



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Cofinimmo 
INFORMATION RÉGLEMENTÉE
EMBARGO JUSQU'AU 02.11.2010 – 8:00AM

DECLARATION INTERMEDIAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
(POUR LA PERIODE 01.07.2010 – 30.09.2010)
COMPORTANT LES RESULTATS ARRETES AU 30.09.2010

- ☞ Résultat net courant par action (hors IAS 39) de € 5,74 (9 mois) en ligne avec la prévision pour l'ensemble de l'année 2010 (€ 7,55)¹
- ☞ Taux d'occupation du patrimoine de 95,3%
- ☞ Ratio d'endettement de 48,5% et *Loan-to-Value* ratio de 51,2%

Bruxelles, le 02.11.2010, 8:00AM CET

Le résultat net courant (hors impact IAS 39) pour les 9 premiers mois de l'année 2010 s'élève à € 84,7 millions à comparer à € 79,7 millions pour les 9 premiers mois de 2009, soit une progression de 6,3%. Le nombre d'actions ayant jouissance dans les résultats de la période a augmenté quant à lui de 7% entre ces deux périodes. Par action, le résultat net courant (hors IAS 39) est de € 5,74 à comparer à € 5,78 pour la même période de 2009. Il est en ligne avec la prévision pour l'exercice 2010 complet de € 7,55 par action, qui reste inchangée.

Le taux d'occupation a diminué de 1,52% depuis le début d'année en raison principalement de l'achèvement de la rénovation de l'immeuble de bureau Square de Meeûs 23 et du départ de deux locataires des immeubles de bureau Avenue du Bourget 44 et Avenue de Tervuren 270-272, tous situés à Bruxelles. A composition de patrimoine inchangée les loyers sont en diminution de 1,7%. En raison du vide locatif, le résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) à fin septembre 2010 régresse de € 4,2 millions par rapport à la même période en 2009.

Le résultat financier (hors IAS 39) s'améliore de € 9,2 millions, sous l'effet de la baisse du coût moyen de l'endettement et de la diminution de son volume. Le ratio d'endettement tel que défini par la réglementation sur les Sicafis s'élève à 48,53% au 30.09.2010.

Le résultat sur portefeuille – part du Groupe demeure négatif de € 28,5 millions après 9 mois (€ -54,4 millions au 30.09.2009). Il comprend un bénéfice sur ventes d'immeubles de € 3,1 millions.

Le résultat net – part du Groupe – qui inclut l'impact négatif de la valorisation des instruments financiers et du résultat sur portefeuille, est un bénéfice de € 2,36 par action après 9 mois, à comparer à € 0,61 pour les 9 premiers mois de 2009.

¹ Telle que publiée le 31.03.2010 dans le Rapport Financier Annuel de l'exercice 2009.

1. Événements et transactions importants intervenus dans le courant du 3^{ème} trimestre 2010

1.1. Désinvestissements

Le 15.07.2010 Cofinimmo SA a concédé un droit d'emphytéose sur l'immeuble de bureaux **Montoyer 40** situé au Quartier Léopold à la société d'investissement allemande Hansainvest GmbH. Le prix de cession s'élève à € 12,1 millions. Ce montant est supérieur à la valeur d'investissement de l'immeuble estimée par l'expert.

1.2. Placements des actions propres

Cofinimmo SA a vendu dans le marché, durant les mois de juillet et d'août, 727 500 actions ordinaires propres Cofinimmo (soit 4,91% des actions émises) à un prix moyen de € 92,54 par action. Au 30.06.2010, la valeur intrinsèque de l'action, en juste valeur, s'établissait à € 91,83. Au 30.09.2010 cette valeur est de € 91,97. Cofinimmo conserve 52 607 actions de trésorerie, soit le nombre requis dans le cadre de son plan d'options sur actions.

1.3. Placement privé

Le 06.09.2010, Cofinimmo a clôturé avec succès un placement privé d'obligations non-convertibles, d'une durée de 3 ans, pour un montant de € 50 millions, assorties d'un coupon brut de 2,936%, soit 1,45% au-dessus du taux interbancaire (le taux «SWAP»).

1.4. Conversions d'actions privilégiées

Conformément à l'Article 10bis des statuts, une nouvelle fenêtre de conversion des actions privilégiées Cofinimmo en actions ordinaires Cofinimmo était ouverte du 21.09.2010 au 30.09.2010. Lors de cette période, des demandes de conversion totalisant 2 093 actions privilégiées ont été reçues. Ainsi, depuis le début de l'ouverture de la procédure de conversion (01.05.2009), 250 248 actions privilégiées ont été converties en actions ordinaires. Le nombre d'actions privilégiées encore en circulation est de 1 249 518. Les modifications qui en résultent au niveau de la composition du capital sont communiquées par voie de presse et dans les statuts de la société ainsi que sous la rubrique «*Investor Relations & Media/Share Information /Types of Share + Shareholder Structure*» sur le site internet de la société (www.cofinimmo.com).

Pour rappel, la prochaine possibilité de conversion est offerte du 22.12.2010 au 31.12.2010.



2. Chiffres clés

Données globales

(x € 1 000 000)	30.09.2010	31.12.2009
Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur)	3 006,0	3 040,7
(x € 1 000)	30.09.2010 9 mois	30.09.2009 9 mois
Résultat immobilier	158 600	161 119
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	136 176	140 356
Résultat financier	-67 885	-72 716
Résultat net courant (part du Groupe)	63 359	62 760
Résultat sur portefeuille (part du Groupe)	-28 535	-54 399
Résultat net (part du Groupe)	34 824	8 361
(en %)	30.09.2010	31.12.2009
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine en gestion ¹	0,82%	0,81%
Marge d'exploitation	85,86%	86,42%
Durée résiduelle des baux ² (en années)	10,6	11,0
Taux d'occupation ³	95,34%	96,86%
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100%	7,00%	7,06%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100%	6,51%	6,68%
Taux d'intérêt moyen des dettes ⁴	4,27%	4,91%
Ratio d'endettement ⁵	48,53%	49,97%
Loan-to-value ratio ⁶	51,22%	52,81%

Données par action – diluées (en €)

Résultats	30.09.2010 9 mois	30.09.2009 9 mois	30.09.2010 3 mois	30.09.2009 3 mois
Résultat net courant – part du Groupe – hors impact IAS 39	5,74	5,78	1,99	1,98
Impact IAS 39	-1,44	-1,23	-0,33	-0,75
Résultat net courant – part du Groupe	4,30	4,55	1,66	1,23
Résultat réalisé sur portefeuille	0,21	0,05	0,13	0,04
Résultat non réalisé sur portefeuille ⁷	-2,15	-3,99	-1,10	-1,11
Résultat net – part du Groupe	2,36	0,61	0,69	0,16

Valeur intrinsèque de l'action	30.09.2010	31.12.2009
Actif net réévalué par action en juste valeur ⁸ après répartition du dividende de l'exercice 2009	91,97	93,51
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement ⁹ après répartition du dividende de l'exercice 2009	96,24	98,06

¹ Valeur moyenne du patrimoine à laquelle est ajoutée la valeur des créances cédées portant sur les immeubles dont les frais d'entretien propriétaire sont toujours assumés par le Groupe au travers de primes d'assurances en garantie totale.

² Jusqu'à la première date de résiliation possible pour le locataire.

³ Calculé en fonction des loyers réels et de la valeur locative estimée pour les immeubles inoccupés. Le taux d'occupation des bureaux uniquement atteint 92,36% alors que celui du marché des bureaux s'établit à 88,17% (source : CB Richard Ellis).

⁴ Y compris les marges bancaires et les frais d'amortissement des instruments de couverture afférente à la période.

⁵ Ratio légal calculé conformément à la réglementation sur Sicafis comme dettes financières et autres divisées par total de l'actif.

⁶ Ratio conventionnel défini dans les conventions avec les banquiers comme dettes financières nettes divisées par la juste valeur du patrimoine et des créances de location-financement.

⁷ Il s'agit de la variation de la juste valeur des immeubles de placement.

⁸ Juste valeur : après déduction des frais de transaction (principalement des droits de mutation) de la valeur des immeubles de placement.

⁹ Valeur d'investissement : avant cette même déduction.

**3. Comptes de résultats consolidés – Schéma analytique (x € 1 000)**

	30.09.2010 9 mois	30.09.2009 9 mois	30.09.2010 3 mois	30.09.2009 3 mois
A. RESULTAT NET COURANT				
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location	146 713	149 111 ¹	48 041	50 779
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	13 124	13 241 ¹	4 375	4 414
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués	-151	-59	43	218
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs	-1 086	-1 174	-592	-388
Résultat immobilier	158 600	161 119	51 867	55 023
Frais techniques	-3 050	-2 400	-549	-1 023
Frais commerciaux	-1 175	-638	-459	-248
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-2 698	-1 304	-327	-719
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	151 677	156 777	50 532	53 033
Frais de gestion immobilière	-10 830	-11 617	-3 447	-3 418
Résultat d'exploitation des immeubles	140 847	145 160	47 085	49 615
Frais généraux de la société	-4 671	-4 804	-1 485	-1 598
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	136 176	140 356	45 600	48 017
Produits financiers (hors IAS 39) ²	4 933	6 634	1 176	1 407
Charges financières (hors IAS 39) ³	-51 508	-62 449	-15 867	-21 014
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)	-21 310	-16 901	-4 886	-10 370
Impôts	-4 600	-4 509	-1 459	-959
Résultat net courant⁴	63 691	63 131	24 564	17 081
Intérêts minoritaires	-332	-371	-93	-105
Résultat net courant – part du Groupe	63 359	62 760	24 471	16 976
B. RESULTAT SUR PORTEFEUILLE				
Résultat sur vente d'immeubles de placement	3 092	711	1 958	504
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-31 240	-55 687	-16 348	-15 391
Exit tax	-172	167	164	-201
Résultat sur portefeuille	-28 320	-54 809	-14 226	-15 088
Intérêts minoritaires	-215	410	-126	310
Résultat sur portefeuille – part du Groupe	-28 535	-54 399	-14 352	-14 778
C. RESULTAT NET				
Résultat net – part du Groupe	34 824	8 361	10 119	2 198

¹ Chiffre retraité après publication à la date du 16.11.2009.

² IAS 39 compris, au 30.09.2010 et au 30.09.2009, les produits financiers s'élèvent à respectivement K€ 4 933 et K€ 6 634 (9 mois) et à K€ 1 176 et K€ 802 (3 mois).

³ IAS 39 compris, au 30.09.2010 et au 30.09.2009, les charges financières s'élèvent à respectivement K€ -72 818 et K€ -79 350 (9 mois) et à K€ -20 753 et K€ -30 779 (3 mois).

⁴ Résultat net à l'exclusion du résultat sur vente d'immeubles de placement, des variations de la juste valeur des immeubles de placement et de l'exit tax.



NOMBRE D'ACTIONS	30.09.2010	30.09.2009
Nombre d'actions ordinaires émises (y inclus actions de trésorerie)	13 553 307	12 473 715
Nombre d'actions privilégiées émises et non converties	1 249 518	1 333 081
Nombre d'actions ordinaires en circulation	13 500 700	12 451 341
Nombre d'actions privilégiées ayant jouissance dans le résultat de la période	1 249 518	1 333 081
Nombre total d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période	14 750 218	13 784 422

Commentaires sur les comptes de résultats consolidés – Schéma analytique

Les revenus locatifs cumulés au 30.09.2010 s'élèvent à € 146,7 millions, contre € 149,1 millions au 30.09.2009, soit une diminution de 1,6%. Parallèlement, le résultat immobilier au 30.09.2010 (€ 158,6 millions) affiche une baisse de 1,6% par rapport au 30.09.2009 (€ 161,1 millions). A portefeuille constant, le niveau des loyers a diminué de 1,7% sur les 12 derniers mois, principalement en raison du vide locatif. Le taux d'occupation au 30.09.2010 s'établit à 95,34% pour le portefeuille global et à 92,36% pour le portefeuille de bureaux. La perte de loyers engendrée par les ventes d'actifs intervenues en 2009 et 2010 a été totalement absorbée sous l'effet des acquisitions et des livraisons de maisons de repos durant la même période.

Les frais d'exploitation directs et indirects rapportés à la valeur moyenne du patrimoine restent stables à hauteur de 0,82% au 30.09.2010.

Le résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) passe de € 140,4 millions au 30.09.2009 à € 136,2 millions au 30.09.2010, soit une régression de € 4,2 millions.

Le résultat financier, quant à lui, passe de € -72,7 millions au 30.09.2009 à € -67,9 millions au 30.09.2010, une amélioration qui résulte principalement de la baisse des charges d'intérêts entre ces 2 périodes : elles s'élèvent à € -47,5 millions au 30.09.2010 contre € -60,9 millions au 30.09.2009. Ceci s'explique, d'une part, par la baisse du niveau d'endettement (€ 1 602,8 millions au 30.09.2010 contre € 1 747,1 millions au 30.09.2009) et, d'autre part, par la diminution du taux d'intérêt moyen, y compris les marges bancaires et les frais d'amortissement des instruments de couverture afférente à la période (4,27%¹ au 30.09.2010 contre 4,91% en 2009).

La revalorisation des instruments financiers optionnels induit une perte latente nette de € 21,3 millions au 30.09.2010, à comparer à la perte latente nette de € 16,9 millions au 30.09.2009. La rubrique bilantaire des capitaux propres «Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments financiers»², qui enregistre les variations de valeur effective des instruments financiers, tant optionnels que non optionnels, se creuse fortement, passant de € -47,1 millions au 31.12.2009 à € -103,1 millions au 30.09.2010, sous l'effet de la chute considérable des taux d'intérêt futurs entre ces deux dates. Cet élément ne passe pas par les comptes de résultats mais impacte négativement les capitaux propres et la valeur intrinsèque de l'action. Il sera progressivement extourné dans les années futures au moment de la hausse des taux d'intérêts ou au plus tard lorsque les instruments de couverture deviendront actifs.

¹ Le taux d'intérêts moyen se calcule en divisant sur une base annuelle les charges d'intérêts relatives à la dette financière (€ 47,5 millions) ainsi que les frais d'amortissement des instruments de couverture (€ 3,9 millions) par la dette moyenne de la période (€ 1 602,8 millions).

² La rubrique «Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments financiers» est reprise sous la rubrique «Réserve» du bilan.



Les impôts (€ -4,6 millions) comprennent l'impôt sur les dépenses non admises de la Sicafi (principalement la taxe sur les bureaux en Région de Bruxelles-Capitale) et les impôts des sociétés incombant à des filiales (principalement Pubstone SA) qui ne bénéficient pas du régime fiscal de la Sicafi.

Le résultat net courant – part du Groupe au 30.09.2010 s'élève à € 63,4 millions contre € 62,8 millions au 30.09.2009 (+1,0%). Hormis l'impact négatif de l'application de la norme IAS 39, il atteint € 84,7 millions contre € 79,7 millions au 30.09.2009 (+6,3%) et, par action, € 5,74 contre € 5,78 au 30.09.2009 (-0,7%). Le nombre d'actions ayant jouissance dans les résultats de la période a en effet augmenté de 7,0% entre ces deux dates.

Le résultat sur portefeuille au 30.09.2010 reste négatif (€ -28,3 millions) mais moins que celui de la même période en 2009 (€ -54,8 millions). Il comprend une plus-value réalisée sur cessions de € 3,1 millions, par rapport à € 0,7 million au 30.09.2009, ainsi qu'une variation négative de la juste valeur du portefeuille (variations de provision pour exit tax comprises) de € 31,4 millions, à comparer à une variation négative de € 55,5 millions au 30.09.2009. Cette dépréciation de la juste valeur du patrimoine est largement induite par la perte de valeur des immeubles Livingstone et Science 15-17, qui devront faire l'objet d'une rénovation profonde lorsqu'ils seront libérés fin 2011. En part du Groupe, la variation de la juste valeur du portefeuille s'établit à € -2,15 par action au 30.09.2010, contre € -3,99 par action pour la même période en 2009.

Le résultat net – part du Groupe s'élève à un bénéfice de € 34,8 millions contre € 8,4 millions au 30.09.2009. Par action, ce résultat net atteint € 2,36 contre € 0,61.

**4. Bilan consolidé (x € 1 000)**

	30.09.2010	31.12.2009
Actifs non courants	3 263 549	3 308 866
Goodwill	164 012	163 924
Immobilisations incorporelles	1 510	1 984
Immeubles de placement	3 005 981	3 040 736
Autres immobilisations corporelles	580	723
Actifs financiers non courants	31 697	34 470
Créances de location-financement	59 721	66 956
Créances commerciales et autres actifs non courants	48	73
Actifs courants	85 817	93 818
Actifs détenus en vue de la vente	170	755
Actifs financiers courants	11 263	8 603
Créances de location-financement	2 502	2 762
Créances commerciales	20 049	12 490
Créances fiscales et autres actifs courants	24 845	46 730
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 799	2 343
Comptes de régularisation	24 189	20 135
TOTAL DE L'ACTIF	3 349 366	3 402 684
Capitaux propres	1 365 067	1 409 057
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1 356 506	1 400 904
Capital	790 438	750 715
Primes d'émission	508 151	479 541
Réserves	23 093	138 198
Résultat de l'année	34 824	32 450
Intérêts minoritaires	8 561	8 153
Passif	1 984 299	1 993 627
Passifs non courants	1 486 218	1 587 615
Provisions	17 515	17 766
Dettes financières non courantes	1 234 381	1 381 474
Autres passifs financiers non courants	96 782	51 522
Impôts différés	137 540	136 853
Passifs courants	498 081	406 012
Dettes financières courantes	327 078	244 659
Autres passifs financiers courants	79 366	63 233
Dettes commerciales et autres dettes courantes	60 594	69 555
Comptes de régularisation	31 043	28 565
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	3 349 366	3 402 684

Commentaires sur le bilan consolidé

La juste valeur du portefeuille immobilier¹, reprise dans le bilan consolidé, par application de la norme IAS 40, s'obtient en déduisant de la valeur d'investissement les frais de transaction. Au 30.09.2010, la juste valeur atteint € 3 006,0 millions, à comparer à € 3 040,7 millions au 31.12.2009.

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier¹ s'élève à € 3 115,6 millions au 30.09.2010 à comparer à € 3 151,0 millions au 31.12.2009 (voir aussi le tableau sous «Patrimoine immobilier» ci-dessous).

¹ Y compris les immeubles à usage propre et les projets de développement.



5. Patrimoine immobilier

EVOLUTION DU PORTEFEUILLE GLOBAL		
Extrait du rapport de l'expert immobilier indépendant Winssinger & Associés sur base de la valeur d'investissement		
(x € 1 000 000)	30.09.2010	31.12.2009
Valeur d'investissement du portefeuille entier	3 115,61	3 150,96
Projets et réserve foncière	-29,95	-61,17
Total des immeubles en exploitation	3 085,65	3 089,79
Loyers contractuels	205,99	211,18
Rendement brut sur les immeubles en exploitation	6,68%	6,83%
Loyers contractuels + Valeur locative estimée des immeubles inoccupés à la date d'évaluation	216,06	218,02
Rendement brut si portefeuille loué à 100%	7,00%	7,06%
Taux d'occupation des immeubles en exploitation¹	95,34%	96,86%

Au 30.09.2010, la rubrique *Projets et réserve foncière* comprend principalement dans le segment des maisons de repos, des projets ou extensions dont les plus importants sont à Grez-Doiceau, Oud-Turnhout et Gentbrugge.

Segment	Juste valeur			Résultat immobilier après frais directs	
	(en € 1 000)	(en %)	Variation de la période	(en € 1 000)	(en %)
Bureaux	1 742 297	58,0%	-2,44%	88 711	58,49%
Bruxelles Quartiers Léopold/Louise	471 134	15,7%	-4,02%	23 609	15,57%
Bruxelles Centre/Nord	266 572	8,9%	-1,72%	22 008	14,51%
Bruxelles Décentralisé	637 907	21,2%	-3,47%	26 927	17,75%
Bruxelles Périphérie & Satellites	150 290	5,0%	-0,04%	7 264	4,79%
Anvers	108 324	3,6%	-2,49%	2 618	1,73%
Autres Régions	108 069	3,6%	0,56%	6 285	4,14%
Maisons de repos/cliniques	826 926	27,5%	1,36%	39 841	26,27%
Belgique	490 779	16,3%	1,57%	21 805	14,38%
France	336 148	11,2%	1,05%	18 036	11,89%
Pubstone	392 408	13,1%	0,27%	20 625	13,59%
Belgique	248 908	8,3%	0,94%	13 840	9,12%
Pays-Bas	143 500	4,8%	-0,90%	6 785	4,47%
Autres	44 349	1,5%	-0,30%	2 500	1,65%
PORTEFEUILLE TOTAL	3 005 981	100,0%	-1,01%	151 677	100,00%

¹ Calculé sur base des revenus locatifs.



6. Événements et transactions importants intervenus après le 30.09.2010

6.1. Acquisitions

Cofinimmo a reçu le 05.10.2010, à titre d'apport en nature et pour un montant de € 11,0 millions, la totalité des actions de la SA **Prinsenpark**, propriétaire de la maison de repos du même nom située à 3600 Genk, D'Ierdstraat 11, qui héberge 120 lits agréés. L'immeuble d'une superficie de 8 169m² a été valorisé à € 11,4 millions, en ligne avec sa valeur d'investissement, c'est à dire sa valeur d'expertise. Une extension de 7 510m² aux bâtiments existants qui comportera 34 lits additionnels et 40 service flats sera construite dès 2011. Cofinimmo la financera à concurrence de € 8,2 millions. Ce bien offrira alors un rendement locatif brut de 6,60% en équivalent «double net»¹.

La société apporteuse, Senior Living Group SA avec qui Cofinimmo a conclu un bail emphytéotique pour une durée de 27 ans, a été rémunérée par 113 577 nouvelles actions ordinaires Cofinimmo, émises à un prix de € 97,13 et ayant jouissance dans les résultats de la société depuis le 01.01.2010 (voir communiqué de presse du 05.10.2010).

6.2. Désinvestissements

Dans le cadre de sa politique d'arbitrage dans le portefeuille des bureaux, Cofinimmo a cédé le 01.10.2010 les immeubles de bureau **Allard 40-42 et Régence 55-65**, qui constituent un ensemble situé au centre de Bruxelles, à un groupe d'investisseurs privés pour un montant total de € 36,1 millions. Ce montant est supérieur à la valeur d'investissement totale à dire d'expert à l'ouverture de l'exercice. Ces immeubles offrent une superficie totale de 13 385m² et sont loués principalement à la Régie des Bâtiments (voir communiqué de presse du 05.10.2010).

Le 28.10.2010 Cofinimmo SA a concédé un droit d'emphytéose sur l'immeuble de bureaux **Louise 140** situé au Quartier Louise au fonds allemand HFSB Metropolen Westeuropa, géré par la société d'investissement allemande Hansainvest GmbH. Le prix de cession s'élève à € 11,9 millions. Ce montant est supérieur à la valeur d'investissement de l'immeuble estimé par l'expert.

Pour tout renseignement:

Ingrid Daerden

Investor Relations Manager

Tél.: +32 2 373 00 04

idaerden@cofinimmo.be

Ingrid Schabon

Corporate Communications Manager

Tél.: +32 2 777 08 77

ischabon@cofinimmo.be

Concernant Cofinimmo

Cofinimmo est la première société immobilière belge cotée spécialisée en immobilier de location. Elle possède un portefeuille de plus de € 3 milliards, représentant une superficie totale de 1 700 000m². Ses principaux secteurs d'activité sont les bureaux et les maisons de repos. Cofinimmo est une société indépendante, qui assure elle-même la gestion de son patrimoine immobilier. Elle est cotée sur Euronext Brussels (BEL20) et Paris et bénéficie du statut fiscal belge Sicafi et du statut fiscal français SIIC. Au 30.09.2010, la capitalisation boursière totale de Cofinimmo s'élève à € 1,5 milliard.

www.cofinimmo.com

together in real estate

¹ Le rendement en équivalent «double net» permet une comparaison avec les rendements sur les bureaux.



Annexe : Résultat global – Schéma IFRS (x € 1 000)

	30.09.2010 9 mois	30.09.2009 9 mois	30.09.2010 3 mois	30.09.2009 3 mois
A. RESULTAT NET				
Revenus locatifs	146 969	151 117	48 241	51 400
Reprises de loyers cédés et escomptés	13 124	13 241	4 375	4 414
Charges relatives à la location	-257	-2 006	-200	-621
Résultat locatif net	159 836	162 352	52 416	55 193
Récupération de charges immobilières	125	118	43	1
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	27 108	31 929	8 393	10 062
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-1 211	-1 292	-635	-389
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-27 258	-31 988	-8 350	-9 844
Résultat immobilier	158 600	161 119	51 867	55 023
Frais techniques	-3 050	-2 400	-549	-1 023
Frais commerciaux	-1 175	-638	-459	-248
Charges et taxes sur immeubles non loués	-2 698	-1 304	-327	-719
Frais de gestion immobilière	-10 830	-11 617	-3 447	-3 418
Charges immobilières	-17 753	-15 959	-4 782	-5 408
Résultat d'exploitation des immeubles	140 847	145 160	47 085	49 615
Frais généraux de la société	-4 671	-4 804	-1 485	-1 598
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	136 176	140 356	45 600	48 017
Résultat sur vente d'immeubles de placement	3 092	711	1 958	504
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-31 240	-55 687	-16 348	-15 391
Résultat d'exploitation	108 028	85 380	31 210	33 130
Produits financiers	4 933	6 634	1 176	1 407
Charges d'intérêts	-47 505	-60 932	-15 697	-20 788
Autres charges financières	-4 003	-1 517	-170	-226
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-21 310	-16 901	-4 886	-10 370
Résultat financier	-67 885	-72 716	-19 577	-29 977
Résultat avant impôt	40 143	12 664	11 633	3 153
Impôts des sociétés	-4 600	-4 509	-1 459	-959
Exit tax	-172	167	164	-201
Impôt	-4 772	-4 342	-1 295	-1 160
Résultat net	35 371	8 322	10 338	1 993
Intérêts minoritaires	-547	39	-219	205
Résultat net – part du Groupe	34 824	8 361	10 119	2 198
Résultat net courant – part du Groupe	63 359	62 760	24 471	16 976
Résultat sur portefeuille – part du Groupe	-28 535	-54 399	-14 352	-14 778



B. AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL				
Variations des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	370	2 593	-45	3 018
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments autorisés de couverture de flux de trésorerie	-56 038	8 975	-8 256	30 720
Autres éléments du résultat global	-55 668	11 568	-8 301	33 738
Intérêts minoritaires	12	6	10	17
Autres éléments du résultat global – part du Groupe	-55 656	11 574	-8 291	33 755
C. RESULTAT GLOBAL				
Intérêts minoritaires	-535	45	-209	222
Résultat global – part du Groupe	-20 832	19 935	1 828	35 953