

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 10.11.2016, 17:40 CET

Activités et résultats du 3^{ème} trimestre 2016

Résultats financiers solides :

- Résultat net courant (hors impact IAS 39) – part du Groupe* : 4,69 EUR par action (contre 4,96 EUR au 30.09.2015) – Impact de certains éléments non récurrents (-0,25 EUR/action) et de l'augmentation du nombre d'actions ayant jouissance dans les résultats (-0,34 EUR/action)
- Résultat sur portefeuille* : 1,43 EUR par action (contre -0,42 EUR au 30.09.2015)
- Résultat net – part du Groupe : 3,47 EUR par action (contre 3,90 EUR au 30.09.2015)

Indicateurs opérationnels résilients :

- Taux d'occupation stable : 95,0 %
- Durée résiduelle des baux particulièrement longue : 10,2 ans
- Revenus locatifs bruts en hausse de 0,6 % sur les 12 derniers mois (+0,8 % à périmètre constant*)
- Valeur du portefeuille en hausse de 6,4 % sur les neuf derniers mois (+0,9 % à périmètre constant) : revalorisation positive des actifs de santé
- Valeur de l'Actif Net EPRA* résiliente : 94,20 EUR par action (93,34 EUR au 31.12.2015)

Poursuite du programme d'investissements :

- Acquisition d'un portefeuille de quatre immeubles de bureaux à Bruxelles pour 57,9 millions EUR
- Acquisition d'une maison de repos et de soins en Allemagne pour 9,1 millions EUR¹
- Acquisition d'un centre de consultations médicales aux Pays-Bas pour 4,5 millions EUR
- Investissements réalisés depuis l'augmentation de capital de mai 2015 : 252 millions EUR, dont 138 millions EUR en immobilier de santé et 108 millions EUR en bureaux

Optimisation des conditions de financement et capacité d'investissement significative :

- Rachat des obligations convertibles à échéance 2018 et émission de nouvelles obligations convertibles à échéance 2021
- Coût moyen de la dette* : 2,5 % (2,9 % en 2015)
- Maturité moyenne de la dette : 4,7 ans (5,3 ans au 31.12.2015)
- Ratio d'endettement : 42,8 % (38,6 % au 31.12.2015)

Evènements intervenus après le 30.09.2016 :

- Placement privé d'obligations pour 70 millions EUR
- Restructuration des instruments de couverture de taux d'intérêts afin d'optimiser le coût futur de la dette

* Mesure Alternative de Performance (Alternative Performance Measure – APM) au sens des Guidelines ESMA : voir page 2 du présent communiqué de presse.

¹ Acquisition soumise à des conditions suspensives de nature administrative.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 10.11.2016, 17:40 CET

Les Mesures Alternatives de Performance (APM - Alternative Performance Measures)

Cofinimmo utilise depuis de nombreuses années dans sa communication financière des Mesures Alternatives de Performance (APM – Alternative Performance Measures) au sens des Guidelines récemment édictées par l’Autorité Européenne des Marchés Financiers (ESMA – European Securities and Markets Authority). Certaines de ces APM sont recommandées par l’Association Européenne des Sociétés Immobilières Cotées (EPRA – European Public Real Estate Association), d’autres ont été définies par le secteur ou par Cofinimmo dans le but d’offrir au lecteur une meilleure compréhension de ses résultats et de ses performances. Les APM reprises dans ce communiqué de presse sont identifiées par une astérisque (*). Les indicateurs de performance qui sont définis par les règles IFRS ou par la loi ne sont pas considérés comme des APM. Ne le sont pas non plus les indicateurs qui ne sont pas basés sur des rubriques des comptes de résultats ou du bilan.

Les dénominations des APM « Résultats net courant », « Résultat net courant (hors impact IAS 39) », « Revalorisation des instruments financiers (IAS 39) » et « Résultat sur portefeuille » seront amenées à être modifiée dans le futur, pour être conformes aux guidelines ESMA. Une position globale du secteur est à l’étude à cet effet.

Les définitions des indicateurs de performance EPRA et autres APM utilisés par Cofinimmo sont consultables sur notre site internet (www.cofinimmo.com/investisseurs/rapports-présentations). Les détails de calcul de ces APM sont annexés au présent communiqué de presse (annexes 2 et 3).

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 10.11.2016, 17:40 CET

1. Chiffres clés consolidés

1.1. Données globales

(x 1 000 000 EUR)	30.09.2016	31.12.2015
Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur)	3 333,9	3 134,4
(x 1 000 EUR)	30.09.2016	30.09.2015
Résultat immobilier	156 001	153 611
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	126 279	131 538
Résultat net courant (hors impact IAS 39) - part du Groupe*	98 498	96 885
Impact IAS 39*	-55 606	-12 457
Résultat net courant - part du Groupe*	42 892	84 428
Résultat sur portefeuille - part du Groupe*	29 842	-8 165
Résultat net - part du Groupe	72 734	76 263
	30.09.2016	31.12.2015
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine en gestion ^{1*}	1,09 %	0,93 %
Marge d'exploitation*	81,5 %	84,0 %
Durée pondérée résiduelle des baux ² (en années)	10,2	10,5
Taux d'occupation ³	95,0 %	94,9 %
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100 % ⁴	6,9 %	6,9 %
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100 % ⁵	6,4 %	6,4 %
Ratio d'endettement ⁶	42,8 %	38,6 %
Coût moyen de la dette ^{7*}	2,5 %	2,9 %
Maturité moyenne de la dette (en années)	4,7	5,3

1.2. Données par action – part du Groupe⁸

(en EUR)	30.09.2016	30.09.2015
Résultat net courant (hors impact IAS 39)*	4,69	4,96
Impact IAS 39*	-2,65	-0,64
Résultat net courant*	2,04	4,32
Résultat sur portefeuille*	1,43	-0,42
Résultat net*	3,47	3,90

¹ Valeur moyenne du patrimoine à laquelle est ajoutée la valeur des créances cédées portant sur les immeubles dont les frais d'entretien à charge du 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 par le locataire.

³ Calculé en fonction des loyers réels et, pour les espaces inoccupés, de la valeur locative estimée par les experts immobiliers indépendants.

⁴ Loyers passants, augmentés de la valeur locative estimée des surfaces inoccupées, le tout divisé par la valeur du portefeuille acte en mains, projets de développement exclus.

⁵ Loyers passants, augmentés de la valeur locative estimée des surfaces inoccupées et diminués des frais directs, le tout divisé par la valeur du portefeuille acte en mains, projets de développement exclus.

⁶ Ratio légal calculé conformément à la réglementation sur les SIR comme les dettes financières et autres divisées par le total de l'actif.

⁷ Y compris les marges bancaires.

⁸ Actions ordinaires et privilégiées.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 10.11.2016, 17:40 CET

Valeur intrinsèque de l'action (en EUR)	30.09.2016	31.12.2015
Actif net réévalué par action en juste valeur ¹ après répartition du dividende de l'exercice 2015*	87,03	83,39
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement ² après répartition du dividende de l'exercice 2015*	91,01	86,97

Valeur intrinsèque diluée de l'action (en EUR)	30.09.2016 ³	31.12.2015 ⁴
Actif net dilué réévalué par action en juste valeur ¹ après répartition du dividende de l'exercice 2015	86,85	83,23
Actif net dilué réévalué par action en valeur d'investissement ² après répartition du dividende de l'exercice 2015	90,82	86,80

1.3. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA⁵

(en EUR par action)	30.09.2016 ⁶	30.09.2015 ⁷
EPRA Résultat*	4,69	4,96
EPRA Résultat dilué*	4,69	4,96
(en EUR par action)	30.09.2016	31.12.2015
EPRA Valeur de l'Actif Net (VAN)*	94,20	93,34
EPRA Valeur de l'Actif Net Ajustée (VANNN)*	90,01	90,93
	30.09.2016	31.12.2015
EPRA Rendement Initial Net (RIN)*	6,1 %	6,0 %
EPRA RIN Ajusté*	6,0 %	5,9 %
EPRA Taux de vacance locative*	5,1 %	5,2 %
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)*	22,9 %	20,1 %
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)*	20,1 %	17,7 %

¹ Juste valeur : après déduction des frais de transaction (principalement des droits de mutation) de la valeur des immeubles de placement.

² Valeur d'investissement : avant déduction des frais de transaction.

³ Conformément aux normes IAS/IFRS applicables, les obligations remboursables en actions (ORA) émises en 2011 et les obligations convertibles émises en 2013 (et encore en circulation) et en 2016 n'ont pas été prises en compte dans le calcul de l'actif net dilué réévalué par action au 30.09.2016 car elles auraient eu un impact relatif.

⁴ Conformément aux normes IAS/IFRS applicables, les ORA émises en 2011 et les obligations convertibles émises en 2011 (remboursées en 2016) et 2013 n'ont pas été prises en compte dans le calcul de l'actif net dilué réévalué par action au 31.12.2015 car elles auraient eu un impact relatif.

⁵ Données non requises par la réglementation sur les SIR et non soumises à un contrôle de la part des autorités publiques.

⁶ Conformément aux « EPRA Best Practice Recommendations », les ORA émises en 2011 et les obligations convertibles émises en 2016 étant « out-of-the-money » au 30.09.2016, elles n'ont pas été prises en compte dans le calcul de l'EPRA Résultat dilué, de l'EPRA VAN et de l'EPRA VANNN à cette date. A l'inverse, les obligations convertibles émises en 2013 (et encore en circulation) étant « in-the-money » au 30.09.2016, elles ont été prises en compte dans le calcul de l'EPRA Résultat dilué, de l'EPRA VAN et de l'EPRA VANNN à cette date.

⁷ Conformément aux « EPRA Best Practice Recommendations », les ORA émises en 2011 et les obligations convertibles émises en 2011 (remboursées en 2016) et 2013 étant « out-of-the-money » au 31.12.2015, elles n'ont pas été prises en compte dans le calcul de l'EPRA Résultat dilué, de l'EPRA VAN et de l'EPRA VANNN à cette date.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 10.11.2016, 17:40 CET

2. Principaux évènements intervenus dans le courant du troisième trimestre de 2016

2.1. Immobilier de santé : expansion du portefeuille

Allemagne

■ **Signature d'un accord pour l'acquisition d'une maison de repos et de soins nouvellement construite située à Calau¹**

Le 22.07.2016, le Groupe Cofinimmo a acquis² la maison de repos et de soins Seniorenresidenz Calau, située à Calau, dans la région de Brandenburg. Cet établissement, nouvellement construit, compte 4 600m² et offre 81 lits et 20 places en soins de jour. Il est loué au groupe exploitant M.E.D. Gesellschaft für Altenpflege mbH, avec lequel Cofinimmo a signé un bail de type 'double net' d'une durée ferme de 25 ans, avec une option de prolongation de cinq ans. Le loyer sera indexé annuellement suivant l'indice des prix à la consommation. Le montant de l'investissement s'élève à 9,1 millions EUR et le rendement locatif initial à 6,1 %.



Maison de repos et de soins Seniorenresidenz Calau – Calau (DE)

¹ Voir également notre communiqué de presse datant du 25.07.2016.

² Acquisition sous conditions suspensives de nature administrative.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 10.11.2016, 17:40 CET

Pays-Bas

■ **Acquisition du centre de consultations médicales Oranjeplein situé à Goirle¹**

Le 01.08.2016, le Groupe Cofinimmo a acquis le centre de consultations médicales Oranjeplein, situé à Goirle, près de Tilburg. Le montant de l'investissement s'élève à 4,5 millions EUR. L'actif, rénové en 2013, offre une superficie de 1 844 m². Le bâtiment est pleinement occupé par plusieurs professions médicales et paramédicales (médecins, dentistes, physiothérapeutes, psychothérapeutes, pharmaciens). Chaque professionnel de soins est locataire du Groupe Cofinimmo au titre d'un bail de type 'double net', indexé annuellement. La durée moyenne pondérée résiduelle des baux est de sept ans. Le rendement locatif brut initial s'élève à 7,4 %. Cofinimmo a signé un accord exclusif de collaboration avec Maron Healthcare, un acteur local, pour la gestion commerciale de cet actif. Ce gestionnaire spécialisé a pour mission de maintenir le taux d'occupation à un niveau optimal sur le long terme, en veillant particulièrement à la complémentarité des professions représentées dans le centre.



Centre de consultations médicales Oranjeplein – Goirle (NL)

■ **Livraison des travaux de construction du parking de l'hôpital Amphia situé à Breda**

Dans le courant du troisième trimestre, les travaux de construction du nouveau parking de Amphia, le principal l'hôpital de la région de Breda, ont été finalisés. Le parking offre plus de 900 places de stationnement aux patients et aux visiteurs de l'hôpital, et sa construction s'inscrit dans le cadre plus large du redéveloppement de l'entièreté du campus hospitalier. Le budget des travaux s'est élevé à 9,7 millions EUR. Cofinimmo loue l'actif à l'exploitant Stichting Amphia dans le cadre d'un bail de type 'double net' d'une durée de 30 ans. Le loyer sera indexé annuellement selon l'indice des prix à la consommation. Le rendement locatif initial s'élève à 7,5 %.

¹ Voir également notre communiqué de presse datant du 08.08.2016.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 10.11.2016, 17:40 CET

Belgique

■ **Début des travaux de reconversion de l'immeuble de bureaux Woluwe 106-108 (Bruxelles Décentralisé) en maison de repos et de soins**

Dans le courant du mois d'août, Cofinimmo a entamé les travaux de reconversion de l'immeuble Woluwe 106-108 (Bruxelles Décentralisé) en maison de repos et de soins, les permis requis pour redévelopper le site ayant été délivrés. Pour rappel, cet ancien immeuble de bureaux de 7 000 m² sera reconverti en maison de repos et de soins d'une capacité de 151 lits. A la livraison des travaux, prévue dans le courant du quatrième trimestre de 2017, l'établissement sera loué à l'exploitant Vivalto Home dans le cadre d'un bail de type 'triple net' d'une durée de 27 ans. Les loyers seront indexés annuellement suivant l'indice des prix à la consommation. Le montant des travaux est estimé à 13 millions EUR et le 'yield on cost' du projet, qui tient compte de la juste valeur de l'immeuble au début des travaux, à 5,9 %.



Maison de repos et de soins Woluwe 106-108 – Bruxelles (BE) (situation projetée après travaux)

■ **Prolongation du bail relatif au centre de sports et de bien-être La Rasante situé à Bruxelles**

Dans le courant du troisième trimestre, Cofinimmo a signé un avenant de prolongation au bail signé avec le groupe Aspria et relatif au centre de sports et de bien-être La Rasante, situé à Bruxelles. Convenue lors de l'acquisition par Cofinimmo de deux centres de sports et de bien-être exploités par Aspria en Allemagne en juin 2015¹, l'extension de 18 ans fixe la nouvelle date de fin de bail au 16.10.2045.

¹ Voir également notre communiqué de presse datant du 04.06.2015.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 10.11.2016, 17:40 CET

France

▪ **Livraison des travaux de rénovation et d'extension de la clinique de Soins de Suite et de Réadaptation (SSR) Caux du Littoral située à Néville**

Dans le courant du troisième trimestre, le Groupe Cofinimmo a finalisé les travaux de rénovation et d'extension de la clinique SSR Caux du Littoral, située à Néville, en Haute Normandie. Le prix d'acquisition du site et le budget des travaux se sont élevés à un montant total de 5,2 millions EUR. L'établissement de 3 230 m² et 60 lits a fait l'objet d'un bail de type 'triple net' d'une durée de 12 ans avec le groupe exploitant français Handra. Les loyers seront indexés annuellement. Le rendement initial brut de l'opération s'élève à 7,5 %.

▪ **Acquisition des extensions des établissements de santé Les Lubérons et William Harvey situées respectivement au Puy Sainte Réparate et à Saint Martin d'Aubigny**

Le 12.07.2016, le Groupe Cofinimmo a acquis les extensions nouvellement construites de deux actifs de santé de son portefeuille immobilier français, à savoir :

- l'extension de l'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) Les Lubérons située au Puy Sainte Réparate, dans les Bouches du Rhône (6 400 m² et 108 lits au total après travaux), et
- l'extension de la clinique de Soins de Suite et de Réadaptation (SSR) William Harvey à Saint Martin d'Aubigny, en Normandie (5 500 m² et 70 lits au total après travaux).

Le montant total de l'investissement s'est élevé à 6,0 millions EUR. Les deux sites ont fait l'objet de nouveaux baux de type 'double net' d'une durée de 12 ans avec le groupe exploitant Korian-Medica. Les loyers seront indexés annuellement. Les rendements initiaux bruts s'élèvent à 6,1 %.



EHPAD Les Lubérons - Le Puy Sainte Réparate (FR)

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 10.11.2016, 17:40 CET

2.2. Bureaux : investissements avec potentiel de création de valeur

■ **Acquisition d'un portefeuille de quatre immeubles de bureaux situés à Bruxelles¹**

Le 05.08.2016, Cofinimmo a acquis les actions de quatre sociétés, propriétaires chacune d'un immeuble de bureaux. Le portefeuille immobilier acquis est composé de trois immeubles situés au cœur du quartier européen de Bruxelles (Loi 34, Montoyer 10 et Science 41) et d'un quatrième dans la partie décentralisée de Bruxelles (Souverain 280). Les actifs ont une superficie moyenne de 5 700 m² et un taux d'occupation moyen de 88 %. La durée moyenne pondérée résiduelle des baux est de 3,3 ans jusqu'à la première option de résiliation par les locataires (5,8 ans jusqu'à la fin des baux). La transaction valorise les immeubles à 57,9 millions EUR, un montant en ligne avec la valeur d'investissement que leur attribue l'expert immobilier indépendant. Le potentiel de création de valeur par une commercialisation active et des aménagements appropriés est élevé. Le rendement locatif brut s'élève aujourd'hui à 6,4 % et pourrait atteindre 7,4 % en cas d'occupation totale.



Immeuble de bureaux Loi 34 – Bruxelles CBD

¹ Voir également notre communiqué de presse datant du 08.08.2016.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 10.11.2016, 17:40 CET

2.3. Emission de nouvelles obligations convertibles et rachat d'obligations convertibles existantes¹

Dans le courant du mois de septembre, Cofinimmo a racheté des obligations convertibles émises en 2013 et a concomitamment émis de nouvelles obligations convertibles. Cette opération a notamment permis à la société de réduire ses coûts de financement, d'allonger la maturité moyenne de son endettement et de réduire la dilution potentielle, compte tenu du nombre inférieur d'actions sous-jacentes aux nouvelles obligations.

▪ **Rachat d'obligations convertibles émises en 2013**

Cofinimmo a procédé au rachat de 173,8 millions EUR représentant approximativement 91,08%² du montant nominal des obligations convertibles émises en 2013 (échéance 2018, coupon 2,0%). Le prix du rachat en numéraire a été fixé à 131,43 EUR, soit le prix de clôture des obligations existantes le jour précédant le lancement de l'opération, ajusté pour certains éléments techniques et augmenté d'une prime d'apport de 1,50 %. Les obligations convertibles à échéance 2018 rachetées ou déjà détenues par Cofinimmo ont été annulées après le règlement de l'opération.

▪ **Emission de nouvelles obligations convertibles**

Les obligations convertibles non garanties et non subordonnées émises par Cofinimmo ont une maturité de cinq ans et un coupon de 0,1875%, payable annuellement à terme échu. Le prix de conversion initial a été fixé à 146,00 EUR, impliquant une prime de 27,41% par rapport à un prix de référence égal au prix moyen pondéré par les volumes des actions ordinaires de la société sur Euronext Bruxelles le jour du lancement de l'opération. La valeur nominale de chaque obligation est égale au prix de conversion initial. Le montant total de l'offre s'est élevé à 219,3 millions EUR.

¹ Voir également nos communiqués de presse datant du 06.09.2016, du 12.09.2016 et du 16.09.2016.

² Pourcentage excluant les obligations convertibles à échéance 2018 déjà détenues par Cofinimmo, soit 8,65% du total.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 10.11.2016, 17:40 CET

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

A. RESULTAT NET COURANT	30.09.2016	30.09.2015
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location	151 405	150 393
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	8 449	7 660
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués	-2 456	-3 538
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs	-1 397	-904
Résultat immobilier	156 001	153 611
Frais techniques	-4 721	-2 324
Frais commerciaux	-863	-501
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-3 539	-2 876
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	146 878	147 910
Frais de gestion immobilière	-14 193	-10 697
Résultat d'exploitation des immeubles	132 685	137 213
Frais généraux de la société	-6 406	-5 675
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	126 279	131 538
Revenus financiers	3 893	4 197
Charges d'intérêts nettes	-24 736	-32 089
Autres charges financières	-478	-147
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)*	-55 211	-12 129
Quote-part dans le résultat net courant des entreprises associées et co-entreprises	349	347
Impôts	-3 535	-3 348
Résultat net courant*	46 561	88 369
Intérêts minoritaires relatifs à la revalorisation des instruments financiers (IAS 39)	-395	-328
Autres intérêts minoritaires relatifs au résultat net courant	-3 274	-3 613
Résultat net courant – part du Groupe*	42 892	84 428
B. RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	30.09.2016	30.09.2015
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	2 018	1 940
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	29 786	-10 292
Quote-part dans le résultat sur portefeuille des entreprises associées et co-entreprises	235	
Autre résultat sur portefeuille	-1 564	142
Résultat sur portefeuille*	30 475	-8 210
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur portefeuille	-633	45
Résultat sur portefeuille – part du Groupe*	29 842	-8 165
C. RESULTAT NET	30.09.2016	30.09.2015
Résultat net	77 036	80 159
Intérêts minoritaires	-4 302	-3 896
Résultat net – part du Groupe	72 734	76 263

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 10.11.2016, 17:40 CET

NOMBRE D' ACTIONS	30.09.2016	30.09.2015
Nombre d'actions ordinaires émises (y inclus actions de trésorerie)	20 345 186	20 344 267
Nombre d'actions ordinaires en circulation	20 299 057	20 293 453
Nombre d'actions ordinaires pris en compte dans le calcul du résultat par action	20 299 057	18 846 520
Nombre d'actions privilégiées émises	685 562	685 959
Nombre d'actions privilégiées en circulation	685 562	685 959
Nombre d'actions privilégiées pris en compte dans le calcul du résultat par action	685 562	685 959
Nombre total d'actions émises (y inclus actions de trésorerie)	21 030 748	21 030 226
Nombre total d'actions en circulation	20 984 619	20 979 412
Nombre total d'actions pris en compte dans le calcul du résultat par action	20 984 619	19 532 479

Commentaires sur les comptes de résultats consolidés – Schéma analytique

Les revenus locatifs nets s'élèvent à 151,4 millions EUR au 30.09.2016, contre 150,4 millions EUR au 30.09.2015. Les investissements réalisés en immobilier de santé en Allemagne et aux Pays-Bas et la location de l'immeuble de bureaux Guimard 10-12 ont permis d'absorber totalement la perte de revenus résultant de la vente d'actifs en 2015 (immeuble de bureaux Livingstone II et portefeuille de maisons de repos et de soins Silverstone). A composition constante, les revenus locatifs bruts ont augmenté de 0,8 % entre le 30.09.2015 et le 30.09.2016, grâce à des nouvelles locations dans le portefeuille de bureaux, d'une part, et à l'indexation des baux, d'autre part.

Les frais d'exploitation directs (frais techniques) et indirects (frais de gestion immobilière et frais généraux de la société) ont augmenté de 6,6 millions EUR entre le 30.09.2015 et le 30.09.2016.

- L'augmentation des frais techniques (2,4 millions EUR) résulte principalement d'une répartition différente des travaux de maintenance sur l'ensemble de l'exercice. En 2015, ces travaux avaient en effet été fortement concentrés sur le quatrième trimestre, ce qui n'est pas le cas cette année.
- L'augmentation des frais de gestion immobilière (3,5 millions EUR) correspond notamment à un accroissement du nombre de collaborateurs en équivalent temps plein, à des dépenses encourues dans l'étude de divers dossiers d'investissement, ainsi qu'à un changement dans les prestations fournies et reçues en matière d'asset management.
- L'augmentation des frais généraux de la société (0,7 millions EUR) s'explique entre autres par la prise en charge au premier trimestre de 2016 de la totalité de la taxe d'abonnement de l'exercice. De l'augmentation des frais de 6,6 millions EUR, 1,3 million EUR seulement correspondent à des charges récurrentes supplémentaires, liées au développement des activités du Groupe.

Les charges d'intérêts nettes s'élèvent à -24,7 millions EUR au 30.09.2016, à comparer à -32,1 millions EUR au 30.09.2015. Le niveau moyen de la dette a en effet baissé de 1 490 millions EUR au 30.09.2015 à 1 316 millions EUR au 30.09.2016. Par ailleurs, le coût moyen de la dette est passé de 2,9 % à 2,5 % entre ces deux dates.

La rubrique « Revalorisation des instruments financiers* » s'établit à -55,2 millions EUR au 30.09.2016, contre -12.1 millions EUR au 30.09.2015. Elle inclut une charge liée à la variation de juste valeur des

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 10.11.2016, 17:40 CET

instruments financiers pour 31,7 millions EUR et une charge liée à la restructuration des instruments financiers pour 23,5 millions EUR.

Le résultat net courant – part du Groupe* s'élève à 42,9 millions EUR au 30.09.2016, à comparer à 84,4 millions EUR au 30.09.2015. Par action, ces chiffres s'établissent à 2,04 EUR au 30.09.2016 et 4,32 EUR au 30.09.2015. Le nombre d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période est passé de 19 532 479 à 20 984 619 entre ces deux dates, principalement suite à l'augmentation de capital intervenue en mai 2015.

Au sein du résultat sur portefeuille, la variation de juste valeur des immeubles de placement s'établit à 29,8 millions EUR au 30.09.2016, à comparer à -10,3 millions EUR au 30.09.2015. L'appréciation de valeur des actifs de santé, ainsi que la revalorisation positive de l'immeuble de bureaux rénové Guimard 10-12 ont largement compensé la dépréciation de valeur de certains immeubles de bureaux. A composition constante, la juste valeur des immeubles de placement est en légère hausse par rapport au 31.12.2015 (+0,9 %).

Le résultat net – part du Groupe s'élève à 72,7 millions EUR au 30.09.2016, contre 76,3 millions EUR au 30.06.2015. Par action, ces chiffres s'établissent à 3,47 EUR au 30.09.2016 et 3,90 EUR au 30.09.2015.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 10.11.2016, 17:40 CET

4. Bilan consolidé (x 1 000 EUR)

ACTIF	30.09.2016	31.12.2015
Actifs non courants	3 525 554	3 325 414
Goodwill	111 256	111 256
Immobilisations incorporelles	813	565
Immeubles de placement	3 331 266	3 131 483
Autres immobilisations corporelles	555	364
Actifs financiers non courants		20
Créances de location-financement	75 368	75 652
Créances commerciales et autres actifs non courants	41	41
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	6 255	6 033
Actifs courants	129 311	87 066
Actifs détenus en vue de la vente	2 670	2 870
Actifs financiers courants		14
Créances de location-financement	1 769	1 656
Créances commerciales	17 802	19 801
Créances fiscales et autres actifs courants	11 382	17 363
Trésorerie et équivalents de trésorerie	62 403	22 040
Comptes de régularisation	33 285	23 322
TOTAL DE L'ACTIF	3 654 865	3 412 480

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	30.09.2016	31.12.2015
Capitaux propres	1 892 370	1 924 615
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1 826 326	1 860 099
Capital	1 124 530	1 124 295
Primes d'émission	504 495	504 240
Réserves	124 567	127 597
Résultat net de l'exercice	72 734	103 967
Intérêts minoritaires	66 044	64 516
Passif	1 762 495	1 487 865
Passifs non courants	1 285 051	926 891
Provisions	17 305	17 636
Dettes financières non courantes	1 123 894	809 313
Autres passifs financiers non courants	105 440	64 656
Impôts différés	38 412	35 286
Passifs courants	477 444	560 974
Dettes financières courantes	340 045	445 676
Autres passifs financiers courants	15 589	20 572
Dettes commerciales et autres dettes courantes	98 432	62 865
Comptes de régularisation	23 378	31 861
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	3 654 865	3 412 480

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 10.11.2016, 17:40 CET

Commentaires sur le bilan consolidé

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier¹, telle qu'établie par les experts immobiliers indépendants, s'élève à 3 470,4 millions EUR au 30.09.2016, à comparer à 3 262,3 millions EUR au 31.12.2015. Sa juste valeur, 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 30.09.2016, la juste valeur atteint 3 333,9 millions EUR, à comparer à 3 134,4 millions EUR au 31.12.2015.

La rubrique « Participations dans des entreprises associées et co-entreprises » concerne les intérêts de 51 % de Cofinimmo dans Cofinea I SAS (résidences médicalisées en France). La rubrique « Intérêts minoritaires » inclut les obligations remboursables en actions émises par la filiale Cofinimur I SA (réseau de distribution MAAF/GMF en France), ainsi que les intérêts minoritaires des filiales Aspria Machsee, Aspria Uhlenhorst, Pubstone, Pubstone Group, Pubstone Properties et Rheastone.

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

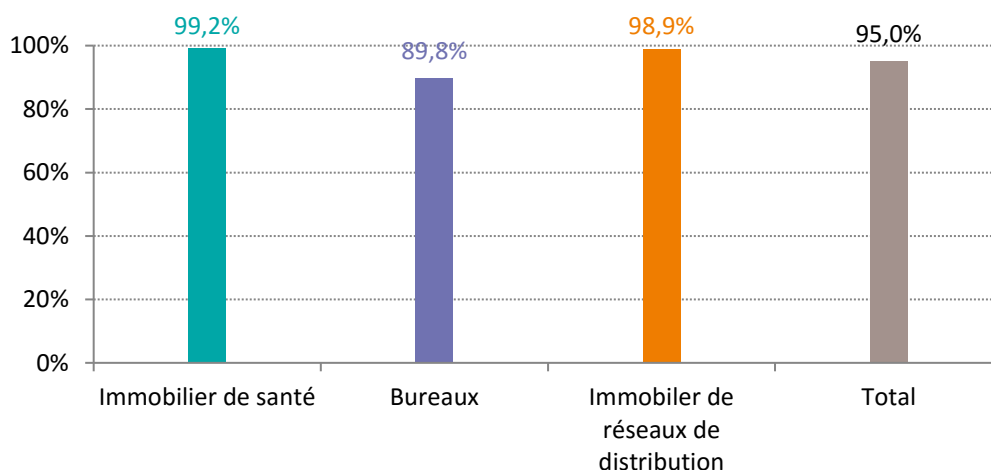
INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 10.11.2016, 17:40 CET

5. Résultats opérationnels

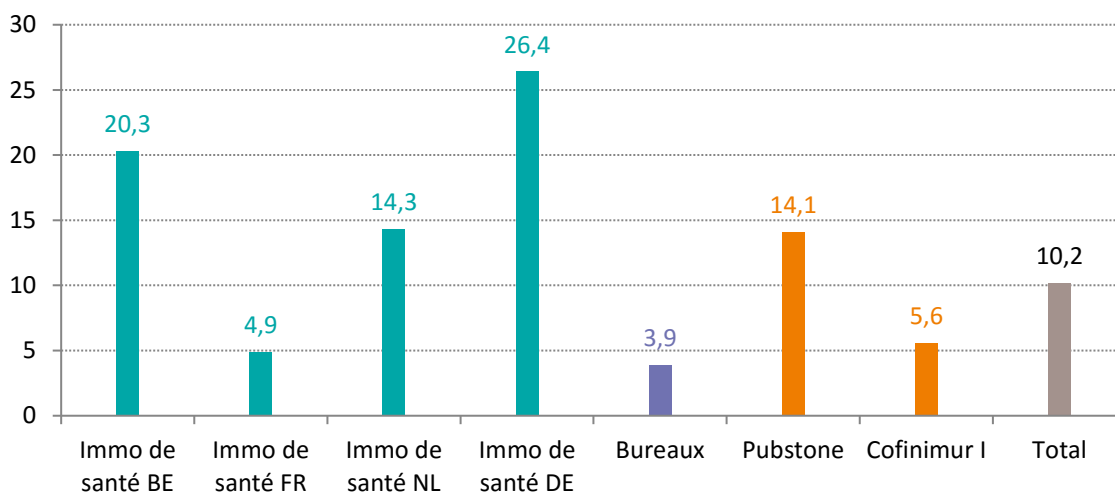
5.1. Taux d'occupation (calculé sur base des revenus locatifs)

Calculé sur base des loyers réels et, pour les espaces inoccupés, des valeurs locatives estimées par les experts immobiliers indépendants :



5.2. Durée résiduelle moyenne des baux

En années, jusqu'à la première date de résiliation possible par le locataire :



Si aucune option de break n'était exercée, c'est-à-dire si tous les locataires devaient rester dans leurs surfaces jusqu'à la fin contractuelle des baux, la durée résiduelle moyenne des baux s'élèverait à 11,1 ans.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 10.11.2016, 17:40 CET

5.3. Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant*

	Revenus locatifs bruts au 30.09.2016 (x 1 000 EUR)	Revenus locatifs bruts au 30.09.2015 (x 1 000 EUR)	Variation	Variation à portefeuille constant*
Immobilier de santé BE	36 453	40 265	-9,5 %	+1,5 %
Immobilier de santé DE	4 993	1 859	+168,6 %	+1,3 %
Immobilier de santé FR	19 003	18 671	+1,8 %	-0,1 %
Immobilier de santé NL	5 500	4 937	+11,4 %	+0,7 %
Bureaux	58 561	57 882	+1,2 %	+0,7 %
Immobilier de réseaux de distribution	28 196	28 216	-0,1 %	+0,4 %
Autres	1 548	1 524	+1,6 %	+1,3 %
PORTEFEUILLE TOTAL	154 254	153 354	+0,6 %	+0,8 %

A portefeuille constant (« like-for-like »), le niveau des loyers est en hausse (+0,8 %) sur les 12 derniers mois : l'effet négatif des départs (-1,7 %) et des renégociations (-0,3 %) a été compensé par l'effet positif de l'indexation des baux (+1,2 %) et des nouvelles locations (+1,6 %).

6. Patrimoine immobilier au 30.09.2016

EVOLUTION DU PORTEFEUILLE GLOBAL		
<i>Extrait du rapport des experts immobiliers indépendants Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle et PricewaterhouseCoopers sur base de la valeur d'investissement</i>		
(x 1 000 000 EUR)	30.09.2016	31.12.2015
Valeur d'investissement du portefeuille entier	3 470,4	3 262,3
Projets et réserve foncière	-67,3	-63,1
Total des immeubles en exploitation	3 403,1	3 199,2
Loyers contractuels	223,7	210,1
Rendement brut sur les immeubles en exploitation	6,6 %	6,6 %
Loyers contractuels + Valeur locative estimée des immeubles inoccupés à la date d'évaluation	235,5	221,4
Rendement brut si portefeuille loué à 100 %	6,9 %	6,9 %
Taux d'occupation des immeubles en exploitation¹	95,0 %	94,9 %

Au 30.09.2016, la rubrique « Projets et réserve foncière » comprend principalement l'immeuble de bureaux Belliard 40. Elle inclut également, dans le segment de l'immobilier de santé, des projets ou extensions dont les plus significatifs sont à Bruxelles (Woluwe 106-108) et à Heerlen (Pays-Bas).

¹ Calculé sur base des revenus locatifs.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 10.11.2016, 17:40 CET

Portefeuille au 30.09.2016 :

Segment	Juste valeur			Résultat immobilier après frais directs	
	(x 1 000 EUR)	(en %)	Variation de la période	(x 1 000 EUR)	(en %)
Immobilier de santé	1 457 651	43,7 %	+4,0 %	64 617	44,0 %
Allemagne	100 755	3,0 %	+4,0 %	4 789	3,3 %
Belgique	812 325	24,4 %	+3,2 %	35 817	24,4 %
France	409 137	12,3 %	+5,0 %	18 861	12,8 %
Pays-Bas	135 434	4,0 %	+6,1 %	5 150	3,5 %
Bureaux	1 303 429	39,1 %	-2,8 %	53 734	36,6 %
Bruxelles Quartiers Léopold/Louise	372 367	11,2 %	+3,1 %	9 679	6,6 %
Bruxelles Centre/Nord	102 387	3,1 %	-14,5 %	3 547	2,4 %
Bruxelles Décentralisé	509 910	15,3 %	-5,4 %	26 444	18,0 %
Bruxelles Périphérie & Satellites	136 717	4,1 %	-1,8 %	4 794	3,3 %
Anvers	66 457	2,0 %	+0,5 %	3 407	2,3 %
Autres Régions	115 591	3,4 %	0,0 %	5 863	4,0 %
Immobilier de réseaux de distribution	545 645	16,4 %	+1,9 %	27 365	18,6 %
Pubstone - Belgique	278 888	8,4 %	+2,4 %	14 455	9,8 %
Pubstone - Pays-Bas	143 037	4,3 %	-2,2 %	7 145	4,9 %
Cofinimur I - France	123 720	3,7 %	+5,9 %	5 765	3,9 %
Autres	27 211	0,8 %	+1,6 %	1 162	0,8 %
PORTEFEUILLE TOTAL	3 333 936	100 %	+0,9 %	146 878	100 %

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 10.11.2016, 17:40 CET

7. Evènements intervenus après le 30.09.2016

■ **Placement privé d'obligations¹**

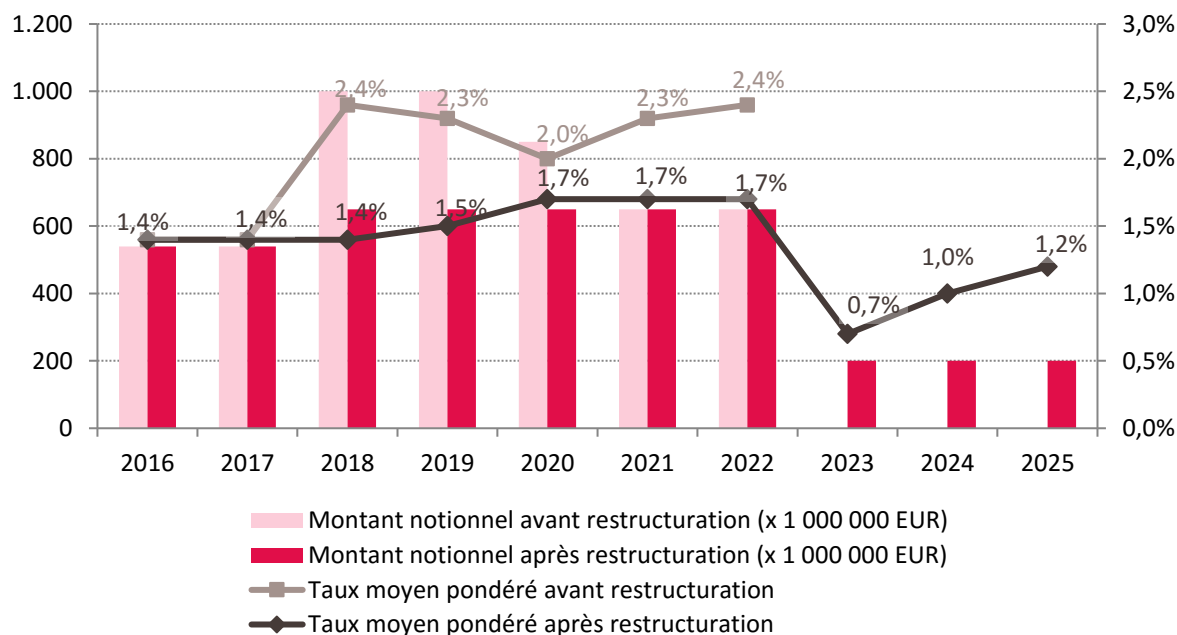
Le 26.10.2016, Cofinimmo a clôturé avec succès un placement privé d'obligations d'une durée de dix ans, pour un montant nominal de 70 millions EUR, assorties d'un coupon fixe de 1,70 %. L'opération a été placée auprès d'un investisseur institutionnel européen unique.

■ **Restructuration des instruments de couverture de taux d'intérêts**

Compte-tenu de la persistance des taux d'intérêts bas, Cofinimmo a restructuré, début novembre, ses Interest Rate Swaps (IRS).

- Pour les années 2016 et 2017 : les couvertures restent inchangées ;
- Pour les années 2018 à 2020 : les montants notionnels couverts et les taux 'strike' ont été revus à la baisse;
- Pour les années 2021 et 2022 : les montants notionnels couverts restent inchangés mais les taux 'strike' ont été revus à la baisse ;
- Pour les années 2023 à 2025 : des couvertures ont été mises en place.

La situation de couverture de risque de taux d'intérêts se présente désormais comme suit :



Le coût total de cette restructuration s'est élevé à 44 millions EUR.

¹ Voir également notre communiqué de presse datant du 26.10.2016.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 10.11.2016, 17:40 CET

8. Statut FBI aux Pays-Bas

Aux Pays-Bas, le Groupe Cofinimmo, via ses filiales néerlandaises, bénéficie du régime fiscal de Fiscale Beleggingsinstelling (FBI), un statut comparable au régime belge des Sociétés Immobilières Réglementées (SIR). Récemment, l'administration fiscale néerlandaise a fait savoir à Cofinimmo qu'elle devait elle-même, en tant que société-mère, se soumettre aux obligations relatives aux FBI, faute de quoi ses filiales néerlandaises pourraient perdre leur statut de FBI.

Des discussions sont en cours entre Cofinimmo et l'administration fiscale néerlandaise afin de déterminer ce qu'il y a lieu de faire concrètement. Dans le cas, jugé très peu probable par Cofinimmo, où ses filiales néerlandaises perdraient leur statut de FBI et passeraient sous le régime fiscal 'classique', l'impact sur le résultat de l'exercice 2017 est estimé à 900 000 EUR, soit 0,04 EUR/action.

9. Calendrier de l'actionnaire

Evènement	Date
Communiqué annuel : résultats au 31.12.2016	09.02.2017
Publication du Rapport Financier Annuel 2016	07.04.2017
Publication du Rapport de Développement Durable 2016	07.04.2017
Déclaration intermédiaire : résultats au 31.03.2017	27.04.2017
Assemblée Générale Ordinaire pour 2016	10.05.2017
Rapport Financier Semestriel : résultats au 30.06.2017	27.07.2017
Déclaration intermédiaire : résultats au 30.09.2017	09.11.2017
Communiqué annuel : résultats au 31.12.2017	09.02.2018

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 10.11.2016, 17:40 CET

Pour tout renseignement:

Valérie Kibieta

Head of External Communication and
Investor Relations
Tel.: +32 2 373 60 36
vkibieta@cofinimmo.be

Ellen Grauls

Investor Relations Manager
Tel.: +32 2 373 94 21
egrauls@cofinimmo.be

A propos de Cofinimmo:

Fondée en 1983, Cofinimmo est aujourd'hui la première société immobilière belge cotée spécialisée en immobilier de location et un important acteur sur le marché européen.

La société possède un portefeuille diversifié, implanté en Belgique, en France, aux Pays-Bas et en Allemagne, d'une valeur de plus de 3,3 milliards EUR, représentant une superficie totale de près de 1 800 000 m². Attentive aux tendances démographiques, ses principaux secteurs d'activité sont l'immobilier de santé (44 %), les bureaux (39 %) et de réseaux de distribution (16 %). Société indépendante appliquant les normes les plus strictes en matière de gouvernance d'entreprise et de durabilité, Cofinimmo offre des services à ses locataires et gère son patrimoine à travers une équipe de plus de 110 personnes à Bruxelles.

Cofinimmo est cotée sur Euronext Brussels (BEL20) et bénéficie du statut fiscal de REIT en Belgique (SIR), en France (SIIC) et aux Pays-Bas (FBI). Ses activités sont contrôlées par l'Autorité des Services et des Marchés Financiers, le régulateur belge.

Au 30.09.2016, la capitalisation boursière totale de Cofinimmo s'élevait à 2,3 milliards EUR. La société applique des politiques d'investissement qui cherchent à offrir un rendement en dividende élevé et une protection du capital sur le long terme, et s'adressent à des investisseurs institutionnels et particuliers.

www.cofinimmo.com

Suivez nous sur:



INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 10.11.2016, 17:40 CET

Annexe 1: Résultat global consolidé – Schéma Arrêté Royal du 13.07.2014 (x 1 000 EUR)

A. RESULTAT NET	30.09.2016	30.09.2015
Revenus locatifs	151 671	150 509
Reprises de loyers cédés et escomptés	8 449	7 660
Charges relatives à la location	-266	-116
Résultat locatif net	159 854	158 053
Récupération de charges immobilières	38	-88
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	34 309	38 650
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-1 435	-816
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-36 765	-42 188
Résultat immobilier	156 001	153 611
Frais techniques	-4 721	-2 324
Frais commerciaux	-863	-501
Charges et taxes sur immeubles non loués	-3 539	-2 876
Frais de gestion immobilière	-14 193	-10 697
Charges immobilières	-23 316	-16 398
Résultat d'exploitation des immeubles	132 685	137 213
Frais généraux de la société	-6 406	-5 675
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	126 279	131 538
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	2 018	1 940
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	29 786	-10 292
Autre résultat sur portefeuille	-1 447	122
Résultat d'exploitation	156 636	123 308
Revenus financiers	3 893	4 197
Charges d'intérêts nettes	-24 736	-32 089
Autres charges financières	-478	-147
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-55 211	-12 129
Résultat financier	-76 532	-40 168
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	584	347
Résultat avant impôt	80 688	83 487
Impôts des sociétés	-3 535	-3 348
Exit tax	-117	20
Impôt	-3 652	-3 328
Résultat net	77 036	80 159
Intérêts minoritaires	-4 302	-3 896
Résultat net – part du Groupe	72 734	76 263
Résultat net courant – part du Groupe*	42 892	84 428
Résultat sur portefeuille – part du Groupe*	29 842	-8 165

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 10.11.2016, 17:40 CET

B. AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTES DE RESULTATS	30.09.2016	30.09.2015
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	4 542	13 630
Autres éléments du résultat global recyclables en comptes de résultats	4 542	13 630
Intérêts minoritaires		
Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats – part du Groupe	4 542	13 630

C. RESULTAT GLOBAL	30.09.2016	30.09.2015
Résultat global	81 578	93 789
Intérêts minoritaires	-4 302	-3 896
Résultat global – part du Groupe	77 276	89 893

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 10.11.2016, 17:40 CET

Annexe 2 : Détail de calcul des Mesures Alternatives de Performance (APM) utilisées par Cofinimmo

Résultat net courant (hors impact IAS 39) – part du Groupe (montant total et montant par action)

(x 1 000 EUR)	30.09.2016	30.09.2015
Résultat net – part du Groupe	72 734	76 263
A exclure :		
- Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	-2 018	-1 940
- Variation de juste valeur des immeubles de placement	-29 786	10 292
- Quote-part dans le résultat sur portefeuille des entreprises associées et co-entreprises	-235	
- Autre résultat sur portefeuille	1 564	-142
- Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur portefeuille	633	-45
- Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)	55 211	12 129
- Intérêts minoritaires relatifs à la revalorisation des instruments financiers (IAS 39)	395	328
Résultat net courant (hors impact IAS 39) – part du Groupe	98 498	96 885
Nombre d'actions en circulation et ayant droit au dividende	20 984 619	19 532 479
Résultat net courant (hors impact IAS 39) – part du Groupe par action (en EUR/action)	4,69	4,96

Résultat net courant – part du Groupe (montant total et montant par action)

(x 1 000 EUR)	30.09.2016	30.09.2015
Résultat net – part du Groupe	72 734	76 263
A exclure :		
- Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	-2 018	-1 940
- Variation de juste valeur des immeubles de placement	-29 786	10 292
- Quote-part dans le résultat sur portefeuille des entreprises associées et co-entreprises	-235	
- Autre résultat sur portefeuille	1 564	-142
- Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur portefeuille	633	-45
Résultat net courant – part du Groupe	42 892	84 428
Nombre d'actions en circulation et ayant droit au dividende	20 984 619	19 532 479
Résultat net courant – part du Groupe par action (en EUR/action)	2,04	4,32

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 10.11.2016, 17:40 CET

Résultat sur portefeuille – part du Groupe (montant total et montant par action)

(x 1 000 EUR)	30.09.2016	30.09.2015
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	2 018	1 940
Variation de juste valeur des immeubles de placement	29 786	-10 292
Quote-part dans le résultat sur portefeuille des entreprises associées et co-entreprises	235	
Autre résultat sur portefeuille	-1 564	142
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur portefeuille	-633	45
Résultat sur portefeuille – part du Groupe	29 842	-8 165
Nombre d'actions en circulation et ayant droit au dividende	20 984 619	19 532 479
Résultat sur portefeuille – part du Groupe par action (en EUR/action)	1,43	-0,42

Résultat net – part du Groupe (montant par action)

(x 1 000 EUR)	30.09.2016	30.09.2015
Résultat net – part du Groupe	72 734	76 263
Nombre d'actions en circulation et ayant droit au dividende	20 984 619	19 532 479
Résultat net – part du Groupe par action (en EUR/action)	3,47	3,90

Actif net réévalué par action en juste valeur

(x 1 000 EUR)	30.09.2016	31.12.2015
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	1 826 326	1 749 455
Nombre d'actions en circulation et ayant droit au dividende	20 984 619	20 980 112
Actif net réévalué par action en juste valeur (en EUR/action)	87,03	83,39

Actif net réévalué par action en valeur d'investissement

(x 1 000 EUR)	30.09.2016	31.12.2015
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	1 826 326	1 749 455
A exclure :		
- Droits de mutation comptabilisés en fonds propres	-74 589	-71 724
- Droits de mutation comptabilisés dans les comptes de résultats	-8 824	-3 394
Total	1 909 738	1 824 573
Nombre d'actions en circulation et ayant droit au dividende	20 984 619	20 980 112
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement (en EUR/action)	91,01	86,97

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 10.11.2016, 17:40 CET

Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant (like-for-like)

(x 1 000 EUR)	
Revenus locatifs bruts au 30.09.2015	153 354
A inclure :	
- Variations non liées aux changements de périmètre	1 189
Revenus locatifs bruts au 30.09.2016	154 544
Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant (like-for-like)	+0,8 %

Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine sous gestion

(x 1 000 EUR)	30.09.2016	31.12.2015
Frais directs des immeubles ¹	8 711	10 044
Frais de gestion immobilière ¹	13 875	15 343
Frais généraux de la société	6 406	7 806
Charges d'exploitation directes et indirectes	28 992	33 193
Charges d'exploitation directes et indirectes, annualisées	38 656	33 193
Valeur moyenne du portefeuille sous gestion au cours de la période	3 334 914	3 562 197
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine sous gestion	1,09 %	0,93 %

Marge d'exploitation

(x 1 000 EUR)	30.09.2016	31.12.2015
Résultat immobilier ¹	156 436	207 534
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) ¹	127 444	174 341
Marge d'exploitation	81,5 %	84,0 %

Coût moyen de la dette

(x 1 000 EUR)	30.09.2016	31.12.2015
Charges d'intérêts comptabilisées par le Groupe	24 736	42 310
Charges d'intérêts comptabilisées par le Groupe, annualisées	32 981	42 310
Dette moyenne pondérée au cours de la période	1 315 824	1 459 018
Coût moyen de la dette	2,5 %	2,9 %

¹ Les chiffres de ces rubriques ont été retraités : les frais initialement comptabilisés en une fois au 01.01 dans le cadre de l'application de la norme IFRIC 21 ont été lissés sur l'année, afin de refléter une situation moyenne sur l'exercice.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 10.11.2016, 17:40 CET

Annexe 3 : Détail de calcul des indicateurs de performance EPRA

EPRA Résultat (montant total et montant par action)

(x 1 000 EUR)	30.09.2016	30.09.2015
Résultat net selon les états financiers	72 734	76 263
A exclure :		
- Variation de juste valeur des immeubles de placement	-29 786	10 292
- Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	-2 018	-1 940
- Variation de juste valeur des instruments financiers	55 211	12 129
- Coûts et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises	1 212	-122
- Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	117	-20
- Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	1 027	283
EPRA Résultat	98 498	96 885
Nombre d'actions	20 984 619	19 532 479
EPRA Résultat par action (en EUR/action)	4,69	4,96

EPRA Résultat dilué (montant total et montant par action)

(x 1 000 EUR)	30.09.2016	30.09.2015
Résultat net selon les états financiers	72 734	76 263
A exclure :		
- Variation de juste valeur des immeubles de placement	-29 786	10 292
- Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	-2 018	-1 940
- Variation de juste valeur des instruments financiers	55 211	12 129
- Coûts et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises	1 212	-122
- Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	117	-20
- Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	1 027	283
EPRA Résultat	98 498	96 885
- Effet de l'exercice d'options, de dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	95	
EPRA Résultat dilué	98 593	96 885
Nombre d'actions dilué	21 018 934	19 547 139
EPRA Résultat dilué par action (en EUR/action)	4,69	4,96

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 10.11.2016, 17:40 CET

EPRA Valeur de l'Actif Net (VAN)

(x 1 000 EUR)	30.09.2016	31.12.2015
VAN selon les états financiers	1 827 326	1 860 098
VAN par action selon les états financiers (EUR)	87,03	88,66
- Effet de l'exercice d'options, de dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	611	
VAN diluée, après l'exercice d'options, de dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	1 826 937	1 860 098
A inclure :		
- Réévaluation à la juste valeur des créances de location-financement	65 099	50 030
A exclure :		
- Juste valeur des instruments financiers	120 890	85 097
- Impôts différés	37 544	35 900
- Partie du goodwill résultat des impôts différés	-70 348	-70 348
EPRA VAN	1 980 122	1 960 777
Nombre d'actions	21 019 304	21 006 682
EPRA VAN par action (en EUR/action)	94,20	93,34

EPRA Valeur de l'Actif Net Ajustée (VANNN)

(x 1 000 EUR)	30.09.2016	31.12.2015
EPRA VAN	1 980 122	1 960 777
A inclure :		
- Juste valeur des instruments financiers	-120 890	-85 097
- Impôts différés	-37 544	-35 900
- Partie du goodwill résultat des impôts différés	70 348	70 348
EPRA VANNN	1 892 036	1 910 128
Nombre d'actions	21 019 304	21 006 682
EPRA VANNN par action (en EUR/action)	90,01	90,93

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 10.11.2016, 17:40 CET

EPRA Rendement Initial Net (RIN) et EPRA RIN Ajusté

(x 1 000 000 EUR)	30.09.2016	31.12.2015
Immeubles de placement en juste valeur	3 333,9	3 134,4
Actifs détenus en vue de la vente	-2,6	-2,9
Projets de développement	-65,4	-61,6
Immeubles disponibles à la location	3 265,9	3 069,9
Frais et droites de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	134,3	126,2
Valeur acte en main des immeubles disponibles à la location	3 400,2	3 196,1
Revenus locatifs bruts annualisés	223,6	210,1
Charges immobilières	-17,0	-18,9
Revenus locatifs nets annualisés	206,6	191,2
Gratuités arrivant à échéance dans les 12 mois et autres incentives	-1,1	-1,9
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	205,5	189,3
EPRA RIN	6,1 %	6,0 %
EPRA RIN Ajusté	6,0 %	5,9 %

EPRA Taux de vacance locative

(x 1 000 000 EUR)	30.09.2016	31.12.2015
Surfaces locatives (en m ²)	1 781 570	1 729 044
Valeur Locative Estimée (VLE) des surfaces vides	11 835	11 382
VLE du portefeuille total	230 933	217 460
EPRA Taux de vacance locative	5,1 %	5,2 %

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 10.11.2016, 17:40 CET

EPRA Ratios de coûts

(x 1 000 EUR)	30.09.2016	31.12.2015
Dépenses administratives/opérationnelles selon les états financiers	-35 384	-41 494
- Gratuités locatives	-2 973	-3 718
- Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués ¹	-2 021	-3 478
- Frais nets de redécoration	-1 397	-1 105
- Frais techniques	-4 721	-5 643
- Frais commerciaux	-863	-950
- Charges et taxes sur immeubles non loués ¹	-3 127	-3 451
- Frais de gestion immobilière	-14 193	-15 343
- Frais généraux de la société ¹	-6 089	-7 806
Part des dépenses des co-entreprises	-21	-31
EPRA Coûts (frais directs de vacance inclus)	-35 405	-41 525
Coûts directs des immeubles non loués	4 309	5 059
EPRA Coûts (frais directs de vacance exclus)	-31 096	-36 466
Revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier	154 379	205 622
Part des revenus locatifs des co-entreprises	518	691
Revenus locatifs bruts	154 897	206 313
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)	22,9 %	20,1 %
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)	20,1 %	17,7 %

¹ Les chiffres de ces rubriques ont été retraités : les frais initialement comptabilisés en une fois au 01.01 dans le cadre de l'application de la norme IFRIC 21 ont été lissés sur l'année, afin de refléter une situation moyenne sur l'exercice.