

Activités et résultats du troisième trimestre de 2015

Résultats financiers et opérationnels au 30.09.2015 :

- Revenus locatifs bruts en hausse de 3,3 % par rapport au 30.09.2014 (-0,5 % à périmètre constant), portés par les investissements en immobilier de santé aux Pays-Bas et en Allemagne
- Résultat net courant (hors impact IAS 39) – part du Groupe (Résultat EPRA) : 4,96 EUR par action (5,10 EUR au 30.09.2014)
- Résultat net – part du Groupe : 3,90 EUR par action (-2,92 EUR au 30.09.2014)
- Valorisation du patrimoine en hausse de 2,6 % par rapport au 31.12.2014 (-0,3 % à composition égale)
- Valeur de l'Actif Net Ajustée (EPRA NNNAV) : 92,29 EUR par action (92,01 EUR au 31.12.2014)
- Ratio d'endettement : 42,4 % (48,1 % au 31.12.2014)

Gestion active des principaux chantiers de (re)développement :

- Près de 45 millions EUR d'investissements (hors acquisitions) au 30.09.2015, dont 25 millions EUR dans des actifs de santé et 18 millions EUR dans des immeubles de bureaux
- Livraison des travaux de construction d'une maison de repos et de soins à Coxyde (Belgique)
- Livraison des travaux de rénovation de l'immeuble de bureaux Guimard 10-12 (Bruxelles CBD) et location de près de 75 % des surfaces

Poursuite des activités de refinancement :

- Renouvellement sur cinq et sept ans de trois lignes de crédit pour un montant total de 152 millions EUR
- Renouvellement d'un emprunt syndiqué sur une durée de cinq ans et augmentation de son montant à 300 millions EUR¹
- Coût moyen de la dette : 2,9 % (3,4 % au 31.12.2014)
- Maturité moyenne de la dette : 4,8 ans (3,4 ans au 31.12.2014)

¹ Evènement intervenu après le 30.09.2015

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 06.11.2015, 08:00 CET

1. Chiffres clés consolidés

1.1. Données globales

(en millions EUR)	30.09.2015	31.12.2014
Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur)	3 283,1	3 199,2
(en milliers EUR)	30.09.2015	30.09.2014 ¹
Résultat immobilier	153 611	157 756
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	131 537	134 376
Résultat financier (hors impact IAS 39)	-28 039	-39 203
Impact IAS 39	-12 129	-120 134
Résultat net courant - part du Groupe	84 428	-28 294
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	-8 165	-24 203
Résultat net - part du Groupe	76 262	-52 497
	30.09.2015	31.12.2014
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine en gestion ²	0,81 %	0,85 %
Marge d'exploitation	85,9 %	85,4 %
Durée pondérée résiduelle des baux ³ (en années)	10,9	11,0
Taux d'occupation ⁴	95,3 %	95,2 %
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100 %	6,9 %	6,9 %
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100 %	6,5 %	6,5 %
Ratio d'endettement ⁵	42,4 %	48,1 %
Coût moyen de la dette ⁶	2,9 %	3,4 %
Maturité moyenne de la dette (en années)	4,8	3,4

1.2. Données par action⁷

(en EUR)	30.09.2015	30.09.2014 ¹
Résultat net courant (hors impact IAS 39) - part du Groupe	4,96	5,10
Impact IAS 39	-0,64	-6,68
Résultat net courant – part du Groupe	4,32	-1,58
Résultat sur portefeuille	-0,42	-1,34
Résultat net – part du Groupe	3,90	-2,92

¹ Les chiffres au 30.09.2014 sont ceux qui ont été publiés dans le communiqué de presse du 07.11.2014 relatif aux activités et aux résultats du troisième trimestre de 2014. Ils n'ont pas été retraités pour tenir compte de la norme IFRIC 21. Les résultats au 30.09.2014 retraités pour tenir compte de la norme IFRIC 21 se trouvent en annexes 1 à 3 de ce communiqué de presse.

² 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.

³ Jusqu'à la première date de résiliation possible par le locataire.

⁴ Calculé en fonction des loyers réels et, pour les espaces inoccupés, de la valeur locative estimée par les experts immobiliers indépendants.

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

⁶ Y compris les marges bancaires.

⁷ Actions ordinaires et privilégiées.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 06.11.2015, 08:00 CET

Valeur intrinsèque de l'action (en EUR)	30.09.2015	31.12.2014
Actif net réévalué par action en juste valeur ¹ après répartition du dividende de l'exercice 2014	86,42	80,24
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement ² après répartition du dividende de l'exercice 2014	90,18	84,52

Valeur intrinsèque diluée de l'action³ (en EUR)	30.09.2015	31.12.2014
Actif net dilué réévalué par action en juste valeur ¹ après répartition du dividende de l'exercice 2014	92,29	87,43
Actif net dilué réévalué par action en valeur d'investissement ² après répartition du dividende de l'exercice 2014	95,47	90,96

1.3. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA⁴

(en EUR par action)	30.09.2015	30.09.2014
EPRA Résultat net récurrent	4,96	5,10
(en EUR par action)	30.09.2015	31.12.2014
EPRA Valeur de l'Actif Net (VAN)	94,85	96,08
EPRA Valeur de l'Actif Net Ajustée (VANNN)	92,29	92,01
(en %)	30.09.2015	31.12.2014
EPRA Rendement Initial Net (RIN)	6,0 %	6,1 %
EPRA RIN Ajusté	6,0 %	6,0 %
EPRA Taux de vacance locative	4,8 %	4,9 %
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)	18,4 %	18,5 %
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)	15,8 %	15,9 %

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 En supposant la conversion théorique des obligations convertibles émises par Cofinimmo, des obligations remboursables en actions émises par Cofinimmo I et des options sur actions.

⁴ Données non requises par la réglementation sur les SIR et non soumises à un contrôle de la part des autorités publiques.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 06.11.2015, 08:00 CET

2. Principaux évènements intervenus dans le courant du troisième trimestre de 2015

2.1. Livraison des travaux de construction de la maison de repos et de soins Noordduin (Coxyde, Belgique)

Les travaux de construction de la maison de repos et de soins Noordduin située à Coxyde (Belgique) ont été réceptionnés dans le courant du troisième trimestre de 2015.

L'établissement compte 87 lits répartis sur 6 440 m². Il est loué à l'opérateur Armonea, avec lequel Cofinimmo a conclu un bail de type 'triple net' d'une durée de 27 ans. Le budget total des travaux, y compris le prix d'acquisition du terrain, s'est élevé à 13,2 millions EUR. Le rendement initial de cette opération s'élève à 6,10 %.



INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 06.11.2015, 08:00 CET

2.2. Livraison des travaux de rénovation de l'immeuble de bureaux Guimard 10-12 (Bruxelles CBD)

Les travaux de rénovation de l'immeuble de bureaux Guimard 10-12, situé dans le quartier central des affaires de Bruxelles, ont été finalisés à la fin du troisième trimestre de 2015.

Le budget total des travaux s'est élevé à 14,8 millions EUR. Près de 75 % des surfaces ont d'ores et déjà été prises en location. La commercialisation des espaces encore vacants est en cours.



2.3. Renouvellement de lignes de crédit

Dans le courant du mois de juillet 2015, les lignes de crédit suivantes, arrivant à échéance cette année, ont été renouvelées :

- une ligne de 40 millions EUR, étendue pour une période de cinq ans ;
- une ligne de 50 millions EUR, étendue pour une période de sept ans ;
- une ligne de 62 millions EUR, étendue pour une période de sept ans.

La maturité moyenne de la dette s'élève ainsi à 4,8 ans au 30.09.2015.

2.4. Conclusion d'un nouvel Interest Rate Swap de 350 millions EUR

Dans le courant du mois d'août 2015, le Groupe a conclu un nouvel Interest Rate Swap d'un montant de 350 millions EUR, à 0,85 %, pour couvrir le risque de fluctuations des taux d'intérêts de l'année 2020.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 06.11.2015, 08:00 CET

3. Comptes de résultats consolidés – Schéma analytique

A. RESULTAT NET COURANT (en milliers EUR)	30.09.2015	30.09.2014
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location	150 393	146 568
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	7 660	13 632
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués	-3 538	-2 224
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs	-904	-220
Résultat immobilier	153 611	157 756
Frais techniques	-2 324	-3 471
Frais commerciaux	-501	-819
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-2 876	-3 195
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	147 910	150 271
Frais de gestion immobilière	-10 697	-10 503
Résultat d'exploitation des immeubles	137 213	139 768
Frais généraux de la société	-5 675	-5 392
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	131 538	134 376
Produits financiers (hors IAS 39) ¹	4 197	4 202
Charges financières (hors IAS 39) ²	-32 236	-43 405
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)	-12 129	-120 134
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	347	813
Impôts	-3 348	-934
Résultat net courant	88 369	-25 082
Intérêts minoritaires	-3 941	-3 212
Résultat net courant – part du Groupe	84 428	-28 294

B. RESULTAT SUR PORTEFEUILLE (en milliers EUR)	30.09.2015	30.09.2014
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	1 940	-21 840
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-10 292	-3 942
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises		127
Autre résultat sur portefeuille	142	1 558
Résultat sur portefeuille	-8 210	-24 097
Intérêts minoritaires	45	-106
Résultat sur portefeuille – part du Groupe	-8 165	-24 203

C. RESULTAT NET (en milliers EUR)	30.09.2015	30.09.2014
Résultat net	80 159	-49 179
Intérêts minoritaires	-3 896	-3 318
Résultat net – part du Groupe	76 263	-52 497

¹ IAS 39 compris, au 30.09.2015 et au 30.09.2014, les produits financiers s'élevaient à respectivement 4 197 milliers EUR et 4 202 milliers EUR.

² IAS 39 compris, au 30.09.2015 et au 30.09.2014, les charges financières s'élevaient à respectivement -44 365 milliers EUR et -163 539 milliers EUR.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 06.11.2015, 08:00 CET

NOMBRE D' ACTIONS	30.09.2015	30.09.2014
Nombre d'actions ordinaires émises (y inclus actions de trésorerie)	20 344 267	17 337 683
Nombre d'actions ordinaires en circulation	20 293 453	17 290 378
Nombre d'actions ordinaires pris en compte dans le calcul du résultat par action	18 846 520	17 290 378
Nombre d'actions privilégiées émises	685 959	688 225
Nombre d'actions privilégiées en circulation	685 959	688 225
Nombre d'actions privilégiées pris en compte dans le calcul du résultat par action	685 959	688 225
Nombre total d'actions émises (y inclus actions de trésorerie)	21 030 226	18 025 908
Nombre total d'actions en circulation	20 979 412	17 978 603
Nombre total d'actions pris en compte dans le calcul du résultat par action	19 532 479¹	17 978 603

Commentaires sur les comptes de résultats consolidés – Schéma analytique

Les revenus locatifs nets s'élèvent à 150,4 millions EUR au 30.09.2015, en hausse par rapport au 30.09.2014 (146,6 millions EUR). Cette amélioration résulte principalement de l'acquisition d'actifs de santé aux Pays-Bas et en Allemagne. La rubrique « Reprises de loyers cédés et escomptés » passe de 13,6 millions EUR au 30.09.2014 à 7,7 millions EUR au 30.09.2015, principalement suite à la vente de l'immeuble de bureaux North Galaxy intervenue le 12.05.2014. La hausse du poste charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués est attribuable à l'application de la norme IFRIC 21 qui demande de reconnaître le précompte immobilier et les taxes foncières de l'année au 1^{er} janvier de l'année en cours. Le résultat immobilier s'élève à 153,6 millions EUR au 30.09.2015, à comparer à 157,8 millions EUR au 30.09.2014. Si la norme IFRIC 21 avait été appliquée au 30.09.2014, le résultat immobilier à cette date se serait élevé à 157,1 millions EUR.

Les frais d'exploitation directs et indirects représentent 0,81 % de la valeur moyenne du patrimoine sous gestion au 30.09.2015, à comparer à 0,85 % au 31.12.2014. Le résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) s'établit à 131,5 millions EUR au 30.09.2015, contre 134,4 millions EUR un an auparavant. Si la norme IFRIC 21 avait été appliquée au 30.09.2014, le résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) à cette date se serait élevé à 133,3 millions EUR.

Le résultat financier (hors impact IAS 39) s'élève à -28,0 millions EUR au 30.09.2015, à comparer à -39,2 millions EUR au 30.09.2014. Le coût moyen de la dette baisse de 3,4 % au 31.12.2014 à 2,9 % au 30.09.2015, grâce à l'annulation d'options FLOOR intervenue en janvier 2015 et à des refinancements à des conditions avantageuses. Le niveau moyen de la dette s'établit à 1 490,3 millions EUR au 30.09.2015, contre 1 611,4 millions EUR au 30.09.2014.

La rubrique « Revalorisation des instruments financiers » s'établit à -12,1 millions EUR au 30.09.2015. Elle inclut l'effet de la revalorisation des instruments financiers pour -6,2 millions EUR, ainsi que l'effet de la revalorisation des obligations convertibles pour -5,9 millions EUR.

¹ Nombre d'actions calculé pro rata temporis pour tenir compte du fait que les 3 004 318 nouvelles actions ordinaires émises en mai 2015 ne participent au résultat de l'exercice 2015 qu'à partir du 12.05.2015.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 06.11.2015, 08:00 CET

Le montant des impôts passe de -0,9 millions EUR au 30.09.2014 à -3,3 millions EUR au 30.09.2015, une détérioration expliquée par l'application de la norme IFRIC 21 à partir de 2015, d'une part, et par la récupération de certains impôts intervenue en 2014 (élément non-récurrent), d'autre part.

Le résultat net courant – part du Groupe s'élève à 84,4 millions EUR au 30.09.2015, à comparer à -28,3 millions EUR au 30.09.2014. Par action, ces chiffres s'établissent à 4,32 EUR au 30.09.2015 et -1,58 EUR au 30.09.2014. Si la norme IFRIC 21 avait été appliquée au 30.09.2014, le résultat net courant – part du Groupe à cette date se serait élevé à -29,5 millions EUR, soit -1,65 EUR par action.

Au sein du résultat sur portefeuille, le résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers s'élève à 1,9 millions EUR au 30.09.2015, à comparer à -21,8 millions EUR au 30.09.2014. Les chiffres de 2014 avaient en effet été impactés négativement par la perte comptable engendrée par les droits d'enregistrement payés dans le cadre de la vente de l'immeuble de bureaux North Galaxy.

La variation de juste valeur des immeubles de placement s'établit à -10,3 millions EUR au 30.09.2015, à comparer à -3,9 millions EUR au 30.09.2014. La baisse de valeur des immeubles de bureaux à rénover dans un avenir proche est partiellement compensée par une amélioration de la valeur des actifs de santé. A composition constante, la juste valeur des immeubles de placement est en légère baisse par rapport au 31.12.2014 (-0,3 %).

Le résultat net – part du Groupe s'élève à 76,3 millions EUR au 30.09.2015, contre -52,5 millions EUR au 30.09.2014. Par action, ces chiffres s'établissent à 3,90 EUR au 30.09.2015 et -2,92 EUR au 30.09.2014. Si la norme IFRIC 21 avait été appliquée au 30.09.2014, le résultat net – part du Groupe à cette date se serait élevé à -53,7 millions EUR, soit -2,99 EUR par action.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 06.11.2015, 08:00 CET

4. Bilan consolidé

ACTIF (en milliers EUR)	30.09.2015	31.12.2014
Actifs non courants	3 483 112	3 410 050
Goodwill	118 356	118 356
Immobilisations incorporelles	603	659
Immeubles de placement	3 279 972	3 195 773
Autres immobilisations corporelles	367	411
Actifs financiers non courants	136	10 933
Créances de location-financement	77 720	78 018
Créances commerciales et autres actifs non courants	39	38
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	5 919	5 862
Actifs courants	104 252	88 962
Actifs détenus en vue de la vente	3 105	3 410
Actifs financiers courants	169	498
Créances de location-financement	1 762	1 618
Créances commerciales	25 151	24 781
Créances fiscales et autres actifs courants	26 179	17 505
Trésorerie et équivalents de trésorerie	22 251	17 117
Comptes de régularisation	25 635	24 033
TOTAL DE L'ACTIF	3 587 364	3 499 012

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF (en milliers EUR)	30.09.2015	31.12.2014
Capitaux propres	1 881 342	1 608 965
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1 812 974	1 541 971
Capital	1 124 257	963 067
Primes d'émission	504 210	384 013
Réserves	108 244	247 562
Résultat net de l'exercice	76 263	-52 671
Intérêts minoritaires	68 368	66 994
Passif	1 706 022	1 890 047
Passifs non courants	1 033 771	1 303 250
Provisions	17 104	17 658
Dettes financières non courantes	903 614	1 148 023
Autres passifs financiers non courants	77 601	102 041
Impôts différés	35 452	35 528
Passifs courants	672 251	586 797
Dettes financières courantes	535 220	473 499
Autres passifs financiers courants	22 836	24 698
Dettes commerciales et autres dettes courantes	82 247	59 850
Comptes de régularisation	31 948	28 750
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	3 587 364	3 499 012

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 06.11.2015, 08:00 CET

Commentaires sur le bilan consolidé

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier¹, telle qu'établie par les experts immobiliers indépendants, s'élève à 3 415,1 millions EUR au 30.09.2015, à comparer à 3 329,2 millions EUR au 31.12.2014. Sa juste valeur, reprise dans le bilan consolidé, s'obtient en déduisant de la valeur d'investissement les frais de transaction. Au 30.09.2015, la juste valeur atteint 3 283,1 millions EUR, à comparer à 3 199,2 millions EUR au 31.12.2014.

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 Silverstone et Pubstone.

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

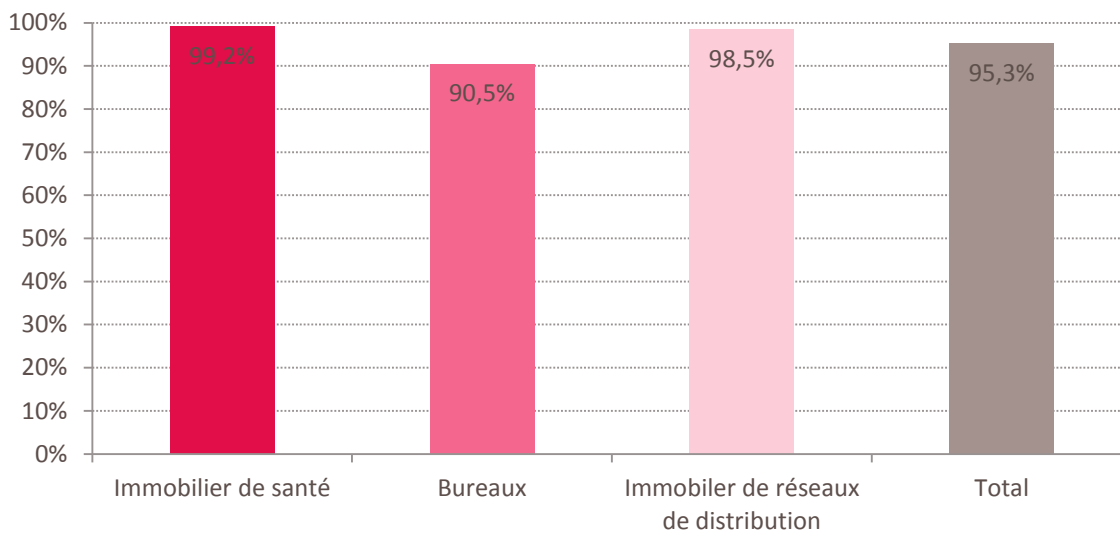
INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 06.11.2015, 08:00 CET

5. Résultats opérationnels

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

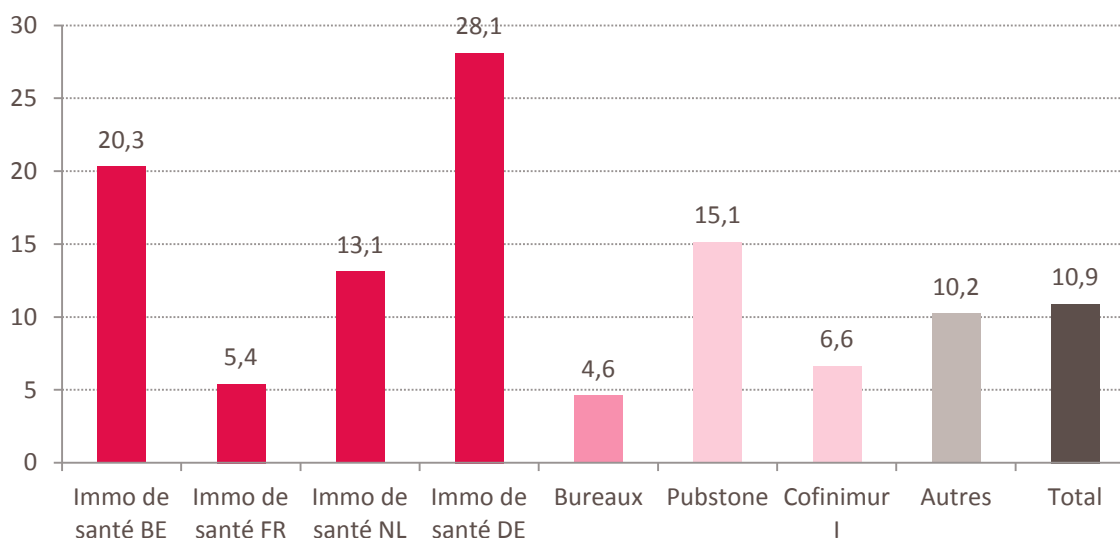
Calculé sur base des loyers réels et, pour les espaces inoccupés, des valeurs locatives estimées par les experts immobiliers indépendants :



A titre de comparaison, le taux d'occupation sur le marché des bureaux bruxellois s'élevait à 10,3 % au 30.09.2015 (source : CBRE).

5.2. Durée résiduelle moyenne des baux

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



INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 06.11.2015, 08:00 CET

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 11,8 ans.

5.3. Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant¹

	Revenus locatifs bruts au 30.09.2015 (en milliers EUR)	Revenus locatifs bruts au 30.09.2014 (en milliers EUR)	Variation	Variation à portefeuille constant
Immobilier de santé BE	40 265	36 461	+10,4 %	+0,3 %
Immobilier de santé DE	1 859	0	s/o	s/o
Immobilier de santé FR	18 671	20 581	-9,3 % ²	+0,3 %
Immobilier de santé NL	4 937	933	+429,2 %	+1,0 %
Bureaux	57 882	58 410	-0,9 %	-1,2 %
Immobilier de réseaux de distribution	28 216	28 625	-1,4 %	-1,1 %
Autres	1 524	3 378	-54,9 %	+0,7 %
PORTEFEUILLE TOTAL	153 354	148 388	+3,3 %	-0,5 %

A périmètre constant, le niveau des loyers a baissé de 0,5 % sur les 12 derniers mois : l'effet négatif des départs (-1,7 %) et des renégociations (-0,5 %) a été atténué par l'effet positif de l'indexation des baux (+0,4 %) et des nouvelles locations (+1,3 %). La réversion négative, à périmètre constant, dans le segment de l'immobilier des réseaux de distribution s'explique par le fait que certains actifs (cafés et agences d'assurance) ont été libérés et sont en cours de vente. A périmètre courant, les revenus locatifs bruts ont augmenté de 3,3 % entre le 30.09.2014 et le 30.09.2015.

6. Patrimoine immobilier au 30.09.2015

EVOLUTION DU PORTEFEUILLE GLOBAL		
<i>Extrait du rapport des experts immobiliers indépendants DTZ, Jones Lang LaSalle et PricewaterhouseCoopers sur base de la valeur d'investissement</i>		
(en millions EUR)	30.09.2015	31.12.2014
Valeur d'investissement du portefeuille entier	3 415,1	3 329,2
Projets et réserve foncière	-77,2	-91,4
Total des immeubles en exploitation	3 337,9	3 237,8
Loyers contractuels	219,4	211,9
Rendement brut sur les immeubles en exploitation	6,6 %	6,5 %
Loyers contractuels + Valeur locative estimée des immeubles inoccupés à la date d'évaluation	230,1	222,6
Rendement brut si portefeuille loué à 100 %	6,9 %	6,9 %
Taux d'occupation des immeubles en exploitation³	95,3 %	95,2 %

¹ Le centre de sport et de bien-être La Rasante, situé Rue Sombre 56 à Bruxelles, a été transféré de la rubrique 'Autres' à la rubrique 'Immobilier de santé BE' entre le 30.09.2014 et le 30.09.2015.

² Les revenus locatifs bruts pour l'immobilier de santé en France sont en baisse compte tenu de la vente en 2014 de 5 actifs de santé en France.

³ Calculé sur base des revenus locatifs.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 06.11.2015, 08:00 CET

Au 30.09.2015, la rubrique *Projets et réserve foncière* comprend principalement les immeubles Belliard 40, Souverain 24 et Woluwe 106-108. Elle inclut également, dans le segment de l'immobilier de santé, des projets ou extensions dont les plus importants sont à Bruxelles, Eindhoven (Pays-Bas) et Névillie (France).

Segment	Juste valeur			Résultat immobilier après frais directs	
	(en milliers EUR)	(en %)	Variation de la période ¹	(en milliers EUR)	(en %)
Immobilier de santé	1 430 288	43,6 %	+1,1 %	65 048	44,0 %
Allemagne	66 605	2,0 %	+2,7 %	1 829	1,2 %
Belgique	888 915	27,1 %	+0,9 %	39 886	27,0 %
France	382 724	11,7 %	+0,7 %	18 557	12,6 %
Pays-Bas	92 044	2,8 %	+2,6 %	4 776	3,2 %
Bureaux	1 292 795	39,3 %	-1,9 %	53 751	36,3 %
Bruxelles Quartiers Léopold/Louise	322 190	9,8 %	+0,7 %	10 749	7,3 %
Bruxelles Centre/Nord	115 715	3,5 %	+1,6 %	3 153	2,1 %
Bruxelles Décentralisé	534 372	16,3 %	-4,9 %	25 996	17,5 %
Bruxelles Périphérie & Satellites	139 515	4,2 %	-1,8 %	5 398	3,6 %
Anvers	66 234	2,0 %	+1,1 %	2 903	2,0 %
Autres Régions	114 769	3,5 %	+0,2 %	5 552	3,8 %
Immobilier de réseaux de distribution	533 941	16,3 %	+0,0 %	27 156	18,4 %
Pubstone - Belgique	271 313	8,3 %	-0,6 %	14 264	9,6 %
Pubstone - Pays-Bas	148 193	4,5 %	-0,8 %	7 306	5,0 %
Cofinimur I - France	114 435	3,5 %	+2,3 %	5 586	3,8 %
Autres	26 053	0,8 %	-0,2 %	1 955	1,3 %
PORTFEUILLE TOTAL	3 283 077	100 %	-0,3 %	147 910	100 %

7. Evènements intervenus après le 30.09.2015

Le 05.11.2015, Cofinimmo a renouvelé un emprunt syndiqué d'une durée de cinq ans et a augmenté son montant total à 300 millions EUR et le nombre d'établissements bancaires y participant à six. Suite à cette transaction, la maturité moyenne de la dette est relevée à 5,2 années.

¹ A composition constante («like-for-like»).

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 06.11.2015, 08:00 CET

8. Calendrier de l'actionnaire

Evènement	Date
Communiqué annuel : résultats au 31.12.2015	04.02.2016
Publication du Rapport Financier Annuel 2015	08.04.2016
Publication du Rapport de Développement Durable 2015	08.04.2016
Déclaration intermédiaire : résultats au 31.03.2016	28.04.2016
Assemblée Générale Ordinaire pour 2015	11.05.2016
Rapport Financier Semestriel : résultats au 30.06.2016	28.07.2016
Déclaration intermédiaire : résultats au 30.09.2016	10.11.2016
Communiqué annuel : résultats au 31.12.2016	09.02.2017

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 près de 3,3 milliards EUR, représentant une superficie totale de 1 800 000 m². Attentive aux tendances démographiques, ses principaux secteurs d'activité sont l'immobilier de santé (44 %), les bureaux (39 %) et l'immobilier 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 30.09.2015, la capitalisation boursière totale de Cofinimmo s'élevait à 2,0 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 06.11.2015, 08:00 CET

Annexe 1. Comptes de résultats consolidés – Schéma Arrêté Royal du 13.07.2014 (chiffres au 30.09.2014 retraités pour tenir compte de la norme IFRIC 21)

A. RESULTAT NET (en milliers EUR)	30.09.2015 avec IFRIC	30.09.2014 avec IFRIC	30.09.2014 sans IFRIC
Revenus locatifs	150 509	146 624	146 624
Reprises de loyers cédés et escomptés	7 660	13 632	13 632
Charges relatives à la location	-116	-56	-56
Résultat locatif net	158 053	160 200	160 200
Récupération de charges immobilières	-88	821	821
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	38 650	34 024	34 024
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-816	-1 041	-1 041
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-42 188	-36 903	-36 248
Résultat immobilier	153 611	157 101	157 756
Frais techniques	-2 324	-3 471	-3 471
Frais commerciaux	-501	-819	-819
Charges et taxes sur immeubles non loués	-2 876	-3 536	-3 195
Frais de gestion immobilière	-10 697	-10 552	-10 503
Charges immobilières	-16 398	-18 378	-17 988
Résultat d'exploitation des immeubles	137 213	138 723	139 768
Frais généraux de la société	-5 675	-5 392	-5 392
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	131 538	133 331	134 376
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	1 940	-21 840	-21 840
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-10 292	-3 942	-3 942
Autre résultat sur portefeuille	122	736	736
Résultat d'exploitation	123 308	108 285	109 330
Revenus financiers	4 197	4 202	4 202
Charges d'intérêts nettes	-32 089	-42 663	-42 663
Autres charges financières	-147	-742	-742
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-12 129	-120 134	-120 134
Résultat financier	-40 168	-159 337	-159 337
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	347	940	940
Résultat avant impôt	83 487	-50 112	-49 067
Impôts des sociétés	-3 348	-1 103	-934
Exit tax	20	822	822
Impôt	-3 328	-281	-112
Résultat net	80 159	-50 393	-49 179
Intérêts minoritaires	-3 896	-3 318	-3 318
Résultat net – part du Groupe	76 263	-53 711	-52 497
Résultat net courant – part du Groupe	84 428	-29 508	-28 294
Résultat sur portefeuille – part du Groupe	-8 165	-24 203	-24 203

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 06.11.2015, 08:00 CET

B. AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTES DE RESULTATS (en milliers EUR)	30.09.2015 avec IFRIC	30.09.2014 avec IFRIC	30.09.2014 sans IFRIC
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-1 588	-1 588
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	13 630	49 511	49 511
Autres éléments du résultat global recyclables en comptes de résultats	13 630	47 923	47 923
Intérêts minoritaires		11	11
Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats – part du Groupe	13 630	47 934	47 934

C. RESULTAT GLOBAL (en milliers EUR)	30.09.2015 avec IFRIC	30.09.2014 avec IFRIC	30.09.2014 sans IFRIC
Résultat global	93 789	-2 470	-1 256
Intérêts minoritaires	-3 896	-3 307	-3 307
Résultat global – part du Groupe	89 893	-5 777	-4 563

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 06.11.2015, 08:00 CET

Annexe 2. Comptes de résultats consolidés – Schéma analytique (chiffres au 30.09.2014 retraités pour tenir compte de la norme IFRIC 21)

A. RESULTAT NET COURANT (en milliers EUR)	30.09.2015 avec IFRIC	30.09.2014 avec IFRIC	30.09.2014 sans IFRIC
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location	150 393	146 568	146 568
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	7 660	13 632	13 632
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués	-3 538	-2 879	-2 224
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs	-904	-220	-220
Résultat immobilier	153 611	157 101	157 756
Frais techniques	-2 324	-3 471	-3 471
Frais commerciaux	-501	-819	-819
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-2 876	-3 536	-3 195
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	147 910	149 275	150 271
Frais de gestion immobilière	-10 697	-10 552	-10 503
Résultat d'exploitation des immeubles	137 213	138 723	139 768
Frais généraux de la société	-5 675	-5 392	-5 392
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	131 538	133 331	134 376
Produits financiers (hors IAS 39)	4 197	4 202	4 202
Charges financières (hors IAS 39)	-32 236	-43 405	-43 405
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)	-12 129	-120 134	-120 134
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	347	813	813
Impôts	-3 348	-1 103	-934
Résultat net courant	88 369	-26 296	-25 082
Intérêts minoritaires	-3 941	-3 212	-3 212
Résultat net courant – part du Groupe	84 428	-29 508	-28 294

B. RESULTAT SUR PORTEFEUILLE (en milliers EUR)	30.09.2015 avec IFRIC	30.09.2014 avec IFRIC	30.09.2014 sans IFRIC
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	1 940	-21 840	-21 840
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-10 292	-3 942	-3 942
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises		127	127
Autre résultat sur portefeuille	142	1 558	1 558
Résultat sur portefeuille	-8 210	-24 097	-24 097
Intérêts minoritaires	45	-106	-106
Résultat sur portefeuille – part du Groupe	-8 165	-24 203	-24 203

C. RESULTAT NET (en milliers EUR)	30.09.2015 avec IFRIC	30.09.2014 avec IFRIC	30.09.2014 sans IFRIC
Résultat net	80 159	-50 393	-49 179
Intérêts minoritaires	-3 896	-3 318	-3 318
Résultat net – part du Groupe	76 263	-53 711	-52 497

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 06.11.2015, 08:00 CET

Annexe 3. Résultat par action (chiffres au 30.09.2014 retraités pour tenir compte de la norme IFRIC 21)

(en EUR)	30.09.2015 avec IFRIC	30.09.2014 avec IFRIC	30.09.2014 sans IFRIC
Résultat net courant (hors impact IAS 39) - part du Groupe	4,96	5,03	5,10
Impact IAS 39	-0,64	-6,68	-6,68
Résultat net courant – part du Groupe	4,32	-1,65	-1,58
Résultat sur portefeuille	-0,42	-1,34	-1,34
Résultat net – part du Groupe	3,90	-2,99	-2,92