



Déclaration intermédiaire du conseil d'administration pour le troisième trimestre 2018


- **Croissance** du **portefeuille immobilier** de 11%: € 735 millions au 30 septembre 2018 (€ 663 millions au 31 décembre 2017) suite aux acquisitions en ligne avec la stratégie.
- Passation le 24 septembre 2018 de l'acte authentique pour **l'achat du terrain** de la zone B de l'ancien site Ford à **Genk**: potentiel de développement de plus de 250.000 m² d'immobilier logistique sur le site Ford à Genk.
- **Création** de la société du périmètre **Genk Green Logistics nv** en tant SIRI.
- **Greenhouse BXL** avec un troisième Greenhouse Flex (lounge de coworking) est opérationnel. 80% est déjà loué au 30 septembre 2018 et la commercialisation se poursuit pleinement.
- Augmentation de 4% du **taux d'occupation** de l'ensemble du portefeuille immobilier qui atteint 90% au 30 septembre 2018 (86% au 31 décembre 2017); le taux d'occupation du portefeuille de bureaux de s'élève à 86% et celui du portefeuille logistique à 94%.
- **Augmentation** de la juste valeur du **portefeuille immobilier existant**¹ au cours des neuf premiers mois de 2018 de 1%, 1,5% pour les bureaux et 0,5% pour le portefeuille logistique.
- **Proportion** des segments immobiliers au 30 septembre 2018: 57% d'immobilier logistique et 43% d'immeubles de bureaux.
- Augmentation de **l'EPRA résultat** de 12% pour les neuf premiers mois de 2018² en raison des revenus locatifs plus élevés suite à cinq acquisitions dans le portefeuille logistique en 2017 et trois acquisitions en 2018.
- **Augmentation de l'EPRA résultat par action de 3%**³: € 1,21 au cours des neuf premiers mois de 2018 (€ 1,17 au cours des neuf premiers mois de 2017).
- **EPRA résultat attendu** en 2018 entre € 1,61 et € 1,65 par action et un dividende brut de € 1,40 ce qui revient à un rendement brut du dividende de 6,1%.
- Émission d'un **papier commercial** d'un montant de € 30 millions (€ 70 millions au maximum) en vue de poursuivre la diversification des sources de financement.
- **Taux d'intérêt moyen** des financements: 2,4% pour les neuf premiers mois de 2018 (2,6% pour les neuf premiers mois de 2017).
- Conclusion de nouveaux swaps de taux d'intérêt au cours du troisième trimestre 2018 pour un montant notionnel de € 50 millions. **Taux de couverture** de 82% au 30 septembre 2018.
- **Taux d'endettement**: 47,9% au 30 septembre 2018 (44,6 % au 31 décembre 2017).

1 Par rapport à la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2017 sur base d'une composition constante du portefeuille.

2 Par rapport aux neuf premiers mois de 2017.

3 Sur base de la moyenne pondérée du nombre d'actions.

Mesures alternatives de performance et terme EPRA résultat

Les mesures alternatives de performance sont les mesures utilisées par Interinvest pour mesurer et suivre ses performances opérationnelles. Les mesures sont utilisées dans ce communiqué de presse mais ne sont définies par une loi ou par des principes comptables généralement reconnus (GAAP). L'European Securities and Markets Authority (ESMA) a édicté des directives qui sont d'application depuis le 3 juillet 2016 pour l'usage et le commentaire des mesures alternatives de performance. La terminologie qu'Interinvest considère comme une mesure alternative de performance est reprise dans un lexique sur le site web www.intervest.be, nommé "Liste de terminologie et mesures alternatives de performances". Les mesures alternatives de performances sont marquées de  et pourvues d'une définition, d'un objectif et d'une réconciliation comme exigé par la directive ESMA.

EPRA (European Public Real Estate Association) est une organisation qui fait la promotion du secteur immobilier européen coté en bourse, prête assistance pour le développement et la représentation afin d'augmenter la confiance dans le secteur et de favoriser les investissements dans l'immobilier coté en bourse en Europe. Pour plus d'informations il est référé à www.epra.com.

1. Activités d'exploitation du troisième trimestre 2018

Interinvest Offices & Warehouses (ci-après 'Interinvest') continue également au troisième trimestre 2018 à réaliser son plan de croissance stratégique qui est axé sur la réorientation dans le portefeuille de bureaux et l'extension du portefeuille logistique.

La juste valeur des immeubles de placement s'élève au 30 septembre 2018 à € 735 millions, une augmentation de 11% ou € 72 millions par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2017 (€ 663 millions).

La réorientation dans le portefeuille de bureaux avec le concept Greenhouse, où les bureaux deviennent des lieux de rencontre inspirants et innovants où travailler et résider vont de pair, est très appréciée sur le marché des bureaux. Entre-temps, les travaux de construction de Greenhouse BXL avec un troisième Greenhouse Flex (lounge de coworking) sont terminés et plus de 80% est loué au 30 septembre 2018.

Dans le segment logistique le redéveloppement de l'ancien site Ford à Genk se poursuit, un potentiel de développement de plus de 250.000 m². La SIRI Genk Green Logistics nv a été créée et le 24 septembre 2018 l'acte authentique pour l'achat de la zone B a été passé.



Greenhouse BXL - Atrium

1.1. Locations Greenhouse

Au troisième trimestre les espaces loués d'avance dans Greenhouse BXL passent de 42% en juin à 80%. Konica Minolta, Goodyear, le bureau d'avocats Cazimir, Essity Belgium, Owens & Minor et maintenant également un groupe pharmaceutique international choisissent tous résolument pour Greenhouse BXL pour aménager leurs nouveaux bureaux. Que des entreprises telles qu'Essity, fabricant de fournitures hygiéniques, Owens & Minor, un prestataire de services logistique dans le secteur du bien-être, et un groupe pharmaceutique international, un pionnier en matière de soins de santé, choisissent Greenhouse BXL correspond parfaitement au positionnement innovant et axé sur les services de ce concept de bureaux.

Il reste actuellement encore 1 étage de disponible à Greenhouse BXL et Intervest s'attend à pouvoir le louer à court terme. Le redéveloppement et la relocation de l'ancien site de Deloitte (14.700 m²) auront alors complètement été finalisés. À partir de l'ouverture officielle de Greenhouse BXL qui aura lieu bientôt, plus de 500 m² de serviced offices – des espaces de bureaux entièrement aménagés et prêts à l'emploi – seront commercialisés et l'auditorium, les espaces de coworking avec des salles de réunion communes, le restaurant et le centre de fitness seront accessibles aux locataires des espaces de coworking à Anvers, Malines et Bruxelles.

“En tant que partenaire immobilier expérimenté nous sommes conscients que la façon dont nous travaillons évolue. Flexibilité, bien-être et community building sont les mots clés d'un nouvel environnement de travail. Greenhouse est la réponse d'Intervest au nouveau travail. Trois lieux de travail uniques situés sur l'axe économique Anvers-Malines-Bruxelles.”

JEAN-PAUL SOLS - CEO INTERVEST

En transformant les bureaux au sein du portefeuille en lieux de travail innovants et inspirants, ces immeubles se distinguent nettement du reste du marché des bureaux. Ils attirent ainsi des nouveaux locataires représentatifs comme cela ressort des locations précitées. Le concept flexible Greenhouse axé sur les services forme un catalyseur et crée une communauté répartie sur les différents emplacements.

Grâce à ces nouvelles locations le taux d'occupation du portefeuille de bureaux augmente et s'élève à 86%.

1.2. Investissements: Genk Green Logistics

Au cours du troisième trimestre quelques étapes importantes ont été franchies afin de poursuivre le développement de l'ancien site Ford à Genk. Genk Green Logistics nv a été créée devant notaire et reconnue en tant que société immobilière réglementée institutionnelle et l'achat du terrain de la zone B a été finalisé.

Création de Genk Green Logistics nv en tant que SIRI

La société anonyme Genk Green Logistics, dont les actionnaires sont Intervest et Group Machiels, a été créée le 30 août 2018 devant notaire.

Genk Green Logistics avait déjà obtenu le 26 juillet 2018 de la FSMA l'agrément de société immobilière réglementée institutionnelle (SIRI) de droit belge et ce sous la condition suspensive de sa constitution.

Au moyen de la SIRI Genk Green Logistics, Intervest et Group Machiels redévelopperont en collaboration avec MG Real Estate et DEME Environmental Contractors, la zone B de l'ancien site Ford à Genk en un complexe logistique state-of-the-art, qui après développement complet échelonné sur plusieurs années comprendra plus de 250.000 m².

Avec ses partenaires, la SIRI Genk Green Logistics concentre de l'expertise en matière d'investissement, de développement et d'assainissement de terrains industriels de grande envergure. Les partenaires associés et de Genk Green Logistics envisagent donc de développer le projet en collaboration avec toutes les parties prenantes en un concept total, qui sera un atout majeur pour la vaste région. Afin de faciliter le processus de redéveloppement Genk Green Logistics a introduit en août 2018 une demande auprès de 'Agentschap Innoveren en Ondernemen' afin d'obtenir une convention de reconversion de friches industrielles.

L'achat du terrain de la zone B de l'ancien site Ford est finalisé

L'acte authentique – où Genk Green Logistics a acheté la zone B de l'ancien site Ford des autorités flamandes – a été passé le 24 septembre 2018 (l'acte d'achat-vente sous seing privé avait déjà été conclu le 25 mai 2018).

La commercialisation du développement de nouvelles constructions sur la zone B a déjà commencé. Bien que De Vlaamse Waterweg réalisera encore au cours des prochaines années des travaux de démolition, d'assainissement et d'infrastructure sur la zone A le développement de nouvelles constructions sur de grandes parties de la zone B peut être entamé simultanément, Genk Green Logistics prévoit que le premier immeuble sera opérationnel en 2020. Il faudra compter probablement environ cinq ans avant que le projet final ne soit réalisé. En fonction de l'aboutissement exact, la valeur d'investissement finale du projet variera entre € 120 millions et € 150 millions.



1.3. Portefeuille immobilier au 30 septembre 2018

Composition du portefeuille immobilier

IMMEUBLES DE PLACEMENT	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	734.668	662.539	647.636
Taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille (%)	90%	86%	86%
• Taux d'occupation du portefeuille de bureaux(%)	86%	76%	75%
• Taux d'occupation du portefeuille logistique (%)	94%	98%	97%
Surface locative totale (m ²)	876.390	794.896	763.652

La **juste valeur des immeubles de placement** s'élève au 30 septembre 2018 à € 735 millions (€ 663 millions au 31 décembre 2017). L'augmentation de € 72 millions au cours des neuf premiers mois de 2018 provient essentiellement:

- de l'acquisition de trois sites logistiques aux Pays-Bas ayant une valeur d'acquisition totale de € 52 millions: un centre de distribution hautement qualitatif en cours de construction à Vuren et deux centres de distribution entièrement loués à Raamsdonksveer et Eindhoven
- de l'acquisition d'un terrain à Genk (un projet de développement comprenant des nouvelles constructions logistiques de 250.000 m² sur l'ancien site Ford à Genk) ayant une valeur d'acquisition de € 3 millions
- de l'augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier existant de € 10 millions ou 1%, essentiellement dans le portefeuille logistique néerlandais
- des investissements et extensions dans le portefeuille immobilier pour un montant de € 7 millions, essentiellement Greenhouse BXL et le nouveau projet de construction à Vuren.

Pour les neuf premiers mois de 2018, le **taux d'occupation total** du portefeuille évolue à la hausse. Grâce aux locations dans le portefeuille de bureaux, le taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille augmente de 4% au cours des neuf premiers mois et s'élève ainsi à 90% au 30 septembre 2018.

Le taux d'occupation du portefeuille de bureaux s'élève à 86% au 30 septembre 2018, ce qui représente une augmentation de 10% par rapport au 31 décembre¹. Le taux d'occupation du portefeuille logistique connaît une légère baisse de 4% par rapport au 31 décembre 2017 et s'élève à 94% au 30 septembre 2018. Cette baisse provient de l'inoccupation déjà annoncée à Puurs et Boom. Pour ces sites des négociations avec des nouveaux candidats locataires en vue de la location sont déjà dans un stade avancé. Si ces locations sont réalisées, cela aura un effet positif de 3% sur le taux d'occupation total. Il est supposé que ces contrats pourront être finalisés dans le courant du quatrième trimestre.

¹ Étant donné que les travaux de construction de Greenhouse BXL sont complètement terminés, et que le projet est déjà loué à 80%, Greenhouse n'est plus considéré comme projet de développement. Il n'est par conséquent plus nécessaire de mentionner séparément le taux d'occupation hors le projet de développement.

2. Résultats financiers des neuf premiers mois de 2018

2.1. Analyse des résultats¹

Pour les neuf premiers mois de 2018, les **revenus locatifs** d'Interinvest s'élèvent à € 35,0 millions (€ 32,0 millions) et augmentent ainsi de € 3,0 millions ou une hausse de 9% par rapport aux neuf premiers mois de 2017.

Dans le segment des bureaux les revenus locatifs connaissent une légère augmentation de € 0,3 million. La perte des revenus locatifs suite au départ du locataire Deloitte à Diegem au 31 janvier 2017 et le développement consécutif du site en Greenhouse BXL est entre-temps compensée par les nouvelles locations des espaces inoccupés notamment à Mechelen Campus Toren et Woluwe Garden. Les locations annoncées dans Greenhouse BXL contribueront dans le courant de 2019 graduellement aux revenus locatifs de la société.

Les revenus locatifs du portefeuille logistique augmentent de € 2,7 millions. C'est une hausse de 16% par rapport aux neuf premiers mois de 2017. L'augmentation provient principalement des investissements dans le segment logistique, notamment à Oevel, Aarschot, Zellik, Tilburg et Raamsdonksveer au cours de 2017 et à Eindhoven, Raamsdonksveer 2 et Vuren au cours de 2018. Les extensions réalisées en 2017 sur les sites existants de Herentals et d'Herstal contribuent également à l'augmentation des revenus locatifs.

Les **charges immobilières** s'élèvent à € 4,9 millions pour les neuf premiers mois de 2018 (€ 4,6 millions). L'augmentation de € 0,3 million (i) résulte essentiellement de l'augmentation des frais de gestion immobilière de € 0,4 million suite à l'extension de l'équipe Interinvest, (ii) partiellement compensée par la baisse des frais techniques.

Les **frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation** s'élèvent au 30 septembre 2018 à € 2,1 millions (€ 2,2 millions) et restent ainsi au même niveau que l'année dernière.

La hausse des revenus locatifs combinée à l'augmentation des charges immobilières résulte en une hausse de € 2,8 millions ou 11% du **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** pour les neuf premiers mois de 2017, qui s'élève à € 28,6 millions (€ 25,8 millions).

¹ Les chiffres entre parenthèses sont les chiffres comparatifs pour les neuf premiers mois de 2017.



Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** s'élèvent pour les neuf premiers mois de 2018 à € 9,6 millions (€ -5,0 millions). L'augmentation des variations de la juste valeur provient:

- d'une augmentation des variations de la juste valeur dans le portefeuille logistique de € 4,9 millions suite à l'aiguillage des rendements aux Pays-Bas et la plus-value sur les nouvelles acquisitions
- une augmentation des variations de la juste valeur de € 0,3 million pour le portefeuille logistique en Belgique
- une augmentation de la juste valeur du portefeuille de bureaux de € 4,4 millions, principalement pour Greenhouse BXL qui ouvrira bientôt et dont 80% est déjà loué d'avance, et pour Mechelen Campus et Woluwe Garden, une conséquence des locations des mois précédents.

L'**autre résultat sur portefeuille** s'élève au 30 septembre 2018 à € -2,1 millions (€ 0,3 million) et comprend essentiellement la provision pour les impôts différés sur les plus-values non réalisées sur les immeubles de placement appartenant aux sociétés du périmètre d'Intervest aux Pays-Bas et en Belgique.

Le **résultat financier (hors variations de la juste valeur)** s'élève pour les neuf premiers mois de 2018 à € -5,8 millions (€ -5,5 millions). L'augmentation des frais de financement résulte de la croissance du portefeuille immobilier. Les refinancements réalisés en 2017 en vue de l'optimisation de la structure de financement donnent lieu à une compensation partielle de l'accroissement de ces frais. Le taux d'intérêt moyen des financements de la société s'élève pour les neuf premiers mois de 2018 à 2,4% y compris les marges bancaires (2,6% au 30 septembre 2017).

Les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)** comprennent la hausse de la valeur de marché négative des swaps de taux d'intérêt qui, conformément à IAS 39, ne peuvent être classés comme instrument de couverture du flux de trésorerie, d'un montant de € 0,1 million (€ 0,7 million).



Le **résultat net** d'Interinvest s'élève pour les neuf premiers mois de 2018 à € 30,1 millions (€ 16,1 millions) et peut être réparti comme suit:

- l'**EPRA résultat** de € 22,5 millions (€ 20,2 millions) ou une augmentation de € 2,3 millions ou 10% suite principalement à la hausse des revenus locatifs combinée à l'augmentation des charges immobilières et des frais de financement
- le **résultat sur portefeuille** de € 7,5 millions (€ -4,8 millions)
- les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)** d'un montant de € 0,1 million (€ 0,7 million).

Pour les neuf premiers mois de 2018, l'EPRA résultat s'élève à € 22,5 millions. Compte tenu de la moyenne pondérée des 18.638.746 actions, cela représente pour les neuf premiers mois de 2018 un **EPRA résultat par action** de € 1,21 (€ 1,17).

CHIFFRES CLÉS	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Nombre d'actions à la fin de la période	18.891.443	18.405.624	17.740.407
Nombre d'actions copartageantes	18.891.443	17.740.407	17.740.407
Moyenne pondérée du nombre d'actions	18.638.746	17.409.850	17.276.524
Valeur nette par action (juste valeur) (€)	19,83	19,52	19,19
Valeur nette par action (valeur d'investissement) (€)	20,76	20,35	20,05
Valeur active nette EPRA (€)	20,04	19,62	19,32
Cours boursier à la date de clôture (€)	22,90	22,49	22,20
Prime par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%)	16%	15%	16%
Taux d'endettement (max. 65%) (%)	47,9%	44,6%	46,6%

Au 30 septembre 2018, la **valeur nette (juste valeur)** de l'action s'élève à € 19,82 (€ 19,52 au 31 décembre 2017). Étant donné que le cours boursier de l'action Interinvest (INTO) est de € 22,90 au 30 septembre 2018, l'action cote à la date de clôture avec une prime de 16% par rapport à la valeur nette (juste valeur).

Le **Rapport annuel 2017 d'Interinvest** a reçu à la Conférence EPRA de Londres pour la quatrième fois consécutive un EPRA BPR GOLD AWARD.

Le respect des directives EPRA BPR procure aux parties prenantes dans le secteur immobilier de la transparence dans le cadre de la comparabilité et est très apprécié dans le secteur comme cela ressort **du rapport complet relatif aux EPRA Awards**.



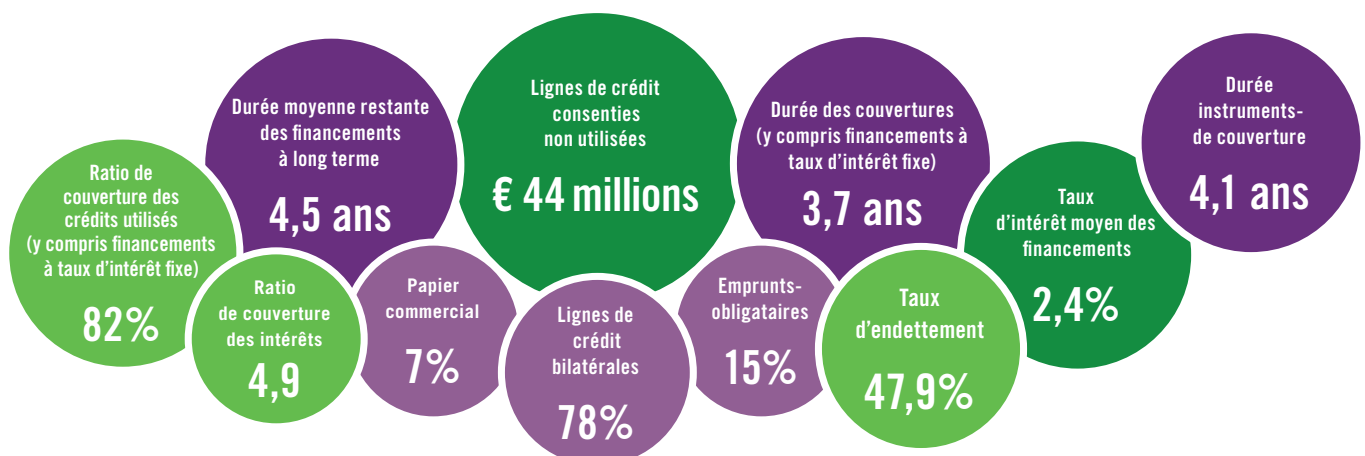
2.2. Structure financière

Le **taux d'endettement** de la société s'élève au 30 septembre 2018 à 47,9% (44,6% au 31 décembre 2018). L'augmentation de 3,3% par rapport au 31 décembre 2017 résulte essentiellement de l'acquisition de sites logistiques aux Pays-Bas au cours du premier semestre 2018, financés aux moyens de capitaux d'emprunt.

Afin de poursuivre la diversification de ses sources de financement Intervest a émis en juillet 2018 un papier commercial ayant une durée de 3 mois (durée maximale d'un an) pour un montant de € 30 millions (maximum de € 70 millions). L'émission est entièrement couverte au moyen des lignes de back up des banques accompagnatrices (Banque Belfius et KBC Bank) et des lignes de crédits non utilisées servant de garantie pour le refinancement, si le placement ou la prolongation du papier commercial n'était pas ou que partiellement possible. En plus de ce papier commercial un crédit existant de € 15 millions a été refinancé.

La stratégie de couverture d'Intervest a pour objectif d'atteindre un **taux de couverture** de 80%. À cet effet des nouveaux swaps de taux d'intérêt pour un montant notionnel total de € 50 millions ont été achetés au troisième trimestre 2018. Le taux de couverture des crédits utilisés s'élève ainsi au 30 septembre 2018 à 82% (76% fin 2017). Les durées des swaps de taux d'intérêt achetés varient entre 5 et 7 ans de sorte que la durée restante des instruments de couverture augmente et s'élève à 4,1 ans (€ 3,6 ans fin 2017).

Au 30 septembre 2018 le volume des **lignes de crédit non utilisées** d'Intervest s'élève à € 44 millions. Afin de garantir la poursuite de la croissance de la société, l'émission d'instruments de dettes et l'émission d'actions sont à l'étude en vue du financement et ils seront ajustés le plus possible aux projets d'investissements en biens immobiliers.



3. Prévisions

Intervest poursuivra également au quatrième trimestre 2018 son **plan de croissance stratégique** axé sur la réorientation de son portefeuille de bureaux et l'extension de son portefeuille immobilier logistique. L'objectif est d'accroître les immeubles de placement, qui s'élèvent au 30 septembre 2018 à € 735 millions afin d'atteindre € 800 millions fin 2018. Intervest est en cours de négociations pour plusieurs acquisitions pour le dernier trimestre 2018.

Le **taux d'occupation** du portefeuille immobilier d'Intervest s'élève à 90% au 30 septembre 2018. L'augmentation de la rétention des locataires en prolongeant la durée de contrats de bail reste le défi au niveau de l'asset management.

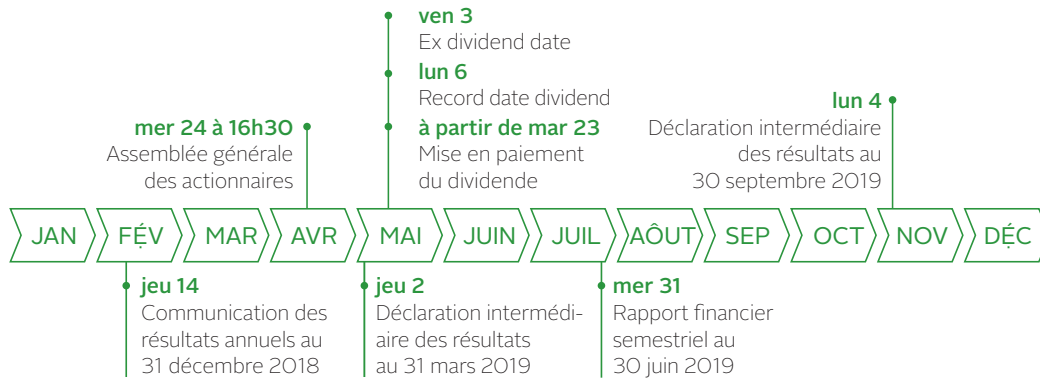
Dans le **portefeuille de bureaux**, l'ouverture du lounge de coworking dans Greenhouse BXL est attendue et la commercialisation des surfaces de bureaux restantes et des serviced offices se poursuit. Compte tenu de la dynamique qui est présente sur le marché de la location de bureaux, Intervest est positive quant au déroulement des activités locatives dans le segment des bureaux.

L'évolution du taux d'occupation dans le **segment logistique** dépendra en large mesure des relocations des sites à Puurs et Boom. Pour ces sites des négociations avancées sont en cours et il est attendu que ces contrats pourront être finalisés au quatrième trimestre 2018.

Sur base de résultats et des prévisions au 30 septembre 2018, Intervest s'attend à ce que l'**EPRA résultat par action** pour l'exercice 2018 se situera entre € 1,61 et € 1,65 (€ 1,58 pour l'exercice 2017), sauf fluctuations imprévues des taux d'intérêt. L'augmentation provient essentiellement des acquisitions dans le segment logistique au cours de 2017 et 2018.

Dans le cadre de sa stratégie de croissance annoncée, Intervest avait déjà décidé en mars 2016 de prévoir un **dividende brut** pour les exercices de 2016, 2017 et 2018 de minimum € 1,40 par action. Sur base du cours de clôture au 30 septembre 2018 (€ 22,90) cela revient à un rendement brut du dividende de 6,1%.

4. Calendrier financier 2019



Intervest Offices & Warehouses SA (ci-après Intervest), fondée en 1996, est une société immobilière réglementée publique (SIR) dont les actions sont cotées sur Euronext Brussels (INTO) depuis 1999. Intervest investit en Belgique dans des immeubles de bureaux et propriétés logistiques de première qualité, loués à des locataires de premier ordre. Les biens immobiliers dans lesquels il est investi sont principalement des immeubles modernes, situés à des emplacements stratégiques dans et en dehors du centre des villes. La partie se rapportant aux bureaux dans le portefeuille immobilier est concentrée sur l'axe Anvers - Malines - Bruxelles; la partie logistique sur l'axe Anvers - Bruxelles - Nivelles et Anvers - Limbourg - Liège, avec extensions en Belgique, aux Pays-Bas et vers l'Allemagne. Intervest se distingue lors de la location d'espaces en allant au-delà de la location de mètres carrés uniquement. La société va *beyond real estate* en offrant des 'solutions clé en main' (une solution globale sur mesure et pour le client) comprenant un large éventail de services, du coworking et des serviced offices.

Pour plus d'informations veuillez contacter:

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES SA, société immobilière réglementée publique de droit Belge,
Jean-Paul SOLS - ceo ou Inge TAS - cfo, T. + 32 3 287 67 87.

<https://www.intervest.be/fr/>

États financiers

Compte de résultats consolidés (9 mois)

en milliers €	30.09.2018	30.09.2017
Revenus locatifs	34.999	31.982
Charges relatives à la location	7	0
RÉSULTAT LOCATIF NET	35.006	31.982
Récupération de charges immobilières	407	725
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8.470	11.563
Frais incombant au locataire et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état	-394	-222
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-8.470	-11.563
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	513	60
RÉSULTAT IMMOBILIER	35.532	32.545
Frais techniques	-690	-961
Frais commerciaux	-122	-179
Charges et taxes sur immeubles non loués	-500	-502
Frais de gestion immobilière	-3.099	-2.651
Autres charges immobilières	-456	-330
Charges immobilières	-4.867	-4.623
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	30.665	27.922
Frais généraux	-2.091	-2.155
Autres revenus et charges d'exploitation	-17	-5
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	28.557	25.762
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	9.585	-5.044
Autre résultat sur portefeuille	-2.076	277
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	36.066	20.995
Revenus financiers	40	156
Charges d'intérêt nettes	-5.857	-5.617
Autres charges financières	-7	-5
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)	66	691
Résultat financier	-5.758	-4.775
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	30.308	16.220
Impôts	-226	-139
RÉSULTAT NET	30.082	16.081



en milliers € 30.09.2018 30.09.2017

RÉSULTAT NET	30.082	16.081
Note:		
EPRA résultat	22.507	20.157
Résultat sur portefeuille	7.509	-4.767
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)	66	691
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	30.085	16.081
Intérêts minoritaires	-3	0

RÉSULTAT PAR ACTION 30.09.2018 30.09.2017

Nombre d'actions copartageantes	18.891.443	17.740.407
Moyenne pondérée du nombre d'actions	18.638.746	17.276.521
Résultat net (€)	1,61	0,93
Résultat net dilué (€)	1,61	0,93
EPRA résultat (€)	1,21	1,14

Résultat global consolidé (9 mois)

en milliers € 30.09.2018 30.09.2017

RÉSULTAT NET	30.082	16.081
Autres éléments du résultat global (recyclable au compte de résultats)	0	0
RÉSULTAT GLOBAL	30.082	16.081
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	30.085	16.081
Intérêts minoritaires	-3	0

Bilan consolidé

ACTIF en milliers €	30.09.2018	31.12.2017
ACTIFS NON COURANTS	735.764	663.846
Immobilisations incorporelles	512	501
Immeubles de placement	734.668	662.539
Autres immobilisations corporelles	445	611
Actifs financiers non courants	125	182
Créances commerciales et autres actifs non courants	14	13
ACTIFS COURANTS	23.773	15.572
Créances commerciales	13.518	9.609
Créances fiscales et autres actifs courants	4.593	3.471
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.714	728
Comptes de régularisation	2.948	1.764
TOTAL DE L'ACTIF	759.537	679.418
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €	30.09.2018	31.12.2017
CAPITAUX PROPRES	375.058	359.366
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	374.462	359.366
Capital	172.147	167.720
Primes d'émission	117.213	111.642
Réserves	55.017	58.818
Résultat net de l'exercice	30.085	21.186
Intérêts minoritaires	596	0
PASSIF	384.479	320.052
Passifs non courants	270.212	255.584
Dettes financières non courantes	264.808	252.371
<i>Établissements de crédit</i>	229.977	192.675
<i>Emprunt obligataire</i>	34.831	59.696
Autres passifs financiers non courants	1.642	2.020
Dettes commerciales et autres passifs non courants	1.460	1.001
Passifs d'impôts différés	2.302	192
Passifs courants	114.267	64.468
Dettes financières courantes	93.075	46.805
<i>Établissements de crédit</i>	38.109	46.805
<i>Emprunt obligataire</i>	24.966	0
<i>Papier commercial</i>	30.000	0
Autres passifs financiers courants	259	3
Dettes commerciales et autres dettes courantes	2.956	2.290
Autres passifs courants	1.395	217
Comptes de régularisation	16.582	15.153
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	759.537	679.418