




INTERVEST

OFFICES & WAREHOUSES

BEYOND
REAL
ESTATE

RAPPORT ANNUEL 2017

Mesures alternatives de performance et terme “EPRA résultat”

Les mesures alternatives de performance sont les mesures utilisées par Intervest pour mesurer et suivre ses performances opérationnelles. Les mesures sont utilisées dans ce Rapport annuel 2017 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'Intervest considère comme 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 indiquées par  et pourvues d'une définition, d'un objectif et d'une réconciliation comme exigé par la directive ESMA.

Suite à cette directive le terme “résultat d'exploitation distribuable” utilisé précédemment n'est plus d'application. Ce terme a par conséquent été modifié en “EPRA résultat”. Il y a au niveau du contenu pas de différence avec le terme “résultat d'exploitation distribuable” utilisé précédemment.

EPRA (European Public Real Estate Association) est une organisation qui fait la promotion du secteur immobilier européen coté en bourse, prêle 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 concernant EPRA il est référé à www.epra.com.



BEYOND REAL ESTATE

Facteurs de risques	4	Rapport du comité de direction	78
Historique et étapes importantes	18	Le marché des bureaux et de l'immobilier logistique	79
Chiffres clés	22	Développements importants en 2017	87
Lettre aux actionnaires	35	Résultats financiers 2017	102
Rapport du conseil d'administration	40	Structure financière	108
Profil	41	Affectation du bénéfice 2017	118
Stratégie d'investissement	45	EPRA Best Practices	119
Déclaration de gouvernance d'entreprise	49	Prévisions 2018	126
Entendre durablement et de façon socialement responsable	68	Rapport concernant l'action	136
		Données boursières	137
		Dividende et nombre d'actions	141
		Actionnaires	142
		Information conformément à l'article 34 de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007	144
		Calendrier financier 2018	147



TABLE DES MATIÈRES

Rapport immobilier	150	Informations générales	274
Composition du portefeuille	151	Identification	275
Aperçu du portefeuille	166	Extraits des statuts	278
Évaluation du portefeuille par les experts immobiliers	168	Commissaire	281
Description du portefeuille de bureaux	171	Pourvoyeur de liquidité	281
Description de l'immobilier logistique	185	Experts immobiliers	281
		Gestionnaires immobiliers	281
		SIR — cadre légal	282
		SIR — régime fiscal	283
		Régime fiscal aux Pays-Bas	284
		Information relative au rapport financier annuel 2015 et 2016	284
		Responsables du contenu du rapport annuel	284
Rapport financier	208	Liste de terminologie et mesures alternatives de performance	288
Index	209		
Compte de résultats consolidés	210		
Résultat global consolidé	211		
Bilan consolidé	212		
Bilan de mutation des capitaux propres consolidés	214		
Aperçu des flux de trésorerie consolidés	216		
Note aux comptes annuels consolidés	217		
Rapport du commissaire	256		
Comptes annuels statutaires Intervest Offices & Warehouses SA	262		

Facteurs de risques

1. Risques du marché
2. Risques d'exploitation
3. Risques financiers
4. Risques réglementaires

Principaux facteurs de risques et systèmes internes de contrôle et de gestion des risques

En 2017, le conseil d'administration d'Intervest Offices & Warehouses (ci-après 'Intervest') a de nouveau consacré de l'attention aux facteurs de risques auxquels Intervest est confrontée: risques du marché, risques d'exploitation, risques financiers et risques réglementaires.

Les évolutions permanentes sur les marchés immobiliers et financiers exigent un suivi continu des risques du marché, des risques d'exploitation, des risques financiers et des risques réglementaires afin de surveiller les résultats et la situation financière d'Intervest.

Ce chapitre décrit les principaux risques auxquels la société est confrontée. À la page suivante, le risque est nommé dans la première colonne. La seconde colonne décrit l'impact potentiel de la concrétisation de ce risque sur l'activité d'Intervest. La troisième colonne relève les mesures prises par Intervest pour limiter et maîtriser le mieux possible l'impact négatif éventuel de ces risques¹.

Les mesures prises et l'impact chiffré de ces risques font l'objet d'une description détaillée dans des chapitres distincts du présent Rapport annuel.

Il est porté à l'attention des lecteurs que ces risques sont évalués en permanence et que de nouveaux risques peuvent être identifiés. Cette liste n'est donc pas exhaustive et s'appuie sur l'information qui était connue lors de la publication du présent rapport.

De plus, il est précisé que la gestion des risques n'est pas un exercice ponctuel, mené à intervalles spécifiques, mais bien une facette à part entière de la façon dont la société est dirigée, de la gestion financière et opérationnelle journalière à l'analyse de nouveaux dossiers d'investissement et la formulation de la stratégie et des objectifs jusqu'à l'ancrage de procédures rigoureuses pour la prise de décisions. La compréhension et le cloisonnement des risques engendrés par des facteurs tant internes qu'externes sont essentiels à l'obtention d'un rendement total à long terme.

¹ La numérotation dans *Facteurs mitigeants et contrôle* renvoie à l'Impact potentiel dans la colonne à côté.

1. Risques du marché

Description des risques	Impact potentiel	Facteurs mitigeants et contrôle	Note
<p>Conjoncture économique</p> <p>Dégradation matérielle de la conjoncture économique.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Recul de la demande de bureaux et d'espaces de stockage et de distribution. 2. Augmentation de l'inoccupation et/ou loyers inférieurs à la relocation. 3. Diminution de la juste valeur de l'immobilier et donc aussi de la valeur nette. 4. Faillites éventuelles de locataires. 	<ul style="list-style-type: none"> • Excellente situation des immeubles. (2/3) • Diversification sectorielle des locataires et un loyer contractuel moyen peu élevé. (4) • Qualité du portefeuille de locataires, avec surtout de grandes entreprises nationales et internationales et une provision annuelle limitée pour débiteurs douteux. (1/4) 	<p>Rapport immobilier »</p> <p>1. Composition du portefeuille</p>
<p>Marché locatif pour immeubles de bureaux et immobilier logistique</p> <p>Recul de la demande d'immeubles de bureaux et d'immobilier logistique, offre excédentaire, dégradation de la situation financière des locataires.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Revenus locatifs et cash-flow affectés par une augmentation de l'inoccupation et des frais de relocation. 2. Dégradation de la solvabilité des locataires et augmentation des débiteurs douteux provoquant une baisse du taux d'encaissement des revenus locatifs. 3. Baisse de la juste valeur du portefeuille immobilier et donc aussi de la valeur nette. 	<ul style="list-style-type: none"> • Portefeuille de locataires diversifié avec limitation de l'exposition maximale à un seul locataire et une bonne répartition sectorielle des locataires. (1/2) • Ancrage profond sur le marché grâce aux années d'expérience et aux propres équipes commerciales. (1) • Uniquement des sites situés sur des nœuds logistiques stratégiques ou à des emplacements secondaires avec un potentiel de croissance. (1/3) • Techniques de construction de qualité et durabilité élevées et respect des normes légales, ce qui implique polyvalence et multifonctionnalité. (1/3) • Acteur immobilier flexible, soucieux de répondre à l'évolution des besoins des locataires. (1) 	<p>Rapport immobilier »</p> <p>1. Composition du portefeuille</p> <p>Rapport du conseil d'administration »</p> <p>2. Stratégie d'investissement</p>
<p>Type d'immobilier</p> <p>Diminution de l'attractivité des immeubles de placement en raison, notamment, de la détérioration du contexte économique, de l'offre excédentaire sur certains segments du marché immobilier ou d'une modification des usages en matière de normes de durabilité des immeubles ou de la société.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Résultat d'exploitation et cash-flow affectés par une révision à la baisse des loyers, une augmentation de l'inoccupation et des frais commerciaux en vue de la relocation. 2. Baisse de la juste valeur des immeubles de placement et donc aussi de la valeur nette, et augmentation du taux d'endettement. 3. Les rendements visés pour les immeubles de placement ne sont pas atteints. 	<ul style="list-style-type: none"> • Répartition sectorielle et régionale adéquate. Choix stratégique pour des investissements dans le secteur des bureaux et le secteur logistique. Les décisions d'investissement tendent vers une répartition sectorielle adéquate, avec un pourcentage suffisant d'investissements dans des marchés immobiliers liquides, en limitant également l'exposition aux investissements dans certains lieux/régions. (1/2/3) • Suivi proactif et longue expérience. Les immeubles de placement sont évalués sur une base trimestrielle par des experts immobiliers indépendants. Ainsi, les tendances sur le marché immobilier se dégagent rapidement et des mesures proactives peuvent être prises pour y répondre. De plus, les années d'expérience et les propres équipes commerciales permettent d'avoir un ancrage solide et une connaissance approfondie du marché. (1/2/3) 	<p>Rapport immobilier »</p> <p>1. Composition du portefeuille</p> <p>Rapport immobilier »</p> <p>3. Évaluation du portefeuille par les experts immobiliers</p>
<p>Inflation</p> <p>Une augmentation de l'activité économique résultant en une augmentation générale des prix.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Impact négatif sur l'EPRA résultat et le cash-flow suite à l'augmentation des charges financières (augmentation des taux d'intérêt) qui est supérieure ou plus rapide que l'augmentation des revenus locatifs. 	<ul style="list-style-type: none"> • Mention d'une clause standard dans les contrats de bail où l'indexation est liée à l'indice de santé. (1) • Haut niveau de couverture contre les fluctuations des taux d'intérêt au moyen d'instruments de couverture (comme swaps de taux d'intérêt). (1) 	<p>Rapport du comité de direction »</p> <p>Structure financière »</p> <p>4.5 Ratio de couverture</p>
<p>Risque de réputation</p> <p>Le risque que la publicité négative sur la société ou ses collaborateurs ébranle la confiance dans l'intégrité de la société.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Atteinte aux plans de croissance. 2. Difficulté d'accéder au marché des capitaux 	<ul style="list-style-type: none"> • Track record de plus de 15 ans et un comité de direction expérimenté et nombreuses années d'expérience. (1/2) • Contact avec toutes les parties prenantes afin sauvegarder la réputation. (1/2) • Accent sur un agissement intègre via un code de conduite. (1/2) 	<p>/</p>

Description des risques	Impact potentiel	Facteurs mitigeants et contrôle	Note
<p>Moment d'investissement et de désinvestissement</p> <p>Le moment auquel une transaction est réalisée (investissement ou désinvestissement de biens immobiliers) comporte le risque qu'en cas de mauvais timing lors d'une transaction dans le cycle conjoncturel, le bien immobilier soit acheté à un prix trop élevé ou vendu à un prix trop bas par rapport à la juste valeur.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Résultat d'exploitation et cash-flow affectés par une révision à la baisse des loyers, augmentation de l'occupation et des frais commerciaux en vue de la relocation. 2. Baisse de la juste valeur des immeubles de placement et donc aussi de la valeur nette, et augmentation du taux d'endettement. 3. Les rendements visés pour les immeubles de placement ne sont pas atteints. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les périodes de haute conjoncture prononcées donnent lieu à des prix de marché plus élevés qui peuvent ultérieurement être sujets à de fortes corrections négatives. Pendant ces périodes de haute conjoncture, une politique d'investissement plutôt modérée sera menée. Dans les périodes de baisse de la conjoncture, la juste valeur et le taux d'occupation des immeubles de placement baissent généralement. Dès que la conjoncture reprend, une politique d'investissement plus active est menée, anticipant ainsi l'augmentation de la juste valeur des immeubles de placement et un marché de la location plus actif. Une certaine prudence est de rigueur afin d'éviter que le taux d'endettement de la société ne dépasse les niveaux autorisés. (1/2/3) • Répartition sectorielle et régionale adéquate. (1/2/3) • Les biens immobiliers à acquérir et à vendre doivent être évalués avant l'acquisition ou la vente par un expert immobilier indépendant. (1/2/3) 	<p>Rapport du conseil d'administration »</p> <p>2.Stratégie d'investissement</p> <p>Rapport immobilier »</p> <p>1.Composition du portefeuille</p>
<p>Déflation</p> <p>Ralentissement de l'activité économique qui a pour effet une baisse générale des prix.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Diminution des revenus locatifs, notamment par la pression à la baisse sur les niveaux des loyers de marché et une indexation réduite ou négative. 	<ul style="list-style-type: none"> • Insertion d'une clause dans la plupart des contrats de bail, qui fixe un seuil pour le loyer de base ou qui stipule qu'aucune indexation négative ne peut intervenir. (1) 	/
<p>Volatilité des taux d'intérêt</p> <p>Fluctuations futures des taux à court et/ou long terme prédominants sur les marchés financiers internationaux.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Impact négatif sur les charges financières et donc sur le cash-flow en cas d'augmentation des taux d'intérêt. 2. Fluctuations de la valeur des instruments financiers servant à couvrir les dettes. 3. Impact négatif éventuel sur la valeur nette. 	<ul style="list-style-type: none"> • Degré élevé de couverture contre les fluctuations des taux d'intérêt au moyen d'instruments financiers dérivés (ex. Interest Rate Swaps). (1) • Suivi de l'évolution des taux d'intérêt et contrôle de leur impact sur l'efficacité des couvertures. (1) • Les fluctuations de la juste valeur des instruments de couverture concernent un élément non réalisé et non cash (si les produits sont conservés jusqu'à l'échéance et non liquidés de façon anticipée). (2/3) 	<p>Rapport du comité de direction »</p> <p>Structure financière</p> <p>4.5 Ratio de couverture</p> <p>Rapport financier »</p> <p>Note 18</p> <p>Instruments financiers</p>
<p>Volatilité sur les marchés financiers</p> <p>Volatilité externe et incertitude sur les marchés internationaux.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Accès plus difficile aux marchés des actions pour lever des nouveaux capitaux/fonds propres et réduction des options de financement de la dette. 2. Fluctuations du cours de l'action. 3. Moins de liquidités disponibles sur les marchés des capitaux d'emprunt pour le refinancement des emprunts obligataires en cours. 	<ul style="list-style-type: none"> • Dialogue fréquent avec les marchés financiers et les contreparties financières, et communication transparente avec des objectifs clairs. (1/2/3) • Suivi et gestion de tous les risques susceptibles d'avoir un impact négatif sur la perception de l'entreprise par les investisseurs et les bailleurs de fonds. (1/3) • Développer des relations à long terme avec des partenaires financiers et des investisseurs. (1/3) 	<p>Rapport du comité de direction »</p> <p>4.Structure financière</p>
<p>Liquidité de l'action</p> <p>Vente à court terme d'un nombre important d'actions</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Baisse du cours boursier de l'action. 	<ul style="list-style-type: none"> • Accord avec un pourvoyeur de liquidités qui livre en permanence des efforts en vue d'augmenter la liquidité de l'action (1). 	<p>Renseignements généraux »</p> <p>4.Pourvoyeur de liquidité</p>

2. Risques d'exploitation

Description des risques	Impact potentiel	Facteurs mitigeants et contrôle	Note
<p>Risque lié aux investissements</p> <p>Risque de décisions d'investissement erronées et de choix de gestion inadéquats.</p>	<ol style="list-style-type: none"> Résultat d'exploitation et cash-flow affectés par une révision à la baisse des loyers, augmentation de l'occupation et des frais commerciaux en vue la relocation. Baisse de la juste valeur des immeubles de placement, essentiellement suite à l'inoccupation croissante, aux loyers impayés, à la baisse du prix des loyers lors de la conclusion de nouveaux contrats de bail ou lors de la prolongation des contrats de bail existants et aux caractéristiques techniques propres à l'immobilier comme la pollution du sol et la performance énergétique. Baisse de la valeur nette et augmentation du taux d'endettement. 	<ul style="list-style-type: none"> Mesures de contrôle interne: évaluation scrupuleuse du profil de risque basée sur une étude de marché, l'évaluation des rendements futurs, le screening des locataires existants, une étude des exigences relatives à l'environnement et aux permis, une analyse des risques fiscaux, etc. (1/2/3) Monitoring permanent des changements relatifs aux tendances économiques, propres à l'immobilier et législatives (notamment concernant le droit fiscal, la réglementation relative aux SIR, etc.) (1/2/3) Conformément à l'article 49, §1 de la Loi SIR, un expert immobilier indépendant évalue toute acquisition ou aliénation d'un bien immobilier. (2) Pour toute aliénation, la valeur d'expertise déterminée par l'expert immobilier indépendant constitue un fil conducteur important pour la valeur de la transaction. (2) Contrôle minutieux des garanties établies lors d'une transaction en ce qui concerne la durée ainsi que la valeur. (1) "Due diligence" technique, administratif, juridique, comptable et fiscal lors de chaque acquisition, basé sur une analyse constante des procédures, généralement avec le soutien de consultants spécialisés externes. (1/2/3) Expérience de la direction et supervision par le conseil d'administration, permettant de définir une stratégie d'investissement claire, avec une vision à long terme, et gestion conséquente de la structure du capital. (1/2/3) 	<p>Rapport du comité de direction »</p> <p>2.Développements importants en 2017</p> <p>2.2 Investissements en 2017</p>
<p>Variations négatives de la juste valeur des immeubles</p> <p>Réévaluation négative du portefeuille immobilier.</p>	<ol style="list-style-type: none"> Influence négative du résultat net et de la valeur nette. Évolution négative du taux d'endettement. Impact sur la capacité de distribuer un dividende si les variations cumulées dépassent les réserves distribuables 	<ul style="list-style-type: none"> Le portefeuille immobilier est évalué sur une base trimestrielle par des experts indépendants, ce qui permet de dégager rapidement les tendances et de prendre des mesures proactives. (1/2) Politique d'investissement axée sur des biens immobiliers de haute qualité, situés sur des nœuds logistiques stratégiques et à des emplacements avec un potentiel de croissance. (1) Portefeuille soigneusement diversifié. (1) Gestion prudente et clairement définie de la structure du capital. (2/3) Les variations de la juste valeur des immeubles de placement se rapportent à un élément non réalisé et hors caisse. (3) 	<p>Rapport du conseil d'administration »</p> <p>2.Stratégie d'investissement</p> <p>Rapport immobilier »</p> <p>3.Évaluation du portefeuille par les experts immobiliers</p>

Description des risques	Impact potentiel	Facteurs mitigeants et contrôle	Note
<p>Risque lié au contrôle des coûts</p> <p>Risque de volatilité inattendue et augmentation des charges d'exploitation et des investissements pour l'entretien.</p>	<p>1. Résultat d'exploitation et cash-flow affectés, fluctuations imprévues des charges immobilières.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Comparaison périodique des budgets d'entretien avec la réalité. (1) • Procédures d'approbation lors de la conclusion d'obligations liées à l'entretien et aux investissements avec, en fonction du montant, l'appel d'une ou plusieurs offres auprès d'entrepreneurs différents. Le département technique compare le prix, la qualité et le timing des travaux. En fonction du montant des travaux à exécuter, des niveaux d'approbation différents s'appliquent au sein de la société. (1) • Politique proactive concernant l'entretien des immeubles et screening permanent des immeubles par les gestionnaires techniques et les équipes commerciales dans le cadre de leur dialogue quotidien avec les locataires. (1) • Établir à temps et suivre rigoureusement les budgets d'investissement à long terme pour des rénovations approfondies et des remises à neuf. (1) 	<p>Rapport financier » Note 5 Charges immobilières</p>
<p>Risque lié à la dégradation des immeubles et risques de gros travaux</p> <p>Risque de détérioration architectonique et technique dans le cycle de vie des immeubles: l'état des immeubles se dégrade en raison de l'usure de ses divers composants à cause du vieillissement normal ou du vieillissement architectonique et technique.</p>	<p>1. Résultat d'exploitation et cash-flow affectés par une révision à la baisse des loyers, augmentation de l'occupation et des frais commerciaux en vue de la relocation, augmentation des charges immobilières prises en charge par le propriétaire, comme les charges qui ne peuvent pas être portées en compte et le précompte immobilier.</p> <p>2. Des frais d'entretien et de rénovation et des investissements sont nécessaires pour obtenir le loyer préalablement évalué.</p> <p>3. Baisse de la juste valeur des immeubles de placement et donc aussi de la valeur nette, et augmentation du taux d'endettement.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Politique proactive en matière d'entretien des immeubles. (1) • Suivi constant du plan d'investissement pour garantir la qualité du portefeuille. (1/2/3) • Redéveloppement et rénovation ad hoc d'immeubles surannés, en plus d'investissements réguliers dans la qualité et la durabilité. (1/2/3) • Lorsque le contrat de bail prend fin, le locataire (conformément aux accords contractuels convenus dans le contrat de bail) doit payer une indemnité de remise en état à la société pour les dégâts locatifs. Les dégâts locatifs sont déterminés par un expert indépendant qui compare l'état des lieux d'entrée à l'état des lieux de sortie. Ces indemnités peuvent être utilisées pour remettre les espaces libérés en état en vue de la prise en occupation par le prochain locataire. (1) • Vente des immeubles surannés. (1/2/3) 	<p>Rapport du comité de direction » 2. Développements importants en 2017 » 2.2 Investissements et projets 2.4 Désinvestissements</p>
<p>Risque d'assurance (risque de destruction)</p> <p>Le risque que des immeubles soient détruits par le feu ou d'autres catastrophes.</p>	<p>1. Résultat d'exploitation et cash-flow affectés par la disparition des revenus locatifs consécutifs à la perte de locataires.</p> <p>2. Baisse de la juste valeur des immeubles de placement et donc aussi de la valeur nette, et augmentation du taux d'endettement.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le portefeuille immobilier est assuré pour une valeur de reconstruction, hors terrains sur lesquels les immeubles sont érigés. (1/2) • Les assurances comprennent également des garanties supplémentaires pour les biens immobiliers inutilisables, telles que pertes de loyers, frais de maintien en état et de nettoyage, recours des locataires et des utilisateurs et recours des tiers. Les pertes de loyers sont indemnisées tant que l'immeuble n'est pas reconstruit, sans limite dans le temps. (1/2) • Contrôle rigoureux des couvertures et renouvellement à temps des contrats d'assurance. (1/2) 	<p>Rapport immobilier » 2. Aperçu du portefeuille » 2.2 Valeur assurée</p>

Description des risques	Impact potentiel	Facteurs mitigeants et contrôle	Note
<p>Risque lié aux débiteurs</p> <p>Le risque que la société ne désire pas louer un immeuble au loyer préalablement envisagé à un certain locataire (résultant en une inoccupation plus élevée) ou que le loyer ne puisse pas (plus) être encaissé pour cause d'insolvabilité.</p>	<ol style="list-style-type: none"> Résultat d'exploitation et cash-flow affectés par la disparition de revenus locatifs et la prise en perte de créances commerciales non encaissées, ainsi que par l'augmentation des charges qui ne peuvent pas être portées en compte en raison de l'inoccupation et frais de justice. Baisse de la juste valeur des immeubles de placement et donc aussi de la valeur nette, et augmentation du taux d'endettement. 	<ul style="list-style-type: none"> Procédures précises pour le screening des locataires lors de la conclusion de nouveaux contrats de bail. (1/2) Lors de la conclusion des contrats de bail, des cautions ou des garanties bancaires sont toujours négociées. Dans le contrat de bail type pour la location de bureaux, une garantie locative ou une garantie bancaire équivalente à 6 mois de loyer est prévue et, pour les immeubles logistiques, une garantie de 4 mois. (1) Gestion rigoureuse des débiteurs pour garantir la perception des loyers dans les délais prévus ainsi que le suivi adéquat des arriérés de loyers. (1) Les loyers doivent être payés par anticipation sur base mensuelle ou trimestrielle. Une provision trimestrielle est demandée pour les charges locatives et les taxes qui sont contractuellement portées en compte aux locataires. (1) 	<p>Rapport financier » Note 14 Actifs courants » Créances commerciales et Note 4 Résultat immobilier » Charges relatives à la location</p>
<p>Risques juridiques et fiscaux: contrats et réorganisations judiciaires des sociétés</p> <p>Contrats inadéquats conclus avec des tiers.</p>	<ol style="list-style-type: none"> Impact négatif sur le résultat d'exploitation, le cash-flow et la valeur nette. Les rendements visés pour les immeubles de placement ne sont pas atteints. Atteinte à la réputation. 	<ul style="list-style-type: none"> Les contrats à conclure avec des tiers sont, si la complexité l'exige, examinés par des conseillers externes. (1/2/3) Assurance contre la responsabilité découlant des activités ou investissements moyennant une police d'assurance responsabilité civile qui couvre les dommages corporels et matériels. En outre, les administrateurs et les membres du comité de direction sont assurés pour la responsabilité civile d'administrateur. (1/2) Les réorganisations judiciaires des sociétés (fusion, scission, scission partielle, apport en nature, etc.) sont toujours soumises à des activités de "due diligence", encadrées par des conseillers externes en vue de minimiser les risques d'erreurs juridiques et financières. (1/2/3) 	<p>Rapport immobilier » 2. Aperçu du portefeuille » 2.2 Valeur assurée</p>
<p>Rotation du personnel clé</p> <p>Risque que le personnel clé quitte l'entreprise.</p>	<ol style="list-style-type: none"> Influence négative sur les relations professionnelles existantes. Perte d'énergie et d'efficacité dans le processus décisionnel de gestion. 	<ul style="list-style-type: none"> Formule de rémunération conforme au marché. (1/2) Le travail en équipe permet d'éviter que des individus soient responsables de tâches importantes et stratégiques. (1/2) Communications et procédures claires et cohérentes. (1/2) 	<p>Rapport financier » Note 7 Rémunérations du personnel</p>

Description des risques	Impact potentiel	Facteurs mitigeants et contrôle	Note
<p>Risque de compliance</p> <p>Risque que la législation et la réglementation en vigueur ne soient pas respectées de façon adéquate et que des collaborateurs n'agissent pas de façon intègre.</p>	<ol style="list-style-type: none"> Impact négatif sur l'ensemble de l'activité et le fonctionnement opérationnel, le résultat, la rentabilité, la situation financière et les perspectives. Atteinte à la réputation. 	<ul style="list-style-type: none"> Lors du recrutement de collaborateurs, une attention particulière est consacrée au screening de l'intégrité. Une prise de conscience de ces risques est créée auprès des collaborateurs et la société veille à ce qu'ils aient une connaissance suffisante des modifications des lois et des réglementations pertinentes, assistés à cet effet par des conseillers juridiques externes. Afin de garantir une culture d'entreprise intègre, un code de conduite interne ("code of conduct") et un règlement de déclenchement d'alerte sont établis. (1/2) Des mécanismes de contrôle interne adéquats, basés sur le principe des quatre yeux, doivent limiter le risque de ne pas agir de façon intègre. (1/2) Présence d'une fonction de compliance indépendante (conformément à l'article 17, §4 de la Loi SIR) visant l'examen et l'amélioration du respect des règles relatives à l'intégrité des activités de la société. Les règles portent aussi bien sur la gestion de la société et le statut de l'entreprise que les autres dispositions légales et réglementaires. Il s'agit, en d'autres termes, d'un élément de la culture d'entreprise, où l'accent est mis sur l'honnêteté et l'intégrité, et le respect de normes éthiques élevées en affaires. En outre, aussi bien la société que ses collaborateurs doivent se comporter de façon intègre, c'est-à-dire être honnêtes, fiables et crédibles. (1/2) 	<p>Rapport du conseil d'administration »</p> <p>3. Déclaration de gouvernance d'entreprise »</p> <p>3.4 Autres parties intervenantes »</p> <p>Fonctions de contrôle indépendantes</p>
<p>Risque de concentration</p> <p>Risque de concentration des (activités des) locataires ou concentration d'investissements dans un ou plusieurs immeubles.</p>	<ol style="list-style-type: none"> EPRA résultat et cash-flow atteint par le départ d'un locataire ou si un secteur spécifique est touché par un recul économique. Baisse de la juste valeur du portefeuille immobilier et par conséquent de la valeur nette. 	<ul style="list-style-type: none"> Base de locataire diversifiée avec une restriction de l'exposition maximale à un locataire et une bonne répartition sectorielle des locataires. (1/2) Répartition adéquate sectorielle et régionale des immeubles de placement. (1/2) Conformément à la Loi SIR, 20% au maximum des capitaux investis dans de l'immobilier formant une seule entité immobilière, sauf exceptions. (1/2) 	<p>Rapport immobilier »</p> <p>1. Composition du portefeuille</p>
<p>Risque lié à l'informatique</p> <p>Risque lié à l'informatique tel qu'attaque du réseau informatique, criminalité informatique, phishing, ...</p>	<ol style="list-style-type: none"> Impact négatif sur le fonctionnement de l'organisation. Atteinte à la réputation par la perte d'information sensible pour l'entreprise Impact négatif sur l'EPRA résultat par la perte de données opérationnelles et stratégiques. 	<ul style="list-style-type: none"> Back-up quotidien afin de limiter la perte de données. (1/2/3) Formation préventive concernant la criminalité informatique pour les collaborateurs. (1/2/3) Support de conseillers spécialisés externes pour les services informatiques. (1/2/3) 	/
<p>Risque lié à l'internalisation du Groupe</p> <p>Risque lié à une connaissance insuffisante du contexte international des investissements à l'étranger entraînant une hausse des risques opérationnelles et réglementaires.</p>	<ol style="list-style-type: none"> Complexité accrue de la gestion des activités quotidiennes (connaissance du marché étranger, barrières physiques, barrières culturelles, barrières linguistiques, etc). Augmentation des risques réglementaires dans les différents pays. 	<ul style="list-style-type: none"> Faire appel aux experts locaux offrant un soutien pour le développement international, aussi bien dans le domaine de la connaissance du marché que de la réglementation. (1/2) Mise en place des structures et procédures nécessaires afin de garantir un développement international sans encombre (p.e. équipe d'acquisition spécialisée). (1/2) 	/

3. Risques financiers

Description des risques	Impact potentiel	Facteurs mitigeants et contrôle	Note
<p>Risque lié au financement</p> <p>Une augmentation relative des capitaux d'emprunt par rapport aux capitaux propres peut donner lieu à un rendement plus élevé (appelé "leverage"), mais aussi simultanément à un risque accru.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ne plus pouvoir répondre aux obligations de taux d'intérêt et de remboursement des capitaux d'emprunt et autres obligations de paiement en cas de rendements décevants de l'immobilier et en cas de baisse de la juste valeur des immeubles de placement. 2. Ne pas obtenir de financement par des nouveaux capitaux d'emprunt ou alors à des conditions très défavorables. 3. La vente forcée d'immeubles de placement à des conditions moins favorables afin de pouvoir continuer à répondre aux obligations de paiement, avec un impact négatif sur les résultats et la valeur nette. 	<ul style="list-style-type: none"> • Une relation équilibrée entre les capitaux propres et d'emprunt pour le financement des biens immobiliers avec le maintien d'un taux d'endettement situé entre 45% et 50%. Il est possible de s'en écarter temporairement si des circonstances spécifiques l'exigent sur le marché. (1/2/3) • Une répartition équilibrée des dates de refinancement des financements à long terme, avec une durée moyenne pondérée de 3,5 à 5 ans. Il est possible de s'en écarter temporairement si des circonstances spécifiques l'exigent sur le marché. (1/2) • Tendre à préserver l'accès aux marchés financiers par la communication transparente des informations, des contacts réguliers avec des financiers et des actionnaires (potentiels) et l'augmentation de la liquidité de l'action. (1/2/3) 	<p>Rapport du comité de direction »</p> <p>4. Structure financière</p>
<p>Risque lié aux conventions bancaires</p> <p>Risque de non-respect des critères pour répondre à certains paramètres financiers dans le cadre des conventions de crédit et des régimes légaux auxquels la société est soumise: les conventions de crédit bancaire sont soumises au respect de ratios financiers, qui se rapportent principalement au niveau des dettes financières consolidées ou à la charge d'intérêt financière. Ces ratios limitent le montant qui pourrait encore être emprunté. Il existe aussi une limite en termes de capacité d'emprunt fixé par le taux d'endettement maximum autorisé par la réglementation relative aux SIR.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Annulation, renégociation, résiliation ou exigibilité anticipée des conventions de financement par les institutions financières si les ratios imposés ne sont plus respectés. 	<ul style="list-style-type: none"> • Politique financière circonspecte avec un monitoring constant pour répondre aux paramètres financiers. (1) • Suivi à intervalles réguliers de l'évolution du taux d'endettement et analyse préalable de l'influence de chaque opération d'investissement envisagée sur le taux d'endettement. (1) • Établissement d'un plan financier avec un schéma d'exécution dès que le taux d'endettement dépasse 50%, conformément à l'article 24 de l'Arrêté Royal SIR. (1) 	<p>Rapport du comité de direction »</p> <p>4. Structure financière</p>

Description des risques	Impact potentiel	Facteurs mitigeants et contrôle	Note
<p>Risque lié à la liquidité</p> <p>Risque de ne pas générer un flux de trésorerie suffisant pour pouvoir répondre à ses obligations de paiement quotidiennes.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. EPRA résultat et cash-flow affectés par l'augmentation des charges de dettes sous l'effet de marges bancaires plus élevées. 2. Financement indisponible pour payer les intérêts, le capital ou les charges d'exploitation. 3. Impossibilité de financer des acquisitions ou des développements. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les mesures mentionnées sous risques d'exploitation permettent de réduire les risques de perte de flux de trésorerie pour cause, par exemple, d'inoccupation ou de faillite des locataires. (1) • Marge de crédit suffisante auprès des financiers pour compenser les fluctuations des besoins de liquidité. Pour pouvoir faire appel à cette marge de crédit, il convient de répondre en permanence aux conditions de facilités de crédit. (1/2/3) • Dialogue constant avec les partenaires de financement afin de développer une relation durable avec eux. (2) • Stratégie de financement prudente et conservatrice, avec une répartition équilibrée des dates d'échéance, de la diversification des sources de financement et des partenaires de financement. (1/2) 	<p>Rapport du comité de direction »</p> <p>4. Structure financière</p> <p>4.1 Caractéristiques de la structure financière</p>
<p>Risque lié aux taux d'intérêt</p> <p>En raison du financement avec des capitaux d'emprunt, le résultat d'exploitation distribuable et le rendement dépendent aussi de l'évolution future des taux d'intérêt.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. EPRA résultat et cash-flow affectés par l'augmentation des charges de dettes. 	<ul style="list-style-type: none"> • Une proportion de 20% de capitaux d'emprunt à taux variable et de 80% de capitaux d'emprunt à taux fixe est recherché lors de la composition du portefeuille de crédits. (1) • Protection contre le risque d'augmentation des taux d'intérêt par le recours à des instruments de couverture. En fonction de l'évolution des taux d'intérêt, une dérogation temporaire est possible. (1) • Pour les financements à long terme, recherche d'une répartition équilibrée des dates de révision des taux d'intérêt et d'une durée de 3 ans minimum. Il est possible de déroger temporairement à cette règle si des circonstances spécifiques sur le marché l'exigent. (1) 	<p>Rapport du comité de direction »</p> <p>4. Structure financière</p> <p>Rapport financier »</p> <p>Note 18</p> <p>Instruments financiers</p>
<p>Risque lié à l'utilisation de dérivés financiers</p> <p>Si le marché évolue défavorablement (par exemple, forte baisse des taux d'intérêt), les produits dérivés pris en couverture du risque de taux prennent une valeur négative.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Complexité et volatilité de la juste valeur des instruments de couverture et donc aussi du résultat net et de la valeur nette. 2. Risque de contrepartie vis-à-vis des organismes auprès desquels les dérivés financiers ont été souscrits (voir 'Risque lié aux contreparties bancaires'). 	<ul style="list-style-type: none"> • Les fluctuations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés n'ont aucun impact sur le cash-flow puisque ces dérivés financiers sont détenus jusqu'à l'échéance des contrats. Seule une liquidation anticipée entraînerait des frais supplémentaires. (1) • Tous les dérivés financiers sont détenus à des fins de couverture uniquement. La société ne détient aucun instrument spéculatif. (1) 	<p>Rapport du comité de direction »</p> <p>4. Structure financière</p> <p>Rapport financier »</p> <p>Note 18</p> <p>Instruments financiers</p>
<p>Risque lié aux contreparties bancaires/risque lié aux crédits</p> <p>La conclusion de contrats de financement ou l'utilisation d'instruments de couverture avec une institution financière crée un risque de contrepartie au cas où cette institution ne remplit pas ses obligations.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. EPRA résultat et cash-flow affectés par des charges financières supplémentaires et, dans certaines circonstances extrêmes, résiliation du contrat de financement ou de l'instrument de couverture. 2. Perte de dépôts. 	<ul style="list-style-type: none"> • Appel à différentes banques de références sur le marché afin d'assurer une certaine diversification quant à la provenance des financements et des instruments de couverture des taux d'intérêt en consacrant une attention particulière au rapport qualité-prix des services fournis. (1/2) • Révision régulière des relations bancaires et de l'exposition à chacune d'elle. (1/2) • Position de trésorerie rigoureuse de sorte que la position de liquidité auprès des institutions financières est en principe assez limitée tandis que l'excédent de liquidité est affecté au remboursement des dettes financières, sauf s'il est déjà affecté à de nouveaux investissements. (2) 	<p>Rapport du comité de direction »</p> <p>4. Structure financière</p> <p>Rapport financier »</p> <p>Note 17</p> <p>Dettes financières non courantes et courantes</p>

Description des risques	Impact potentiel	Facteurs mitigeants et contrôle	Note
<p>Risque lié aux marchés des capitaux d'emprunt</p> <p>Le risque d'être exclu du marché international des capitaux d'emprunt au cas où les investisseurs pourraient craindre que la solvabilité de la société soit insuffisante pour remplir les conditions annuelles de paiement des intérêts et l'obligation de remboursement à la date d'échéance de l'instrument financier à émettre.</p> <p>Risque que le marché des capitaux d'emprunt soit trop volatil pour encourager les investisseurs à acquérir des obligations de la société.</p>	<p>1. Financement indisponible pour couvrir le fonctionnement journalier et la croissance future de la société.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Entretenir sur base proactive de bonnes relations avec ses obligataires actuels et potentiels et ses actionnaires, ainsi qu'avec ses banquiers actuels et potentiels par une communication transparente des informations, des contacts réguliers avec financiers et des actionnaires (potentiels) et l'augmentation de la liquidité de l'action. (1) • Politique pour maintenir le taux d'endettement entre 45% et 50% (même si le statut légal des SIR autorise un taux d'endettement de 65%). (1) 	<p>Rapport du comité de direction » 4. Structure financière</p>
<p>Risque de reporting financier</p> <p>Risque que le reporting financier de la société comprenne des inexactitudes d'importance matérielle de sorte que les parties intéressées soient informées erronément sur les résultats d'exploitation et les résultats financiers de la société.</p> <p>Risque de non-respect du timing imposé par la réglementation relative au reporting financier.</p>	<p>1. Atteinte à la réputation. 2. Les parties prenantes qui prennent des décisions d'investissement sur la base de données erronées pourraient introduire des réclamations contre la société.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Chaque trimestre, une clôture comptable complète et une consolidation sont rédigées et publiées. Ces chiffres trimestriels sont toujours analysés de façon approfondie et soumis à un contrôle interne. (1/2) • Discussion de ces chiffres au sein du comité de direction et contrôle de leur exactitude et leur exhaustivité en analysant, entre autres, les revenus locatifs, les charges d'exploitation, l'inoccupation, les activités locatives, l'évolution de la valeur des immeubles, le solde débiteurs, etc. Des comparaisons avec les prévisions et les budgets sont analysées. (1/2) • Chaque trimestre, le comité de direction fait part au comité d'audit des états financiers, comprenant la comparaison des chiffres annuels, le budget et les explications en cas d'anomalie. (1/2) • Contrôle des chiffres semestriels et annuels par le commissaire. (1/2) 	<p>Rapport financier » 7. Rapport du commissaire</p>
<p>Risque lié à la budgétisation et au planning</p> <p>Risque qu'en raison d'hypothèses erronées les prévisions et la croissance prévue ne sont pas réalisées.</p>	<p>1. Influence négative lors de prise de décision de mesures stratégiques. 2. Influence négative sur la gestion financière et opérationnelle. 3. Atteinte à la réputation</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mises à jour trimestrielles du modèle de budgétisation comparé à la clôture comptable et la comptabilisation. (1/2/3) • Test trimestriel des hypothèses du modèle de budgétisation à d'éventuelles nouvelles circonstances et correction si nécessaire. (1/2/3) • Réalisation sur base trimestrielle des contrôles du modèle de budgétisation afin de détecter des erreurs de programmation et humaines. (1/2/3) • Suivi continu des paramètres pouvant influencer le résultat et le budget. (1/2/3). 	<p>/</p>

4. Risques réglementaires

Description des risques	Impact potentiel	Facteurs mitigeants et contrôle	Note
<p>Statut de SIR publique</p> <p>(soumise aux dispositions de la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées et de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées).</p> <p>Risque de perte de l'agrément du statut de SIR publique.</p> <p>Exposition au risque de modifications futures de la législation relative aux SIR.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Perte de l'avantage du régime fiscal avantageux des SIR. 2. Perte de l'agrément est généralement considérée comme un événement qui entraîne l'exigibilité anticipée des crédits. 3. Impact négatif sur le cours boursier de l'action Intervest. 	<ul style="list-style-type: none"> • Attention permanente du conseil d'administration et du comité de direction pour la réglementation des SIR et la conservation du statut de SIR publique. Ainsi, l'obligation de distribution et les limites de financement sont calculées et fixées périodiquement et ad hoc en cas de refinancement, d'investissement et pour l'établissement de la proposition de dividende. (1/2/3) 	<p>Informations générales » 7.SIR — cadre légal</p>
<p>Risques juridiques et fiscaux: fiscalité</p> <p>Non-respect ou modifications des règles exigées par le régime fiscal transparent des SIR.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Perte du statut fiscal et remboursement obligatoire de certains crédits en cas de non-respect des règles. 2. Impact négatif sur les résultats et la valeur nette en cas de modification éventuelle du régime. 3. Atteinte à la réputation. 	<ul style="list-style-type: none"> • Monitoring constant des exigences légales et de leur respect, avec l'aide de conseillers externes spécialisés. (1/2/3) 	<p>Informations générales » 7.SIR — cadre légal 8.SIR — régime fiscal</p>
<p>Risques juridiques et fiscaux: réglementation et procédures administratives</p> <p>Des modifications de la réglementation en matière d'urbanisme et de protection de l'environnement peuvent avoir un impact défavorable sur les possibilités d'exploiter un immeuble à terme.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. L'application et le respect strict de la réglementation urbanistique par les autorités communales peuvent influencer négativement l'attractivité d'un immeuble de placement et sa juste valeur. 2. L'instauration de normes nouvelles ou plus sévères en matière de pollution du sol ou de consommation d'énergie peut influencer les coûts qui devront être supportés pour pouvoir continuer à exploiter l'immeuble. 3. Impact négatif sur les résultats et la valeur nette. 4. Les rendements visés pour les immeubles de placement ne sont pas obtenus. 	<ul style="list-style-type: none"> • Monitoring constant des exigences légales et de leur respect, avec l'aide de spécialistes externes, si nécessaire. (1/2/3/4) 	<p>/</p>

Description des risques	Impact potentiel	Facteurs mitigeants et contrôle	Note
<p>Modification des règles comptables internationales (IFRS)</p> <p>Modifications des normes internationales de reporting comptable (IFRS).</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Impact potentiel sur le reporting, les exigences de fonds propres, l'utilisation de produits financiers dérivés et l'organisation de l'entreprise. 2. En conséquence, impact sur la transparence, sur les rendements obtenus et, éventuellement, sur l'évaluation. 	<ul style="list-style-type: none"> • Évaluation constante des changements relatifs aux exigences légales et à leur respect, avec l'aide de conseillers externes spécialisés et de l'organe sectoriel. (1/2) 	<p>Rapport financier » Note 2 Principes de reporting financier</p>
<p>Risque d'expropriation</p> <p>Expropriation dans le cadre d'expropriations publiques décidées par les autorités compétentes.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Perte de valeur de l'investissement et vente forcée à perte. 2. Perte de revenus à défaut d'opportunités de réinvestissement. 	<ul style="list-style-type: none"> • Dialogue permanent avec les autorités pour élaborer des solutions constructives dans l'intérêt de tous les actionnaires. (1/2) 	/
<p>Modification de législations diverses</p> <p>De nouvelles législations et réglementations pourraient entrer en vigueur ou d'éventuels changements pourraient intervenir dans les législations et réglementations existantes¹ ou dans leur interprétation et leur application par des organes (notamment l'administration fiscale) ou des tribunaux.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Impact négatif pour les activités, le résultat, la rentabilité, la situation financière et les perspectives. 	<ul style="list-style-type: none"> • Monitoring constant des législations, réglementations et exigences existantes, potentielles ou futures, et de leur respect, avec l'aide de conseillers externes spécialisés. (1) 	/
<p>Risque lié au dividende</p> <p>L'article 617 du Code des sociétés stipule qu'une distribution ne peut avoir lieu si l'actif net a baissé ou baisserait suite à la distribution en-dessous du montant du capital libéré ou, si celui-ci est plus élevé, du capital requis, augmenté de toutes les réserves qui selon la loi ou les statuts ne peuvent être distribuées.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Incapacité partielle ou totale de distribuer un dividende si les variations négatives cumulées de la juste valeur des immeubles de placement dépassent les réserves disponibles. Ceci donne lieu à un dividende moins élevé ou aucun dividende (rendement) pour l'actionnaire. 2. Volatilité du cours boursier de l'action. 3. Baisse générale de la confiance dans l'action ou dans la société en général. 	<ul style="list-style-type: none"> • Intervest dispose de suffisamment de réserves disponibles pour assurer la distribution du dividende (1) • Au moins 80% du résultat net positif corrigé, moins la baisse nette des dettes au cours de l'exercice, doit être distribué comme rémunération du capital. (2/3) • Développement de solides relations à long terme avec les investisseurs et institutions financières de sorte qu'un dialogue puisse avoir lieu sur base régulière. (2/3) 	<p>Rapport financier » 8.Comptes annuels statutaires » Note 8.6 Annexes aux comptes statutaires</p>

¹ Comme des pratiques en cours au sein de l'administration fiscale, en particulier les pratiques dont il est question dans la circulaire Ci.RH.423/567.729 du 23 décembre 2004 du Ministère belge des Finances relative au calcul de l'exit tax, qui précise notamment que la valeur réelle des biens immobiliers, dont il est question pour le calcul de la base de l'exit tax, est déterminée en tenant compte des droits d'enregistrement ou de la TVA qui seraient appliqués en cas de vente des biens immobiliers en question, et qui peut s'écarter (y compris vers le bas) de la juste valeur (fair value) de ces actifs, telle que déterminée aux fins IFRS dans les états financiers.

Historique et étapes importantes

1996

Création

1999

Acquisition immeubles de bureaux Atlas Park et Airway Park dans la périphérie bruxelloise

2001

Acquisition immeubles de bureaux à Anvers, Malines (notamment Mechelen Business Tower) et dans la périphérie bruxelloise (notamment Woluwe Garden)



2007

Acquisition immeubles de bureaux à Mechelen Campus (phase 3)

Acquisition immeuble de bureaux dans la périphérie bruxelloise, Exiten

Désinvestissement de 6 immeubles de bureaux (notamment Atlas Park et Airway Park)

Acquisition site logistique Herentals Logistics 1



2008

Acquisition du site logistique Herentals Logistics 2

2010

Vente immeubles de bureaux à Gand



2012

Redéveloppement partiel de Wilrijk 1 et showroom Peugeot

Acquisition d'un deuxième site logistique à Oevel

Ouverture 1er RE:flex à Mechelen Campus

2013

Construction à Oevel du nouvel immeuble adjacent reliant les sites logistiques existants

Désinvestissement d'un immeuble semi-industriel à Kortenberg



2015

Acquisition site logistique à Liège

Désinvestissement d'un immeuble semi-industriel à Duffel

2016

Ouverture Greenhouse Antwerp avec 2ème RE:flex

Désinvestissement de 5 immeubles non stratégiques dans la périphérie bruxelloise

Acquisition Generaal de Wittelaan 11C, Intercity Business Park



2002

Acquisition d'un portefeuille logistique comprenant 18 immeubles

Acquisition immeubles de bureaux dans la périphérie bruxelloise et à Mechelen Campus (phase 1)

Acquisition sites logistiques à Puurs et Merchtem



2005

Acquisition immeubles de bureaux à Mechelen Campus (phase 2)

2011

Investissement dans des sites logistiques à Huizingen, Devel et Houthalen

Construction du projet de développement Herentals Logistics 2

Désinvestissement de l'immeuble semi-industriel Eigenlo à Sint-Niklaas

Changement de nom, ajout de: "& Warehouses"



2014

Acquisition site logistique à Oplabbek

Désinvestissement d'un immeuble semi-industriel à Meer



2017

Acquisition sites logistiques à Devel, Aarschot et Zellik

Nouveau développement logistique à Herentals 3

Acquisition sites logistiques à Tilburg et Raamsdonksveer (Pays-Bas)







RÉFLÉCHIR ENSEMBLE AU PLANNING À LONG TERME

“Une extension réussie et rapide a un impact sur les besoins d’espaces de bureaux et logistiques. Une approche proactive en collaboration avec nos voisins nous a permis d’assurer notre croissance à l’emplacement actuel.”

Cedric Schalebroodt - Director Distribution Operations

Chiffres clés

1. Au sujet d'Interinvest Offices & Warehouses
2. Portefeuille immobilier
3. Données du bilan
4. Résultats 2017
5. EPRA chiffres clés
6. Calendrier financier 2018

Liège - CooperVision Distribution



1. Au sujet d'Intervest Offices & Warehouses

La société

Intervest Offices & Warehouses (ci-après nommée Intervest) est une société immobilière réglementée publique (SIR) de droit belge. La société est cotée sur Euronext Brussels (INTO) depuis 1999. Intervest a pour spécialité d'investir dans des immeubles de bureaux et de l'immobilier logistique de première qualité. Ces biens immobiliers sont situés bien à des emplacements stratégiques: l'immobilier logistique sur les principaux axes logistiques et les bureaux aussi bien dans les centres urbains que sur des campus en dehors des villes. Au 31 décembre 2017, l'immobilier logistique représente 54% du portefeuille immobilier et les bureaux 46%.

La superficie locative totale s'élève à 794.896 m² et représente une juste valeur de € 663 millions. Le portefeuille a un taux d'occupation de 86%. Sans tenir compte du projet de redéveloppement Greenhouse BXL le taux d'occupation s'élève à 91%.

Intervest se positionne comme société immobilière qui va au-delà de la simple location de mètres carrés. Intervest va *beyond real estate*. En étant attentif aux souhaits des clients, en réfléchissant ensemble et en anticipant, Intervest peut 'décharger' les clients et leur offrir une plus-value.

La société se caractérise par un rendement élevé du dividende et une solide structure financière.

Stratégie

Intervest veut générer une croissance du portefeuille immobilier jusqu'à environ € 800 millions d'ici fin 2018 et maintient ainsi le glissement d'accent stratégique déjà entamé vers une proportion de 60% d'immobilier logistique et 40% d'immeubles de bureaux.

La stratégie d'investissement d'Intervest est basée sur deux piliers: accentuation supplémentaire de l'immobilier logistique et solide ancrage dans le marché des bureaux.

La stratégie d'Intervest pour le segment logistique est axée sur l'investissement dans des sites logistiques modernes regroupés et situés dans des lieux jouissant d'un accès multimodal et ce, avec une large orientation géographique afin de maximiser les avantages des synergies tant pour les clients que pour Intervest.

La stratégie d'Intervest sur le marché des bureaux est orientée vers l'investissement dans des bureaux inspirants à locataires multiples à des emplacements aisément accessibles dans de grandes agglomérations en Flandres. Des immeubles où l'expérience de travail va de pair avec une approche des locataires flexible et axée sur les services.

Réalisation du plan de croissance stratégique, basé sur la réorientation du portefeuille de bureaux et la poursuite de l'extension de l'immobilier logistique.

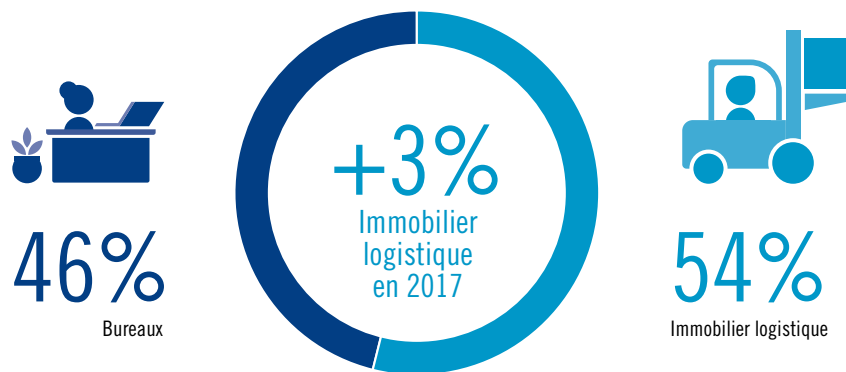


Mechelen Business Tower

2. Portefeuille immobilier

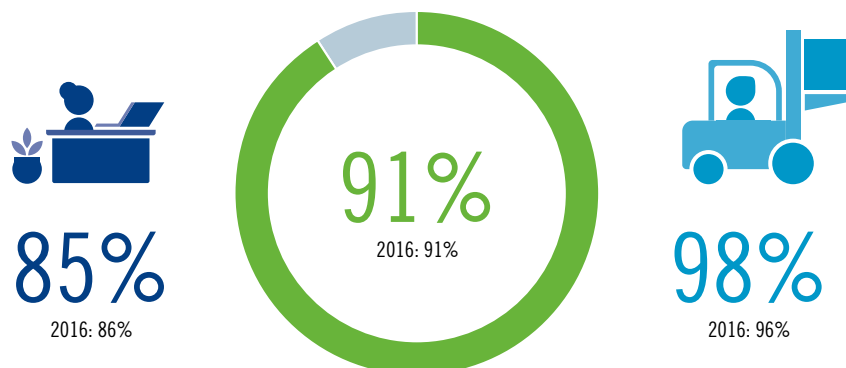
Nature du portefeuille immobilier

Glissement d'accent stratégique vers 60% d'immobilier logistique: la proportion entre les deux segments est fin 2017 de 54% d'immobilier logistique et de 46% de bureaux.



Taux d'occupation

Le taux d'occupation total s'élève à 86% au 31 décembre 2017. Sans le projet de redéveloppement Greenhouse BXL le taux d'occupation total s'élève à 91% tout comme en 2016.



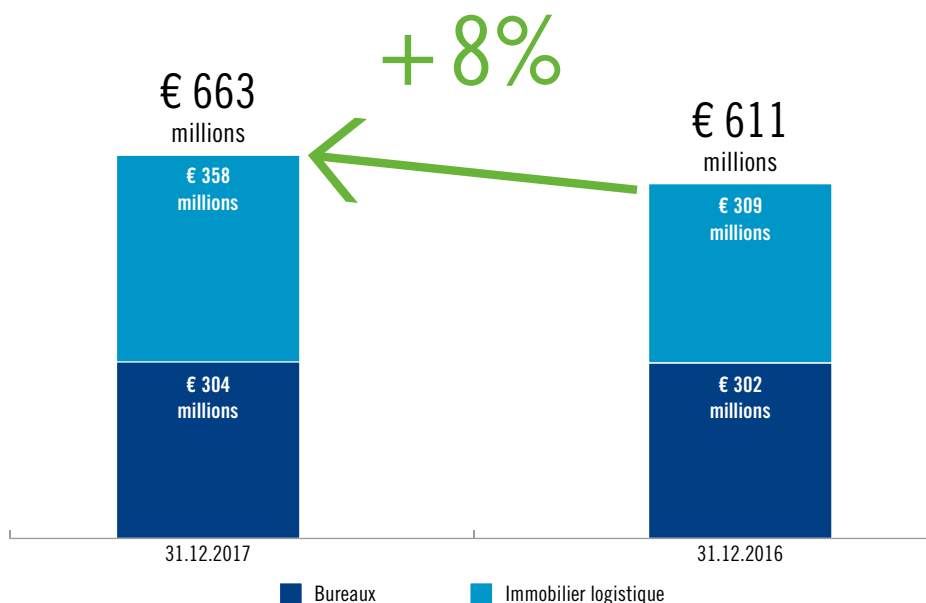
- Le taux d'occupation du portefeuille logistique a augmenté de 2% et atteint 98%.
- Le taux d'occupation du portefeuille de bureaux s'élève à 76%; 85% sans Greenhouse BXL.

La croissance correspond au plan stratégique

La superficie locative totale s'élève 794.896 m² au 31 décembre 2017 (705.068 m² au 31 décembre 2016).

+89.828 m²  13%

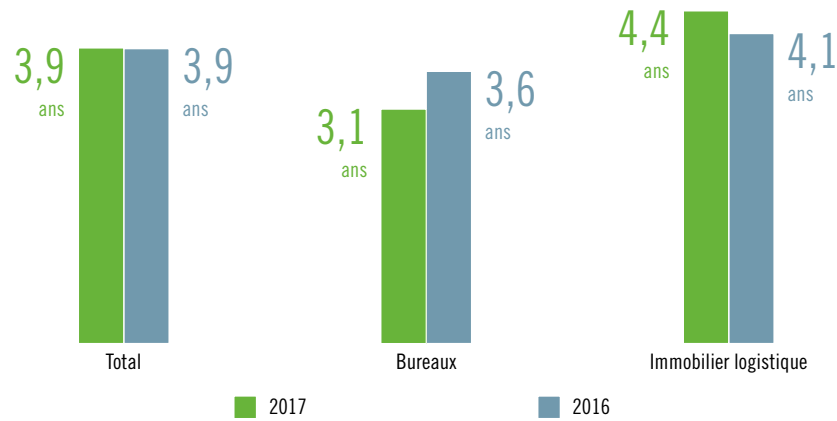
Évolution de la juste valeur des immeubles de placement de € 611 millions à € 663 millions au 31 décembre 2017.



- Croissance de 8% ou € 52 millions correspondant au plan de croissance stratégique et axée sur la réorientation du portefeuille de bureaux et l'extension de l'immobilier logistique.
- Acquisition de trois sites logistiques en Belgique: à Oevel, Aarschot et Zellik (53.000 m²).
- Premier pas aux Pays-Bas: acquisition d'un complexe à Tilburg et d'un centre de distribution à Raamsdonksveer (34.000 m²).
- Potentiel de développement d'environ 250.000 m² d'immobilier logistique avec la sélection par le Gouvernement flamand de Genk Green Logistics comme soumissionnaire préférentiel pour le redéveloppement du site Ford.
- Travaux de construction de Greenhouse BXL avec troisième RE:flex selon le planning. Commercialisation bien entamée.

Durée moyenne restante des contrats de bail

En 2017, il y a eu la conclusion ou la prolongation de 30 contrats de bail, représentant 9% des revenus locatifs.



Beyond real estate: Flexibilité dans les deux segments



Dans le segment logistique: anticiper les besoins changeants et les spécificités de l'immeuble maintenant et à l'avenir.



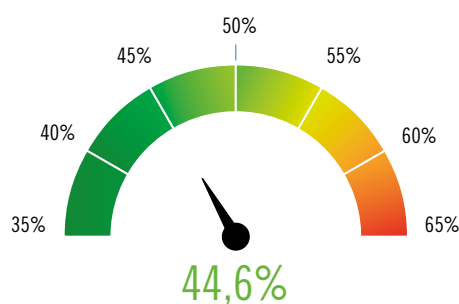
Location réussie à Greenhouse Antwerp des managed offices, bureaux entièrement aménagés y compris large éventail de services.

3. Données du bilan

CHIFFRES CLÉS	31.12.2017	31.12.2016
Capitaux propres	359.366	326.085
Capitaux d'emprunt (€ 000)	320.052	299.078
Taux d'endettement (%)	44,6%	45,7%
Capitalisation boursière (€ 000)	413.942	401.150

Renforcement des capitaux propres de € 36 millions:

- € 9 millions suite au dividende optionnel pour l'exercice 2016 où 55% des actionnaires ont opté pour des actions
- € 27 millions par apports en nature de 3 sites logistiques

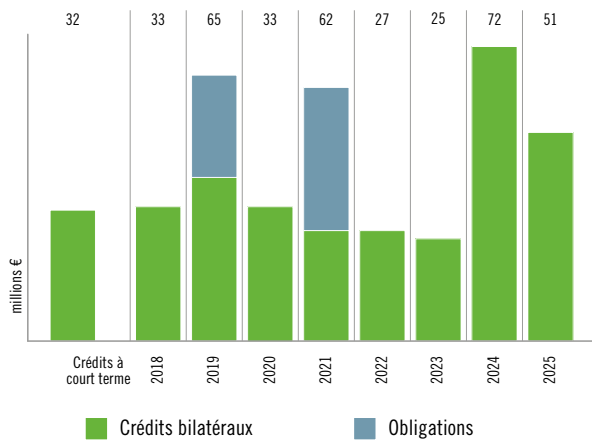


Taux d'endettement limité de 44,6% au 31 décembre 2017 (45,7% au 31 décembre 2016).

- Le taux d'endettement de 44,6% implique une possibilité d'investissement au moyen de capitaux d'emprunt d'environ € 75 millions avant d'atteindre la fourchette stratégique de 45%-50% ou environ € 395 millions sans dépasser le taux d'endettement maximal légal de 65%, d'application pour les SIR.
- Le taux d'endettement maximal de 65% ne serait dépassé que lors d'une éventuelle baisse de valeur des immeubles de placement d'environ € 214 millions ou 32%.

CHIFFRES CLÉS PAR ACTION	31.12.2017	31.12.2016
Nombre d'actions en fin d'année	18.405.624	16.784.521
Nombre d'actions copartageantes	17.740.407	16.784.521
Valeur nette (juste valeur) (€)	19,52	19,43
Valeur nette (valeur d'investissement) (€)	20,35	20,37
Cours boursier à la date de clôture (€)	22,49	23,90
Prime par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%)	15%	23%

Calendrier des échéances des financements



- Poursuite de l'optimisation de la structure financière par, entre autres, la prolongation de la durée moyenne des financements à long terme de 2,9 ans à 4,6 ans.
- Seulement 8% des lignes de crédit à long terme doivent être refinancées en 2018.

Taux d'intérêt moyen des financements

2,6%

0,5%
▼

Baisse du taux d'intérêt moyen des financements qui passe de 3,1% en 2016 à 2,6% in 2017.

4. Résultats 2017

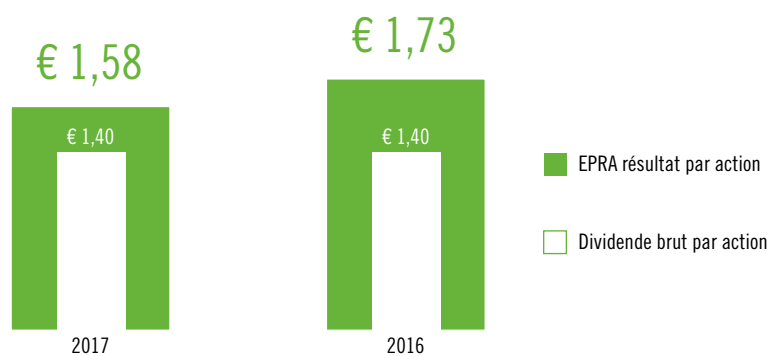
RÉSULTAT (€ 000)	2017	2016
EPRA résultat	27.430	29.044
Résultat sur portefeuille	-7.363	-10.009
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)	1.119	1.547
Résultat net	21.186	20.582

RÉSULTAT PAR ACTION	2017	2016
Nombre d'actions en fin d'année	18.405.624	16.784.521
Nombre d'actions copartageantes	17.740.407	16.784.521
Moyenne pondérée du nombre d'actions	17.409.850	16.784.521
EPRA résultat sur base de la moyenne pondérée du nombre d'actions (€)	1,58	1,73
EPRA résultat sur base du nombre d'actions copartageantes (€)	1,55	1,73
Pourcentage de distribution (%)	91%	81%
Dividende brut (€)	1,40	1,40
Dividende net (€)	0,98	0,98

L'EPRA résultat s'élève à € 1,58 par action en 2017 (€ 1,73 en 2016).



Distribution du dividende: € 1,40 par action



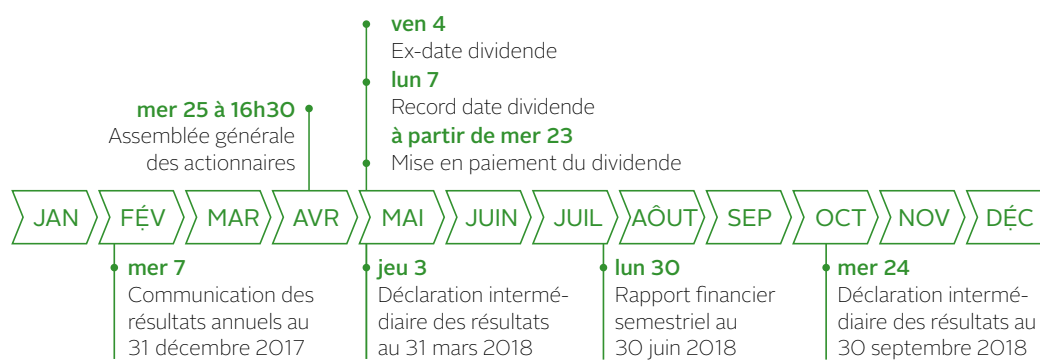
- Le dividende brut d'Intervest s'élève à € 1,40 action pour l'exercice 2017, offrant ainsi sur base du taux de clôture au 31 décembre 2017 un rendement brut du dividende de 6,2%.
- Le pourcentage de distribution du dividende est 91% en 2017.



5. EPRA chiffres clés

EPRA CHIFFRES CLÉS PAR ACTION	31.12.2017	31.12.2016
EPRA résultat (€)	1,58	1,73
EPRA VAN (€)	19,62	19,60
EPRA VANNN (€)	19,28	19,08
EPRA Rendement Initial Net (RIN) (%)	6,0%	6,4%
EPRA RIN ajusté (%)	6,2%	6,6%
EPRA Taux vacance locative (%)	13,8%	9,4%
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus) (%)	20,6%	16,8%
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus) (%)	19,1%	15,8%

6. Calendrier financier 2018¹



¹ D'éventuelles modifications du calendrier financier seront annoncées par un communiqué de presse, qui le cas échéant pourra être consulté sur le site web de la société, www.intervest.be.

COMPRENDRE ET UTILISER LA SPÉCIFICITÉ DES CLIENTS

“L'ensemble a été réaménagé
entièrement selon nos désirs
y compris le maintien
de nos propres meubles”

Martin Hofman - Managing Director
& Business Development Benelux







GREENHOUSE
Invest Offices & Warehouses
GVI Group
Railcar - Rail Logistics
Mercuri Unival
on Wagonit Travel
LeasePlan
Media
Insurance
de Borg
Components
Capital

Greenhouse Antwerp

Chers actionnaires,

Lors de réalisation de son plan de croissance stratégique axé sur la réorientation du portefeuille de bureaux et l'extension du portefeuille immobilier logistique, Intervest Offices & Warehouses (ci-après 'Intervest') a déjà accompli des **progrès** significatifs en 2017.

Vers

€ 800 millions

Juste valeur
portefeuille immobilier

€ 663 millions

La société veut générer une **croissance du portefeuille immobilier** jusqu'à environ € 800 millions, € 500 millions dans l'immobilier logistique et € 300 millions dans les immeubles de bureaux. Le glissement d'accent stratégique qui a été entamé il y a quelques années en vue d'une proportion de 60% d'immobilier logistique et de 40% d'immeubles de bureaux reste l'objectif. Au cours des cinq dernières années un glissement de 15% du portefeuille de bureaux vers l'immobilier logistique a été réalisé. La proportion entre les deux segments s'élève fin 2017 à 54% d'immobilier logistique et 46% de bureaux. Au 31 décembre 2017, la juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à **€ 663 millions**, soit une augmentation de € 52 millions ou 8% par rapport à fin 2016. Il y a eu en 2017 une extension d'environ 90.000 m² du portefeuille immobilier dont la superficie totale s'élève à près de **800.000 m²** au 31 décembre 2017.

Pour

€ 59 millions
d'acquisitions
et extensions

Au total, Intervest a réalisé en 2017 pour € 52 millions de **nouvelles acquisitions** et pour € 7 millions **d'extensions sur les sites existants**.

En **Belgique**, suite à l'acquisition des sites logistiques à Oevel, Aarschot et Zellik la superficie du portefeuille logistique a augmenté de 53.000 m². En 2017, il y a également eu la réception de Herentals Logistics 3, un projet de développement propre qui se situe sur un des principaux corridors logistiques en Belgique.

2

acquisitions
aux Pays-Bas

Les **ambitions internationales** d'Intervest se sont concrétisées avec un premier pas aux **Pays-Bas** en acquérant un complexe logistique à Tilburg et un centre de distribution moderne à Raamsdonksveer, tous deux situés sur des hotspots logistiques aux Pays-Bas. La superficie du portefeuille néerlandais s'élève fin 2017 à 34.000 m². Entre-temps, Intervest est reconnu sur le marché immobilier néerlandais comme un investisseur actif qui répond habilement aux opportunités d'investissement, ce qui renforce sa compétitivité lors de futures acquisitions.

Réorientation
bureaux en
espaces,
inspirants
innovants

Le redéveloppement de Greenhouse BXL à Diegem est bien entamé. Ce redéveloppement est un exemple type de la réorientation dans le **portefeuille de bureaux**. Des **concepts innovants inspirants et axés sur les services**, où travailler est une expérience agréable, forment le fil conducteur. Il est supposé que l'immeuble pourra à nouveau être utilisé mi-2018. Entre-temps un premier locataire est connu et l'intérêt des candidats locataires démontre que le concept d'Intervest répond aux attentes du marché.

Potentiel

250.000 m²
Genk Green Logistics

Il existe un potentiel supplémentaire de croissance grâce à la sélection de **'Genk Green Logistics'** par le Gouvernement flamand en tant que soumissionnaire préférentiel pour le **redéveloppement du site Ford** à Genk. Le site Ford est en raison de son emplacement, ampleur et accès multimodal une opportunité d'investissement exceptionnelle. Le site offre sur une période de cinq ans un potentiel de développement d'environ 250.000 m² d'immeubles logistiques. 'Genk Green Logistics', une joint-venture à créer d'Intervest et Group Machiels, dispose avec l'expertise complémentaire de ses partenaires MG Real Estate et DEME Environmental Contractors, de tous les atouts pour développer ce terrain industriel de grande envergure en un projet de référence logistique state-of-the-art en Flandre.

Plus que
des mètres carrés

Intervest se positionne dans ses deux segments de marché **beyond real estate** et agit en tant que partenaire immobilier qui va au-delà de la simple **location de mètres carrés de bureaux ou d'espaces logistiques**. En étant à l'écoute des souhaits des clients, en réfléchissant ensemble et en anticipant, Intervest peut 'décharger' les clients et offrir une plus-value. Les nombreuses réactions positives des clients à ces **solutions clé en main** confortent Intervest dans l'élaboration de cette approche.

Dans le segment logistique cela se traduit dans l'analyse de façon anticipée, ensemble avec le client, des besoins d'espaces changeants et des spécificités de l'immeuble maintenant et à l'avenir. Des projets ont, entre autres, été élaborés avec Feeder One, Toyota Material Handling et Rogue Fitness, en étroite concertation avec le client, pour adapter les immeubles existants à leurs besoins spécifiques en matière d'aménagement, d'organisation, de combinaison avec des bureaux, des espaces flexibles, etc. Le développement de Herentals Logistics 3 avec un nouveau centre de distribution built-to-suit, en étroite concertation avec le client Schrauwen Sanitair en Verwarming, est un autre bel exemple d'une approche axée sur le client.

*Espaces logistique
sur mesure
du client*

Greenhouse Antwerp, l'immeuble de bureaux innovant entièrement rénové d'Interinvest à Berchem qui, est axé sur le nouveau travail actuel, dispose d'un espace RE:flex pour les entreprises débutantes et le co-working, d'un large éventail de salles de réunion flexibles et d'un restaurant, le "Greenhouse Café". Dans le courant de 2017 des managed offices, des petits bureaux entièrement aménagés, y ont également été élaborés et ont été loués en un rien de temps.

*Réussite managed offices
à Greenhouse Antwerp*

En 2017, 30 **contrats de bail à long terme** ont été conclus ou prolongés, représentant 9% des revenus locatifs. L'activité locative se situe principalement dans le segment logistique au niveau des prolongations et extensions. En outre, dans le segment des bureaux, 26 contrats flexibles ont été conclus pour RE:flex et les managed offices à Malines et Berchem.

30
contrats de bail

26
contrats flexibles

Le **taux d'occupation** du portefeuille immobilier d'Interinvest s'élève à 86% au 31 décembre 2017. Sans tenir compte du **projet de redéveloppement** Greenhouse BXL, le taux d'occupation s'élève à 91% au 31 décembre 2017, ce qui est inchangé par rapport à fin 2016. Le taux d'occupation du portefeuille de bureaux s'élève à 76% au 31 décembre 2017 et à 85% sans tenir compte du projet de redéveloppement de Greenhouse BXL. Le taux d'occupation du portefeuille logistique a augmenté de 2% par rapport au 31 décembre 2016 et s'élève à 98% au 31 décembre 2017 et ce suite à l'extension du portefeuille immobilier avec des sites qui sont entièrement loués.

Taux d'occupation

86%

La **juste valeur des immeubles de placement** (sans tenir compte des investissements et désinvestissements) a baissé en 2017 de 1% ou € 7 millions. Cette baisse se rapporte au portefeuille logistique, principalement en raison de la future période d'inoccupation attendue à Puurs et de la modification de la situation locative de Wommelgem. La juste valeur du portefeuille de bureaux est restée stable en 2017.

Juste valeur

-1%

Pour l'exercice 2017, l'**EPRA résultat** d'Interinvest s'élève à € 27,4 millions. La baisse de l'EPRA résultat de € 1,6 million par rapport à 2016 résulte essentiellement de la baisse des revenus locatifs suite à la réorientation stratégique dans le portefeuille de bureaux, ainsi que de l'augmentation des frais généraux et des charges immobilières, partiellement compensée par des nouvelles acquisitions et la baisse de frais de financement en raison de swaps de taux d'intérêt à des taux d'intérêt moins élevés.

*EPRA résultat
par action*

€ 1,58

Compte tenu des 17.409.850 actions (moyenne pondérée), cela représente un **EPRA résultat par action** de € 1,58 pour l'exercice 2017 par rapport à € 1,73 l'année précédente.

*Dividende brut***€ 1,40**

Dans le cadre de sa stratégie de croissance annoncée, Intervest a décidé en mars 2016 de prévoir un dividende brut pour les exercices 2016, 2017 et 2018 de minimum € 1,40 par action. Par conséquent, pour l'exercice 2017 un **dividende brut** de € 1,40 (€ 1,40 pour l'exercice 2016) est offert aux actionnaires. Cela revient à un taux de distribution de 91% de l'EPRA résultat. Sur base du cours de clôture au 31 décembre 2017 (€ 22,49) un **rendement brut du dividende** de 6,2% est offert aux actionnaires.

*Durée financements à long terme***4,6 ans**

En outre, Intervest a réalisé en 2017 l'optimisation de sa **structure de financement** en prolongeant la durée moyenne des financements à long terme qui passe de 2,9 ans à 4,6 ans suite à la conclusion de nouveaux financements et à la prolongation des facilités de crédit existantes ayant des durées de 5 à 8 ans pour un montant total de € 165 millions.

Ces (re)financements démontrent que les institutions financières ont confiance dans Intervest et dans sa stratégie. Ils ont donné lieu à une répartition adéquate du calendrier des échéances des financements entre 2018 et 2025, en tenant compte d'un équilibre entre le coût, la durée et la diversification des sources de financement.

2,6%*frais de financement moyen*

La durée moyenne des swaps de taux d'intérêt détenus par Intervest pour la couverture de ses risques liés au taux d'intérêt, a également été prolongée et passe de 2,5 ans à 3,6 ans suite à la conclusion de nouveaux swaps de taux d'intérêt pour € 40 millions à des taux d'intérêt moins élevés. Le coût moyen des **frais de financement** d'Intervest a ainsi baissé et est passé de 3,1% en 2016 à 2,6% en 2017.

*Tampon lignes de crédit***€ 101 millions**

Il y a, en outre, fin 2017 un tampon de € 101 millions de lignes de crédit non utilisées qui sont disponibles pour financer la croissance en 2018 au moyen de capitaux d'emprunt.

44,6%*taux d'endettement*

Ceci est possible grâce au **taux d'endettement** limité de 44,6% au 31 décembre 2017 de sorte qu'environ 75 millions peuvent encore être investis au moyen de capitaux d'emprunt avant que la fourchette stratégique de 45%-50% ne soit atteinte.

55%*ont opté pour un dividende optionnel*

Cette solide structure du capital a été réalisée grâce à la constitution de nouveaux **capitaux propres** à concurrence de € 36 millions, suite à l'émission de 9,7% d'actions au cours de 2017 dans le cadre de trois apports en nature (sites logistiques à Oevel, Aarschot et Zellik) de € 27 millions et au dividende optionnel avec un taux de succès de 55% de € 9 millions. Ceci reflète la confiance du marché dans Intervest.

Vous pouvez être sûr qu'Intervest poursuivra sa croissance en empruntant la voie esquissée. La confiance que vous et les clients continuez à nous accorder est d'une importance capitale, tout comme les efforts continus de nos collaborateurs. Nous profitons de l'occasion pour exprimer nos sentiments sincères d'appréciation et pour vous remercier.

Le conseil d'administration

Jean-Pierre Blumberg

Président du conseil d'administration



OFFRIR DES SOLUTIONS- *FLEXIBLES,* AGRANDIR *ENSEMBLE*

“Notre site a été
considérablement modernisé
en tenant compte de nos désirs
et besoins spécifiques.”

Juha Puonti - Managing Director



Rapport du conseil d'administration

1. Profil
2. Stratégie d'investissement
3. Déclaration de gouvernance d'entreprise
4. Entreprendre durablement et de façon socialement responsable



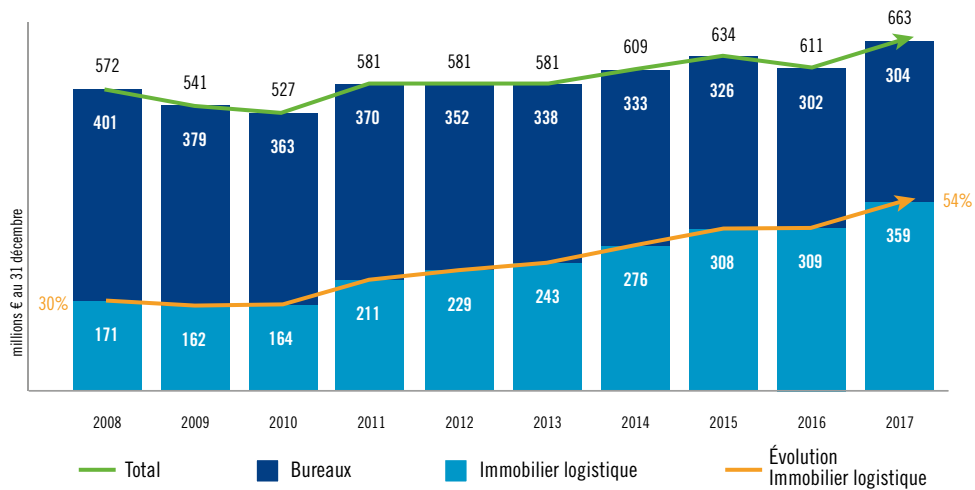
1. Profil

Intervest Offices & Warehouses SA (nommée ci-après 'Intervest') a été fondée en 1996 et est une société immobilière réglementée (SIR) publique dont les actions sont cotées sur Euronext Brussels (INTO) depuis 1999.

Intervest investit dans des immeubles de bureaux et de l'immobilier logistique de première qualité. Ces biens immobiliers sont bien situés à des emplacements stratégiques. La part des bureaux est concentrée sur l'axe Anvers - Malines - Bruxelles et se situe aussi bien dans les centres urbains que sur des campus en dehors des villes; la part logistique s'étend sur les axes Anvers - Bruxelles - Nivelles et Anvers - Limbourg - Liège et direction Pays-Bas.

Au 31 décembre 2017, le portefeuille se compose de 46% d'immeubles de bureaux et de 54% d'immobilier logistique. La juste valeur totale des immeubles de placement s'élève à € 663 millions au 31 décembre 2017.

1.1. Évolution de la juste valeur du portefeuille immobilier



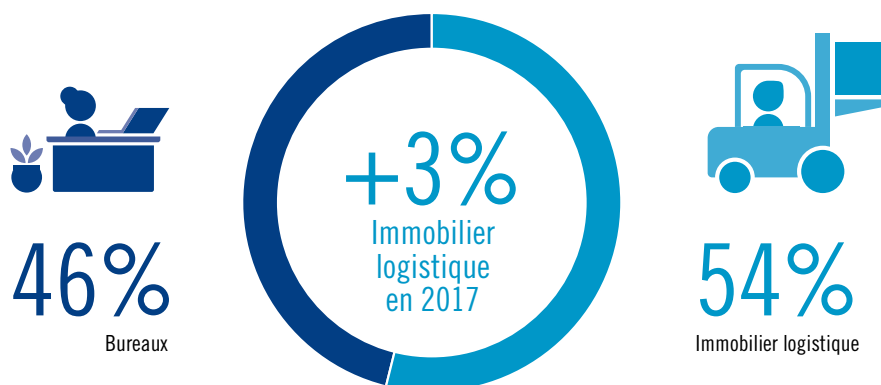
Au 31 décembre 2017, la juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à € 663 millions et se compose de 46% de bureaux et de 54% d'immobilier logistique.

1.2. Répartition des risques

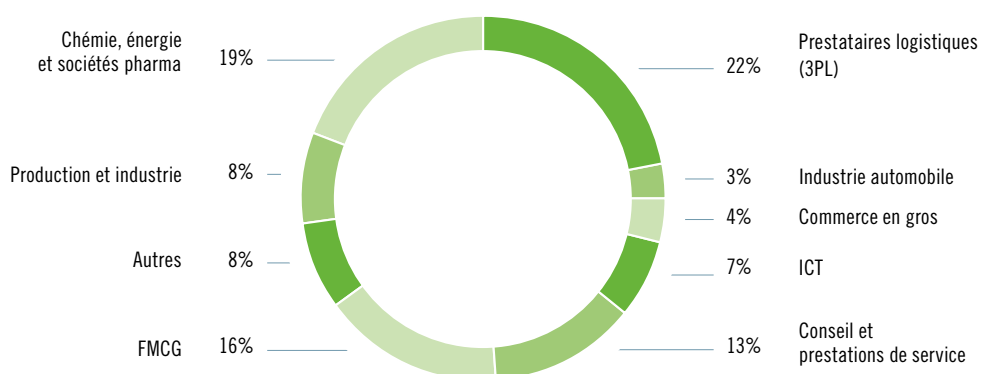
La stratégie d'investissement d'Invest respecte les critères de répartition des risques dans le portefeuille immobilier, tant concernant l'immeuble et la situation géographique que la répartition sectorielle des locataires.

Au 31 décembre 2017, la répartition des risques est la suivante:

Nature du portefeuille¹



Répartition sectorielle des locataires²



Invest tente de répartir les risques de différentes manières. Ainsi, les locataires sont-ils souvent actifs dans des secteurs économiques très divers, tels que logistique, santé, commerce, technologie, recherche et développement. Par ailleurs, il est veillé à une bonne répartition des échéances intermédiaires et finales des contrats de bail

¹ Pourcentages sur base de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2017.

² Pourcentages sur base des revenus locatifs annuels.

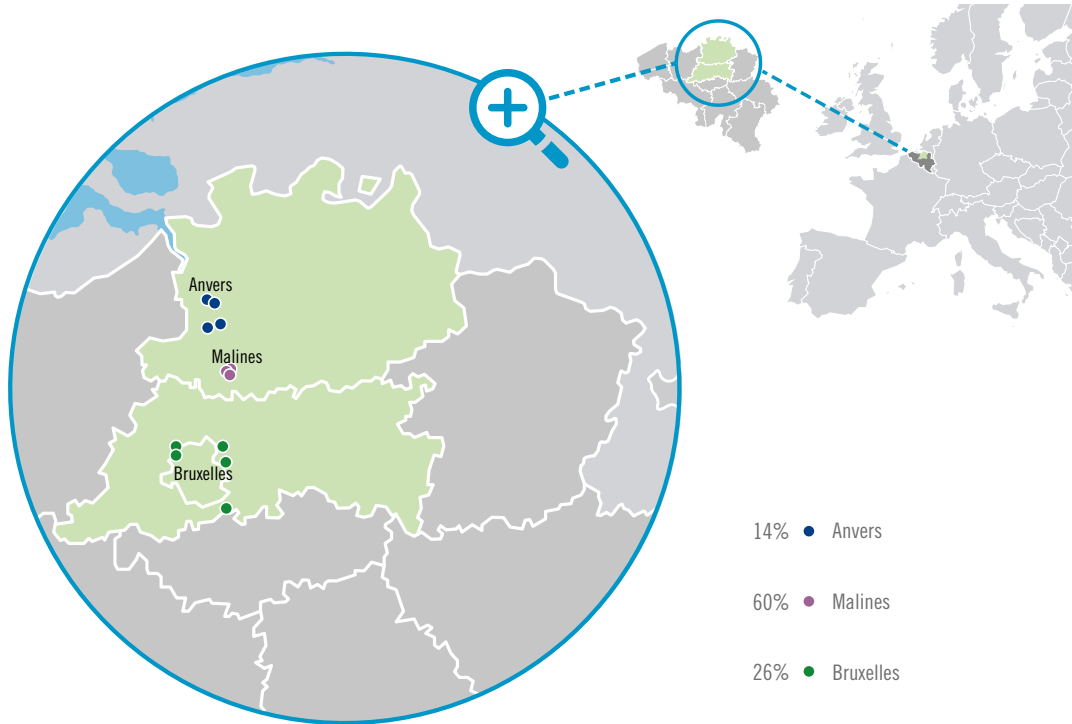
Répartition géographique de l'ensemble du portefeuille¹



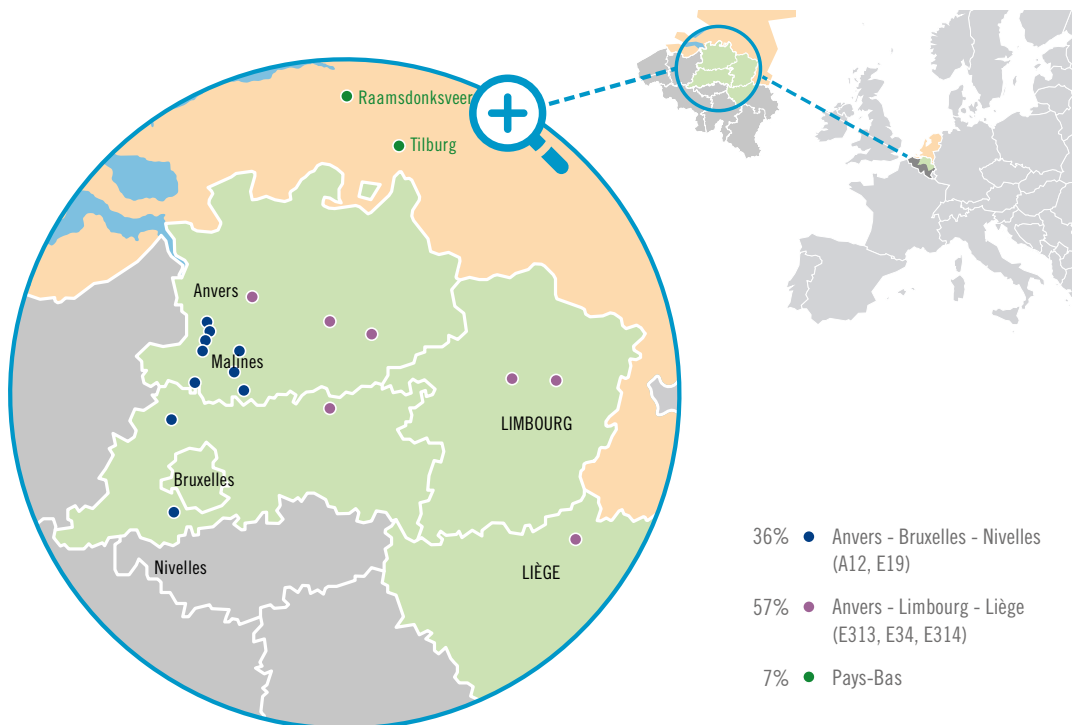
Bureaux	Magasins
14% ● Anvers	36% Anvers - Bruxelles- Nivelles (A12, E19)
60% ● Malines	57% Anvers- Limbourg - Liège (E313, E34, E314)
26% ● Bruxelles	7% ◆ Pays-Bas

¹ Pourcentages sur base de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2017.

Répartition géographique bureaux



Répartition géographique logistique



2. Stratégie d'investissement

Intervest est un acteur de qualité, spécialisé tant sur le **marché des bureaux** que dans le **segment de l'immobilier logistique**. Une combinaison unique sur le marché belge, avec une masse critique suffisante, qui a pour avantage une solide répartition des risques et qui ambitionne un rendement attractif et durable pour les actionnaires.

En mars 2016, Intervest a annoncé un solide **plan de croissance** correspondant à cette stratégie. Sur une période de 3 ans, la société veut générer une croissance du portefeuille immobilier jusqu'à environ € 800 millions et totaliser d'ici fin 2018 environ € 500 millions dans l'immobilier logistique et € 300 millions dans les bureaux. Le glissement stratégique vers une proportion d'environ **60% d'immobilier logistique et 40% d'immeubles de bureaux** reste l'objectif. D'autres investissements dans l'immobilier logistique auront lieu à des emplacements stratégiques, parallèlement à une réorientation dans le portefeuille des bureaux par le désinvestissement dans des immeubles non stratégiques et le réinvestissement dans des immeubles présentant un caractère particulier sur le plan de la multifonctionnalité, de l'architecture, de la durabilité et de la qualité.

Les marchés locatifs et les marchés d'investissement des immeubles de bureaux et de l'immobilier logistique sont sujets à une dynamique différente. Le marché locatif des bureaux est plutôt fin de cycle, l'immobilier logistique réagit plus rapidement aux **évolutions conjoncturelles**. Les évolutions de valeur des bureaux et de l'immobilier logistique connaissent ainsi d'autres mouvements où les évolutions sociétales structurelles sont également à la base.

La combinaison des deux segments a par le passé déjà prouvé générer un **haut rendement du dividende**. Cela restera dans le futur un des domaines accentué par Intervest, en plus de la création de valeur à long terme, aussi bien dans le segment des bureaux que pour l'immobilier logistique.

Intervest va en tant que partenaire immobilier au-delà des investissements et de la location de mètres carrés uniquement. La société met l'accent sur les **services et les solutions flexibles** de sorte que les clients puissent se concentrer sur leurs activités principales. En étant attentif aux souhaits des clients, en réfléchissant ensemble et en anticipant, Intervest peut 'décharger' les clients et leur offrir une plus-value, et aller *beyond real estate*.

Avec les **solutions clé en main** Intervest offre aux clients la possibilité d'aménager leurs espaces en tenant compte de l'évolution en matière de

travailler, des évolutions technologiques et de la dynamique changeante de leur approche du marché. Une équipe propre d'innovation veille à offrir des solutions globales sur mesure comprenant les plans, l'aménagement, la coordination des travaux et le suivi budgétaire. En plus d'un environnement de travail agréable et accessible qui est mis à disposition, des **prestations de service** offrant le soutien nécessaire aussi bien d'un point de vue professionnel que privé, représentent un point d'ancrage en vue de 'décharger le client'.

Intervest va beyond real estate, au-delà de mètres carrés de bureaux ou d'espaces logistiques.

Le fait de **cibler les clients** de façon proactive se reflète dans l'ensemble de l'organisation. Intervest dispose de toutes les fonctions cruciales qui sont nécessaires pour la gestion de la clientèle immobilière et de l'immobilier: location, finances et administration, prestations de services opérationnelles et facility management. Un helpdesk est à la disposition des clients 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7, pour la gestion quotidienne de l'immobilier.

Portefeuille d'immobilier logistique: croissance dans le corridor logistique dans un rayon de 150 km autour d'Anvers, où aussi bien des parties des Pays-Bas et de l'Allemagne sont des zones cibles.

La Belgique et ses pays voisins sont idéalement situés d'un point géographique comme **base arrière logistique en Europe**, étant donné la présence de grands ports européens dans le delta du Rhin et la proximité d'une zone de chalandise au fort pouvoir d'achat dans un rayon de 500 km. Cela a résulté en un important développement du marché de l'immobilier logistique. La demande d'immobilier logistique continuera à augmenter à l'avenir en raison de la croissance générale de l'économie européenne et de la progression de l'e-commerce.

Pour les nouvelles acquisitions ou les développements, Intervest continuera à se concentrer en priorité en Belgique sur les **deux principaux axes logistiques**: Anvers - Bruxelles - Nivelles et Anvers - Limbourg - Liège. La société a déjà une présence très marquée sur ces axes, ce qui fait

d'elle un interlocuteur privilégié sur ces segments du marché pour ses clients. En développant les positions sur ces axes, il est possible de réagir de manière optimale aux besoins changeants des clients existants et nouveaux en matière de superficie ou d'emplacement. D'autres emplacements en Belgique, aux Pays-Bas et en Allemagne, reliés à ces axes, sont également pris en considération.

Intervest cherche à créer des **agglomérats d'immeubles**, c'est-à-dire des emplacements divers situés à proximité les uns des autres, afin d'offrir un service efficace et optimal aux clients. Ce regroupement ne s'applique pas seulement aux sites existants mais jouera aussi un rôle dans la croissance géographique du portefeuille, en complément logique aux noyaux existants.

La croissance d'Intervest dans ce segment sera réalisée par l'acquisition **d'immobilier de grande qualité, par l'extension de sites fonciers à des emplacements jouissant d'un accès multimodal** ainsi que par des **développements dans le propre portefeuille**. Ainsi, la société a commencé en 2016 à redévelopper ses propres terrains à Herentals et à Liège, tandis que divers sites logistiques, entre autres à Opglabbeek, présentent des possibilités d'extension en collaboration avec des tiers. En effet, de tels développements offrent des avantages de synergie importants tant pour Intervest que pour les locataires actuels, permettant ainsi de créer une valeur ajoutée supplémentaire.

La stratégie d'Intervest pour le segment logistique est axée sur des investissements dans des sites logistiques modernes regroupés à des emplacements à accès multimodal. Ce net accent géographique a pour but de maximaliser les avantages de synergie aussi bien pour les clients que pour Intervest.

Portefeuille de bureaux: répondre efficacement aux changements sur le marché locatif et réorientation du type d'immeuble

Dans le contexte très compétitif du marché des bureaux, Intervest se distingue en consacrant de l'attention aux besoins des clients qui sont en évolution constante. Ils ne sont plus uniquement

à la recherche d'espace. Ils sollicitent plutôt une **solution globale** où **services et fonctionnalités supplémentaires** font la différence: salles de réunions communes, possibilités d'organiser des événements, restaurant, fitness, un cadre général pour ressentir une expérience. Cette offre est une association logique à l'évolution en matière de travail et à la technologie et va de pair avec le besoin croissant de flexibilité et de mobilité afin de travailler sans dépendance de lieu et de temps.

Lors du redéveloppement des immeubles de bureaux existant, Intervest offre avec le **concept Greenhouse** une réponse active. **Greenhouse** est un concept visant à stimuler rencontre et interaction, avec un rayonnement professionnel, une grande mesure de flexibilité, un large éventail de services qui tiennent compte du bien-être et de l'efficacité énergétique.

Pour la réorientation au niveau du portefeuille de bureaux, Intervest mettra à l'avenir l'accent sur des emplacements stratégiques, aussi bien dans des **centres urbains** que sur des **campus en dehors des villes**, principalement sur l'axe Anvers – Malines – Bruxelles. Les nouveaux investissements sur le marché des bureaux seront axés sur des immeubles ayant un caractère particulier où travailler est une expérience. Dans le segment des bureaux Intervest souhaite conserver une masse critique. La forte position de marché à Malines sera maintenue, étant donné que **Malines** en raison de problèmes croissants de mobilité est considérée de plus en plus comme un emplacement alternatif de Bruxelles.

La stratégie d'Intervest sur le marché des bureaux est axée sur des investissements dans des bureaux inspirants à locataires multiples, et aisément accessibles dans de grandes agglomérations en Flandre. Des immeubles, où expérience et travail vont de pair avec une approche flexible des locataires qui est axée sur le service.

Caractéristiques du portefeuille

Intervest a un portefeuille immobilier mixte de € 663 millions, composé de 46% immeubles de bureaux et 54% d'immobilier logistique (au 31 décembre 2017).

Un large portefeuille offre indéniablement une série d'avantages:

- Il contribue à la répartition des risques pour les actionnaires. En effet, en investissant dans des biens immobiliers dans différentes régions il est possible de compenser d'éventuelles fluctuations géographiques sur le marché.
- Cela permet également de ne pas dépendre d'un seul locataire ou de quelques locataires importants ou projets et de répartir les risques sur un grand nombre de locataires et d'immeubles. Ainsi, les locataires sont-ils souvent actifs dans des secteurs économiques très divers, tels que l'industrie pharmaceutique, l'informatique, les médias, les services de conseil, la télécommunication, le tourisme et l'industrie alimentaire.
- Grâce aux avantages d'échelle, le portefeuille peut être géré plus efficacement au niveau des coûts. Il s'agit, entre autres, des frais d'entretien et de réparation, des frais de rénovation (à long terme), des frais de conseil, des frais de publication, etc.
- L'augmentation de la taille de l'ensemble du portefeuille renforce la position de négociation de la direction pour aborder les nouvelles conditions locatives, l'offre de nouveaux services, les locations alternatives, etc.
- Il offre à une équipe de management spécialisée la possibilité, grâce à sa connaissance du marché, de mener une politique créative et innovante, ce qui entraîne une hausse de la valeur d'actionnaire. Cela permet non seulement de réaliser une augmentation des revenus locatifs, mais également de la valeur du portefeuille. Cette gestion active peut se traduire par la rénovation et l'optimisation du portefeuille, la négociation de nouvelles conditions locatives, l'amélioration de la qualité des locataires, l'offre de nouveaux services, etc.

Chaque acquisition doit être examinée en fonction de critères immobiliers et financiers.

Critères immobiliers:

- qualité des immeubles (construction, finition, nombre de parkings)
- emplacement, accessibilité, visibilité
- qualité des locataires
- respect des dispositions légales et réglementaires (permis, pollution du sol, etc.)
- potentiel de location.

Critères financiers:

- contribution durable au résultat par action
- rapport d'échange basé sur la valeur d'investissement
- prévention de la dilution du rendement du dividende.

Le free float de l'action d'Intervest s'élève à 83% au 31 décembre 2017.

Liquidité de l'action

La liquidité est déterminée par la mesure dans laquelle les actions peuvent être échangées en bourse. Les entreprises à liquidité élevée attirent plus rapidement de grands investisseurs, ce qui favorise les possibilités de croissance.

Une bonne liquidité facilite l'émission d'actions nouvelles (en cas d'augmentations de capital, d'apports ou de fusions), ce qui revêt une grande importance pour la poursuite de la croissance. Pour améliorer sa liquidité, Intervest a conclu un accord de liquidité avec la Banque ING. La liquidité de la plupart des SIR belges est relativement faible. Une des raisons principales est que les SIR sont souvent trop petites pour attirer l'attention des investisseurs professionnels et ce, aussi bien en terme de capitalisation du marché que du free float.

En outre, les actions d'une SIR sont généralement achetées en vue d'une longue période d'investissement, plutôt qu'à titre spéculatif, ce qui réduit le nombre des transactions.

MECHELEN CAMPUS



Aper'eu



Conférence coworking



Croix Rouge: collecte de sang



Ouverture Charging Plaza



3. Déclaration de gouvernance d'entreprise

3.1. Généralités

La déclaration de gouvernance d'entreprise s'inscrit dans l'application des directives du Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2009 ('Code 2009') et de la Loi du 6 avril 2010 modifiant le Code des sociétés. L'Arrêté Royal du 6 juin 2010 stipule que le Code 2009 est le seul code étant d'application. Ce Code se trouve sur le site web du Moniteur belge et sur www.corporategovernance-committee.be.

Intervest fait usage du Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2009 comme code de référence. Les principes de gouvernance d'entreprise d'Intervest sont fixés par le conseil d'administration dans un certain nombre de directives:

- la Charte de Gouvernance d'Entreprise
- le code de conduite
- le règlement de déclenchement d'alerte
- la directive pour la prévention d'abus de marché.

La dernière révision de la Charte de Gouvernance d'Entreprise, qui décrit les règlements internes importants des organes de gestion d'Intervest, date de juillet 2016. La Charte de Gouvernance d'Entreprise, ainsi que les autres directives, peuvent être consultées sur www.intervest.be.

Il n'est dérogé aux dispositions du Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2009 que lorsque des circonstances spécifiques l'exigent. Dans ce cas, la dérogation, conformément au principe 'comply or explain', est commentée dans le rapport annuel. Le conseil d'administration a estimé qu'il est parfois justifié que la société n'applique pas certaines dispositions du Code de Gouvernance d'Entreprise 2009. Selon le principe 'comply or explain', il est en effet permis de tenir compte de la taille relativement restreinte et des caractéristiques

propres à la société et, plus particulièrement, de la législation déjà rigide relative aux SIR.

En 2017, il a été dérogé aux dispositions suivantes du Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2009 ('explain'):

Dispositions 5.3 et 5.4 relatives au fonctionnement des comités (y compris annexe D et E)

Le conseil d'administration a décidé de ne pas créer de comité de nomination et de comité de rémunération puisque la société répond à deux (nombre moyen de travailleurs < 250 personnes et chiffre d'affaires annuel net < € 50 millions) des trois critères définis par l'article 526quater du Code des sociétés. Le conseil d'administration considère les missions de ces comités comme des tâches incombant à l'ensemble du conseil d'administration et ce, par dérogation à la disposition 5.4./1 reprise à l'Annexe E du Code 2009, qui stipule que le comité de rémunération se compose exclusivement d'administrateurs non exécutifs. Par conséquent, le comité de rémunération du conseil d'administration se compose de tous les membres du conseil d'administration. La taille restreinte du conseil permet de traiter ces sujets efficacement.

Disposition 2.9 Secrétaire d'entreprise

Conformément au principe 2.9, le conseil d'administration n'a pas désigné de secrétaire d'entreprise qui émet des recommandations au conseil concernant toutes les questions administratives et qui prend soin de la communication au sein et entre les organes de gestion de la société. La taille restreinte de la société et du conseil d'administration rend telle fonction superflue.

3.2. Organes de gestion

Conseil d'administration

	Adresse	Mandat	Début	Fin	Présences
Jean-Pierre Blumberg Président, administrateur indépendant	Plataandreef 7 2900 Schoten Belgique	Premier mandat	Avril 2016	Avril 2019	13/13
Chris Peeters Administrateur indépendant	August Van Landeghemstraat 72 2830 Willebroek Belgique	Deuxième mandat	Avril 2016	Avril 2019	12/13
Marleen Willekens Administrateur indépendant	Edouard Remyvest 46, b1 3000 Leuven Belgique	Premier mandat	Avril 2016	Avril 2019	10/13
Jacqueline de Rijk - Heeren Administrateur indépendant	Stationsstraat 33 2910 Essen Belgique	Premier mandat	Avril 2016	Avril 2019	11/13
Johan Buijs Administrateur	IJsseldijk 438 2921 BD Krimpen a/d IJssel Pays-Bas	Deuxième mandat	Avril 2015	Avril 2018	11/13
Gunther Gielen Administrateur	Korte Welvaart 57 3140 Keerbergen Belgique	Premier mandat	Avril 2016	Avril 2019	12/13

Au 31 décembre 2017, le conseil d'administration se compose de six membres, dont quatre administrateurs indépendants qui remplissent tous les trois les conditions de l'article 526ter du Code des sociétés.

Les administrateurs sont nommés pour une période de trois ans, mais leur nomination peut être révoquée à tout moment par l'assemblée générale.

Les administrateurs sont des administrateurs non exécutifs.



JEAN-PIERRE BLUMBERG

Président, administrateur indépendant

Jean-Pierre Blumberg a été nommé administrateur indépendant de la société par décision de l'assemblée générale annuelle du 27 avril 2016 et ce, pour un mandat qui se terminera immédiatement après l'assemblée générale annuelle qui se tiendra dans le courant de l'année 2019 et qui statuera sur l'approbation des comptes annuels clôturés au 31 décembre 2018.

Parcours professionnel:

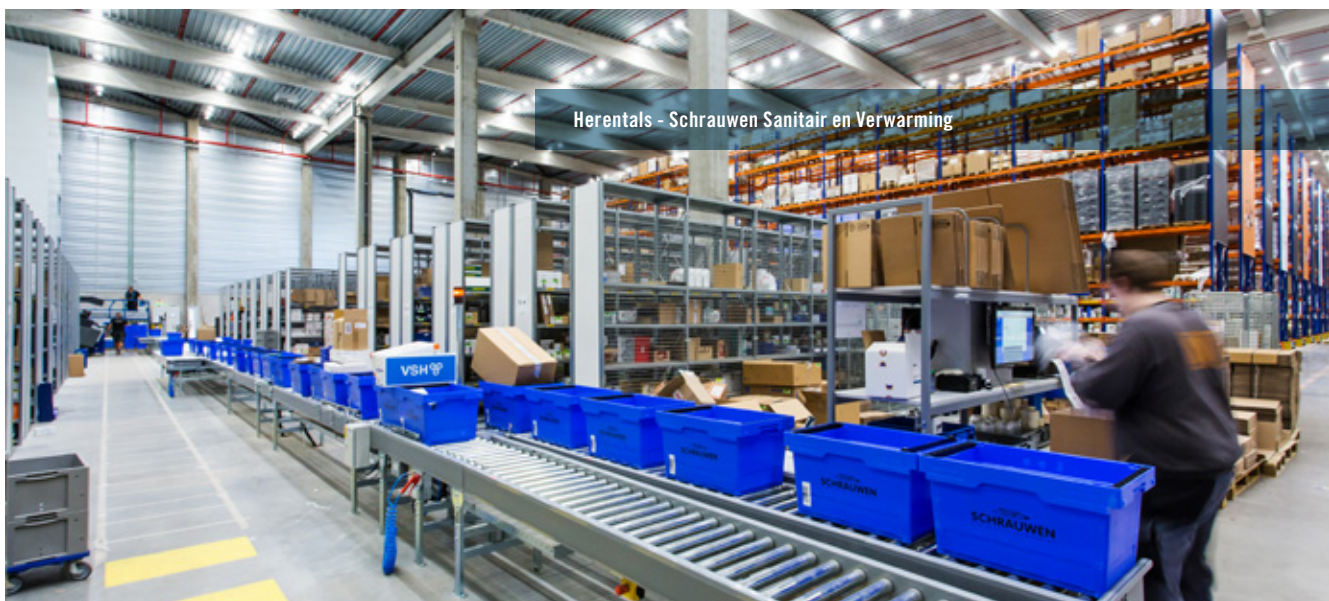
Jean-Pierre Blumberg est né en 1957. Il a obtenu une licence en droit à la KU Leuven et un Master of Laws, LL.M., à Cambridge University. Il a débuté sa carrière en 1982 en tant que collaborateur chez De Bandt, van Hecke, Lagae (actuellement Linklaters) où il est devenu associé en 1990. Il était ensuite de 2001 à 2008 National Managing Partner chez Linklaters. De 2008 à 2012 il était membre du Executive Committee Linklaters LLP et Managing Partner Europe. Jusqu'à 2016 il était membre du International Board de Linklaters LLP. Il est, en outre, Senior Partner du Groupe Corporate et M&A Practice en Belgique et Co-head of global M&A, professeur à l'Université Antwerpen, professeur associé à la KU Leuven, professeur ad hoc à l'AMS Management School et membre du High Level Expert Group on the Future of the Belgian Financial Sector. Jean-Pierre Blumberg est l'auteur et co-auteur de plusieurs articles parus dans des revues juridiques et fiscales nationales et internationales et il a reçu plusieurs distinctions.

Mandats en cours:

- président conseil d'administration et membre du comité d'audit d'Intervest (cotée en bourse)
- président conseil d'administration de Vastned Retail Belgium (cotée en bourse)
- président conseil d'administration de TINC (cotée en bourse).

Autres mandats exercés au cours des 5 dernières années:

- Jean-Pierre Blumberg a déjà été dans le passé administrateur indépendant d'Intervest, et ce pour la période de 2001 à avril 2013
- administrateur indépendant CMB (Compagnie Maritime Belge).





Deuxième mandat

Avril 2016 - avril 2019

Présences: 12/13

CHRIS PEETERS

Administrateur indépendant

Chris Peeters a été nommé, à titre personnel, administrateur indépendant de la société par décision de l'assemblée générale annuelle du 27 avril 2016 et ce, pour un mandat qui se terminera immédiatement après l'assemblée générale annuelle qui se tiendra dans le courant de l'année 2019 et qui statuera sur l'approbation des comptes annuels clôturés au 31 décembre 2018.

Parcours professionnel:

Le prof. dr. Chris Peeters est né en 1960. Il a obtenu une licence en sciences économiques appliquées en 1982 et le titre de docteur en sciences économiques appliquées en 1990. Il est lié à l'Universiteit Antwerpen où il donne des cours de Gestion publique et Économie des transports et Logistique, et il conseille des entreprises et des services publics à l'intérieur et en dehors de l'Europe. Le prof. dr. Peeters est auteur et co-auteur de plus de 30 ouvrages et de nombreux articles consacrés à la stratégie et la gestion. Il est un expert reconnu internationalement dans le domaine de la prise de décision stratégique et de conseil en management. Il est président/administrateur délégué et senior partner de Policy Research Corporation bv.

Mandats en cours:

- membre du conseil d'administration et du comité d'audit d'Intervest (cotée en bourse)
- président/administrateur délégué de J.P. Willebroek nv
- membre du conseil consultatif du Limburgs Energie Fonds (Pays-Bas)
- gérant d'EMSO bvba, (European Maritiem Surveys Organisation)
- président du conseil d'administration de Policy Research Corporation bv
- président Military Talent for Business Solutions bv
- président du conseil d'administration de l'asbl Cluster for Innovation in Defence, Safety and Security (Cidss.be)

Autres mandats exercés au cours des 5 dernières années:

- membre du conseil d'administration et du comité d'audit de Vastned Retail Belgium (cotée en bourse).

EMSO bvba, représentée de façon permanente par Chris Peeters, avait été cooptée au poste d'administrateur par décision du conseil d'administration du 21 décembre 2007. La décision de cooptation du conseil d'administration réuni le 21 décembre 2007 avait été approuvée par l'assemblée générale annuelle du 2 avril 2008 et EMSO bvba, représentée de façon permanente par Chris Peeters, avait été nommée administrateur indépendant à compter du 1er janvier 2008 et ce, pour un mandat qui s'était terminé immédiatement après l'assemblée générale annuelle qui s'était tenue dans le courant de l'année 2011 et qui avait statué sur l'approbation des comptes annuels clôturés au 31 décembre 2010. Ensuite le mandat d'EMSO bvba, représentée de façon permanente par Chris Peeters, en tant qu'administrateur indépendant d'Intervest, avait été renouvelé par décision de l'assemblée générale annuelle du 24 avril 2013 et ce, pour un mandat qui a pris fin immédiatement après l'assemblée générale annuelle qui s'est tenue en 2016.

Particularités supplémentaires concernant des faillites impliquant un administrateur au cours des 5 dernières années:

En qualité d'administrateur délégué, Chris Peeters est impliqué dans la faillite d'Asopus Corporation nv (date de la faillite: 26 septembre 2014) et d'Asopus Institute nv (date de la faillite: 26 septembre 2014). L'activité commerciale des deux sociétés précitées consistait à apporter des conseils en matière de gestion d'entreprise. Les sociétés précitées avaient déjà un parcours de près de 20 ans à leur actif, ce qui témoigne en principe d'un business model performant. Un chiffre d'affaires en baisse et une structure de coûts toujours plus lourde ont toutefois mené à la faillite des sociétés précitées. À l'heure de rédiger le présent rapport annuel, la responsabilité des conseils d'administration des deux sociétés n'avait pas été mise en cause dans la faillite d'Asopus Corporation nv et Asopus Institute nv. Dans une déclaration sous serment adressée à la société, Chris Peeters a confirmé que, dans le cadre de la faillite d'Asopus Corporation nv et Asopus Institute nv, aucune faute ne pouvait être imputée aux conseils d'administration respectifs, envers le conseil dans son ensemble ou envers lui personnellement en qualité de membre des conseils d'administration respectifs, et qu'il n'avait commis aucune faute grave caractérisée ayant pu contribuer à la faillite des sociétés précitées.

En qualité de représentant permanent de l'administrateur délégué d'EM nv, Achelos Enterprises bv, Chris Peeters est également impliqué dans la faillite d'EM nv. Cette faillite a été prononcée le 19 novembre 2015. Sous l'effet de la crise économique, les achats/ventes de bateaux à moteur de luxe ont fortement reculé, ce qui a finalement causé la faillite de la société. Dans le cadre de cette faillite également, aucune responsabilité n'avait été formulée à l'heure de rédiger le présent rapport annuel à l'encontre de Chris Peeters et/ou des administrateurs de cette société. Dans une déclaration sous serment adressée à la société, Chris Peeters a confirmé que, dans le cadre de la faillite d'EM nv, aucune faute ne pouvait lui être imputée, notamment en tant que membre du conseil d'administration.





MARLEEN WILLEKENS

Administrateur indépendant

Marleen Willekens a été nommée administrateur indépendant de la société par décision de l'assemblée générale annuelle du 27 avril 2016 et ce, pour un mandat qui se terminera immédiatement après l'assemblée générale annuelle qui se tiendra dans le courant de l'année 2019 et qui statuera sur l'approbation des comptes annuels clôturés au 31 décembre 2018.

Parcours professionnel:

Le prof. dr. Marleen Willekens est née en 1965. Elle a obtenu une licence en sciences économiques et de gestion à l'Universiteit Gent (1987) et a ensuite débuté sa carrière dans le secteur financier en tant que stagiaire auprès de la Banque Bruxelles Lambert. Elle a décidé en 1989 de rejoindre le monde académique et a obtenu un doctorat en "industrial and business studies" à l'université de Warwick. En 1995, après l'obtention de ce doctorat elle a été nommée jeune professeur à la KU Leuven dans le groupe de recherche Accountancy de la Faculté de Sciences économiques et de Gestion, où elle est depuis 2009 professeur titulaire. De 2006 à 2008 elle a été professeur à l'Universiteit van Tilburg, et depuis 2012 elle est également professeur à temps partiel à la BI Norwegian Business School à Oslo. Marleen Willekens enseigne, entre autres, Auditing, Financial Accounting et Accounting pour managers à la KU Leuven, et donne des conférences en MBA et programmes exécutifs, à de nombreuses universités étrangères. Elle est, en outre, auteur et co-auteur de divers articles et livres dans le domaine de l'auditing et l'accounting. Elle a reçu plusieurs distinctions en Belgique et à l'étranger pour sa recherche effectuée dans ce domaine.

Premier mandat

Avril 2016 - avril 2019

Présences: 10/13

Mandats en cours:

- membre du conseil d'administration et présidente du comité d'audit d'Intervest (cotée en bourse)
- membre du conseil d'administration et présidente du comité d'audit d'Aedifica (cotée en bourse)
- présidente du jury néerlandophone (NL3) de l'examen d'aptitude pour les réviseurs d'entreprise.

Autres mandats exercés au cours des 5 dernières années:

- membre du conseil d'administration et ancienne vice-présidente de l'ICCI (Centre d'Information du Révisorat)
- administrateur indépendant DCL (Paris).



Mechelen Camus - Galapagos





JACQUELINE DE RIJK – HEEREN

Administrateur indépendant

Jacqueline de Rijk - Heeren a été nommée administrateur indépendant de la société par décision de l'assemblée générale annuelle du 27 avril 2016 et ce, pour un mandat qui se terminera immédiatement après l'assemblée générale annuelle qui se tiendra dans le courant de l'année 2019 et qui statuera sur l'approbation des comptes annuels clôturés au 31 décembre 2018.

Parcours professionnel:

Jacqueline de Rijk - Heeren est née en 1952. Elle a suivi une formation professionnelle de transport national et international de marchandises et ensuite une spécialisation en matière de transport de substances dangereuses à l'institution Stichting Scheepvaart en Transport. Elle occupe depuis 1994 la fonction de directeur/administrateur chez Jan de Rijk nv (nom commercial Jan de Rijk Logistics). Depuis 1995 elle est directeur d'Euroute Holding NV. Depuis 2005 elle est aussi directeur d'Europand et Euroroute Investment BV. Depuis le deuxième semestre 2017 elle est membre de l'Economic Board West Brabant de la société régionale de développement REWIN West Brabant.

Mandats en cours:

- membre du conseil d'administration d'Intervest (cotée en bourse)
- membre de la direction et trésorier de Nederland Distributieland
- vice-présidente de sectorraad Stichting Nationale et Internationale Wegvervoer Organisatie
- membre du conseil de Multimodaal Coördinatie- en adviescentrum Brabant.

Autres mandats exercés au cours des 5 dernières années:

- directeur Europand Eindhoven bv.

Premier mandat

Avril 2016 - avril 2019

Présences: 11/13





JOHAN BUIJS

Administrateur

Johan Buijs avait été nommé administrateur non indépendant de la société par décision de l'assemblée générale extraordinaire du 27 octobre 2011 et ce, pour un mandat qui s'était terminé immédiatement après l'assemblée générale annuelle du 29 avril 2015. Ensuite, le mandat de Johan Buijs en tant qu'administrateur non indépendant de la société avait été renouvelé par décision de l'assemblée générale annuelle du 29 avril 2015, pour un mandat qui a pris fin immédiatement après l'assemblée générale annuelle qui se tiendra dans le courant de l'année 2018 et qui statuera sur l'approbation des comptes annuels clôturés au 31 décembre 2017. Jusqu'en avril 2016 Johan Buijs était administrateur exécutif non indépendant et dirigeant effectif d'Intervest.

Deuxième mandat

Avril 2015 - avril 2018

Présences: 11/13

Parcours professionnel:

Johan Buijs est né en 1965. Il a fait des études de génie civil à la Technische Universiteit Delft. Il a débuté sa carrière en 1989 comme constructeur au sein du bureau de consultance D3BN Civiel Ingenieurs. Ensuite, il a travaillé comme constructeur/chef de projet chez Royal Haskoning et gestionnaire de projet et directeur chez D3BN Rotterdam et directeur des infrastructures chez D3BN. Il a poursuivi sa carrière à la tête du département des constructions et, à partir de janvier 2005, comme directeur statutaire de Wereldhave Management Holding bv. En 2006, Johan Buijs a été nommé directeur statutaire de Wereldhave nv. Jusqu'en août 2016 il était directeur général de NSI nv. Il est actuellement actif en tant que ceo et cofondateur de Spark Real Estate bv.

Mandats en cours:

- membre du conseil d'administration d'Intervest (cotée en bourse)
- membre du conseil des commissaires de Stadsherstel Historisch Rotterdam nv
- membre du conseil des commissaires de Matrix Innovation Centre.

Autres mandats exercés au cours des 5 dernières années:

- administrateur chez IVBN, Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Pays-Bas.





GUNTHER GIELEN

Administrateur

Gunther Gielen a été nommé administrateur de la société en tant que représentant de l'actionnaire Belfius. La nomination a été adoptée par décision de l'assemblée générale annuelle du 27 avril 2016. Ce mandat se terminera immédiatement après l'assemblée générale annuelle qui se tiendra dans le courant de l'année 2019 et qui statuera sur l'approbation des comptes annuels clôturés au 31 décembre 2018.

Parcours professionnel:

Gunther Gielen né en 1973, a obtenu un diplôme d'ingénieur commercial et ensuite un master of Finance à l'Université Antwerpen. De 1997 à 1999 il était analyste en produits financiers avancés et dérivés chez Bacob. De 1999 à 2002 il était analyste en equity chez Artesia Banking Corporation. De 2002 à 2006 il était senior risk manager equities et real estate chez Dexia et ensuite de 2006 à 2010 principal risk manager ALM equities et real estate. De 2010 à 2013 il était head of expertise center risk management equities et real estate chez Dexia conso (ensuite Belfius conso). De 2013 à 2014 il était head of portfolio management chez Belfius Insurance Invest. Depuis mai 2014 il occupe la fonction d'administrateur délégué chez Belfius Insurance Invest.

Mandats en cours:

- membre du conseil d'administration d'Intervest (cotée en bourse)
- membre du conseil d'administration d'Auxipar (Belgique, holding spécialisé en énergie, participations pharmaceutiques et financières)
- membre du conseil d'administration de Technical Property Fund 2 SPICAV (France, immobilier logistique)
- membre du conseil d'administration Coquelets SA (Belgique, immobilier)
- membre du conseil d'administration Legros-Renier Les Amarantes Seigneurie de Loverval SA (Belgique, immobilier)
- membre du conseil d'administration LFB SA (Belgique, immobilier)
- membre du conseil d'administration d'Immo Malvoz SPRL (Belgique, immobilier)
- membre du conseil d'administration de Immo Zeedrift (Belgique, immobilier)
- membre du conseil d'administration de Belfius Insurance Invest
- membre du conseil d'administration de L'Economie Populaire (Belgique, pharmacies)
- membre du conseil d'administration de ImmoActivity SA (België, vastgoed).

Autres mandats exercés au cours des 5 dernières années:

- membre du conseil d'administration de Promotion Leopold
- membre du conseil d'administration d' AIS Consulting.



Fonctionnement du conseil d'administration

À toutes fins utiles, il est précisé qu'au cours des cinq dernières années, aucun des administrateurs:

- n'a été condamné pour des délits de fraude
- n'a été impliqué, en qualité de membre d'un organe de direction ou de contrôle ou de membre de la direction, dans des faillites, des surséances ou des liquidations, à l'exception de Chris Peeters, comme décrit ci-dessus
- n'a fait l'objet d'accusations exprimées officiellement et publiquement et/ou de sanctions imposées par des autorités légales ou de contrôle, ou n'a été déclaré par une autorité judiciaire inapte à agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de contrôle d'une société émettrice ou d'agir dans le cadre de la gestion ou l'exercice des activités d'une société émettrice.

Il n'existe aucun lien de parenté jusqu'au second degré entre les membres du conseil d'administration.

En 2017, le conseil d'administration s'est réuni à treize reprises. Les principaux points à l'ordre du jour au sujet desquels le conseil d'administration s'est réuni et a statué en 2017 sont:

- l'approbation des chiffres trimestriels, semestriels et annuels
- l'approbation des comptes annuels et des rapports statutaires
- l'approbation des budgets 2017 et du plan d'entreprise 2018
- l'analyse du portefeuille immobilier (e.a. investissements et désinvestissements, questions relatives aux locataires, taxations évaluations, etc.)
- les augmentations de capital dans le cadre du capital autorisé par apport en nature de trois sites logistiques
- l'augmentation de capital l'émission d'un dividende optionnel dans le cadre du capital autorisé.

Depuis la Loi du 28 juillet 2011¹ des quotas ont été introduits en Belgique afin de garantir que des femmes siègent au conseil d'administration des sociétés cotées en bourse (art. 518 bis du Code des sociétés). Par conséquent, Intervest a veillé à ce qu'au moins un tiers des membres du conseil d'administration soit féminin. La composition de son conseil d'administration a été analysée de façon approfondie en 2016 suite à la modification de la base d'actionnaires. Sur cette base les profils nécessaires et souhaités et les compétences ont été déterminés et la sélection de candidats aptes a été réalisée.

Comité d'audit

Trois administrateurs indépendants siègent au comité d'audit en 2017:

- Marleen Willekens (présidente) (présences 5/5)
- Jean-Pierre Blumberg (présences 5/5)
- Chris Peeters (présences 5/5).

En 2017, ces administrateurs indépendants répondent tous aux neuf critères d'indépendance stipulés à l'article 526ter du Code des sociétés. La durée de leur mandat au sein du comité d'audit n'est pas spécifiée mais correspond à la durée du mandat d'administrateur.

Le comité d'audit est chargé des missions suivantes:

- monitoring du processus de reporting financier
- supervision du contrôle interne
- monitoring du contrôle légal des comptes annuels et des comptes annuels consolidés, y compris le suivi des questions et des recommandations formulées par le commissaire
- évaluation et suivi de l'indépendance du commissaire, en veillant notamment à l'octroi de services complémentaires à la société.

Les trois membres du comité d'audit sont des experts. Au moins un membre du comité est qualifié en matière de comptabilité et d'audit (Marleen Willekens). De plus, le comité d'audit fait preuve d'expertise dans son ensemble. Et ce, à deux niveaux: dans le domaine des activités d'Intervest et dans le domaine de la comptabilité et l'audit.

Le comité d'audit s'est réuni cinq fois en 2017. Les principaux points de l'ordre du jour du comité d'audit en 2017 ont été:

- la discussion des chiffres trimestriels, semestriels et annuels
- l'analyse des comptes annuels et des rapports statutaires
- la discussion des budgets
- le suivi du contrôle légal des comptes annuels (consolidés) et l'analyse des recommandations du commissaire
- l'analyse de l'efficacité des mécanismes de contrôle interne et la gestion des risques de la société.

Le comité fait directement part de ses conclusions et recommandations au conseil d'administration.

¹ La Loi du 28 juillet 2011 modifiant la Loi du 21 mars 1991 portant réforme de certaines entreprises publiques économiques, le Code des sociétés et la Loi du 19 avril 2002 relative à la rationalisation du fonctionnement et la gestion de la Loterie Nationale afin de garantir la présence des femmes dans le conseil d'administration des entreprises publiques autonomes, des sociétés cotées et de la Loterie Nationale.

Comité de direction



de gauche à droite:
Jean-Paul Sols,
Inge Tas,
Marco Hengst

Au 31 décembre 2017, le comité de direction se compose comme suit:

- Jean-Paul Sols bvba, représentée de façon permanente par Jean-Paul Sols, chief executive officer, président du comité de direction (début mandat 2006)¹
- Inge Tas, chief financial officer (début mandat 2006)
- Marco Hengst, chief investment officer (début mandat 1 mai 2016).

Conformément à l'article 524bis du Code des sociétés et à l'article 15 des statuts de la société, le conseil d'administration a cédé des compétences de gestion. Les règles relatives à la composition et au fonctionnement du comité de direction sont plus amplement décrites dans la Charte de Gouvernance d'Entreprise de la société qui peut être consultée sur www.intervest.be.

Le chapitre 6 de la Charte de Gouvernance d'Entreprise fournit des explications sur la composition du comité de direction, ainsi que la répartition des tâches, la présidence, la façon de se réunir, de délibérer et de voter, les compétences, l'obligation de communication et la méthode d'évaluation.

Les membres du comité de direction sont également les dirigeants effectifs de la société conformément à l'article 14, §3 de la Loi SIR.

Les membres du comité de direction sont nommés pour une durée indéterminée.

¹ L'exercice d'un mandat de dirigeant effectif sous forme de personne morale à durée indéterminée doit être transformé en mandat sous forme de personne physique dans un délai de quatre ans au maximum (à partir de l'agrégation du statut de SIR).

Évaluation des organes de gestion

Sous la direction du président, le conseil d'administration évalue périodiquement sa taille, sa composition, son fonctionnement et son efficacité. Il en fait de même pour le comité d'audit et pour l'interaction avec le comité de direction. Le conseil d'administration peut se faire assister par des experts externes.

Ce processus d'évaluation permet:

- l'analyse de la direction et du fonctionnement du conseil d'administration
- l'examen de la préparation et du traitement approfondi de sujets importants
- l'analyse de la contribution effective et la participation de chaque administrateur aux discussions et aux prises de décision
- l'évaluation de la composition du conseil d'administration à la lumière de la composition souhaitée
- l'examen du fonctionnement et de la composition du comité d'audit
- l'évaluation de la collaboration et la communication avec le comité de direction.

Si les procédures d'évaluation précitées mettent à jour certaines faiblesses, le conseil d'administration apportera des solutions adéquates. Cela peut entraîner des modifications à la composition ou au fonctionnement du conseil d'administration ou du comité d'audit.

Conflits d'intérêts

En ce qui concerne la prévention de conflits d'intérêts, la société est d'une part soumise aux règles légales (articles 523 et 524 du Code des sociétés et articles 36 à 38 de la Loi SIR) et d'autre part aux règles reprises dans ses statuts et sa Charte de Gouvernance d'Entreprise.

L'article 17 des statuts de la société stipule ce qui suit à ce sujet: *“Les administrateurs, les personnes chargées de l'administration journalière et les mandataires de la société respecteront les règles relatives aux conflits d'intérêt stipulées aux articles 36, 37 et 38 de la Loi SIR et au Code des sociétés, de sorte que le cas échéant elles puissent être modifiées.”*

Intérêt contradictoire de nature patrimoniale dans le chef des administrateurs et des membres du comité de direction

Le conseil d'administration, le comité de direction et chaque membre individuel s'imposent une stricte discipline afin d'exclure tout conflit d'intérêts, qu'il soit de nature patrimoniale,

professionnelle ou d'une tout autre nature, et veulent se tenir strictement à la règle légale de l'article 523 du Code des sociétés relative aux conflits d'intérêt entre la société et un administrateur.

Si, par exemple, en raison d'autres mandats d'administrateur ou pour une autre raison, un administrateur a un intérêt de nature patrimoniale qui est contraire à une décision ou une opération relevant des compétences du conseil d'administration, l'article 523 du Code des sociétés est appliqué et l'administrateur en question est prié de prendre part ni aux délibérations concernant les décisions ou opérations, ni au vote (article 523, §1 in fine).

Lorsqu'un administrateur ou un membre du comité de direction a, directement ou indirectement, un intérêt de nature patrimoniale qui est contraire à une opération ou une décision relevant de la compétence du conseil d'administration ou du comité de direction, le membre concerné en informe par conséquent au préalable le président et les membres. Le membre concerné ne peut délibérer ni participer au vote relatif à l'opération concernée.

La déclaration, ainsi que les raisons justificatives relatives au conflit d'intérêts, sont inscrites au procès-verbal. En vue de sa publication dans le rapport annuel, la nature de la décision ou de l'opération est justifiée dans le procès-verbal. En outre, le procès-verbal mentionne les conséquences patrimoniales pour la société suite à cette décision. Le rapport du commissaire qui doit être rédigé conformément à l'article 143 du Code des sociétés, comporte une description séparée des conséquences financières pour la société.

Intérêt contradictoire concernant un actionnaire majoritaire

En cas d'un éventuel conflit d'intérêts avec un actionnaire majoritaire de la société, la procédure de l'article 524 du Code des sociétés est appliquée. L'article 524 du Code des sociétés astreint, entre autres, à soumettre les opérations avec des sociétés liées - à part certaines exceptions - à l'avis d'un comité d'administrateurs indépendants qui est assisté d'un expert indépendant.

Intérêt contradictoire dans le chef de certaines personnes mentionnées à l'article 37 de la loi SIR

En outre, l'article 37 de la Loi SIR prévoit que l'autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) doit être informée préalablement par la SIR des opérations planifiées par la SIR ou par une de ses sociétés du périmètre lorsqu'une ou plusieurs des personnes suivantes agissent directement ou indirectement en tant que contrepartie ou en tirent un certain profit d'ordre patrimonial: les personnes qui contrôlent la SIR publique ou qui détiennent une participation; le promoteur de la SIR publique, les autres actionnaires de toutes les sociétés du périmètre de la SIR publique; et les administrateurs, les gérants, les membres du comité de direction, les personnes chargées de la gestion quotidienne, les dirigeants effectifs ou les mandataires; et les personnes liées à toutes ces parties.

Ces opérations planifiées doivent représenter un intérêt pour la SIR publique, doivent cadrer dans sa politique d'investissement et doivent être réalisées à des conditions de marché normales. Ces opérations doivent être publiées immédiatement.

Conformément à l'article 49 §2 de la Loi SIR la société doit se conformer à l'évaluation de l'expert immobilier lorsqu'une transaction immobilière a lieu avec les personnes mentionnées ci-dessus.

Les dispositions des articles 36 et 37 de la Loi SIR ne se s'appliquent pas:

- aux opérations se rapportant à une somme qui est inférieure au montant le plus faible entre 1% de l'actif consolidé de la SIR publique et € 2.500.000
- à l'acquisition de valeurs mobilières par la SIR publique ou une de ses filiales dans le cadre d'une émission publique effectuée par un tiers émetteur, pour laquelle un promoteur ou une des personnes visées à l'article 37, §1 interviennent comme intermédiaire au sens de l'article 2, 10° de la Loi du 2 août 2002
- à l'acquisition ou à la souscription d'actions de la SIR publique par les personnes visées à l'article 37, §1, émises suite à une décision de l'assemblée générale et
- aux opérations portant sur les liquidités de la SIR publique ou d'une de ses sociétés du périmètre, à la condition que la personne se portant contrepartie ait la qualité d'intermédiaire au sens de l'article 2, 10° de la Loi du 2 août 2002 et que ces opérations soient effectuées à des conditions conformes à celles du marché.

Application in 2017

Dans ce cadre, le conseil d'administration souhaite mentionner que la procédure de prévention des conflits d'intérêts n'a pas été appliquée en 2017.



3.3. Rapport de rémunération

Comité de nomination et de rémunération

Intervest n'a pas de comité de nomination et de rémunération. Le conseil d'administration de la société estime que les missions du comité de nomination et de rémunération doivent être considérées comme des tâches incombant au conseil d'administration dans son ensemble. Intervest déroge ainsi aux recommandations du Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2009 (voir également le paragraphe relatif au principe 'comply or explain'). La taille restreinte du conseil permet de débattre de ces sujets efficacement. D'autre part, la problématique des nominations ou de la rémunération au sein de la société requiert trop peu d'attention complémentaire pour justifier la création d'un comité séparé et des frais supplémentaires.

Politique de rémunération du conseil d'administration

Le conseil d'administration est responsable de la politique de rémunération de ses membres et des membres de la direction. La rémunération des administrateurs doit être présentée pour approbation à l'assemblée générale.

La politique est basée sur les principes suivants:

- la politique de rémunération des administrateurs et des membres de la direction est conforme à toute réglementation, et en particulier à celle reprise dans la Loi SIR. La rémunération globale doit avoir une structure et un niveau suffisants afin d'attirer et maintenir des personnes qualifiées et expertes
- la structure de la rémunération en termes de salaire fixe et éventuellement de salaire variable est telle qu'elle favorise ainsi les intérêts de la société à moyen et long terme
- la politique de rémunération tient, entre autres, compte des responsabilités et des occupations des administrateurs et des membres de la direction.

Dans des circonstances inchangées, la politique de rémunération est également d'application pour les deux prochains exercices.

Rémunération de base 2017

Administrateurs

En 2017, la rémunération annuelle fixe des trois administrateurs indépendants s'élève à € 20.000 en tant que membre du conseil d'administration (€ 25.000 par an pour le président du conseil d'administration, hors TVA).

Aucune rémunération complémentaire n'est accordée pour l'appartenance à un comité ni pour l'exercice de la présidence d'un comité.

Aucun contrat de travail n'a été conclu avec un des administrateurs et aucune indemnité de licenciement n'est prévue. Conformément à l'article 35 §1 de la Loi SIR, la rémunération des administrateurs n'est pas liée directement ou indirectement aux opérations réalisées par la société. Les administrateurs ne détiennent pas d'actions de la société et aucune option sur actions de la société n'a été accordée aux administrateurs.

Membres du comité de direction

Le montant de la rémunération fixe qui a été octroyée en 2017 aux membres du comité de direction s'élève à € 766.227, dont € 324.636 pour le président du comité de direction, également ceo d'Intervest, et un total de € 441.591 pour les deux autres membres rémunérés du comité de direction (y compris le remboursement de frais et le plan de pension).

Le mandat de Luc Feyaerts sprl a pris fin au 31 mars 2017. La société a reçu une rémunération fixe de € 53.669 (y compris TVA non déductible) pour les trois premiers mois de 2017.

Aucune option sur actions de la société n'a été accordée aux membres du comité de direction.

La TVA ne s'applique pas à ces rémunérations.

Rémunération variable pour 2016 octroyée en 2017

En 2016, les membres du comité de direction pouvaient entrer en ligne de compte pour une rémunération variable annuelle commune maximale de € 250.000. En 2016, les critères portaient sur la réalisation de la stratégie de croissance (10%), le contrôle du taux d'endettement (10%), l'optimisation du fonctionnement de l'organisation (10%), la réalisation des chiffres budgétés au niveau de l'EPRA résultat et le résultat par action (25%), les revenus locatifs bruts (10%), le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (10%). Chaque membre du comité de direction avait, en outre, des objectifs individuels (25%) liés aux aspects spécifiques du déroulement de la stratégie de la société.

Sur la base des objectifs atteints en 2016, une rémunération variable d'un montant total de € 197.591 a été allouée. Aucun droit de revendication de la rémunération variable n'est prévu.

En plus de cette rémunération régulière, un membre de la direction peut entrer en ligne de compte pour une rémunération variable annuelle supplémentaire qui peut être allouée pour des prestations exceptionnelles. Aucune rémunération variable supplémentaire n'a été octroyée en 2016.

Aperçu de la rémunération versée aux administrateurs et membres du comité de direction

ADMINISTRATEURS en milliers €	2017 (à payer en 2018)	2016 (payé en 2017)
Jean-Pierre Blumberg	25	25
Chris Peeters	20	20
Marleen Willekens	20	20
Jacqueline de Rijk - Heeren	20	20
Gunther Gielen	20	20
Johan Buijs	20	0*
TOTAL	125	105

* Johan Buijs a exercé en 2016 son mandat de façon non rémunérée. Il a reçu une indemnité pour ses activités au sein d'un groupe de travail interne qui prépare les décisions d'investissements, pour un montant de € 20.000, reprise dans la rubrique frais généraux.

MEMBRES DU COMITÉ DE DIRECTION en milliers €	2017	2016
Jean-Paul Sols sprl, ceo (60% jusqu'au 1/8/2016, ensuite 100%)	389	263
Rémunération fixe	324	243
Rémunération variable (sur l'exercice précédent)	65	20
Engagements de pension	0	0
Inge Tas, cfo (60% jusqu'au 1/8/2016, ensuite 100%)	317	202
Rémunération fixe	226	164
Rémunération variable (sur l'exercice précédent)	59	20
Engagements de pension	32	18
Marco Hengst, cio (100% depuis 1/5/2016)	223	112
Rémunération fixe	160	99
Rémunération variable (sur l'exercice précédent)	39	0
Engagements de pension	24	13
Luc Feyaerts sprl, coo (100%) (jusqu'au 31/3/2017)	91	223
Rémunération fixe	54	203
Rémunération variable (sur l'exercice précédent)	37	20
Engagements de pension	0	0
TOTAL	1.020	800

Depuis le 1er août 2016 la société a une direction entièrement dédiée. Le ceo, Jean-Paul Sols sprl, représentée de façon permanente par Jean-Paul Sols et le cfo, Inge Tas, ont mis fin à leur collaboration avec la société immobilière réglementée Vastned Retail Belgium et ils sont depuis le 1er août 2016 entièrement à la disposition d'Interinvest. Le 1 mai 2016, le comité de direction a été élargi avec la venue d'un cio (chief investment officer) et c'est Marco Hengst qui occupe cette fonction. Luc Feyaerts sprl a mis fin à son mandat le 31 mars 2017.

Rémunération de base 2018 et rémunération variable pour 2017

La rémunération annuelle fixe des administrateurs indépendants reste inchangée par rapport aux montants précités pour 2017.

La rémunération annuelle fixe des membres du comité de direction est indexée (i) annuellement au 1er janvier, conformément à l'indice normal des prix à la consommation, où l'indice de base est celui du mois précédent l'entrée en vigueur du contrat et où le nouvel indice est celui du mois précédent le mois dans lequel l'indexation a lieu (ii), augmenté de 1 pour cent. Cela revient à une augmentation de 2,83% au 1er janvier 2018.

Les membres du comité de direction peuvent entrer en ligne de compte pour une rémunération variable annuelle commune maximale de € 200.000. En 2017, les critères portent sur la réalisation de la stratégie de croissance (10%), le contrôle du taux d'endettement (10%), l'optimisation du fonctionnement de l'organisation (10%), la réalisation des chiffres budgétés au niveau de l'EPRA résultat, le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille et le résultat par action (25%), la réalisation des locations budgétées (20%) et l'atteinte de l'objectif du taux d'occupation (5%). En outre, chaque membre du comité de direction a des objectifs individuels (20%) se rapportant à des aspects spécifiques du déroulement de la stratégie de la société.

Sur la base des objectifs atteints en 2017, une rémunération variable d'un montant total de € 178.550 est attribuée. Aucun droit de revendication de la rémunération variable n'est prévu.

Plan de rémunération variable à long terme

Le conseil d'administration a pris la décision de principe d'approuver un plan de rémunération variable à long terme pour tous les membres du comité de direction et ce pour les exercices 2017 à 2019 inclus.

La rémunération variable à long terme a les caractéristiques suivantes:

- Durée de 3 ans (fin 31 décembre 2019).
- Rémunération conforme aux montants maximums prédéterminés (maximum par an 25% à 30% de la rémunération annuelle fixe, y compris l'engagement de pension pour les personnes physiques).
- Critères d'application:
 - 70% sur base du 'total shareholder's return' d'Intervest pour les exercices 2017 à 2019 inclus, barémisé, en comparaison au 'total shareholder's return' moyen d'un groupe du secteur déterminé d'avance
 - 30% à choisir librement par le conseil d'administration sur base des prestations du comité de direction, de la situation spécifique de la société et du marché en général.
- Paiement de la rémunération au premier trimestre 2020 pour 50% au comptant et 50% en actions Intervest, où une période de lock-up de 2 ans est d'application pour les actions.

Durée et conditions de terminaison

Les membres du conseil d'administration sont nommés pour une période de trois ans, mais leur nomination peut être révoquée à tout moment par l'assemblée générale des actionnaires. Il n'y a pas d'indemnité de licenciement.

Les membres du comité de direction sont nommés pour une durée indéterminée et l'indemnité de résiliation s'élève à l'équivalent de douze mois de la rémunération fixe (sauf en cas de négligence grave ou de faute intentionnelle, auxquels cas aucune indemnité ne sera due).

3.4. Autres parties intervenantes

Commissaire

Le commissaire, nommé par l'assemblée générale des actionnaires, est Deloitte Réviseurs d'entreprises SC s.f.d. SCRL, et est représenté par Rik Neckebroeck, réviseur d'entreprises.

Experts immobiliers

Le portefeuille immobilier est évalué tous les trimestres par trois experts indépendants, à savoir: Cushman & Wakefield, CBRE Valuation Services (Belgique) et CBRE Valuations Advisory B.V (Pays-Bas), chacun pour une partie du portefeuille immobilier et selon un principe de rotation.

Fonctions de contrôle indépendantes

Chaque SIR publique doit dans le cadre de son contrôle interne, donner un contenu aux procédures relatives à l'audit interne, à la gestion des risques et à la gestion d'intégrité. La personne chargée respectivement de la fonction d'audit interne, de la fonction de gestion des risques et de la fonction de compliance doit y veiller, conformément article 17, §3, 4 et 5 de la Loi SIR (ce sont conjointement les "fonctions de contrôle indépendantes").

Dans le cadre du changement de statut d'Intervest en SIR, trois fonctions de contrôle indépendantes ont été définies le 27 octobre 2014, notamment la fonction d'audit interne, la fonction de gestion des risques et la fonction de compliance.

Fonction d'audit interne indépendante

Il y a lieu d'entendre l'audit interne comme une fonction de jugement indépendante, intégrée dans l'organisation, axée sur l'examen et l'évaluation du bon fonctionnement, du rendement et de l'efficacité des processus et procédures utilisés par la société lors de l'exercice de ses activités. La personne responsable de l'audit interne peut fournir aux différents membres de l'organisation dans le cadre de l'exercice de leurs responsabilités, des analyses, des recommandations, des avis, des évaluations et des informations relatives aux activités examinées.

Cet audit interne se rapporte notamment au fonctionnement, au rendement et à l'efficacité des processus, procédures et activités concernant:

- les questions d'ordre opérationnel: qualité et pertinence des systèmes et des procédures, des structures d'organisation, des lignes stratégiques et des méthodes et moyens appliqués par rapport aux objectifs
- les questions d'ordre financier: fiabilité de la comptabilité, des comptes annuels et du reporting financier, et concordance à la réglementation (comptable) en vigueur
- les questions de management: qualité de la fonction de management et des cadres dans le contexte des objectifs de la société
- la gestion des risques et compliance.



Intervest a chargé le consultant externe BDO (représenté par son représentant permanent Lieven Van Brussel – Partenaire (BDO Risk & Assurance Services)) de l'audit interne, et Johan Buijs, administrateur non exécutif d'Intervest SA, est désigné pour exercer le contrôle à partir de la société sur la fonction d'audit interne assurée par BDO. Il peut ainsi être considéré comme responsable final de l'audit interne. Le mandat de BDO en tant que conseiller externe a une durée de 4 ans et prend fin à la demande d'Intervest le 31 décembre 2017. Intervest a nommé début 2018 PwC Réviseurs d'Entreprises scrl auditeur interne pour une période de 3 ans qui prend fin le 31 décembre 2020.

Fonction de gestion des risques indépendante

Dans le cadre de la gestion des risques, la société veillera à ce que les risques décrits ci-dessus et auxquels elle est exposée (stratégiques, opérationnels, financiers, reporting financier et risques de compliance) soient évalués correctement, contrôlés et suivis.

Dans ce but Intervest a nommé une personne en charge de la gestion des risques qui est responsable de la rédaction, de l'élaboration, du contrôle, de l'actualisation et de la mise en oeuvre de la gestion des risques et des procédures liées à la gestion des risques.

Depuis le changement de statut de la société en SIR publique, la fonction de gestion des risques indépendante est assurée par Inge Tas, membre du comité de direction et cfo. Le mandat est attribué pour une durée indéterminée.

Fonction de compliance indépendante

Les règles relatives au compliance et à l'intégrité sont contenues dans la fonction de compliance officer. Conformément aux principes 3.7 et 6.8 ainsi qu'à l'Annexe B du Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2009 de la Commission Gouvernance d'Entreprise, la société a nommé Inge Tas, membre du comité de direction et cfo, compliance officer, chargé de la surveillance relative au respect des règles concernant l'abus de marché, notamment les règles imposées par la Loi

du 2 août 2002, relatives à la supervision du secteur financier et des services financiers, et par la Directive 2003/6/CE relative aux délits d'initiés et à la manipulation du marché. Le compliance officer veille également à ce que la société respecte les lois, règlements et règles de conduite se rapportant à la société. Afin de garantir une culture d'entreprise intègre, Intervest a rédigé un code de conduite interne et de déclenchement d'alerte.

L'article 17, §4 de la Loi SIR stipule que la SIR publique *"doit prendre les mesures nécessaires afin de pouvoir disposer en permanence d'une fonction de compliance indépendante adéquate, destinée à assurer le respect, par la SIR publique, ses administrateurs, ses dirigeants effectifs, ses salariés et ses mandataires, des règles de droit relatives à l'intégrité de l'activité de SIR publique"*. L'article 6 de l'Arrêté Royal relatif aux SIR stipule que la SIR publique *"doit prendre les mesures nécessaires pour pouvoir disposer en permanence d'une fonction de compliance indépendante adéquate. La fonction de compliance est adéquate quand elle assure, avec une certitude raisonnable le respect, par la SIR publique, ses administrateurs ses dirigeants effectifs, ses salariés et ses mandataires, des règles de droit relatives à l'intégrité de l'activité de SIR publique"*.

Il y a lieu d'entendre la "fonction de compliance indépendante" comme une fonction indépendante au sein de la société, basée sur la recherche, l'amélioration et le respect par l'entreprise des règles relatives à l'intégrité des activités de la société. Ces règles se rapportent aussi bien à celles qui résultent de la gestion de l'entreprise, du statut de l'entreprise ainsi que d'autres dispositions légales et réglementaires. Il s'agit en d'autres termes d'une partie de la culture d'entreprise qui met l'accent sur l'honnêteté et l'intégrité et le respect des normes éthiques élevées en affaires. À cet effet, l'entreprise ainsi que ses collaborateurs doivent se comporter de façon intègre, c'est-à-dire être honnêtes, fiables et crédibles.

Inge Tas, membre du comité de direction et cfo, a été nommée responsable de fonction de compliance indépendante. Le mandat est attribué pour une durée indéterminée.

4. Entreprendre durablement et de façon socialement responsable

Dans le contexte social actuel, Intervest ambitionne une gestion cohérente et durable qui correspond aux attentes de toutes les parties prenantes: clients, collaborateurs, actionnaires, fournisseurs et autres parties prenantes.

À cet effet, Intervest a pris diverses mesures dans le domaine de la protection de l'environnement, du bien-être des clients et du personnel et ce dans le cadre de l'engagement social et d'une gestion fiable.

4.1. Soins de l'environnement

Prestations de durabilité des immeubles

Depuis 2009, Intervest certifie systématiquement et graduellement les prestations environnementales des immeubles dans son portefeuille. Ceci est réalisé sur base du BREAAAM-In-use ('Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology'- In Use, en abrégé 'BIU'). BREEAM-In-use analyse la durabilité des immeubles existants, aussi bien en ce qui concerne la durabilité, les aspects relatifs à la construction physique, l'exploitation et la gestion, que l'utilisation de l'immeuble.

Grâce à quelques modifications importantes apportées à la méthode d'audit BIU, pour mieux évaluer les particularités de l'immobilier en Europe continentale, plusieurs sites ont dû être audités à nouveau. En 2016 les immeubles déjà certifiés ont été réévalués et la certification a de nouveau été réalisée sur base de cette méthode d'audit BIU et le processus de certification a de surcroît été élargi. Fin 2017, 33% de l'ensemble du portefeuille d'Intervest a été certifié (33% des bureaux, 6 immeubles; 32% de l'immobilier logistique, 8 immeubles).

En comparant les immeubles déjà certifiés BIU dans le portefeuille d'Intervest, il ressort que les vastes immeubles avec un locataire unique obtiennent notamment de bons scores. En effet, les prestations de durabilité d'un immeuble sont déterminées dans une large mesure par l'attention de l'utilisateur à cet égard. Parmi les exemples figure le très bon score de l'immeuble de Boom, exploité par CEVA Logistics.

Le responsable interne de la qualité d'Intervest traite ces analyses et les traduit en mesures et adaptations concrètes et utiles qui contribuent à l'amélioration de la qualité et de l'efficacité de l'immeuble. Ces mesures augmentent le bien-être du locataire et réduisent en même temps sensiblement les charges d'exploitation des locataires en raison de la performance plus élevée de l'immeuble (meilleure efficacité énergétique).



Boom - Installation photovoltaïque

Produits et matériaux durables

Pour la réalisation de ses projets clé en main, Intervest a sélectionné des partenaires qui utilisent des produits ou matériaux durables. Pour le mobilier il existe, entre autres, une collaboration avec Steelcase. Ce producteur, actif au niveau mondial, de notamment du mobilier de bureaux, est réputé dans le domaine de la durabilité et applique la méthode EMAS afin de délivrer un produit le plus durable possible. EMAS repose sur trois piliers: Material Chemistry, Life-Cycle Assessment et Designing for Disassembly. Cette méthode garantit que la chaîne allant des matières premières au recyclage ait un impact négatif minimal sur l'homme et l'environnement. Ceci est documenté pour chaque produit de Steelcase par un EPD (Environmental Product Declaration). Intervest utilise également la moquette 'cradle to cradle' de Desso. 'Cradle to cradle' est un modèle d'entreprise ayant pour objectif de créer des produits qui sont sûrs et recyclables du début jusqu'à la fin.

Greenhouse BXL

Lors du redéveloppement de Greenhouse BXL, un campus composé de deux vastes immeubles reliés par un atrium, la durabilité est fortement accentuée. En analogie avec la façade verte de Greenhouse Antwerp, l'idée de mur végétal s'applique également à ce projet. Le jardin végétal vertical est apposé aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur et a une superficie totale de 300 m². La difficulté de ce projet réside dans le choix des plantes. La végétation d'intérieur a d'autres caractéristiques que la végétation d'extérieur. Afin d'offrir une vue uniforme, il est nécessaire de les harmoniser. Au total, plus de 30.000 plantes sont utilisées dans la façade verte. Une façade verte offre de nombreux avantages. Une étude¹ démontre que les centres urbains verts ont facilement quelques degrés de moins en été. Les façades vertes réduisent l'urban-heat-island-effect. Elles augmentent en outre la biodiversité et les plantes absorbent les substances polluantes, notamment les particules fines qui sont normalement inhalées en profondeur dans les voies respiratoires. Il est également question d'un impact positif sur la température intérieure, sur le contrôle du degré d'humidité relatif et sur l'acoustique en raison de l'effet d'insonorisation. En outre, le jardin végétal vertical a également un effet positif sur l'environnement. L'approvisionnement en eau est réalisé au moyen de l'eau récupérée en toiture. L'ensemble est piloté par un système de gestion pour l'apport en eau et en substances fertilisantes. En plus de la façade verte, plusieurs jardins sont aménagés aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur de l'immeuble. La structure du toit est du type "toit vert" et fait également office de terrasse.

Pour les techniques se rapportant au refroidissement/chauffage/aération, des solutions à faibles consommations d'énergie ont été choisies, sans perdre de vue le confort de l'utilisateur. L'atrium est équipé de stores solaires intelligents ainsi que de parois vitrées s'ouvrant automatiquement. La charge de refroidissement est ainsi maintenue à un niveau peu élevé. Pour le chauffage, la chaufferie de l'immeuble a été entièrement rénovée et agrandie. Une combinaison de chaudières au gaz modulantes à haut rendement permet une production thermique d'une efficacité énergétique.

En matière d'éclairage une solution LED complète a été élaborée.

¹ Hop, M.E.C.M.; Hiemstra, J.A. Ecosysteemdiensten van groene daken en gevels: een literatuurstudie naar diensten op het niveau van wijk en stad. (Services d'écosystème de toitures et façades vertes: une étude littéraire des services au niveau du quartier et de la ville).



Nouvelles constructions

Intervest choisit également pour les nouveaux projets de construction des solutions durables à faible consommation d'énergie. Pour la nouvelle construction logistique à Liège (extension pour le locataire Vincent Logistics) Intervest a intégré dans le projet un nombre de réalisations techniques durables qui dépassent les obligations légales.

Pour la construction de la toiture des éléments TT en béton ont été choisis qui en plus de leur grande solidité possèdent une forte inertie. Des variations de température et d'humidité sont ainsi évitées, de sorte que les opérations logistiques (cross-dock) pour des produits alimentaires sensibles peuvent être effectuées sans problèmes et sans techniques de climatisation supplémentaires.

En plus, un éclairage LED linéaire a été installé dans l'immeuble avec un capteur de mouvement et de détection de lumière du jour, permettant une gestion intelligente et optimale de l'éclairage.

Rénovation des toits

En 2017, Intervest a investi dans la rénovation de quelques toits. Dans le segment logistique les sites de Wommelgem et Oplabbeek ont été rénovés (+/- 27.000 m²) et dans le segment des bureaux le toit de l'immeuble A de De Arend a été remis à neuf (+/- 800 m²). Lors de chaque rénovation il a été décidé de poser une isolation supplémentaire sous le toit. La résistance thermique augmente ainsi de 4,5 Wm²/k (Valeur-R) et résulte en une économie d'énergie.

Efficacité énergétique

Relighting

Afin d'améliorer l'efficacité énergétique des immeubles existants et d'améliorer simultanément le confort des utilisateurs, Intervest a réalisé en 2017 plusieurs projets de relighting. L'éclairage d'origine (dans les immeubles logistiques plus anciens en général des lampes à vapeur de mercure, dans les bureaux plus anciens des armatures TL8), a été remplacé par un éclairage à faible consommation d'énergie tel que les systèmes LED. Lors de tels projets de relighting les nouveaux systèmes sont combinés à des capteurs de présence et de détection de lumière du jour, entraînant une réduction de la consommation énergétique de plus de 75%. Étant donné que ces systèmes ont également une durée de vie plus longue, les frais d'entretien de cet éclairage baissent fortement. Dans le portefeuille d'Intervest des projets de

relighting ont déjà été réalisés en 2017 dans le segment des bureaux à Aartselaar et De Arend et sur le site logistique à Wommelgem aussi bien dans l'espace de magasin que dans les bureaux. Dans l'immeuble de bureaux à Aartselaar l'éclairage TL8 existant a entièrement été remplacé par une solution LED, résultant en une économie de plus de 50%.

À Wommelgem un système de commande Dali a été installé. Il est possible d'adapter via un navigateur web l'intensité de la lumière par corridor et de détecter les lampes qui sont défectueuses. Le système de commande rend possible de vérifier également le nombre d'heures que la lumière est allumée permettant ainsi une optimisation de la disposition des rayons. L'éclairage baisse automatiquement jusqu'à 10% lorsqu'il n'y a pas de passage dans les corridors grâce aux capteurs de présence.

Étant donné la durée de vie plus longue de l'éclairage LED, il est en outre possible de réduire les frais d'entretien.

Chauffage et refroidissement

En plus de l'éclairage, le chauffage et le refroidissement des immeubles d'Intervest ont un important impact technico-environnemental. Lors du remplacement des installations techniques, des techniques modernes sont utilisées le plus possible afin de réduire la consommation et d'améliorer l'efficacité. Lors du remplacement des systèmes HVAC dans les bureaux, des systèmes d'échangeurs de chaleur sont ainsi toujours installés et pour les immeubles logistiques des systèmes de monitoring d'énergie sont utilisés afin d'améliorer l'efficacité des systèmes existants.

Intervest a installé sur le site logistique à Wommelgem un système EMS (Energy Management System) supplémentaire, résultant en une économie supplémentaire de 15%. Des chaudières à condensation à haut rendement ont été installées à De Arend à Edegem, y compris un nouveau réglage, et à Park Rozendal (Hoeilaart) où une nouvelle machine frigorifique à haut rendement a également été installée. Pour Toyota Material Handling à Wilrijk, des réchauffeurs à gaz à haut rendement, à condensation, ont été installés.



Wommelgem - Feeder One



Aartselaar - Protime



Wilrijk - Toyota Material Handling

Politique énergétique

Intervest applique une politique d'achat active en matière énergétique (électricité et gaz). Il est ainsi possible de réagir pleinement aux marchés de l'énergie, sur lesquels les prix baissent depuis quelques années. L'électricité achetée est verte à 100% et son origine est attestée par les garanties nécessaires procurées par le fournisseur. Outre la réduction des prix d'achat de l'énergie, Intervest s'efforce aussi à réduire en permanence la consommation d'énergie. Au premier semestre de 2016, l'électricité a été achetée pour 2017 et en partie également pour 2018 et 2019, sur la base des tarifs peu élevés. Grâce à sa politique énergétique proactive, la société parvient à obtenir des prix intéressants pour ses clients.

Sur plusieurs toits des immeubles logistiques d'Intervest, des installations ont été posées pour produire de l'électricité au moyen d'énergie solaire. Pour ce faire, dans la plupart des cas, la société a octroyé à des acteurs spécialisés un droit de superficie à long terme sur les toits, sans que la société soit elle-même propriétaire de l'installation PV. De plus, la société exploite elle-même une installation, depuis son acquisition la plus récente d'un site logistique à Liège. Réparties sur 9 sites, des installations photovoltaïques ont été placées sur une superficie de toiture de 253.000 m² au total, ce qui représente une capacité installée totale de 12,5 mégawatts-crêtes (MWc). Globalement, ceci permet une réduction de CO₂ d'environ 3.100 tonnes par an. Également sur les immeubles achetés à Zellik en 2017 se trouvent sur une partie du site une installation photovoltaïque exploitée par Intervest.

Enlèvement des déchets

Par son approche très poussée de l'enlèvement des déchets, Intervest réalise son objectif de durabilité. Il est ainsi possible de séparer d'une part les déchets résiduels, le PMC et d'autre part le papier et le carton. En outre, des possibilités sont prévues pour le recyclage des déchets moins résiduels tels que des piles, cartouches d'encre, documents confidentiels, du bois, du verre et des lampes TL. Les déchets sauvages sont systématiquement rassemblés et évacués lors de l'entretien des plantes ou après un appel au service menus travaux.

4.2. Soins du dialogue

Une concertation avec toutes les parties prenantes est planifiée sur une base régulière. Intervest ambitionne ainsi le développement d'une bonne relation avec ses parties prenantes, basée sur la confiance et une optimisation constante.

Chaque trimestre, un communiqué de presse détaillé relatif à la situation financière de la société est publié. Le conseil d'administration se réunit au moins 4 fois par an. Des moments de concertation sont régulièrement organisés avec les collaborateurs.

Le souci du bien-être sociétal se traduit aussi pour les clients et leurs collaborateurs dans les équipements autour et à l'intérieur des immeubles.

4.3. Soins des clients

Évacuation/plan d'urgence

Dans tous les immeubles de bureaux à locataires multiples et dans les immeubles logistiques Intervest organise des exercices d'évacuation commun dans le but de procéder à une évacuation rapide et efficace de l'immeuble en cas de calamités. Ces exercices annoncés sont supervisés par Intervest en concertation avec le gestionnaire technique du site et éventuellement avec le responsable de l'entreprise en charge de la sécurité et la prévention. À l'issue, Intervest analyse l'évacuation et fournit à ses clients un rapport contenant les temps d'évacuation, d'éventuelles recommandations ou mesures à prendre par le client ou Intervest. En outre, en 2017 une attention particulière a été consacrée à l'assistance des clients/locataires lors de la rédaction du plan d'urgence interne, du plan d'évacuation privatif, de l'analyse des risques d'incendie et du dossier d'intervention afin de se conformer à l'Arrêté Royal du 28 mars 2014 relatif à la prévention d'incendie sur les lieux de travail.

Facility management

La prestation de services 24 heures sur 24, 7 jours sur 7 est très appréciée pour la gestion quotidienne des immeubles. Intervest propose une offre modulaire comprenant, entre autres, les services de nettoyage, les services de réception, les menus et/ou grands travaux, les interventions techniques, le service de repassage, le fitness, les plantes d'intérieur, etc. En 2017, le service a été étendu et propose la possibilité de prendre une douche, d'utiliser une navette et de louer une voiture.

À l'aide de Planon, un logiciel en ligne, Intervest traite de façon efficace les différentes demandes pour toutes sortes d'interventions. Grâce au 'Planon self-service' le client a la possibilité d'introduire une demande dans le système. Le client peut suivre lui-même via l'outil web l'avancement de l'intervention demandée. Cela permet un meilleur suivi des fournisseurs et partenaires qui peut être corrigé où cela s'avère nécessaire.

Approche de la communauté

Sur son site de Mechelen Campus, Intervest a une tour de 60 m de haut, entourée de 10 immeubles de bureaux moins élevés, reliés entre eux par un parking souterrain. Les immeubles se trouvent dans un magnifique jardin avec des espaces pique-niques et une pièce d'eau, ce qui est idéal pour une pause détente. Mechelen Campus offre au total environ 50.000 m² d'espaces de bureaux. Mechelen Campus est conçu comme une communauté interactive où Intervest et Quares, le gestionnaire sur le site, proposent un large éventail de services pour rendre la vie quotidienne des utilisateurs de bureaux la plus agréable et confortable possible. Il y a ainsi un sandwich bar/restaurant, un atelier de repassage, un atelier de menus travaux, une crèche, un centre de fitness, un espace de séminaire avec salles de réunion, etc. Cette offre a été élargie en 2017 et comprend une navette, la location de voiture, des bornes de chargement et la possibilité de prendre une douche.

Places de chargement

Intervest a, en collaboration avec Allego, élaboré à Mechelen Campus un réseau de bornes de chargement pour voitures électriques. À Mechelen Campus, six points de chargement en surface ont été installés. Dans le parking souterrain une place de chargement a été installée où 22 voitures peuvent être chargées simultanément. À l'Intercity Business Park, 12 points de chargement ont été installés.

Il est prévu de continuer à développer en 2018 l'infrastructure de chargement au sein du portefeuille.

Événements

De RE:flex, Intervest organise régulièrement des événements à Mechelen Campus et à l'Intercity Business Park, en collaboration ou non avec les locataires existants ou des organisations comme VOKA, BNI, etc.

Mechelen Campus a ainsi été en 2017 le terrain d'accueil pour aper'eu Mechelen, un concept d'apéritif où les collègues peuvent terminer la semaine de travail de façon informelle et détendue et faire connaissance avec le personnel des entreprises environnantes. Des Foodtrucks offrant des boissons et mets délicieux pour satisfaire la soif et faim et de la musique beat festive qui résonne, sont les ingrédients de base de ce concept réussi qui a séduit de nombreuses personnes à Mechelen Campus.

Certaines de personnes ont quotidiennement besoin d'une transfusion sanguine. Seulement 3% de la population donne son sang. C'est pourquoi Intervest soutient la collecte de sang de la Croix Rouge et qu'elle à invité à Mechelen Campus les clients à donner du sang.

Donner son sang ne dure 10 minutes et permet immédiatement d'aider 3 patients. La Croix Rouge Flandre était satisfaite de la participation et Intervest envisage de soutenir à nouveau cette initiative l'année prochaine.

Intercity Business Park a fait office d'un emplacement pop-up pour Tesla et a offert durant toute une semaine la possibilité d'obtenir des informations et de faire un essai. Surtout l'essai a été fort apprécié des clients de l'Intercity Business Park.



Mechelen Campus - Places de chargement



Community building à Mechelen Campus - Collecte de sang Croix Rouge

Engagement dans le cadre de la durabilité

La charte VOKA entreprend durablement

Intervest a souscrit à la charte “entreprendre durablement” de VOKA. Les 17 objectifs de développement durable de l'ONU y sont enregistrés. Il est prêté attention à People, Planet, Prosperity, Peace et Partnership. En concertation avec VOKA, différents points d'action sont déterminés dont 10 doivent être réalisés en 2018.

Flux50

Intervest a également adhéré à Flux50, le pôle de pointe logistique flamand qui stimule la collaboration entre les entreprises et les organisations de différents secteurs et de différentes dimensions, mais également avec des instituts du savoir, des responsables politiques et même l'utilisateur final. Flux50 a pour but de lancer des trajets d'innovation au niveau de cinq domaines thématiques ou zones d'innovation: des ports à énergie, des microgrids, des applications d'énergie multiple au niveau de quartier, des applications d'energy cloud et de rénovation intelligente. Smart Business Area of the Future est une étude faisabilité d'une durée de 10 mois qui est coordonnée par Engie dans la zone d'innovation microgrid. Intervest de même que Quares, Engie et Continental font partie d'un consortium d'entreprises qui analysera sur le site de bureaux Mechelen Campus et les environs immédiats la possibilité d'en faire à terme un environnement smartgrid, afin d'échanger de l'énergie.

4.4. Le soin du collaborateur

Intervest prévoit des possibilités de formation par équipe et individuellement en fonction des besoins de l'individu ou de l'équipe et du travail. En outre, la société élabore des trajets spécifiques sur mesure pour les employés plus âgés adaptés aux besoins de l'employé concerné.

En plus des entretiens de fonctionnement réguliers, une évaluation est prévue annuellement pour chaque collaborateur. C'est l'occasion par excellence pour harmoniser les attentes mutuelles.

Intervest tend à un bon équilibre entre le travail et la vie privée et offre suffisamment de flexibilité dans le travail compte tenu des circonstances individuelles.

Étant donné que l'arc ne peut pas toujours être tendu, il est prêté attention aux aspects sociaux du travail en équipe tels que le team building, les incitations, etc., ce qui ressort également de l'engagement social de la société comme décrit ci-dessous.

4.5. Le soin de la gouvernance d'entreprise

Intervest attache beaucoup d'importance à l'honnêteté, l'intégrité et l'ouverture en ce qui concerne sa gestion d'entreprise aussi bien au niveau du cadre interne qu'au niveau externe vis-à-vis des relations avec les différentes parties prenantes.

Le chapitre relatif à la gouvernance d'entreprise rapporte les détails de ce qui est prévu dans ce domaine.

4.6. Soins du bien-être social

Run To Walk Again

To Walk Again est une fondation qui collecte des fonds pour les personnes ayant un handicap physique afin de pouvoir leur proposer une rééducation et des infrastructures sportives. Depuis six ans déjà To Walk Again organise RunTWA. Durant cet événement une équipe coure sept marathons sans interruption durant deux jours. Un des marathons est accompli dans un handbike par une personne ayant un handicap.

Depuis cinq ans d'affilée l'équipe de Jasper-on-Wheels peut compter sur le soutien d'Intervest. Jasper-on-wheels est l'équipe qui s'est formée autour du joueur de basket qui a subi une lésion cervicale après une chute malheureuse lors d'un match et qui est devenu tétraplégique. Au cours de l'édition 2017 Intervest a en outre soutenu encore deux autres équipes, Fartlek I et II. Les collaborateurs et partenaires ont participé activement en tant que coureur et cycliste.

Les fonds récoltés servent, entre autres, à l'achat d'un robot marcheur utilisé lors du trajet de rééducation des personnes atteintes d'un handicap physique.



Vélo Afrique

Vélo Afrique veut inviter des cyclistes VTT enthousiastes à faire la connaissance d'une façon unique de la magnifique culture africaine. Le vélo est le moyen de transport par excellence pour profiter de la nature et pour goûter à la couleur locale. Étant donné qu'il peut y avoir un peu d'aventure, les étapes en VTT requièrent quand même une certaine condition et des aptitudes techniques.

Mais plus encore que les prestations des participants, c'est l'esprit d'équipe et l'ouverture d'esprit qui comptent. L'objectif est d'atteindre ensemble la ligne d'arrivée. Non seulement pour l'organisation, mais également pour les camarades cyclistes et surtout pour la bonne œuvre.

Deux collaborateurs d'Intervest ont en 2017 récolté des fonds pour participer à Vélo Afrique, édition Cameroun.

Une aventure de 10 jours en VTT comprenant sept étapes cyclistes en deux jours de repos. Ils ont parcouru au total 480 km à vélo dont 95% off road et 7.749 altimètres ont été surmontés.

Les fonds récoltés par chaque participant, permet à Vélo Afrique d'investir dans un meilleur enseignement en Afrique. En collaboration avec la population locale, cinq écoles et centres de formation ont déjà été construits dans les quartiers les plus pauvres de Dakar, Medina, Gounass, Jaxaay et Pout. Entre-temps ces écoles sont devenues des centres éducatifs et sociaux au sein du quartier et pour beaucoup un repère pour un avenir meilleur.

Les fonds récoltés pour l'édition au Cameroun sont destinés à la construction d'une école à Fombot.

Vélo Afrique



RÉAGIR EN SOUPLESSE AUX CIRCON- STANCES MODIFIÉES

“Un passage très aisé d'un espace de co-working à un bureau fixe, tout en conservant la flexibilité, les services et un large soutien.”

Gerry Appeltants - Managing Director BeLux





Rapport du comité de direction

1. Le marché des bureaux et de l'immobilier logistique
2. Développements importants en 2017
3. Résultats financiers 2017
4. Structure financière
5. Affectation du bénéfice 2017
6. EPRA Best Practices
7. Prévisions 2018



1. Le marché des bureaux et de l'immobilier logistique

1.1. Bureaux¹

La marché locatif

Bruxelles et la périphérie

Le marché des bureaux bruxellois, y compris le Brabant flamand et wallon, reste le principal marché partiel du pays. Plus de la moitié de tous les bureaux sont commercialisés sur ce marché.

Au total 402.000 m² ont été commercialisés lors de 363 transactions. Il s'agit d'une baisse de 10% en comparaison à 2016. Les volumes de 500.000 à 600.000 m² des années top 2005-2007 appartiennent au passé, surtout en raison de l'utilisation plus efficace d'espace par les locataires et le succès naissant du co-working. Une tendance particulière qui est déjà apparue auparavant et qui se poursuit, est l'apparition d'espaces de co-working et de managed ou serviced offices, étant des bureaux qui sont loués prêts à l'emploi. Au centre de Bruxelles ainsi que dans la périphérie, pareils concepts pour une superficie de 10.000 m² ont été mis en chantier en 2016 et 2017. Bruxelles suit ainsi la tendance qui apparaît également dans les autres grandes villes.

Dans la périphérie bruxelloise la disponibilité de bureaux est inférieure à 15% (14,8%) et ce pour la première fois depuis 2008. Dans les environs de l'aéroport la disponibilité s'élève à environ 20%.

Plusieurs autorités publiques ont été moins présentes (- 20%). Les entreprises ont été plus actives et ont pris 66% du take-up pour leur compte.

Il est frappant que plus d'un quart de l'ensemble du take-up 'Bruxellois' ait été réalisé en dehors de la Région de Bruxelles-Capital. La performance de la périphérie nord (+ 69%) et sud (+ 18%) était bonne. Le prime rent pour Bruxelles s'élève à € 305/m²/an.

Marchés régionaux

L'exploit le plus frappant a été réalisé à Anvers, où le take-up a doublé et a atteint 197.000 m². Ce chiffre se situe deux tiers au-dessus de la moyenne décennale (117.000 m²). Le bond est dû à l'importante transaction avec la Police Locale et représente un quart du take-up total. Également sans cette transaction, le marché anversoise a atteint en 2017 son niveau le plus élevé depuis 2008. Seul 2011 (141.600 m²) s'en rapproche. Le prime rent pour Anvers a légèrement augmenté en raison de nouveaux projets qui se louent facilement. Le prime rent s'élève à € 150/m²/an.

La performance de Malines a déçu étant donné que le take-up a atteint à peine 5.000 m².



Greenhouse Antwerp - Managed offices

¹ Sources:
C&W marketbeat Brussels Office Market H2 2017, JLL Research
Market Overview Q4, 2017

Le marché de l'investissement

Les rendements top pour les bureaux sont tout comme en 2016 historiquement bas et se situent autour de 3,65%. Ceci ne se rapporte qu'à un nombre très limité de nouveaux immeubles de qualité qui sont loués à très long terme à des locataires particulièrement stables.

Dans la zone décentralisée les rendements top se situent autour de 7,25%.

Les attentes des locataires

Au niveau international une forte tendance pour plus de flexibilité et plus de prestations de service pour bureaux est à noter. Plusieurs acteurs immobiliers en tiennent déjà compte et orientent leur modèle d'entreprise en ce sens. Des business centres (comme Regus) ont longtemps été uniques, mais depuis quelques années un bon nombre d'investisseurs dans des bureaux évoluent dans la même direction. Le marché des bureaux est en pleine mutation entre l'offre traditionnelle de m² d'espace de bureaux et l'offre de solutions étant davantage orientées vers les services destinés aux utilisateurs de bureaux. Dans ce dernier cas, la location de m² d'espaces de bureaux n'est qu'une des facettes de la solution, assortie à une qualité de vie et de travail accessible et agréable et à des services offrant le soutien nécessaire dans le cadre professionnel ainsi que dans le contexte privé. En excellant dans le domaine de l'offre d'environnements agréables (qualité de vie), de solutions clé en main, de flexibilité comme prestation de services, Interinvest se distingue au niveau des éléments qualitatifs et pas purement quantitatifs (au niveau du prix).

Cette tendance est stimulée par la modification des fonctions de l'environnement de bureaux. La technologie permet de travailler depuis n'importe quel endroit. Une tendance se remarque (principalement au sein des petites entreprises innovantes en pleine croissance), où les bureaux évoluent de plus en plus vers un environnement de réseau. Ce sont surtout les petits locataires ambitionnant de la croissance qui se montrent intéressés par les effets de synergie potentiels.

La flexibilité dans l'espace et le temps est surtout importante pour les petites entreprises débutantes. Aucun engagement à long terme, pas ou peu d'investissements propres et très peu de soucis. Cela va d'espaces de co-working aux managed offices. Cela reste momentanément en termes de revenus locatifs limité à une part du marché. C'est toutefois une part du marché en pleine croissance et à laquelle les grandes entreprises traditionnelles font de plus en plus appel.

Jusqu'à présent, la majorité des entreprises ont encore une idée traditionnelle lorsqu'il s'agit de location tant au niveau du concept que de la durée de location. Les durées de location 3/6/9 ans, 6/9 ou plus (pour de grandes entreprises) restent les plus courantes. Il y aura toujours des bureaux qui seront loués de 'façon traditionnelle', étant donné que la location et la rentabilisation du nombre de m² d'espace de bureaux restent l'activité principale de la plupart des propriétaires-bailleurs. Les changements dans ce que recherche les clients, signifie qu'à l'avenir les locataires de bureaux se verront de plus en plus souvent offrir un éventail de services, parmi lesquels chaque client pourra choisir les éléments qui l'intéressent. Dans ce cadre le bailleur pourra jouer un rôle important en offrant des solutions clé en main pour aménager les bureaux et pour décharger le client en offrant des services supplémentaires à la carte. En fonction de la nature de l'immeuble il existe parfois des possibilités supplémentaires pour augmenter l'impact sur le concept général (par exemple le rez-de-chaussée devient un lobby inspirant, lounge, horeca).

En plus de répondre à ces nouvelles tendances, un property management qualitatif reste primordial dans la relation avec le locataire. Interinvest est persuadée que dans la relation directe avec le client il est important de gérer cette prestation de service avec du personnel propre.

D'une enquête de CBRE (To stay or not to stay, datant d'août 2015, étude effectuée au Royaume-Uni et aux Pays-Bas) il ressort que la décision de déménager ou non est prise essentiellement par l'utilisateur de bureaux (dans 60% des cas) en raison du changement de besoin d'espaces. En outre, la qualité des prestations des services techniques semble être plus importante que la qualité des prestations de services commerciales proposées par le bailleur.



Les éléments les plus critiques relatifs aux prestations de services techniques (property management) sont:

- solution claire et rapide apportée aux problèmes mentionnés (17%)
- fiabilité des ascenseurs (12%)
- communication claire et indication du suivi des travaux (12%)
- fiabilité des installations climatiques (11%)
- équipements modernes dans l'immeuble (8%).

Les éléments les plus critiques relatifs aux prestations de service commerciales (asset management) sont:

- facturation claire des charges communes sans frais cachés
- communication correcte et demande de paiement des loyers impeccable
- procédures claires relatives aux personnes à contacter
- account manager mature et de qualité à la hauteur de l'activité du locataire
- vision à long terme des besoins d'immeuble et de location lors de travaux d'entretien.

Une étude récente de ULI (Urban Land Institute) apporte les conclusions supplémentaires suivantes:

- l'immobilier doit devenir une 'service industry' plutôt qu'un asset industry. En ce qui concerne les services il est question de funding, coaching, réseautage et apports supplémentaires.
- un point de départ est l'adaptation permanente, la rétroaction et la complexité. Un nouveau modèle d'entreprise est nécessaire apportant des solutions sur mesure à l'accessibilité, à l'emplacement et à l'aménagement des bureaux.
- il est important de mettre en concordance les intérêts des bailleurs et des locataires et d'élaborer une transparence afin d'obtenir un scénario gagnant.
- un encadrement pratique doit être prévu (en autres, conseil juridique et financier et possibilité de réseautage).



1.2. Immobilier logistique

Le marché locatif en Belgique¹

Sur le marché immobilier logistique, 42 transactions ont été dénombrées pour une superficie totale de 491.000 m². Il s'agit au niveau de la superficie d'une baisse de plus de 40%. En comparaison à la moyenne quinquennale (580.000 m²) le take-up a baissé de 15%. 56% du volume des transactions a été réalisé en Flandre, 42% en Wallonie et 2% à Bruxelles.

En Flandre, la superficie commercialisée a baissé de deux tiers, mais en Wallonie le marché a doublé de volume. La Flandre reste largement la région principale avec 28 transactions pour une superficie de 275.000 m², mais la différence avec la Wallonie se réduit nettement.

Le marché de l'investissement en Belgique²

En raison du manque d'opportunités d'investissement les rendements top pour l'immobilier logistique ont continué à baisser. Bien qu'il n'y ait pas de fondement effectif, le rendement top est estimé fin 2017 à 5,75%. En outre, les rendements top sont difficiles à déterminer exactement étant donné que la plupart des transactions sont réalisées dans un cadre spécifique où le développement doit encore être réalisé.

Immobilier logistique – locations/ventes

	2017		2016	
	Nombre de transactions	Volumes en m ²	Nombre de transactions	Volumes en m ²
Belgique	42	490.968	67	843.818
Bruxelles	1	9.798	-	-
Flandre	15	274.817	60	728.951

¹ Source: Expertise News 540/12/01/2018 C&W marketbeat Brussels Office Market H2 2017.

² Source: C&W marketbeat Brussels Office Market H2 2017 JLL Research.

Le marché locatif aux Pays-Bas¹

En 2017, le marché de l'immobilier logistique a battu tous les records. Le take-up d'espace professionnel (comprenant également l'immobilier industriel) s'élevait en 2017 à environ 4,5 millions de m² (par rapport à 3,6 millions de m² en 2016), dont effectivement environ 2,5 millions de m² représente de l'immobilier logistique. Le take-up d'immobilier logistique a ainsi augmenté de 39% par rapport à 2016.

L'inoccupation de l'ensemble du marché des espaces professionnels aux Pays-Bas s'élève à environ 2,8%, ce qui est très bas. Cela correspond à une superficie de 7,8 millions de m², dont seulement 1,2 million d'immobilier logistique. Le take-up de l'immobilier logistique dépasse ainsi deux fois l'offre des immeubles existants, de sorte qu'une grande partie du take-up logistique doit être réalisée au moyen de nouvelles constructions. L'offre ne comprend pas les projets de construction non encore réalisés ou les développements éventuels, mais en raison de ces nouveaux projets de construction l'offre potentielle effective est plus grande.

L'accent qui est mis sur de nouveaux centres de distribution est encore renforcé, étant donné que les Pays-Bas ont su attirer beaucoup de prestataires de service logistiques qui desservent à partir de centres de distribution européens les grandes zones de chalandise européennes. Étant donné que ces zones de chalandise deviennent plus grandes, le besoin d'immobilier logistique de grande envergure, étant très peu disponible dans le stock actuel, augmente. Ces grandes transactions sont réalisées au moyen de nouveaux projets de construction et propulsent le take-up dans le segment de l'immobilier logistique.

En accentuant les transactions de grande envergure, la répartition géographique de l'immobilier logistique est limitée. Plus de 50% de ces transactions ont notamment été réalisées dans un nombre restreint de hotspots logistiques. Les principaux atouts de ces hotspots logistiques sont: l'accessibilité du marché des consommateurs, la multimodalité, la disponibilité de terrain et d'immobilier logistique, le potentiel du marché du travail et également la collaboration avec les autorités. La collaboration avec les autorités est importante pour les permis, les formations, le marketing de la région où une approche globale favorable aux entreprises prime.

Ce sont principalement les hotspots logistiques qui ont bénéficié des besoins des utilisateurs finaux – surtout les chaînes de supermarché et les e-tailers – de grands centres de distribution durables et de préférence également visuellement attractifs. Les hotspots logistiques qui ont attiré

la majorité des utilisateurs sont les régions du Brabant Ouest, Venlo-Venray, Tilburg Waalwijk. En 2017, celles-ci ont été proclamées meilleurs emplacements.

Le marché de l'investissement aux Pays-Bas

Le marché de l'investissement néerlandais de l'immobilier a également battu tous les records en 2017. Par rapport à 2016, le volume d'investissement a augmenté de € 6,2 milliards pour atteindre un volume total de € 20,2 milliards. Le record précédent date de 2007 où un volume total de € 16,5 milliards avait été négocié. Ceci résultait de la forte croissance économique de l'économie néerlandaise de 3,3% sur base annuelle (moyenne européenne 2,4%) en combinaison à un élargissement quantitatif de l'ECB à partir de 2015. Du volume total du marché de l'investissement en biens immobiliers, € 12,8 milliards ont été réalisés par des parties étrangères.

Pour l'ensemble du marché de l'investissement, le marché des espaces professionnels a pris € 3,5 milliards à son compte. Ceci provenait de la forte croissance de l'e-commerce donnant lieu à une explosion de la demande d'immobilier logistique.

Il est supposé que 2018 sera à nouveau une grande année, toutefois pas aussi spectaculaire que 2017. La demande restera néanmoins très forte, mais peu de nouveaux portefeuilles logistiques seront ajoutés au marché.



Tilburg

¹ Source: Cushman & Wakefield – “Nederland Compleet”.

Les attentes des locataires

Les attentes des locataires dépendent fortement de leur activité spécifique ou de la typologie du locataire.

Les tierces parties logistiques internationales accentuent fortement l'efficacité et la réduction des coûts afin d'être au niveau commercial les plus performantes possibles par rapport à leurs concurrents/collègues. Ceci résulte en une pression à la baisse sur les loyers pour les immeubles existants, parce que leurs activités peuvent être réalisées à moindre coût dans une nouvelle construction en raison du lay-out moderne et de l'efficacité énergétique. Elles éprouvent, en général une forte aversion au risque et s'efforcent toujours à couvrir complètement les risques financiers pour la durée minimale (souvent 3 ans ou moins) du contrat signé avec leurs clients. En regroupant plusieurs clients sur un même site, elles essayent d'améliorer ainsi l'efficacité et de réaliser des économies.

Les détaillants et les fabricants de produits de détail (comme Michael Kors, VF Europe, Nike, Estée Lauder, Sketchers, etc.) veulent notamment assurer la continuité de leur chaîne logistique dans un cadre logistique uniforme. Ils optent souvent pour des nouvelles constructions en raison de leur taille spécifique et adoptent une vision à plus long terme.

Le besoin d'espace des fabricants industriels, gérant eux-mêmes leurs activités logistiques, est en raison de la technicité de leur produit souvent plus spécifique que celui des détaillants. Assurer à long terme la continuité de leurs opérations est toutefois aussi primordial.

Les chargeurs et les distributeurs ont en général un besoin restreint de superficies, mais les immeubles doivent disposer d'un grand nombre de quais de chargement. Ils desservent un grand nombre de clients au départ d'un seul site, abordant ainsi leur business à moyen terme.

Les utilisateurs de showroom atypiques (comme Peugeot, Facq, Van Marcke et Metro) recherchent des sites bénéficiant d'une excellente visibilité.

En raison des diverses tendances telles qu'un agrandissement d'échelle et l'e-commerce des exigences toujours plus élevées relatives à l'immobilier logistique sont imposées. Très peu d'immeubles existants répondent à ces exigences, de sorte que le besoin de nouvelles constructions augmente. Cela a pour conséquence que, malgré la forte augmentation du take-up dans l'immobilier logistique, l'inoccupation dans les biens immobiliers existants surannés augmente. Cela provient du fait qu'une part substantielle du stock existant ne répond plus aux exigences actuelles des utilisateurs finaux.

Pour des raisons d'efficacité, les centres de distribution s'installeront le plus souvent à des emplacements accessibles par divers moyens de transport, situés à proximité de terminaux à conteneurs (barge) et de grandes voies navigables (canal Albert, Rhin). Ceci permet, en effet, de rassembler les marchandises entrantes et de les acheminer à partir des ports principaux. Les marchandises peuvent ensuite être distribuées de manière plus affinée (sans embouteillage) vers les régions européennes ayant un fort pouvoir d'achat (bassin de la Ruhr, Paris, Benelux). Compte tenu des problèmes de congestion, des centres de distribution nationaux seront implantés dans le Benelux sur l'axe Amsterdam-Bruxelles et des centres de distribution européens seront implantés dans l'est du Benelux (Brabant du Nord, Limbourg néerlandais et belge et Liège).

En raison de l'agrandissement d'échelle, de plus en plus d'agglomérats logistiques verront le jour pour plusieurs clients. Les besoins changeants des clients individuels pourront ainsi être pris en charge sur un seul site.

En raison de la croissance de l'e-commerce logistique, des infrastructures de cross-docking et des centres de distribution urbains s'installeront de plus en plus souvent dans la périphérie des agglomérations urbaines. Toutefois, si les délais de livraison des activités d'e-commerce baissent encore, un plus grand nombre d'entrepôts de taille plus modeste (et respectueux de l'environnement) seront également implantés dans les centres urbains. Étant donné que d'ici environ 5 ans, 30% des dépenses totales des consommateurs se feront probablement au moyen d'e-commerce (par rapport à 10% actuellement), une augmentation des deux types de centres logistiques semble inévitable.



Herentals - Nike

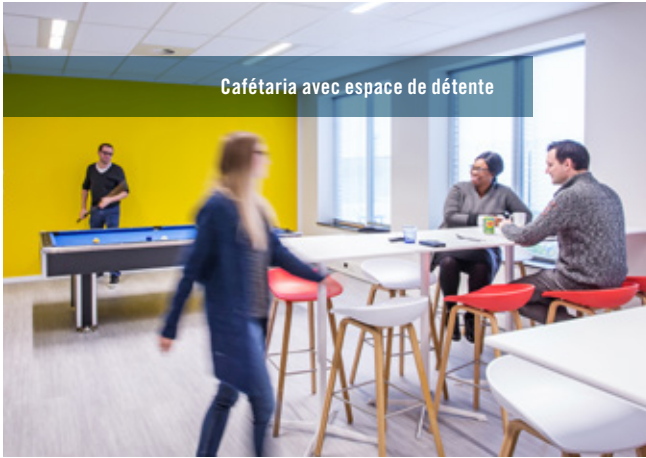


Oevel - Estée Lauder



Wilrijk - Peugeot - excellente visibilité le long de l'A12

PROJET SOLUTIONS CLÉ EN MAIN BLUEBEE



Cafétaria avec espace de détente



Endroit de réunion informel



Espace de réunion



Open Workspace - Bluebee à Mechelen Campus

2. Développements importants en 2017

2.1. Taux d'occupation et locations en 2017

Le **taux d'occupation** du portefeuille immobilier d'Intervest s'élève à 86% au 31 décembre 2017. Sans tenir compte du projet de redéveloppement Greenhouse BXL, le taux d'occupation s'élève à 91% au 31 décembre 2017, ce qui est inchangé par rapport à fin 2016.

Le taux d'occupation du portefeuille de bureaux s'élève à 76% au 31 décembre 2017 et à 85% sans tenir compte du projet de redéveloppement de Greenhouse BXL.

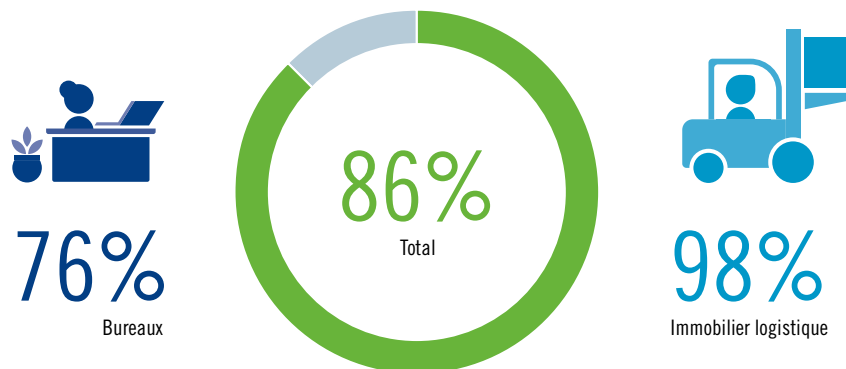
Le taux d'occupation du portefeuille logistique a augmenté de 2% par rapport au 31 décembre 2016 et s'élève à 98% au 31 décembre 2017 et ce suite à l'extension du portefeuille immobilier avec des sites qui sont entièrement loués.

Au niveau des locations, Intervest a prolongé ou renouvelé l'année dernière 9% des revenus locatifs nets annuels lors de 30 transactions locatives pour une superficie de 83.926 m² avec des nouveaux locataires ou locataires existants. En 2016, cela représentait 24% des revenus locatifs nets annuels lors de 50 transactions, bon pour 216.980 m².

Les activités locatives d'Intervest se sont également en 2017 principalement concentrées sur les prolongations et extensions de contrats de bail existants. En totalité il y a en 2017 environ 6% des revenus locatifs nets annuels de la société immobilière ou 50.372 m² qui ont été prolongés ou étendus pour contrats de bail existants par rapport à 20% en 2016.

Les locations à des nouveaux locataires s'élèvent en 2017 à 3% de l'ensemble des revenus locatifs nets de la société ou 33.554 m² par rapport à 4% en 2016.

En 2017, 30 contrats de bail ont été conclus ou prolongés, représentant 9% des revenus locatifs.



Activité locative dans le portefeuille de bureaux

Dans le portefeuille de bureaux l'activité s'est principalement concentrée sur les prolongations et extensions avec les locataires existants principalement dans les parcs de bureaux à Malines. Des nouveaux locataires ont été attirés pour 2% des revenus locatifs annuels de ce segment et les prolongations avec des clients existants représentent 4%. Au total, des transactions locatives ont été conclues pour une superficie d'environ 9.600 m² (pour l'ensemble du portefeuille de bureaux d'environ 210.000 m²).

Nouveaux locataires

En 2017, de nouveaux contrats de bail ont été conclus dans le portefeuille de bureaux d'Intervest pour une superficie totale de 3.968 m² et 10 nouveaux locataires ont été attirés principalement à Malines (en 2016, 11 nouveaux locataires pour une superficie totale de 3.431 m²).

Les principales transactions en 2017 sont:

- Valesta à Mechelen Campus pour 866 m²
- Cazimir à Diegem Greenhouse BXL pour 700 m²
- Tecan à Mechelen Campus pour 538 m²
- Fabricom à Aartselaar pour 520 m²
- Plat4mation à Mechelen Campus pour 318 m²
- T-Fitness Belgique à Antwerpen Gateway House pour 301 m²

Renouvellements à la fin de contrats de bail, extensions et prolongations de contrats de bail

Dans le portefeuille de bureaux, des contrats de bail existants pour une superficie de 5.665 m² ont été renégociés ou prolongés en 2017 lors de 10 transactions. Au cours de la même période en 2016, une superficie de 9.944 m² avait été renégociée lors de 21 transactions.

Les principales transactions en 2017 sont:

- extension de Mylan à Hoeilaart Park Rozendal de 1.916 m²
- extension de Galapagos à Mechelen Campus de 866 m²
- extension et prolongation de Mitiska REIM à Dilbeek Inter Access Park de 817 m²
- prolongation d'Info Support à Mechelen Intercity Business Park pour 541 m²
- prolongation de Pebble Media pour 427 m² à Mechelen Campus
- prolongation de Trend Micro in Mechelen Campus pour 322 m²
- prolongation de Blue Crux à Mechelen Campus pour 318 m²

PROLONGATION
FEEDER ONE,
WOMMELGEM

24.180 m²



NOUVEAU LOCATAIRE
MIRKA,
OPGLABBEK

14.660 m²





NOUVEAU LOCATAIRE
TECAN,
MECHELEN CAMPUS

538 m²



EXTENSION
MYLAN,
PARK ROZENDAL

1.916 m²

Activité locative dans le portefeuille logistique

Également dans le portefeuille logistique d'Interinvest l'activité principale s'est concentrée sur les prolongations et extensions avec les locataires existants. Des nouveaux locataires ont été attirés pour 5% des revenus locatifs annuels de ce segment et les prolongations et extensions avec des locataires existants couvraient 8%. Au total des transactions locatives ont été conclues pour environ 74.300 m² lors de 10 transactions (pour l'ensemble du portefeuille logistique d'environ 584.000 m²).

Nouveaux locataires

Dans le portefeuille logistique des nouveaux contrats de bail ont été conclus en 2017 pour une superficie de 29.586 m² lors de 5 transactions. En 2016, des contrats de bail avaient été conclus pour une superficie de 38.029 m² lors de 6 transactions.

Les principales transactions en 2017 sont les locations à:

- Mirka à Opglabbeek pour 14.660 m²
- Iron Mountain à Boom pour environ 6.387 m²
- Feeder One à Duffel pour 4.067 m²
- Wastic BVBA à Herentals pour 2.770 m²

Renouvellements à la fin de contrats de bail, extensions et prolongations de contrats de bail

Dans le portefeuille logistique, des contrats de bail ont été prolongés ou étendus en 2017 pour une superficie de 44.707 m² lors de 5 transactions. Au cours de la même période en 2016 une superficie de 165.575 m² avait été renégociée lors de 12 transactions.

Les principales transactions en 2017 sont:

- prolongation de Feeder One à Wommelgem pour 24.180 m²
- prolongation de Covidien à Opglabbeek pour 13.101 m²
- extension de Toyota Material Handling Europe Logistics à Wilrijk de 7.065 m².

2.2. Investissements en 2017

En 2017, Intervest accentué la croissance du **portefeuille d'immobilier logistique**. L'objectif stratégique est que le portefeuille logistique représente à terme environ 60% de l'ensemble du portefeuille. La proportion entre les deux segments s'élève fin 2017 à 54% d'immeubles logistiques et 46% de bureaux. Intervest a réalisé des **nouvelles acquisitions** pour € 52 millions et des **extensions sur les sites existants** pour € 7 millions.

En **Belgique**, les trois sites logistiques qui ont été ajoutés au portefeuille immobilier se situent à Oevel, Aarschot et Zellik. La réception du **nouvel immeuble logistique** à Herentals Logistics 3 s'est entièrement déroulée selon le planning, au deuxième trimestre 2017.

Un premier pas a été fait aux **Pays-Bas** en acquérant un complexe logistique à Tilburg et un centre de distribution à Raamsdonksveer.

Dans le **portefeuille de bureaux** les travaux pour le redéveloppement de Greenhouse BXL avec une troisième RE:flex se déroulent selon le planning et un premier locataire a été attiré.

Acquisition de trois sites logistiques situés à Oevel, Aarschot et Zellik

L'extension du portefeuille de l'immobilier logistique avec les sites d'Oevel et Aarschot en mai 2017 et de Zellik en décembre 2017, représente un investissement de € 28 millions. La superficie de ces sites s'élève conjointement à environ € 53.000 m². Chaque site a un taux d'occupation de 100%. Les trois sites génèrent conjointement des revenus locatifs de plus de € 2 millions sur base annuelle. Ces acquisitions ont un rendement brut initial moyen de 7,3%. Ces trois transactions ont été réalisées au moyen d'augmentations de capital par apport en nature avec l'émission totale de 1,2 million d'actions Intervest. Les capitaux propres de la société ont ainsi été renforcés de € 27 millions. La valeur d'acquisition de ces sites correspond à l'évaluation par l'expert immobilier indépendant de la société.

Oevel

Le site à Oevel donne lieu à une extension dans le corridor logistique le long des autoroutes E313 et E314 direction Anvers - Limbourg - Liège. Le site est idéalement situé le long de cette autoroute et forme un agglomérat avec les propriétés actuelles d'Intervest à Oevel et Herentals. Intervest renforce grâce à cet investissement sa position de marché sur cet important axe logistique.

Le site d'Oevel comprend un immeuble logistique de 10.840 m² de magasin, de 410 m² de mezzanine et de 410 m² de bureaux et est loué jusqu'en 2022 par Vos Logistics, un prestataire de service logistique européen. L'entreprise prend en charge le transport de marchandises emballées et non emballées et offre des solutions logistiques et de distribution. L'ensemble de l'immeuble est équipé d'installations photovoltaïques, pour lesquelles Intervest a donné un droit de superficie sur le toit de l'exploitant.



Aarschot

En acquérant le hub de distribution à Aarschot, Intervest anticipe l'importance accrue de la distribution urbaine rapide. Cet investissement permet à Intervest de répondre à l'importance accrue des hubs de distribution qui sont essentiels pour la croissance rapide de l'e-commerce.

Le site de Aarschot comprend deux immeubles logistiques ayant ensemble 11.570 m² d'espace de magasin et 600 m² d'espace de bureaux, ainsi que deux entrepôts plus petits de 800 m² chacun. 80% du site est loué à long terme depuis le 1 janvier 2017 à bpost pour un centre de distribution régional moderne. La durée moyenne pondérée des contrats de bail du site s'élève à 5,9 ans jusqu'à la première possibilité de résiliation.



Zellik

“Étant donné que de grandes parcelles de terrain industriel sont peu ou pas disponibles dans la région bruxelloise, cette acquisition d’un espace de magasin suranné pour redéveloppement, à des conditions compétitives, est une opportunité. En acquérant ce site logistique disposant d’une plus-value potentielle après redéveloppement, Intervest se distingue sur le marché belge en tant qu’investisseur ayant une vision d’avenir logistique”

JEAN-PAUL SOLS, CEO INTERVEST



Le site de Zellik est un emplacement stratégique dans la périphérie bruxelloise, situé sur l’axe Anvers - Bruxelles - Nivelles. La périphérie bruxelloise reste un emplacement de premier ordre pour l’immobilier logistique belge, aussi bien pour la distribution nationale que pour la distribution urbaine rapide.

Le site a une superficie locative d’environ 26.000 m² et se compose d’un entrepôt de 23.234 m² disposant de 1.000 m² d’espace de bureaux, loué au fournisseur de services logistiques NedCargo, et d’un point de collecte professionnel de 1.344 m² disposant de 336 m² de bureaux loué à FACQ, distributeur de pièces de rechange en sanitaire. Une partie du site est équipée d’une installation photovoltaïque.

La durée moyenne pondérée des contrats de bail du site s’élève à 2,4 ans jusqu’à la première possibilité de résiliation. Le contrat de bail avec FACQ se termine en mai 2022, NedCargo a la possibilité de quitter l’immeuble en décembre 2019. Étant donné que le centre de distribution de NedCargo ne répond plus aux exigences d’un centre logistique moderne, un redéveloppement s’impose en 2020. Intervest envisage de réaliser à cet emplacement une nouvelle construction state-of-the-art d’environ 29.000 m² d’espace de magasin et bureaux afférents, après redéveloppement. Compte tenu de la spécificité de l’emplacement des petites aussi bien que des grandes entités pourront y être hébergées. Ce redéveloppement offre à Intervest la possibilité de créer à relativement court terme une plus-value au sein de son propre portefeuille.

Réception du projet de développement logistique à Herentals Logistics 3

Début 2017, les travaux pour la construction d'un centre de distribution de 12.000 m² pour Schrauwen Sanitair en Verwarming ont commencé. Le site qui fait déjà partie du portefeuille immobilier d'Interinvest depuis 2008 et est situé sur un des principaux corridors logistiques en Belgique, à côté de la bretelle d'accès de l'E313, dispose d'une bonne visibilité. En outre, le site offre des possibilités d'extension pour l'implantation supplémentaire d'un magasin d'environ 8.000 m².

Cet investissement en 2017 d'environ € 5 millions cadre dans la stratégie de croissance d'Interinvest qui consiste à poursuivre l'extension de son portefeuille d'immobilier logistique d'une manière axée sur les clients avec, entre autres, des développements à des emplacements jouissant d'un accès multi-modal. Interinvest démontre ainsi être plus qu'un fournisseur de mètres carrés uniquement, également en ce qui concerne l'immobilier logistique.

Un contrat de bail à long terme pour une durée de 15 ans, avec une première possibilité de résiliation après 9 ans, a été signé avec le locataire. La réception de la nouvelle construction s'est entièrement déroulée selon le planning, au deuxième trimestre 2017.

“Ce projet s’inscrit dans le droit fil de la stratégie qui consiste à étendre le segment de l’immobilier logistique par des redéveloppements dans le propre portefeuille.

En outre, cet investissement a été élaboré en concertation étroite avec le futur client, de sorte qu’Interinvest démontre une fois de plus qu’elle est plus qu’un fournisseur de mètres carrés uniquement et qu’elle recherche des solutions sur mesure pour ses clients.”

JEAN-PAUL SOLS, CEO INTERINVEST



Herentals - Schrauwen

Premier pas aux Pays-Bas en acquérant des deux sites logistiques à Tilburg et Raamsdonksveer

En acquérant un complexe logistique à **Tilburg** et un centre de distribution à **Raamsdonksveer**, tous deux aux Pays-Bas, Intervest a fait un premier pas aux **Pays-Bas**. Intervest poursuit ainsi sa stratégie qui consiste à étendre son rayon d'action à une région située à 150 km autour d'Anvers. Cette extension du portefeuille d'immobilier logistique aux Pays-Bas en 2017 représente un investissement de € 24 millions. La superficie de ces sites s'élève conjointement à environ 34.000 m². Chaque site à un taux d'occupation de 100%. Ces sites génèrent des revenus locatifs de plus de 1,7 million sur base annuelle. Ces deux acquisitions ont un rendement initial brut moyen de 7,1%. Ces investissements ont été financés au moyen des lignes de crédit existantes auprès des institutions financières et ont été structurés par les sociétés du périmètre à 100% d'Intervest aux Pays-Bas. La valeur d'acquisition de ces sites correspond à l'évaluation de l'expert immobilier indépendant de la société.



Tilburg - Dutch Bakery

“Nous voyons beaucoup de similitudes entre les deux parties: Intervest est une partie ambitieuse qui met l'accent sur l'immobilier logistique et cela nous assure que notre manière de travailler et nos désirs spécifiques en matière d'hébergement, actuels et futurs, sont bien compris.”

ROB VERHOEF - DIRECTEUR GÉNÉRAL, DUTCH BAKERY GROUP

Tilburg

Le site à **Tilburg** se trouve dans la zone industrielle Vossenbergh II, qui est directement reliée à l'A58 Eindhoven - Breda et fait partie du hotspot logistique Tilburg - Waalwijk. Ce terrain industriel, étant le plus grand de Tilburg, comprend plus de 200 entreprises et est caractérisé par une très grande diversité où il n'y a pas que des entreprises logistiques et de distribution, mais également un grand nombre d'entreprises de production et d'assemblage dans toutes sortes de branches d'activités.

L'immeuble a une superficie de 13.300 m² et se compose de 11.400 m² d'espace de magasin, de 1.200 m² de bureaux et de 700 m² de mezzanine. L'immeuble a une hauteur libre de 8 mètres et dispose de 6 quais de chargement et de 72 emplacements de parking. Le hall d'entreposage et l'espace de production sont réfrigérés et entièrement conformes aux principes HACCP de l'industrie alimentaire.

Le locataire du site est Dutch Bakery, un fabricant industriel moderne et innovant de produits de boulangerie mi-cuits sous les marques privées des supermarchés. Dutch Bakery combine à cet emplacement les activités de boulangerie industrielle et les activités d'expédition et de logistique et compte plus de 400 collaborateurs.

Le contrat de bail a pris cours au 1 janvier 2017 avec une durée fixe de 15 ans sur base d'une convention triple net.

Raamsdonksveer

Le centre de distribution à **Raamsdonksveer** dans le Brabant du nord a une superficie locative de 20.500 m² et est loué à long terme à un détaillant de décoration pour la maison. Le centre est facilement accessible par l'A27 (Breda - Almere) et l'A59 (Moerdijk - Den Bosch), et dispose grâce à l'Oosterhout Container Terminal avoisinant d'une liaison directe avec les ports de Rotterdam et d'Anvers. Le complexe logistique a été réalisé built-to-suit en 2010 pour le locataire, qui a concentré à Raamsdonksveer ses activités de distribution pour les Pays-Bas et la Belgique. C'est d'ici qu'il approvisionne ses magasins au Benelux et organise les livraisons provenant de ses activités d'e-commerce.

Le contrat de bail avec le locataire a une durée fixe jusqu'à mi-2031.

Redéveloppement Greenhouse BXL avec troisième RE:flex

Après la réorientation réussie et innovante de l'immeuble de bureaux Greenhouse Antwerp en 2016, Intervest a commencé en 2017 la réorientation de Diegem Campus qui se distinguera en tant que Greenhouse BXL de l'offre classique de bureaux.

Depuis début 2017, après le départ du locataire Deloitte, les immeubles de bureaux de Diegem Campus, situés Berkenlaan 6, 8a et 8b, sont inoccupés. L'immeuble situé Berkenlaan 6 avait déjà été désinvesti au premier semestre 2016.

Étant donné l'emplacement et la qualité des immeubles, ceux-ci offrent une excellente opportunité pour un **repositionnement** et une approche visant des locataires multiples, dans un immeuble de bureaux inspirant où expérience et travail vont de pair avec une approche flexible des locataires qui est axée sur les services.

Le concept élaboré avec un troisième RE:flex et des espaces de co-working, vise à stimuler la rencontre et l'interaction. Il garantit un grand professionnalisme, stimule les synergies, permet un haut degré de flexibilité, appelle au calme et à la sérénité, met l'accent sur les services, permet de réaliser des économies en matière d'énergie et est axé sur l'accessibilité. Un patio nouvellement construit fera office de lieu de rencontre animé et offrira la possibilité d'organiser des événements. Le 'nouveau travail' sera intégré dans le complexe en combinant espaces de co-working et coins inspirants.

L'aménagement vise à favoriser l'interaction entre visiteurs et utilisateurs. Un Grand Café, un restaurant, des vastes salles de réunion et un auditorium sont, entre autres, prévus. Les utilisateurs pourront également avoir recours à un service desk qui garantira une approche personnelle en fonction des besoins du client.

L'immeuble inoccupé adjacent situé Berkenlaan 7 a été acheté au premier trimestre 2017 pour une valeur foncière de € 1,7 million. Le but est de démolir l'immeuble existant et de transformer le site en un espace aéré supplémentaire avec un parc, des possibilités de détente et des emplacements de parking souterrains, reliés à Greenhouse BXL.

Les travaux de construction pour le redéveloppement du site en Greenhouse BXL ont commencé au premier trimestre 2017 et seront selon toute attente terminés en mai 2018 pour accueillir les premiers clients. Le budget pour la totalité de l'investissement planifié s'élève à environ € 9 millions (dont € 1 million pour l'exercice 2017 et € 8 millions pour l'exercice 2018). Le financement de cet investissement sera réalisé au moyen des lignes de crédit disponibles de la société.

Entre-temps, les travaux de construction du patio comprenant un auditorium n'entravent pas la location de Greenhouse BXL. Cazimir, une équipe d'avocats spécialisés dans l'assistance de familles fortunées et d'entrepreneurs ayant des questions juridiques et des soucis concernant leur fortune, a opté pour ses nouveaux bureaux près de Bruxelles pour Greenhouse BXL. Cazimir louera à partir d'octobre 2018 une superficie de bureaux de 700 m² pour un terme fixe de 9 ans. Cazimir a été particulièrement séduit par Greenhouse BXL parce que c'est un des projets de bureaux les plus récents dans la périphérie bruxelloise qui est entièrement axé sur le concept du 'nouveau travail'. Différentes sortes de lieux de travail et de salles de réunion, un auditorium pour des réunions informatives, beaucoup d'espaces verts, un bon nombre d'emplacements de parking pour les clients et collaborateurs et des possibilités de sport et de détente, sont quelques-uns des principaux atouts qui ont joué un rôle lors du choix de Cazimir.

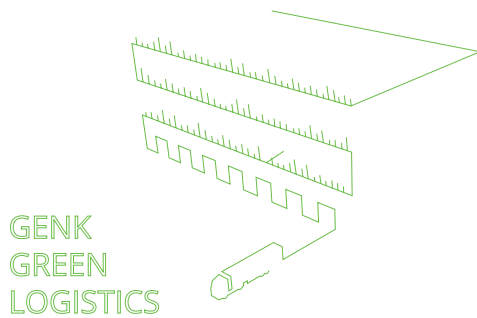


“Nous sommes heureux de pouvoir conclure avec Cazimir le premier contrat de bail pour Greenhouse BXL. Le grand intérêt pour le projet démontre que ce concept de bureaux innovant, où travail et expérience vont de pair, répond aux attentes du marché.”

JEAN-PAUL SOLS, CEO INTERVEST

2.3. Potentiel de développement

Attribution à 'Genk Green Logistics' du redéveloppement du site Ford à Genk



La sélection de '**Genk Green Logistics**' par le Gouvernement flamand en tant que soumissionnaire préférentiel pour le redéveloppement du site Ford à Genk présente un potentiel de nouvelles constructions d'une superficie d'environ 250.000 m² d'immobilier logistique, ce qui représente un grand pas en avant en vue de la réalisation du plan de croissance d'Intervest.

Green Green Logistics, la joint-venture à créer entre Intervest, d'une part, et Group Machiels, d'autre part, assurera en collaboration avec le promoteur MG Real Estate et DEME Environmental Contractors, le redéveloppement d'un des plus vastes hubs logistiques à accès tri-modal en Flandre. Le Gouvernement flamand a opté ainsi pour le regroupement d'expertises complémentaires en matière de développement de terrains industriels de grande envergure en vue de redévelopper le site Ford à Genk en hotspot logistique.

Le site a une **situation stratégique** dans l'important corridor logistique Anvers - Limbourg - Liège. La totalité du site Ford a une superficie de terrain de 133 hectares dont 42 hectares pour la zone B. Le site dispose d'un accès tri-modal par le canal Albert, le rail et la proximité de l'E314 et l'E313. La grande envergure de ce site et son accès tri-modal sont des atouts uniques pour promouvoir Genk Green Logistics en tant que hotspot logistique. L'attribution à Genk Green Logistics comprend uniquement la zone B du site Ford. La zone A est destinée au domaine public et aux fonctions communes. De Vlaamse Waterweg est propriétaire de la Zone C.

Genk Green Logistics planifie un **tout nouveau projet de constructions** dans la zone B qui consistera en un complexe logistique state-of-the-art d'environ **250.000 m²** après développement complet. L'objectif est de développer cette superficie en phases, réparties sur plusieurs immeubles, selon les estimations sur une période de cinq ans.

Des informations détaillées relatives au financement du projet, aux rendements et aux autres conditions annexes seront communiquées systématiquement en fonction de la progression des différentes phases du projet. Les négociations en vue de la conclusion d'un accord contractuel avec le Gouvernement flamand ont commencé au cours du deuxième semestre 2017 et se poursuivaient encore au 31 décembre 2017.

Dans un premier temps il faudra procéder aux travaux nécessaires de démolition et d'assainissement des immeubles existants. L'assainissement du sol et les travaux d'infrastructure seront coordonnés et exécutés par De Vlaamse Waterweg à la demande du Gouvernement flamand. Entre-temps le développement de parties substantielles du site peut commencer.

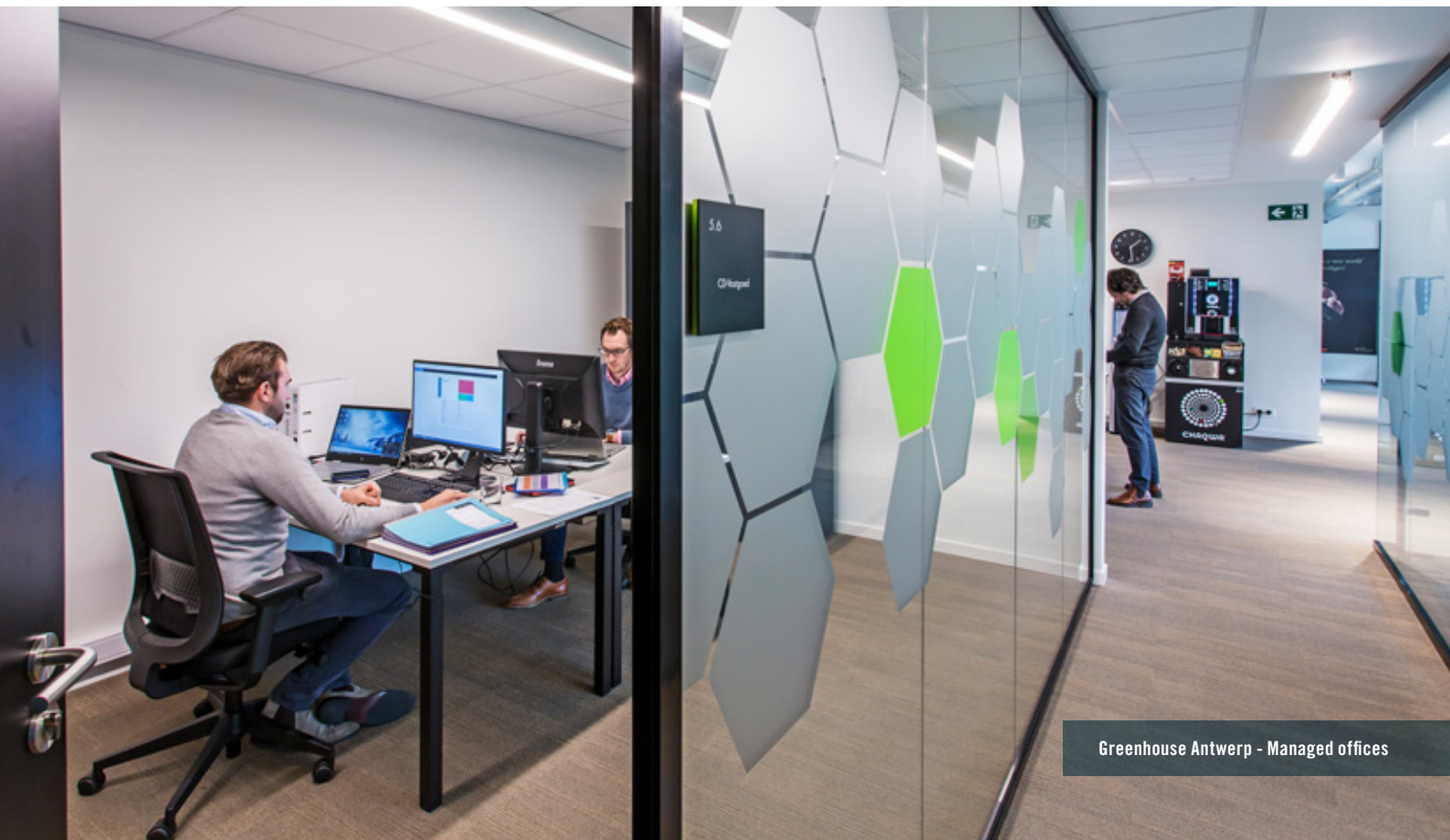
Genk Green Logistics représente un plan de développement dont l'accent commercial repose nettement sur l'e-commerce. Genk Green Logistics prévoit de pouvoir attirer ainsi un large éventail d'utilisateurs sur le site, allant de détaillants pour activités d'e-commerce, de prestataires de service d'e-fulfilment à des tierces parties logistiques classiques. Genk Green Logistics sera toutefois ouvert à d'autres besoins logistiques ou à toute forme de fabrication intelligente.

Genk Green Logistics sera en tant que complexe d'immeubles logistiques, réalisé comme un projet de référence en matière de durabilité et de qualité d'aménagement, ayant des principes de durabilité élevés. Les immeubles seront certifiés BREEAM, dotés d'une isolation avancée, d'un système de récupération d'eau, d'éclairage LED économe, de panneaux solaires et seront CO₂ neutres.

2.4. Désinvestissements

La performance de l'ensemble du portefeuille immobilier sera constamment suivie et évaluée en fonction de la stratégie d'Intervest. Si des opportunités intéressantes de désinvestissement devaient se présenter, celles-ci seront le cas échéant prises en considération et analysées. Aucun désinvestissement n'a eu lieu en 2017.

BEYOND REAL ESTATE



2.5. Beyond real estate: de m² à 'décharger'

Intervest se positionne dans ses deux segments de marché **beyond real estate** et agit en tant que partenaire immobilier qui va **au-delà de la simple location de mètres carrés** de bureaux ou d'espaces logistiques. En étant à l'écoute des souhaits des clients, en réfléchissant ensemble et en anticipant, Intervest peut 'décharger' les clients et offrir une plus-value. Les nombreuses réactions positives des clients à ces **solutions clé en main** confortent Intervest dans l'élaboration de cette approche.

Dans le segment logistique cela se traduit dans l'analyse de façon anticipée, ensemble avec le client, des **besoins d'espaces** changeants et **des spécificités** de l'immeuble maintenant et à l'avenir. Des projets ont, entre autres, été élaborés avec Feeder One, Toyota Material Handling et Rogue Fitness, en étroite concertation avec le client, pour adapter les immeubles existants à leurs besoins spécifiques en matière d'aménagement, d'organisation, de combinaison avec des bureaux, des espaces flexibles, etc. Le développement de Herentals Logistics 3 avec un nouveau centre de distribution built-to-suit, en étroite concertation avec le client Schrauwen Sanitair en Verwarming, est un autre bel exemple d'une approche axée sur le client.

Greenhouse Antwerp, l'immeuble de bureaux innovant entièrement rénové d'Intervest à Berchem qui, est axé sur le nouveau travail actuel, dispose d'un espace RE:flex pour les entreprises débutantes et le co-working, d'un large éventail de salles de réunion flexibles et d'un restaurant, le "Greenhouse Café". Dans le courant de 2017 des **managed offices**, des petits bureaux entièrement aménagés, y ont également été créés et ont été loués en un rien de temps. L'éventail de services a été élargi dans Greenhouse Antwerp avec l'ouverture **Greenhouse Boardroom**, une salle de réunion moderne entièrement équipée et dotée de son propre service traiteur.

À Mechelen Campus l'installation de deux **places de chargement intelligentes** pour 34 voitures électriques est un atout supplémentaire pour les clients.

Beyond real estate: solutions clé en main

Une équipe spécialisée travaillant de manière coordonnée offre avec les **solutions clé en main** une approche entièrement sur mesure allant de l'aménagement, du suivi du chantier à la coordination de la mise en service, et suit scrupuleusement le timing planifié et le budget prévu.

Aussi bien pour de nouvelles locations que lors de prolongations, les clients font de plus en plus appel à ces solutions clé en main afin d'optimiser l'usage de leur espace de bureaux ou espace logistique. Une évolution qui vise clairement à 'décharger' le client.

Bureaux

L'équipe d'Intervest a réalisé également en 2017 un bon nombre de projets solutions clé en main, aussi bien pour des clients existants que pour des nouveaux clients.

Pour les clients existants des projets ont été élaborés et réalisés comme, entre autres, pour Sundio Group où l'espace technique a été réaménagé, pour Borealis où le coin café a été transformé en un espace de rencontre inspirant et pour Bluebee où un étage complet a été réaménagé et relié aux parties déjà occupées. L'espace ouvert a été agrandi et comprend des salles de réunion et des bureaux supplémentaires. Pendant l'exécution des travaux les collaborateurs ont déménagé au niveau interne. Pour Biocartis un projet cleanroom a été élaboré. Pour Mylan l'aménagement total des bureaux a été réalisé. Tout le rez-de-chaussée et le premier étage ont été totalement démantelés et reconstruits.

En outre, un certain nombre de nouveaux clients ont fait appel en 2017 aux solutions clé en main, tels que In2food, E.ON, Tecan et Plat4mation.

Pour In2food l'ensemble des bureaux ont été réaménagés. C'est devenu une combinaison d'espaces ouverts et fermés où un jeu de couleurs a été utilisé pour séparer visuellement les espaces les uns des autres. Des nouvelles ouvertures de portes et un nouveau mur porteur assurent une meilleure circulation et une utilisation optimale de la superficie disponible a ainsi été utilisée.

Pour E.ON une rénovation totale a été effectuée. L'ensemble du bureau a été réaménagé et l'HVAC a été adapté à la nouvelle situation. Quelques cloisons existantes ont été récupérées et intégrées dans l'ensemble.

Les travaux d'aménagement pour Tecan ont été terminés dans le mois parce que le client désirait déménager à court terme. La partie bureau comprend une combinaison d'un espace ouvert et de bureaux fermés. Dans une deuxième aile un centre d'entraînement et un espace de stockage ont été aménagés. L'espace total a été doté de fraîches teintes de rouge qui correspondent à la marque d'entreprise.

Deux personnes de Plat4mation, fournisseur de solutions pour service management dans le cloud, se sont installées en 2016 dans le bureau de co-working RE:flex à Mechelen Campus. En 2017, bien une année plus tard, l'entreprise IT a déménagé vers son propre bureau sur ce même campus et a fait appel pour son aménagement à l'équipe solutions clé en main.

L'équipe solutions clé en main a été très active dans ses propres immeubles. À RE:flex Mechelen une salle de réunion supplémentaire a été aménagée. À Greenhouse Antwerp plusieurs managed offices ont été installés. Ce sont des petits bureaux entièrement aménagés prêts à l'emploi bénéficiant d'un large éventail de services. Au même endroit Greenhouse Boardroom a été aménagé. C'est une salle de réunion moderne entièrement équipée et dotée de son propre service traiteur.



Hoeilaart - Mylan



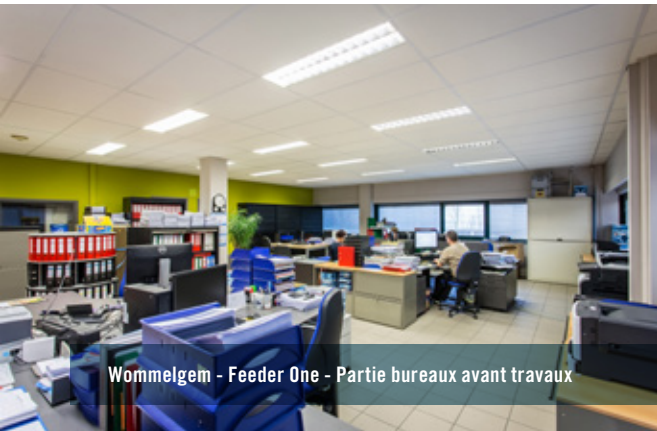
Mechelen Campus - Borealis



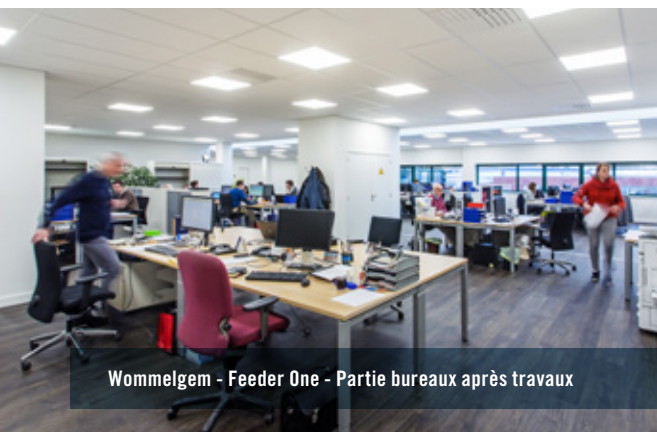
Mechelen Campus - E.ON



Greenhouse Antwerp - Boardroom



Wommelgem - Feeder One - Partie bureaux avant travaux



Wommelgem - Feeder One - Partie bureaux après travaux



Schelle - Rogue

Immobilier logistique

Dans le segment logistique des projets ont été élaborés pour Feeder One et le projet pour Rogue Fitness commencé en 2016, a été terminé en 2017.

Pour Feeder One aussi bien la partie logistique que la partie bureaux du site ont été transformées. Durabilité et efficacité énergétique ont été le fil conducteur pour les adaptations dans la partie logistique: rénovation du toit, relighting, espace ADR, renouvellement de l'HVAC et installation d'un système EMS ont été les principaux composants. La disposition existante dans la partie bureaux a été entièrement revue et réaménagée, tandis que personne n'a dû déménager.

Dans une première phase un espace de démonstration et un showroom pour les produits de Rogue ont été dessinés dans l'espace logistique existant de Rogue Fitness Benelux à Schelle, combinés à l'équipement nécessaire pour les activités d'entreposage classiques. Les bureaux et espaces sanitaires ont été agrandis et rafraîchis. Les travaux ont été terminés en 2017. Dans le courant de 2018, la finition du showroom et de l'espace d'entreposage de matières dangereuses sont planifiés. En outre Intervest a réfléchi ensemble avec le client au planning à long terme en prévoyant d'éventuelles extensions supplémentaires.

Pour Toyota Material Handling Europe Logistics la partie bureau du hal 1A a été entièrement décapée et un nouveau sol, un nouvel éclairage LED et un nouveau sanitaire ont été installés. Des fenêtres supplémentaires ont été placées afin d'avoir plus de lumière du soleil.

Beyond real estate: large éventail de services

Pour Intervest, 'décharger' le client occupe une place centrale. L'offre de services au niveau du client, de l'immeuble, du site et du portefeuille facilite pour les clients la gestion quotidienne de leur environnement de travail. Intervest veille à la coordination, au planning, à la communication et au suivi des différents services, est le point de contact central et garantit ainsi une très bonne relation qualité/prix avec garantie. Intervest prend en charge les 'soucis immobiliers' des clients partiellement ou entièrement et offre également des services supplémentaires pour les collaborateurs des clients de sorte que les clients puissent se concentrer sur leurs activités clés.

Grâce à Planon, un outil en-ligne, Intervest veille à traiter efficacement les diverses demandes pour toutes sortes d'intervention. Grâce au 'Planon self-service' le client a la possibilité d'introduire une demande dans le système. Le client peut suivre lui-même via Planon l'avancement de l'intervention demandée. Cela permet un meilleur suivi des fournisseurs et partenaires qui peut être corrigé si cela s'avère nécessaire. Il est prévu que le upgrade de Planon qui a commencé en 2017, soit en ligne au premier trimestre 2018.



Mechelen Campus - RE:flex



Greenhouse Antwerp - Espace de réunion

Beyond real estate: RE:flex et managed offices

RE:flex offre diverses formules d'accès à un "tiers-lieu de travail" flexible et à un éventail de commodités et de services qui sont portés en compte en fonction de l'utilisation effective. Chaque RE:flex est en outre équipé de salles de conférence et de réunion 'state-of-the-art', qui conviennent également à l'organisation de séminaires, de réceptions, de présentations de produits, à des réunions d'équipe, etc.

Le premier RE:flex a ouvert à Mechelen Campus mi-2012. La position centrale de Malines s'est avéré être un atout supplémentaire (accessibilité, parking aisé, moins d'embouteillage, etc). Afin de répondre à la demande croissante un étage supplémentaire offrant des espaces de travail et des salles de réunions supplémentaires a été aménagé mi-2015.













Dans Greenhouse Antwerp, l'immeuble de bureaux rénové à Berchem, un deuxième RE:flex a été ouvert en 2016 au rez-de-chaussée et sur une partie du premier étage, comprenant aussi bien un espace de co-working qu'un large choix d'espaces de réunion. Ici également RE:flex est orienté vers des petites entreprises débutantes ainsi que des grandes entreprises qui pour des projets temporaires ont besoin de salles de réunion et d'un lieu de travail à Anvers.

L'ouverture d'un troisième RE:flex est planifié mi-2018 dans Greenhouse BXL, le réaménagement du site à Diegem.

En plus, RE:flex est un bel exemple de l'approche solutions clé en main d'Intervest. En effet, chaque RE:flex est dessiné et conçu par l'équipe interne. Pour le mobilier il y a une collaboration sur base d'un partenariat avec Steelcase, un des principaux fabricants de mobilier de bureaux et en outre un client à Mechelen Campus.

Mechelen Campus Toren héberge également un business center au onzième, douzième et quatorzième étages où MC Square loue des petits espaces de bureaux, offrant un service complet, à des entreprises débutantes ou petites entreprises.

Il y a eu en 2017 une extension supplémentaire à Greenhouse Antwerp avec des espaces de bureaux individuels entièrement aménagés. Ce sont des managed offices pouvant être loués sur base flexible et qui ont effectivement été loués en un rien de temps.

				
Accès 24/7 RE:flex membres GOLD	Copy center	High speed internet	No de téléphone attribué	Service de nettoyage
				
Réception	Service courrier	Service colis	Salles de réunion	Salles de séminaires
				
Café	Restaurant	Catering	Douches	Service de repassage
				
Parking	Chargement voitures électriques	Navette	Location voitures	Menus travaux

Beyond real estate - un éventail de commodités et de services

3. Résultats financiers 2017

3.1. Compte de résultats consolidés

en milliers €	2017	2016
Revenus locatifs	43.349	45.280
Charges relatives à la location	-4	-157
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	623	490
Résultat immobilier	43.968	45.613
Charges immobilières	-6.162	-5.242
Frais généraux et autres charges et revenus d'exploitation	-2.729	-2.145
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	35.077	38.226
Résultat sur ventes des immeubles de placement	0	-12.798
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-7.274	2.425
Autre résultat sur portefeuille	-89	363
Résultat d'exploitation	27.714	28.216
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs)	-7.467	-9.147
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)	1.119	1.547
Impôts	-180	-34
RÉSULTAT NET	21.186	20.582
Note:		
EPRA résultat*	27.430	29.044
Résultat sur portefeuille	-7.363	-10.009
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)	1.119	1.547

* Pour le calcul de l'EPRA résultat il est référé à la Liste de terminologie.

Analyse des résultats¹

La stratégie d'Interinvest est basée sur une réorientation du portefeuille de bureaux et une croissance du portefeuille immobilier. Pour l'exercice 2017, les **revenus locatifs** d'Interinvest s'élèvent à € 43,4 millions et ont ainsi baissé de € 1,9 million ou 4% par rapport à l'exercice 2016 (€ 45,3 millions).

Dans le segment des bureaux les revenus locatifs ont baissé en 2017 de € 4,0 millions ou 9%, suite principalement à la réorientation stratégique du portefeuille de bureaux. Cela résulte d'un part du désinvestissement de cinq immeubles non stratégiques dans la périphérie bruxelloise en juin 2016 et d'autre part du redéveloppement du site de bureaux à Diegem en Greenhouse BXL après le départ du locataire Deloitte à Diegem au 31 janvier 2017 de sorte que le site n'a pas été loué en 2017.

La baisse des revenus locatifs dans le segment des bureaux est partiellement compensée par l'augmentation des revenus locatifs de € 2,1 millions ou 5% dans le segment logistique, principalement suite aux acquisitions de cinq sites logistiques réalisées en 2017.

Augmentation des revenus locatifs dans le portefeuille de l'immobilier logistique de 5% suite aux acquisitions et baisse dans le portefeuille de bureaux de 9% en raison de la réorientation stratégique.

Les **charges immobilières** s'élèvent pour l'exercice 2017 à € 6,2 millions (€ 5,2 millions). La hausse provient principalement de l'augmentation des frais techniques de € 0,2 million et de l'augmentation des frais de gestion immobilière de € 0,6 million en raison de l'élargissement de l'équipe en charge des acquisitions et du renforcement de l'équipe en charge de l'immobilier logistique.

Les **frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation** s'élèvent à € 2,7 millions pour l'exercice 2017 (€ 2,1 million). Cette hausse de € 0,6 million provient essentiellement de l'augmentation des frais de personnel, de logement et de bureaux, suite à un comité de direction dédié et à l'élargissement de l'effectif ainsi que des frais de conseil plus élevés dans le cadre de la croissance de la société.

La baisse des revenus locatifs combinée à l'augmentation des frais généraux et des charges immobilières, résulte en 2017 en une baisse de € 3,1 millions ou environ 8% du **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille**, qui s'élève à € 35,1 millions (€ 38,2 millions). La marge d'exploitation d'Interinvest s'élève ainsi à 81% pour l'exercice 2017 (84%).

Interinvest n'a pas désinvesti des immeubles de placement au cours de l'exercice 2017. En 2016, le **résultat sur ventes des immeubles de placement** s'élevait à € -12,8 millions suite à la moins-value réalisée suite au désinvestissement de cinq immeubles dans la périphérie bruxelloise en juin 2016.

Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** s'élèvent en 2017 à € -7,3 millions (€ 2,4 millions) ou une baisse de la juste valeur de 1% par rapport à fin 2016. Ces variations sont essentiellement l'effet combiné de:

- l'augmentation de € 1,4 million de la juste valeur du portefeuille de bureaux existant, principalement dans la région de Malines
- la baisse de € -8,7 millions de la juste valeur du portefeuille immobilier essentiellement en raison de la future période d'inoccupation attendue à Puurs et de la modification de la situation locative à Wommelgem.

Le **résultat financier (hors variations de la juste valeur variations des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives))** s'élève en 2017 à € -7,5 millions et baisse ainsi de € 1,6 million par rapport à 2016 (€ -9,1 millions). La baisse des frais de financement résulte principalement de l'entrée en vigueur des swaps de taux d'intérêt à des taux d'intérêts moins élevés. Le taux d'intérêt moyen des financements de la société s'élève en 2017 à 2,6%, y compris les marges bancaires, par rapport à 3,1% en 2016.

Pour l'exercice 2017, le taux d'intérêt moyen des financements s'élève à 2,6%, y compris les marges bancaires (3,1% en 2016).

¹ Les chiffres entre parenthèses sont les chiffres comparatifs de l'exercice 2016.

Les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)** comprennent la baisse de la valeur de marché 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 € 1,1 million (€ 1,5 million).

Le **résultat net** d'Intervest s'élève pour l'exercice 2017 à € 21,2 millions (€ 20,6 millions) et peut être réparti comme suit:

- l'**EPRA résultat** de € 27,4 millions (€ 29,0 millions); la baisse de € 1,6 million résulte essentiellement de la baisse des revenus locatifs et de l'augmentation des frais généraux et des charges immobilières, compensée partiellement par la baisse des frais de financement
- le **résultat sur portefeuille** de € -7,3 millions (€ -10,0 millions)
- les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)** d'un montant de € 1,1 million (€ 1,5 million).

Pour l'exercice 2017, cela représente pour Intervest un EPRA résultat de € 27,4 millions (€ 29,0 millions). Compte tenu de la moyenne pondérée de 17.409.850 d'actions, cela représente un **EPRA résultat par action** de € 1,58 par rapport à € 1,73 par action pour l'exercice 2016. Compte tenu des 17.740.407 actions copartageantes en fin d'année cela donne un EPRA résultat par action de € 1,55 par rapport à € 1,73 par action pour l'exercice 2016.

Dans le cadre de sa stratégie de croissance annoncée, Intervest a décidé en mars 2016 de prévoir un dividende brut pour les exercices 2016, 2017 et 2018 de minimum € 1,40 par actions.¹

Pour l'exercice 2017 il sera par conséquent offert aux actionnaires un dividende brut de € 1,40 (€ 1,40 pour l'exercice 2016). Cela revient à un taux de distribution de 91%² de l'EPRA résultat. Sur base du cours de clôture au 31 décembre 2017 (€ 22,49) un **rendement brut du dividende** de 6,2%.

RÉSULTAT PAR ACTION	2017	2016
Nombre d'actions en fin d'année	18.405.624	16.784.521
Nombre d'actions copartageantes	17.740.407	16.784.521
Moyenne pondérée du nombre d'actions	17.409.850	16.784.521
Résultat (€)	1,22	1,23
EPRA résultat sur base de la moyenne pondérée du nombre d'actions (€)	1,58	1,73
EPRA résultat sur base du nombre d'actions copartageantes (€)	1,55	1,73
Pourcentage de distribution (%)	91%	81%
Dividende brut (€)	1,40	1,40
Pourcentage précompte mobilier*	30%	30%
Dividende net (€)	0,9800	0,9800

* Le précompte mobilier sur dividendes des sociétés immobilières réglementées publiques passe suite à la Loi programme du 25 décembre 2016, publiée au Moniteur belge du 29 décembre 2016, de 27% à 30% (sauf certaines exonérations) à partir du 1 janvier 2017.

1 Sous réserve de l'approbation des assemblées générales annuelles qui se tiendront en 2018 et 2019.

2 Intervest Offices & Warehouses est une société immobilière réglementée publique ayant une obligation de distribution de 80% au minimum du résultat net, ajustée pour les éléments non cash-flow, les plus-values ou moins-values réalisées sur les immeubles de placement et la réduction de la dette.

3.2. Bilan consolidé

en milliers €	31.12.2017	31.12.2016
ACTIF		
Actifs non courants	663.846	612.373
Actifs courants	15.572	12.790
Total de l'actif	679.418	625.163
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		
Capitaux propres	359.366	326.085
Capital	167.720	152.948
Primes d'émission	111.642	90.821
Réserves	58.818	61.734
Résultat net de l'exercice	21.186	20.582
Intérêts minoritaires	0	0
Passifs	320.052	299.078
Passifs non courants	255.584	223.953
Passifs courants	64.468	75.125
Total des capitaux propres et du passif	679.418	625.163

DONNÉES DU BILAN PAR ACTION¹	31.12.2017	31.12.2016
Nombre d'actions en circulation en fin d'année	18.405.624	16.784.521
Nombre d'actions copartageantes	17.740.407	16.784.521
Valeur nette (juste valeur) (€)	19,52	19,43
Valeur nette (valeur d'investissement) (€)	20,35	20,37
Valeur active nette EPRA (€)	19,62	19,60
Cours boursier à la date de clôture (€)	22,49	23,90
Prime par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%)	15%	23%
Taux d'endettement (max. 65%)	44,6%	45,7%

1 La définition de quelques paramètres dans le tableau est reprise dans la Liste de terminologie.

Actif ¹

La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à € 663 millions au 31 décembre 2017.

Les **actifs non courants** se composent principalement des immeubles de placement d'Interinvest. La **juste valeur du portefeuille immobilier** de la société baisse de € 52 millions en 2017 et s'élève au 31 décembre 2017 à 663 millions (€ 611 millions). Il est sous-jacent que la juste valeur du portefeuille immobilier a toutefois connu l'évolution suivante en 2017.

- L'augmentation de la juste valeur du **portefeuille logistique** d'environ € 49 millions ou 16% par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2016, qui est essentiellement l'effet combiné de:
 - € 52 millions suite à l'acquisition de cinq immeubles logistiques, trois en Belgique et deux aux Pays-Bas
 - € -9 millions ou -3% suite à la baisse de la juste valeur du portefeuille de l'immobilier logistique en raison de la future période d'inoccupation attendue à Puurs et de la modification de la situation locative à Wommelgem
 - € 6 millions provenant d'investissements et extensions dans le portefeuille de l'immobilier logistique existant, principalement à Herentals Logistics 3
- L'augmentation de la juste valeur du **portefeuille de bureaux** d'environ € 2 millions ou 1% par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2016, qui est principalement l'effet combiné de:
 - € 1 million ou 1% suite à l'augmentation de la juste valeur du portefeuille de bureaux existant qui se rapporte principalement à la région de Malines
 - € 1 million d'investissements dans le portefeuille de bureaux existant.

Les **actifs courants** s'élèvent à € 16 millions et se composent essentiellement de € 10 millions de créances commerciales dont € 7 millions de facturations anticipées pour le premier trimestre 2018, € 3 millions de créances fiscales et autres actifs courants et € 2 millions de comptes de régularisation.

Passif ¹

En 2017, les **capitaux propres** de la société ont augmenté de € 33 millions et s'élèvent au 31 décembre 2017 à € 359 millions (€ 326 millions), représentés par 18.405.624 actions (16.784.521 actions). Cette augmentation provient principalement du résultat net de l'exercice 2017, du paiement du dividende de l'exercice 2016 et de quatre augmentations de capital:

- Pour la distribution du **dividende** de l'exercice 2016, les actionnaires d'Interinvest ont opté pour 55% de leurs actions pour l'apport de leurs droits de dividende en échange d'actions nouvelles au lieu du paiement du dividende en espèces. Ceci a donné lieu le 22 mai 2017 à un renforcement des capitaux propres de € 9 millions (augmentation de capital et prime d'émission) par la création de 420.847 actions nouvelles. Les actions nouvelles créées sont copartageantes dans le résultat de la société depuis le 1er janvier 2017.
- L'acquisition le 5 mai 2017 des sites logistiques à Oevel et Aarschot a été réalisée par une augmentation de capital par apport en nature avec l'émission de 539.039 actions nouvelles pour un montant de € 13 millions. Les actions créées sont copartageantes depuis le 1er janvier 2017.

¹ Les chiffres entre parenthèses sont les chiffres comparatifs de l'exercice 2016.

- L'acquisition d'un site logistique à Zellik le 22 décembre 2017 a été réalisée par une augmentation de capital par apport en nature avec l'émission de 665.217 actions nouvelles pour un montant de € 14 millions. Les actions créées sont copartageantes à partir du 1er janvier 2018.

Suite à ces augmentations de capital, le **capital social** de la société a augmenté de € 15 millions en 2017 et s'élève à € 168 millions (€ 153 millions). Les **primes d'émission** ont augmenté de € 21 millions et s'élèvent à € 112 millions (€ 91 millions).

Les **réserves** de la société s'élèvent à € 59 millions (€ 62 millions) et se composent principalement:

- de la réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers de € 38 millions (€ 54 millions), composée d'une réserve du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers d'un montant de € 53 millions (€ 70 millions) et d'une réserve pour l'impact de la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement. En effet, conformément à l'interprétation du secteur des SIR d'IAS 40 (publication de l'Association belge des Asset Managers du 8 février 2006 et de l'interprétation actualisée de l'Association BE-REIT, publiée le 10 novembre 2016), le portefeuille immobilier est évalué à la juste valeur. L'écart avec la valeur d'investissement est présenté séparément dans les capitaux propres. Cet écart s'élève au 31 décembre 2017 à € -15 millions (€ -16 millions)
- d'une réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés qui ne sont pas soumis à une comptabilité de couverture pour une valeur de € -3 millions (€ -5 millions)
- des résultats reportés des exercices comptables antérieurs et des autres réserves qui sont susceptibles d'être distribués, pour un montant de € 24 millions (€ 13 millions).

Au 31 décembre 2017, la **valeur nette (juste valeur)** de l'action s'élève à € 19,52 (€ 19,43). Étant donné qu'au 31 décembre 2017, le cours boursier de l'action Intervest (INTO) s'élève à € 22,49, l'action cote à la date de clôture avec une prime de 15% par rapport à la valeur nette (juste valeur).

Les **passifs non courants** s'élèvent à € 256 millions (€ 224 millions) et comprennent d'une part, les dettes financières non courantes pour un montant de € 252 millions (€ 220 millions), se composant de € 193 millions de financements bancaires à long terme dont l'échéance se situe après le 31 décembre 2018 et des emprunts obligataires de € 60 millions émis en mars 2014. D'autre part, les passifs non courants comprennent également les autres passifs financiers non courants, ce qui représente la valeur de marché négative de € 2 millions pour les couvertures de flux de trésorerie conclues par la société pour couvrir les taux d'intérêt variables des dettes financières.

Les **passifs courants** s'élèvent à € 64 millions (€ 75 millions) et se composent principalement de € 47 millions de dettes financières courantes i.e. des emprunts bancaires dont l'échéance est fixée avant le 31 décembre 2018 (€ 62 millions), de € 2 millions de dettes commerciales et de € 15 millions de comptes de régularisation.

Le **taux d'endettement** d'Intervest s'élève au 31 décembre 2017 à 44,6% (45,7% au 31 décembre 2016). La baisse du taux d'endettement de 1,1% provient principalement du renforcement des capitaux propres suite au dividende optionnel et aux acquisitions à Oevel, Aarschot et Zellik qui ont été réalisées par une augmentation de capital par apport en nature et l'émission d'actions nouvelles.

4. Structure financière

La **politique de financement** d'Intervest est axée sur le financement optimal de la stratégie de croissance de la société. Une relation équilibrée entre les dettes et les capitaux propres est recherchée en vue de maintenir le taux d'endettement entre 45% et 50%. Intervest veille à disposer de suffisamment de moyens disponibles pour financer les projets en cours et pouvoir répondre aux opportunités de croissance. Une bonne diversification des diverses sources est ambitionnée, ainsi qu'une répartition adéquate des dates d'échéance des financements. Intervest consacre une attention permanente à la gestion active des risques financiers qui comprennent les risques liés au taux d'intérêt, les risques liés à la liquidité et les risques liés aux financements.

En 2017, Intervest a poursuivi de façon concrète **l'optimisation de sa structure de financement** en:

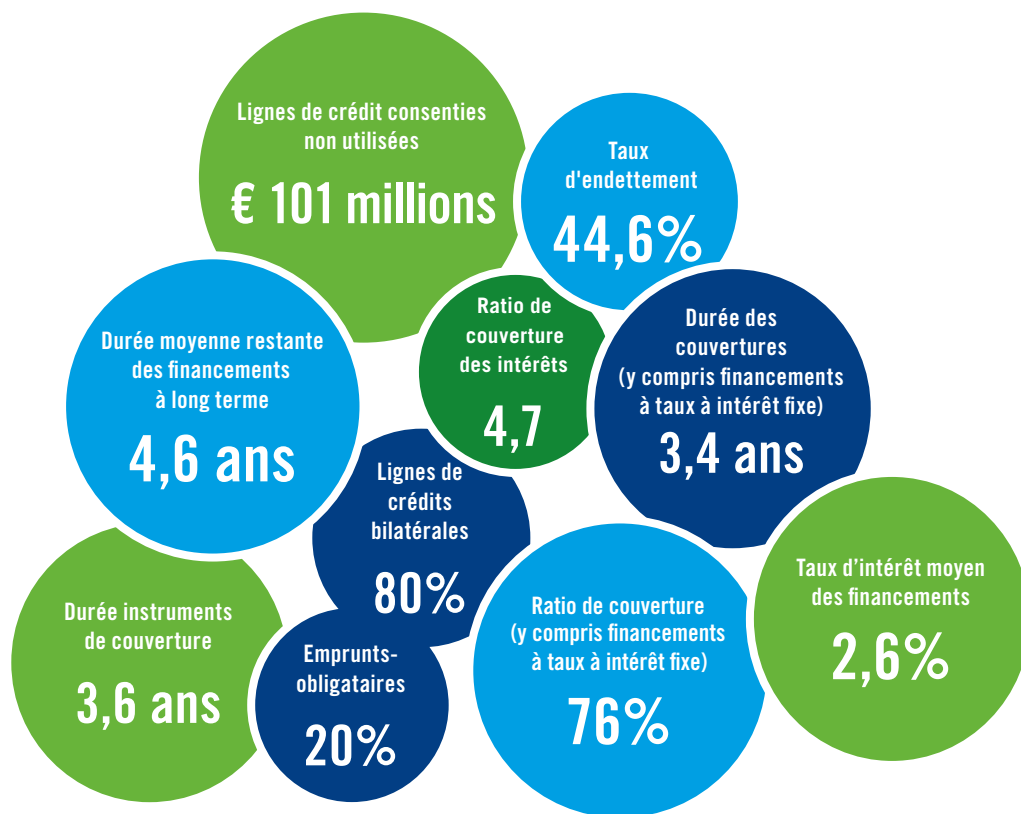
- Prolongeant la durée moyenne des financements à long terme qui est passée de 2,9 ans à 4,6 ans par:
 - le refinancement de son portefeuille de crédit auprès de KBC Bank pour € 75 millions, réparti sur 3 tranches et des durées de 5,6 et 7 ans
 - la conclusion d'un financement supplémentaire de € 40 millions auprès de la Banque Belfius ayant une durée de 7 ans
 - la réalisation d'une convention de crédit avec un nouveau partenaire financier belge, Argenta Banque d'Épargne, pour € 50 millions et une durée de 8 ans.
- La diversification de ses partenaires de financement.
- Le renforcement de sa stratégie de couverture en raison des taux d'intérêt qui sont actuellement bas: là où précédemment le ratio de couverture envisagé était de 66%, l'objectif est depuis début 2017 fixé à 80%. Le ratio de couverture s'élève fin 2017 à 76%.
- La prolongation de la durée moyenne des swaps de taux d'intérêt qui est passée de 2,5 ans à 3,6 ans suite à la conclusion de nouveaux swaps de taux d'intérêt à un taux d'intérêt moins élevé pour € 40 millions.
- La réduction du coût moyen des financements d'Intervest qui passe de 3,1% en 2016 à 2,6% en 2017.

Ces (re)financements démontrent que les institutions financières ont confiance dans Intervest et sa stratégie. Ils ont donné lieu à une répartition adéquate du calendrier des échéances des financements entre 2018 et 2025, en tenant compte d'un équilibre entre le coût, la durée et la diversification des sources de financement.

Il y a, en outre, fin 2017 un tampon de € 101 millions de lignes de crédit non utilisées qui sont disponibles pour financer la croissance en 2018 au moyen de capitaux d'emprunt.

Ceci est possible grâce au taux d'endettement limité de 44,6% au 31 décembre 2017 de sorte qu'environ € 75 millions peuvent encore être investis au moyen de capitaux d'emprunt avant que la fourchette stratégique de 45%-50% ne soit atteinte.

Cette structure du capital solide a été réalisée par la création de nouveaux capitaux propres suite à l'émission de 9,7% d'actions dans le courant de 2017 dans le cadre de trois apports en nature (sites logistiques à Oevel, Aarschot et Zellik) pour € 27 millions et le dividende optionnel avec un taux de succès de 55% pour € 9 millions.



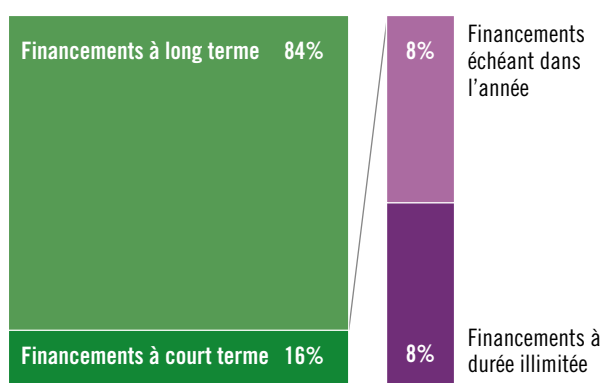
4.1. Caractéristiques de la structure financière

Les **principales caractéristiques de la structure financière** sont fin 2017:

- montant des dettes financières: € 299 millions (hors la valeur de marché des dérivés financiers)
- 84% de financements à long terme pour une durée moyenne restante de 4,6 ans
- 16% de financements à court terme, dont 8% se compose de financements à durée illimitée (€ 32 millions) et 8% de crédits qui viennent à échéance en 2018 (€ 33 millions)
- 80% des crédits utilisés sont des crédits bilatéraux, 20% des emprunts obligataires
- dates des échéances des crédits réparties entre 2018 et 2025
- répartition des crédits auprès de 7 institutions financières européennes et obligataires
- € 101 millions de lignes de crédit consenties, non utilisées
- taux de couverture: 57% des lignes de crédit ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixés par des swaps de taux d'intérêt, 46% un taux d'intérêt variable; des crédits utilisés 76% ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixés par des swaps de taux d'intérêt et 24% ont un taux d'intérêt variable
- au 31 décembre 2017 la durée moyenne pondérée restante des swaps de taux d'intérêt est de 3,6 ans
- le taux d'intérêt moyen pondéré des swaps de taux d'intérêt s'élève à 0,7% au 31 décembre 2017
- valeur de marché des dérivés financiers: € 1,8 million en négatif
- taux d'intérêt moyen pour 2017: 2,6% y compris les marges bancaires (3,1% en 2016)
- taux d'endettement de 44,6% (maximum légal: 65%) (45,7% au 31 décembre 2016)
- ratio de couverture des intérêts de 4,7 en 2017 (4,2 en 2016)
- aucune modification en 2017 dans les covenants existants contractés
- au 31 décembre 2017 la SIR satisfait à ses covenants.

4.2. Rapport entre les financements à long terme et à court terme

Au 31 décembre 2017, 84% des lignes de crédit disponibles d'Intervest sont des financements à long terme et 16% des financements à court terme, composés pour 8% de financements à durée illimitée (€ 32 millions) et pour 8% de crédits qui viennent à échéance en 2018 et qui doivent être prolongés ou refinancés (€ 33 millions).



4.3. Durée et répartition des échéances des financements à long terme

La durée moyenne pondérée restante des crédits à long terme est de 4,6 ans au 31 décembre 2017.

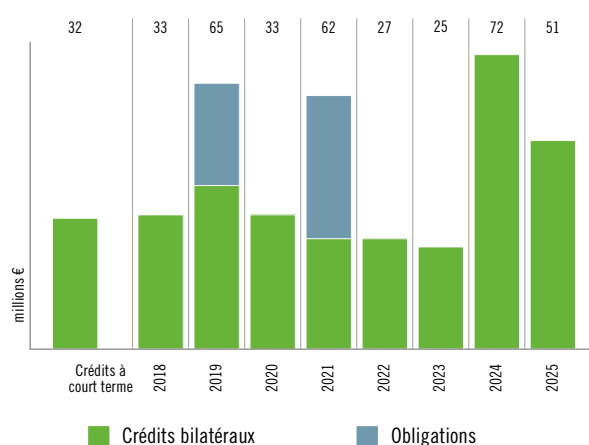
La stratégie d'Intervest consiste à maintenir la durée moyenne des financements à long terme entre 3,5 et 5 ans, mais il peut y être dérogé si des circonstances de marché spécifiques l'exigent.

En 2017, Intervest a continué à optimiser la répartition des échéances de ses lignes de crédit. Dans ce cadre, Intervest a refinancé son portefeuille de crédit auprès de KBC Bank pour un montant total de € 75 millions, réparti sur 3 tranches et des durées de 5,6 et 7 ans. En outre, deux nouveaux crédits ont été conclus. D'une part une convention de crédit avec un nouveau partenaire financier belge, Argenta Banque d'Épargne, pour € 50 millions et une durée de 8 ans et d'autre part une convention de crédit de € 40 millions auprès de la Banque Belfius et une durée de 7 ans.

La durée moyenne pondérée restante des crédits à long terme est passée de 2,9 ans au 31 décembre 2016 à 4,6 ans au 31 décembre 2017.

Calendrier des échéances des financements

Au 31 décembre 2017, le calendrier des échéances des financements est présenté dans le graphique. Invest ne doit refinancer que deux crédits pour un montant de € 33 millions au cours de l'exercice 2018.



Seulement 8% des lignes de crédit doivent être refinancées en 2018.

4.4. Lignes de crédit disponibles

Au 31 décembre 2017, la société dispose encore de € 101 millions de lignes de crédit non utilisées consenties auprès de ses financiers pour le financement de ses futurs investissements, les refinancements planifiés, pour face aux fluctuations des besoins de liquidité et pour le paiement du dividende de l'exercice 2017.

Invest maintient une position de trésorerie stricte de sorte que les liquidités détenues auprès d'une institution financière sont en principe assez limitées et que l'excédent de liquidités est affecté au remboursement des dettes financières. Les liquidités de la société s'élèvent au 31 décembre 2017 à seulement € 0,7 million.

4.5. Ratio de couverture

76% des crédits utilisés ont un taux d'intérêt fixe ou sont couverts par des dérivés financiers.

En 2017, Intervest a renforcé sa stratégie de couverture. Précédemment la stratégie d'Intervest visait lors de la composition du portefeuille de crédits une proportion d'un tiers de capitaux d'emprunt à taux d'intérêt variable et de deux tiers de capitaux d'emprunt à taux d'intérêt fixe. Étant donné les taux d'intérêt qui restent bas sur les marchés financiers, Intervest a augmenté l'objectif du ratio de couverture jusqu'à 80% en 2017.

Au 31 décembre 2017, les emprunts obligataires d'un montant total de € 60 millions ont un taux d'intérêt fixe et la société a conclu des swaps de taux d'intérêt pour un montant notionnel total de € 160 millions. En outre, la société dispose d'une convention de crédit à taux fixe pour un montant de € 7 millions et une durée initiale de 10 ans.

Ainsi, 76% des crédits utilisés ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixés au moyen de swaps de taux d'intérêt et 24% ont un taux d'intérêt variable.

Au 31 décembre 2017, 57% des lignes de crédits de la société se composent de financements avec un taux d'intérêt fixe ou sont fixés par des swaps de taux d'intérêt, 43% ont un taux d'intérêt variable. La différence en pourcentage avec les financements utilisés provient des lignes de crédit disponibles.

Au 31 décembre 2017, le taux d'intérêt moyen pondéré des swaps de taux d'intérêt s'élève à 0,7%.



4.6. Durée des taux d'intérêt fixes

Le 2 janvier 2017, les swaps de taux d'intérêt sont venus à échéance pour un montant notionnel de € 60 millions et un taux d'intérêt moyen de 2,3%. Intervest a conclu au premier semestre 2017 des nouvelles conventions de couverture pour € 30 millions (swaps de taux d'intérêt) et des durées de 6 à 7 ans (voir Note 18 du Rapport financier pour l'aperçu et la juste valeur des dérivés financiers au 31 décembre 2017). En outre, un swap de taux d'intérêt existant d'un montant notionnel de € 10 millions et un taux d'intérêt de 2,3425% a été transformé en un swap de taux d'intérêt d'une durée de 7 ans à 0,85%.

Au 31 décembre 2017, la durée moyenne restante pondérée des swaps de taux d'intérêt est 3,6 ans.

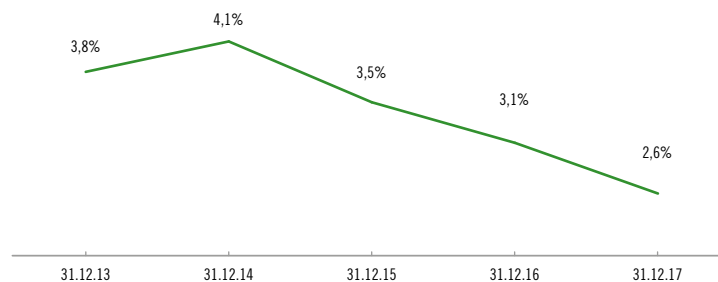
Les taux d'intérêt des crédits de la société sont fixés au 31 décembre 2017 pour une durée moyenne restante pondérée de 3,4 ans (swaps de taux d'intérêt et crédits à taux d'intérêt fixe).

4.7. Taux d'intérêt moyen des financements

Pour l'exercice 2017, le taux d'intérêt moyen des financements d'Intervest s'élève à 2,6% y compris les marges bancaires (3,1% en 2016). Cette baisse provient principalement de l'entrée en vigueur des swaps de taux d'intérêt à des taux d'intérêt moins élevés.

En 2017, le taux d'intérêt moyen des dettes financières non courantes s'élève à 2,9% (3,2% en 2016). Le taux d'intérêt moyen des dettes financières courantes s'élève à 1,8% en 2017 (3,0% en 2016).

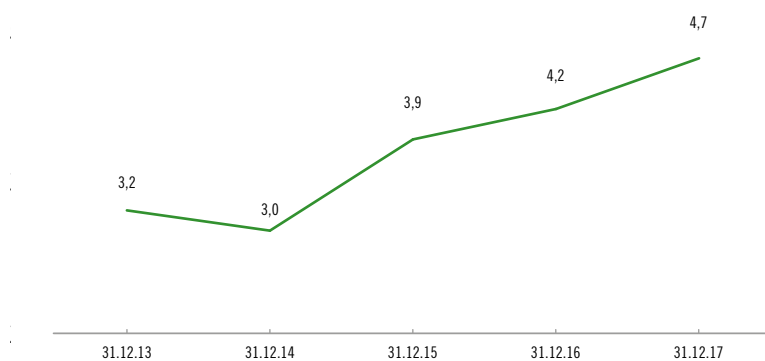
Le taux d'intérêt moyen des financements s'élève à 2,6% en 2017 (3,1% en 2016).



4.8. Ratio de couverture des intérêts

Le ratio de couverture des intérêts est le rapport entre le résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille et le résultat financier (hors variations de la juste valeur des dérivés financiers, conformément à IAS 39). Pour Invest, ce ratio s'élève à 4,7 pour l'exercice 2017 (4,2 pour l'exercice 2016), ce qui est plus élevé que les 2 à 2,5 requis au minimum comme covenant dans les conventions de financement de la société.

Le ratio de couverture des intérêts est de 4,7 pour l'exercice 2017.



4.9. Sensibilité aux taux d'intérêt

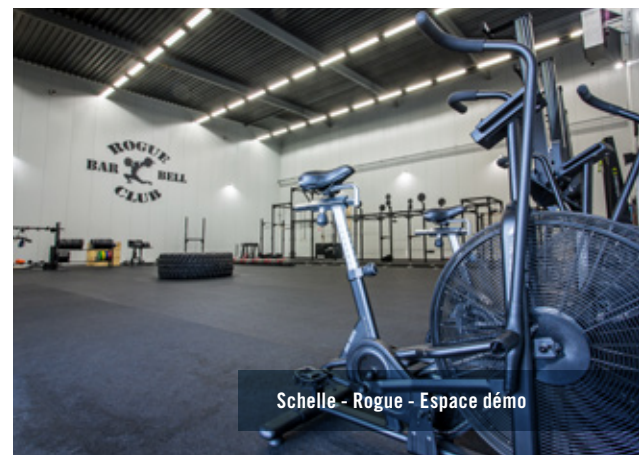
Pour l'exercice 2017, l'effet sur l'EPRA résultat d'une hausse (hypothétique) des tarifs des taux d'intérêt de 1% comprend un résultat négatif d'environ € 0,6 million (€ 0,5 million négatif en 2016).

4.10. Contreparties bancaires

Le portefeuille de crédits d'Invest est réparti auprès de 7 institutions financières européennes et obligataires.

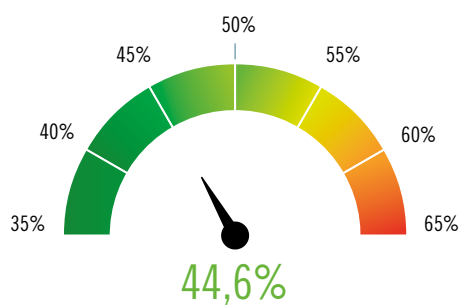
Invest entretient des relations commerciales avec:

- des banques qui octroient des financements: KBC Bank nv, ING Belgique SA, Banque Belfius SA, BNP Paribas Fortis SA, Banque NIBC SA, Banque Degroof Petercam et Argenta Banque d'Épargne SA
- des banques qui sont des contreparties pour les instruments de couverture des taux: ING Belgique SA, KBC Bank nv, Banque Belfius SA et BNP Paribas Fortis SA.



4.11. Taux d'endettement

Le taux d'endettement de la société s'élève à 44,6% au 31 décembre 2017 (45,7% au 31 décembre 2016).

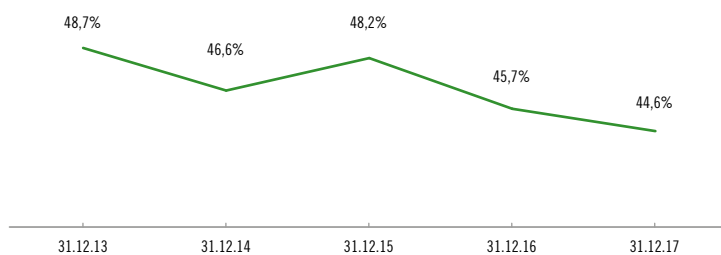


Note relative à l'évolution du taux d'endettement

Afin de garantir une politique proactive du taux d'endettement, une SIR ayant un taux d'endettement qui dépasse 50% doit, conformément à l'article 24 de l'Arrêté Royal SIR, établir un plan financier. Ce plan comprend un schéma d'exécution contenant une description des mesures qui seront prises afin d'éviter que le taux d'endettement ne dépasse 65% des actifs consolidés.

La politique d'Intervest consiste à maintenir un taux d'endettement entre 45% et 50%.

Au 31 décembre 2017, le taux d'endettement d'Intervest s'élève à 44,6% de sorte que le seuil de 50% n'est pas dépassé. Un dépassement a eu lieu pour la première fois le 30 septembre 2011 avec un taux d'endettement de 50,5%. Ensuite, le taux d'endettement a toujours fluctué entre 46% et 52%. Au cours de son histoire, le taux d'endettement d'Intervest n'a jamais dépassé le seuil légal de 65%.



La baisse du taux d'endettement de 1,1%, passant de 45,7% au 31 décembre 2016 à 44,6% au 31 décembre 2017, provient essentiellement du renforcement des capitaux propres suite au dividende optionnel et aux acquisitions à Oevel, Aarschot et Zellik réalisées au moyen d'augmentations de capital par apport en nature avec l'émission d'actions nouvelles.

Sur la base du taux d'endettement actuel de 44,6% au 31 décembre 2017, Intervest dispose encore d'un potentiel d'investissement supplémentaire d'environ € 395 millions, sans toutefois dépasser le taux d'endettement maximal de 65%. Il est encore possible d'investir environ € 262 millions avant de dépasser le taux d'endettement de 60% et € 75 millions jusqu'au seuil de 50%.

Les évaluations du portefeuille immobilier ont également un impact sur le taux d'endettement. Compte tenu de la structure actuelle du capital, le taux d'endettement maximum de 65% ne serait dépassé qu'en cas d'une réduction de valeur éventuelle des immeubles de placement d'environ € 214 millions ou 32% par rapport au portefeuille immobilier de € 663 millions au 31 décembre 2017. Sur la base d'une évolution constante des loyers existants, cela signifie une augmentation du rendement, utilisé pour la détermination de la juste valeur des biens immobiliers, de 3,5% en moyenne (de 7,3% en moyenne à 10,8% en moyenne). Sur la base d'un rendement constant, utilisé pour la détermination de la juste valeur des biens immobiliers, cela représente une baisse des loyers actuels de € 15,5 millions ou 32%.

Intervest estime que le taux d'endettement actuel se situe à un niveau acceptable et qu'il offre suffisamment de marge pour faire face à d'éventuelles réductions de valeur des biens immobiliers.

Sur la base de la rédaction du plan financier actuel, il faut s'attendre dans le courant de 2018 à une fluctuation du taux d'endettement d'Intervest entre 45% et 50%, et ceci par rapport au 44,6% au 31 décembre 2017.

Cette estimation tient compte des suppositions théoriques suivantes:

- aucun investissement ou désinvestissement en 2018
- la réservation du bénéfice qui tient compte du bénéfice de l'exercice 2017 et du paiement du dividende pour l'exercice 2017
- un dividende optionnel en mai 2018 où le potentiel d'investissement ainsi disponible sera utilisé pour le renforcement du bilan
- une valeur stable du portefeuille immobilier de la société.

Cette estimation peut toutefois être influencée par des événements imprévus. À cet effet, il est référé plus spécifiquement au chapitre Facteurs de risques.



5. Affectation du bénéfice 2017

Le conseil d'administration propose de répartir le résultat de l'exercice comptable 2017 d'Interinvest Offices & Warehouses SA comme suit:

en milliers €

Résultat net de l'exercice 2017¹	21.186
TRANSFERT AUX/DES RÉSERVES	
Transfert aux/des réserves du solde des variations de la juste valeur ² des biens immobiliers:	
• Exercice comptable	4.985
• Exercices comptables antérieurs	0
• Réalisation de biens immobiliers	0
Transfert à la réserve des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	2.378
Transfert à la réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-1.119
Transfert à l'autre réserve	0
Transfert aux résultats reportés des exercices comptables antérieurs	-2.593
Rémunération du capital	24.837

À l'assemblée générale des actionnaires qui se tiendra le 25 avril 2018, il sera proposé de distribuer un dividende brut de € 1,40 par action.

Un dividende brut de € 1,40 par action sera offert aux actionnaires pour l'exercice 2017. Cela représente un dividende net de € 0,98 après déduction du précompte mobilier de 30%. Compte tenu des 17.740.407 actions qui se partageront le résultat complet de l'exercice, cela représente un dividende à distribuer de € 24.836.570.

La distribution de l'EPRA résultat est conforme à la Loi SIR.

Le dividende est payable à partir du 23 mai 2018.

1 La distribution actuelle du bénéfice est basée sur les comptes annuels statutaires (voir 8.6 Annexes aux comptes annuels statutaires dans le Rapport financier).

2 Basée sur les variations de la valeur d'investissement des immeubles de placement.

6. EPRA Best Practices¹

En décembre 2014, l'EPRA Reporting and Accounting Committee a publié l'actualisation des EPRA Best Practices Recommendations ('BPR')². Ces BPR comprennent les recommandations relatives à la détermination des principaux indicateurs de performance financière pour les performances du portefeuille immobilier. Intervest reconnaît l'importance de la standardisation du reporting des indicateurs de performance visant à améliorer la comparabilité et la qualité de l'information fournies aux investisseurs et autres utilisateurs du rapport annuel. Pour ces raisons, Intervest a choisi de reprendre les principaux indicateurs de performance dans un chapitre séparé du rapport.

6.1. EPRA à nouveau de l'or

Pour son rapport annuel 2016, Intervest a reçu à la Conférence EPRA de Londres pour la troisième fois consécutive un EPRA BPR GOLD AWARD.

EPRA est l'European Public Real Estate Association qui formule des recommandations, appelées BPR ou Best Practices Recommendations, pour améliorer la transparence et la cohérence du reporting financier. L'année écoulée, EPRA a analysé 120 rapports annuels de sociétés immobilières européennes cotées en bourse et a attribué un Gold award à 65 d'entre elles.

Le Gold award pour le Rapport annuel 2016 est une reconnaissance des efforts fournis sans relâche par Intervest pour un reporting financier cohérent et transparent.



1 Ces chiffres n'ont pas été audités par le commissaire, à l'exception de l'EPRA résultat, l'EPRA VAN et l'EPRA VANNN.

2 Le rapport est consultable sur le site d'EPRA: www.epra.com.

6.2. Indicateurs clés de performance EPRA

Le commissaire a vérifié si les ratios "EPRA résultat", "EPRA VAN" et "EPRA VANNN" avaient été calculés conformément aux définitions reprises dans les "EPRA BPR" de décembre 2014 et si les données financières utilisées lors du calcul de ces ratios concordent aux données comptables des états financiers consolidés.

Tableau	Indicateurs EPRA	Définitions EPRA*		31.12.2017	31.12.2016
1	EPRA résultat	Résultat provenant des activités opérationnelles stratégiques. Objectif: mesure le résultat des activités opérationnelles à l'exclusion (i) des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non-effectives) et (ii) le résultat sur portefeuille (profit ou pertes réalisés ou non réalisés sur immeubles de placement).	en milliers €	27.430	29.044
			€/action	1,58	1,73
2	EPRA VAN	EPRA VAN Valeur Active Nette (VAN) ajustée pour tenir compte de la juste valeur des immeubles de placement et excluant certains éléments qui ne sont pas supposés s'intégrer dans un modèle financier d'investissements immobiliers à long terme. Objectif: après ajustements à la valeur nette (juste valeur), l'EPRA VAN procure l'actionnaire l'information pertinente concernant la juste valeur des actifs et passifs dans une société immobilière ayant une stratégie à long terme.	en milliers €	361.207	329.046
			€/action	19,62	19,60
3	EPRA VANNN	EPRA VAN ajustée pour tenir compte de la juste valeur des instruments financiers, de la dette et des impôts différés. Objectif: après ajustements à l'EPRA VAN, EPRA VANNN procure à l'actionnaire l'information pertinente concernant la juste valeur des actifs et passifs dans une société immobilière.	en milliers €	354.892	320.246
			€/action	19,28	19,08

Tableau	Indicateurs EPRA	Définitions EPRA*	31.12.2017	31.12.2016
4	(i) EPRA Rendement Initial Net (RIN)	Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers contractuels à la date de clôture des comptes annuels, à l'exclusion de charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement. Objectif: un indicateur pour comparer les portefeuilles immobiliers sur base du rendement.	6,0%	6,4%
	(ii) EPRA RIN Ajusté	Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA RIN relatif à l'expiration des périodes de gratuits (ou autres incentives locatifs non échus comme une période locative avec réduction ou loyers échelonnés) Objectif: un indicateur pour comparer les portefeuilles immobiliers sur base du rendement.	6,2%	6,6%
5	EPRA Taux de vacance locative	Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille total. Objectif: mesure la vacance du portefeuille des immeubles de placement sur base de la VLE (ERV).	13,8%	9,4%
6	EPRA Ratio de coûts (y compris frais directs de vacance)	Coûts EPRA (les coûts directs de vacance inclus), divisés par les revenus locatifs bruts diminués des coûts pour les droits de superficie et baux emphytéotiques. Objectif: mesure tous les changements significatifs dans les frais généraux et opérationnels de la société.	20,6%	16,8%
	EPRA Ratio de coûts (hors frais directs de vacance)	Coûts EPRA (les coûts directs de vacance exclus), divisés par les revenus locatifs bruts diminués des coûts pour les droits de superficie et baux emphytéotiques Objectif: mesure tous les changements significatifs dans les frais généraux et opérationnels de la société sans effet de changements dans les frais de vacance.	19,1%	15,8%

* Source: EPRA Best Practices (www.epra.com).

6.3. Tableaux Indicateurs clés de performance EPRA

Tableau 1: EPRA résultat

en milliers €	31.12.2017	31.12.2016
Résultat net IFRS (part du groupe)	21.186	20.582
Ajustements pour le calcul de l'EPRA résultat		
À exclure:		
I. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	7.274	-2.425
II. Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	12.798
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1.119	-1.547
Autre résultat sur portefeuille	89	-363
EPRA résultat (part du groupe)	27.430	29.044
Moyenne pondérée du nombre d'actions	17.409.850	16.784.521
EPRA résultat (€/action) (part du groupe)	1,58	1,73

L'EPRA résultat s'élève à € 27,4 millions pour l'exercice 2017 en comparaison de € 29 millions pour l'exercice 2016 ou une baisse de € 1,6 million ou 5,5%. Cette baisse provient principalement de la baisse des revenus locatifs et de l'augmentation des frais généraux et des charges immobilières partiellement compensée par la baisse des frais de financement en raison de swaps de taux d'intérêt à des taux d'intérêt moins élevés. L'EPRA résultat par action s'élève ainsi à € 1,58 pour l'exercice 2017 en comparaison de € 1,73 pour l'exercice 2016.

Tableau 2 et 3: EPRA VAN et EPRA VANNN

en milliers €	31.12.2017	31.12.2016
Valeur active nette (part du groupe)	359.366	326.085
Valeur active nette/action (€) (part du groupe)	19,52	19,43
Valeur active nette diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	359.366	326.085
À exclure:		
IV. Juste valeur des instruments financiers	1.841	2.960
EPRA VAN (part du groupe)	361.207	329.046
Nombre d'actions en fin d'année	18.405.624	16.784.521
EPRA VAN/action (€) (part du groupe)	19,62	19,60
À inclure:		
I. Juste valeur des instruments financiers	-1.841	-2.960
II. Revalorisations de la juste valeur des financements à taux d'intérêt fixe	-4.474	-5.839
EPRA VANNN (part du groupe)	354.892	320.247
Nombre d'actions en fin d'année	18.405.624	16.784.521
EPRA VANNN/action (€) (part du groupe)	19,28	19,08

L'EPRA VAN par action s'élève au 31 décembre 2017 à € 19,62 en comparaison à € 19,60 au 31 décembre 2016.

L'EPRA VANNN par action s'élève au 31 décembre 2017 à € 19,28 en comparaison à € 19,08 au 31 décembre 2016.

Tableau 4: Rendement Initial Net (RIN) et EPRA RIN Ajusté

en milliers €	31.12.2017	31.12.2016
Immeubles de placements et immeubles détenus en vue de la vente	662.539	610.944
À exclure:		
Réserve de terrains, destinée à la location*	-1.683	-3.062
Immeubles disponibles à la location	660.856	607.882
À inclure:		
Frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	17.606	15.197
Valeur d'investissement des immeubles disponibles à la location (B)	678.462	623.079
Revenus locatifs bruts annualisés	46.801	45.011
À exclure:		
Charges immobilières**	-5.954	-5.414
Revenus locatifs nets annualisés (A)	40.847	39.597
Ajustements:		
Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autres réductions de loyer	1.026	1.325
Revenus locatifs nets annuels 'topped-up' annualisés (C)	41.873	40.922
(en %)		
EPRA RENDEMENT NET INITIAL (A/B)	6,0%	6,4%
EPRA RENDEMENT NET INITIAL AJUSTÉ (C/B)	6,2%	6,6%

* Au 31 décembre 2017, la société dispose à Herentals sur son site Herentals Logistics 3 d'une réserve de terrains offrant des possibilités d'extension pour un magasin supplémentaire d'environ 8.000 m². Fin 2017 cette réserve de terrains a été évaluée comme terrains viabilisés avec permis.

** Le périmètre des charges immobilières à exclure pour le calcul de l'EPRA Rendement Net Initial est fixé dans l'EPRA Best Practices et ne correspond pas aux "Charges immobilières" telles que représentées dans les comptes consolidés IFRS.

L'EPRA Rendement Initial Net et l'EPRA Rendement Net Initial Ajusté ont légèrement baissé au 31 décembre 2017 par rapport au 31 décembre 2016, principalement en raison de la réorientation stratégique du portefeuille de bureaux avec le développement du site de bureaux à Diegem en Greenhouse BXL.

Tableau 5: EPRA Pourcentage taux de vacance locative

Segment	Surface locative	Valeur locative estimée (ERV) de vacance	Valeur locative estimée (ERV)	EPRA vacance locative	EPRA vacance locative
	(en m ²)	(en milliers €)	(en milliers €)	(en %)	(en %)
				31.12.2017	31.12.2016
Bureaux	210.457	6.615	27.043	24%	14%
Immobilier logistique	584.439	580	25.119	2%	4%
Total des immeubles disponibles à la location	794.896	7.195	52.162	14%	9%

L'EPRA taux de vacance locative au 31 décembre 2017 a augmenté de 5% par rapport au 31 décembre 2016. L'EPRA taux de vacance locative du portefeuille de bureaux augmente de 10% suite à la vacance à Diegem après le départ de Deloitte en janvier 2017. L'EPRA taux de vacance locative du portefeuille logistique baisse de 2%.

Tableau 6: EPRA Ratio de coûts

en milliers €	31.12.2017	31.12.2016
Frais généraux	2.722	2.232
Réductions de valeur sur créances commerciales	36	136
Indemnités pour droit de superficie et baux emphytéotiques	21	21
Charges immobilières	6.162	5.242
À exclure:		
Indemnités pour droit de superficie et baux emphytéotiques	-21	-21
Frais EPRA (y compris frais de vacance) (A)	8.920	7.610
Frais de vacance	-634	-475
Frais EPRA (hors frais de vacance) (B)	8.286	7.135
Revenus locatifs diminués des indemnités pour droit de superficie et baux emphytéotiques (C)	43.328	45.259
(en %)		
EPRA Ratio de coûts (y compris frais de vacance) (A/C)	20,6%	16,8%
EPRA Ratio de coûts (hors frais de vacance) (B/C)	19,1%	15,8%

L'augmentation des frais généraux et des charges immobilières et la baisse des revenus locatifs ont engendré une hausse de l'EPRA Ratio de coûts (y compris frais de vacance) et de l'EPRA Ratio de coûts (hors frais de vacance) au 31 décembre 2017 par rapport au 31 décembre 2016.

Tableau 7: EPRA Revenus locatifs nets sur base d'une comparaison constante

en milliers €		31.12.2017			31.12.2016		
Segment	Composition constante du portefeuille pendant deux ans	Acquisitions	Désinvestissements	Total revenus locatifs nets	Composition constante du portefeuille pendant deux ans	Évolution revenus locatifs nets	Évolution revenus locatifs nets (en %)
Bureaux	19.294	455	0	19.749	22.335	-3.041	-14%
Modifications suite à l'indexation						101	0%
Modifications du taux d'occupation						-3.062	-14%
Modifications suite aux négociations avec locataires existants						-87	0%
Modifications aux indemnités reçues						7	0%
Autres modifications						0	0%
Immobilier logistique	21.682	1.918	0	23.600	21.295	387	2%
Modifications suite à l'indexation						58	0%
Modifications du taux d'occupation						465	2%
Modifications suite aux négociations avec locataires existants						-204	-1%
Modifications aux indemnités reçues						68	0%
Autres modifications						0	0%
TOTAL REVENUS LOCATIFS sur base d'une composition constante	40.976	2.373	0	43.349	43.630	-2.654	-6%
Réconciliation avec les revenus locatifs consolidés							
Charges relatives à la location				-4			
RÉSULTAT LOCATIF NET				43.345			

Le tableau ci-dessus donne l'évolution des EPRA revenus locatifs sur base d'une composition constante du portefeuille. Pour les revenus locatifs de 2016, les revenus locatifs relatifs aux immeubles vendus dans la périphérie bruxelloise en juin 2016 ne sont pas pris en considération.

Les revenus locatifs supplémentaires perçus suite à l'acquisition de cinq immeubles logistiques en 2017 ne sont pas repris dans la base de comparaison.

Le like for like des EPRA revenus locatifs du portefeuille de bureaux baisse de 14%. Cela provient essentiellement de la baisse du taux d'occupation suite au redéveloppement de Greenhouse BXL. Le like for like des EPRA revenus locatifs du portefeuille logistique augmente de 2%

Tableau 8: EPRA dépenses d'investissement sur base d'une comparaison constante

en milliers €		31.12.2017		31.12.2016	
	Bureaux	Immobilier logistique	Bureaux	Immobilier logistique	
Acquisition des immeubles de placement ¹	0	51.539	7.319	0	
Portefeuille like-for-like ²	878	6.452	3.824	2.678	
Total	878	57.991	11.143	2.678	

1 L'acquisition des immeubles de placement comprend les dépenses d'investissement pour les immeubles logistiques Aarschot, Oevel, Zellik, Tilburg (Pays-Bas) et Raamsdonksveer (Pays-Bas).

2 Les dépenses d'investissement mentionnées au "portefeuille like for like" comprennent les investissements et extensions dans les immeubles en possession de la société au 31 décembre 2016.

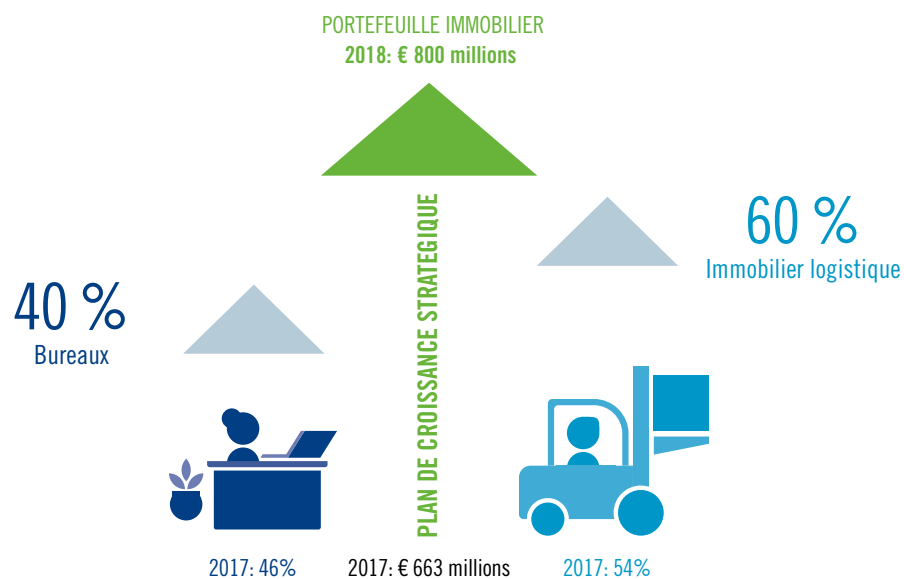
7. Prévisions 2018

Étant donné les évolutions permanentes sur les marchés immobiliers et financiers, Intervest suit et affine annuellement de façon consciencieuse sa stratégie et ce sans de toucher à l'essentiel.

Intervest a en 2017, en plus des acquisitions réalisées, veillé à ce que la société soit préparée à la croissance future. En 2018, l'objectif principal reste l'extension dans l'immobilier logistique et la réorientation vers des immeubles de bureaux inspirants.

Investissements

Intervest poursuivra également en 2018 son plan de croissance stratégique avec la réorientation de son portefeuille de bureaux et l'extension de son portefeuille immobilier logistique. Le but est d'accroître le portefeuille immobilier, qui s'élève fin 2017 à € 663 millions, pour atteindre € 800 millions d'ici fin 2018.



Le glissement d'accent stratégique, entamé il y a quelques années, vers une proportion de 60% d'immobilier logistique et 40% d'immeubles de bureaux reste l'objectif. La proportion entre les deux segments s'élève fin 2017 à 54% d'immeubles logistiques et 46% de bureaux.

L'immobilier à acquérir sera de préférence situé le long des principaux axes logistiques où Intervest est déjà active, notamment l'axe Anvers-Bruxelles-Nivelles et l'axe Anvers - Limbourg - Liège. D'autres emplacements en Belgique, aux Pays-Bas et en Allemagne sont également pris en considération. Des emplacements ayant un potentiel d'avenir et des terrains ayant un accès tri-modal obtiennent la préférence.

Étant donné le grand intérêt de la part des investisseurs pour le marché de l'immobilier logistique et les prix relativement élevés qui en résultent, Intervest envisage de combiner l'acquisition de terrains en vue de projets built-to-suit, les opérations de sale-and-lease back et les investissements classiques afin de créer un rendement suffisamment attractif.

En ce qui concerne le marché de l'immobilier logistique Intervest a plusieurs acquisitions prometteuses de planifiées, également aux Pays-Bas. Entre-temps, Intervest est reconnue sur le marché immobilier néerlandais comme un investisseur actif qui réagit habilement aux opportunités d'investissement, ce qui renforce sa compétitivité lors de futures acquisitions. La signature en janvier 2018 d'une convention d'intention pour le développement d'un projet logistique d'environ 28.000 m² à Roosendaal (Pays-Bas) en est la confirmation.



En Allemagne, la prospection du marché se poursuit. Intervest évaluera s'il y a des possibilités d'investissements qui répondent à la stratégie et procurent une plus-value suffisante.

Des investissements dans le marché des bureaux où les immeubles et les emplacements sont adaptés à un environnement de travail inspirant et unique sont activement recherchés. Intervest envisage des investissements dans des immeubles de bureaux ayant un caractère particulier aussi bien au niveau de la multifonctionnalité, de l'architecture et/ou de la durabilité.

Genk Green Logistics

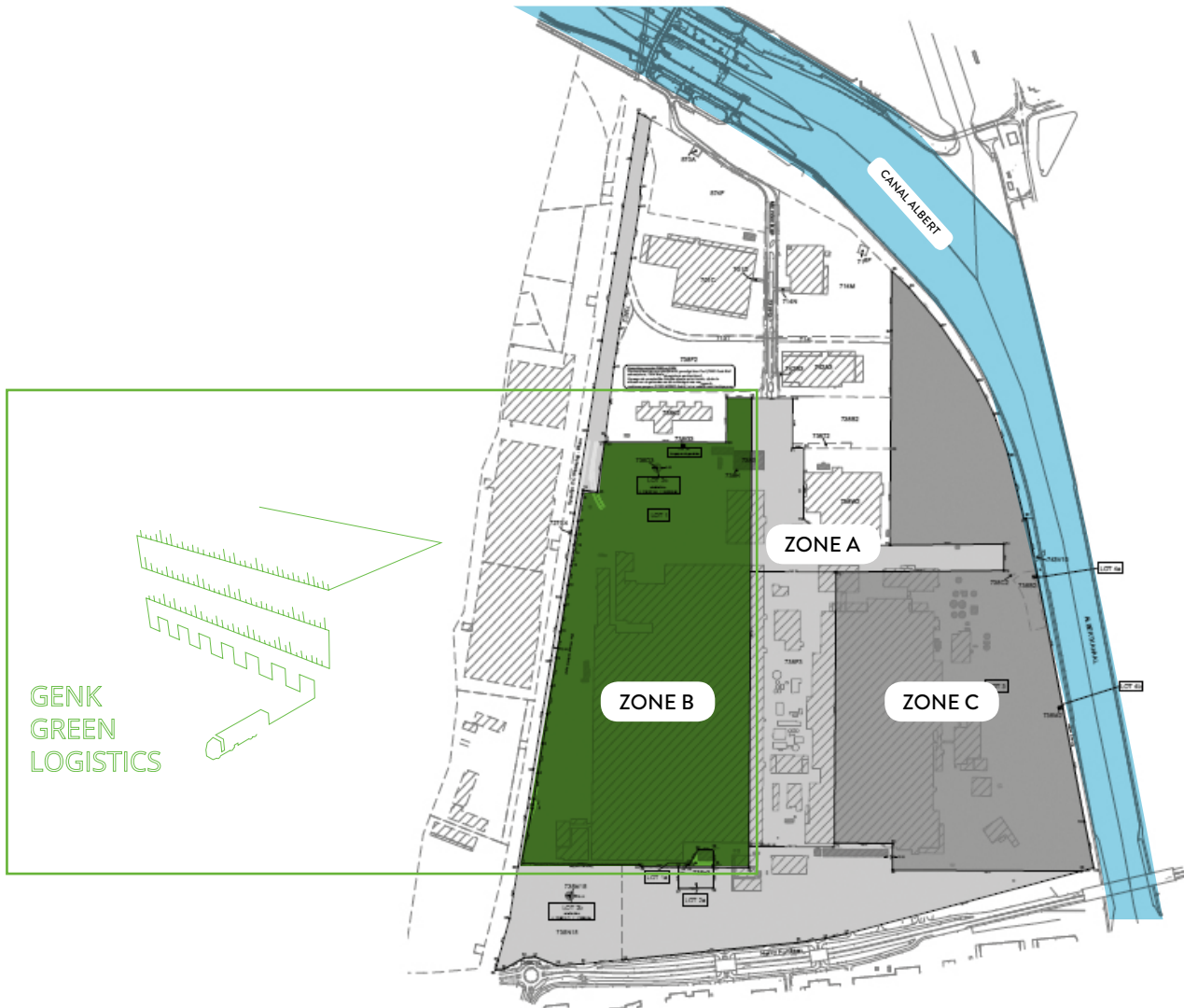


Genk Green Logistics - Reconnaissance

L'attribution par le Gouvernement flamand en tant que soumissionnaire préférentiel pour le redéveloppement du site Ford à Genk à 'Genk Green Logistics' contribue en large mesure à la réalisation future du plan de croissance d'Interinvest.

Genk Green Logistics, une joint-venture à créer d'Interinvest et de Group Machiels, dispose en collaboration avec MG Real Estate et DEME Environmental Contractors, d'une importante expertise complémentaire en matière de développement de terrains industriels de grandes envergures. Le site offre sur une période de cinq ans un potentiel de développement d'environ 250.000 m² d'immeubles logistiques.

Un accord contractuel avec le Gouvernement flamand en vue de l'acquisition du site sera selon toute attente finalisé au premier semestre 2018. La commercialisation des nouveaux projets de constructions sur le site Ford sera également entamée.

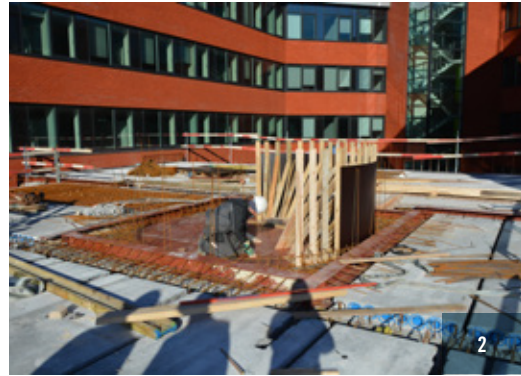


Zone B - Potentiel de développement de 250.000 m²

Greenhouse BXL

Dans le portefeuille de bureaux le redéveloppement de Greenhouse BXL à Diegem en un campus innovant, inspirant, à clients multiples et axé sur les services, avec un troisième RE:flex est prioritaire. Les travaux de construction seront selon toute attente terminés au deuxième trimestre 2018. La commercialisation du site est bien entamée. Après avoir attiré un premier locataire en 2017, Intinvest ambitionne de pouvoir y accueillir plusieurs nouveaux locataires en 2018.

PHOTO 1-4 - Greenhouse BXL - Travaux en cours de réalisation



Beyond real estate

Intervest veut répondre en permanence aux circonstances de marchés changeantes et s'y adapter et ce en combinaison avec une solide expérience immobilière.

Étant donné l'évolution stratégique qui passe de la location de mètres carrés uniquement à l'offre de solutions flexibles et de prestations de service complètes, Intervest poursuit la voie empruntée avec les concepts de RE:flex et de solutions clé en main: *beyond real estate*. En étant à l'écoute des souhaits des clients, en réfléchissant ensemble et en anticipant, Intervest peut 'décharger' les clients et leur offrir une plus-value. Également en 2018, Intervest a pour objectif lors de nouvelles locations ou de prolongations de contrats de bail existants de proposer les solutions clé en main: une solution entièrement sur mesure comprenant les plans d'aménagement, le suivi du chantier jusqu'au déménagement, dans le respect du timing planifié et du budget prévu.



Mechelen Campus - RE:Flex



Projet solutions clé en main - Espace démo Cochlear



BEYOND REAL ESTATE



Équipe solutions clé en main



Wilrijk - Toyota Material Handling Europe Logistics

Projet solutions clé en main - Réaménagement espace de bureau



Entrepôt logistique rénové

Locations et taux d'occupation

Le taux d'occupation du portefeuille immobilier d'Intervest s'élève à 86% au 31 décembre 2017. Sans tenir compte du projet de redéveloppement Greenhouse BXL le taux d'occupation s'élève à 91% (85% pour le portefeuille de bureaux et 98% pour le portefeuille logistique).

L'augmentation de la rétention des locataires en prolongeant la durée des contrats de bail reste le défi au niveau de l'asset management ainsi que la stabilisation et si possible l'amélioration du taux d'occupation dans le segment des bureaux. En plus des locations dans Greenhouse BXL à Diegem, Intervest vise à stabiliser au minimum le volume des nouvelles locations, prolongations et extensions dans le portefeuille de bureaux.

L'évolution du taux d'occupation dans le segment logistique dépendra en large mesure de la relocation des sites à Puurs et Boom.

Dividende brut

Dans le cadre de sa stratégie de croissance annoncée, Intervest a décidé en mars 2016 de prévoir un dividende brut pour les exercices 2016, 2017 et 2018 de minimum € 1,40 par action¹.

Financements

Au niveau des financements, Intervest a amélioré en 2017 ses financements et sa structure du bilan dans le but de les positionner pour le plan de croissance de 2018.

Intervest a ainsi prolongé la durée moyenne des financements à long terme qui est passée de 2,9 ans à 4,6 ans en concluant des nouveaux financements et en prolongeant les facilités de crédit existantes ayant des durées de 5 à 8 ans inclus pour un montant total de € 165 millions. Ceci a donné lieu à une répartition adéquate du calendrier des échéances des financements à long terme entre 2018 et 2025, en tenant compte du coût, de la durée et de la diversification des sources de financements. Le coût moyen des financements d'Intervest a baissé et est passé de 3,1% en 2016 à 2,6% en 2017.

Il n'y a que 8% des lignes de crédit pour un montant total de € 33 millions qui devront être refinancées en 2018.

Fin 2017, un tampon de € 101 millions de lignes de crédit non utilisées est disponible pour financer la croissance en 2018 au moyen de capitaux d'emprunt. Ceci est possible grâce au taux d'endettement limité de 44,6% au 31 décembre 2017 de sorte qu'environ 75 millions peuvent encore être investis au moyen de capitaux d'emprunt avant que la fourchette stratégique de 45% - 50% ne soit atteinte.

En outre, l'émission d'instruments de dette et l'émission d'actions pour financer la croissance future sont à l'étude afin de les accorder le plus possible aux investissements immobiliers qui sont planifiés.

Taux d'occupation

maintenir au moins stable

*Dividende brut
€ 1,40
par action*

*En 2018 uniquement 8%
des lignes de crédit sont
à refinancer*

*€ 101 millions
disponibles pour
la croissance*

¹ Sous réserve de l'approbation des assemblées générales annuelles qui se tiendront en 2018 et 2019.

Durabilité

Tout comme les années précédentes Intervest poursuit ses efforts en matière de durabilité et d'attention pour l'environnement.

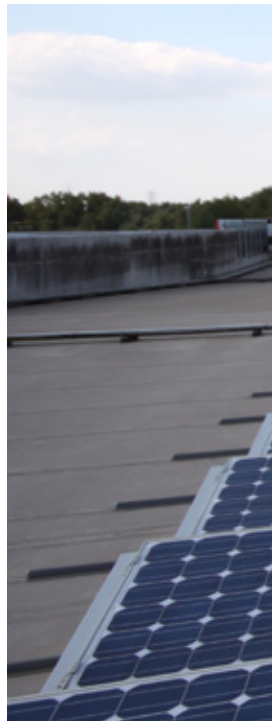
Intervest a souscrit à la Charte VOKA Duurzaam Ondernemen (VCDO) qui est basée sur les 17 objectifs de développement durable formulés par l'ONU dans cinq domaines: peace, people, planet, prosperity et partnership. Intervest a élaboré sur cette base un plan pour 2018 comprenant 10 points d'action concrets qui seront suivis par le VCDO.



Intervest a également adhéré à Flux50, le pôle de pointe flamand qui stimulera la collaboration entre les entreprises et les organisations de différents secteurs et de différentes dimensions, mais également avec des instituts du savoir, des responsables politiques et même l'utilisateur final. Flux50 a pour but de lancer des trajets d'innovation au niveau de cinq domaines thématiques ou zones d'innovation - des ports à énergie, des microgrids, des applications d'énergie multiple au niveau de quartier, des applications d'energy cloud et de rénovation intelligente. Smart Business Area of the Future est une étude faisabilité d'une durée de 10 mois qui est coordonnée par Engie dans la zone d'innovation microgrid. Intervest de même que Quares, Engie et Continental font partie d'un consortium d'entreprises qui analysera sur le site de bureaux Mechelen Campus et les environs immédiats la possibilité d'en faire à terme un environnement smartgrid, afin d'échanger de l'énergie.



La société continuera à faire certifier les immeubles dans son portefeuille par BREAAAM. Le but est de faire certifier en 2018 quelques sites supplémentaires sur base de la méthode BREAAAM-In- Use. Cette méthode ('Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology'- In Use, en abrégé 'BIU') analyse la durabilité des immeubles existants, aussi bien en ce qui concerne la durabilité, les aspects de construction physique, l'exploitation et la gestion, que l'utilisation de l'immeuble.





Puurs



Boom



RÉFLÉCHIR *PROACTIVEMENT* ET RÉALISER DES PROJETS

“Grâce à l’approche
professionnelle notre
ambitieux projet a été une
réussite et a été réalisé
dans les délais.”

Martine Naenen - directeur financier



SCHRAUWEN
PARTS & SUPPLIES

OP WEG NAAR
EEN LINDSE
BAGGERWERK



SCHRAUWEN

Rapport concernant l'action

1. Données boursières
2. Dividende et actions
3. Actionnaires
4. Information conformément à l'article 34 de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007
5. Calendrier financier 2018



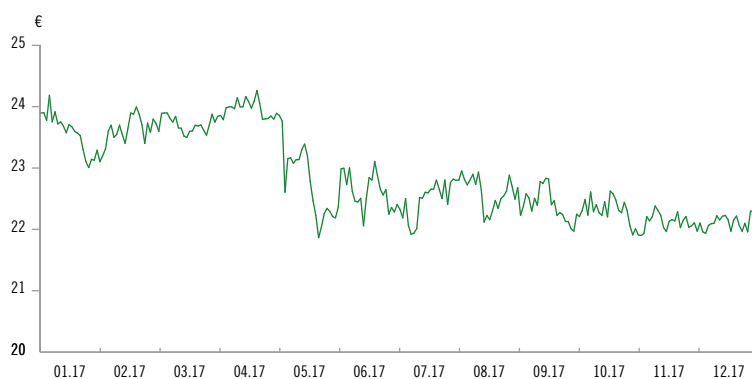
1. Données boursières

INTO
LISTED
EURONEXT

L'action d'Intervest Offices & Warehouses (ci-après nommée 'Intervest') est cotée depuis 1999 sur le marché continu d'Euronext Bruxelles (INTO).

L'action est, entre autres, reprise dans les indices boursiers EPRA/NAREIT Developed Europe, EPRA/ NAREIT Developed Europe REIT's et GPR 250 Europe.

1.1. Évolution du cours boursier en 2017



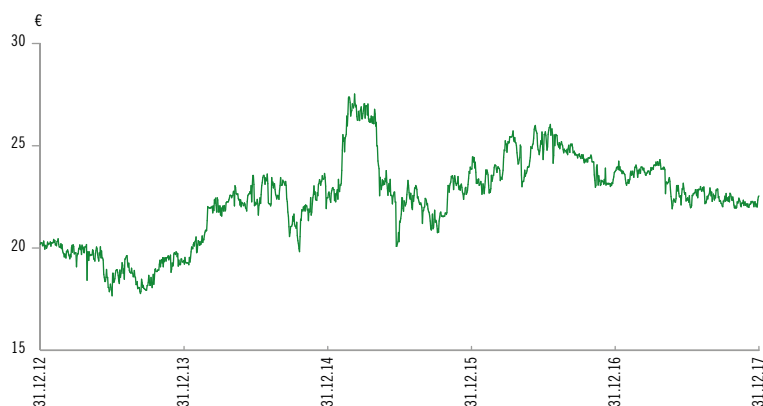
Au 31 décembre 2017, l'action Intervest a clôturé l'exercice à un cours boursier de € 22,49 par rapport à € 23,90 au 31 décembre 2016. Le cours boursier moyen de l'exercice 2017 s'élève à € 22,85 par rapport à € 24,23 pour l'exercice 2016. Le cours de clôture le plus bas était de € 21,855 (23 mai 2017) et le cours de clôture le plus élevé était de € 24,27 (20 avril 2017).

La date ex-dividende du dividende de l'exercice 2016 était le 5 mai 2017.

La capitalisation boursière d'Intervest s'élève au 31 décembre 2017 à € 414 millions.



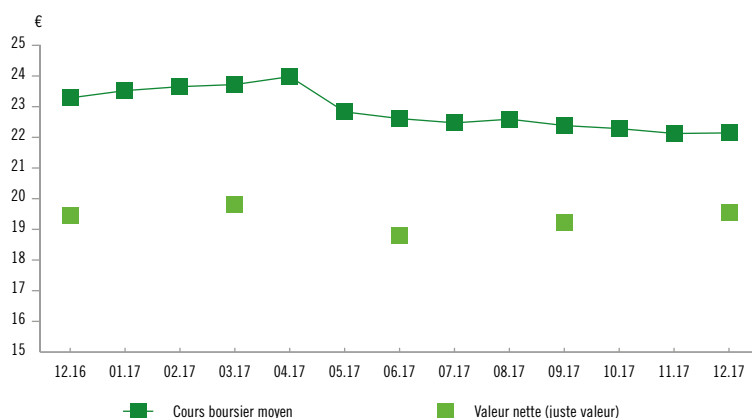
1.2. Évolution du cours boursier sur 5 ans



Le cours boursier de l'action s'élève au 31 décembre 2017 à € 22,49 par rapport à € 20,12 au 31 décembre 2012. Au cours des 5 dernières années le cours de l'action a par conséquent augmenté de 12%.

Compte tenu du réinvestissement des dividendes, qui ont été distribués au cours de ces 5 années, l'action offre un rendement sur le cours boursier de 9% sur base annuelle au cours de ces 5 années.

1.3. Prime du cours boursier par rapport à la valeur nette



L'action Intervest a coté au cours de l'exercice 2017 avec une prime de 18% en moyenne par rapport à la valeur nette (juste valeur) et de 17% par rapport à l'EPRA VAN.

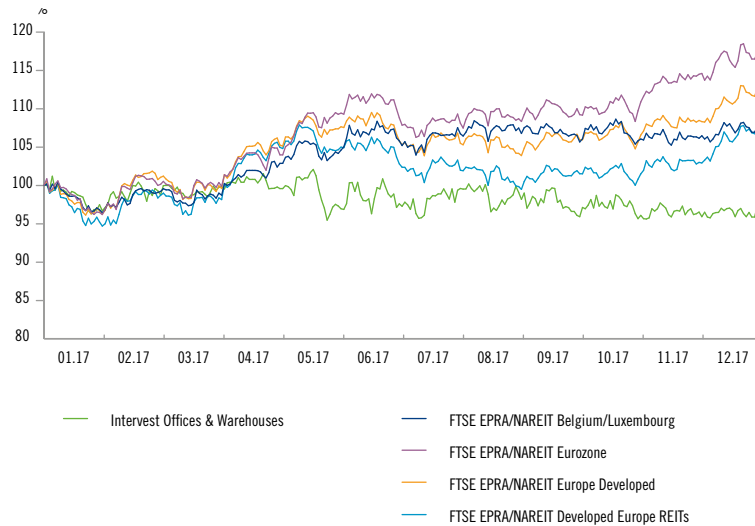
Au 31 décembre 2017, la prime s'élève à 15% par rapport à la valeur nette (juste valeur) et à 15% par rapport à l'EPRA VAN. La valeur nette comprend le dividende de l'exercice 2017.

1.4. Comparaison Intervest à l'indice BEL 20 Close



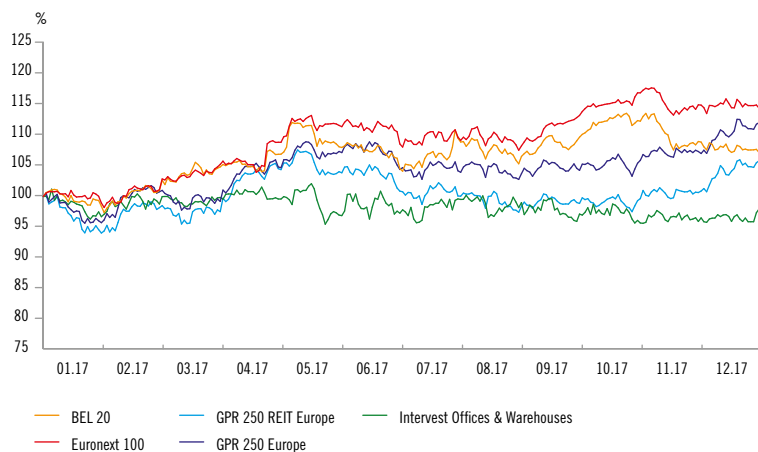
La performance de l'action Intervest était à partir de mars 2017 inférieure à celle du BEL 20.

1.5. Comparaison Intervest aux indices EPRA/NAREIT - Rendement total



Au cours de 2017, la performance de l'action Intervest était inférieure à celle de l'indice FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe REITs et à celle de l'indice EPRA/NAREIT Belgium.

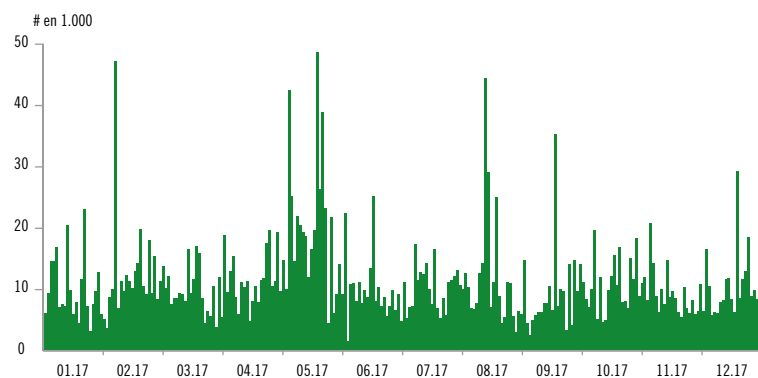
1.6. Comparaison Interinvest aux indices GPR - Rendement total



Il ressort de ce graphique qu'en 2017, la performance d'Interinvest était en moyenne inférieure à celle de l'indice GPR 250 Europe et à celle de l'indice GPR 250 Belgium.

Des informations supplémentaires concernant les indices peuvent être obtenues auprès d'Euronext Brussels pour l'Euronext 100 et le BEL 20, et auprès de Global Property Research (www.propertyshares.com) pour le GPR 250 Europe et le GPR 250 Belgium.

1.7. Volumes traités Interinvest



Avec une moyenne de 11.323 actions par jours en 2017, les volumes traités sont inférieurs à ceux de 2016 (en moyenne 18.194 unités par jour). La vélocité de l'action s'élève à 15,7% en 2017 par rapport à 27,9% en 2016.

Un accord de liquidité a été conclu avec la ING Bank, afin de favoriser la négociabilité des actions. Concrètement, ceci consiste à déposer régulièrement des ordres d'achat et de vente dans des marges déterminées.

2. Dividende et actions

Au 31 décembre 2017, le cours boursier de l'action Intervest est de € 22,49, ce qui permet d'offrir aux actionnaires un rendement brut du dividende de 6,2%.

NOMBRE D'ACTIONS	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Nombre d'actions à la fin de la période	18.405.624	16.784.521	16.239.350
Nombre d'actions copartageantes	17.740.407	16.784.521	16.239.350
Free float (%)	83,4%	81,8%	74,4%
DONNÉES BOURSIÈRES	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Cours de clôture le plus élevé (€)	24,27	25,99	27,48
Cours de clôture le plus bas (€)	21,86	22,57	20,02
Cours boursier à la date de clôture (€)	22,49	23,90	24,37
Prime par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%)	15%	23%	23%
Cours boursier moyen (€)	22,85	24,23	23,36
Nombre d'actions traitées par an	2.898.600	4.675.888	4.806.037
Nombre moyen d'actions traitées par jour	11.323	18.194	18.847
Vélocité de l'action (%)	15,7%	27,9%	29,6%
DONNÉES PAR ACTION (€)	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Valeur nette (juste valeur)*	19,52	19,43	19,81
Valeur nette (valeur d'investissement)	20,35	20,37	20,75
Valeur active nette EPRA	19,62	19,60	20,09
Capitalisation boursière (millions)	414	401	396
Pourcentage de distribution (%)	91%	81%	90%
Dividende brut	1,40	1,40	1,71
Pourcentage précompte immobilier (%)	30%	30%	27%
Dividende net	0,9800	0,9800	1,2483
Rendement brut du dividende(%)	6,2%	5,9%	7,0%
Rendement net du dividende (%)	4,3%	4,1%	5,1%

* La valeur nette (juste valeur) correspond à la valeur nette telle que définie à l'article 2,23° de la Loi SIR.

Modification du pourcentage du précompte mobilier sur dividendes

Le précompte mobilier sur dividendes des sociétés immobilières réglementées publiques passe suite à la Loi programme du 25 décembre 2016, publiée au Moniteur belge du 29 décembre 2016, à partir du 1 janvier 2017 de 27% à 30% (sauf certaines exonérations).

3. Actionnaires¹

Au 31 décembre 2017 les actionnaires suivants sont connus de la société.

Nom	Nombre d'actions	Date notifications de transparence	%
FPIM/SFPI (y compris le Groupe Belfius)	1.788.821	24 août 2016	9,72%
Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij nv/ Société Fédérale de Participations et d'Investissement S.A. (FPIM/SFPI) Avenue Louise 32-46A, 1050 Bruxelles (société mère de la banque Belfius S.A.)	0		0,00%
Belfius Assurances S.A.	1.778.821		9,66%
Banque Belfius S.A.	10.000		0,05%
Allianz Koenigstrasse 28 - 80802 Munich, Allemagne (Allianz SE a le contrôle d'Allianz Europe BV qui à son tour a le contrôle d'Allianz Benelux S.A.)	1.258.474	19 février 2016	6,84%
Allianz SE	0		0,00%
Allianz Europe BV	1.163.236		6,32%
Allianz Benelux S.A.	95.238		0,52%
Foyer Finance S.A. Rue Léon Laval 12 - 3372 Leudelange, Grand Duché de Luxembourg	678.235	16 août 2016	3,68%
Foyer Finance S.A.	0		0,00%
Foyer S.A.	30.000		0,16%
Foyer Vie S.A.	100.000		0,54%
Foyer International S.A.	508.235		2,76%
Foyer Assurances S.A.	40.000		0,22%
Patronale Life Rue Belliard 3, 1040 Bruxelles	623.584	11 mai 2017	3,39%
Fork Capital NV	296		0,00%
Patronale Life NV	623.288		3,39%
De Eik NV Eikelenbergstraat 20, 1700 Dilbeek	665.217	22 décembre 2017	3,61%
De Eik NV	665.217		3,61%
Autres actionnaires sous le seuil statutaire	13.391.293		72,76%
TOTAL	18.405.624		100%

¹ Nombre d'actions sur base des notifications de transparence reçues jusqu'au 31 décembre 2017 inclus.

Le free float de l'action d'Intervest est passé en 2017 de 82% à 83% au 31 décembre 2017.

Notifications de transparence 2017

Le 11 mai 2017, Intervest a reçu une notification de transparence de Patronale Life nv dont il ressort qu'elle détenait à ce moment 3,60% des actions Intervest suite à l'acquisition ou la cession de titres conférant le droit de vote ou de droits de vote.

Le 17 mai 2017, Intervest a reçu une notification de transparence de Foyer Finance S.A. dont il résulte que l'actionariat dans Intervest d'une de ses filiales, IWI International Wealth Insurer S.A., est passé sous le seuil statutaire de 3% (franchissement de seuil passif). Foyer Finance S.A., Foyer S.A., Foyer Assurances S.A., Foyer Vie S.A. et IWI International Wealth Insurer S.A. détiennent le 17 mai 2017 ensemble 3,92% des actions Intervest.

Le 25 mai 2017 Intervest a reçu une deuxième notification de transparence de Foyer Finance S.A. suite aux changements dans la structure du groupe de sorte que les titres conférant le droit de vote d'Intervest de IWI International Wealth Insurer S.A. sont détenus par la société absorbante Foyer International S.A.

Intervest a reçu une quatrième et dernière notification de transparence le 22 décembre 2017 de De Eik NV, dont il ressort qu'elle détient 3,61% des actions suite à l'acquisition ou la cession de titres conférant le droit de vote ou de droits de vote d'Intervest.

L'intégralité des notifications ainsi que la structure de l'actionariat sont également consultables sur le site web d'Intervest sous les rubriques: Structure d'actionariat.

<https://www.intervest.be/fr/structure-dactionariat>

Conformément aux prescriptions légales en la matière, toute personne physique ou morale qui détient ou cède des actions ou autres instruments financiers de la société assortis d'un droit de vote, représentant ou non le capital, est tenue d'informer tant la société que l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) du nombre d'instruments financiers en sa possession, chaque fois que les droits de vote associés à ces instruments financiers atteignent cinq pour cent (5%) ou un multiple de cinq pour cent du nombre total de droits de vote à ce moment ou au moment où se produisent des circonstances en vertu desquelles une telle notification est obligatoire.

Outre les seuils légaux mentionnés dans le paragraphe précédent, la société prévoit aussi un seuil statutaire de trois pour cent (3%).

La déclaration est également obligatoire en cas de cession d'actions, lorsque cette cession a pour effet d'amener le nombre de droits de vote au-dessus ou en-dessous des seuils définis ci-avant.

Le dénominateur pour ces notifications dans le cadre de la réglementation en matière de transparence a été modifié une dernière fois le 22 décembre 2017 suite à l'augmentation de capital et l'émission d'actions nouvelles dans le cadre de l'apport en nature d'un immeuble à Zellik.

4. Information conformément à l'article 34 de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007¹

Structure du capital²

Actions ordinaires (INTO)

Nombre	Capital (en €)	%
18.405.624	€ 167.719.793	100%

Le capital social s'élève à € 167.719.793,25 et est réparti sur 18.405.624 actions entièrement libérées, représentant toutes une part égale de la société. Ce sont 18.405.624 actions ordinaires sans mention de valeur nominale.

Il n'existe aucune limitation légale ou statutaire de cession des titres, ni concernant l'exercice des droits de vote.

Aucun titre n'est lié à des droits de participation particuliers.

Les 665.217 actions nouvelles, émises le 22 décembre 2017, sont des actions sans droit au dividende pour l'exercice 2017. Elles ne deviennent copartageantes qu'à partir du 1 janvier 2018.

Plan d'options sur titres

La société n'a aucun plan d'options sur titres. La société a un plan variable de rémunération à long terme pour les membres du comité de direction, tel que décrit dans la Déclaration de Gouvernance d'Entreprise du Rapport du comité d'administration. Une partie de l'indemnité de ce plan variable de rémunération à long terme se fera sous forme d'actions Intervest.

Conventions d'actionnaires

Pour autant que la Société en ait connaissance, il n'y a pas d'actionnaires qui agissent de commun accord. Il n'y a pas de conventions d'actionnaires connues auprès de la Société qui peuvent donner lieu à une limitation de la cession de titres et/ou de l'exercice du droit de vote.

Capital autorisé

L'assemblée générale annuelle des actionnaires de la Société a conféré le 15 mai 2017 une autorisation au conseil d'administration pour augmenter le capital social en une ou plusieurs fois d'un montant de:

- cent cinquante-deux millions neuf cent quarante-sept mille six-cent-vingt euro trente-cinq centimes (152.947.620,35 EUR), (a) si l'augmentation de capital à réaliser se rapporte à une augmentation de capital par apport en numéraire avec la possibilité d'exercer le droit de préférence des actionnaires de la société et (b) si l'augmentation de capital à réaliser se rapporte à une augmentation de capital par apport en numéraire avec la possibilité d'exercer un droit d'attribution irréductible (tel que stipulé dans la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées) des actionnaires de la société; et
- trente millions cinq cent quatre-vingt-neuf mille cinq cent vingt-quatre euro sept centimes (€ 30.589.524,07) pour toutes les formes d'augmentation de capital autres que celles visées et approuvées au point 1 ci-dessous, avec un maximum de € 152.947.620,35 au total durant une période de cinq ans à compter de la date de la publication aux Annexes du Moniteur belge du 8 juin 2017 de l'autorisation. Cette autorisation est valable jusqu'au 8 juin 2022.

Le capital autorisé ne peut être utilisé pour augmenter le capital en application de l'article 607 du Code des sociétés dans le cadre d'une offre publique d'achat des titres de la société.

Pour toute augmentation de capital, le conseil d'administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des nouvelles actions, sauf si l'assemblée générale prend elle-même la décision. Les augmentations de capital peuvent donner lieu à l'émission d'actions avec ou sans droit de vote.

Lorsque les augmentations de capital, décidées par le conseil d'administration en vertu de cette autorisation, comprennent une prime d'émission, le montant de cette prime d'émission doit être placé sur un compte spécial indisponible, nommé "Primes d'émission", qui constitue, à l'instar du capital, une garantie vis-à-vis de tiers et qui ne pourra

¹ Concernant les obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur le marché réglementé – voir également la Loi du 1 avril 2007 se rapportant aux offres publiques d'acquisition.

² À la date de clôture de ce Rapport annuel.

être réduit ou supprimé que par une décision de l'assemblée générale statuant selon les conditions de présence et de majorité requises pour une réduction du capital, sous réserve de son incorporation au capital, comme prévu ci-dessus.

À ce jour, le conseil d'administration a fait usage de l'autorisation qui lui a été accordée d'utiliser des montants du capital autorisé, dans le cadre de :

- l'augmentation de capital par apport en nature (bien immobilier) qui a été décidée le 22 décembre 2017 à concurrence de € 6.061.737,31 à l'exclusion d'une prime d'émission de € 7.708.254,59

Le conseil d'administration est donc explicitement autorisé à augmenter le capital placé dans le cadre de l'augmentation de capital de € 146.885.83,04 (a) si l'augmentation de capital à réaliser se rapporte à une augmentation de capital par apport en numéraire avec la possibilité d'exercer le droit de préférence des actionnaires de la société et (b) si l'augmentation de capital à réaliser se rapporte à une augmentation de capital par apport en numéraire avec la possibilité d'exercer un droit d'attribution irréductible (tel que stipulé dans la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées) des actionnaires de la société ou € 24.527.786,76 pour toute forme d'augmentation de capital.

Augmentation de capital

Toute augmentation du capital sera réalisée conformément aux articles 581 à 607 du Code des sociétés, sous réserve de ce qui suit concernant le droit de préférence.

De plus, la société doit se conformer aux dispositions relatives à l'émission publique d'actions, prévues dans les articles 26 et 27 de la Loi SIR.

En cas d'augmentation de capital par apport en numéraire et sans préjudice de l'application des articles 592 à 598 du Code des sociétés, le droit de préférence peut seulement être limité ou supprimé à condition qu'un droit d'attribution irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution de nouveaux titres. Ce droit d'attribution irréductible répond aux conditions suivantes :

1. il porte sur la totalité des titres nouvellement émis
2. il est accordé aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions au moment de l'opération
3. au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique un prix maximum par action est annoncé

4. la période de souscription publique doit dans ce cas avoir une durée minimale de trois jours de bourse.

Les augmentations de capital par apports en nature sont soumises aux dispositions des articles 601 et 602 du Code des sociétés. De plus, conformément à l'article 26 §2 de la Loi SIR, les conditions suivantes doivent être respectées :

1. l'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée dans le rapport visé à l'article 602 du Code des sociétés, ainsi que dans la convocation à l'assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital
2. le prix d'émission ne peut pas être inférieur à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention d'apport ou, au choix de la société, avant la date de l'acte d'augmentation de capital, et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant cette même date
3. pour l'application de la phrase précédente, il est autorisé de déduire du montant visé au point (b) de l'alinéa précédent un montant correspondant à la part des dividendes bruts non distribuée dont les nouvelles actions seraient éventuellement privées, pour autant que le conseil d'administration justifie spécifiquement le montant des dividendes accumulés à déduire dans son rapport spécial et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel
4. sauf si le prix d'émission ou le rapport d'échange, ainsi que leurs modalités, sont déterminés et communiqués au public au plus tard le jour ouvrable suivant la conclusion de la convention d'apport en mentionnant le délai dans lequel l'augmentation de capital sera effectivement réalisée, l'acte d'augmentation de capital est passé dans un délai maximum de quatre mois
5. le rapport visé au point 1 doit également expliciter l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice, de la valeur nette par action et du capital ainsi que l'impact en termes de droits de vote.

Ce qui précède ne s'applique pas à l'apport du droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, à condition que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

Organes de décision

Les mandats des administrateurs sont révocables ad nutum. Si un ou plusieurs mandats sont déclarés vacants, les autres administrateurs, réunis au conseil d'administration, peuvent pourvoir temporairement au remplacement jusqu'à la prochaine assemblée générale des actionnaires, qui procédera alors à la désignation définitive.

Pour la modification des statuts, aucune autre réglementation n'est prévue que celle fixée dans le Code des sociétés.

Rachat d'actions

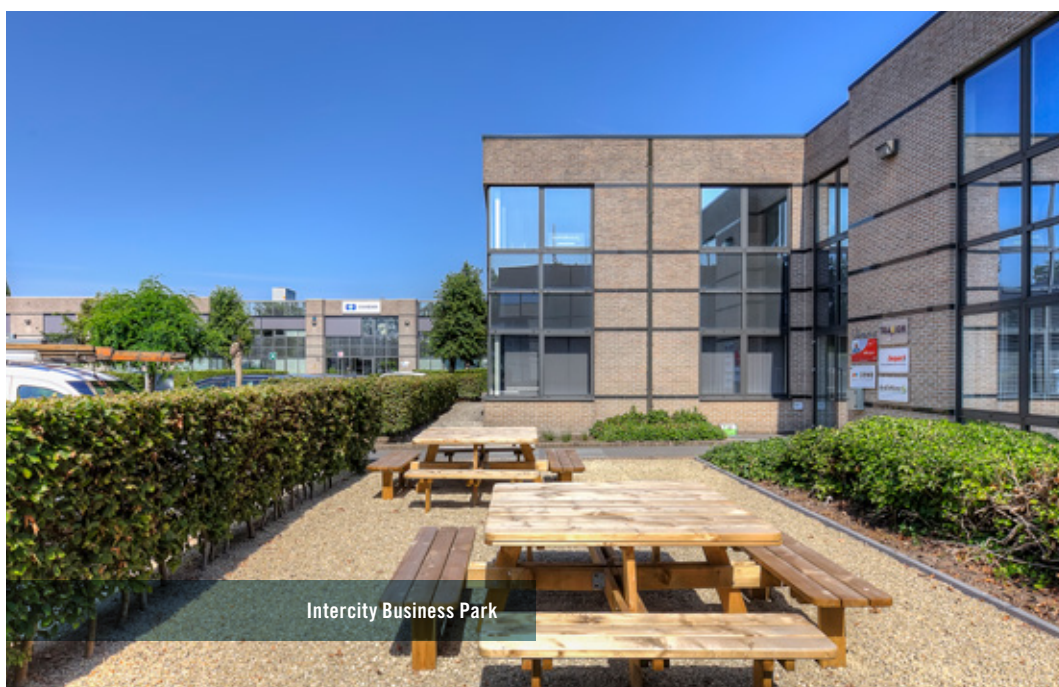
Conformément à l'article 9 des statuts, le conseil d'administration peut acquérir ses propres actions entièrement libérées et les conserver en gage en vertu de la décision de l'assemblée générale conformément aux dispositions de Code des sociétés. La même assemblée peut fixer les conditions d'aliénation de ces actions.

En outre, le conseil d'administration peut pour une période de trois ans à compter de la publication de la décision aux Annexes du Moniteur belge, i.e. à partir du 8 juin 2017, acquérir pour compte de la société des actions propres de la société lorsque cette obtention est nécessaire pour sauvegarder la société d'un préjudice grave et imminent. Un «préjudice grave et imminent» ne comprend toutefois pas une offre de reprise sur titres de la société au sens de l'article 607 du Code des sociétés.

Ni Intervest ni ses sociétés du périmètre ne détiennent au 31 décembre des actions propres.

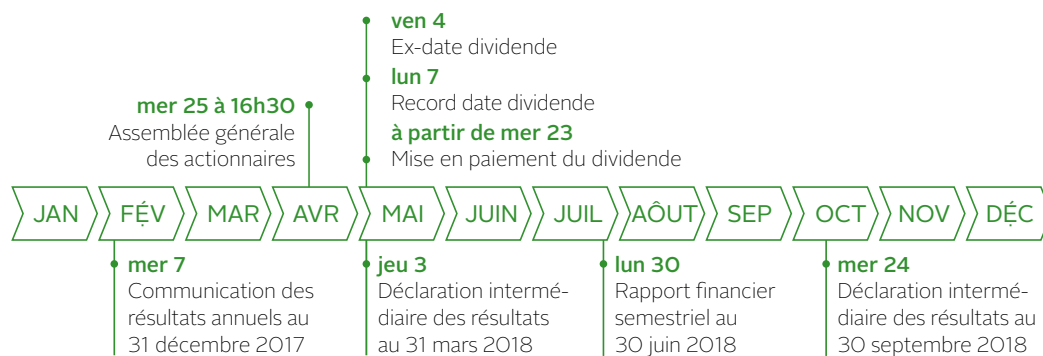
Conventions en cas de changement de contrôle après une offre publique de reprise

Il n'existe aucune convention importante souscrite par Intervest qui entre en vigueur, subit des modifications ou expire en cas de changement de contrôle de la société après une offre publique d'acquisition, à l'exception des clauses courantes des conventions de financements.



Intercity Business Park

5. Calendrier financier 2018



D'éventuelles modifications au calendrier financier seront annoncées par un communiqué de presse, qui le cas échéant pourra être consulté sur le site web de la société www.intervest.be.

The background of the slide is a collage of images. At the top, there are several wooden bookshelves filled with books of various sizes and colors. Below the bookshelves, there is a light blue wall with a white shelf. In the bottom right corner, a modern, dark blue chair with a curved back and a thin metal leg is visible.

STIMULER UNE AMBIANCE DE TRAVAIL AGRÉABLE

“Transformer une superficie
limitée en un coin café agréable,
non conventionnel:
une mission réussie.”

Nathalie Rigouts - IT Manager Business Intelligence
Location Leader Mechelen



Rapport immobilier

1. Composition du portefeuille
2. Aperçu du portefeuille
3. Évaluation du portefeuille par les experts immobiliers
4. Description du portefeuille de bureaux
5. Description de l'immobilier logistique



1. Composition du portefeuille

Les activités et les résultats d'Interinvest Offices & Warehouses (ci-après 'Interinvest') dépendent partiellement de l'évolution de la conjoncture économique générale. Cette dernière est mesurée au moyen du niveau de croissance ou de recul du produit intérieur brut de la Belgique et elle influence indirectement l'occupation des immeubles professionnels par le secteur privé.

L'impact de la conjoncture sur les résultats d'Interinvest est toutefois atténué par la composition du portefeuille, la durée des contrats de bail, la répartition du risque entre les locataires et la qualité des locataires, la diversification sectorielle du portefeuille et l'emplacement et la qualité des immeubles.

La gestion opérationnelle et immobilière de tous les immeubles d'Interinvest s'effectue entièrement en interne afin de garantir une relation continue avec les clients. Grâce au savoir-faire de ses équipes d'asset et property management, qui se tiennent exclusivement au service des clients-locataires¹, la stratégie est appliquée dans tous les segments d'investissement. La société peut également s'appuyer sur des services internes dédiés aux aspects commerciaux, comptables et financiers, aux ressources humaines et à la communication.

1.1. Portefeuille immobilier au 31 décembre 2017

Au 31 décembre 2017, le portefeuille immobilier a une superficie de 794.896 m² (705.068 m² au 31 décembre 2016).

L'augmentation de la superficie locative totale de 89.828 m² ou 13% par rapport à fin 2016 provient principalement de l'acquisition de cinq sites logistiques, plus spécifiquement à Aarschot, Oevel et Zellik en Belgique, et à Tilburg et Raamsdonksveer aux Pays-Bas.

¹ À l'exception du property management de Mechelen Campus qui est effectué par Quares Property and Facility Management et pour les immeubles néerlandais qui est effectué par Storms International Property Services.

Immeubles

Immobilier logistique en Belgique**Anvers-Limbourg-Liège**

Aarschot - Nieuwlandlaan 321 - 3200 Aarschot
 Herentals Logistics 1 - Atealaan 34b - 2200 Herentals
 Herentals Logistics 2 - Atealaan 34c - 2200 Herentals
 Herentals Logistics 3^e - Atealaan 34b - 2200 Herentals
 Luik - Première Avenue 32 - 4040 Liège
 Houthalen - Europark 1026 - 3530 Houthalen
 Oevel 1, 2, 3 en 4 - Nijverheidsstraat 8-9-9a-11 - 2260 Oevel
 Opglabbeek - Weg naar Zwartberg 231 3660 - Opglabbeek
 Wommelgem - Koralenhoeve 25 - 2160 Wommelgem

Anvers-Bruxelles-Nivelles

Aartselaar - Dijkstraat 1A - 2630 Aartselaar
 Boom - Industrieweg 18 - 2850 Boom
 Duffel - Stocletlaan 23 - 2570 Duffel
 Mechelen 1 - Oude Baan 12 - 2800 Malines
 Mechelen 2 - Dellingsstraat 57 - 2800 Malines
 Puurs - Koning Leopoldlaan 5 - 2870 Puurs
 Schelle - Molenberglei 8 - 2627 Schelle
 Wilrijk 1 - Boomssteenweg 801-803 - 2610 Wilrijk
 Wilrijk 2 - Geleegweg 1-7 - 2610 Wilrijk
 Huizingen - Gustave Demeurslaan 69-71 - 1654 Huizingen
 Merchtem - Preenakker 20 - 1785 Merchtem
 Zellik - Brusselsesteenweg 464 - 1731 Zellik

Total immobilier logistique en Belgique**Immobilier logistique aux Pays-Bas**

Tilburg - Kronostraat 2 - 5048 CE Tilburg
 Raamsdonksveer - Zalmweg 37 - 4941 SH Raamsdonksveer

Total immobilier logistique Pays-Bas**TOTAL IMMOBILIER LOGISTIQUE**

Année de construction/ rénovation	Année de l'extension ou investissement	Superficie locative (m ²)	Taux d'occupation ¹ (%)
A/B			
		337.174	99%
2005		14.530	100%
2011		17.346	91%
2012		50.912	100%
2017		12.123	100%
2000 - 2009	2017	55.595	100%
2001	2016	26.995	100%
1995 - 2013		57.774	100%
1999 - 2012	2017	77.718	100%
1998	2017	24.181	100%
		213.429	95%
1994		9.865	100%
2000	2015	24.871	100%
1998		23.386	100%
2004		15.341	30%
1998	2010	5.969	100%
2001		43.534	100%
1993	2016	8.317	91%
1986	2013	5.364	100%
1989	2016	24.521	100%
1987	1993	17.548	100%
1992	2002	8.076	100%
1994	2008	26.637	100%
		550.603	98%
2004		13.308	100%
2010		20.528	100%
		33.836	100%
		584.439	98%

1 Le taux d'occupation est calculé comme le rapport entre la valeur locative estimée des espaces loués et la valeur locative estimée de l'ensemble du portefeuille.

2 Au 31 décembre 2017, la société possède à Herentals, sur son site Herentals Logistics 3, une réserve de terrains offrant des possibilités d'extension pour un magasin supplémentaire d'environ 8.000 m². À la fin de l'année 2017, cette réserve de terrains est évaluée comme terrains viabilisés avec permis de bâtir.

Immeubles

Bureaux**Anvers**

Aartselaar - Kontichsesteenweg 54 2630 Aartselaar

Gateway House - Brusselstraat 59 / Montignystraat 80 - 2018 Anvers

Greenhouse Antwerp - Uitbreidingstraat 66 - 2600 Berchem

De Arend - Prins Boudewijnlaan 45-49 - 2650 Edegem

Bruxelles

Greenhouse BXL - Berkenlaan 7, 8a en 8b - 1831 Diegem

Inter Access Park - Pontbeekstraat 2 & 4 - 1700 Dilbeek (Groot-Bijgaarden)

Park Rozendal - Terhulpesteenweg 6A - 1560 Hoeilaart

Woluwe Garden - Woluwedal 18-22 - 1932 Sint-Stevens-Woluwe

Exiten - Zuiderlaan 91 - 1731 Zellik

Malines

Intercity Business Park - Generaal De Wittelaan 9-21 - 2800 Malines

Mechelen Business Tower - Blarenberglaan 2C - 2800 Malines

Mechelen Campus - Schaliënhoevedreef 20 A-J en T - 2800 Malines

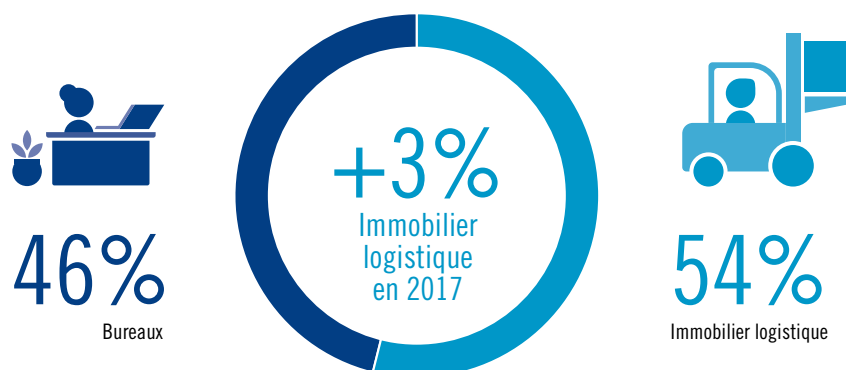
TOTAL BUREAUX

TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT

Année de construction/ rénovation	Année de l'extension ou investissement	Superficie locative (m ²)	Taux d'occupation ¹ (%)
A/B			
		27.838	84%
2000	2016	4.140	99%
2002	2016	11.172	60%
2016		5.595	100%
1997		6.931	100%
		56.706	61%
2000 - 2002	2017	20.175	4%
2000	2014	6.392	95%
1994	2005	2.830	85%
2000	2014	23.681	96%
2002		3.628	100%
		125.913	81%
1993 - 1999 / 2016	2015	54.190	84%
2001	2014	13.574	86%
2000 - 2005	2012 - 2015	58.149	78%
		210.457	76%
		794.896	86%

1 Le taux d'occupation est calculé comme le rapport entre la valeur locative estimée des espaces loués et la valeur locative estimée de l'ensemble du portefeuille.

1.2. Nature du portefeuille immobilier¹



Au 31 décembre 2017, la proportion entre les deux segments dans le portefeuille se compose de 54% d'immobilier logistique et de 46% de bureaux par rapport à respectivement 51% et 49% au 31 décembre 2016. Ce glissement de 3% vers l'immobilier logistique cadre dans le glissement d'accent stratégique qui a été entamé il y a quelques années en vue d'atteindre une proportion de 60% d'immobilier logistique et 40% d'immeubles de bureaux. Les cinq dernières années un glissement de 15% du portefeuille de bureaux vers l'immobilier logistique a été réalisé.

Intervest a réalisé en 2017 pour € 52 millions de nouvelles acquisitions et pour € 7 millions d'extensions sur des sites existants et ce principalement dans le segment logistique.

Segment	Juste valeur (€ 000)	Loyer contractuel (€ 000)	Proportion dans le portefeuille (%)	Valeur d'acquisition (€ 000)	Valeur assurée (€ 000)
Bureaux	304.250	21.157	46%	294.816	347.913
Immobilier logistique	358.289	27.431	54%	332.936	243.688
TOTAL	662.539	48.588	100%	627.752	591.601

* Y compris les investissements activés.

¹ Pourcentages sur base de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2017.

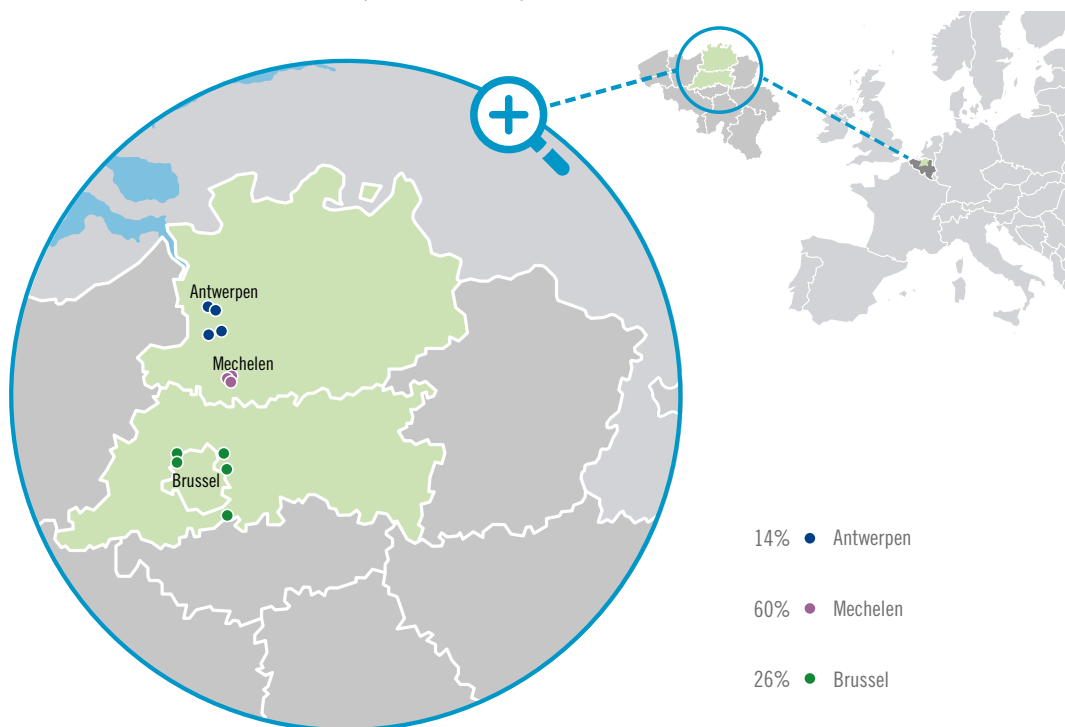


1.3. Répartition géographique du portefeuille¹

Intervest investit en Belgique dans des immeubles de bureaux et de l'immobilier logistique de première qualité, loués à des locataires de premier ordre. Les biens immobiliers dans lesquels il est investi se rapporte principalement à des immeubles modernes situés à des emplacements stratégiques.

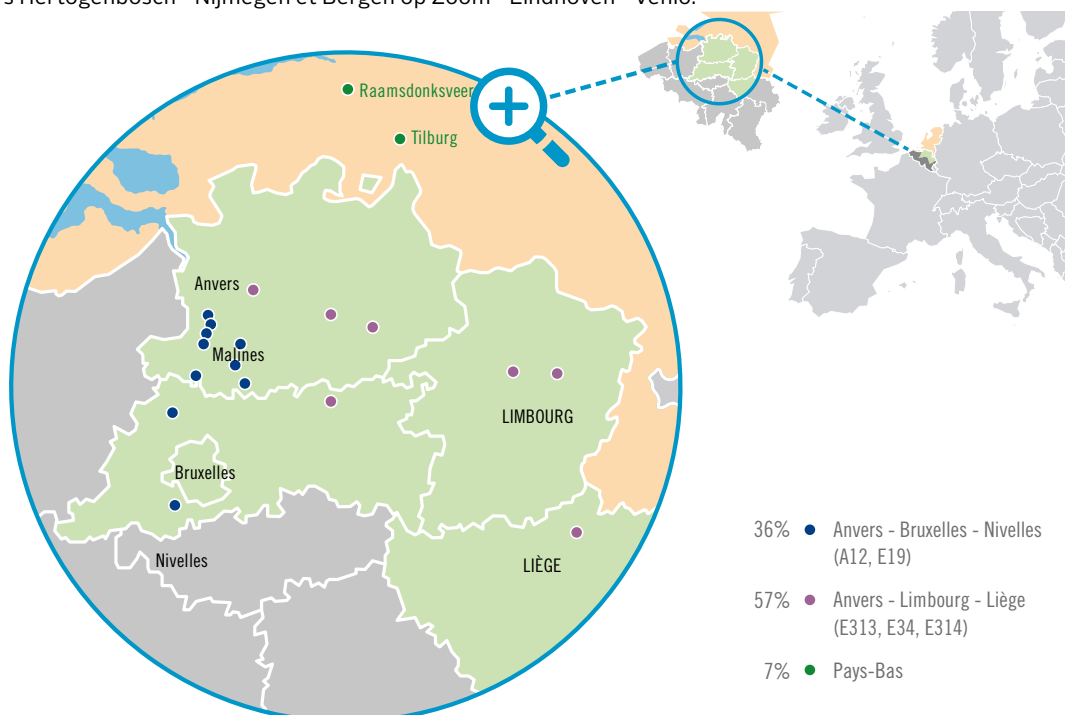
Bureaux

La part des bureaux du portefeuille immobilier se concentre sur l'axe Anvers - Malines - Bruxelles et situe aussi bien dans les centres urbains que sur des campus en dehors des villes.



Immobilier logistique

La part logistique du portefeuille logistique en Belgique se situe sur l'axe Anvers - Bruxelles - Nivelles (36%) et sur l'axe Anvers - Limbourg - Liège (57%) et se concrétise aux Pays-Bas sur les axes Moerdijk - 's Hertogenbosch - Nijmegen et Bergen op Zoom - Eindhoven - Venlo.

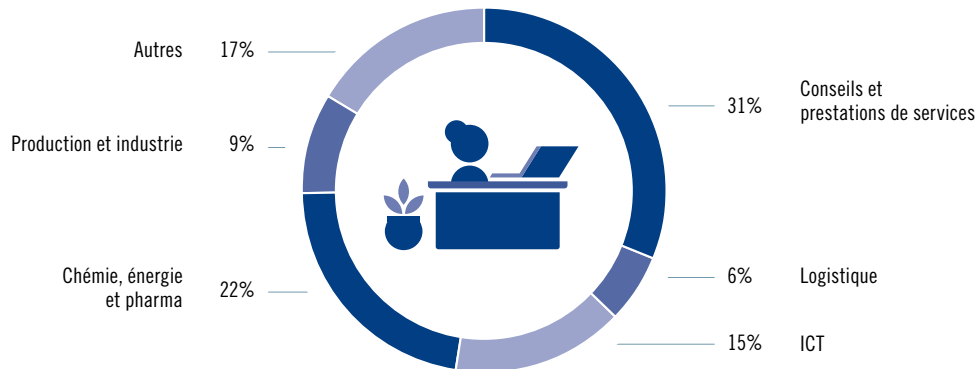


¹ Pourcentages sur base de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2017.

1.4. Répartition sectorielle du portefeuille¹

Bureaux

Les locataires sont bien répartis entre un grand nombre de secteurs économiques différents, ce qui réduit le risque d'une inoccupation importante en cas de mauvaise conjoncture, qui pourrait toucher plus durement certains secteurs.



Immobilier logistique

Environ 37% du portefeuille logistique est loué à des entreprises hors du secteur logistique, ce qui contribue à la stabilité des revenus locatifs, notamment en périodes de conjoncture moins favorable.



¹ Pourcentages sur base des loyers contractuels.

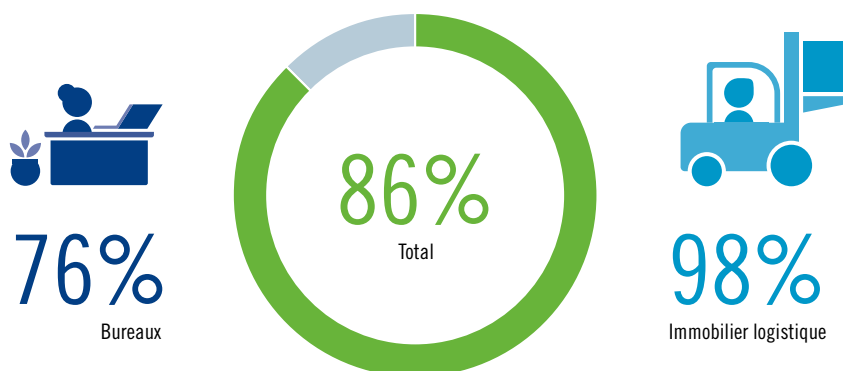
1.5. Taux d'occupation

Le taux d'occupation de portefeuille immobilier d'Intervest s'élève à 86% au 31 décembre 2017. Sans tenir compte du projet de redéveloppement Greenhouse BXL, le taux d'occupation s'élève à 91% au 31 décembre 2017, ce qui est inchangé par rapport à fin 2016.

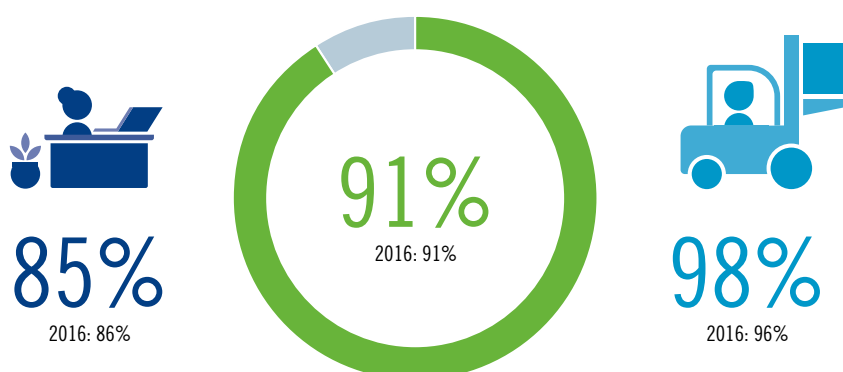
Le taux d'occupation du portefeuille de bureaux s'élève à 76% au 31 décembre 2017 et à 85% sans tenir compte du projet de redéveloppement Greenhouse BXL (86% au 31 décembre 2016).

Le taux d'occupation du portefeuille logistique a augmenté de 2% par rapport au 31 décembre 2016 et s'élève à 98% au 31 décembre 2017 et ce suite à l'extension du portefeuille immobilier avec des sites qui sont entièrement loués.

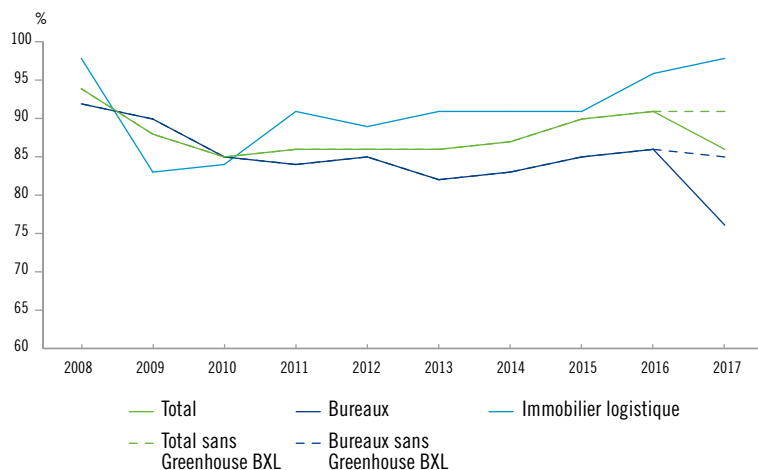
Portefeuille immobilier



Portefeuille immobilier hors le projet de développement Greenhouse BXL



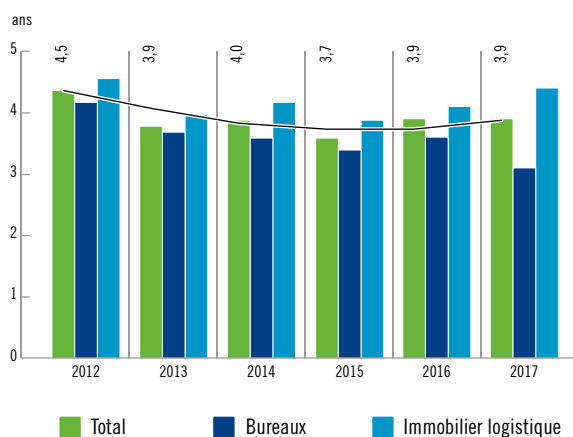
Le taux d'occupation moyen du portefeuille immobilier d'Interinvest pendant la période de 10 ans entre 2008 et 2017, est de 88% avec un maximum de 94% (le 31 décembre 2008) et un minimum de 85% (le 31 décembre 2010).



1.6. Durée des contrats dans le portefeuille¹

Durée moyenne des contrats jusqu'à la prochaine date d'échéance pour l'ensemble du portefeuille

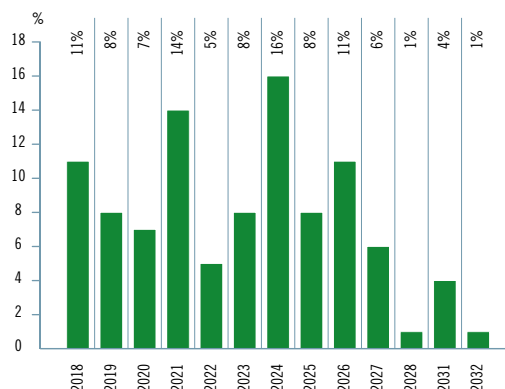
Ensemble du portefeuille



Au 31 décembre 2017, la durée moyenne restante des contrats de bail dans l'ensemble du portefeuille s'élève à 3,9 ans, et est égale à celle au 31 décembre 2016.

¹ Calculée sur base des loyers contractuels.

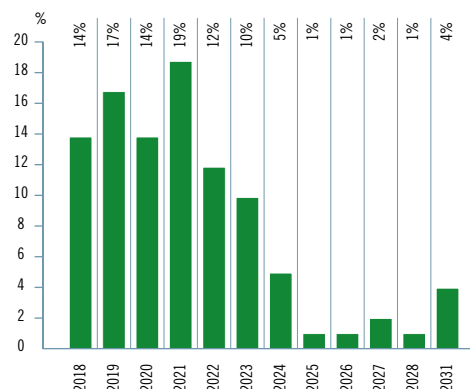
Échéance finale des contrats de bail dans l'ensemble du portefeuille



Les dates d'échéance sont bien réparties sur les prochaines années. Sur base du loyer annuel, 11% des contrats ont une date d'échéance en 2018. La plupart (7%) se rapportent aux contrats de bail qui avaient au départ une date d'échéance en 2017 et qui ont été prolongés temporairement.

En 2019, seulement 8% des contrats de bail vient à échéance et seulement 7% en 2020.

Prochaine échéance des contrats de bail dans l'ensemble du portefeuille

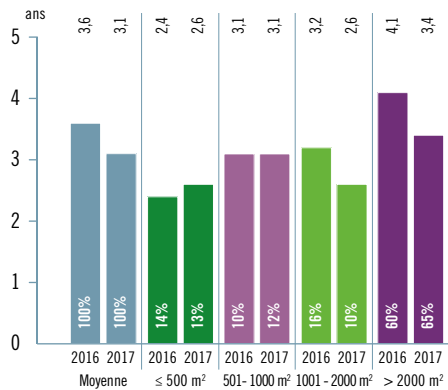


Étant donné que la plupart des contrats des bail sont du type 3/6/9, les locataires ont la possibilité de résilier leur contrat de bail tous les trois ans. Ce graphique montre la prochaine échéance de tous les contrat de bail (cela peut être une échéance finale ou une échéance intermédiaire). Étant donné qu'Intervest a plusieurs contrats de bail à long terme, tous les contrats de bail ne sont pas résiliables dans les trois ans.

Ce graphique montre le scénario hypothétique au 31 décembre 2017 au cas où tous les locataires résilieraient leur contrat de bail à la prochaine échéance intermédiaire. C'est le pire des scénarios, les locataires qui sont partis en 2017 n'ont résilié en moyenne qu'après une période locative d'environ 14 ans.

En 2018, 14% des contrats de bail ont une échéance intermédiaire ou finale, dont 4% dans le portefeuille de bureaux et 10% dans l'immobilier logistique.

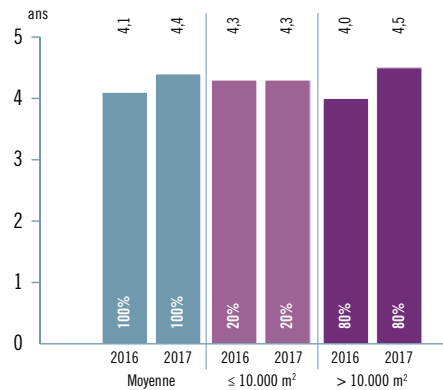
Bureaux



Pour les bureaux, la durée de location moyenne jusqu'à la prochaine date d'échéance est de 3,1 ans au 31 décembre 2017 par rapport à 3,6 ans au 31 décembre 2016. Pour les locataires de bureaux importants (ceux au-dessus de 2.000 m²) qui représentent 65% du portefeuille de bureaux et qui ont donc un grand impact sur l'ensemble des revenus locatifs, la prochaine échéance (au 1er janvier 2018) ne se situe en moyenne que dans 3,4 ans.

Au 31 décembre 2017, la durée moyenne restante des contrats de bail dans le portefeuille de bureaux est de 3,1 ans par rapport à 3,6 ans au 31 décembre 2016. Pour les superficies supérieures à 2.000 m² elle est de 3,4 ans par rapport à 4,1 ans au 31 décembre 2016.

Immobilier logistique



Pour les immeubles logistiques la durée moyenne des contrats de bail jusqu'à la prochaine date d'échéance s'élève à 4,4 ans au 31 décembre 2017, par rapport à 4,1 ans au 31 décembre 2016. Cette augmentation provient essentiellement de l'acquisition de cinq sites logistiques qui sont loués à long terme.

Pour les locataires importants (espace de stockage supérieur à 10.000 m²), la prochaine échéance n'intervient en moyenne que dans 4,5 ans (4,0 ans au 31 décembre 2016).

Pour le portefeuille logistique, la durée moyenne restante des contrats de bail est de 4,4 ans au 31 décembre 2017 par rapport à 4,1 ans au 31 décembre 2016.

Rétention moyenne du portefeuille en 2017

Bien que la plupart des contrats de bail de la société soit du type 3/6/9 il est à noter qu'un certain nombre de contrats de bail importants ont une durée effective plus longue.

En 2017, 23 contrats ou 22% de l'ensemble des revenus locatifs annuels sont venus à échéance, dont celui de Deloitte suite au départ déjà annoncé en 2016 était le principal.

Sans tenir compte du départ du locataire Deloitte la prolongation ou le renouvellement des 22 autres contrats de bail, représentant 15% de l'ensemble des revenus locatifs annuels étaient à l'ordre du jour.

Dans le courant de 2017, 17 contrats ou 14% des revenus locatifs annuels ont été prolongés, remplacés par de nouveaux contrats ou représentaient des extensions de contrats existants. Une partie, notamment 7% des revenus locatifs annuels sont des contrats à court terme dont la date d'échéance se situe maintenant en 2018, principalement parce que le locataire existant a prolongé le contrat pour une courte période.

Pour les bureaux, en plus du contrat de Deloitte, 3% des revenus locatifs annuels (14 contrats) sont venus à échéance en 2017. 2% de ces contrats ont été prolongés, remplacés par de nouveaux contrats ou représentaient des extensions de contrats existants.






Dans le segment logistique, 8 contrats, représentant 12% des revenus locatifs annuels avaient une échéance finale en 2017. Tous ces contrats ont été prolongés, remplacés par de nouveaux contrats ou représentaient des extensions de contrats existants. 7% de ces contrats prolongés sont des contrats à court terme, ayant une durée de moins d'un an et ont une nouvelle date d'échéance en 2018.

Les locataires qui sont partis en 2017, n'ont résilié qu'après une période locative d'environ 14 ans.

L'augmentation de la rétention des locataires en prolongeant la durée des contrats de bail reste le défi au niveau de l'asset management ainsi que la stabilisation et si possible l'amélioration du taux d'occupation dans le segment des bureaux. En plus des locations dans Greenhouse BXL à Diegem, Invest vise à stabiliser au minimum le volume des nouvelles locations, prolongations et extensions dans le portefeuille de bureaux.

Invest veut répondre en permanence aux circonstances de marchés changeantes et s'y adapter et ce en combinaison avec une solide expérience immobilière. Étant donné l'évolution stratégique qui passe de la location de mètres carrés uniquement à l'offre de solutions flexibles et de prestations de service complètes, Invest poursuit la voie empruntée avec les concepts de RE:flex et de solutions clé en main: *beyond real estate*. En étant à l'écoute des souhaits des clients, en réfléchissant ensemble et en anticipant, Invest peut 'décharger' les clients et leur offrir une plus-value.

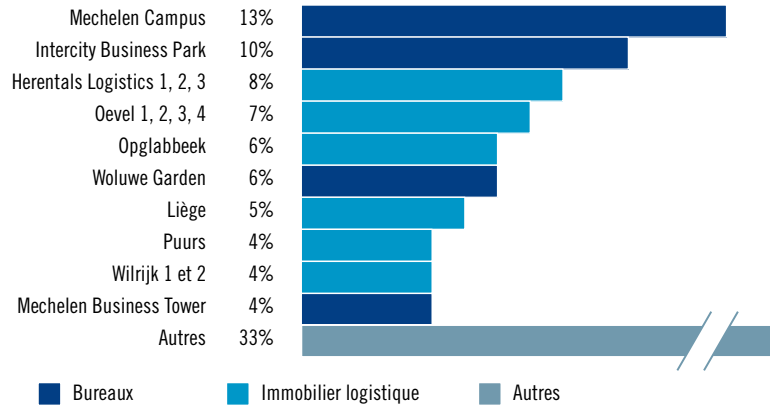
1.7. Âge moyen des immeubles¹

0 - 5 ans	17%	
6 - 10 ans	7%	
11 - 15 ans	21%	
16 - 20 ans	42%	
> 20 ans	13%	

Invest mène une gestion proactive pour l'entretien des immeubles et au moyen d'un monitoring permanent du plan d'investissement la qualité du portefeuille est garantie. En plus d'investissements réguliers dans la qualité et la durabilité, les redéveloppements et rénovations des immeubles réalisés aussi pour les bureaux que l'immobilier logistique sont réalisées afin de conserver la haute qualité et d'optimiser la durée de vie technique et économique des immeubles.

¹ Les pourcentages sont calculés sur base de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2017. L'âge est exprimé par rapport à l'année de construction, les petites rénovations ne sont pas prises en compte. Par contre, une rénovation donne une adaptation de l'âge.

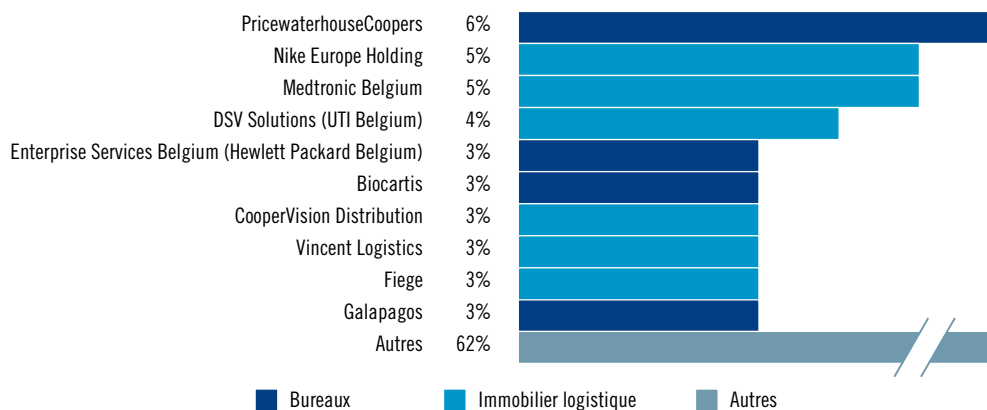
1.8. Répartition des risques des immeubles¹



Intervest tend à obtenir une répartition optimale des risques et essaye de limiter la part relative des immeubles individuels et complexes dans l'ensemble du portefeuille immobilier.

Avec une superficie de 58.149 m², Mechelen Campus est le plus grand complexe et se compose de onze immeubles séparés. Woluwe Garden et Intercity Business Park sont aussi des complexes composés de plusieurs immeubles.

1.9. Répartition des risques selon les locataires²



Les dix principaux locataires représentent 38% des revenus locatifs et sont toujours des entreprises de premier ordre au sein de leur secteur et font souvent partie de groupes internationaux. 15% sont des locataires du segment des bureaux et 23% sont des locataires du segment logistique.

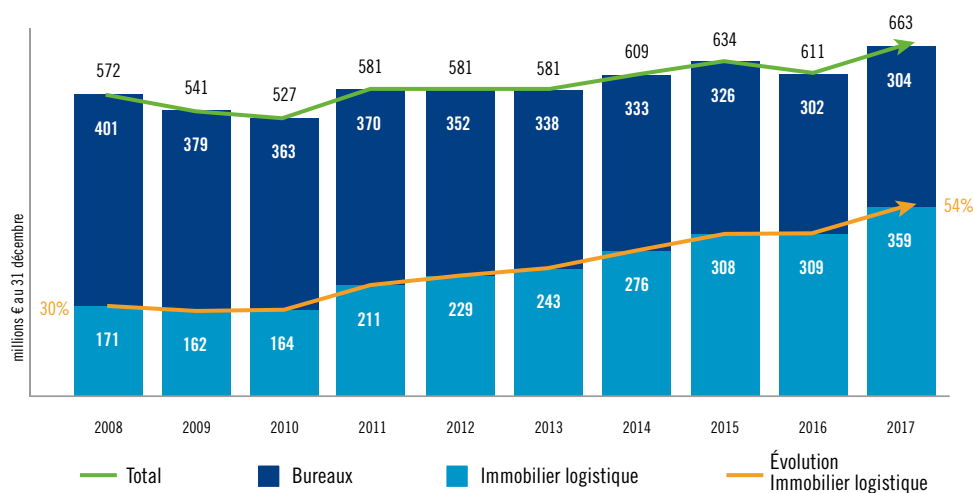
Les revenus locatifs d'Intervest sont répartis sur plus de 193 locataires différents, ce qui limite le risque débiteur et améliore la stabilité des revenus.

¹ Pourcentages sur base de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2017.

² Pourcentages sur base des loyers contractuels.

1.10. Évolution de la juste valeur du portefeuille immobilier

La juste valeur totale augmente de € 91 millions.



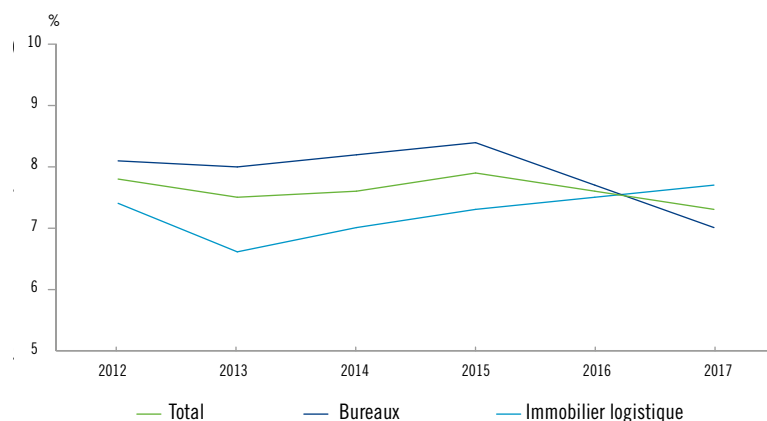
La juste valeur s'élève au 31 décembre 2017 à € 663 millions, composés de 54% d'immobilier logistique et 46% d'immeubles de bureaux.

Les 10 dernières années le portefeuille immobilier a augmenté de € 91 millions, et un glissement de 24% des immeubles de bureaux vers l'immobilier logistique a été réalisé.

La proportion logistique dans l'ensemble du portefeuille a augmenté les 10 dernières années, évoluant de 30% à 54%.

1.11. Évolution du rendement sur la juste valeur

Le rendement sur la juste valeur dans ce graphique est calculé sur les loyers contractuels de la société. La baisse du rendement du portefeuille de bureaux et par conséquent également de l'ensemble du portefeuille au 31 décembre 2017 résulte du taux d'occupation moins élevé. Le rendement sur la juste valeur du portefeuille logistique augmente en 2017 de 0,2%.



2. Aperçu du portefeuille

ENSEMBLE DU PORTEFEUILLE	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	662.539	610.944	634.416	609.476	580.709
Loyers contractuels (€ 000)	48.588	46.337	49.849	46.556	43.499
Rendement sur juste valeur (%)	7,3%	7,6%	7,9%	7,6%	7,5%
Loyers contractuels augmentés de la valeur locative estimée de l'inoccupation (€ 000)	55.783	50.871	55.689	53.807	50.868
Rendement en cas d'occupation totale sur la juste valeur (%)	8,4%	8,3%	8,8%	8,8%	8,8%
Superficie locative totale (m ²)	794.896	705.068	717.073	674.156	604.428
Taux d'occupation (%)	86%	91%	90%	87%	86%
Taux d'occupation hors Greenhouse BXL (%)	91%	90%*	89%*	86%*	85%*

Le rendement locatif de l'ensemble du portefeuille s'élève au 31 décembre 2017 à 7,3%.

2.1. Par segment

BUREAUX	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	304.250	301.926	326.371	332.966	337.503
Loyers contractuels (€ 000)	21.157	23.179	27.311	27.254	26.902
Rendement sur la juste valeur (%)	7,0%	7,7%	8,4%	8,2%	8,0%
Loyers contractuels augmentés de la valeur locative estimée de l'inoccupation (€ 000)	27.772	26.808	32.059	32.652	32.693
Rendement en cas d'occupation sur la juste valeur (%)	9,1%	8,9%	9,8%	9,8%	9,7%
Superficie locative totale (m ²)	210.457	208.716	229.669	229.669	229.669
Taux d'occupation (%)	76%	86%	85%	83%	82%
Taux d'occupation hors Greenhouse BXL (%)	85%	85%*	84%*	82%*	80%*
IMMOBILIER LOGISTIQUE	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	358.289	309.018	308.045	276.510	243.206
Loyers contractuels (€ 000)	27.431	23.158	22.538	19.302	16.597
Rendement sur la juste valeur (%)	7,7%	7,5%	7,3%	7,0%	6,8%
Loyers contractuels augmentés de la valeur locative estimée de l'inoccupation (€ 000)	28.011	24.063	23.630	21.155	18.175
Rendement en cas d'occupation sur juste valeur (%)	7,8%	7,8%	7,7%	7,7%	7,5%
Superficie locative totale (m ²)	584.439	496.352	487.404	444.487	374.759
Taux d'occupation (%)	98%	96%	95%	91%	91%

* Taux d'occupation recalculé, hors Greenhouse BXL.

2.2. Valeur assurée

Le portefeuille immobilier d'Intervest est assuré pour une valeur de reconstruction totale de € 592 millions, hors les terrains sur lesquels les immeubles sont construits, pour une juste valeur des immeubles de placement de € 663 millions au 31 décembre 2017 (terrains inclus). La valeur assurée s'élève à € 348 millions pour les bureaux et € 244 millions pour le portefeuille logistique.

Les assurances comprennent également des garanties supplémentaires pour les biens immobiliers rendus inutilisables en raison de pertes de loyers, frais de maintien et de nettoyage, recours des locataires et utilisateurs et recours des tiers. Le loyer perdu est remboursé tant que l'immeuble n'est pas reconstruit, sans limite dans la durée. Avec ces garanties supplémentaires, la valeur assurée est de € 988 millions. Cette valeur assurée est scindée en € 684 millions pour les bureaux et € 304 millions pour le portefeuille logistique.

Intervest est assurée contre la responsabilité liée à ses activités ou ses investissements au moyen d'une assurance responsabilité civile qui couvre les dommages corporels à hauteur de € 12,4 millions et les dommages matériels (autres que les dommages consécutifs à l'incendie et l'explosion) à hauteur de € 0,6 million. De plus, les administrateurs et les membres du comité de direction sont assurés par une assurance en responsabilité civile administrateur, qui couvre les dommages à hauteur de € 15 millions.

2.3. Analyse de sensibilité

Dans le cas d'une adaptation hypothétique négative du rendement utilisé par les experts immobiliers lors de la détermination de la valeur d'investissement du portefeuille immobilier de la société (rendement ou taux de capitalisation) de 1% (de 7,3% à 8,3% en moyenne), la juste valeur des biens immobiliers diminuerait de € 80 millions ou 12%. Le taux d'endettement de la société augmenterait ainsi de 6% et s'élèverait à environ 51%.

Dans le cas contraire d'une adaptation hypothétique positive de ce rendement utilisé de 1% (de 7,3% à 6,3% en moyenne), la juste valeur des biens immobiliers augmenterait de € 105 millions ou 16%. Le taux d'endettement de la société baisserait ainsi de 6% et s'élèverait à environ 39%.

3. Évaluation du portefeuille par les experts immobiliers

Au 31 décembre 2017, l'évaluation du portefeuille immobilier actuel d'Interinvest a été effectuée par les experts immobiliers suivant:

- Cushman & Wakefield, représentée par Kris Peetermans
- CBRE Valuation Services représentée par Pieter Paepen
- CBRE Valuation Advisory bv, représentée par Willem Rodermond.

Les experts immobiliers analysent sur une base permanente les locations et les transactions de vente et d'achat, ce qui permet d'estimer correctement les tendances immobilières sur la base des prix réellement pratiqués et de procéder à l'établissement de statistiques du marché.

Pour l'évaluation des biens immobiliers, il est tenu compte du marché, de l'emplacement et de quelques **caractéristiques** propres aux biens immobiliers.

Le marché:

- offre et demande des locataires et acheteurs de biens immobiliers comparables
- évolution des rendements
- prévision d'inflation
- taux d'intérêt actuels et prévisions concernant l'évolution des taux d'intérêt.

L'emplacement:

- facteurs environnementaux
- possibilités de parking
- infrastructure
- accessibilité par moyen propre et transports publics
- établissements tels que bâtiments publics, magasins, horeca, banques, écoles, etc.
- développements (de construction) de biens immobiliers comparables.

Les biens immobiliers:

- charges d'utilisation et autres
- nature de la construction et niveau de qualité
- état d'entretien
- âge
- emplacement et représentation
- possibilités d'utilisation actuelles et éventuelles.

Quatre **méthodes d'évaluation** importantes sont ensuite appliquées: actualisation des revenus locatifs estimés, prix unitaires, analyse discounted cash-flow et méthode des coûts.

Actualisation des revenus locatifs estimés

La valeur d'investissement résulte du rendement appliqué (yield ou taux de capitalisation, qui représente un rendement brut exigé par un acheteur) sur la valeur locative estimée (ERV), corrigée de la valeur actualisée (NPV) de la différence entre le loyer actuel en vigueur et la valeur locative estimée à la date de l'évaluation et ce pour la période allant jusqu'à la prochaine possibilité de résiliation des contrats de bail en cours.

Pour les immeubles partiellement ou complètement inoccupés, l'évaluation est calculée sur la base de la valeur locative estimée, déduction faite de l'inoccupation et des frais (frais de location, frais de publicité, etc.) pour les parties inoccupées. Pour les immeubles où l'expert le juge approprié, la méthode des coûts est appliquée.

Les immeubles à rénover, en cours de rénovation ou les projets envisagés sont évalués sur la base de la valeur après rénovation ou fin des travaux, moins le montant des travaux restants, les honoraires des architectes et ingénieurs, les intérêts intermédiaires, l'inoccupation estimée et une prime de risque.

Prix unitaires

La valeur d'investissement est déterminée sur la base des prix unitaires du bien au m² pour les espaces de bureaux, le stockage, les archives, le nombre d'emplacements de parking, etc. et ce sur la base de l'analyse de marché et de l'immeuble.

Analyse discounted cash flow

La valeur d'investissement est calculée sur la base de la valeur actualisée des futurs revenus locatifs nets de chaque propriété. Pour chaque propriété, il est tenu compte des coûts et provisions annuelles auxquels il faut s'attendre, des contrats de bail actuels, des délais de réalisation des travaux de construction (de rénovation), de leur répercussion sur l'encaissement effectif des loyers. Ces revenus, ainsi que la valeur de revente hors frais de transactions, sont actualisés (discounted cash-flow) sur la base des taux d'intérêt sur les marchés du capital, et augmentés d'une marge, propre à un immeuble de placement spécifique (marge de liquidité). L'impact des taux d'intérêt modifiés et l'inflation attendue sont ainsi repris de façon conservatrice dans l'évaluation.

Méthode des coûts

Cette méthode permet d'obtenir une valeur basée sur les coûts réels estimés pour la reproduction ou la réalisation d'une propriété de qualité, d'utilité et de négociabilité identiques, mais avec des techniques de fabrication modernes.

Le portefeuille immobilier est réparti comme suit:

Expert immobilier	Juste valeur (€ 000)	Valeur d'investissement (€ 000)
Cushman & Wakefield	304.250	311.856
CBRE Valuation Services	334.190	342.545
CBRE Valuation Advisory	24.099	25.786
TOTAL	662.539	680.187

Conclusion de Cushman & Wakefield¹

Cushman & Wakefield a, pour la partie du portefeuille immobilier d'Interinvest évaluée par Cushman & Wakefield, déterminé au 31 décembre 2017 une valeur d'investissement de € 311.856.198 et une juste valeur de € 304.249.949.

Fouad Ben Tato
Associé
Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield

Kris Peetermans
Partenaire
Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield

Conclusions CBRE Valuation Services²

CBRE Valuation Services a, pour la partie du portefeuille immobilier d'Interinvest évaluée par CBRE Valuation Services, déterminé au 31 décembre 2017 une valeur d'investissement de € 342.545.000 et une juste valeur de € 334.190.000.

Pieter Paepen, MRICS
RICS registered valuer
Senior Director
CBRE Valuation Services

Kevin Van de Velde
Associate Director
CBRE Valuation Services

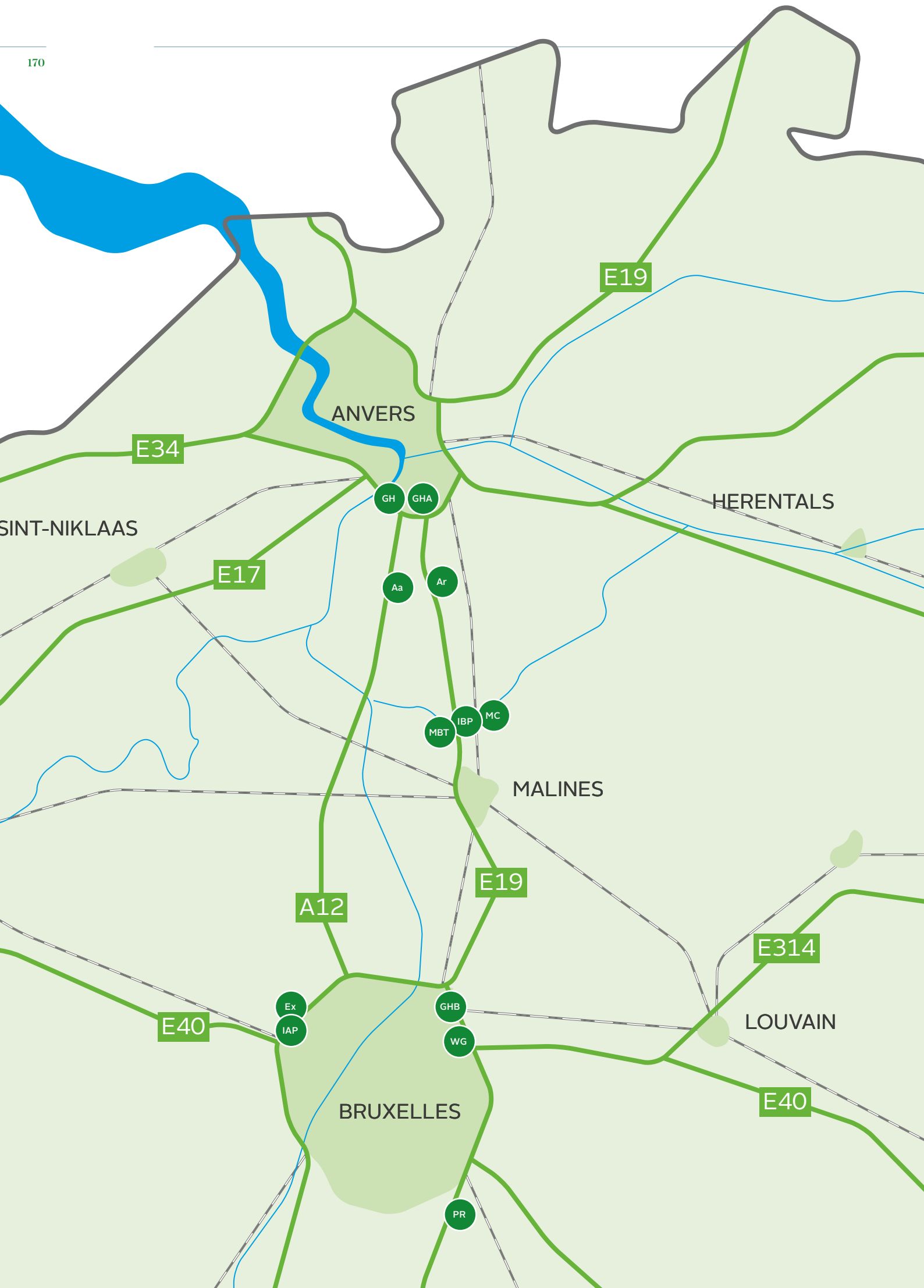
Conclusion de CBRE Valuation Advisory³

CBRE Valuation Advisory a, pour la partie du portefeuille immobilier d'Interinvest évaluée par CBRE Valuation Advisory, déterminé au 31 décembre 2017 une valeur d'investissement de € 25.786.000 et une juste valeur de € 24.099.000.

Drs. H.W.B. Knol MSc MRICS RT
RICS registered valuer
Director

Drs. W.F.A. Rodermond MRE MRICS
RICS registered valuer
Senior Director

1, 2, 3 Les experts immobiliers ont marqué leur accord pour la publication de leurs conclusions dans ce Rapport annuel.



4. Description du portefeuille de bureaux

Situation des bureaux en Belgique¹

ANVERS

- GHA** Greenhouse Antwerp
- GH** Gateway House
- Ar** De Arend
- Aa** Aartselaar

BRUXELLES

- GHB** Greenhouse BXL
- WG** Woluwe Garden
- Ex** Exiten
- IAP** Inter Access Park
- PR** Park Rozendal

MALINES

- MC** Mechelen Campus
- IBP** Intercity Business Park
- MBT** Mechelen Business Tower

¹ Classification par région sur l'axe Anvers - Malines - Bruxelles.



GREENHOUSE ANTWERP

Adresse

Uitbreidingstraat 66
2600 Berchem

Superficie

5.595 m²

Année de rénovation

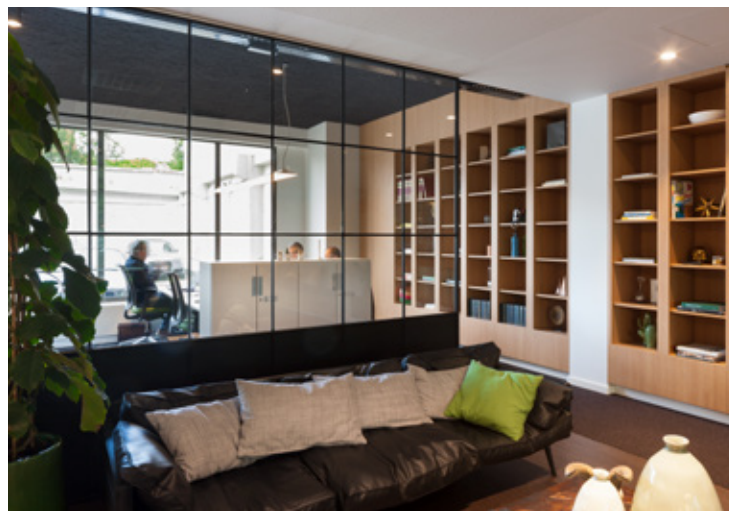
2016

Taux d'occupation

100%

GREENHOUSE ANTWERP RE:FLEX

Greenhouse Antwerp est adapté au 'nouveau travail' actuel. Aux deux premiers étages RE:flex offre des espaces pour entreprises débutantes et le co-working, des espaces sans cloisons pour les clients et des salles de réunion communes. En plus de la rénovation des installations techniques et de l'aménagement intérieur, l'extérieur de l'immeuble a été entièrement rénové et a reçu un aspect unique. L'ensemble de la façade avant dispose maintenant d'une 'façade verte' composée de 50.000 plantes vivaces, une des plus grandes façades vertes posées sur un immeuble de bureaux en Belgique. Dans l'immeuble, Intervest a également aménagé un restaurant, Greenhouse Café, qui est entièrement dans le style de la rénovation et est exploité par Cook & Style.



GREENHOUSE ANTWERP BOARDROOM

Les prestations de service dans Greenhouse Antwerp ont été étendues dans le courant de 2017 avec l'ouverture de Greenhouse Boardroom. Cette salle de réunion moderne entièrement équipée et dotée de son propre service traiteur, offre la possibilité de se réunir, de se concerter ou de faire du brainstorming dans le calme et en toute discrétion.





GREENHOUSE ANTWERP MANAGED OFFICES

Dans Greenhouse Antwerp des managed offices ont été élaborés dans le courant de 2017, de petits espaces de bureaux individuels entièrement aménagés pouvant être loués sur base flexible. Ils sont prêts à l'emploi et disposent d'un large éventail de service dont réception et distribution de courrier. Après leur installations ces managed offices ont été loués en un rien de temps.



*Meet, eat, work
and get inspired.*

GATEWAY HOUSE

Adresse

Brusselstraat 59
2018 Antwerpen

Superficie

11.172 m²

Année de rénovation

2002

Taux d'occupation

60%

Ce majestueux immeuble est situé en diagonal du nouveau palais de justice d'Anvers et à cinq minutes à pied du quartier animé et tendance "Het Zuid". Ce complexe est aisément accessible aussi bien en transports en commun qu'en voiture.



Nouveau locataire

T-Fitness. Réaménagement de l'espace technique pour Sundio Group.



Bureaux Sundio Group



Bureaux Q8

DE AREND

Adresse

Prins Boudewijnlaan 45 - 49
2650 Edegem

Superficie

6.931 m²

Année de construction

1997

Taux d'occupation

100%

Situé à proximité de l'autoroute E19 (sortie Kontich), ce complexe de bureaux dans un cadre de verdure se compose de 3 immeubles de 3 étages chacun. Les immeubles se distinguent par des plateaux rectangulaires extrêmement pratiques et très lumineux.



AARTSELAAR

Adresse

Kontichsesteenweg 54
2630 Aartselaar

Superficie

4.140 m²

Année de construction

2000

Taux d'occupation

99%

*Le taux d'occupation
atteint 99% grâce au nouveau
locataire Fabricom.*

Idéalement situé entre l'E19 et l'A12. Se compose d'une partie de bureaux, un magasin et de nombreux emplacements de parking. Le site dispose d'une visibilité maximale par sa situation le long du Kontichsesteenweg.



MECHELEN CAMPUS

Adresse

Schalienhoevedreef 20 A - J et T
2800 Malines

Superficie

58.149m²

Année de construction

2000-2005

Taux d'occupation

78%

Site principal du portefeuille.

*Représente 13% de l'ensemble
du portefeuille.*

Mechelen Campus se compose d'une tour de 60 mètres de haut entourée de 10 immeubles de bureaux moins élevés, tous reliés par un parking souterrain. Les immeubles se trouvent dans un magnifique jardin avec des espaces de pique-nique et une pièce d'eau.

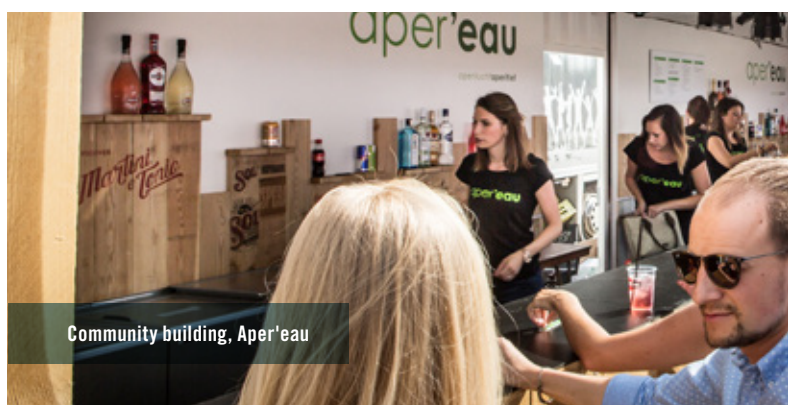
MECHELEN CAMPUS COMME COMMUNAUTÉ INTERACTIVE

Mechelen Campus est conçu comme une communauté interactive offrant un large éventail de services pour faciliter en rendre la plus confortable possible la vie quotidienne des utilisateurs de bureaux.

Il y a un bar sandwich/restaurant, un atelier de repassage, un service menus travaux, une crèche, un centre de fitness, des espaces de séminaires avec salles de réunion, etc.

OUVERTURE CHARGING PLAZA

Avec l'ouverture de places de chargement pour voitures électriques, ChargingPlaza's, à Mechelen Campus, Intervest va à nouveau au-delà de la simple location de m², *beyond real estate*. Les locataires qui utilisent les bornes de chargement, sont e.a. On Semi en Allego.



Community building, Aper'eau





RE:flex: un assortiment idéal d'espaces adaptés: bureaux, salles de réunion, espaces pour événements y compris un large éventail de services.

SOLUTIONS CLÉ EN MAIN

Des clients existants et de nouveaux clients ont également en 2017 fait appel à l'équipe solutions clé en main pour l'adaptation, l'extension ou le nouvel aménagement de leur espace de bureaux. Tout un étage a été réaménagé pour Bluebee. Une rénovation complète a été réalisée pour E.ON. Pour Tecan Group, à la demande du client, les travaux d'aménagement ont été terminés dans le mois.



Bureaux BlueBee Belgium



Bureaux Tecan Group



Bureaux E.ON

INTERCITY BUSINESS PARK

Adresse

Generaal De Wittelaan 9 - 21
2800 Mechelen

Superficie

54.190 m²

Année de construction

1993 - 1999 (2016)

Taux d'occupation

84%

Nouvelle extension de Biocartis et Galapagos.

Intercity Business Park se situe à proximité de la principale artère de Belgique, à savoir l'E19 Anvers-Bruxelles. Ce parc d'affaires comprend 12 immeubles de bureaux. La totalité du site comprend environ 54.000 m² d'espace professionnel, loué à une quarantaine entreprises dont un grand nombre sont actives dans le secteur life sciences comme Biocartis, Galapagos et SGS Belgium.

Représente 10% de l'ensemble du portefeuille et est ainsi le deuxième site principal.



MECHELEN BUSINESS TOWER

Adresse

Blarenberglaan 2C
2800 Mechelen

Superficie

13.574 m²

Année de construction

2001

Taux d'occupation

86%

Mechelen Business Tower est un point de repère ayant une excellente visibilité le long de l'E19 à hauteur de Malines. Représente 4% de l'ensemble du portefeuille immobilier d'Interinvest.

Mechelen Business Tower a été adapté en 2017 en vue de la location à locataires multiples.



GREENHOUSE BXL

Adresse

Berkenlaan 8A + 8B

Diegem

Superficie

20.175 m²

Année de construction

2000 - 2002

Taux d'occupation

4%



2 IMMEUBLES AYANT UN GRAND POTENTIEL

Les immeubles de bureaux Berkenlaan 8a et 8b offrent, étant donné l'emplacement et la qualité des immeubles, une excellente opportunité pour un repositionnement et une approche visant des locataires multiples. Le permis de bâtir pour ce redéveloppement a été obtenu au quatrième trimestre 2016, les travaux ont été commencé au premier trimestre 2017 et seront probablement terminés mi-2018.

PREMIER CONTRAT DE BAIL CAZIMIR

Cazimir, une équipe d'avocats spécialisés dans l'assistance de familles fortunées et d'entrepreneurs ayant des questions juridiques et des soucis concernant leur fortune, a opté pour ses nouveaux bureaux près de Bruxelles pour Greenhouse BXL. Cazimir louera à partir d'octobre 2018 une superficie de bureaux de 700 m² pour un terme fixe de 9 ans.



*Intervest souhaite offrir
un environnement inspirant
où entreprises et talent
peuvent se développer.*

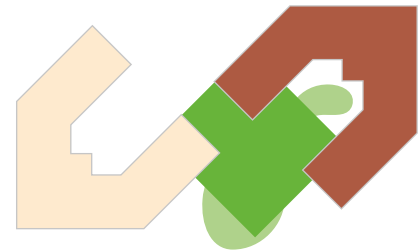


Signature contrat de bail Cazimir



SURFACE DE BASE: EN FORME U
SUPERFICIE +/- 1.400 M²

Un patio fera office de lieu de rencontre animé et offrira la possibilité d'organiser des événements. L'aménagement visera à favoriser l'interaction entre visiteurs et utilisateurs. Un Grand Café, un restaurant, des vastes salles de réunion et un auditorium sont, entre autres, prévus. Les utilisateurs pourront également avoir recours à un service desk qui garantira une approche personnelle en fonction des besoins du client.



- Immeuble existant B
- Immeuble existant A
- Patio - nouvelle construction
- Terrasses



Travaux Greenhouse BXL

RE:FLEX
FLEXIBLE BUSINESS HUB

Le "nouveau travail" est intégré dans le complexe en combinant lounge de co-working et espaces inspirants. Greenhouse BXL offre toutes les fonctionnalités de RE:flex, le concept connu d'Intervest: bureaux flexibles, salles de réunion, espaces supplémentaires sans cloisons pour les collaborateurs des clients.



WOLUWE GARDEN

Adresse

Woluwedal 18 - 22
1932 Sint-Stevens-Woluwe

Superficie

23.681 m²

Année de construction

2000

Taux d'occupation

96%

Woluwe Garden se trouve en bordure de Bruxelles, en territoire flamand. L'imposant hall d'entrée permet d'accéder aux trois ailes comptant chacune 8 étages.

6% de l'ensemble du portefeuille immobilier.

*Héberge PricewaterhouseCoopers,
le principal locataire d'Interinvest (6%).*



EXITEN

Adresse

Zuiderlaan 91
1731 Zellik

Superficie

3.628 m²

Année de construction

2002

Taux d'occupation

100%

Exiten nommé d'après la sortie 10 du ring de Bruxelles situé à côté, dispose d'une excellente visibilité. Les étages de forme rectangulaire permettent un aménagement optimal des bureaux.



INTER ACCESS PARK

Adresse

Pontbeekstraat 2 & 4
1700 Dilbeek

Superficie

6.392 m²

Année de construction

2000

Taux d'occupation

95%



Extension et prolongation pour locataire Mitiska.

Inter Access Park comprend deux immeubles de bureaux identiques facilement accessibles aussi bien en transports en commun (Berchem-Sainte-Agathe) qu'en voiture (autoroutes E40 et RO). Chaque immeuble a un prestigieux hall d'entrée et les étages supérieurs peuvent être loués entièrement ou partiellement.

PARK ROZENDAL



Adresse

Terhulpesteenweg 6A
1560 Hoeilaart

Superficie

2.830 m²

Année de construction

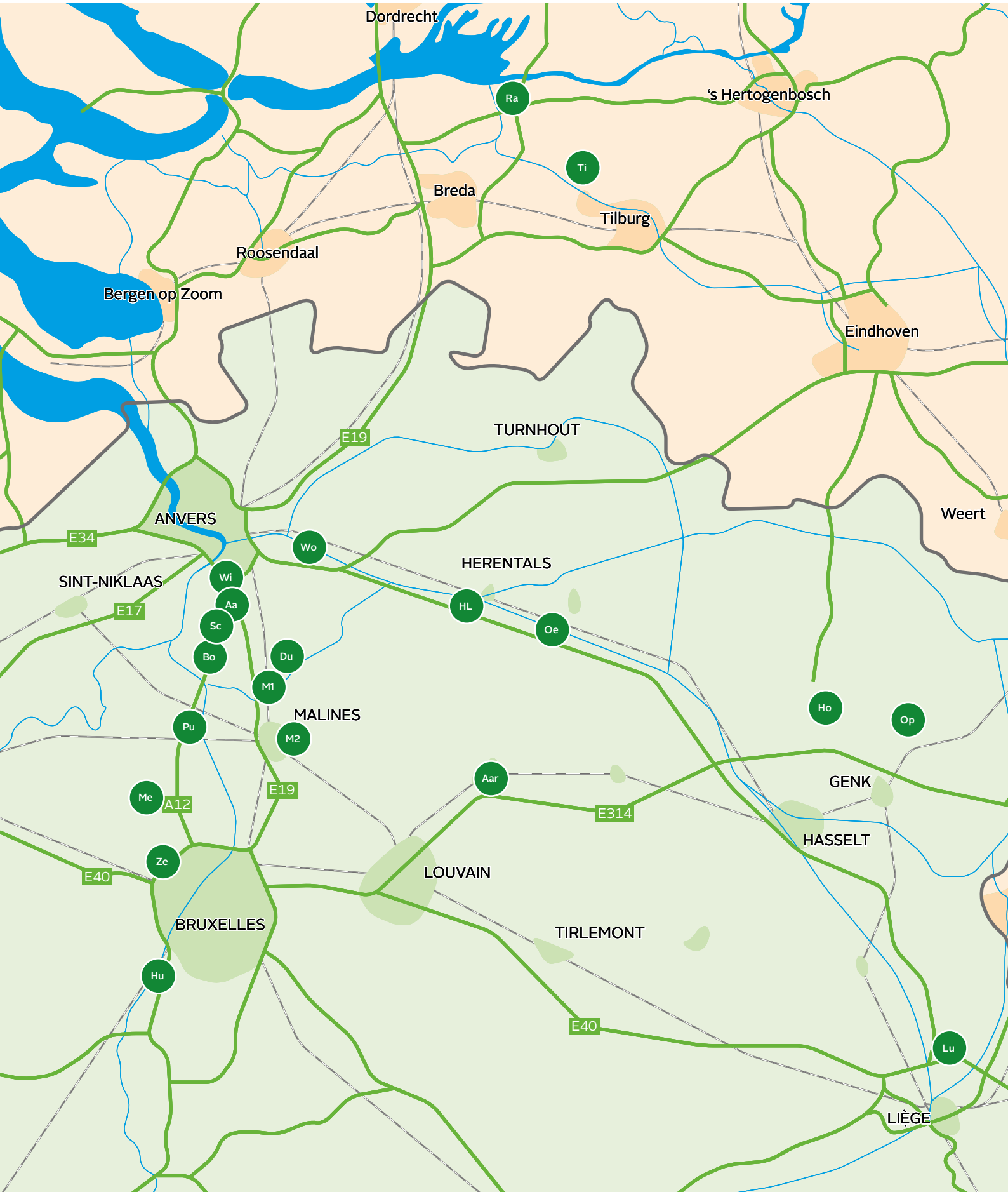
1994

Taux d'occupation

85%

Grâce à l'extension avec solutions clé en main de Mylan le taux d'occupation augmente.

Park Rozendal se situe dans une oasis de verdure, non loin de la capitale, Bruxelles. À quelques minutes de la gare et du ring de Bruxelles, vous parviendrez rapidement à destination, que ce soit en transports en commun ou en voiture. Le luxueux hall d'entrée confère à l'immeuble un caractère distingué, et les étages de forme rectangulaire permettent un aménagement optimal des bureaux.





5. Description de l'immobilier logistique

Situation de l'immobilier logistique en Belgique¹

Anvers- Limbourg - Liège

Wo	Wommelgem
HL	Herentals Logistics
Oe	Oevel
Aar	Aarschot
Ho	Houthalen
Op	Opglabbeek
Lu	Liège

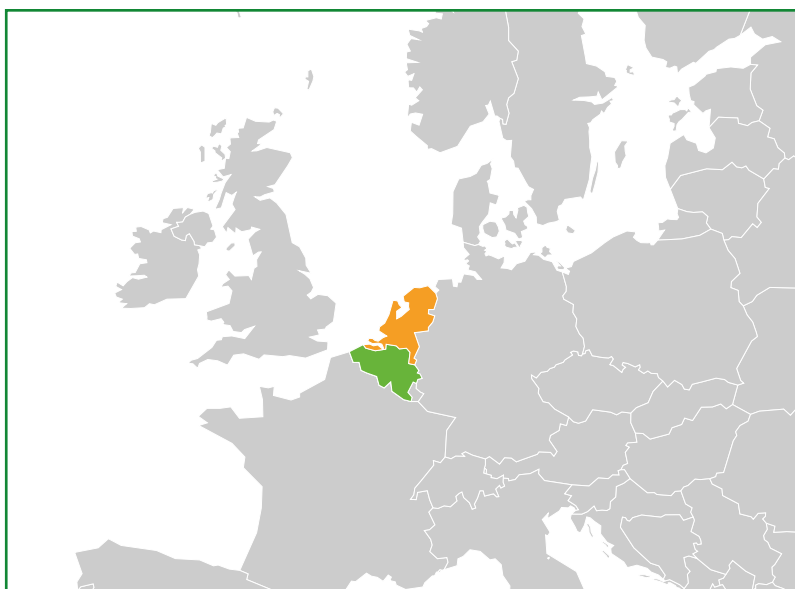
Anvers - Bruxelles - Nivelles

Wi	Wilrijk
Aa	Aartselaar
Sc	Schelle
Bo	Boom
Du	Duffel
M1	Mechelen 1
Pu	Puurs
M2	Mechelen 2
Me	Merchtem
Ze	Zellik
Hu	Huizingen

¹ Classification par axe logistique: Anvers - Limbourg - Liège et Anvers - Bruxelles - Nivelles

Situation de l'immobilier logistique aux Pays-Bas

Ra	Raamsdonksveer
Ti	Tilburg



IMMOBILIER LOGISTIQUE EN BELGIQUE

HERENTALS LOGISTICS

Principal site logistique, représentant 8% de la juste valeur du portefeuille.

HERENTALS LOGISTICS 1

Adresse

Herentals Logistics 1 - Atealaan 34b, 2200 Herentals

Superficie

17.346 m²

Année de rénovation 2011

Taux d'occupation 91%

Cet immeuble logistique rénové de façon approfondie disposant de larges espaces de bureaux est situé dans le corridor logistique Anvers - Liège et dispose d'une excellente liaison vers l'E313. En raison des nombreux quais de chargement l'immeuble convient parfaitement aux activités de cross docking.



HERENTALS LOGISTICS 2

Adresse

Herentals Logistics 2 - Atealaan 34c, 2200 Herentals

Superficie

50.912 m²

Année de rénovation 2008 et 2012

Taux d'occupation 100%

Herentals Logistics 2 est un immeuble logistique state-of-the-art ayant une visibilité idéale le long de l'E313, Anvers - Liège. En plus de 40.000 m² d'entreposage, cet immeuble dispose d'une large mezzanine sur toute la longueur de l'immeuble, et des espaces de bureaux et de parking nécessaires. Le toit est équipé d'une installation photovoltaïque.

Héberge Nike Europe Handling, le principal locataire logistique (5%).



HERENTALS LOGISTICS 3

Adresse

Herentals Logistics 3 - Atealaan 34b, 2200 Herentals

Superficie

12.123 m²

Année de construction 2017

Taux d'occupation 100%

Sur le site de Herentals Logistics 3 un nouveau centre de distribution state-of-the-art de 12.000 m² (y compris bureaux et espaces sociaux) a été construit pour Schrauwen Sanitair en Verwarming. L'immeuble situé le long du corridor logistique Anvers – Liège a une excellente visibilité.



*Emplacement de premier ordre ayant
une excellente visibilité
situé à côté de la sortie de l'E313.*



OEVEL

OEVEL 1 + 3

Adresse
Nijverheidsstraat 9a + 11, 2260 Oevel

Superficie
33.955 m²

Année de construction
2007 (extension en 2013)

Taux d'occupation
100%



*2ème principale site logistique
représentant 7% de la juste valeur de l'ensemble
du portefeuille, visible depuis l'E313,
situé sur l'axe Anvers - Limbourg - Liège.*

OEVEL 2



Adresse
Nijverheidsstraat 9, 2260 Oevel

Superficie
12.159 m²

Année de rénovation
2004

Taux d'occupation
100%

Le site est fortement automatisé. Il héberge Estée Lauder et se situe près d'une des branches de production et DSV. Il est étroitement relié à l'agglomérats de Herentals Logistics.

Le toit est équipé d'une installation photovoltaïque.

OEVEL 4

Adresse

Nijverheidsstraat 8, 2260 Oevel

SuperficieOevel 4 - 11.660 m²**Année de construction**

1995

Taux d'occupation

100%

Le site est idéalement situé le long de l'E313-E314. Il forme un agglomérat avec les propriétés existantes d'Intervest à Oevel et Herentals.



*En acquérant cet espace logistique,
Intervest renforce sa position dans
le corridor logistique le long de l'E313-E314.*

LIÈGE

Adresse

Première Avenue 32
4040 Liège

Superficie

55.595 m²

Année de construction

2000 - 2017

Taux d'occupation

100%



En 2017, Hall Z a été réceptionné et l'extension de Vincent Logistics a en outre été réalisée. Les contrats de bail avec les deux clients CooperVision Distribution et Vincent Logistics ont été prolongés.

Le site comprend un complexe logistique de halls d'entreposage, des bureaux afférents et un vaste terrain extérieur. Le complexe a été développé en différentes phases et est aisément accessible par l'E313, E40, E42 et l'E25. En outre, l'aéroport cargo de Bierset et le terminal à conteneurs Triligiport se situent dans les environs immédiats.

Le site de Liège est bien situé, direction hinterland européen et représente 5% de la juste valeur du portefeuille immobilier.



HOUTHALEN

Adresse

Europark 1026
3530 Houthalen

Superficie

26.995 m²

Année de construction

2001

Taux d'occupation

100%

Magasin modulaire pour la distribution européenne disposant de nombreux emplacements de parking pour voitures et semi-remorques. Cet immeuble logistique moderne est situé dans le corridor Anvers - Limbourg - Liège le long de l'E314. L'immeuble a récemment été équipé d'éclairage LED.



ZELLIK

Intervest a l'intention de réaliser, après redéveloppement, une nouvelle construction state-of-the-art d'environ 29.000 m² comprenant un espace de magasin et des bureaux afférents.

Compte tenu de la spécificité de l'emplacement aussi bien des petites que des grandes entités pourront y être hébergées. Ce redéveloppement offre à Intervest la possibilité de créer à relativement court terme une plus-value au sein de son portefeuille. En acquérant ce site logistique Intervest se distingue sur le marché Belge en tant qu'investisseur ayant une vision d'avenir logistique.

Adresse

Brusselsesteenweg 464
1731 Zellik

Superficie

26.637 m²

Année de construction

1994

Taux d'occupation

100%



OPGLABBEEK

Adresse

Weg naar Zwartberg 231
3660 Opglabbeek

Superficie

77.718 m²

Année de construction

1999 - 2012

Taux d'occupation

100%



3ème principal site logistique, 6% de la juste valeur de l'ensemble du portefeuille immobilier, ayant un haut degré d'automatisation surtout au niveau du fine picking.

Ce site se trouve dans le corridor logistique Anvers - Limbourg - Liège et est aisément accessible par l'E314. En outre, environ la moitié de l'ensemble de la toiture est équipée d'installations photovoltaïques. Diverses possibilités d'extension sont encore possibles sur le site. Le toit a été rénové en 2017.



BOOM

Adresse

Industrieweg 18 , 2850 Boom

Superficie

24.871 m²

Année de construction

2000 (rénovation partielle en 2015)

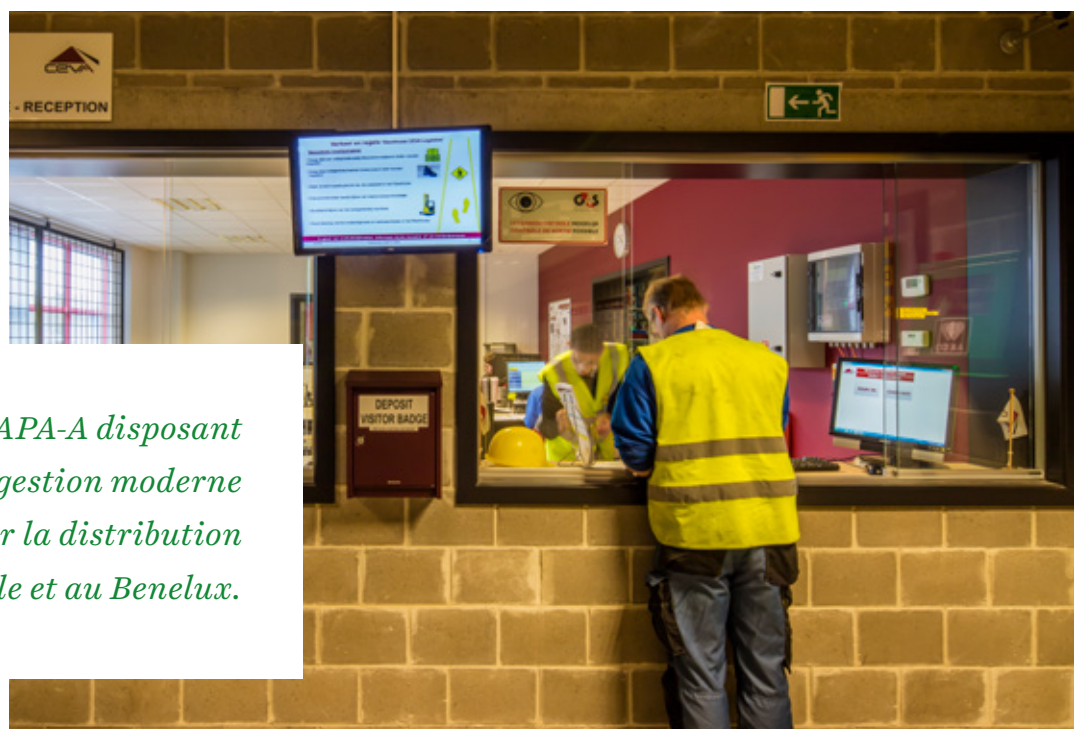
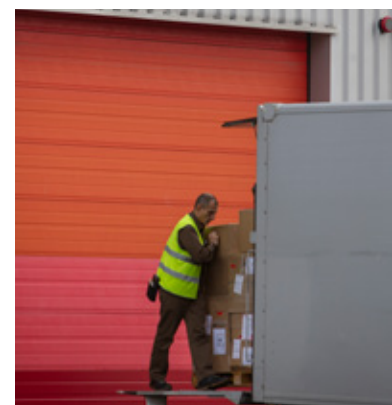
Taux d'occupation

100%



Cet immeuble logistique moderne situé dans la zone industrielle Krekelenberg est aisément accessible par l'A12. En plus du grand hall d'entreposage pouvant être scindé de façon limitée l'immeuble dispose d'un large espace de bureaux et d'espaces sociaux.

En 2015, le site de Boom a été entièrement rénové au niveau technique et de la durabilité avec, entre autres, un relighting complet et un lay-out modernisé. L'utilisateur de cet immeuble peut utiliser directement l'énergie provenant de l'installation photovoltaïque sur le toit.



Un site certifié TAPA-A disposant d'un système de gestion moderne et efficace, axé sur la distribution nationale et au Benelux.

PUURS

Adresse
Koning Leopoldlaan 5
2870 Puurs

Superficie
43.534 m²

Année de construction
2001

Taux d'occupation
100%

Le complexe logistique à Puurs est un immeuble logistique moderne idéalement situé le long de l'A12. L'ensemble de la toiture est équipé d'une installation photovoltaïque. Le site de Puurs représente 4% de la juste valeur du portefeuille immobilier et abrite la plateforme e-commerce fresh food de Delhaize Belgique et les prestations de service logistiques pour les produits de consommation à forte rotation de Fiege.



Situation de première classe ayant une parfaite visibilité le long de l'A12, très appropriée pour la distribution nationale.



MECHELEN 1

Adresse

Oude Baan 12
2800 Mechelen

Superficie

15.341 m²

Année de rénovation

2004

Taux d'occupation

30%



L'immeuble logistique à Mechelen 1 est équipé et utilisé comme magasin pharmaceutique avec air conditionné dans l'ensemble de l'entrepôt. L'immeuble a une situation idéale et est directement relié à l'E19. Le site est équipé d'une installation photovoltaïque.

Magasins, pouvant être scindés, à régulation de température pour produits pharmaceutiques.

WILRIJK 1

Adresse

Boomsesteenweg 801 - 803
2610 Wilrijk

Superficie

5.364 m²

Année de construction

2013

Taux d'occupation

100%



Situation de première classe pour un distributeur automobile, avec un showroom le long de l'A12, aménagé en étroite collaboration avec le client, Peugeot.

WILRIJK 2

Adresse

Geleegweg 1 - 7
2610 Wilrijk

Superficie

24.521 m²

Année de construction

1989 (Rénovation en 2016)

Taux d'occupation

100%



Situation idéale pour la distribution urbaine aux abords d'Anvers.

Wilrijk 2 est un complexe logistique aisément accessible le long de l'A12. L'emplacement dans l'agglomération anversoise est parfait pour des activités de distribution.

In 2017, le projet solutions clé en main a été poursuivi pour Toyota Material Handling Europe Logistics. La partie bureaux a reçu un nouveau sol, de l'éclairage LED, et de même pour le sanitaire. Des fenêtres supplémentaires ont été placées pour avoir plus de soleil.



Représente, ensemble avec Wilrijk 1, 4% de la juste valeur du portefeuille immobilier.

AARTSELAAR

Adresse
Dijkstraat 1A
2630 Aartselaar
Superficie
9.865 m²
Année de construction
1994
Taux d'occupation
100%



Cet immeuble semi-industriel est situé entre l'A12 et l'E19 et est équipé d'un grand nombre de quais de chargement. En raison de la bonne accessibilité cet immeuble est parfaitement adapté pour des activités de distribution.

MERCHTEM

Adresse
Preenakker 20
1785 Merchtem
Superficie
8.076 m²
Année de construction
1992 (extension en 2002)
Taux d'occupation
100%



Cet immeuble logistique est situé dans la zone PME Merchtem Preenakker dans le triangle entre l'E40 Bruxelles - Ostende, l'A12 et le ring de Bruxelles. L'immeuble héberge Zeb Logistics, distribution de vêtements hautement automatisée.

HUIZINGEN

Adresse

Gustave Demeurslaan 69 - 71
1654 Huizingen

Superficie

17.548m²

Année de construction

1987 - 1993
(Plusieurs rénovations)

Taux d'occupation

100%



Cet immeuble logistique situé au sud de Bruxelles est aménagé comme magasin de distribution pharmaceutique réfrigéré. Dans l'immeuble se trouvent également des laboratoires installés par l'utilisateur, Pharma Logistics.

MECHELEN 2

Adresse

Dellingstraat 57
2800 Mechelen

Superficie

5.969 m²

Année de construction

1998
(Extension en 2010)

Taux d'occupation

100%



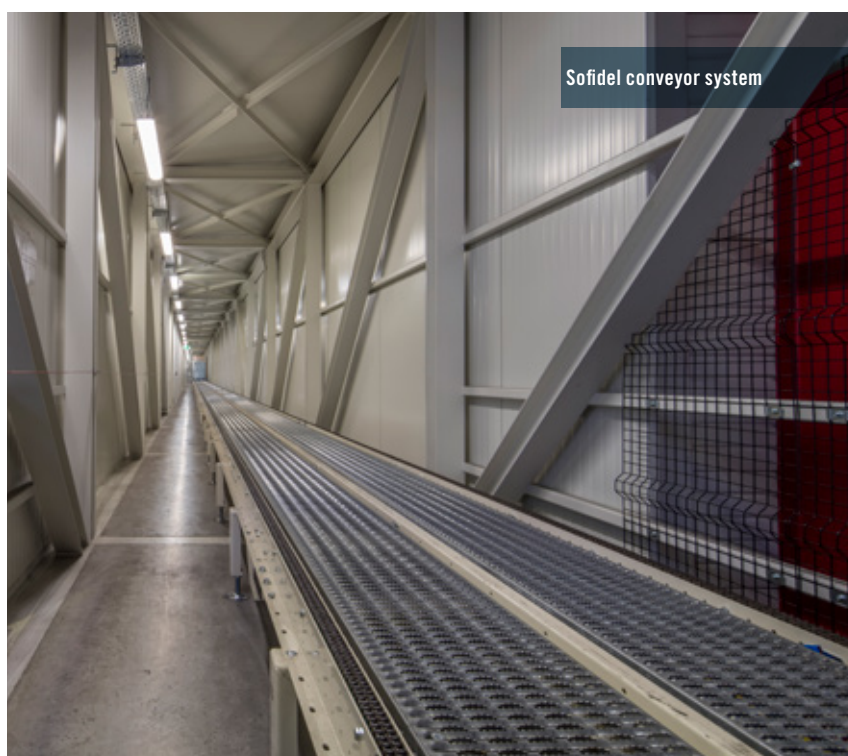
Cet immeuble semi-industriel multifonctionnel est situé à distance de marche de la gare et du centre de Malines et est accessible par l'E19. L'immeuble dispose d'une grande zone couverte pour entreposage extérieur et de nombreux espaces de bureaux.

DUFFEL

Adresse
Stocletlaan 23
2570 Duffel
Superficie
23.386 m²
Année de construction
1998
Taux d'occupation
100%

Un immeuble logistique moderne à quelques kilomètres de l'E19. Le site est entièrement clôturé et équipé d'une installation voltaïque sur le toit.

*Entièrement loué
fin 2017.*



SCHELLE

Adresse
Molenberglei 8
2627 Schelle

Superficie
8.317 m²

Année de construction
1993

Taux d'occupation
91%



Cet immeuble logistique avec de nombreux quais de chargement et de déchargement est aisément accessible par l'A12. In 2017, l'élaboration du projet solutions clé en main a été poursuivie où dans l'espace logistique existant de Rogue Fitness Benelux un espace de démonstration et un showroom ont été dessinés en combinaison avec l'équipement nécessaire pour les activités classiques d'entreposage. Les bureaux et les espaces sanitaires ont été agrandis et rafraîchis.

Le taux d'occupation de Schelle a augmenté de 30% au cours de 2017 de sorte que celui-ci s'élève à 91% fin 2017.



AARSCHOT

Adresse

Nieuwlandlaan 321
3200 Aarschot

Superficie
14.530 m²**Année de construction**
2005**Taux d'occupation**
100%

En acquérant un hub de distribution à Aarschot Intervest anticipe l'importance croissante de la distribution urbaine rapide. Sa situation près de Louvain, à seulement 4 km des bretelles d'accès et de sortie de l'E314, est idéale pour des activités de distribution last-mile.



L'acquisition répond à l'importance accrue de hubs de distribution essentiels à la croissance rapide de l'e-commerce.

WOMMELGEM

Adresse

Koralenhoeve 25
2160 Wommelgem

Superficie

24.181 m²

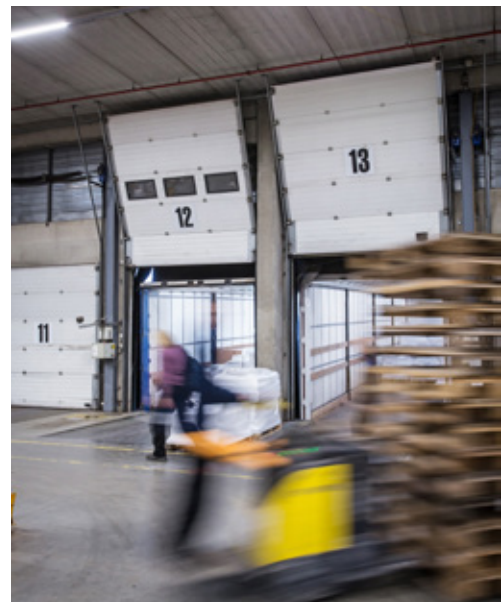
Année de rénovation

1998 (Rénovation en 2017)

Taux d'occupation

100%

Ce complexe de distribution moderne est situé à un emplacement à visibilité idéale le long de l'E313 - E34 et se trouve aux abords d'Anvers. L'immeuble a été entièrement rénové en 2017. Durabilité et efficacité énergétiques ont été le fil conducteur pour les transformations dans la partie logistique: rénovation du toit, relighting, rénovation HVAC et installation d'un système EMS. Dans la partie des bureaux la répartition existante a été entièrement revue et réaménagées.



*Prolongation du contrat de bail avec Feeder One
et projet solutions clé en main comprenant
la partie logistique et de bureaux.*





*Réaménagement des bureaux
réalisé tandis que les collabo-
rateurs ont continué à travailler.*

IMMOBILIER LOGISTIQUE AUX PAYS-BAS

RAAMSDONKSVEER

Adresse
Zalmweg 37
4941 SH Raamsdonksveer

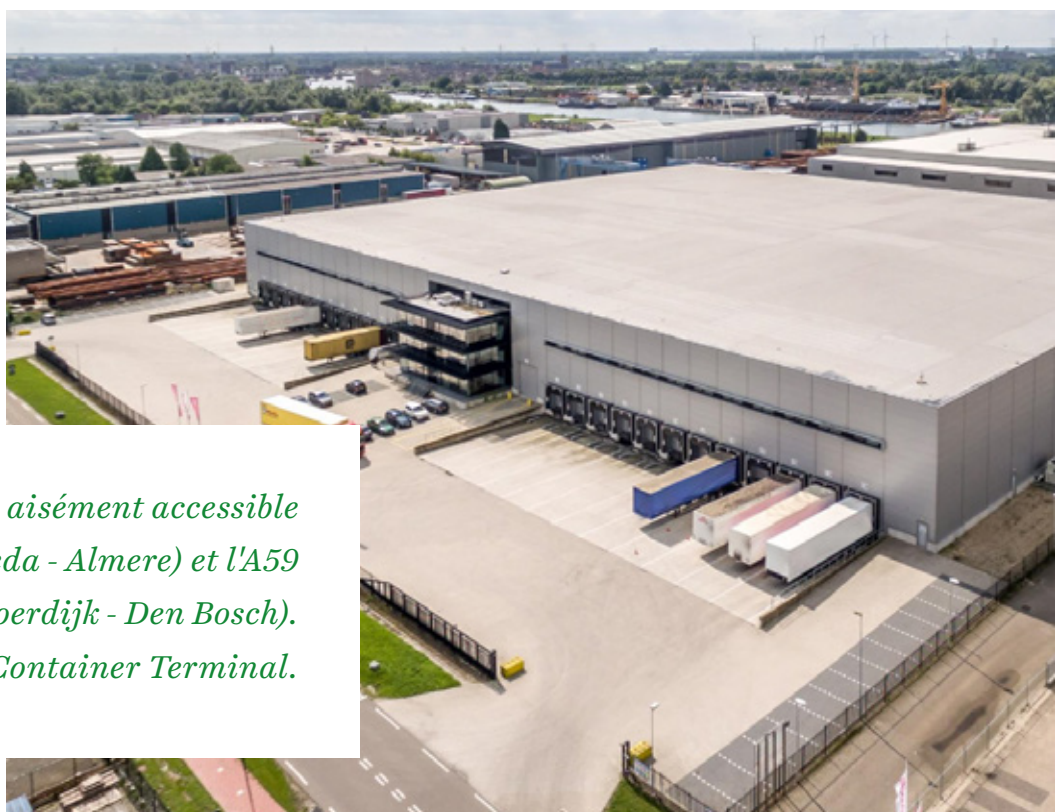
Superficie
20.528 m²

Année de construction
2010

Taux d'occupation
100 %



Le complexe logistique a été réalisé built-to-suit en 2010 pour un détaillant de décoration pour la maison, qui a concentré à Raamsdonksveer ses activités de distribution pour les Pays-Bas et la Belgique. C'est d'ici que l'entreprise approvisionne ses magasins au Benelux et qu'elle organise les livraisons provenant de ses activités d'e-commerce.



*Centre de distribution aisément accessible
par l'A27 (Breda - Almere) et l'A59
(Moerdijk - Den Bosch).
Près du Oosterhout Container Terminal.*

TILBURG

Adresse

Kronosstraat 2
5048 CE Tilburg

Superficie

13.308 m²

Année de construction

2004 (rénovation in 2011)

Taux d'occupation


100 %



L'immeuble a une hauteur libre de 8 mètres et dispose de 6 quais de chargement et de 72 emplacements de parking. Le hall d'entreposage et l'espace de production sont réfrigérés et entièrement conformes aux principes HACCP de l'industrie alimentaire. Ce site est loué à Dutch Bakery, un producteur moderne en innovant de produits de panification mi-cuits. Dutch Bakery combine ici des activités de boulangerie industrielle, d'expédition et logistiques.



*Situé dans la zone industrielle
Vossenbergh II, Tilburg, reliée directement à
l'A58 Eindhoven - Breda et fait partie
du hotspot logistique Tilburg Waalwijk.*



RÉNOVATION EFFICACE, MODERNE ET INSPIRANTE

“Action réussie pour adapter
notre site aux exigences
des activités logistiques
modernes et d’espaces
de bureaux inspirants.”

René Oud - Directeur Opérations



Rapport financier ¹

1. Compte de résultats consolidés
2. Résultat global consolidé
3. Bilan consolidé
4. Bilan de mutation des capitaux propres consolidés
5. Aperçu des flux de trésorerie consolidé
6. Notes aux comptes annuels consolidés
7. Rapport du commissaire
8. Comptes annuels statutaires
d'Intervest Offices & Warehouses SA

¹ Les rapports financiers annuels, les rapports du conseil d'administration et les rapports du commissaire relatifs aux exercices 2017, 2016 et 2015 ainsi que les déclarations intermédiaires et les rapports financiers semestriels (y compris les rapports du commissaire) peuvent être consultés sur le site web de la société (www.intervest.be). Ils peuvent également être obtenus sur simple demande au siège social de la société.



Index

1. Compte de résultats consolidés	210	Note 12. Impôts	236
2. Résultat global consolidé	211	Note 13. Actifs non courants	237
3. Bilan consolidé	212	Note 14. Actifs courants	241
4. Bilan de mutation des capitaux propres consolidés	214	Note 15. Capitaux propres	243
5. Aperçu des flux de trésorerie consolidés	216	Note 16. Passifs courants	246
6. Notes aux comptes annuels consolidés	217	Note 17. Dettes financières non courantes et courantes	247
Note 1. Schéma des comptes annuels pour les sociétés immobilières réglementées	217	Note 18. Instruments financiers	249
Note 2. Principes de reporting financier	217	Note 19. Passifs d'impôts différés	253
Note 3. Information segmentée	226	Note 20. Calcul du taux d'endettement	253
Note 4. Résultat immobilier	228	Note 21. Parties liées	253
Note 5. Charges immobilières	231	Note 22. Liste des entreprises consolidées	254
Note 6. Frais généraux	232	Note 23. Honoraires du commissaire et des entités liées au commissaire	254
Note 7. Rémunérations du personnel	233	Note 24. Droits et obligations conditionnels	255
Note 8. Résultat sur ventes des immeubles de placement	234	Note 25. Événements postérieurs à la période du reporting	255
Note 9. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	234	7. Rapport du commissaire	256
Note 10. Autre résultat sur portefeuille	235	8. Comptes annuels statutaires d'Intervest Offices & Warehouses SA	262
Note 11. Charges d'intérêt nettes	235		

1. Compte de résultats consolidés

en milliers €	Note	2017	2016
Revenus locatifs	4	43.349	45.280
Charges relatives à la location	4	-4	-157
RÉSULTAT LOCATIF NET		43.345	45.123
Récupération de charges immobilières	4	881	683
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4	12.864	7.880
Frais incombant au locataire et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état		-375	-412
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4	-12.864	-7.880
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	4	117	219
RÉSULTAT IMMOBILIER		43.968	45.613
Frais techniques	5	-1.325	-1.084
Frais commerciaux	5	-252	-337
Charges et taxes sur immeubles non loués	5	-634	-475
Frais de gestion immobilière	5	-3.544	-2.979
Autres charges immobilières	5	-407	-367
Charges immobilières		-6.162	-5.242
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		37.806	40.371
Frais généraux	6	-2.722	-2.232
Autres revenus et charges d'exploitation		-7	87
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		35.077	38.226
Résultat sur ventes des immeubles de placement	8	0	-12.798
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	9	-7.274	2.425
Autre résultat sur portefeuille	10	-89	363
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		27.714	28.216
Revenus financiers		161	196
Charges d'intérêt nettes	11	-7.621	-9.329
Autres charges financières		-7	-14
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)	18	1.119	1.547
Résultat financier		-6.348	-7.600
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		21.366	20.616
Impôts	12	-180	-34
RÉSULTAT NET		21.186	20.582

en milliers €	Note	2017	2016
RÉSULTAT NET		21.186	20.582
Note:			
EPRA résultat		27.430	29.044
Résultat sur portefeuille	8-10	-7.363	-10.009
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)	18	1.119	1.547
Attribuable aux:			
Actionnaires de la société mère		21.186	20.582
Intérêts minoritaires		0	0

RÉSULTAT PAR ACTION	Note	2017	2016
Nombre d'actions en fin d'année	8.6	18.405.624	16.784.521
Nombre d'actions copartageantes	8.6	17.740.407	16.784.521
Moyenne pondérée du nombre d'actions	8.6	17.409.850	16.784.521
Résultat net (€)		1,22	1,23
Résultat net dilué (€)		1,22	1,23
EPRA résultat sur base de la moyenne pondérée du nombre d'actions (€)		1,58	1,73
EPRA résultat sur base du nombre d'actions copartageantes (€)		1,55	1,73

2. Résultat global consolidé

en milliers €	2017	2016
RÉSULTAT NET	21.186	20.582
Autres éléments du résultat global (recyclable au compte de résultats)	0	0
RÉSULTAT GLOBAL	21.186	20.582
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	21.186	20.582
Intérêts minoritaires	0	0

3. Bilan consolidé

ACTIF en milliers €	Note	31.12.2017	31.12.2016
ACTIFS NON COURANTS		663.846	612.373
Immobilisations incorporelles		501	331
Immeubles de placement	13	662.539	610.944
Autres immobilisations corporelles		611	702
Actifs financiers non courants	18	182	383
Créances commerciales et autres actifs non courants		13	13
ACTIFS COURANTS		15.572	12.790
Créances commerciales	14	9.609	6.601
Créances fiscales et autres actifs courants	14	3.471	3.913
Trésorerie et équivalents de trésorerie		728	412
Comptes de régularisation	14	1.764	1.864
TOTAL DE L'ACTIF		679.418	625.163
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €	Note	31.12.2017	31.12.2016
CAPITAUX PROPRES		359.366	326.085
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		359.366	326.085
Capital	15	167.720	152.948
Primes d'émission	15	111.642	90.821
Réserves	15	58.818	61.734
Résultat net de l'exercice		21.186	20.582
Intérêts minoritaires	22	0	0
PASSIF		320.052	299.078
Passifs non courants		255.584	223.953
Dettes financières non courantes	17	252.371	219.703
<i>Établissements de crédit</i>		192.675	160.142
<i>Emprunt obligataire</i>		59.696	59.561
Autres passifs financiers non courants	18	2.020	3.330
Autres passifs non courants		1.001	920
Passifs d'impôts différés	19	192	0
Passifs courants		64.468	75.125
Dettes financières courantes	17	46.805	62.012
<i>Établissements de crédit</i>		46.805	62.012
Autres passifs financiers courants	18	3	13
Dettes commerciales et autres dettes courantes	16	2.290	2.655
Autres passifs courants	16	217	232
Comptes de régularisation	16	15.153	10.213
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		679.418	625.163

TAUX D'ENDETTEMENT en %	Note	31.12.2017	31.12.2016
Taux d'endettement (max. 65%)	20	44,6%	45,7%

VALEUR NETTE PAR ACTION en €	31.12.2017	31.12.2016
Valeur nette (juste valeur)	19,52	19,43
Valeur nette (valeur d'investissement)	20,35	20,37
Valeur active nette EPRA	19,62	19,60

4. Bilan de mutation des capitaux propres consolidés

En milliers €	Capital	Primes d'émission	Réserves		
			Réserves légales	Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	
				Réserve du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers	Réserve de l'impact sur la juste valeur*
Bilan au 31 décembre 2015	147.980	84.220	90	74.345	-15.236
Résultat global 2016					
Transferts par l'affectation du résultat 2015:					
• Transfert aux réserves du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers				-4.839	
• Transfert de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement					-625
• Transfert de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée					
• Transfert aux résultats reportés des exercices précédents					
Émission d'actions suite au dividende optionnel de l'exercice 2015	4.968	6.601			
Acquisition intérêt minoritaire restant dans les sociétés du périmètre					
Dividende de l'exercice 2015					
Bilan au 31 décembre 2016	152.948	90.821	90	69.506	-15.861
Résultat global 2017					
Transferts par l'affectation du résultat 2016:					
• Transfert aux réserves du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobilier				-15.980	
• Transfert de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement					587
• Transfert de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée					
• Transfert aux résultats reportés des exercices précédents					
• Transfert aux autres réserves					
Émission d'actions suite au dividende optionnel de l'exercice 2016	3.835	5.238			
Émission d'actions suite à l'apport en nature d'un bien immobilier situé à Aarschot (5 mai 2017)	1.969	3.181			
Émission d'actions suite à l'apport en nature d'un bien immobilier situé à Aarschot (5 mai 2017)	2.906	4.694			
Émission d'actions suite à l'apport en nature d'un bien immobilier situé à Aarschot (22 décembre 2017)	6.062	7.708			
Dividende de l'exercice 2016					
Bilan au 31 décembre 2016	167.720	111.642	90	53.526	-15.274

* des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement.

	Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couvertures auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	Autres réserves	Résultat reporté des exercices précédents	Total réserves	Résultat net de l'exercice	Intérêts minoritaires	TOTAL CAPITAUX PROPRES
	-5.066	650	8.766	63.549	25.954	33	321.736
					20.582		20.582
				-4.839	4.839		0
				-625	625		0
	558			558	-558		0
			3.091	3.091	-3.091		0
							11.569
						-33	-33
					-27.769		-27.769
	-4.508	650	11.857	61.734	20.582	0	326.085
					21.186		21.186
				-15.980	15.980		0
				587	-587		0
	1.547			1.547	-1.547		0
			5.546	5.546	-5.546		0
		5.384		5.384	-5.384		0
							9.073
							5.150
							7.600
							13.770
					-23.498		-23.498
	-2.961	6.034	17.403	58.818	21.186	0	359.366

5. Aperçu des flux de trésorerie consolidés

en milliers €	Note	2017	2016
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE		412	598
1. Flux de trésorerie des activités d'exploitation		30.113	30.112
Résultat d'exploitation		27.714	28.216
Intérêts payés		-7.802	-9.229
Autres éléments non opérationnels		-25	148
Ajustement du résultat pour des transactions de nature non cash-flow		7.816	13.159
• Amortissements sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles		350	274
• Résultat sur ventes des immeubles de placement	8	0	12.798
• Variations de la juste valeur des immeubles de placement	9	7.274	-2.425
• Étalement des réductions locatives et des avantages locatifs octroyés aux locataires	10	103	375
• Autre résultat sur portefeuille	10	89	-363
• Indemnité de remise en état allouée		0	2.500
Variation du besoin en fonds de roulement		2.410	-2.182
Mouvement de l'actif		-2.491	-2.301
Mouvement du passif		4.901	119
2. Flux de trésorerie des activités d'investissements		-32.778	9.387
Investissements et extensions dans des immeubles de placement existants	13	-7.330	-6.502
Revenus de la vente des immeubles de placement	8	0	26.920
Exit tax payée lors de la fusion d'une société immobilière		0	-3.173
Acquisition des immeubles de placement		-25.019	-7.319
Achats des immobilisations incorporelles et des autres immobilisations corporelles		-429	-518
Acquisitions d'actions de sociétés immobilières		0	-21
3. Flux de trésorerie des activités de financement		2.981	-39.685
Remboursement d'emprunts	17	-74.908	-83.628
Retrait d'emprunts	17	92.233	60.135
Remboursement/retrait de passifs de location-financement	17	0	-4
Passifs non courants reçus comme garantie		81	13
Paiement de dividendes		-14.425	-16.201
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE L'EXERCICE		728	412

En 2017, Intervest a généré un flux de trésorerie de € 30 millions de ses activités d'exploitation. Un retrait net d'emprunt a été effectué pour € 17 millions. Tous deux ont été utilisés pour l'acquisition de sites logistiques, pour des investissements et extensions dans le portefeuille existant et pour le paiement du dividende de l'exercice 2016.

Le montant total des acquisitions des immeubles de placement pour l'exercice 2017 s'élève à € 52 millions (voir Note 13) dont € 25 millions ont été financés au moyen de capitaux d'emprunt et € 27 millions par l'émission d'actions nouvelles.

6. Notes aux comptes annuels consolidés

Note 1.

Schéma des comptes annuels pour les sociétés immobilières réglementées

Intervest Offices & Warehouses SA, en tant que société immobilière réglementée publique de droit belge cotée en bourse, a rédigé ses comptes annuels consolidés conformément aux "International Financial Reporting Standards" (IFRS), tels qu'approuvés par la Commission européenne. Dans l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, un schéma pour les comptes annuels statutaires et ainsi que consolidés des SIR a été publié en Annexe C.

Le schéma implique principalement que dans le compte des résultats, le résultat sur portefeuille soit présenté séparément: ce résultat sur portefeuille comprend tous les mouvements du portefeuille immobilier et se compose principalement de:

- plus-values et moins-values réalisées sur les ventes d'immeubles
- variations de la juste valeur des immeubles suite à l'évaluation des experts immobiliers, étant selon le cas des plus-values et/ou des moins-values non réalisées.

Le résultat sur le portefeuille n'est pas distribué aux actionnaires mais transféré vers ou déduit des réserves.

Note 2.

Principes de reporting financier

Déclaration de conformité

Intervest est une société immobilière réglementée publique dont le siège social est en Belgique. Les comptes annuels consolidés de la société au 31 décembre 2017 comprennent la société et ses sociétés du périmètre (le "Groupe"). Les comptes annuels d'Intervest ont été approuvés et libérés en vue de leur publication par le conseil d'administration du 8 mars 2018 et seront proposés pour approbation à l'assemblée générale des actionnaires du 25 avril 2018.

Les comptes annuels consolidés sont rédigés conformément aux "International Financial

Reporting Standards" (IFRS), tels qu'approuvés par la Commission européenne, conformément à l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014. Ces normes comprennent toutes les normes nouvelles et révisées et les interprétations publiées par l'International accounting Standards Board ('IAS B') et l'International Financial Reporting Interpretations Committee ('IFRIC'), pour autant qu'elles soient d'application pour les activités du Groupe et effectives pour les exercices comptables à partir du 1er janvier 2017.

Normes nouvelles ou normes modifiées et interprétations en vigueur pour l'exercice qui prend cours le 1er janvier 2017.

Normes nouvelles ou normes modifiées et interprétations en vigueur à partir de l'exercice qui prend cours au 1 janvier 2017

Les normes suivantes modifiées par l'IASB et les interprétations émises par l'IFRIC sont d'application pour période actuelle mais n'ont pas d'impact matériel sur la présentation, les notes ou les résultats de la société: IAS 7 Statement of cash flows - Amendments as result of the Disclosure initiative (1/1/2017); IAS 12 Income Taxes - Amendments regarding the recognition of deferred tax assets for unrealised losses (1/1/2017).

Normes et interprétations publiées

qui ne sont pas encore en vigueur en 2017

Intervest n'a pas appliqué les nouvelles normes, interprétations et amendements, suivantes qui ont été publiées mais qui ne sont pas encore entrées en vigueur: IFRS 2 Share-based Payment-Amendments to clarify the classification and measurement of share-based payment transactions (1/1/2018); IFRS 9 Financial Instruments and subsequent amendments (1/1/2018); IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers (1/1/2018); Amendments resulting from Annual Improvements 2014-2016 Cycle (1/1/2018); IFRS 16 Leases (1/1/2019); Amendments resulting from Annual Improvements 2015-2017 Cycle (1/1/2019); IAS 28 Investments in Associates and Joint Ventures - Amendments regarding long-term interests in associates and joint ventures (1/1/2019); IFRS 4 Insurance Contracts-Amendments regarding the interaction of IFRS 4 and IFRS 9 (1/1/2019); IAS 40 Investment Property-Amendments to clarify transfers or property to, or from, investment property (1/1/2018); IFRS 17 Insurance contracts (1/1/2021).

Le Groupe détermine momentanément quelles pourraient être les conséquences de l'application des modifications mentionnées ci-dessus. Pour Intervest les modifications suivantes sont les plus significatives.

IFRS 9 – Instruments financiers

La norme IFRS 9 a été finalisée et publiée par l'IASB en juillet 2014 et adoptée par l'UE en novembre 2016. IFRS 9 contient les dispositions relatives à la classification et à l'évaluation des actifs et passifs financiers, la dépréciation des actifs financiers et la comptabilité de couverture générale. IFRS 9 remplacera la majeure partie de la norme IAS 39 – Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation.

Sur base d'une analyse de la situation d'Intervest au 30 juin 2017, la norme IFRS 9 ne devrait pas avoir d'impact matériel sur les comptes annuels consolidés. En ce qui concerne la dépréciation des actifs financiers évalués au coût amorti, y compris les créances commerciales, l'application initiale du modèle des pertes de crédit attendues selon IFRS 9 conduira à la comptabilisation plus tôt des pertes de crédit par rapport au modèle des pertes de crédit encourues actuellement appliqué selon IAS 39. Compte tenu des montants relativement limités des créances commerciales combinés au faible risque de crédit associé, Intervest estime que l'impact sur les comptes annuels consolidés est limité.

IFRS 15 – Produits des activités avec des clients

La norme IFRS 15 établit un modèle unique complet quant à la comptabilisation des produits des activités ordinaires provenant de contrats avec des clients. Lors de son entrée en vigueur, la nouvelle norme remplacera la norme IAS 18 qui couvre les produits provenant des ventes de biens et des prestations de services, la norme IAS 11 qui traite des contrats de construction et les interprétations associées.

La norme IFRS 15 ne devrait pas avoir d'impact matériel sur les états financiers consolidés d'Intervest car les contrats de location sont exclus du champ d'application de la norme et représentent la principale source de produits pour Intervest. Les principes de la norme IFRS 15 sont néanmoins applicables aux composantes non locatives qui peuvent être comprises dans des contrats de location ou dans des accords séparés, telles que les services de maintenance chargés au preneur. Compte tenu du fait que ces composantes non locatives sont relativement limitées et représentent principalement des services comptabilisés progressivement tant selon la norme IFRS 15 que la norme IAS 18, Intervest n'anticipe toutefois pas d'impact matériel à cet égard.

IFRS 16 – Contrats de location

IFRS 16 fournit un modèle complet pour l'identification des contrats de location et leur traitement dans les comptes annuels du preneur et du bailleur. Elle remplacera la norme IAS 17 – Contrats de location ainsi que les interprétations associées lors de son entrée en vigueur.

Des changements significatifs sont introduits par IFRS 16 en ce qui concerne la comptabilisation par le preneur avec la suppression de la distinction entre location simple et location-financement et la comptabilisation d'actifs et de passifs pour tous les contrats de location (sauf exceptions limitées aux locations à court-terme et aux locations d'actifs de faible valeur). Contrairement à la comptabilisation par le preneur, la norme IFRS 16 maintient en substance les dispositions de la norme IAS 17 quant à la comptabilisation par le bailleur et conserve l'obligation pour le bailleur de classer une location comme location simple ou location-financement.

Comme Intervest agit presque exclusivement comme bailleur (et a choisi de ne pas réévaluer si un contrat est ou comporte une location par rapport à IAS 17), la norme IFRS 16 ne devrait pas avoir d'impact matériel sur ses comptes annuels consolidés. Dans les cas limités où Intervest est le preneur dans des contrats classés en location simple selon IAS 17 et non sujets aux exemptions de la norme IFRS 16, un actif au titre du droit d'utilisation et un passif associé seront comptabilisés dans le bilan consolidé.

Base de présentation

Les comptes annuels consolidés sont exprimés en milliers d'€, arrondis au millier le plus proche. Les comptes annuels consolidés sont rédigés avant la répartition du bénéfice.

Les principes comptables sont appliqués de manière cohérente.

Principes de consolidation

Sociétés du périmètre

Une société du périmètre est une entité contrôlée par une autre entité (exclusivement ou conjointement). Le contrôle signifie avoir le pouvoir sur l'entité, les droits sur les revenus variables en raison de la participation dans l'entité et avoir la possibilité d'utiliser le pouvoir sur l'entité pour influencer le volume des revenus. Les comptes annuels d'une société du périmètre sont repris aux comptes annuels consolidés selon la méthode de consolidation intégrale depuis l'apparition jusqu'à la disparition du contrôle. Au besoin, les principes de reporting financier des sociétés du périmètre ont été modifiés afin d'aboutir à des principes cohérents au sein du Groupe. La période de reporting de la société du périmètre correspond à celle de la société mère.

Transactions éliminées

Toutes les transactions entre les entreprises du Groupe, tous les soldes ainsi que tous les profits et pertes non réalisés sur les transactions entre les entreprises du Groupe sont, lors de la rédaction des comptes annuels consolidés, éliminés. La liste des sociétés du périmètre est reprise à la Note 22.

Regroupements d'entreprises et goodwill

Lorsque le Groupe acquiert la direction d'un regroupement intégré d'activités et d'actifs qui correspondent à la définition d'entreprise conformément à IFRS 3 - Regroupements d'entreprises, les actifs, passifs et tous les passifs conditionnels de l'entreprise acquise, sont comptabilisés séparément à la juste valeur à la date d'acquisition. Le goodwill représente la variation positive entre, d'une part, la somme de la valeur d'acquisition, l'intérêt détenu antérieurement dans l'entité qui n'avait pas été contrôlée précédemment (si d'application) et les intérêts minoritaires (si d'application) et, d'autre part, la juste valeur des actifs nets acquis. Si cette différence est négative ("goodwill négatif"), elle est immédiatement comptabilisée dans le résultat après confirmation des valeurs. Tous les frais de transaction sont immédiatement pris en charge et ne forment pas un élément de la détermination de la valeur d'acquisition.

Conformément à IFRS 3, le goodwill peut être déterminé sur une base provisoire à la date d'acquisition et adapté dans les 12 prochains mois.

Après sa comptabilisation initiale le goodwill n'est pas amorti mais soumis à un test de dépréciation (impairment test) qui doit être effectué au moins annuellement pour les entités génératrices de flux de trésorerie auxquelles le goodwill avait été affecté. Si la valeur comptable de l'entité génératrice de flux de trésorerie dépasse la valeur d'utilité, la dépréciation qui en découle est comptabilisée dans le résultat et affecté en premier lieu

comme réduction du goodwill éventuel et affecté ensuite aux autres actifs de l'entité, en relation à leur valeur comptable. Une perte de valeur comptabilisée sur le goodwill n'est pas comptabilisée à nouveau au cours de l'année suivante.

En cas de vente ou de perte de contrôle lors d'une vente partielle d'une société du périmètre, le montant du goodwill affecté à cette entité est inclus dans la détermination du résultat de la vente.

Lorsque le Groupe acquiert un intérêt supplémentaire dans une société du périmètre qui était déjà contrôlée précédemment ou lorsque le Groupe vend une part d'une participation dans une société du périmètre sans perdre le contrôle, le goodwill reconnu au moment de l'acquisition du contrôle n'est pas influencé. La transaction avec les intérêts minoritaires influence les résultats reportés du Groupe.

Devises étrangères

Les transactions en devises étrangères sont comptabilisées au taux de change d'application à la date de transaction. Les actifs et passifs monétaires en devises étrangères sont évalués au cours de clôture d'application à la date du bilan. Les fluctuations des taux de change qui résultent de transactions en devises étrangères et de la conversion d'actifs et passifs monétaires en devises étrangères sont comptabilisées dans le compte de résultats, pour la période au cours de laquelle ces fluctuations ont lieu. Les actifs et passifs non monétaires en devises étrangères sont convertis au taux de change d'application à la date de transaction.

Résultats immobiliers

Les revenus sont évalués à la juste valeur du montant perçu ou pour lequel un droit a été obtenu. Les revenus ne sont comptabilisés que s'il est probable que les avantages économiques seront affectés à l'entité et pourront être définis avec suffisamment de certitude.

Les revenus locatifs, les paiements reçus dans le cadre de leasings opérationnels et les autres revenus et charges sont comptabilisés de façon linéaire dans le compte de résultats, dans les périodes auxquelles ils se rapportent.

Les réductions et avantages locatifs (incentives) sont répartis sur la période allant de la prise d'effet du contrat de location à la première possibilité de résiliation d'un contrat.

Les indemnités payées par les locataires pour la résiliation anticipée d'un contrat de bail sont comptabilisées immédiatement en résultat dans la période au cours de laquelle elles sont acquises définitivement.

Charges immobilières et frais généraux

Les charges sont évaluées à la juste valeur du montant versé ou dû et sont comptabilisées dans le compte de résultats, dans les périodes auxquelles elles se rapportent.

Résultats de la vente et variations de la juste valeur des immeubles de placement

Le résultat de la vente des immeubles de placement correspond à la différence entre le prix de vente et la valeur comptable (c'est-à-dire la juste valeur déterminée par l'expert immobilier à la fin de l'exercice précédent), après déduction des frais de vente.

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement correspondent à la différence entre la valeur comptable actuelle et la juste valeur précédente (telle qu'évaluée par l'expert immobilier indépendant). Telle comparaison est effectuée au moins quatre fois par an pour l'ensemble du portefeuille des immeubles de placement. Les mouvements de la juste valeur du bien immobilier sont comptabilisés dans le compte de résultats de l'exercice au cours duquel ils apparaissent.

Résultat financier

Le résultat financier se compose des charges d'intérêt sur les prêts et les frais de financement additionnels, après déduction des produits des placements.

Impôts sur le résultat et précompte immobilier

Les impôts sur le résultat de l'exercice comprennent les impôts exigibles et différés relatifs à l'exercice et aux exercices précédents ainsi que l'exit tax due. La charge fiscale est comptabilisée dans le compte de résultats sauf si elle se rapporte à des éléments comptabilisés immédiatement dans les capitaux propres. Dans ce cas, l'impôt est également imputé dans les capitaux propres.

Pour le calcul de l'impôt sur le bénéfice imposable de l'exercice, les taux d'imposition en vigueur lors de la clôture sont utilisés.

Les précomptes sur le dividende sont comptabilisés dans les capitaux propres comme une partie du dividende jusqu'au moment où il est mis en paiement.

L'exit tax, due par les sociétés reprises par la société immobilière réglementée, vient en déduction de la plus-value de réévaluation constatée lors de la fusion et est comptabilisée au passif.

Les créances et obligations fiscales sont évaluées au taux de l'impôt d'application pour la période à laquelle elles se rapportent.

IFRIC 21 – Levies (d'application à partir du 1/7/2014) indique dans quelle circonstance une taxe imposée par l'autorité doit être comptabilisée conformément à l'IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets. Cette interprétation n'a pas d'influence majeure sur les comptes annuels consolidés du Groupe mais influence bien l'évolution du résultat pendant l'exercice par la modification du moment de comptabilisation du précompte immobilier: par l'application de l'interprétation IFRIC 21, le précompte immobilier est comptabilisé intégralement en dette et charge au 1er janvier de chaque exercice et la répercussion de ce précompte immobilier aux locataires et la récupération du précompte immobilier sur les biens inoccupés dans le chef des pouvoirs publics sont comptabilisées intégralement comme une créance et un revenu au 1er janvier de chaque exercice. L'impact net sur le compte de résultats reste donc limité au précompte immobilier non répercutable/récupérable qui est désormais acté, à partir du 1er janvier, comme une charge et non plus étalé sur l'exercice.

Impôts différés

Les créances et obligations fiscales différées sont comptabilisées sur la base de la méthode de dette ('liability method') pour toutes les différences temporaires entre la base imposable et la valeur comptable à des fins de reporting financier, et ce tant pour les actifs que pour les passifs. Les créances fiscales différées ne sont reconnues que si des bénéfices imposables sont attendus, contre lesquels la créance fiscale différée peut être écoulée. Les impôts différés sont repris dans le compte de résultats sous la rubrique "Autre résultat sur portefeuille".

Résultat ordinaire net et résultat net dilué par action

Le résultat ordinaire net par action est calculé en divisant le résultat net qui résulte du compte de résultats par la moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires émises (autrement dit le nombre total d'actions émises diminué des actions propres) au cours de l'exercice.

Pour le calcul du résultat net dilué par action, le résultat net qui revient aux actionnaires ordinaires et le nombre moyen pondéré d'actions émises sont adaptés en fonction de l'impact des actions ordinaires potentielles menant à la dilution.

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont comptabilisées à leur coût, moins le cumul éventuel des amortissements et des pertes de valeur particulières, lorsqu'il est probable que les avantages économiques futurs attribuables à l'actif iront à l'entité et que le coût de cet actif peut être évalué de façon fiable. Les immobilisations incorporelles font l'objet d'un amortissement linéaire sur leur durée d'utilité attendue. Les périodes d'amortissement sont réexaminées au moins à la clôture de chaque exercice.

Immeubles de placement (y compris droits de mutation)

Définition

Les immeubles de placement comprennent tous immeubles et terrains prêts à être loués et qui génèrent (entièrement ou partiellement) des revenus locatifs, y compris les immeubles dont une partie limitée est utilisée pour utilisation propre.

Comptabilisation initiale et évaluation

La comptabilisation initiale au bilan s'effectue à la valeur d'acquisition y compris les coûts de transaction tels que les honoraires professionnels, les services légaux, les droits d'enregistrement et autres taxes de transfert. L'exit tax, due par les sociétés absorbées par la société immobilière, fait également partie de la valeur d'acquisition.

Les commissions relatives aux achats d'immeubles sont considérées comme des frais supplémentaires de ces achats, et sont ajoutées à la valeur d'acquisition.

Si l'acquisition est obtenue par des actions d'une société immobilière, par l'apport en nature d'un immeuble contre l'émission d'actions nouvelles ou la fusion par absorption d'une société immobilière, les frais de l'acte, les frais d'audit et de conseil, les indemnités de remplacement, les frais de mainlevée des financements des sociétés absorbées et les autres frais de fusion sont également portés à l'actif.

Évaluation après comptabilisation initiale

Après la comptabilisation initiale les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur (fair value) conformément à IAS 40. La juste valeur correspond au montant auquel un immeuble pourrait être échangé entre parties informées, consentantes et agissant dans les circonstances de concurrence normale. Du point de vue du vendeur, elle doit être comprise déduction faite des droits d'enregistrement.

La juste valeur est donc obtenue en déduisant de la valeur d'investissement une quotité ajustée des droits d'enregistrement:

- La valeur d'investissement est le prix pour lequel le site sera probablement négocié entre acheteurs et vendeurs qui sont bien informés en absence d'asymétrie d'information et qui souhaitent réaliser pareille opération, sans qu'il soit tenu compte d'un arrangement particulier entre eux. Cette valeur est la valeur d'investissement lorsque celle-ci correspond au prix total à payer par l'acheteur, augmenté d'éventuels droits d'enregistrement ou de la TVA lorsqu'il s'agit d'un achat soumis à la TVA.
- L'association belge des Assets Managers (BEAMA) a publié le 8 février 2006 un communiqué de presse concernant l'importance de ces droits d'enregistrement (voir www.beama.be – publications – communiqués de presse: "Première application des règles comptables IFRS").

Un groupe d'experts immobiliers indépendants, qui procède à la détermination périodique de la valeur des immeubles des SIR, a jugé que pour les transactions concernant des immeubles situés en Belgique, ayant une valeur globale inférieure à € 2,5 millions, il faut tenir compte des droits d'enregistrement allant de 10,0% à 12,5% suivant la région où se trouve l'immeuble. Pour les transactions concernant des immeubles d'une valeur globale supérieure à € 2,5 millions et vu l'éventail des méthodes de transfert de propriété utilisées en Belgique, les mêmes experts ont évalué - à partir d'un échantillon représentatif de 220 transactions réalisées sur le marché entre 2002 et 2005 représentant un total de € 6,0 milliards - la moyenne pondérée de ces droits à 2,5%.

Il a alors également été décidé que ce pourcentage par tranche de 0,5% serait révisé. Au cours de 2016 un groupe d'experts immobiliers¹ et l'association BE-REIT² ont décidé conjointement d'actualiser cette méthode de calcul afin qu'elle corresponde à la méthodologie qui avait été appliquée en 2006. L'effet global réel est calculé sur base de transactions réalisées par des parties institutionnelles et des sociétés. L'analyse comprend 305 transactions majeures ou institutionnelles supérieures à € 2,5 millions sur les périodes 2013, 2014, 2015 et Q1 2016. Au niveau

1 Composé de Pieter Paepen (CBRE), Pierre van der Vaeren (CBRE), Christophe Ackermans (Cushman & Wakefield), Kris Peetermans (Cushman & Wakefield), Rod Scrivener (Jones Lang LaSalle), Jean-Paul Ducarme (PWC), Celine Janssens (Stadim), Philippe Janssens (Stadim), Luk van Meenen (Troostwijk-Roux Expertises) et Guibert de Crombrughe (de Crombrughe & Partners).

2 L'association BE-REIT est une association regroupant 17 SIR belges et qui a été fondée pour prendre à cœur les intérêts du secteur des SIR.

du volume les transactions analysées représentent plus de 70% (€ 8,2 milliards) du volume d'investissement total estimé au cours de cette période. Le groupe d'experts immobiliers a décidé que le seuil de 0,5% n'était pas dépassé. Par conséquent le pourcentage de 2,5% reste maintenu. Le pourcentage sera révisé tous les 5 ans ou au cas où le contexte fiscal sera sensiblement modifié. Le pourcentage ne sera adapté que lors du dépassement du seuil de 5%.

Cela signifie concrètement que la juste valeur est égale à la valeur d'investissement divisée par 1,025 (pour des immeubles d'une valeur supérieure à € 2,5 millions) ou à la valeur d'investissement divisée par 1,10/1,125 (pour des immeubles d'une valeur inférieure à € 2,5 millions).

Aux Pays-Bas, les droits de mutation s'élèvent à 6,0%. Pour les autres frais (comme les frais de notaire) Intervest prend en compte 1% supplémentaire. Pour les immeubles de placement d'Intervest qui sont situés aux Pays-Bas et qui sont détenus par les sociétés du périmètre néerlandaises, cela signifie que la juste valeur des immeubles de placement est égale à la valeur d'investissement divisée par 1,07.

La différence entre la juste valeur de l'immobilier et la valeur d'investissement de l'immobilier telle que fixée par les experts immobiliers indépendants, est comptabilisée dans le compte des résultats à la rubrique XVIII "Variations de la juste valeur des immeubles de placement."

Après l'approbation de l'affectation du résultat par l'assemblée générale des actionnaires (en avril de l'exercice suivant) la différence entre la juste valeur des biens immobiliers et de la valeur d'investissement des biens immobiliers est attribuée à la réserve "c. Réserve de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement" dans les capitaux propres.

Détention de biens immobiliers et processus d'évaluation

Les immeubles de placement sont évalués par les experts immobiliers indépendants à la valeur d'investissement. Les immeubles de placement sont évalués trimestriellement sur base de la valeur au comptant des loyers sur le marché et/ou des revenus locatifs effectifs, le cas échéant après déduction de charges liées conformément aux International Valuation Standards 2001, rédigés par l'International Valuation Standards Committee. Les évaluations sont effectuées en actualisant le loyer annuel net reçu des locataires, déduction faite des frais y afférents. L'actualisation est effectuée sur la base du facteur de rendement, qui varie en fonction du risque inhérent à l'immeuble concerné.

Les pertes ou profits qui résultent de la variation de la juste valeur d'un immeuble de placement sont comptabilisés dans le compte de résultats à la rubrique XVIII "Variations de la juste valeur

des immeubles de placement" dans la période au cours de laquelle elles/ils apparaissent et lors de la répartition du bénéfice de l'année suivante elles/ils sont attribués à la réserve "b. Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers". Lors de cette attribution une différence est faite dans cette réserve entre les variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers et les droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement de sorte que cette dernière rubrique correspond toujours à la différence entre la valeur d'investissement des biens immobiliers et la juste valeur des biens immobiliers.

Aliénation d'un immeuble de placement

Lors de la vente d'un immeuble de placement les profits et pertes réalisés sur la vente sont comptabilisés dans le compte de résultats pour la période de reporting à la rubrique "Résultat sur vente des immeubles de placement". Les droits de mutation sont comptabilisés en contrepartie lors de la vente. Les commissions payées aux agents immobiliers dans le cadre de la vente des immeubles et les obligations engagées lors de ces transactions sont déduites du prix de vente obtenu pour déterminer la perte ou le profit.

Jusqu'à l'exercice 2016 inclus, lors de l'affectation du résultat de l'année suivante les profits et pertes étaient attribués à la réserve "b. Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers". Lors de cette attribution une différence était faite dans cette réserve entre les variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers et les droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement de sorte que cette dernière rubrique corresponde toujours à la différence entre la valeur d'investissement des biens immobiliers et la juste valeur des biens immobiliers.

À partir de l'exercice 2017 lors de l'affectation du résultat (répartition du bénéfice de l'exercice 2016) ces profits et pertes réalisés sur vente des immeubles de placement par rapport à la valeur d'origine de ces immeubles de placement sont transférés à la rubrique "m. Autres réserves". Ainsi les profits ou pertes sur ventes des immeubles de placement sont considérés comme réserves disponibles au lieu de réserves indisponibles.

Actifs détenus en vue de la vente

Les actifs détenus en vue de la vente se rapportent aux biens immobiliers dont la valeur comptable sera réalisée lors désinvestissement et non par son utilisation prolongée. Les immeubles détenus en vue de la vente sont évalués conformément IAS 40 à la juste valeur.

Autres immobilisations corporelles

Définition

Les actifs non courants sous contrôle de l'entité qui ne répondent pas à la définition d'un immeuble de placement sont classés comme "Autres immobilisations corporelles".

Évaluation

Les autres immobilisations corporelles sont comptabilisées initialement à leur coût, et évaluées ensuite conformément au modèle du coût.

Les frais accessoires sont uniquement inscrits à l'actif lorsque les avantages économiques futurs relatifs à l'immobilisation corporelle augmentent.

Amortissements et pertes de valeur particulières

Les autres immobilisations corporelles sont amorties sur base du mode linéaire. L'amortissement prend cours lorsque l'actif est prêt à l'usage, tel que prévu par la direction. Les pourcentages suivants sont applicables sur base annuelle:

- | | |
|--|-----|
| • installations, machines et outillage | 20% |
| • mobilier et matériel roulant | 25% |
| • matériel informatique | 33% |
| • biens immeubles à usage propre | |
| • terrains | 0% |
| • immeubles | 5% |
| • autres immobilisations corporelles | 16% |

S'il existe des indications montrant qu'un actif ait subi une perte de valeur particulière, la valeur comptable est comparée à la valeur recouvrable. Si la valeur comptable est supérieure à la valeur recouvrable, une perte de valeur particulière est comptabilisée.

Sortie et mise hors service

Au moment de la vente ou de la mise hors service d'immobilisations corporelles, la valeur comptable n'est plus comptabilisée dans le bilan, et le profit ou la perte est comptabilisé(e) dans le compte de résultats.

Pertes de valeur

La valeur comptable des actifs de l'entreprise est analysée périodiquement afin d'examiner si des dépréciations sont à envisager. Les pertes de valeur particulières sont comptabilisées dans le compte de résultats si la valeur comptable de l'actif est supérieure à la valeur recouvrable.

Instruments financiers

Créances commerciales

Les créances commerciales sont comptabilisées initialement à la juste valeur, et sont ensuite évaluées au coût amorti, calculé sur base de la méthode du taux d'intérêt effectif. Les pertes de valeur particulières adaptées sont comptabilisées dans le compte de résultats pour les montants estimés non réalisables s'il y a des indications objectives qu'une perte de valeur particulière est apparue. Le montant de la perte est déterminé comme étant la différence entre la valeur comptable de l'actif et la valeur au comptant des flux de trésorerie futurs estimés, rendus liquides au taux d'intérêt effectif d'origine après comptabilisation initiale.

Investissements

Les investissements sont comptabilisés ou ne sont plus comptabilisés à la date de transaction si l'achat ou la vente de l'investissement est liée à un contrat dont les modalités imposent la livraison de l'actif dans le délai défini généralement par la réglementation ou par une convention sur le marché concerné. Ils sont comptabilisés initialement à la juste valeur, augmentée des frais de transactions directement attribuables.

Les titres de créances dont le Groupe a l'intention manifeste et la capacité de les conserver jusqu'à la fin de l'échéance (titres de créances détenus jusqu'à la fin de l'échéance) sont évalués au coût amorti à l'aide de la méthode de taux d'intérêt effectif et diminués de comptabilisations éventuelles suite aux pertes de valeur particulières afin de tenir compte des montants non réalisables. Telles pertes de valeur particulières sont reprises dans le compte de résultats uniquement s'il y a des indications objectives de pertes de valeur particulières. Les pertes de valeur particulières sont reprises pour les périodes ultérieures lorsque la hausse de la valeur réalisable peut être objectivement liée à un événement qui a eu lieu après la comptabilisation. La reprise ne peut être supérieure au coût amorti qui aurait été obtenu si la dépréciation particulière n'avait pas été comptabilisée.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les dépôts comptants exigibles directement et les placements courants extrêmement liquides qui peuvent être convertis en moyens financiers dont le montant est connu et qui ne présentent aucun risque matériel de perte de valeur.

Passifs financiers et capitaux propres

Les passifs financiers et les instruments de capitaux propres émis par le Groupe sont classés sur base de la réalité économique des accords contractuels et des définitions d'un passif financier en d'un instrument de capitaux propres. Un instrument de capitaux propres est tout contrat qui comprend un intérêt résiduel dans l'actif du Groupe, après déduction de tous les passifs. Les principes de reporting financier relatifs aux passifs financiers spécifiques et les instruments de capitaux propres sont décrits ci-dessous.

Prêts porteurs d'intérêt

Les prêts bancaires porteurs d'intérêt et les dépassements de crédit sont évalués initialement à la juste valeur et sont évalués ensuite au coût amorti, calculé sur base de la méthode de taux d'intérêt effectif. Toute différence entre les rentrées (après frais de transaction) et le règlement et le remboursement d'un prêt est comptabilisée pour la durée du prêt selon les principes de reporting financier relatifs aux frais de financement qui sont appliqués par le Groupe.

Dettes commerciales

Les dettes commerciales sont évaluées initialement à la juste valeur et sont évaluées ensuite au coût amorti, calculé sur base de la méthode de taux d'intérêt effectif.

Instruments de capitaux propres

Les instruments de capitaux propres émis par l'entreprise sont comptabilisés pour le montant des sommes reçues (après déduction des frais d'émission pouvant être affectés directement.

Dérivés

Le Groupe utilise des dérivés afin de limiter le risque relatif aux fluctuations défavorables des taux d'intérêt provenant des activités d'exploitation, financières et d'investissement. Le Groupe utilise ces instruments dans un but non spéculatif et ne détient pas des dérivés ou ne dépense pas des dérivés à des fins de négoce (trading).

Les dérivés ne se qualifient pas comme transactions de couverture étant donné qu'ils ne répondent pas à la norme IAS 39. Ils sont initialement et après comptabilisation initiale évalués à la juste valeur. Les changements de la juste valeur de chaque dérivé sont comptabilisés directement dans le compte de résultats.

Actions propres

Lorsque les actions propres sont rachetées, ce montant, y compris les frais imputables directement, est comptabilisé déduction faite des capitaux propres.

Provisions

Une provision est un passif dont l'échéance ou le montant est incertain. Le montant comptabilisé dans la provision est la meilleure estimation des dépenses nécessaires au règlement du passif existant à la date de clôture.

Les provisions sont uniquement comptabilisées lorsqu'un passif existant (juridiquement exécutoire ou implicite) apparaît, résultant d'événements passés, qui mènera probablement à une sortie de ressources et duquel le montant du passif peut être évalué de façon fiable.

Indemnité après départ

Les contributions au contrat d'assurance de groupe du type "cotisation définie" sont comptabilisées comme une charge de la période de reporting au cours de laquelle les prestations concernées sont accomplies. La loi impose que tout employeur garantisse une rente minimale. La société est ainsi dans l'obligation de payer des cotisations supplémentaires au cas où le fonds de pension ne disposerait pas de suffisamment d'actifs pour payer les pensions de tous les employés relatives à leurs prestations accomplies.

Distribution de dividendes

Les dividendes font parties des réserves jusqu'à ce l'assemblée générale des actionnaires attribue les dividendes. Par conséquent, les dividendes sont comptabilisés comme passif dans les comptes annuels de la période au cours de laquelle la distribution de dividendes est approuvée par l'assemblée générale des actionnaires.

Événements postérieurs à la période du reporting

Les événements postérieurs à la période du reporting sont les faits, favorables et défavorables, qui se produisent entre la date du bilan et la date à laquelle les comptes annuels sont approuvés pour publication. Pour les événements procurant des informations sur la situation réelle à la date du bilan, le résultat est traité dans le compte de résultats.

Évaluations significatives et principales sources d'incertitudes relatives aux estimations

Juste valeur des immeubles de placements

La juste valeur des immeubles de placement d'Intervest est évaluée trimestriellement par les experts immobiliers indépendants. Cette évaluation par les experts immobiliers est destinée à déterminer la valeur de marché d'un immeuble à une certaine date en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques des immeubles en question. Les experts immobiliers utilisent les principes décrits au chapitre "Évaluation du portefeuille par les experts immobiliers" dans le Rapport immobilier et à la "Note 13. Actifs non courants: immeubles de placement" du Rapport financier. Le portefeuille immobilier est comptabilisé dans les comptes annuels consolidés à la juste valeur telle que déterminée par les experts immobiliers.

Dérivés financiers

La juste valeur des dérivés financiers d'Intervest est évaluée trimestriellement par l'institution financière émettrice. Une ample description est donnée à la "Note 18. Instruments financiers" du Rapport financier.

Litiges

La société est, et peut à l'avenir, être impliquée dans des procédures judiciaires. En 2017, Intervest a été impliquée dans une procédure devant la Cour d'Appel à Anvers, chambre fiscale, ainsi que dans des procédures d'objections vis-à-vis du directeur régional du centre de contrôle des grandes entreprises concernant l'imputation de l'exit tax de l'année d'imposition 1999 spéciale. Dans son arrêt du 25 avril 2017 la Cour d'Appel d'Anvers a déclaré l'appel d'Intervest toutefois injustifié. L'arrêt a été signifié le 10 novembre 2017. Intervest a introduit le 29 janvier 2018 un pourvoi en cassation contre l'arrêt précité de la Cour d'Appel à Anvers du 25 avril 2017 (voir "Note 24. Passifs conditionnels et obligations" du Rapport financier). La société estime que cette procédure n'aura pas de répercussion importante sur les résultats de la société.

Note 3. Information segmentée

Par segment d'activité

Les deux segments d'activités comprennent les activités suivantes.

- La catégorie "bureaux" comprend les biens immobiliers loués à des fins professionnelles aux entreprises en tant qu'espaces de bureaux.
- La catégorie "immeubles logistiques" se rapporte aux immeubles ayant une fonction logistique, les entrepôts et les immeubles high-tech.

La catégorie "corporate" comprend tous les frais fixes non attribuables à un segment qui sont supportés au niveau du Groupe.

Compte de résultats

SEGMENTATION D'ACTIVITÉ	Bureaux		Immobilier logistique		Corporate		TOTAL	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
en milliers €								
Revenus locatifs	19.749	23.740	23.600	21.540			43.349	45.280
Charges relatives à la location	18	-31	-22	-126			-4	-157
<i>Résultat locatif net</i>	19.767	23.709	23.578	21.414			43.345	45.123
Revenus et charges relatifs à la gestion immobilière	507	402	116	88			623	490
<i>Résultat immobilier</i>	20.274	24.111	23.694	21.502			43.968	45.613
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	16.699	20.955	21.107	19.284	-2.729	-2.013	35.077	38.226
Résultat sur ventes des immeubles de placement	0	-11.296	0	-1.502			0	-12.798
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1.446	-1.354	-8.720	3.779			-7.274	2.425
Autre résultat sur portefeuille	21	195	-110	168			-89	363
Résultat d'exploitation du segment	18.166	8.500	12.277	21.729	-2.729	-2.013	27.714	28.216
Résultat financier					-6.348	-7.600	-6.348	-7.600
Impôts					-180	-34	-180	-34
RÉSULTAT NET	18.166	8.500	12.277	21.729	-9.257	-9.647	21.186	20.582

Pour la description de la répartition des risques selon les locataires par segment il est référé au Rapport immobilier.

Pour les **bureaux**, le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille a baissé de € 4 millions. Ceci résulte principalement du départ de Deloitte fin janvier 2017 et de la vente de cinq immeubles non stratégiques mi-2016. Le résultat d'exploitation du segment des bureaux augmente par contre de € 9 millions suite au résultat des ventes qui comprenait en 2016 une moins-value de € -11 millions, réalisée suite au désinvestissement de cinq immeubles non stratégiques.

Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille du segment **logistique** a augmenté de € 2 millions, suite à l'acquisition de cinq immeubles logistiques dans le courant de 2017. La baisse du résultat d'exploitation du segment logistique résulte de la baisse de la juste valeur du portefeuille d'immobilier logistique principalement en raison de la future période d'inoccupation attendue à Puurs et de la modification de la situation locative à Wommelgem.

Chiffres clés

SEGMENTATION D'ACTIVITÉ	Bureaux		Immobilier logistique		TOTAL	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
en milliers €						
Juste valeur des biens immobiliers	304.250	301.926	358.289	309.018	662.539	610.944
Investissements et extensions au cours de l'exercice (juste valeur)	878	3.824	6.452	2.678	7.330	6.502
Acquisition des immeubles de placement	0	7.319	51.539	0	51.539	7.319
Désinvestissements au cours de l'exercice (juste valeur)	0	34.234	0	5.484	0	39.718
Valeur d'investissement des biens immobiliers	311.856	309.474	368.331	316.743	680.187	626.217
Surface locative totale (m ²)	210.457	208.716	584.439	496.352	794.896	705.068
Taux d'occupation (%)	76%	86%	98%	96%	86%	91%
Taux d'occupation hors projet de redéveloppement Greenhouse BXL (%)	85%	85%	98%	96%	91%	90%

Segmentation géographique

La segmentation géographique montre le résultat d'exploitation et les chiffres clés répartis selon le pays dans lesquels ils ont été réalisés. La catégorie "corporate" comprend tous les frais fixes non attribuables à un segment qui sont supportés au niveau du Groupe.

Compte de résultats

SEGMENTATION GEOGRAPHIQUE	Immeubles de placement Belgique		Immeubles de placement Pays-Bas		Corporate		TOTAL	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
en milliers €								
Revenus locatifs	42.539	45.280	810	0			43.349	45.280
Charges relatives à la location	-4	-157	0	0			-4	-157
<i>Résultat locatif net</i>	42.535	45.123	810	0			43.345	45.123
Revenus et charges relatifs à la gestion immobilière	623	490	0	0			623	490
<i>Résultat immobilier</i>	43.158	45.613	810	0			43.968	45.613
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	37.012	40.239	794	0	-2.729	-2.013	35.077	38.226
Résultat sur ventes des immeubles de placement	0	-12.798	0	0			0	-12.798
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-7.819	2.425	545	0			-7.274	2.425
Autre résultat sur portefeuille	103	363	-192	0			-89	363
Résultat d'exploitation du segment	29.296	30.229	1.147	0	-2.729	-2.013	27.714	28.216

Chiffres clés

SEGMENTATION GEOGRAPHIQUE en milliers €	Immeubles de placement Belgique		Immeubles de placement Pays-Bas		TOTAL	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Juste valeur des biens immobiliers	638.440	610.944	24.099	0	662.539	610.944
Investissements et extensions au cours de l'exercice (juste valeur)	7.330	6.502	0	0	7.330	6.502
Acquisition des immeubles de placement	27.985	7.319	23.554	0	51.539	7.319
Désinvestissements au cours de l'exercice (juste valeur)	0	39.718	0	0	0	39.718
Valeur d'investissement des biens immobiliers	654.401	626.217	25.786	0	680.187	626.217
Surface locative totale (m ²)	761.060	705.068	33.836	0	794.896	705.068
Taux d'occupation (%)	86%	91%	100%	0	86%	91%
Taux d'occupation hors projet de redéveloppement Greenhouse BXL (%)	91%	90%	100%	0	91%	90%

Note 4. Résultat immobilier

Revenus locatifs

en milliers €	2017	2016
Loyers	45.128	46.679
Réductions de loyer	-1.888	-1.686
Avantages locatifs ('incentives')	-101	-36
Indemnités pour rupture anticipée de contrats de bail	210	323
Total revenus locatifs	43.349	45.280

Les revenus locatifs comprennent les loyers, les revenus des contrats de leasing opérationnel et les revenus qui s'y rapportent directement, comme les garanties locatives octroyées par des promoteurs et les indemnités pour rupture anticipée de contrats de bail, moins les réductions de loyer et les avantages locatifs octroyés (incentives). Les réductions de loyer et les avantages locatifs sont répartis sur la période allant de l'entrée en vigueur du contrat de bail jusqu'à la première possibilité de résiliation du contrat de bail par le locataire.

Les revenus locatifs d'Interinvest sont répartis sur 193 locataires différents ce qui limite le risque débiteur et améliore la stabilité des revenus. Les dix principaux locataires qui représentent 38% (42% en 2016) des loyers annuels sont souvent des entreprises de premier ordre au sein de leur secteur et qui font souvent partie de compagnies internationales. Le locataire principal, appartenant au segment des bureaux, représente 6% des loyers annuels au 31 décembre 2017 (7% en 2016). En 2017, il y a 3 locataires dont le loyer annuel sur base individuelle représente plus de 5% de l'ensemble des loyers annuels d'Interinvest (3 locataires en 2016). Pour plus d'informations il est référé au rapport Immobilier – Répartition des risques selon les locataires.

Pour l'exercice 2017, les revenus locatifs d'Interinvest s'élèvent à € 43,4 millions et ont ainsi baissé de 4% par rapport à l'exercice 2016 (€ 45,3 millions). La baisse de € 1,9 million provient principalement du désinvestissement d'un portefeuille de cinq immeubles non stratégiques dans la périphérie bruxelloise et de la fin déjà annoncée des contrats de bail de Deloitte à Diegem au 31 janvier 2017. Cette baisse est partiellement compensée par les acquisitions réalisées dans le segment logistique en 2017.

Lors de la conclusion de nouveaux contrats de bail au cours de l'exercice 2017, une réduction de loyer a été accordée pour 78% de la valeur contractuelle (91% en 2016). En moyenne, pour les nouveaux contrats de bail des réductions de loyer de 9% des revenus locatifs annuels ont été attribuées (8% en 2016).

En outre, il est dans la plupart des cas stipulé que le locataire doit rembourser entièrement ou partiellement les réductions de loyer en cas de résiliation à la première échéance du contrat de bail.

Au cours de l'exercice 2017, lors de l'extension et/ou de la prolongation d'un contrat de bail une réduction locative a été accordée chez en moyenne 73% de la valeur contractuelle (23% en 2016). Une réduction de loyer comprend en moyenne 5% des revenus locatifs annuels lors d'extensions et/ou prolongations (2% en 2016).

Aperçu des futurs revenus locatifs minimaux

La valeur au comptant des futurs revenus locatifs minimaux jusqu'à la première échéance des contrats ne pouvant être résiliés, a les délais de paiement suivants:

en milliers €	2017	2016
Créances avec une échéance restante de:		
Échéant dans l'année	45.114	42.449
Entre un et cinq ans	105.369	97.969
A plus de cinq ans	36.167	28.965
Total des futurs revenus locatifs minimaux	186.650	169.383

L'augmentation des futurs revenus locatifs minimaux de € 17 millions par rapport au 31 décembre 2016 résulte principalement des acquisitions dans le segment logistique.

Charges relatives à la location

en milliers €	2017	2016
Loyers à payer sur actifs loués et indemnités des baux emphytéotiques	-21	-21
Réductions de valeur sur créances commerciales	-36	-136
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	53	0
Total des charges relatives à la location	-4	-157

Les charges relatives à la location se rapportent principalement aux réductions de valeur et reprises de réductions de valeur sur les créances commerciales qui sont comptabilisées dans le résultat si la valeur comptable est supérieure à la valeur de réalisation estimée. Cette rubrique comprend également les charges pour la location de terrains et immeubles par la société en vue de la location à ses locataires.

Les pertes sur les créances locatives (avec récupération) ne représentent pour la période 2007-2017 que 0,1 % du chiffre d'affaires total. Une forte dégradation de la conjoncture économique générale peut accroître les pertes sur les créances locatives. La société immobilière limite ce risque au moyen de cautions locatives et de garanties bancaires fournies par les locataires. La faillite éventuelle d'un locataire important peut représenter une perte considérable pour la société, ainsi qu'une inoccupation imprévue et également une location des superficies libérées à un prix qui est inférieur au prix du contrat qui n'a pas été respecté.

Récupération des charges immobilières

en milliers €	2017	2016
Indemnités reçues pour dégâts locatifs	398	119
Autres	483	564
<i>Montants reçus des locataires pour la gestion immobilière</i>	483	564
Total de la récupération des charges immobilières	881	683

La récupération des charges immobilières se rapporte essentiellement à la prise en résultat des indemnités reçues des locataires pour les dégâts locatifs lorsqu'ils quittent les espaces loués, et également aux montants qu'Invest reçoit des locataires pour la gestion des immeubles loués et à la facturation des charges locatives aux locataires, comme illustré dans les tableaux suivants.

Récupération des charges locatives et taxes

Récupération des charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués

en milliers €	2017	2016
Récupération des charges locatives assumées par le propriétaire	8.824	4.166
Récupération des précomptes et taxes sur immeubles loués	4.040	3.714
Total de la récupération des charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués	12.864	7.880

Charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués

en milliers €	2017	2016
Charges locatives assumées par le propriétaire	-8.824	-4.166
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-4.040	-3.714
Total des charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués	-12.864	-7.880
Solde total des charges locatives et taxes récupérées	0	0

Les charges locatives et les taxes sur les immeubles loués et la récupération de ces charges se rapportent aux charges qui, selon la loi ou les usages, sont à charge du locataire ou du lessee.

Ces charges comprennent essentiellement le précompte immobilier, l'électricité, l'eau, le nettoyage, l'entretien des vitres et fenêtres, la maintenance technique, l'entretien des espaces verts, etc. Le propriétaire prend en charge la gestion des immeubles (immeubles de bureaux) ou la donne en sous-traitance à des gestionnaires immobiliers externes (pour Mechelen Campus).

Le propriétaire portera ou non en compte ces charges selon les clauses du contrat conclu avec le locataire. Le décompte se fait sur base semestrielle (à l'exception de quelques immeubles de bureaux dont le décompte se fait sur base trimestrielle). Au cours de l'exercice des acomptes sont facturés aux locataires.

Suite à un décalage unique de la période de décompte, les charges locatives assumées par le propriétaire et la récupération des charges locatives assumée par le propriétaire comprennent en 2017, en plus des charges et revenus relatifs à l'exercice 2017 également les charges et revenus du deuxième semestre 2016. Cette modification n'a pas d'impact financier pour Intervest ou ses locataires.

Autres revenus et charges relatifs à la location

en milliers €	2017	2016
Indemnités de coordination reçues des solutions clé en main	19	22
Charges et revenus à l'exploitation RE:flex	-210	-41
Autres	308	238
Total autres revenus et charges relatifs à la location	117	219

Les charges et revenus relatifs à l'exploitation de RE:flex comprennent toutes les charges d'exploitation comme la restauration (à l'exception des frais de personnel) et la récupération partielle de ces charges. Les revenus des contrats de bail conclus avec les co-workers et les utilisateurs des managed offices et les revenus de la location des salles de réunion de RE:flex sont comptabilisés sous revenus locatifs et s'élevaient à € 0,3 million (€ 0,1 million pour 2016).

L'augmentation des charges et revenus relatifs à l'exploitation de RE:flex résulte de l'ouverture de Greenhouse Antwerp en 2016.

Note 5. Charges immobilières

Frais techniques

en milliers €	2017	2016
Frais techniques récurrents	-1.311	-1.087
Entretien et réparations	-1.266	-998
Primes d'assurance	-45	-89
Frais techniques non récurrents	-14	3
Sinistres	-14	3
<i>Sinistres (frais)</i>	-151	-129
<i>Sinistres (revenus)</i>	137	132
Total des frais techniques	-1.325	-1.084

Les frais techniques augmentent de € 0,2 million suite à l'extension du budget d'entretien et comprennent, entre autres, les frais d'entretien et de réparation et les primes d'assurance.

Les frais d'entretien et de réparation qui peuvent être considérés comme rénovation d'un immeuble existant parce qu'ils impliquent une amélioration du rendement ou du loyer, ne sont pas comptabilisés comme frais mais sont activés.

Frais commerciaux

en milliers €	2017	2016
Commissions des agents immobiliers	0	-115
Publicité	-166	-136
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-86	-86
Total des frais commerciaux	-252	-337

Les frais commerciaux comprennent, entre autres, les commissions des agents immobiliers. Les commissions payées aux agents immobiliers après une période d'inoccupation sont activées, étant donné que les experts immobiliers, après une période d'inoccupation, réduisent les commissions estimées de la valeur estimée des biens immobiliers. Les commissions payées aux agents après une relocation immédiate, sans période d'inoccupation, ne sont pas activées et sont à charge du résultat étant donné que les experts immobiliers ne tiennent pas compte de ces commissions lors de leur évaluation.

Charges et taxes sur immeubles non loués

en milliers €	2017	2016
Frais d'inoccupation de l'exercice	-680	-644
Précompte immobilier sur l'inoccupation	-696	-521
Récupération du précompte immobilier sur l'inoccupation	622	484
Récupération du précompte immobilier sur l'inoccupation exercice précédent	120	206
Total des charges et taxes sur immeubles non loués	-634	-475

Les charges et taxes sur immeubles non loués ont augmenté au cours de l'exercice 2017 par rapport à l'exercice 2016 suite principalement au départ du locataire Deloitte en janvier 2017 et au redéveloppement consécutif de Greenhouse BXL en 2017. Les frais d'inoccupation pour l'exercice 2017 représentent environ 1,5% de l'ensemble des revenus locatifs de la société (1,0% en 2016).

Intervest récupère en grande partie le précompte immobilier payé pour les parties inoccupées des immeubles au moyen de requêtes déposées auprès du Service flamand des Impôts.

Frais de gestion immobilière

en milliers €	2017	2016
Honoraires versés aux gérants externes	-16	-14
Frais de gestion (interne) du patrimoine	-3.528	-2.965
<i>Rémunération du personnel</i>	-2.318	-2.001
<i>Expert immobilier</i>	-143	-140
<i>Autres frais</i>	-1.067	-824
Total des frais de gestion immobilière	-3.544	-2.979

Les frais de gestion immobilière désignent les frais qui se rapportent à la gestion des immeubles. Ceux-ci comprennent les frais de personnel et les frais indirects de la direction et du personnel (tels que les frais de bureaux, les frais de fonctionnement, etc.) chargé de la gestion du portefeuille et des locations, ainsi que les amortissements et les réductions de valeur sur les immobilisations corporelles utilisés pour cette gestion et les autres charges d'exploitation pouvant être affectées à la gestion des biens immobiliers.

Les frais de gestion immobilière ont augmenté de € 0,6 million en raison de l'augmentation des frais de gestion (interne) du patrimoine suite à l'élargissement de l'effectif dans le cadre du plan de croissance de la société.

Autres charges immobilières

en milliers €	2017	2016
Charges incombant au propriétaire	-106	-141
Précompte immobilier incombant contractuellement au propriétaire	-234	-210
Autres charges immobilières	-67	-16
Total des autres charges immobilières	-407	-367

Les autres charges immobilières se rapportent souvent aux dépenses qui sur base d'accords contractuels ou commerciaux avec les locataires sont à charge du Groupe. Ce sont en majeure partie des limitations se rapportant au paiement des charges communes. Pour l'exercice 2017, ces interventions commerciales s'élèvent à environ € 0,4 million sur base annuelle ou 0,9% de l'ensemble des revenus locatifs de la société (€ 0,4 million ou environ 0,8% pour l'exercice 2016).

Note 6. Frais généraux

en milliers €	2017	2016
Taxe d'abonnement	-302	-298
Honoraires du commissaire	-76	-77
Rémunération des administrateurs	-63	-51
Pourvoyeur de liquidité	-15	-15
Service financier	-36	-40
Rémunérations du personnel	-1.332	-1.052
Frais de conseil	-285	-190
Autres frais	-613	-509
Total des frais généraux	-2.722	-2.232

Les frais généraux désignent tous les frais liés à la gestion de la société, ainsi que les frais qui ne peuvent être imputés à la gestion des biens immobiliers. Ces charges d'exploitation incluent notamment les frais généraux administratifs, les coûts liés au personnel en charge de la gestion de la société, les amortissements et les réductions de valeur sur les immobilisations corporelles utilisés pour cette gestion et les autres charges d'exploitation.

Les frais généraux s'élèvent à € 2,7 millions et ont augmenté de € 0,5 million par rapport à 2016 (€ 2,2 millions), essentiellement en raison de l'augmentation des frais de personnel, de logement et de bureaux, suite à l'élargissement du comité de direction et de l'effectif ainsi que des frais de conseil plus élevés dans le cadre du plan de croissance de la société.

Pour plus de détails concernant les honoraires du commissaire il est référé à la Note 23.

Un aperçu des rémunérations payées aux administrateurs est repris dans le Rapport du comité d'administration - Rapport de rémunération. 50% des rémunérations des administrateurs sont comptabilisées dans les frais généraux, les autres 50% de leurs activités sont considérées comme frais de gestion immobilière.

Note 7. Rémunérations du personnel

	2017			2016		
en milliers €	Frais liés à la gestion interne du patrimoine	Frais liés à la gestion de la société	TOTAL	Frais liés à la gestion interne du patrimoine	Frais liés à la gestion de la société	TOTAL
Rémunérations du personnel et des collaborateurs indépendants	1.812	818	2.630	1.535	718	2.253
Salaires et autres rémunérations payés dans les 12 mois	1.284	624	1.908	1.100	593	1.693
Pensions et rémunérations après départ	47	22	69	42	17	59
Sécurité sociale	278	130	408	248	99	347
Rémunérations variables	59	27	86	62	25	87
Indemnités de rupture	28	4	32	0	0	0
Autres charges	116	11	127	83	-16	67
Rémunérations comité de direction	506	514	1.020	466	334	800
Président comité de direction	194	195	389	131	132	263
<i>Rémunération fixe</i>	162	162	324	121	122	243
<i>Rémunération variable</i>	32	33	65	10	10	20
Autres membres comité de direction	312	319	631	335	202	537
<i>Rémunération fixe</i>	212	228	440	302	164	466
<i>Rémunération variable</i>	76	59	135	20	20	40
<i>Obligations de pension</i>	24	32	56	13	18	31
Total rémunérations personnel	2.318	1.332	3.650	2.001	1.052	3.053

Le nombre d'employés et de collaborateurs indépendants à la fin de l'année 2017, exprimé en équivalents temps plein, s'élève à 26 membres du personnel pour la gestion interne du patrimoine (20 en 2016) et à 11 membres du personnel pour la gestion de la société (10 en 2016). Le nombre de membres de la direction s'élève à 3 personnes au 31 décembre 2017 (4 personnes fin 2016).

Pour le personnel à contrat permanent, les rémunérations, les gratifications supplémentaires, les indemnités de départ, les indemnités de licenciement et les indemnités de rupture sont régies par la Loi sur les contrats de travail du 4 juillet 1978, la Loi sur les congés annuels du 28 juin 1971, la commission paritaire de laquelle ressort l'entreprise et les CCT d'application comptabilisées dans le compte de résultats, pour la période à laquelle elles se rapportent.

Les pensions et rémunérations après la fin des prestations comprennent les pensions, les cotisations pour les assurances de groupe, les assurances vie et d'invalidité et les assurances hospitalisation. Intervest a conclu pour son personnel fixe un contrat d'assurance de groupe du type "cotisation définie" auprès d'une compagnie d'assurances externe. Suite la législation qui a été modifiée fin décembre 2015 (le 18 décembre 2015 la loi visant à garantir la pérennité et le caractère social des pensions complémentaires et visant à renforcer le caractère complémentaire par rapport aux pensions de retraite a été votée) l'employeur doit garantir un rendement minimum et par conséquent ce contrat doit être qualifié de plan "defined benefit". La société verse des cotisations à ce fonds qui est indépendant de la société. Les cotisations du plan d'assurance sont financées par l'entreprise. Ce contrat d'assurance de groupe respecte la Loi Vandebroucke sur les pensions. Les obligations en matière de cotisations sont comptabilisées dans le compte de résultats au cours de la période concernée. Pour l'exercice 2017 ces cotisations s'élèvent à € 125.000 (€ 89.000 en 2016). La compagnie d'assurance a confirmé qu'au 31 décembre 2017 le déficit pour garantir le rendement minimum n'est pas matériel.

Les rémunérations du comité de direction sont précisées dans le Rapport du conseil d'administration - Rapport de rémunération.

Note 8. Résultat sur ventes des immeubles de placement

en milliers €	2017	2016
Valeur d'acquisition	0	41.300
Plus-values accumulées et réductions de valeur particulières	0	-1.582
Valeur comptable (juste valeur)	0	39.718
Prix de vente	0	27.000
Frais de vente	0	-80
Revenu net de la vente	0	26.920
Total du résultat sur ventes des immeubles de placement	0	12.798

Aucun désinvestissement n'a eu lieu en 2017.

Note 9. Variations de la juste valeur des immeubles de placement

en milliers €	2017	2016
Variations positives des immeubles de placement	9.022	10.020
Variations négatives des immeubles de placement	-16.296	-7.595
Total des variations de la juste valeur des immeubles de placement	-7.274	2.425

En 2017, les variations de la juste valeur des immeubles de placement sont négatives et s'élèvent à € -7,3 millions ce qui représente une baisse de 1% de la juste valeur du portefeuille immobilier existant (sans tenir compte des nouvelles acquisitions et de désinvestissements). Cette variation négative de la juste valeur des immeubles de placement provient principalement de:

- l'augmentation de € 1,4 million ou environ 1% de la juste valeur du portefeuille de bureaux existant, principalement dans la région de Malines
- la baisse de € -8,7 millions ou 2,4% de la juste valeur de portefeuille immobilier existant principalement en raison de la future période d'inoccupation attendue à Puurs et de la modification de la situation locative à Wommelgem.

Note 10. Autre résultat sur portefeuille

en milliers €	2017	2016
Impôts différés	-192	-16
Résultat sur portefeuille suite à des opérations de fusion et des opérations assimilées	0	4
Autres	103	375
<i>Variations étalement des réductions locatives et concessions aux locataires</i>	103	437
<i>Prise en résultat des étalements futurs des réductions de loyer et des avantages locatifs octroyés aux locataires suite à la vente des immeubles de placement</i>	0	-62
Total de l'autre résultat sur portefeuille	-89	363

En 2017, l'autre résultat sur portefeuille comprend principalement les variations de l'étalement des réductions locatives et les concessions aux locataires et une provision pour les impôts différés sur les plus-values non réalisées pour les immeubles de placement propriétaires des sociétés du périmètre et du Groupe aux Pays-Bas.

Note 11. Charges d'intérêt nettes

en milliers €	2017	2016
Charges d'intérêt nominales sur prêts	-5.884	-6.188
Prêts auprès d'institutions financières	-3.243	-3.553
<i>À taux d'intérêt fixe</i>	-319	-320
<i>À taux d'intérêt variable</i>	-2.924	-3.233
Emprunts obligataires	-2.277	-2.277
Charges d'intérêt sur crédits non utilisés	-364	-358
Charges des instruments de couverture autorisés	-1.568	-2.883
Instruments de couverture autorisés, auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée comme défini par IFRS	-1.568	-2.883
Revenus des instruments de couverture autorisés	91	7
Instruments de couverture autorisés qui ne sont pas soumis à une comptabilité de couverture comme défini par IFRS	91	7
Autres charges d'intérêt	-260	-265
Total des charges d'intérêt nettes	-7.621	-9.329

Les charges d'intérêt nettes s'élèvent en 2017 à € -7,6 millions par rapport à € -9,3 millions en 2016. La baisse des charges d'intérêt nettes provient essentiellement de l'entrée en vigueur de swaps de taux d'intérêt à des taux d'intérêt moins élevés.

Charges d'intérêt nettes réparties selon la date d'échéance de la ligne de crédit

en milliers €	2017	2016
Charges d'intérêt nettes pour les dettes financières non courantes	-6.195	-6.364
Charges d'intérêt nettes pour les dettes financières courantes	-1.426	-2.965
Total des charges d'intérêt nettes	-7.621	-9.329

Le taux d'intérêt moyen total s'élève en 2017 à 2,6% y compris les marges bancaires et les instruments de couverture des taux d'intérêt en comparaison à 3,1% en 2016. Le taux d'intérêt moyen total avant l'impact des instruments de couverture des taux d'intérêt s'élève à 2,1% en 2017 (2,1% en 2016).

Le taux d'intérêt moyen des dettes financières non courantes s'élève en 2017 à 2,9% y compris les marges bancaires (3,2% en 2016). Le taux d'intérêt moyen des dettes financières courantes s'élève en 2017 à 1,8% y compris les marges bancaires (3,0% en 2016).

Le futur cash-outflow (hypothétique) des charges d'intérêt pour 2017 des prêts utilisés au 31 décembre 2017 à taux d'intérêt fixe ou à taux d'intérêt variable au 31 décembre 2017 s'élève à € 6,9 millions (€ 7,2 millions en 2016).

Pour l'exercice 2017, l'effet sur l'EPRA résultat d'une augmentation (hypothétique) des tarifs des taux d'intérêt de 1%, comprend environ € -0,6 million (€ -0,5 million en 2016). Une hausse (hypothétique) des tarifs des taux d'intérêt d'environ 0,5% aurait un effet d'environ € 0,1 million.

Note 12. Impôts

en milliers €	2017	2016
<i>Résultat avant impôts</i>	21.366	20.616
<i>Résultat exempt d'impôt en raison du statut de SIR</i>	-21.366	-20.616
<i>Résultat imposable lié aux dépenses rejetées</i>	148	118
Impôt au tarif de 33,99%	-50	-40
Provision pour divers risques fiscaux	-75	0
Régularisation exercices précédents	-13	-10
Société mère	-138	-50
Sociétés du périmètre	-42	16
Impôt des sociétés	-180	-34

Par la loi SIR (précédemment l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 et l'Arrêté Royal du 10 avril 1995), le législateur a donné un statut fiscal favorable aux SIR. Si une société adopte le statut de SIR, ou si une société (ordinaire) fusionne avec une SIR, elle doit payer un impôt unique (exit tax). Ensuite la société immobilière est uniquement soumise aux impôts sur des parties très spécifiques, telles que les "dépenses rejetées". Sur la majorité du bénéfice qui provient des locations et des plus-values sur les ventes des immeubles de placement, aucun impôt des sociétés n'est payé.

Les sociétés du périmètre belges sont soumises au régime ordinaire de l'impôt des sociétés belges. Les sociétés du périmètre néerlandaises n'ont pas de statut FBI (Fiscale Beleggingsinstelling) et sont soumises au régime ordinaire de l'impôt de société néerlandais.

L'augmentation de l'impôt des sociétés pour l'exercice 2017 provient des résultats des sociétés du périmètre néerlandaises et d'une provision pour divers risques fiscaux.

Note 13. Actifs non courants

Recherche et développement, octrois et licences

Au niveau de la recherche et du développement aucune activité propre n'a été développée par la société.

Tableau des investissements et des revalorisations

en milliers €

	2017			2016		
	Bureaux	Immobilier logistique	Total	Bureaux	Immobilier logistique	Total
Bilan au 1 janvier	301.926	309.018	610.944	326.371	308.045	634.416
• Acquisition des immeubles de placement	0	51.539	51.539	7.319	0	7.319
• Investissements et extensions dans des immeubles de placement existants	878	6.452	7.330	3.824	2.678	6.502
• Ventes des immeubles de placement	0	0	0	-34.234	-5.484	-39.718
• Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1.446	-8.720	-7.274	-1.354	3.779	2.425
Bilan au 31 décembre	304.250	358.289	662.539	301.926	309.018	610.944
AUTRE INFORMATION						
Valeur d'investissement des biens immobiliers	311.856	368.331	680.187	309.474	316.743	626.217

Les immeubles de placement se composent de:

en milliers €

	2017	2016
Biens immobiliers destinés à la location	660.856	607.882
Autres: réserve de terrains	1.683	3.062
Total des immeubles de placement	662.539	610.944

Intervest n'a au 31 décembre 2017 aucun projet de développement ni aucun actif pour usage propre, à l'exception de l'espace dans Greenhouse Antwerp où est établi le siège social d'Intervest. Conformément à IAS 40.10 cet espace est enregistré comme un immeuble de placement. Le redéveloppement de Greenhouse BXL est enregistré sous bureaux, conformément à IAS 40.

Il est référé à la Note 9 pour le commentaire sur les variations de la juste valeur des immeubles de placement.

La **juste valeur des immeubles** de placement d'Intervest a augmenté de € 52 millions en 2017 et s'élève au 31 décembre 2017 à € 663 millions (€ 611 millions au 31 décembre 2016).

La juste valeur du **portefeuille logistique** a augmenté en 2017 d'environ € 49 millions ou 16% suite à l'acquisition de cinq sites logistiques pour € 52 millions, aux investissements et extensions dans le portefeuille logistique existant pour € 6 millions et à la baisse de € -9 millions de la juste valeur du portefeuille existant principalement en raison de la future période d'inoccupation attendue à Puurs et de la modification de la situation locative de Wommelgem.

La juste valeur du **portefeuille de bureaux** a augmenté en 2017 d'environ € 2 millions ou 1% suite principalement aux investissements et extensions dans Greenhouse BXL. La juste valeur du portefeuille de bureaux existant est restée stable en 2017.

Fin 2017, la société a sur son site Herentals Logistics 3 encore une réserve de terrains d'environ 8.000 m² offrant une possibilité d'extension supplémentaire pour un autre magasin. Cette réserve de terrain est évaluée comme terrains viabilisés.

Au 31 décembre 2017, aucun mandat hypothécaire n'a été accordé sur des immeubles de placement pour les prêts et facilités de crédit auprès des institutions financières. Pour la description de l'hypothèque légale inscrite sur l'immeuble logistique situé à Aartselaar, Dijkstraat pour garantir la dette fiscale due, il est référé à la Note 24.

IFRS 13

IFRS 13 a introduit un cadre uniforme pour l'évaluation à la juste valeur et pour les informations à fournir concernant l'évaluation à la juste valeur où le principe de cette évaluation sur base d'autres normes IFRS est obligatoire ou autorisée. En outre, la juste valeur est spécifiquement déterminée comme le prix qui serait reçu lors de la vente d'un actif ou qui devrait être payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre les intervenants du marché à la date d'évaluation. L'obligation d'information à fournir en IFRS 13 concernant les évaluations à la juste valeur sert également de remplacement ou d'extension aux obligations des autres normes IFRS, dont IFRS 7 Instrument financiers: Informations à fournir.

Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur. La juste valeur est déterminée sur base d'un des niveaux suivants de la hiérarchie:

- niveau 1: évaluation sur base des prix de marché cotés sur des marchés actifs
- niveau 2: valeurs basées sur de l'information observable directement ou indirectement (externe)
- niveau 3: évaluation complète ou partielle d'information non observable (externe).

La juste valeur des immeubles de placement reprise au bilan résulte exclusivement de l'évaluation du portefeuille par les experts immobiliers indépendants.

Pour la détermination de valeur de la juste valeur des immeubles de placement, la nature, les caractéristiques et les risques de ces immeubles et les données de marché disponibles ont été examinés.

En raison de la liquidité du marché et de la difficulté d'obtenir des données relatives à des transactions qui sont comparables de manière incontestable, le niveau d'évaluation des immeubles d'Intervest conformément à la norme d'IFRS 13, correspond au niveau 3 et ce pour l'ensemble du portefeuille.

Évaluation des immeubles de placement

Tous les immeubles de placement de la société sont évalués chaque trimestre à la juste valeur par les experts immobiliers indépendants. La juste valeur est basée sur la valeur de marché (corrigée de 2,5% pour les frais d'acquisition en Belgique et de 7% pour les frais d'acquisition aux Pays-Bas comme décrit dans les "Principes de reporting financier – Immeubles de placement" – voir ci-dessus), c'est-à-dire le montant estimé pour lequel un immeuble de placement à la date d'évaluation peut être négocié entre un acheteur disposé à une transaction et un vendeur d'une transaction objective et rationnelle précédée d'une négociation approfondie où les parties sont bien informées et disposées à réaliser une transaction.

Lorsqu'il n'y a pas de prix de marché actuels disponibles sur un marché actif, les évaluations sont réalisées sur base d'un calcul du rendement brut, où les loyers de marché bruts sont capitalisés. Ces évaluations obtenues sont corrigées sur base de la valeur actualisée (NPV) de la différence entre le loyer actuel et la valeur locative estimée à la date de l'évaluation et ce pour la période jusqu'à la prochaine possibilité de résiliation des contrats de bail actuels. Les réductions de loyers et les périodes de gratuité locative sont portées en compte. Pour les immeubles qui sont entièrement ou partiellement inoccupés, l'évaluation est calculée sur base de la valeur locative estimée, déduction faite de l'inoccupation et des frais (frais locatifs, frais de publicité) pour les parties inoccupées.

Les rendements utilisés sont spécifiques pour le type de bien immobilier, l'emplacement, l'état d'entretien et les possibilités de location de chaque immeuble. La base pour déterminer des rendements est formée par des transactions similaires, complétée de connaissances spécifiques relatives au marché et aux immeubles. Lors de la détermination de la valeur des transactions comparables sur le marché sont prises en considération.

Les rendements décrits dans le Rapport immobilier sont calculés en divisant le loyer contractuel augmenté de la valeur locative estimée sur inoccupation du bien immobilier par la juste valeur des immeubles de placement exprimée en pourcentage. Le rendement brut moyen de l'ensemble du portefeuille immobilier s'élevé au 31 décembre 2017 à 8,4% (8,3% au 31 décembre 2016).

Pour chaque immeuble, locataire et espaces inoccupés des hypothèses sont faites sur la possibilité de (re)louer, le nombre de mois d'inoccupation, les avantages locatifs et les frais de location.

Les principales hypothèses relatives à l'évaluation des immeubles de placements sont:

	2017	2016
Loyer contractuel moyen* augmenté de la valeur locative estimée sur inoccupation par m² (€)		
• Bureaux	132	128
• Immobilier logistique	48	48
Rendement brut moyen (%)	7,3%	7,6%
• Bureaux	7,0%	7,7%
• Immobilier logistique	7,7%	7,5%
Rendement brut moyen en cas d'occupation totale (%)	8,4%	8,3%
• Bureaux	9,1%	8,9%
• Immobilier logistique	7,8%	7,8%
Rendement net moyen en cas d'occupation totale (%)	7,2%	7,4%
• Bureaux	7,5%	7,8%
• Immobilier logistique	7,0%	7,0%
Pourcentage d'inoccupation (%) y compris Greenhouse BXL	14%	9%
Pourcentage d'inoccupation (%) hors Greenhouse BXL	9%	

*Le loyer moyen contractuel a été calculé par immeuble ou complexe d'immeubles et comprend différentes sortes de superficies.

En cas d'une adaptation négative hypothétique du rendement utilisé par les experts immobiliers lors de la détermination de la valeur d'investissement du portefeuille immobilier de la société (yield ou taux de capitalisation) de 1% (de 7,3% à 8,3% en moyenne), la juste valeur des biens immobiliers baisserait de € 80 millions ou 12%. Le taux d'endettement de la société augmenterait ainsi de 6% et s'élèverait à environ 50%.

Dans le cas inverse d'une adaptation positive hypothétique de ce rendement utilisé de 1% (de 7,3% à 6,3% en moyenne), la juste valeur des biens immobiliers augmenterait de € 105 millions ou 16%. Le taux d'endettement de la société baisserait ainsi de 6% et s'élèverait à environ 39%.

En cas d'une baisse hypothétique des loyers contractuels de la société (à rendement constant) de € 1 million (de € 48,6 millions à € 47,6 millions), la juste valeur des biens immobiliers baisserait de € 14 millions ou 2%. Le taux d'endettement de la société augmenterait ainsi de 1% et s'élèverait à environ 46%. Dans le cas inverse une augmentation hypothétique des loyers actuels de la société (à rendement constant) de € 1 million (de € 48,6 millions à € 49,6 millions), donnerait une augmentation de la juste valeur des biens immobiliers de € 14 millions ou 2%. Le taux d'endettement de la société baisserait ainsi de 1% et s'élèverait à environ 44%.

Il existe une corrélation entre l'évolution des loyers contractuels et les rendements utilisés lors de l'évaluation de biens immobiliers. Ce n'est toutefois pas pris en considération dans l'analyse de sensibilité ci-dessus.

Processus d'évaluation des immeubles de placement

Les immeubles de placement sont comptabilisés sur base des rapports d'évaluation rédigés par des experts immobiliers indépendants. Ces rapports sont basés sur l'information fournie par la société et sur les suppositions et modèles d'évaluation utilisés par les experts immobiliers.

L'information qui est fournie par la société comprend les loyers actuels, les délais et conditions des contrats de bail, les charges, les investissements, etc. Ces informations proviennent du système financier et de gestion de la société et sont soumises au système de contrôle général en vigueur dans la société.

Les suppositions et modèles d'évaluation utilisés par les experts immobiliers se rapportent essentiellement à la situation de marché comme les rendements et le taux d'escompte. Ils sont basés sur leur jugement professionnel et l'observation du marché.

Pour une description détaillée de la méthode d'évaluation appliquée par les experts immobiliers il est référé au chapitre "Évaluation du portefeuille par les experts immobiliers" du Rapport immobilier.

L'information mise à disposition des experts immobiliers, ainsi que les suppositions et les modèles d'évaluation sont contrôlés de façon interne. Cela comprend un contrôle des variations de la juste valeur au cours de la période en question.

Paramètres non observables (imputation au 31.12)	Fourchette		Moyenne pondérée	
	2017	2016	2017	2016
Valeur locative estimée (en €/m²)				
• Bureaux	100-155 €/m ²	96 – 145 €/m ²	126 €/m ²	126 €/m ²
• Immobilier logistique	37-53 €/m ²	36 – 83 €/m ²	43 €/m ²	44 €/m ²
Rendement utilisé par les experts immobiliers (en %)*				
• Bureaux	7,8%-10,3%	7,8% – 9,9%	8,9%	8,7%
• Immobilier logistique	5,9%-8,1%	6,1% – 8,2%	7,0%	7,1%

* Les données ci-dessus comprennent la moyenne pondérée par immeuble ou complexe d'immeubles. Le chiffre le plus élevé et le plus bas dans la présentation de la fourchette ont chaque fois été éliminés.

Note 14. Actifs courants

Créances commerciales

en milliers €	2017	2016
Créances commerciales	1.724	2.050
Facturations anticipées non encore échues	6.657	3.823
Factures à établir	1.003	640
Débiteurs douteux	350	425
Provision débiteurs douteux	-350	-372
Autres créances commerciales	225	35
Total des créances commerciales	9.609	6.601

Intervest utilise des procédures précises pour le screening des locataires lors de la conclusion de nouveaux contrats de bail. Lors de la conclusion des contrats de bail, des cautions ou des garanties bancaires sont toujours négociées. Au 31 décembre 2017, la durée moyenne pondérée effective des garanties locatives et garanties bancaires pour les bureaux comprend environ 6,1 mois (ou environ € 10,4 millions). Pour le portefeuille logistique la durée moyenne pondérée effective des garanties locatives et garanties bancaires comprend 4,3 mois (ou environ € 9,8 millions) au 31 décembre 2017.

Intervest applique depuis l'exercice 2017, pour toutes ses factures sortantes un délai de paiement standard de 30 jours. Étant donné que le loyer doit être payé contractuellement le premier jour du délai, tous les contrats de bail sont dorénavant facturés d'avance. Cela explique l'augmentation de € 3 millions relative aux facturations anticipées non encore échues. Les facturations anticipées non encore échues se rapportent aux facturations relatives au premier trimestre 2018.

Analyse d'ancienneté des créances commerciales

en milliers €	2017	2016
Créances < 30 jours	1.033	1.164
Créances 30-90 jours	452	446
Créances > 90 jours	239	440
Total des créances commerciales dues	1.724	2.050

Pour le suivi des risques débiteurs utilisé par Intervest, il est référé à la description du chapitre "Facteurs de risques" (Risques d'exploitation et risques liés aux débiteurs).

Créances fiscales et autres actifs courants

en milliers €	2017	2016
Impôts (retenus suite à la situation fiscale du Groupe)	3.455	3.893
<i>TVA à récupérer</i>	0	408
<i>Impôt de sociétés à récupérer</i>	185	215
<i>Exit tax à récupérer</i>	459	459
<i>Précompte mobilier à récupérer sur la distribution des dividendes et les bonus de liquidation</i>	2.811	2.811
Autres	16	20
Total des créances fiscales et autres actifs courants	3.471	3.913

Pour le commentaire sur la situation fiscale du Groupe, il est référé à la Note 24.

Comptes de régularisation

en milliers €	2017	2016
Revenus immobiliers courus non échus	1.038	921
<i>Précompte immobilier à récupérer</i>	1.029	871
<i>Sinistres à récupérer</i>	9	50
Charges immobilières payées d'avance	357	534
Intérêts payés d'avance et autres charges financières	262	288
Autres	107	121
Total des comptes de régularisation	1.764	1.864

Interinvest récupère en grande partie le précompte immobilier facturé pour les parties inoccupées des immeubles au moyen de requêtes déposées auprès du Service flamand des Impôts.

Note 15. Capitaux propres

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date	Opération	Mouvement du capital	Total capital investi après l'opération	Nombre d'actions créées	Nombre total d'actions
		en milliers €		en unités	
08.08.1996	Constitution	62	62	1.000	1.000
05.02.1999	Augmentation de capital par apport en nature (Atlas Park)	4.408	4.470	1.575	2.575
05.02.1999	Augmentation de capital par incorporation de primes d'émission et réserves et réduction de capital par incorporation des pertes reportées	-3.106	1.364	0	2.575
05.02.1999	Scission des actions	0	1.364	1.073.852	1.076.427
05.02.1999	Augmentation de capital par apport en espèces	1.039	2.403	820.032	1.896.459
29.06.2001	Fusion par absorption des sociétés anonymes Catian, Innotech, Greenhill Campus et Mechelen Pand	16.249	18.653	2.479.704	4.376.163
21.12.2001	Fusion par absorption des sociétés appartenant au Groupe VastNed	23.088	41.741	2.262.379	6.638.542
21.12.2001	Augmentation de capital par apport en nature (De Arend, Sky Building et Gateway House)	37.209	78.950	1.353.710	7.992.252
31.01.2002	Apport de 575.395 actions Siref	10.231	89.181	1.035.711	9.027.963
08.05.2002	Apport de max. 1.396.110 actions Siref dans le cadre d'une offre	24.824	114.005	2.512.998	11.540.961
28.06.2002	Fusion avec Siref SA; échange de 111.384 actions Siref	4.107	118.111	167.076	11.708.037
23.12.2002	Fusion par absorption des sociétés anonymes Apibi, Pakobi, PLC, MCC et Mechelen Campus	5.016	123.127	1.516.024	13.224.061
17.01.2005	Fusion par absorption des sociétés anonymes Mechelen Campus 2, Mechelen Campus 4, Mechelen Campus 5 et Perion	3.592	126.719	658.601	13.882.662
18.10.2007	Fusion par absorption des sociétés anonymes Mechelen Campus 3 et Zuidinvest	6	126.725	18.240	13.900.902
01.04.2009	Fusion par absorption de la société anonyme Edicorp	4	126.729	6.365	13.907.267
25.05.2012	Augmentation de capital suite au dividende optionnel 2011	2.666	129.395	292.591	14.199.858
23.05.2013	Augmentation de capital suite au dividende optionnel 2012	2.051	131.447	225.124	14.424.982
28.05.2014	Augmentation de capital suite au dividende optionnel 2013	3.211	134.657	352.360	14.777.342
22.12.2014	Augmentation de capital par apport en nature dans le cadre d'une opération assimilée à une scission (article 677 Code des sociétés)	12.453	147.110	1.366.564	16.143.906
28.05.2015	Augmentation de capital suite au dividende optionnel	870	147.980	95.444	16.239.350
25.05.2016	Augmentation de capital suite au dividende optionnel	4.968	152.948	545.171	16.784.521
05.05.2017	Augmentation de capital par apport en nature d'un bien immobilier sis à Aarschot	1.969	154.917	216.114	17.000.635
05.05.2017	Augmentation de capital par apport en nature d'un bien immobilier sis à Oevel	2.906	157.823	318.925	17.319.560
22.05.2017	Augmentation de capital suite au dividende optionnel	3.835	161.658	420.847	17.740.407
22.12.2017	Augmentation de capital par apport en nature d'un bien immobilier sis à Zellik	6.062	167.720	665.217	18.405.624

Au 31 décembre 2017, le capital social s'élève à € 167.719.793 et est réparti en 18.405.624 actions libérées sans mention de la valeur nominale.

Au cours de l'exercice 2017, quatre augmentations de capital par apport en nature ont été réalisées en application de l'article 26, § 2, premier alinéa, de la Loi SIR, sous les conditions financières suivantes:

- 5 mai 2017: acquisition d'un site logistique à Aarschot avec l'émission de 216.114 actions nouvelles pour un montant de € 5,2 millions, plus spécifiquement € 2,0 millions en capital et € 3,2 millions en primes d'émission. Le prix d'émission s'élevait à € 23,83 par action ce qui est environ 29% plus élevé que la valeur nette (juste valeur) d'Interinvest au 31 mars 2017 et 6% plus élevé que le cours d'ouverture de l'action au 4 mai 2017. Les actions créées sont copartageantes depuis le 1 janvier 2017.
- 5 mai 2017: acquisition d'un site logistique à Oevel avec l'émission de 318.925 actions nouvelles pour un montant de € 7,6 millions, plus spécifiquement € 2,9 millions en capital et € 4,7 millions en primes d'émission. Le prix d'émission s'élevait à € 23,83 par action ce qui est environ 29% plus élevé que la valeur nette (juste valeur) d'Interinvest au 31 mars 2017 et 6% plus élevé que le cours d'ouverture de l'action au 4 mai 2017. Les actions créées sont copartageantes depuis le 1 janvier 2017.
- 22 mai 2017: dividende optionnel de l'exercice 2016 avec l'émission de 420.847 actions nouvelles pour un montant de € 9,1 millions, plus spécifiquement € 3,8 millions en capital et € 5,2 millions en primes d'émission. Le prix d'émission s'élevait à € 21,56 par action ce qui est environ 9% plus élevé que la valeur nette (juste valeur) d'Interinvest au 31 mars 2017 et 4% moins élevé que le cours d'ouverture de l'action au 3 mai 2017. Les actions créées sont copartageantes depuis le 1 janvier 2017.
- 22 décembre 2017: acquisition d'un site logistique à Zellik avec l'émission de 665.217 actions nouvelles pour un montant de € 13,8 millions, plus spécifiquement € 6,1 millions en capital et € 7,7 millions en primes d'émission. Le prix d'émission s'élevait à € 20,70 par action ce qui est environ 8% plus élevé que la valeur nette (juste valeur) d'Interinvest au 30 septembre 2017 et quasiment égal au cours d'ouverture de l'action au 22 décembre 2017. Les actions créées sont copartageantes depuis le 1 janvier 2018.

Primes d'émission

ÉVOLUTION PRIMES D'ÉMISSION en milliers €		Augment- ation du capital	Apport en espèces	Apport en valeur	Primes d'émission
Date	Opération				
05.02.99	Augmentation de capital par apport en espèces	1.039	0	20.501	19.462
21.12.01	Apurement pertes comptables suite à la fusion par absorption des sociétés appartenant au Groupe VastNed	0	0	0	-13.747
31.01.02	Apport de 575.395 actions Siref	10.231	1.104	27.422	16.087
08.05.02	Apport de max. 1.396.110 actions Siref dans le cadre d'une offre	24.824	2.678	66.533	39.031
25.05.12	Augmentation de capital suite au dividende optionnel	2.666	0	5.211	2.545
23.05.13	Augmentation de capital suite au dividende optionnel	2.051	0	3.863	1.812
28.05.14	Augmentation de capital suite au dividende optionnel	3.211	0	7.075	3.864
22.12.14	Augmentation de capital par apport en nature dans le cadre d'une opération assimilée à une scission (article 677 Code des sociétés)	12.453	0	26.183	13.730
28.05.15	Augmentation de capital suite au dividende optionnel	870	0	2.305	1.436
25.05.16	Augmentation de capital suite au dividende optionnel	4.968	0	11.569	6.601
05.05.17	Augmentation de capital par apport en nature d'un bien immobilier sis à Aarschot	1.969	0	5.150	3.181
05.05.17	Augmentation de capital par apport en nature d'un bien immobilier sis à Oevel	2.906	0	7.600	4.694
22.05.17	Augmentation de capital suite au dividende optionnel	3.835	0	9.074	5.238
22.12.17	Augmentation de capital par apport en nature d'un bien immobilier sis à Zellik	6.062	0	13.770	7.708
Total primes d'émission					111.642

Les primes d'émission s'élèvent au 31 décembre 2017 à € 112 millions.

Réserves

Pour le mouvement des réserves au cours de l'exercice 2017 il est référé à l'aperçu de mutation des capitaux propres.

Les réserves sont composées comme suit:

en milliers €	2017	2016
Réserves légales	90	90
Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	38.252	53.645
<i>Réserve du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers</i>	53.526	69.506
<i>Réserve de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement</i>	-15.274	-15.861
Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée comme défini par IFRS	-2.961	-4.508
Autres réserves	6.034	650
Résultats reportés des exercices précédents	17.403	11.857
Total des réserves	58.818	61.734

Réserve de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement

en milliers €	2017	2016
Solde au terme de l'exercice précédent	-15.861	-15.236
Variations de la valeur d'investissement des immeubles de placement	-241	36
Acquisitions des immeubles de placement de l'exercice précédent	-165	-753
Vente des immeubles de placement de l'exercice précédent	993	92
Total de la réserve de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-15.274	-15.861

La différence entre la juste valeur des biens immobiliers (conformément IAS 40) et la valeur d'investissement des biens immobiliers, telle que déterminée par les experts immobiliers indépendants, est comptabilisée dans cette rubrique.

Note 16. Passifs courants

Dettes commerciales et autres dettes courantes

en milliers €	2017	2016
Autres	2.290	2.655
<i>Fournisseurs</i>	1.375	2.205
<i>Locataires</i>	304	82
<i>Impôts, rémunérations et charges sociales</i>	611	368
Total des dettes commerciales et autres dettes courantes	2.290	2.655

Autres passifs courants

en milliers €	2017	2016
Dividendes à payer des exercices précédents	179	183
Autres dettes	38	49
Total des autres passifs courants	217	232

Comptes de régularisation

en milliers €	2017	2016
Revenus immobiliers reçus par anticipation	12.171	6.696
<i>Obligations liées aux indemnités pour la résiliation anticipée de contrats de bail</i>	1.250	1.250
<i>Indemnités reçues pour remise</i>	21	21
<i>Revenus locatifs facturés d'avance</i>	9.058	4.503
<i>Provisions facturées d'avance</i>	732	73
<i>Facturés d'avance – autres</i>	104	0
<i>Autres revenus à reporter</i>	1.006	849
Intérêts courus non échus et autres charges	2.840	3.282
<i>Intérêts relatifs aux emprunts obligataires</i>	1.710	1.710
<i>Autres intérêts et charges financières</i>	649	989
Frais à imputer relatifs aux biens immobiliers	481	583
Autres	142	235
<i>Autres charges à attribuer</i>	142	235
Total des comptes de régularisation	15.153	10.213

Au 31 décembre 2017, les comptes de régularisation comprennent € 12,2 millions de revenus immobiliers reçus d'avance. Il s'agit principalement de la facturation anticipée de revenus locatifs et de provisions pour le premier trimestre de l'exercice suivant qui s'élèvent conjointement à € 10 millions.

En 2017, les intérêts courus non échus et autres charges s'élèvent à € 2,8 millions et comprennent, entre autres, les intérêts de l'emprunt obligataire qui sont dus au 1er avril 2018 sur l'emprunt obligataire émis en mars 2014.

Note 17. Dettes financières non courantes et courantes

Il est référé au Rapport du comité de direction pour la description de la Structure financière de la société.

Répartition selon l'échéance des crédits utilisés

en milliers €	2017					2016				
	Dettes d'une durée restante de			Total	Pourcentage	Dettes d'une durée restante de			Total	Pourcentage
	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans			< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans		
Établissements de crédit: crédits utilisés	46.805	119.984	72.691	239.480	80%	62.012	152.475	7.667	222.154	79%
Emprunt obligataire	0	59.696	0	59.696	20%	0	59.561	0	59.561	21%
TOTAL	46.805	179.680	72.691	299.176	100%	62.012	212.036	7.667	281.715	100%
Pourcentage	16%	60%	24%	100%		22%	75%	3%	100%	

Garanties en matière de financement

Les conventions de crédit d'Intervest sont, en plus de la condition du maintien du statut de SIR et du respect des ratios imposés par la Loi SIR, soumis au respect des ratios financiers, qui sont surtout liés au niveau des dettes financières consolidées de la société ou à sa charge d'intérêt financier, à l'interdiction d'hypothéquer ou de donner en gage des immeubles de placement et au traitement pari passu des créanciers. Les ratios financiers limitent le montant qu'Intervest pourrait encore emprunter.

Pour le financement de la société aucune inscription hypothécaire n'a été prise, ni aucune procuration hypothécaire accordée au 31 décembre 2017.

Pour la majorité des financements les institutions de crédit exigent d'ordinaire une relation de couverture des taux d'intérêt de plus de 2 (voir description de la Structure financière dans le Rapport du comité de direction).

Ces ratios sont respectés au 31 décembre 2017. Si Intervest ne devait plus respecter ces ratios, les institutions financières pourraient exiger l'annulation, la renégociation, la résiliation ou le remboursement anticipé des conventions de financement de la société.

Répartition selon l'échéance des lignes de crédit

en milliers €	2017					2016				
	Dettes d'une durée restante de			Total	Pourcentage	Dettes d'une durée restante de			Total	Pourcentage
	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans			< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans		
Établissements de crédit: crédits utilisés	46.805	119.984	72.691	239.480	60%	62.012	152.475	7.667	222.154	69%
Lignes de crédit non utilisées	19.300	7.150	75.000	101.450	25%	0	38.175	0	38.175	12%
Emprunt obligataire	0	59.696	0	59.696	15%	0	59.561	0	59.561	19%
TOTAL	66.105	186.830	147.691	400.626	100%	62.012	250.211	7.667	319.890	100%
Pourcentage	16%	47%	37%	100%		19%	78%	3%	100%	

Le tableau ci-dessus "Répartition selon l'échéance des lignes de crédit" comprend un montant de € 101 millions de lignes de crédit non utilisées (€ 38 millions au 31 décembre 2016). Celles-ci ne représentent pas une dette effective à la date de clôture mais sont uniquement une dette potentielle sous forme d'une ligne de crédit disponible. Le pourcentage est calculé comme le rapport de chaque composant par rapport à la somme des lignes de crédit utilisées, des lignes de crédit non-utilisées et à l'emprunt obligataire.

Répartition selon le caractère variable ou fixe des crédits utilisés auprès des établissements de crédit et de l'emprunt obligataire

en milliers €	2017		2016	
	Total	Pourcentage	Total	Pourcentage
Crédits à taux d'intérêt variable	72.480	24%	25.154	9%
Crédit couverts par des swaps de taux d'intérêt et/ou floors	160.000	54%	190.000	67%
Crédits à taux d'intérêt fixe	66.696	22%	66.561	24%
TOTAL	299.176	100%	281.715	100%

Dans le tableau ci-dessus "Répartition selon le caractère variable ou fixe des crédits utilisés auprès des établissements de crédit et de l'emprunt obligataire" le pourcentage est calculé comme le rapport de chaque composant par rapport au montant des lignes de crédits utilisées.

Caractéristiques de l'emprunt obligataire: Placement privé d'obligations de € 60 millions

Le 19 mars 2014, Intervest a réalisé un placement privé d'obligations pour un montant total de € 60 millions. Les obligations ont une durée de respectivement 5 ans (€ 25 millions) et 7 ans (€ 35 millions) et viennent à échéance respectivement le 1er avril 2019 et le 1er avril 2021. Les obligations dont la date d'échéance est le 1er avril 2019 génèrent un rendement brut annuel fixe de 3,430%, les obligations dont la date d'échéance est le 1er avril 2021 un rendement brut annuel fixe de 4,057 %.

Le prix d'émission des obligations correspondait à leur valeur nominale, soit € 100.000. Les obligations ont été placées auprès d'investisseurs institutionnels.

Note 18. Instruments financiers

Les principaux instruments financiers d'Interinvest se composent de créances et de dettes financières et commerciales, de trésorerie et d'équivalents de trésorerie ainsi que d'instruments financiers du type swap de taux d'intérêt (IRS) et floor.

RÉSUMÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS			2017		2016	
en milliers €	Catégories	Niveau	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
INSTRUMENTS FINANCIERS A L'ACTIF						
Actifs non courants						
Actifs financiers non courants	C	2	182	182	383	383
Créances commerciales et autres actifs non courants	A	2	13	13	13	13
Actifs courants						
Créances commerciales	A	2	9.609	2.952	6.601	6.601
Créances fiscales et autres actifs courants	A	2	3.471	3.471	3.913	3.913
Trésorerie et équivalents de trésorerie	B	2	728	728	412	412
INSTRUMENTS FINANCIERS AU PASSIF						
Passifs non courants						
Dettes financières non courantes (porteuses d'intérêt)	A	2	252.371	256.845	219.703	225.542
Autres passifs financiers non courants	C	2	2.020	2.020	3.330	3.330
Autres passifs non courants	A	2	1.001	1.001	920	920
Passifs d'impôts différés	C	2	192	192	0	0
Passifs courants						
Dettes financières courantes	A	2	46.805	46.805	62.012	62.012
Autres passifs financiers courants	C	2	3	3	13	13
Dettes commerciales et autres dettes courantes	A	2	2.290	2.290	2.655	2.655
Autres passifs courants	A	2	217	217	232	232

Les catégories correspondent aux instruments financiers suivants:

- A. actifs et passifs financiers (y compris les créances et prêts) détenus jusqu'à la date d'échéance au coût amorti
- B. placements détenus jusqu'à la date d'échéance au coût amorti
- C. actifs ou passifs, détenus à la juste valeur par le compte de résultats, sauf pour les instruments financiers déterminés comme instrument de couverture.

Les instruments financiers sont comptabilisés à la juste valeur. La juste valeur est déterminée sur base d'un des niveaux suivants de la hiérarchie des justes valeurs:

- niveau 1: évaluation sur base des prix cotés sur le marché sur les marchés actifs
- niveau 2: valeurs basées sur l'information directement ou indirectement (externe) observable
- niveau 3: évaluation basée entièrement ou partiellement sur l'information (externe) non observable.

Les instruments financiers d'Invest correspondent au niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs. Les techniques d'évaluation relatives à la juste valeur des instruments financiers du niveau 2 sont les suivantes:

- pour les rubriques "Actifs financiers non courants", "Autres passifs financiers courants" qui se rapportent aux swaps de taux d'intérêt et au floor, la juste valeur est déterminée au moyen de données observables, notamment les forward taux d'intérêt qui sont d'application sur les marchés actifs, fournis en général par les institutions financières
- la juste valeur des autres actifs et passifs financiers du niveau 2 correspond quasiment à leur valeur comptable soit parce qu'ils ont une échéance à court terme (comme les créances commerciales et les dettes), soit parce qu'ils ont un taux d'intérêt variable
- lors du calcul de la juste valeur des dettes financières porteuses d'intérêt les dettes financières à taux d'intérêt fixe sont prises en considération, où les futurs cash-flows (taux d'intérêt et remboursement du capital) sont escomptés sur base d'un rendement conforme au marché.

Invest utilise des swaps de taux d'intérêt et floors pour couvrir d'éventuelles modifications des charges d'intérêt d'une partie des dettes financières ayant un taux d'intérêt variable (Euribor à court terme). Les swaps de taux d'intérêts et floors sont classés comme une couverture des flux de trésorerie. Invest n'applique pas de comptabilité de couverture. Les variations de la juste valeur des instruments financiers sont comptabilisés dans le compte de résultats à la ligne "Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effective) dans le résultat financiers.



Juste valeur des dérivés financiers

Au 31 décembre 2017 la société possède les dérivés financiers suivants:

		Début	Échéance	Taux d'intérêt	Montant notionnel contractuel	Comptabilité de couverture	Juste valeur	
						Oui/Non	2017	2016
en milliers €								
1	IRS	02.01.2012	02.01.2017	2,3350%	50.000	Non	0	-11
2	IRS	02.01.2012	01.01.2017	2,1400%	10.000	Non	0	-2
3	IRS	02.01.2012	01.01.2018	2,3775%	10.000	Non	-3	0
<i>Instruments de couverture autorisés</i>							-3	-13
Autres passifs financiers courants							-3	-13
1	IRS	02.01.2012	01.01.2018	2,3775%	10.000	Non	0	-274
2	IRS	02.01.2012	01.01.2018	2,3425%	10.000	Non	0	-271
3	IRS	30.04.2014	30.04.2019	1,2725%	10.000	Non	-210	-362
4	IRS	30.04.2014	30.04.2019	1,2725%	10.000	Non	-210	-362
5	IRS	18.06.2015	18.06.2022	0,7800%	15.000	Non	-423	-661
6	IRS	30.06.2015	30.06.2020	0,4960%	15.000	Non	-241	-368
7	IRS	18.06.2015	18.06.2021	0,6300%	15.000	Non	-331	-506
8	IRS	26.06.2015	26.06.2019	0,3300%	15.000	Non	-137	-219
9	IRS	01.12.2016	01.12.2021	0,1200%	15.000	Non	-24	-143
10	IRS	01.12.2016	01.12.2022	0,2200%	15.000	Non	-2	-164
11	IRS	22.03.2017	22.03.2024	0,8500%	10.000	Non	-302	0
12	IRS	22.03.2017	22.03.2024	0,4500%	10.000	Non	-49	0
13	IRS	22.03.2017	22.03.2024	0,4675%	10.000	Non	-53	0
14	IRS	22.03.2017	22.03.2023	0,3300%	10.000	Non	-38	0
<i>Instruments de couverture autorisés</i>							-2.020	-3.330
Autres passifs financiers non courants							-2.020	-3.330
1	Floor	01.12.2016	01.02.2021	0,0%	27.500	Non	182	383
Actifs financiers non courants							182	383
Total de la juste valeur des dérivés financiers							-1.841	-2.960
Traitement comptable au 31 décembre:								
• Dans les capitaux propres: Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés, auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée							-2.960	-4.507
• Dans le compte de résultats: Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)							1.119	1.547
Total de la juste valeur des dérivés financiers							-1.841	-2.960

Au 31 décembre 2017, les swaps de taux d'intérêt ont une valeur de marché négative de € -1,8 million (montant notionnel contractuel € 160 millions), ce qui est fixé sur base trimestrielle par les établissements financiers émetteurs.

En janvier 2017, des swaps de taux d'intérêt sont venus à échéance pour un montant notionnel de € 60 millions et un taux d'intérêt moyen de 2,3%. Au premier trimestre 2017, des nouveaux swaps de taux d'intérêt pour un montant notionnel de € 30 millions et un taux d'intérêt moyen de 0,4% (durée de 6 et 7 ans), ont été achetés. Il y a, en outre, un swap de taux d'intérêt existant d'un montant notionnel de € 10 millions à un taux d'intérêt de 2,3425% qui a été transformé en un swap de taux d'intérêt ayant une durée de 7 ans à 0,85%.

Gestion des risques financiers

Les principaux risques financiers d'Intervest sont les risques liés au financement, les risques liés à la liquidité et les risques liés aux taux d'intérêt.

Risques liés au financement

Pour la description de ces risques et de leur gestion il est référé au chapitre "Risques liés au financement" à la description des Principaux facteurs de risques et systèmes internes de contrôle et de gestion des risques du Rapport du conseil d'administration.

Pour le financement des biens immobiliers Intervest toujours à un rapport équilibré entre les capitaux propres et les capitaux d'emprunt. En outre, Intervest ambitionne par une fourniture d'information transparente, par des contacts réguliers avec les financiers et les actionnaires (potentiels) et par l'augmentation de la liquidité de l'action, de sauvegarder l'accès au marché des capitaux. Enfin par rapport aux financements à long terme, une répartition équilibrée des dates de refinancement et de la durée moyenne pondérée entre 3,5 et 5 ans est recherchée. Il peut y être dérogé temporairement si des circonstances de marché spécifiques l'exigent. Au 31 décembre 2017, la durée moyenne restante des conventions de crédit à long terme est 4,6 ans. Intervest a également diversifié ses sources de financement en faisant appel à 7 institutions financières européennes et par l'émission d'emprunts obligataires.

Plus d'information relative à la composition du portefeuille de crédits d'Intervest peut être trouvée au chapitre "Structure financière" du rapport du Comité de direction ainsi qu'à la "Note 17. Dettes non courantes et courantes" du Rapport financier.

Risques liés à la liquidité

Pour la description de ces risques et de leur gestion il est référé au chapitre "Risques liés à la liquidité" à la description des Principaux facteurs de risques et systèmes internes de contrôle et de gestion des risques du Rapport du conseil d'administration.

Les conventions de crédits bancaires d'Intervest sont soumises au respect des ratios financiers, qui sont surtout liés au niveau des dettes financières consolidées d'Intervest ou de ses charges d'intérêt financières. Pour pouvoir faire usage de ces marges de crédit, il faut se conformer de façon continue aux conditions des facilités de crédit. Au 31 décembre 2017, la société dispose encore de € 101 millions de lignes de crédit non utilisées auprès de ses financiers pour faire face aux fluctuations des besoins de liquidité.

Plus d'information relative à la composition du portefeuille de crédits d'Intervest peut être trouvée au chapitre "Structure financière" du rapport du Comité de direction ainsi qu'à la "Note 17. Dettes financières non courantes et courantes" du Rapport financier.

Risques liés aux taux d'intérêt

Pour la description de ces risques et de leur gestion il est référé au chapitre "Risques liés aux taux d'intérêt" dans la description des Principaux facteurs de risques et systèmes internes de contrôle et de gestion des risques du Rapport du conseil d'administration.

En raison du financement avec des capitaux d'emprunt, le rendement dépend également du développement des taux d'intérêt. Afin de limiter ces risques lors de la composition du portefeuille de prêts, une relation d'un tiers de capitaux d'emprunt à taux variable et de deux tiers de capitaux d'emprunt à taux fixe est recherchée. En fonction du développement des taux d'intérêt une dérogation temporaire est possible. En outre, au sein des capitaux d'emprunt à long terme, une répartition équilibrée des dates de révision des taux d'intérêt et une durée de 3 ans au minimum est recherchée. Au 31 décembre 2017, les taux d'intérêt des couvertures (y compris les financements à taux fixe) de la société sont fixés pour une durée moyenne restante de 3,4 ans.

Plus d'information relative à la composition du portefeuille de crédits d'Intervest peut être trouvée au chapitre "Structure financière" du Rapport du Comité de direction ainsi qu'à la "Note 17. Dettes non courantes et courantes" et "Note 11. Charges d'intérêt nettes" du Rapport financier.

Note 19. Passifs d'impôts différés

en milliers €	2017	2016
Provision pour impôts différés	192	0

Les impôts différés comprennent une provision pour les impôts différés sur les plus-values non réalisées sur les immeubles de placement, propriétés des sociétés du périmètre et du Groupe aux Pays-Bas.

Note 20. Calcul du taux d'endettement

en milliers €	Note	2017	2016
Dettes financières non courantes	17	252.371	219.703
Autres passifs non courants		1.001	920
Dettes financières courantes	17	46.805	62.012
Dettes commerciales et autres dettes courantes	16	2.290	2.655
Autres passifs courants	16	217	232
Total du passif pour le calcul du taux d'endettement		302.684	285.522
Total de l'actif (hors dérivés financiers)		679.236	624.780
Taux d'endettement		44,6%	45,7%

Pour plus d'information concernant l'évolution du taux d'endettement il est référé au commentaire relatif à la Structure financière dans le Rapport du Comité de direction.

Note 21. Parties liées

Les parties liées avec lesquelles la société opère, sont ses actionnaires et les entreprises liées, ainsi que ses sociétés du périmètre (voir Note 22) et ses administrateurs et membres de la direction.

Relation avec les entreprises liées

en milliers €	2017	2016
Intérêts payés sur le compte courant	0	3

Administrateurs et membres de la direction

La rémunération des administrateurs et des membres de la direction est reprise aux rubriques "Frais de gestion immobilière" et "Frais généraux" (voir Notes 5 et 6). Pour plus de détails concernant la composition de la rémunération des membres de la direction il est référé à la "Note 7 – Rémunérations du personnel".

en milliers €	2017	2016
Administrateurs	125	105
Membres de la direction	1.020	800
Total	1.145	905

Les administrateurs et membres de la direction ne reçoivent pas des avantages supplémentaires à charge de la société.

Note 22. Liste des entreprises consolidées

Les sociétés mentionnées ci-dessous sont consolidées selon la méthode de la consolidation intégrale:

Nom de l'entreprise	Adresse	Numéro d'entreprise	Part détenue du capital (en %)	Valeur participation dans les comptes annuels statutaires	Intérêts minoritaires en (milliers €)	
					2017	2016
Aartselaar Business Center nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0466.516.748	100%	€ -350.478	0	0
Mechelen Business Center nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0467.009.765	100%	€ 2.973.936	0	0
Mechelen Research Park nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0465.087.680	100%	€ 1.921.542	0	0
Intervest Nederland Coöperatief U.A	Verlengde Poolseweg 16 4818 CL Breda Nederland	NL857537349B01	100%	€ 7.783.099	0	0
Sociétés du périmètre d'Intervest Nederland Coöperatief U.A.						
Intervest Tilburg 1 bv	Verlengde Poolseweg 16 4818 CL Breda Nederland	NL857541122B01	100%			
Intervest Raamsdonksveer 1 bv	Verlengde Poolseweg 16 4818 CL Breda Nederland	NL857780001B01	100%			
Total intérêts minoritaires					0	0

Suite à l'extension du portefeuille immobilier d'Intervest aux Pays-Bas, Intervest Nederland Coöperatief U.A. a été fondée au premier semestre 2017. Intervest Tilburg 1 BV et Intervest Raamsdonksveer 1 BV sont des sociétés du périmètre d'Intervest Nederland Coöperatief qui détiennent des biens immobiliers.

Note 23. Honoraires du commissaire et des entités liées au commissaire

en milliers €	2017	2016
Hors TVA		
Rémunération du commissaire	66	65
Rémunération pour des travaux exceptionnels ou des missions particulières exécutés au sein de la société par le commissaire		
Autres missions de contrôle	19	4
Missions de conseil fiscal	5	8
Autres missions en dehors des missions de révision	0	0
Total des honoraires du commissaire et des entités liées au commissaire	90	77

Note 24.

Droits et obligations conditionnels

Impositions contestées

Par la Loi SIR (anciennement l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 et l'Arrêté Royal du 10 avril 1995) le législateur a accordé un statut fiscal favorable aux SIR. Si une société passe du statut SIR ou si une société (ordinaire) fusionne avec une SIR, elle doit payer une taxe unique (exit tax). Ensuite la SIR a uniquement une imposition sur des parties très spécifiques, telles que "dépenses rejetées". Sur la majeure partie du bénéfice qui provient des locations et des plus-values des ventes sur des biens immobiliers aucun impôt de société n'est payé. Le tarif de cette exit tax s'élève depuis le 1er janvier 2005 à 16,995 % (16,5% + 3% d'impôt de crise).

Selon la législation fiscale la base imposable doit être calculée comme étant la différence entre la valeur effective du patrimoine social et la valeur comptable (fiscale). Le Ministre des Finances a décidé par une circulaire (du 23 décembre 2004) que lors de la détermination de la valeur effective il ne faut pas tenir compte des frais de transferts relatifs à la transaction, mais stipule que les primes de titrisation restent soumises à l'impôt des sociétés. Les impositions sur base d'une prime de titrisation seraient donc bien redevables. Intervest conteste cette interprétation et a encore des requêtes d'opposition d'un montant d'environ € 4 millions.

Actuellement l'impôt à payer et les intérêts de retard s'élèvent à environ € 6,7 millions conformément aux avis d'imposition. Certes, un allègement n'a pas encore été accordé concernant la disposition qui stipule (depuis la circulaire du 23 décembre 2004) que pour le calcul de l'exit tax la valeur hors frais de transfert doit être utilisée au lieu de la valeur d'investissement. Le véritable litige fiscal se rapporte selon Intervest uniquement à l'avis qu'il faut également prendre la prime de titrisation en considération lors de la détermination de l'exit tax (la dette fiscale totale s'élève à environ € 4 millions au lieu d'environ € 6,7 millions).

Lors d'un procès entre une autre SIR publique belge (à l'époque sicaf immobilière) et l'État belge au sujet de cette problématique, le Tribunal de Première Instance de Louvain a jugé le 2 avril 2010 qu'il n'y a pas de raison "pourquoi la valeur effective du patrimoine social à la date de l'agrément comme sicaf immobilière par l'autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) ne puisse pas être inférieure aux prix des actions présentées au public".

Ces dettes fiscales supplémentaires d'un montant d'environ € 4 millions sont garanties par les deux

anciens promoteurs de Siref qui suite à l'agrément de cette sicaf immobilière, ainsi que dans le cadre de l'approbation du prospectus de la sicaf immobilière Siref en vue de l'admission à la cotation en bourse, ont remis une déclaration unilatérale datant du 8 février 1999 à la FSMA dans laquelle ils déclarent qu'ils payeront l'exit tax, redevable lors d'une modification éventuelle de la déclaration. Un des promoteurs a toutefois contesté par courrier du 24 mai 2012 qu'Intervest puisse faire valoir ses droits à propos de cette déclaration.

En 2008, l'administration fiscale (Receveur des impôts directs) a pris une inscription hypothécaire légale pour garantir la dette fiscale due, sur un immeuble logistique à Aartselaar, Dijkstraat. Aucune provision n'a été constituée pour ces impositions contestées.

En 2013, l'administration fiscale a rejeté l'une des requêtes d'opposition et Intervest a introduit en juillet 2013 une requête auprès du Tribunal de Première Instance à Anvers. Par sentence du 3 avril 2015 le Tribunal de Première Instance a donné tort à Intervest. La société a fait appel de cette sentence auprès de la Cours d'Appel qui par son arrêt du 25 avril 2017 a toutefois jugé non fondé l'appel d'Intervest et a confirmé la sentence contestée du 3 avril 2015. L'arrêt a été signifié le 10 novembre 2017. Intervest a introduit un pourvoi en cassation le 29 janvier 2018 contre l'arrêt précité de la Cour d'Appel d'Anvers du 25 avril 2017.

Le règlement des autres requêtes est momentanément suspendu.

Passifs conditionnels

Dans le cadre de ses projets de nouvelles constructions et d'extensions, Intervest a pour environ € 8 millions d'obligations d'investissement. Il s'agit de dépenses relatives aux investissements qui ont été conclues mais qui n'ont pas encore été réalisées à la clôture du bilan.

Note 25.

Événements postérieurs à la période du reporting

Le 16 février 2018 Intervest a appris par la presse l'intention de Medtronic de fermer son site logistique à Opglabbeek. Jusqu'à présent aucune initiative formelle a été prise par Medtronic et la convention de mise à disposition existante reste en vigueur. Le loyer annuel de Medtronic représente 4,7% de l'ensemble des revenus locatifs contractuels d'Intervest. La première date de résiliation du contrat est le 31 août 2022.

7. Rapport du commissaire¹

Deloitte.

Intervest Offices & Warehouses SA, Société immobilière réglementée publique de droit belge |
31 décembre 2017

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Intervest Offices & Warehouses SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2017

Dans le cadre du contrôle légal des comptes consolidés de votre société (« la société ») et de ses filiales (conjointement « le Groupe »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur l'audit des comptes consolidés ainsi que notre rapport sur les autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 27 avril 2016, conformément à la proposition de l'organe de gestion émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale statuant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2018. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes consolidés de Intervest Offices & Warehouses SA durant 17 exercices consécutifs.

Rapport sur l'audit des comptes consolidés

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes consolidés du Groupe, comprenant l'état du bilan consolidé au 31 décembre 2017, ainsi que le compte de résultat consolidé, l'état consolidé du résultat global, l'aperçu de mutation des capitaux propres consolidés et l'aperçu consolidé du flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que des notes, contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres notes explicatives dont le total de l'état de la situation financière consolidé s'élève à 679 418 (000) EUR et dont l'état consolidé du résultat net et des autres éléments du résultat global se solde par un bénéfice de l'exercice de 21 186 (000) EUR.

A notre avis, les comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du Groupe au 31 décembre 2017, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (ISA). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes consolidés en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de la société, les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

¹ Le commissaire a approuvé la publication de son rapport dans ce Rapport annuel. L'information est rendue correctement et, pour autant qu'Intervest sait et a pu conclure de l'information publiée par le commissaire, aucun fait n'a été omis par quoi l'information rendue serait erronée ou abusive.

Intervest Offices & Warehouses SA, Société immobilière réglementée publique de droit belge |
31 décembre 2017

Points clés de l'audit

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des comptes consolidés de la période en cours. Ces points ont été traités dans le contexte de notre audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et lors de la formation de notre opinion sur ceux-ci. Nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

Points clés de l'audit	Comment notre audit a traité le point clé de l'audit
<p>1. Valorisation des immeubles de placement</p> <ul style="list-style-type: none"> Les immeubles de placement valorisés à la juste valeur (662 539 (000) EUR) représentent 98 % du bilan consolidé au 31 décembre 2017. Les variations de valeur du portefeuille immobilier ont un impact significatif sur le résultat net consolidé de la période et sur les fonds propres. Le portefeuille comprend des immeubles donnés en location et en cours de construction. Les cessions d'actifs immobiliers représentent des transactions significatives. Le Groupe utilise chaque trimestre des experts immobiliers indépendants pour valoriser à la juste valeur son portefeuille d'immeubles. Ces experts sont désignés par la Direction du Groupe et effectuent leurs travaux en accord avec les 'International Valuation Standards/RICS Valuation Standards'. Ils ont une connaissance confirmée des marchés immobiliers sur lesquels opère le Groupe. Le portefeuille, est valorisé à la juste valeur. Les projets de développement sont valorisés suivant la même méthodologie mais prenant en déduction l'ensemble des coûts nécessaires à la finalisation du projet de développement ainsi qu'une prime de risque liée aux aléas de réalisation du projet. Les données clés de l'exercice de valorisation sont les taux de capitalisation ainsi que les loyers actuels du marché, qui sont influencés par les tendances du marché, les transactions comparables ainsi que les caractéristiques spécifiques de chaque immeuble dans le portefeuille. Le risque d'audit se justifie par les hypothèses et les jugements importants liés à l'exercice d'évaluation. 	<ul style="list-style-type: none"> Nous avons évalué le contrôle interne mis en place par la direction en lien avec la valorisation des immeubles de placement et avons testé leur conception et leur mise en œuvre. Nous avons évalué la compétence, l'indépendance et l'intégrité des experts immobiliers externes. Nous avons discuté et revu le processus de valorisation, la performance du portefeuille immobilier et les hypothèses et jugements importants, en particulier les taux d'occupation, les rendements et les développements importants. Nous avons évalué et comparé les hypothèses clés avec des données externes de l'industrie et des transactions immobilières comparables, en particulier le rendement. Nous avons effectué des procédures d'audit pour évaluer l'intégrité et l'exhaustivité des informations fournies aux experts indépendants, en particuliers les revenus locatifs, les caractéristiques clés des contrats de location et d'occupation. Nous avons comparé les montants repris dans les rapports d'évaluation des experts immobiliers aux données comptables et ensuite nous les avons réconciliés aux états financiers. Dans le cadre de nos procédures d'audit effectuées sur les acquisitions et les cessions d'immeubles, nous avons évalué les contrats importants ainsi que la documentation du traitement comptable lié à ces transactions. Enfin, nous avons évalué le caractère approprié et complet des informations fournies sur la juste valeur des immeubles de placement.

Intervest Offices & Warehouses SA, Société immobilière réglementée publique de droit belge |
31 décembre 2017

Référence aux explications

Nous renvoyons aux états financiers, y compris les notes annexées aux états financiers: note 2, Principes de reporting financier ; note 13, Actifs non courants.

2. Evaluation des instruments financiers

- Le Groupe détient des instruments financiers dérivés qui sont évalués à la juste valeur. Intervest Offices & Warehouses SA utilise principalement des contrats dérivés pour couvrir les risques de taux d'intérêt. La juste valeur des instruments financiers dérivés au 31 décembre 2017 s'élève à -1 841 (000) EUR comparé à une juste valeur de -2 960 (000) EUR au 31 décembre 2016.
 - Les transactions sur produits dérivés peuvent être de nature complexe et leur valorisation peut être affectée par un grand nombre de variables.
 - Les informations appropriées sur l'utilisation des instruments financiers dérivés sont pertinentes pour le lecteur des états financiers.
 - Par conséquent, le risque d'audit réside dans la valorisation de ces dérivés.
- Nous avons évalué la pertinence du traitement comptable et des méthodes d'évaluation qui s'appliquent aux instruments financiers dérivés.
 - Nous avons validé l'exhaustivité des instruments financiers dérivés en obtenant les confirmations de toutes les banques avec lesquelles Intervest Offices & Warehouses SA a contracté ce type de transactions.
 - Nous avons réconcilié la valeur de marché telle que calculée par Intervest Offices & Warehouses SA aux états financiers et avons comparé ces valeurs aux valeurs de marché communiquées par les contreparties bancaires.
 - Nous avons engagé des experts en valorisation pour revoir de manière indépendante la valorisation d'un échantillon d'instruments financiers dérivés, basé sur leurs contrats
 - Enfin, nous avons évalué le caractère approprié des informations fournies sur les instruments financiers dérivés.

Référence aux explications

Nous renvoyons aux états financiers, y compris les notes annexées aux états financiers: note 2, Principes de reporting financier; note 18 Instruments financiers.

Responsabilités de l'organe de gestion relatives aux comptes consolidés

L'organe de gestion est responsable de l'établissement des comptes consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à l'organe de gestion d'évaluer la capacité du Groupe à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe de gestion a l'intention de mettre le Groupe en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Intervest Offices & Warehouses SA, Société immobilière réglementée publique de droit belge |
31 décembre 2017

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra toujours de détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Groupe ;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe de gestion du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du Groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire le Groupe à cesser son exploitation ;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes consolidés et évaluons si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle ;
- nous recueillons des éléments probants suffisants et appropriés concernant les informations financières des entités ou activités du Groupe pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit au niveau du groupe. Nous assumons l'entière responsabilité de l'opinion d'audit.

Nous communiquons au comité d'audit notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les constatations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Nous fournissons également au comité d'audit une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles déontologiques pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons, le cas échéant, toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que les éventuelles mesures de sauvegarde y relatives.

Parmi les points communiqués au comité d'audit, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des comptes consolidés de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire, sauf si la loi ou la réglementation n'en interdit la publication.

Intervest Offices & Warehouses SA, Société immobilière réglementée publique de droit belge |
31 décembre 2017

*
* *

Rapport sur les autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe de gestion

L'organe de gestion est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés et des autres informations contenues dans le rapport annuel.

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire (Révisée) aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion sur les comptes consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion et aux autres informations contenues dans le rapport annuel

A notre avis, à l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion sur les comptes consolidés, celui-ci concorde avec les comptes consolidés pour le même exercice, d'une part, et a été établi conformément à l'article 119 du Code des sociétés, d'autre part.

Dans le cadre de notre audit des comptes consolidés, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les comptes consolidés comportent une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

Mentions relatives à l'indépendance

Nous n'avons pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes consolidés et nous sommes restés indépendants vis-à-vis de la société au cours de notre mandat.

Les honoraires relatifs aux missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal des comptes consolidés visées à l'article 134 du Code des sociétés ont correctement été valorisés et ventilés dans l'annexe des comptes consolidés.

Intervest Offices & Warehouses SA, Société immobilière réglementée publique de droit belge |
31 décembre 2017

Autres mentions

- Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Zaventem, le 8 mars 2018

Le commissaire

DELOITTE Réviseurs d'Entreprises
SC s.f.d. SCRL
Représentée par Rik Neckebroeck

Deloitte.

Deloitte Bedrijfsrevisoren / Réviseurs d'Entreprises
Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid /
Société civile sous forme d'une société coopérative à responsabilité limitée
Registered Office: Gateway building, Luchthaven Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem
VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

8. Comptes annuels statutaires d'Interinvest Offices & Warehouses SA

Les comptes annuels statutaires d'Interinvest Offices & Warehouses SA sont rédigés sur base des normes IFRS et conformément à l'Arrêté Royal 13 juillet 2014. La version complète des comptes statutaires d'Interinvest Offices & Warehouses SA, de même que le rapport annuel et le rapport du commissaire, seront déposés dans les délais légaux auprès de la Banque nationale de Belgique et peuvent être obtenus gratuitement sur le site web de la société (www.interinvest.be) ou sur demande au siège social.

Le commissaire a délivré une attestation sans réserve pour les comptes annuels statutaires d'Interinvest Offices & Warehouses SA.

8.1. Compte de résultats

en milliers €	2017	2016
Revenus locatifs	42.540	44.930
Charges relatives à la location	-103	-164
RÉSULTAT LOCATIF NET	42.437	44.766
Récupération de charges immobilières	881	700
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	12.852	7.873
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état	-375	-412
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-12.852	-7.873
Autres revenus et charges relatifs à la location	116	215
RÉSULTAT IMMOBILIER	43.059	45.269
Frais techniques	-1.322	-1.093
Frais commerciaux	-252	-336
Charges et taxes sur immeubles non loués	-634	-475
Frais de gestion immobilière	-3.470	-2.978
Autres charges immobilières	-399	-301
Charges immobilières	-6.077	-5.183
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	36.982	40.086
Frais généraux	-2.655	-2.218
Autres revenus et charges d'exploitation	-5	87
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	34.322	37.955
Résultat sur ventes des immeubles de placement	0	-12.798
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-7.819	2.424
Autre résultat sur portefeuille	103	368
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	26.606	27.949

en milliers €	2017	2016
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	26.606	27.949
Revenus financiers	597	419
Charges d'intérêt nettes	-7.621	-9.327
Autres charges financières	-5	-10
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)	1.119	1.547
Variations de la juste valeur des actifs financiers non courants	628	55
Résultat financier	-5.282	-7.316
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	21.324	20.633
Impôts	-138	-51
RÉSULTAT NET	21.186	20.582
Note:		
EPRA résultat	27.430	29.044
Résultat sur portefeuille	-7.363	-10.009
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives) et autres éléments non distribuables	1.119	1.547

RÉSULTAT PAR ACTION	2017	2016
Nombre d'actions en fin d'année	18.405.624	16.784.521
Nombre d'actions copartageantes	17.740.407	16.784.521
Moyenne pondérée du nombre d'actions	17.409.850	16.784.521
Résultat net (€)	1,22	1,23
Résultat net dilué (€)	1,22	1,23
EPRA résultat sur base de la moyenne pondérée du nombre d'action (€)	1,58	1,73
EPRA résultat sur base du nombre d'actions copartageantes (€)	1,55	1,73

8.2. Résultat global

en milliers €	2017	2016
RÉSULTAT NET	21.186	20.582
Autres éléments du résultat global (recyclable au compte de résultats)	0	0
RÉSULTAT GLOBAL	21.186	20.582

8.3. Bilan

ACTIF en milliers €	Note	31.12.2017	31.12.2016
ACTIFS NON COURANTS		659.212	608.223
Immobilisations incorporelles		501	331
Immeubles de placement	8.6	629.632	602.136
Autres immobilisations corporelles		578	702
Actifs financiers non courants	8.6	28.488	5.041
Créances commerciales et autres actifs non courants		13	13
ACTIFS COURANTS		19.614	16.865
Créances commerciales		9.575	6.601
Créances fiscales et autres actifs courants		7.790	7.989
Trésorerie et équivalents de trésorerie		501	411
Comptes de régularisation		1.748	1.864
TOTAL DE L'ACTIF		678.826	625.088
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €		31.12.2017	31.12.2016
CAPITAUX PROPRES		359.366	326.085
Capital		167.720	152.948
Primes d'émission		111.642	90.821
Réserves		58.818	61.734
Résultat net de l'exercice		21.186	20.582
PASSIF		319.460	299.003
Passifs non courants		255.392	223.953
Dettes financières non courantes		252.371	219.703
<i>Établissements de crédit</i>		192.675	160.142
<i>Emprunt obligataire</i>		59.696	59.561
Autres passifs financiers non courants		2.020	3.330
Autres passifs non courants		1.001	920
Passifs courants		64.068	75.050
Dettes financières courantes		46.805	62.012
<i>Établissements de crédit</i>		46.805	62.012
Autres passifs financiers courants		3	13
Dettes commerciales et autres dettes courantes		2.136	2.655
Autres passifs courants		217	232
Comptes de régularisation		14.907	10.138
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		678.826	625.088
TAUX D'ENDETTEMENT in %		31.12.2017	31.12.2016
Taux d'endettement (max. 65%)		44,6%	45,7%
VALEUR NETTE PAR ACTION in €		31.12.2017	31.12.2016
Valeur nette (juste valeur)		19,52	19,43
Valeur nette (valeur d'investissement)		20,35	20,36
Valeur active nette EPRA		19,62	19,60

8.4. Affectation du résultat (selon le schéma de la Section 4 de la Partie 1 du Chapitre 1 de l'Annexe C de l'Arrêté Royal SIR du 13 juillet 2014)

en milliers €	2017	2016
A. RÉSULTAT NET	21.186	20.582
B. TRANSFERT AUX / DES RÉSERVES	3.651	2.916
1. Transfert aux/des réserves du solde des variations de la juste valeur* des biens immobiliers (-/+):		
• Exercice comptable	4.985	-3.194
• Exercices comptables précédents	0	5.384
• Réalisations de biens immobiliers	0	13.790
2. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+)	2.378	-587
5. Transfert à la réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée (-)	-1.119	-1.547
10. Transfert aux/des autres réserves (-/+)	0	-5.384
11. Transfert aux/des résultats reportés des exercices comptables précédents (-/+)	-2.593	-5.546
C. RÉMUNÉRATION DU CAPITAL conformément à l'article 13, §1, alinéa 1 de l'Arrêté Royal SIR	0	0
D. RÉMUNÉRATION DU CAPITAL, autre que C	24.837	23.498

* Basée sur les variations de la valeur d'investissement des immeubles de placement.

8.5. Bilan de mutation des capitaux propres statutaires

En milliers €	Capital	Primes d'émission	Réserves		
			Réserves légales	Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	
				Réserve du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers	Réserve de l'impact sur la juste valeur*
Bilan au 31 décembre 2015	147.980	84.220	90	73.695	-15.015
Résultat global 2016					
Transferts par l'affectation du résultat 2015:					
<ul style="list-style-type: none"> • Transfert aux réserves du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers 				-5.872	
<ul style="list-style-type: none"> • Transfert de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement 					138
<ul style="list-style-type: none"> • Transfert de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée 					
<ul style="list-style-type: none"> • Transfert aux résultats reportés des exercices précédents 					
Émission d'actions suite au dividende optionnel de l'exercice 2015	4.968	6.601			
Fusion avec la société du périmètre Stockage Industriel SA				1.033	-763
Dividende de l'exercice 2015					
Bilan au 31 décembre 2016	152.948	90.821	90	68.856	-15.640
Résultat global 2017					
Transferts par l'affectation du résultat 2016:					
<ul style="list-style-type: none"> • Transfert aux réserves du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers 				-15.980	
<ul style="list-style-type: none"> • Transfert de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement 					587
<ul style="list-style-type: none"> • Transfert de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée 					
<ul style="list-style-type: none"> • Transfert aux résultats reportés des exercices précédents 					
<ul style="list-style-type: none"> • Transfert aux autres réserves 					
Émission d'actions suite à l'apport en nature d'un bien immobilier situé à Aarschot (5 mai 2017)	1.969	3.181			
Émission d'actions suite à l'apport en nature d'un bien immobilier situé à Oevel (5 mai 2017)	2.906	4.694			
Émission d'actions suite au dividende optionnel de l'exercice 2016	3.835	5.238			
Dividende de l'exercice 2016					
Émission d'actions suite à l'apport en nature d'un bien immobilier situé à Zellik (22 décembre 2017)	6.062	7.708			
Bilan au 31 décembre 2017	167.720	111.642	90	52.876	-15.053

* des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement

	Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couvertures auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	Autres réserves	Résultat reporté des exercices précédents	Total réserves	Résultat net de l'exercice	TOTAL CAPITAUX PROPRES
	-5.066	427	9.419	63.550	25.954	321.704
					20.582	20.582
				-5.872	5.872	0
				138	-138	0
	558			558	-558	0
			3.361	3.361	-3.361	0
						11.569
			-270	0		0
					-27.769	-27.769
	-4.508	427	12.510	61.734	20.582	326.085
					21.186	21.186
				-15.980	15.980	0
				587	-587	0
	1.547			1.547	-1.547	0
			5.546	5.546	-5.546	0
		5.384		5.384	-5.384	0
						5.150
						7.600
						9.073
					-23.498	-23.498
						13.770
	-2.961	5.811	18.056	58.818	21.186	359.366

8.6. Annexes aux comptes annuels statutaires

Mouvement du nombre d'actions

	2017	2016
Nombre d'actions au début de l'exercice	16.784.521	16.239.350
Nombre d'actions émises suite à l'apport d'Aarschot le 5 mai 2017	216.114	0
Nombre d'actions émises suite à l'apport d'Oevel le 5 mai 2017	318.925	0
Nombre d'actions émises lors du dividende optionnel le 22 mai 2017	420.847	545.171
Nombre d'actions copartageantes	17.740.407	16.784.521
Nombre d'actions émises suite à l'apport d'immobilier situé à Zellik le 22 décembre 2017 (copartageantes à partir de l'exercice 2018)	665.217	0
Nombre d'actions en fin d'année	18.405.624	16.784.521
Ajustements pour le calcul de la moyenne pondérée du nombre d'actions	-995.774	0
Moyenne pondérée du nombre d'actions	17.409.850	16.784.521

Les actions émises suite à l'apport de Zellik le 22 décembre 2017 ont été émises sans coupon 19 et ne sont copartageantes qu'à partir du 1 janvier 2018. Par conséquent, le nombre d'actions copartageantes au 31 décembre 2017 varie du nombre d'actions en fin d'année.

Immeubles de placement

en milliers €	2017			2016		
	Bureaux	Immobilier logistique	Total	Bureaux	Immobilier logistique	Total
Bilan au 1 janvier	293.118	309.018	602.136	317.563	277.518	595.081
• Fusion avec Stockage Industriel SA le 17 février 2016	0	0	0		30.527	30.527
• Acquisition des immeubles de placement	0	27.985	27.985	7.319	0	7.319
• Investissements et extensions des immeubles de placement existants.	878	6.452	7.330	3.824	2.678	6.502
• Ventes des immeubles de placement	0	0	0	-34.234	-5.484	-39.718
• Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1.446	-9.265	-7.819	-1.354	3.779	2.425
Bilan au 31 décembre 2017	295.442	334.190	629.632	293.118	309.018	602.136
AUTRE INFORMATION						
Valeur d'investissement des biens immobiliers	302.828	342.545	645.373	300.446	316.743	617.189

Les immeubles de placement se composent de:

en milliers €	2017	2016
Immobilier destiné à la location	627.949	599.074
Autres: réserves de terrains	1.683	3.062
Total immeubles de placement	629.632	602.136

Interinvest n'a au 31 décembre 2017 aucun projet de développement ni aucun actif pour usage propre, à l'exception de l'espace dans Greenhouse Antwerp où le siège social d'Interinvest est établi. Conformément à IAS 40.10 cet espace est enregistré comme un immeuble de placement. Il est référé à la Note 9 pour le commentaire sur les variations de la juste valeur des immeubles de placement.

La juste valeur des immeubles de placement d'Interinvest a augmenté de € 27 millions en 2017 et s'élève au 31 décembre 2017 à € 630 millions (€ 602 millions au 31 décembre 2016).

La juste valeur du portefeuille logistique a augmenté en 2017 d'environ € 25 millions ou 8% suite à l'acquisition de cinq sites logistiques pour € 28 millions, aux investissements et extensions dans le portefeuille logistique existant pour € 6 millions et à la baisse de € -9 millions de la juste valeur du portefeuille existant principalement en raison de la future période d'inoccupation attendue à Puurs et de la modification de la situation locative à Wommelgem.

La juste valeur du portefeuille de bureaux a augmenté en 2017 d'environ € 2 millions ou 1% suite principalement aux investissements et extensions dans Greenhouse BXL. La juste valeur du portefeuille de bureaux existant est restée stable en 2017.

Fin 2017, la société a encore sur son site Herentals Logistics 3 une réserve de terrains d'environ 8.000 m² offrant une possibilité d'extension supplémentaire pour un autre magasin. Cette réserve de terrains est évaluée comme terrains viabilisés.

Au 31 décembre 2017, aucun mandat hypothécaire n'a été accordé sur des immeubles de placement pour les prêts et facilités de crédit auprès des institutions financières. Pour la description de l'hypothèque légale inscrite sur l'immeuble logistique situé à Aartselaar, Dijkstraat pour garantir la dette fiscale due, il est référé à la Note 24.

Actifs financiers non courants

	2017	2016
Participation Aartselaar Business Center	-350	-288
Participation Mechelen Research Park	1.921	1.865
Participation Mechelen Business Center	2.974	3.081
Participation Interinvest Nederland Coöperatief U.A.	7.783	0
Juste valeur des dérivés financiers	182	383
Créances sur entreprises liées	15.978	0
Total actifs financiers non courants	28.488	5.041

Au 31 décembre 2017, les actifs financiers non courants comprennent la valeur des participations dans les sociétés du périmètre à la fin de l'exercice, la juste valeur d'un dérivé financier (floor) et une créance sur Interinvest Nederland Coöperatief U.A.

Les créances sur les entreprises liées comprennent les prêts intergroupe, constitué pour le financement des acquisitions des biens immobiliers à Tilburg et Raamsdonksveer.

Détermination du montant de la distribution obligatoire du dividende

Le montant qui peut être distribué est déterminé conformément à l'article 13 §1 de l'Arrêté Royal SIR et au Chapitre III de l'annexe C de l'Arrêté Royal SIR.

en milliers €	2017	2016
Résultat net	21.186	20.582
Transactions de nature non cash-flow à ajuster, comprises dans le résultat net:		
• Amortissements	350	274
• Réductions de valeur	36	136
• Reprises de réductions de valeur	-54	0
• Autres éléments non monétaires	-1.472	889
• Résultats sur vente des immeubles de placement	0	12.798
• Variations de la juste valeur de biens immobiliers	7.819	-2.425
Résultat corrigé (A)	27.865	32.254
Plus-values et moins-values réalisées au cours de l'exercice* sur biens immobiliers	0	-14.378
Plus-values nettes lors de la réalisation de biens immobiliers non exonérés de la distribution obligatoire (B)	0	-14.378
Total (A + B) x 80%	22.292	14.301
Réduction de dette (-)	0	-22.453
Distribution obligatoire	22.292	0

* Plus-values ou moins-values par rapport à la valeur d'acquisition augmentées des frais d'investissements activés.

Intervest a pour l'exercice 2017 une distribution obligatoire minimale de € 22,3 millions.

Calcul du résultat par action

	2017	2016
Résultat net (€ 000)	21.186	20.582
Moyenne pondérée du nombre d'actions	17.409.850	16.784.521
Résultat net par action (€)	1,22	1,23
Résultat net dilué par action (€)	1,22	1,23
EPRA résultat (€ 000)	27.430	29.044
Moyenne pondérée du nombre d'actions	17.409.850	16.784.521
EPRA résultat par action (€)	1,58	1,73

Dividende proposé par action

Pour l'exercice 2017 il sera proposé aux actionnaires un dividende brut de € 1,40 tout comme pour l'exercice 2016. Ce dividende brut offre aux actionnaires de la société un rendement brut du dividende de 6,2% sur base du cours de clôture de l'action au 31 décembre 2017 (€ 22,49).

	2017	2016
EPRA résultat par action (€) sur base de la moyenne pondérée u nombre d'actions	1,58	1,73
EPRA résultat par action copartageante (€)	1,55	1,73
Distribution de dividendes exprimée en pourcentage de l'EPRA résultat statutaire (%)	91%	81%
Dividende brut par action (€)	1,40	1,40
Rémunération du capital (€ 000)	24.837	23.498

Après la clôture de l'exercice, cette distribution de dividende a été proposée par le conseil d'administration. Celle-ci sera présentée pour approbation à l'assemblée générale des actionnaires du 25 avril 2018. La distribution de dividendes n'a pas été reprise en tant que passif, conformément IAS 10, et n'a aucun effet sur l'imposition du bénéfice.

Détermination du montant conformément à l'article 617 du Code des sociétés

Le montant tel que stipulé à l'article 617 du Code des sociétés, du capital libéré ou si ce montant est supérieur du capital appelé, augmenté de toutes les réserves qui selon la loi ou les statuts ne peuvent être distribuées, est déterminé au Chapitre IV de l'annexe C de l'Arrêté Royal SIR.

en milliers €	2017	2016
Éléments non distribuables des capitaux propres avant affectation du résultat		
Capital libéré	167.720	152.948
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts	111.642	90.821
Réserve du solde positif des variations de la juste valeur des biens immobiliers	37.823	53.216
<i>Réserve du solde positif des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers</i>	52.876	68.856
<i>Réserve de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement</i>	-15.053	-15.640
Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-2.961	-4.508
Réserves légales	90	90
Résultat de l'exercice qui conformément au Chapitre I de l'annexe C de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 doit être attribué aux réserves non distribuables		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement*	-4.985	-2.190
<i>Exercice</i>	-4.985	3.194
<i>Exercices précédents</i>	0	-5.384
Variations de la juste valeur** des immeubles de placement suite à la réalisation des immeubles de placement	0	-13.791
Frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-2.378	587
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)	1.119	1.547
Total des capitaux propres non distribuables	308.070	278.720
Capitaux propres statutaires	359.366	326.085
Distribution du dividende envisagée	24.837	23.498
Nombre d'actions copartageantes	17.740.407	16.784.521
Dividende brut par action (€)	1,40	1,40
Capitaux propres après distribution du dividende	334.529	302.587
Réserve subsistant après distribution	26.459	23.867

* Basée sur les variations de la valeur d'investissement des immeubles de placement.

** Basée sur les variations de la valeur d'investissement des immeubles de placement.

Pour l'exercice 2017, € 1,40 par action est distribué. La réserve subsistant après distribution augmente de € 2,6 millions par rapport à l'exercice précédent.



A modern office interior featuring a glass wall with a white chair in the foreground. The text is overlaid on a white rectangular background.

INVESTIR DANS UN ENVIRON- NEMENT DE BUREAU *UNIQUE,* *INSPIRANT ET* *INNOVANT*

“Un bureau entièrement aménagé,
tout compris: services divers,
mobilier et équipements.
J'ai pu commencer tout de suite.”

Cédric Clybouw - agent immobilier/intermédiaire

Informations générales

1. Identification
2. Extrait des statuts
3. Commissaire
4. Pourvoyeur de liquidités
5. Experts immobiliers
6. Gestionnaires immobiliers
7. SIR — cadre légal
8. SIR — régime fiscal
9. Régime fiscal aux Pays-Bas
10. Information relative au rapport financier annuel 2015 et 2016
11. Responsables du contenu du rapport annuel



1. Identification

Nom

Intervest Offices & Warehouses SA est une SIR publique de droit belge.

Le 27 octobre 2011, la dénomination de la société "Intervest Offices" a été changée en "Intervest Offices & Warehouses".

Dans le rapport annuel 2017, Intervest Offices & Warehouses est abrégé en 'Intervest' pour indiquer la société.

Siège social

Uitbreidingstraat 66, 2600 Anvers-Berchem.

À joindre au téléphone au 03/287 67 67.

Numéro d'entreprise (RPM Anvers)

La société est inscrite à la Banque-carrefour des entreprises sous le numéro d'entreprise 0458.623.918.

Forme juridique, constitution, publication

Intervest Offices & Warehouses SA (ci-après nommée 'Intervest') a été constituée comme société anonyme sous la dénomination "Immo-Airway" le 8 août 1996 par acte passé devant Maître Carl Ockerman, notaire à Bruxelles, et publié aux annexes du Moniteur belge du 22 août 1996 sous le numéro BBS 960822-361.

Par acte passé le 5 février 1999 devant Maître Eric Spruyt, notaire à Bruxelles et Maître Max Bleeckx, notaire à Saint-Gilles-Bruxelles, et publié aux Annexes du Moniteur belge du 24 février 1999 sous le numéro BBS 990224-79, la forme juridique de la société, qui était auparavant une société anonyme, a été transformée en société en commandite par actions et la dénomination a été changée en "PeriFund".

Par acte passé le 29 juin 2001 devant Maître Eric De Bie, notaire à Anvers-Ekeren, avec l'intervention de Maître Carl Ockerman, notaire à Bruxelles, et publié aux Annexes

du Moniteur belge du 24 juillet 2001 sous le numéro BBS 20010724-935, la forme juridique de la société, qui était auparavant une société en commandite par actions, a été transformée en société anonyme et la dénomination a été changée en "Intervest Offices". Par acte passé le 27 octobre 2011 devant Maître Eric de Bie, notaire à Anvers-Ekeren, et publié aux Annexes du Moniteur belge du 21 novembre 2011 sous le numéro 2011-11-21/O174565, le nom a été modifié en "Intervest Offices & Warehouses".

Les statuts ont été modifiés le 27 octobre 2014 par acte passé devant notaire Eric De Bie, et publiés aux Annexes du Moniteur belge sous le numéro 2014-11-14/O207173 où l'objet social a été modifié étant donné que la société est devenue une société immobilière réglementée publique comme stipulé à l'article 2,2° de la Loi SIR relative aux sociétés immobilières réglementées (et n'est donc plus une sicaif immobilière publique) et où d'autres modifications des statuts ont également été apportées afin de référer à la Loi SIR relative aux sociétés immobilières réglementées au lieu de référer à la législation relative aux sicaif immobilières.

Le 15 mars 1999, Intervest Offices a été agréée comme "société d'investissement à capital fixe publique immobilière de droit belge", en abrégé sicaif immobilière de droit belge. Compte tenu de l'entrée en vigueur de la Loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires (la "loi AIFMD"), la société a opté pour demander le statut de société immobilière réglementée publique, comme créé par la Loi SIR, au lieu du statut de sicaif immobilière publique. Dans ce cadre la société a demandé le 17 juillet 2014 son agrément de société immobilière réglementée auprès de la FSMA. Ensuite, la société a été agréée le 9 septembre 2014 par la FSMA, conformément aux articles 9, §3 et 77 de la Loi SIR, en tant que société immobilière réglementée, et ce sous la condition suspensive de l'adaptation des statuts de la société et l'observation des clauses de l'article 77, §2 et suivant de la Loi SIR. L'assemblée générale extraordinaire qui s'est tenue le 27 octobre 2014 a finalement approuvé à une majorité de 99,99 % les modifications des statuts en vue d'un changement de statut de sicaif immobilière publique en statut de société immobilière réglementée publique conformément à la Loi SIR. Étant donné qu'aucun droit de retrait n'a été exercé lors de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires précitée et que toutes les conditions suspensives auxquelles la modification des statuts par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires et l'agrément par la FSMA étaient soumises, ont été réalisées, Intervest bénéficie depuis le 27 octobre 2014 du statut de société immobilière réglementée publique. En tant que société immobilière réglementée la société n'est plus soumise aux clauses de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif

1 La loi transpose la directive européenne en droit belge relative aux gestionnaires de fonds de placements alternatifs (en anglais, "alternative investment funds manager", de sorte que cette directive est nommé "directive AIFMD" et que cette loi est nommée "Loi AIFMD").

aux sicaf immobilières et ni à la Loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de placement collectif de portefeuilles d'organismes de placement, mais depuis le 27 octobre 2014 à la législation relative à la Loi SIR et à l'Arrêté Royal SIR.

Les statuts ont été modifiés une dernière fois par décision du 22 décembre 2017, par acte passé devant notaire Eric De Bie et déposés au greffe du Tribunal de Commerce d'Anvers pour publication aux Annexes du Moniteur belge sous le numéro 2018-01-18/0012998, où le conseil d'administration a augmenté le capital par apport en nature dans le cadre du capital autorisé.

La société est inscrite auprès de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA).

La société fait un appel public à l'épargne au sens de l'article 438 du Code des sociétés.

Durée

La société a été constituée pour une durée indéterminée.

Exercice

L'exercice débute le 1er janvier et se clôture le 31 décembre de chaque année.

Consultation de documents

- Les statuts d'Intervest peuvent être consultés au Greffe du tribunal de Commerce d'Anvers et au siège social.
- Les comptes annuels sont déposés à la centrale des bilans de la Banque nationale de Belgique.
- Les comptes annuels et les rapports annexes sont envoyés chaque année aux actionnaires nominatifs, ainsi qu'à toute personne qui en fait la demande.
- Les décisions portant sur la nomination et démission des membres des organes sont publiées aux Annexes du Moniteur belge.
- Les communications financières ainsi que les convocations aux assemblées générales sont publiées dans la presse financière.
- Les documents de la société qui sont importants pour le public sont disponibles sur le site web www.intervest.be.

Les autres documents accessibles au public peuvent être consultés au siège social de la société.

Objet social

Article 4 des statuts

4.1. La société a pour objet exclusif:

- a. de mettre directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la Loi SIR et en exécution des arrêtés et règlements, des biens immobiliers à dispositions d'utilisateurs; et,
- b. dans les limites de la réglementation en vigueur pour les sociétés immobilières réglementées, posséder des biens immobiliers tels que mentionnés à l'article 2, 5°, vi à x de la Loi SIR.

Par biens immobiliers dans le sens de l'article 2,5° de la Loi SIR, il faut entendre:

- I. *les immeubles tels que visés aux articles 517 et suivants du Code Civil et les droits réels sur les biens immobiliers, à l'exception des immeubles de nature forestière, agricole ou minière;*
- II. *les actions avec droit de vote émises par des sociétés immobilières qui sont contrôlées exclusivement ou collectivement par la société;*
- III. *les droits d'option sur des biens immobiliers;*
- IV. *les actions de sociétés immobilières réglementées publiques ou institutionnelles, à condition qu'elles soient soumises dans ce dernier cas, à un contrôle collectif ou exclusif de la société;*
- V. *les droits découlant de contrats où un ou plusieurs biens sont donnés en location-financement, ou auxquels des droits d'usage analogues sont accordés;*
- VI. *des actions de sicaf immobilières publiques;*
- VII. *les droits de participation dans d'autres organismes de placement collectif en biens immobiliers étrangers inscrits sur la liste visée à l'article 260 de la Loi du 19 avril 2014 relative aux établissements alternatifs d'investissements collectifs et leurs gestionnaires;*
- VIII. *les droits de participations dans des organismes de placement collectif en biens immobiliers qui sont établis dans un autre état membre de l'espace économique européen et qui ne sont pas inscrits sur la liste visée à l'article 260 de la Loi du 19 avril 2014 relative aux établissements alternatifs d'investissements collectifs et leurs gestionnaires, pour autant qu'ils soient soumis à un contrôle similaire que les sicaf immobilières publiques;*
- IX. *les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité morale (ii) relevant du droit d'un autre état membre de l'Espace économique européen; (iii) dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et/ou qui font l'objet d'un contrôle prudentiel; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés dont l'activité est similaire; et (v) qui sont exonérées de l'impôt sur les*

revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (nommées ci-après "Real Estate Investments Trusts" (en abrégé "REIT"));

- X. les certificats immobiliers visés à l'article 5, §4 de la Loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés.

Dans le cadre de la mise à disposition de biens immobiliers, la société peut exercer toutes les activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation de biens immobiliers.

La société développe une stratégie de sorte qu'elle puisse être présente dans tous les stades de la chaîne de valeur du secteur immobilier. Dans ce but la société acquiert et cède des biens immobiliers et des droits réels concernant des biens immobiliers en vue de la mise à disposition à ses utilisateurs mais la société peut également gérer le développement (la rénovation, le développement, l'extension, la création, ...) et la gestion quotidienne de biens immobiliers en sa possession. Elle peut être le syndic d'un bien immobilier dont elle est le copropriétaire ou "property manager" d'un complexe d'immeubles dont elle est l'un des propriétaires. Dans ce cadre elle peut exercer toutes autres activités signifiant une plus-value pour ses biens immobiliers ou pour ses utilisateurs (facility management, organisations, services de gardiennage, travaux de transformation adaptés aux besoins spécifiques du locataire, ...). La société peut offrir des solutions immobilières sur mesure pour lesquelles les biens immobiliers sont adaptés aux besoins spécifiques de leurs utilisateurs.

À cet effet la société:

- exerce elle-même ses activités, sans que cet exercice puisse être délégué d'une façon ou d'une autre à un tiers ou une société liée, conformément aux articles 19 et 34 de la Loi SIR, de sorte que l'asset management ne peut être délégué;
- entretient des relations directes avec ses clients et fournisseurs;
- dispose, en vue de l'exercice de ses activités définies dans cet article, d'équipes opérationnelles qui constituent une grande partie de son effectif.

4.2. La société peut investir à titre accessoire ou temporaire dans des valeurs mobilières qui ne sont pas des biens immobiliers au sens de la législation qui est d'application pour les sociétés immobilières réglementées. Ces investissements seront réalisés conformément à la politique de gestion des risques adoptée par la société et seront diversifiés, afin d'assurer une diversification des risques appropriée. La société peut également détenir des liquidités non affectées dans toutes monnaies sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou sous la forme d'un instrument du marché monétaire susceptibles d'être aisément négociés.

La société peut en outre souscrire des instruments de couverture, pour autant que ceux-ci servent uniquement à couvrir le risque de taux d'intérêt et les risques de taux de change dans le cadre du financement et de la gestion des biens immobiliers de la société et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

4.3. La société peut prendre ou donner un ou plusieurs biens immobiliers en location-financement (dont question dans les normes IFRS). L'activité de donner en location-financement avec option d'achat (dont question dans les normes IFRS) ne peut être exercée qu'à titre accessoire, à moins que ces biens immobiliers soient destinés à un but d'intérêt général y compris les logements sociaux et l'enseignement (dans ce cas l'activité peut être exercée comme activité principale).

4.4. Conformément à la législation relative aux sociétés immobilières réglementées, la société peut s'immiscer dans:

- l'achat, la transformation, l'aménagement, la location, la sous-location, la gestion, l'échange, la vente, le lotissement, l'apport sous le régime de copropriété de l'immobilier comme décrit ci-dessus;
- uniquement dans le cadre du financement de ses activités immobilières consentir une hypothèque ou octroyer d'autres sûretés ou garanties conformément à l'article 43 de la Loi SIR;
- octroyer des crédits et constituer des sûretés ou donner des garanties au bénéfice d'une filiale de la société conformément à l'article 42 de la Loi SIR.

4.5. La société peut acquérir, louer ou mettre en location, céder ou échanger tous biens mobiliers et immobiliers, matériaux et fournitures et, de manière générale, effectuer toutes les opérations commerciales et financières qui ont un lien direct ou indirect avec son objet et l'exploitation de tous les droits intellectuels et les propriétés commerciales y afférents.

Pour autant que cela soit compatible avec le statut de société immobilière réglementée, la société peut, par voie d'apport en espèces ou en nature, de fusion, souscription, participation, intervention financière ou d'une autre façon, prendre une participation dans toutes les sociétés ou entreprises existantes ou à constituer, en Belgique ou à l'étranger, dont l'objet social est identique au sien ou est de nature à promouvoir l'accomplissement de son objet.

2. Extraits des statuts¹

Capital - Actions

Article 7 — Capital autorisé

Le conseil d'administration est expressément autorisé à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois d'un montant de (i) € 152.947.620,35, (a) si l'augmentation de capital à réaliser se rapporte à une augmentation de capital par apport en numéraire avec la possibilité d'exercer le droit de préférence des actionnaires de la société et (b) si l'augmentation de capital à réaliser se rapporte à une augmentation de capital par apport en numéraire avec la possibilité d'exercer un droit d'attribution irréductible (tel que stipulé dans la Loi SIR) des actionnaires de la société; et (ii) € 30.589.524,07, pour toutes les formes d'augmentation de capital autres que celles visées et approuvées au point (i) ci-dessus, et ce pour une période de cinq ans à compter de la date de la publication aux Annexes du Moniteur belge de la décision d'autorisation en question de l'assemblée générale. Cette autorisation est renouvelable.

Le conseil d'administration est habilité à procéder à une augmentation du capital par apport en numéraire ou par apport en nature, par l'incorporation de réserves ou de primes d'émission, par l'émission d'obligations convertibles ou de warrants, dans le respect des règles prescrites par le Code des sociétés, par les présents statuts et par la législation qui s'appliquent aux sociétés immobilières réglementées. Cette autorisation se rapporte uniquement au montant du capital social et non à la prime d'émission.

Lors de chaque augmentation du capital le conseil d'administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des actions nouvelles, à moins que l'assemblée générale n'en décide autrement.

Article 8 — Nature des actions

Les actions sont nominatives ou sous forme de titres dématérialisés. Il est tenu au siège social un registre des actions nominatives que tout actionnaire peut consulter. Des certificats d'inscription nominative seront délivrés aux actionnaires.

Toute cession d'actions entre vifs ou pour cause de décès, ainsi que tout échange d'actions sont inscrits dans ce registre.

Chaque titre nominatif peut être échangé à tout instant en actions sous forme dématérialisée ou vice versa à la demande écrite et aux frais de l'actionnaire.

Article 11 — Règlement de transparence

Conformément aux réglementations légales en la matière toute personne morale ou physique qui cède ou acquiert des actions ou autres instruments financiers de la société conférant un droit de vote, représentant le capital ou non, est tenu d'informer la société ainsi que l'autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) du nombre d'instruments financiers qu'il possède chaque fois que les droits de vote liés à ces instruments financiers atteignent cinq pour cent (5%) ou un multiple de cinq pour cent du nombre total de droits de vote à ce moment ou au moment où les circonstances se présentent sur base desquelles pareille information est rendue obligatoire.

En plus des seuils légaux mentionnés au paragraphe précédent, la société prévoit également un seuil statutaire de trois pour cent (3%).

Cette déclaration est également obligatoire en cas de transfert d'actions, lorsque suite à ce transfert le nombre de droits de vote dépasse ou passe en dessous des seuils déterminés au premier ou deuxième alinéa.

Administration et représentation

Article 12 — Nomination - démission - vacance

La société est administrée par un conseil d'administration composé d'au moins trois administrateurs, actionnaires ou non, nommés pour six ans au maximum par l'assemblée générale des actionnaires et toujours révocables par elle. En cas d'inoccupation d'un ou plusieurs mandats d'administrateur, les administrateurs restants ont le droit de pourvoir provisoirement à leur remplacement jusqu'à la plus prochaine assemblée générale qui procédera à l'élection définitive.

¹ Ces articles ne sont pas la reproduction complète, ni la reproduction littérale des statuts. Les statuts complets sont à consulter au siège de la société et sur le site web www.intervest.be.

Conformément à ce qui est stipulé à l'article 13 de la Loi SIR, le conseil d'administration de la société est composé de telle sorte que la société peut être gérée conformément à l'article 4 de la Loi SIR.

Au moins trois administrateurs indépendants doivent siéger au conseil d'administration de la société, au sens de l'article 526ter du Code des sociétés.

La direction effective de la société immobilière réglementée publique doit être confiée à au moins deux personnes.

Dans le cadre de l'exercice de leur fonction tous les administrateurs doivent posséder l'honorabilité professionnelle et l'expérience adéquate, tel que stipulé l'article 14 §1 de la Loi SIR. Ils ne peuvent se trouver dans un des cas mentionnés à l'article 20 de la Loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit.

Les membres du conseil d'administration et les personnes chargées de la direction effective doivent se conformer aux articles 14 et 15 de la Loi SIR.

Sans préjudice des clauses de transitions telles que prévues à l'article 38, les membres du conseil d'administration et les personnes chargées de la direction effective sont exclusivement des personnes physiques.

Article 15 — Transfert de compétences

Le conseil d'administration peut, en application de l'article 524bis du Code des sociétés, constituer un comité de direction dont les membres sont élus au sein ou hors du conseil. Les compétences à transférer au comité de direction sont toutes les compétences d'administration à l'exception des compétences administratives susceptibles d'être liées à la politique générale de la société, des actions qui sont réservées au conseil d'administration sur la base de dispositions légales ou des actions et mesures qui pourraient entraîner l'application de l'article 524 du Code des sociétés. Lorsqu'un comité de direction est nommé, le conseil d'administration est chargé de la surveillance dudit comité.

Le conseil d'administration détermine les conditions de nomination des membres du comité de direction, de leur licenciement, de leur rémunération, de leurs éventuelles indemnités de licenciement, de la durée de leur mandat et de la méthode de travail.

Si un comité de direction a été nommé, ce dernier seulement peut déléguer l'administration quotidienne de la société.

Si aucun comité de direction n'a été nommé, le conseil d'administration peut déléguer l'administration quotidienne de la société comme stipulé à l'article 13, quatrième paragraphe des statuts actuels.

Le conseil d'administration, le comité de direction ainsi que les administrateurs délégués chargés de l'administration quotidienne dans le cadre de cette administration quotidienne, peuvent également déléguer certaines compétences spécifiques à une ou plusieurs personnes de leur choix, dans les limites de leurs compétences respectives.

Le conseil d'administration peut fixer l'indemnité de chaque mandataire à qui des compétences spéciales ont été attribuées et ce, conformément à la législation applicable aux sociétés immobilières réglementées.

Sans préjudice des clauses de transitions telles que prévues à l'article 38, les membres du comité de direction sont exclusivement des personnes physiques et elles doivent se conformer aux articles 14 et 15 de la Loi SIR.

Article 17 — Conflits d'intérêt

Les administrateurs, les personnes chargées de l'administration journalière et les mandataires de la société doivent respecter les règles relatives aux conflits d'intérêt prévues aux articles 36, 37 et 38 de la Loi SIR et dans le Code des sociétés, pouvant le cas échéant être modifiés.

Article 18 — Contrôle

Le contrôle des opérations de la société est attribué à un ou plusieurs commissaires, nommés par l'assemblée générale parmi les membres de l'Institut des Réviseurs d'entreprises pour un terme renouvelable de trois ans. La rémunération est déterminée par l'assemblée générale à l'occasion de sa nomination.

Le(s) commissaire(s) contrôle(nt) et certifie(nt) également les données comptables reprises dans les comptes annuels de la société.

La mission du commissaire peut uniquement être confiée à un ou plusieurs réviseurs ou à une ou plusieurs entreprises de réviseurs agréés par la FSMA. Pour la désignation de commissaires de société l'accord préalable de la FSMA est requis. Cet accord est également nécessaire pour le renouvellement d'une mission.

Assemblée générale

Article 19 — Assemblée générale ordinaire, spéciale et extraordinaire

L'assemblée générale ordinaire des actionnaires, dénommée assemblée annuelle, doit être convoquée chaque année le dernier mercredi du mois d'avril à seize heures trente minutes.

Si ce jour est un jour férié légal, l'assemblée aura lieu le jour ouvrable suivant.

À tout moment une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée pour délibérer et statuer de toute question appartenant à sa compétence et n'impliquant pas de modification des statuts. À tout moment une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée devant le notaire pour délibérer et statuer concernant une modification des statuts.

Les assemblées générales sont tenues au siège de la société ou en tout autre endroit en Belgique indiqué dans la convocation.

Article 22 — Participation à l'assemblée

Le droit d'être admis à l'assemblée générale et d'y exercer un droit de vote, est subordonné à l'enregistrement comptable des actions nominatives de l'actionnaire le quatorzième jour avant l'assemblée générale, à vingt-quatre heures (heure belge) (nommé ci-après la 'date d'enregistrement'), soit par leur inscription dans le registre des actionnaires des actions nominatives de la société, soit par leur inscription dans les comptes d'un teneur de comptes agréé ou d'un organisme de liquidation, soit par la transmission des actions au porteur à un intermédiaire financier, quel que soit le nombre d'actions en possession de l'actionnaire le jour de l'assemblée générale.

Les titulaires d'actions dématérialisées désirant participer à l'assemblée générale doivent déposer une attestation délivrée par leur intermédiaire financier ou teneur de comptes agréé certifiant, selon le cas, le nombre d'actions dématérialisées inscrites au nom de l'actionnaire dans leurs comptes à la date de l'enregistrement, et pour lequel l'actionnaire a déclaré vouloir participer à l'assemblée générale de la société. Ce dépôt doit être effectué au plus tard le sixième jour avant la date de l'assemblée générale au siège social ou auprès des institutions mentionnées dans la convocation.

Les titulaires d'actions nominatives désirant assister à l'assemblée générale doivent informer la société de leur intention par simple lettre, fax ou e-mail au plus tard six jours avant la date de l'assemblée.

Article 26 — Droit de vote

Chaque action donne droit à une voix.

Lorsqu'une ou plusieurs actions appartiennent à différentes personnes en indivision ou à une personne morale ayant un organe collégial de représentation, l'exercice des droits afférents à ces titres vis-à-vis de la société ne pourra être exercé que par une personne désignée par écrit par tous les ayant droits. Tant que cette désignation n'a pas été faite, tous les droits liés à ces actions seront suspendus.

Lorsqu'une action est grevée d'un usufruit, les droits afférents à cette action sont exercés par l'usufruitier sauf si le nu-proprétaire s'y oppose.

Documents sociaux - répartition du bénéfice

Article 30 — Affectation du bénéfice

En application de l'article 45, 2° de la Loi SIR, la société distribue annuellement à titre de rémunération du capital au moins 80% du résultat comme déterminé par la Loi SIR et en exécution des résolutions et règlements. Cette obligation ne porte pas préjudice à l'article 617 du Code des sociétés.

3. Commissaire

Le 27 avril 2016, Deloitte Réviseurs d'entreprises SC s.f.d. Société Coopérative à responsabilité limitée représentée par Rik Neckebroeck, affiliée à l'IRE sous le numéro AO1529, dont les bureaux sont sis à 1830 Zaventem, Gateway House, Luchthaven Nationaal 1J, a été renommée commissaire d'Intervest pour les exercices comptables 2016, 2017 et 2018. Le mandat du commissaire expirera immédiatement après l'assemblée annuelle en 2019.

La rémunération du commissaire est déterminée sur base de tarifs conformes au marché et indépendamment d'Intervest, en accord avec la déontologie et les normes de l'Institut des Réviseurs d'entreprises et en conformité avec les stipulations relatives à l'indépendance du commissaire, telle que décrite dans le Code des sociétés.

La rémunération du commissaire s'élève à € 66.000 (hors TVA) pour l'exercice qui a pris cours le 1er janvier 2017 pour l'examen des comptes annuels statutaires et consolidés.

4. Pourvoyeur de liquidités

En 2003, un accord de liquidité a été conclu avec ING Bank, avenue Marnix 24 à 1000 Bruxelles afin de stimuler la négociabilité des actions. En pratique ceci se fait par la remise régulière de commandes d'achat et de vente, tout en respectant certaines marges.

La rémunération correspondante s'élève à un montant fixe de € 15.000 par an.

5. Experts immobiliers

Au 31 décembre 2017, les experts immobiliers de la société immobilière sont:

- Cushman & Wakefield, domiciliée à 1000 Bruxelles, avenue des arts 56, représentée par Fouad Ben Tato et Kris Peetermans. Ils évaluent le portefeuille immobilier de bureaux. La rémunération pour l'exercice 2017 s'élève à € 71.258 (hors TVA).
- CBRE Valuation Services SPRL, domiciliée à 1000 Bruxelles, avenue Lloyd George 7, représentée par Pieter Paepen et Kevin Van de Velde. Ils évaluent le portefeuille immobilier logistique. La rémunération pour l'exercice 2017 s'élève à € 40.250 (hors TVA)
- CBRE Valuation Advisory, domiciliée à 1082 MK Amsterdam Symphony Offices - Gustav Mahlerlaan 405, représentée par H.W.B. Knol et W.F.A. Rodermond. Ils évaluent les biens immobiliers aux Pays-Bas. La rémunération pour l'exercice 2017 s'élève à € 6.000 (hors TVA).

Les experts immobiliers de la Société ont confirmé le 21 décembre 2017 que, étant donné la situation économique générale et l'état des biens immobiliers, une nouvelle évaluation n'est pas nécessaire dans le cadre de l'émission des Actions Nouvelles et de l'autorisation de négocier les Actions Nouvelles sur un marché réglementé.

Conformément à la Loi SIR, ils évaluent le portefeuille quatre fois par an. Les rémunérations des experts immobiliers sont calculées sur base d'un montant annuel fixe par immeuble.

6. Gestionnaires immobiliers

Intervest exerce elle-même ces activités et ne les délègue pas à un tiers, à l'exception du facility management de Mechelen Campus qui est géré par le gestionnaire externe Quares Property and Facility Management nv. Ce facility management est toutefois supervisé par le coo d'Intervest et depuis mars 2017 par le département technique qui a incorporé les contrôles internes nécessaires.

7. SIR — cadre légal

Le statut de société immobilière réglementée est réglementé par la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (la Loi SIR) et l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (l'Arrêté Royal SIR) pour promouvoir les investissements collectifs en biens immobiliers. Le concept ressemble fortement à celui des Real Estate Investment Trusts (REIT - USA), des Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI - Pays-Bas) et des Sociétés d'Investissement Immobilier Côtées (SIIC - France) et les REIT au Royaume-Uni et en Allemagne.

La SIR est en tant que société immobilière publique avec un statut particulier de REIT, soumise à une législation stricte en vue de la protection des actionnaires et des financiers. Le statut offre aussi bien aux financiers qu'aux investisseurs privés la possibilité d'avoir accès d'une manière équilibrée, efficace au niveau des coûts et en toute transparence fiscale à un portefeuille immobilier diversifié.

L'intention du législateur est qu'une SIR garantisse une transparence optimale des immeubles de placement et assure la distribution d'un cashflow maximal, tandis que l'investisseur bénéficie de toute une série d'avantages.

La SIR est placée sous le contrôle de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) et est soumise à une réglementation spécifique dont les dispositions les plus marquantes sont les suivantes:

- adopter la forme d'une société anonyme ou d'une société en commandite par actions avec un capital minimum de € 1.200.000
- une société à capital fixe et un nombre fixe d'actions
- cotation boursière obligatoire avec une dispersion d'au moins 30% des actions auprès du public
- la société immobilière réglementée a pour objet exclusif (a) directement ou par une société dans laquelle elle détient une participation conformément les clauses de la Loi SIR et en exécution de ses arrêtés et règlements, de mettre à disposition des biens immobiliers d'utilisateurs et (b) le cas échéant et dans les limites de l'article 7, b) de la Loi SIR, posséder des biens immobiliers tels que mentionnés à l'article 2,5°, vi à x de la Loi SIR; la SIR n'a donc pas de politique d'investissement ancrée statutairement mais elle développe une stratégie où ses activités peuvent s'étendre à toute la chaîne de valeur du secteur immobilier
- possibilité limitée de prendre des hypothèques
- un taux d'endettement limité à 65% du total de l'actif; si le taux d'endettement dépasse 50%, un plan financier doit être rédigé conformément aux clauses de l'article 24 de l'Arrêté Royal SIR. En cas d'une dérogation accordée par la FSMA sur base de l'article 30, §3 et §4 de la Loi SIR, le taux d'endettement consolidé de la SIR publique ne peut conformément aux clauses de l'article 30 §4 de la Loi SIR être supérieur à 33%

- les charges d'intérêt financières annuelles provenant de l'endettement ne peuvent en aucun cas dépasser le seuil de 80% du résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille, augmenté des revenus financiers de la société
- règles strictes en matière de conflits d'intérêts
- une comptabilisation du portefeuille à la valeur de marché sans possibilité d'amortissements
- une évaluation trimestrielle du patrimoine immobilier par des experts indépendants, soumis à un système de rotation tous les trois ans
- une répartition du risque: 20% au maximum du total de l'actif sur base consolidée peut être investi dans un seul ensemble immobilier, sauf exceptions
- une SIR ne peut s'engager dans des "activités de développement" sauf occasionnellement; ceci signifie qu'une SIR ne peut agir comme promoteur immobilier dans le but de construire des immeubles pour les revendre et d'encaisser le bénéfice du développement
- la possibilité de créer des sociétés du périmètre qui prennent la forme d'une "SIR institutionnelle", une SIR dont plus de 25% du capital social est détenu directement ou indirectement par une SIR publique, et dont les instruments financiers sont exclusivement détenus par les personnes suivantes: (i) des investisseurs éligibles, ou (ii) des personnes physiques, à condition que le montant minimal de la souscription ou du prix payé ou de la contrepartie dans le chef de l'acquéreur ait été déterminé par le Roi, par arrêté pris sur avis de la FSMA, et pour autant que la souscription ou le transfert soit effectué conformément auxdites règles, agissant dans les deux cas pour leur propre compte, et dont les titres ne peuvent être acquis que par de tels investisseurs
- au moins trois administrateurs indépendants au sens de l'article 526 ter du Code des sociétés siègent au conseil d'administration
- la rémunération fixe des administrateurs et des dirigeants effectifs ne peut dépendre des opérations et transactions réalisées par la SIR publique ou ses filiales: il est donc exclu qu'il leur soit accordé une rémunération sur base du chiffre d'affaires. Cette règle s'applique également à la rémunération variable. Si une rémunération variable est définie en fonction du résultat, elle peut uniquement provenir de l'EPRA résultat consolidé.

Ces règles ont pour but de limiter le risque pour les actionnaires.

8. SIR — régime fiscal

Par la Loi SIR le législateur a accordé un statut fiscal favorable aux SIR.

La SIR est soumise à l'impôt des sociétés à un tarif normal, mais uniquement sur une base imposable limitée, composée de la somme (1) des avantages anormaux et bénévoles qu'elle a perçus et (2) des dépenses et charges non déductibles comme les frais professionnels, autres que les moins-values et plus-values sur actions. Les résultats (revenus locatifs et plus-values de la vente moins les dépenses d'exploitation et charges financières) sont donc exempts de l'impôt des sociétés à condition que le montant de distribution obligatoire du dividende conformément à l'article 13 §1 de l'Arrêté Royal Sir et du Chapitre III de l'Annexe C de l'Arrêté Royal SIR soit distribué. En outre la SIR peut être soumise au régime spéciale des commissions secrètes sur les commissions et rémunérations payées non justifiées par des fiches individuelles et un relevé récapitulatif.

Le précompte mobilier sur dividendes qui est distribué par une SIR publique s'élève depuis le 1er janvier 2017 à 30%, à déduire lors de la mise en paiement du dividende (sauf certaines exonérations).

Ce précompte mobilier est libératoire pour les particuliers résidents en Belgique.

Si une société adopte le statut de SIR, ou si une société (ordinaire) fusionne avec une SIR ou scinde une partie de son patrimoine immobilier par le transfert dans une SIR, elle doit payer un impôt unique (ladite exit tax) de 16,995% (16,5% augmenté de la contribution de crise de 3%). Ensuite la SIR est uniquement soumise aux impôts sur des parties très spécifiques, telles que les dépenses rejetées et avantages anormaux.

Cette exit tax s'élèvera à partir de l'année d'imposition 2019 à 12,5%, mais augmentera à nouveau à partir de l'année d'imposition 2021 et s'élèvera 15%. En raison de la contribution complémentaire de crise, ce tarif s'élève à partir de l'année d'imposition 2019 à 12,75%.

Cette exit tax est le prix fiscal que les sociétés doivent payer pour abandonner le régime fiscal de droit commun. D'un point de vue fiscal cette transition est traitée comme une répartition (partielle) de l'avoir social par la société à la SIR. Lors de la répartition de l'avoir, une société doit considérer comme dividende la différence positive entre les prestations en espèces, les titres ou sous quelque autre forme, et la valeur revalorisée du capital libéré (en d'autres termes la plus-value présente dans la société).

Le Code des Impôts sur les Revenus déclare que la somme distribuée correspond à la valeur réelle du patrimoine social à la date de l'opération réalisée (art. 210, §2 C.I.R. 1992). La différence entre la valeur réelle du patrimoine social et la valeur revalorisée du capital libéré est égale à un dividende distribué. De cette différence les réserves déjà imposées peuvent être déduites. Ce qui subsiste ensuite forme donc généralement la base imposable qui est soumise au tarif de 16,995%.

L'exit tax est calculée compte tenu de la Circulaire Ci.RH.423/567.729 de l'administration fiscale belge du 23 décembre 2004, dont l'interprétation de l'application pratique pourrait toujours être modifiée. La "valeur réelle fiscale" telle que mentionnée dans cette circulaire est calculée sous déduction des droits d'enregistrement ou TVA (qui serait d'application en cas de vente des actifs) et elle peut varier de la juste valeur des biens immobiliers telle que reprise au bilan de la SIR publique conformément à IAS 40.

Certes l'administration fiscale toujours d'avis (voir point 3 de la circulaire du 23 décembre 2004) que la valeur réelle de l'avoir social à la date de la reconnaissance comme SIR ne peut être inférieure à un montant correspondant à la valeur de l'avoir social telle qu'elle aurait été déterminée au regard, selon le cas, de la valeur des actions ou parts émises ou du prix des actions ou parts acquises ou offertes au public, diminuée des droits d'enregistrement et de la TVA qui ont été inclus dans la valeur d'expertise susmentionnée. Le but est de reprendre ladite prime de titrisation dans la base imposable de l'exit tax. La prime de titrisation est la prime que les investisseurs dans la SIR sont disposés à payer en plus de l'actif net qui reflète la plus-value émanant de la reconnaissance de la SIR par la FSMA. Comme décrit à la Note 24 du rapport Financier, Intervest conteste cette interprétation.

9. Régime fiscal aux Pays-Bas

Pour la réalisation de ses investissements immobiliers aux Pays-Bas, Intervest a fondé le 28 avril 2017 une association néerlandaise sur base d'un fondement coopératif nommé Intervest Nederland Coöperatief U.A. Intervest a structuré des immeubles de placement néerlandais dans des BV néerlandaise. Ces entités forment ensemble avec Intervest Nederland Coöperatief U.A. une entité fiscale pour l'imposition de l'impôt des sociétés et l'impôt sur le chiffre d'affaires.

L'association néerlandaise sur base de fondement coopératif précitée, nommée Intervest Nederland Coöperatief U.A. ainsi que les BV néerlandaises sont soumises à l'impôt des sociétés (20%/25%) en tant que contribuable intérieur. La distribution du bénéfice des BV néerlandaises à l'association néerlandaise sur base de fondement coopératif n'est pas imposée parce qu'elles tombent sous la participation-exemption.

10. Information relative au rapport financier annuel 2015 et 2016

- Comptes annuels consolidés 2015: p. 169 à p. 220 du rapport financier annuel 2015
- Rapport de gestion de 2015: p. 41 à p. 167 du rapport financier annuel 2015
- Rapport du commissaire de 2015: p. 221 à p. 223 du rapport financier annuel 2015
- Chiffres clés 2015: p. 25 à p. 33
- Comptes annuels consolidés 2016: p. 198 à p. 249 du rapport financier annuel 2016
- Rapport de gestion de 2016: p. 40 à p. 195 du rapport financier annuel 2016
- Rapport du commissaire de 2016: p. 250 à p. 251 du rapport financier annuel 2016
- Chiffres clés 2016: p. 22 à p. 31

RESPONSABLES DU CONTENU DU RAPPORT ANNUEL

Conformément à l'article 13 §2 de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007 le conseil d'administration, composé de Jean-Pierre Blumberg (président), Marleen Willekens, Chris Peeters, Jacqueline de Rijk - Heeren, Johan Buijs et Gunther Gielen, déclare qu'à sa connaissance:

- a. que les comptes annuels qui sont rédigés conformément au "International Financial Reporting Standards" (IFRS), tels qu'acceptés par l'Union européenne et selon la Loi du 12 mai 2014, donnent une image fidèle des capitaux, de la situation financière et des résultats d'Intervest Offices & Warehouses SA et des entreprises reprises dans la consolidation
- b. que le rapport annuel donne une analyse fidèle des principaux développements qui se sont produits au cours de l'exercice courant, de leur influence sur les chiffres annuels, des principaux facteurs de risques et incertitudes auxquels Intervest Offices & Warehouses SA est confrontée, ainsi que des principales transactions entre parties liées et leur éventuelle implication sur les chiffres annuels si ces transactions ont une importance significative et n'ont pas été conclues à des conditions conformes au marché
- c. que les données du rapport annuel correspondent à la réalité et qu'aucune donnée n'a été omise dont la mention modifierait la teneur du rapport annuel.



COMMUNICATION *TRANSPARENTE ET PROFESSIONNELLE*




“Tout se déroule de façon professionnelle et proactive. Nous sommes très satisfaits de la collaboration et du résultat à Aarschot.”

Christophe Arnould - Head of Real Estate



Liste de terminologie et mesures alternatives de prestation

Les mesures alternatives de performance sont les mesures utilisées par Intervest pour mesurer et suivre ses performances opérationnelles. Les mesures sont utilisées dans le Rapport annuel mais ne sont définies par une loi ou par des principes comptables généralement reconnus (GAAP). L'European Securities and Markets Authority (ESMA) a émis 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'Intervest considère comme mesure alternative de performance est reprise dans ce chapitre du Rapport annuel 2017, nommé "Liste de terminologie et mesures alternatives de performances". Les mesures alternatives de performances sont indiquées par  et pourvues d'une définition, d'un objectif et d'une réconciliation comme exigé par la directive ESMA.

Arrêté Royal SIR

L'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, tel que modifié de temps en temps.

Dividende net

Le dividende net est égal au dividende brut après la retenue de 30% de précompte mobilier. Le précompte mobilier sur dividendes des sociétés immobilières réglementées publiques passe suite à la Loi programme du 25 décembre 2016, publiée dans le Moniteur belge du 29 décembre 2016, de 27% à 30% (sauf certaines exonérations) depuis le 1 janvier 2017.

EPRA et terminologie EPRA

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.

En décembre 2014, l'EPRA Reporting and Accounting Committee a publié l'actualisation des EPRA Best Practices Recommendations ('BPR')¹. Ces BPR comprennent les recommandations relatives à la détermination des principaux indicateurs de performance pour les performances du portefeuille immobilier. Un nombre de ces indicateurs sont considérés comme des mesures alternatives de performance conformément à la direction ESMA. Cette réconciliation chiffrée de ces mesures alternatives de performance se retrouvent dans un chapitre séparé du rapport annuel, notamment chapitre 6 du Rapport du comité de direction.

EPRA résultat ⁺	Résultat provenant des activités opérationnelles stratégique.
EPRA Valeur Active Nette ⁺	Valeur Active Nette (VAN) ajustée pour tenir compte des immeubles de placement à la juste valeur et excluant certains éléments qui ne sont pas supposés s'intégrer dans un modèle financier d'investissements immobiliers à long terme. Concrètement: total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère, corrigé pour la juste valeur des instruments financiers et des impôts différés, divisé par le nombre d'actions en fin d'année.
EPRA VANNN ⁺	EPRA VAN ajustée pour tenir compte de la juste valeur des instruments financiers, de la dette et des impôts différés.
EPRA Rendement Initial Net (RIN)	Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers contractuels à la date de clôture des comptes annuels, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement.
EPRA RIN Ajusté	Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA RIN relatif à l'expiration des périodes de gratuités (ou autres incentives non échus comme une période locative avec réduction ou loyers échelonnés).
EPRA Taux de vacance locative	Valeur locative estimée (VLE) des surfaces inoccupées divisée par la VLE de l'ensemble du portefeuille disponible à la location.
EPRA Ratio des coûts (y compris frais directs de vacance) ⁺	Coûts EPRA (les coûts directs de vacance inclus) divisés par les revenus locatifs bruts diminués des coûts pour les droits de superficie et baux emphytéotiques.
EPRA Ratio des coûts (hors frais directs de vacance) ⁺	Coûts EPRA (les coûts directs de vacance exclus) divisés par les revenus locatifs bruts diminués des coûts pour les droits de superficie et baux emphytéotiques.
EPRA croissance locative nette sur base d'une composition constante du portefeuille ⁺	Est également appelé EPRA Like-for-Like Net Rental Growth. L'EPRA croissance locative nette sur base d'une composition constante du portefeuille compare la croissance des revenus locatifs nets des immeubles de placement qui étaient disponibles à la location durant toute la période, et non en développement, et ce durant les deux années complètes précédant la date de clôture de l'exercice. Les modifications des revenus locatifs bruts sur une base like-for-like donnent un aperçu des modifications des revenus locatifs bruts qui ne résultent pas des modifications du portefeuille immobilier (investissements, désinvestissements, gros travaux de rénovation, ...).

¹ Le rapport peut être consulté sur www.epra.com.

EPRA résultat^o

Définition - L'EPRA résultat est le résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille moins le résultat financier et les impôts, et hors les variations de la juste valeur des dérivés financiers (qui ne sont pas considérés comme comptabilité de couverture conformément à IAS 39) et autres éléments non distribuables sur base des comptes annuels statutaires d'Intervest SA.

Application - L'EPRA résultat mesure le résultat des activités opérationnelles stratégiques, à l'exception (i) des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives) et (ii) du résultat sur portefeuille (bénéfices ou pertes réalisés ou non sur les immeubles de placement). Cela revient au résultat qui est influencé directement par la gestion immobilière et financière de la société, à l'exception de l'impact lié à la volatilité des marchés immobiliers et financiers.

Réconciliation en milliers €	31.12.2017	31.12.2016
Résultat net	21.186	20.582
Éliminer du résultat net (+/-) :		
• Résultat sur ventes des immeubles de placement	0	12.798
• Variations de la juste valeur des immeubles de placement	7.274	-2.425
• Autre résultat sur portefeuille	89	-363
• Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)	-1.119	-1.547
• Autres éléments non distribuables sur base des comptes annuels statutaires d'Intervest SA.	0	0
EPRA résultat	27.430	29.044

EPRA résultat action sur base du nombre d'actions copartageantes^o

Définition - L'EPRA résultat par action est l'EPRA résultat divisé par le nombre d'actions copartageantes en fin d'année.

Application - L'EPRA résultat mesure l'EPRA résultat par action copartageante et permet de faire la comparaison avec le dividende brut par action.

Réconciliation		31.12.2017	31.12.2016
EPRA résultat (en milliers €)	A	27.430	29.044
Nombres d'actions copartageantes	B	17.740.407	16.784.521
EPRA résultat par action (en €)	=A/B	1,55	1,73

EPRA résultat par action sur base de la moyenne pondérée du nombre d'actions^o

Définition - L'EPRA résultat par action est l'EPRA résultat divisé par la moyenne pondérée du nombre d'actions en fin d'année.

Application - L'EPRA résultat par action mesure l'EPRA résultat par moyenne pondérée du nombre d'action et permet de faire la comparaison avec le dividende brut par action.

Réconciliation		31.12.2017	31.12.2016
EPRA résultat (en milliers €)	A	27.430	29.044
Moyenne pondérée du nombre d'actions	B	17.409.850	16.567.048
EPRA résultat par action (en €)	=A/B	1,58	1,75

Free float

Le free float est le pourcentage d'actions détenu par le public. Selon la définition d'EPRA et d'Euronext, il s'agit de tous les actionnaires détenant individuellement moins de 5% de la totalité des actions.

Gouvernance d'entreprise

La bonne gestion d'entreprise (corporate governance) est un instrument important pour améliorer constamment la gestion de la société immobilière et pour veiller aux intérêts des actionnaires.

Intervest

Intervest est le nom abrégé d'Intervest Offices & Warehouses, le nom juridique complet de la société.

Juste valeur d'un immeuble de placement

Cette valeur correspond au montant auquel un immeuble pourrait être échangé entre parties bien informées, étant d'accord et agissant dans des circonstances de concurrence normale. Du point de vue du vendeur elle doit être comprise moyennant déduction des droits d'enregistrement et des frais éventuels.

Cela signifie concrètement que la juste valeur est égale à la valeur d'investissement divisée par 1,025 (pour des immeubles d'une valeur supérieure à € 2,5 millions) ou à la valeur d'investissement divisée par 1,10/1,125 (pour des immeubles d'une valeur inférieure à € 2,5 millions). Pour les immeubles de placement d'Intervest situés aux Pays-Bas et détenus par des sociétés du périmètre néerlandaises cela signifie que la juste valeur des immeubles de placement est égale à la valeur d'investissement divisée par 1,07.

Liquidité de l'action

Le rapport entre le nombre d'actions négociées quotidiennement et le nombre d'actions.

Loi SIR

La Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, telle que modifiée de temps en temps.

Loyers contractuels

Ce sont les loyers bruts indexés sur base annuelle, comme déterminé contractuellement, dans les contrats de bail, à la date de clôture, avant déduction des réductions de loyer ou autres avantages accordés aux locataires.

Marge d'exploitation⁹

Définition - La marge d'exploitation est le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par les revenus locatifs.

Application - La marge d'exploitation donne un indication sur la possibilité de la société de générer du bénéfice de ses activités d'exploitation, sans tenir compte du résultat financier, des impôts et du résultat sur portefeuille.

Réconciliation en milliers €		31.12.2017	31.12.2016
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	A	35.077	38.226
Revenus locatifs	B	43.349	45.280
Marge d'exploitation (%)	=A/B	81%	84%

Ratio de couverture des intérêts

Le ratio de couverture des intérêts est le rapport entre le résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille et le résultat financier (hors variations de la juste valeur des dérivés financiers).

Rendement

Le rendement est calculé comme étant le rapport entre les loyers contractuels (augmentés ou non de la valeur locative estimée des surfaces non occupés) et de la juste valeur des immeubles de placement. Il s'agit du rendement brut sans tenir compte des charges attribuables.

Rendement brut du dividende

Le rendement brut du dividende est le dividende brut divisé par le cours boursier à la date de clôture.

Rendement d'une action

Le rendement d'une action au cours d'une certaine période correspond au rendement brut. Ce rendement brut est la somme (i) de la différence entre le cours boursier à la fin et au début de période et (ii) du dividende brut (donc le dividende avant déduction du précompte mobilier).

Rendement net

Le rendement net est calculé comme étant le rapport entre le loyer contractuel, augmenté de la valeur locative estimée sur vacance, moins les charges immobilières attribuables, et la juste valeur des immeubles de placement.

Résultat net dilué par action

Le résultat net dilué par action est le résultat net tel que publié dans le compte de résultats, divisé par la moyenne pondérée du nombre d'actions adaptées à l'effet des actions ordinaires potentielles menant à la dilution.

Rendement net du dividende

Le rendement net du dividende est le dividende net divisé par le cours boursier à la date de clôture.

Résultat net par action⁹

Définition - Le résultat net par action est le résultat net, tel qu'il apparaît au compte de résultats, divisé par la moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires en circulation (i.e. le nombre total d'actions émises moins les actions propres) au cours de l'exercice.

Réconciliation		31.12.2017	31.12.2016
Résultat net (en milliers €)	A	21.186	20.582
Moyenne pondérée du nombre d'actions	B	17.409.850	16.784.521
Résultat net par action (en €)	=A/B	1,22	1,23

Résultat sur portefeuille[Ⓞ]

Définition - Le résultat sur portefeuille comprend (i) le résultat sur vente des immeubles de placement, (ii) les variations de la juste valeur des immeubles de placement, et (iii) l'autre résultat sur portefeuille.

Application - Le résultat sur portefeuille mesure les bénéfices et pertes réalisés ou non réalisés relatifs aux immeubles de placement, comparés à l'évaluation des experts immobiliers indépendants à la fin de l'exercice précédent.

Réconciliation en milliers €	31.12.2017	31.12.2016
Résultat sur vente des immeubles de placement	0	-12.798
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-7.274	2.425
Autre résultat sur portefeuille	-89	363
Résultat sur portefeuille	-7.363	-10.009

Société immobilière réglementée (SIR)

Le statut de société immobilière réglementée est régi par la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (la Loi SIR) et par l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (l'Arrêté Royal SIR) ayant pour but d'encourager les investissements collectifs dans des biens immobiliers.

Taux d'endettement

Le taux d'endettement est calculé comme étant la relation de toutes les obligations (hors provisions et comptes de régularisation) hors les variations négatives de la juste valeur des instruments de couverture, par rapport au total des actifs. La méthode de calcul est conforme à l'article 31, §1 deuxième paragraphe de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014. Moyennant cet Arrêté Royal le taux d'endettement maximal pour la société immobilière est de 65%.

Taux d'intérêt moyen des financements[Ⓞ]

Définition - Le taux d'intérêt moyen des financements de la société est calculé en divisant les charges d'intérêt nettes (sur base annuelle) par la dette moyenne pondérée de la période (sur base de l'utilisation quotidienne des financements (crédits auprès d'institutions financières, emprunts obligataires, etc.)).

Application - Le taux d'intérêt moyen des financements mesure le coût moyen des financements des dettes et permet de suivre l'évolution dans le temps, en fonction des évolutions de la société et des marchés financiers.

Réconciliation en milliers €		31.12.2017	31.12.2016
Charges d'intérêt nettes	A	7.616	9.329
Dette moyenne pondérée de la période	B	292.129	293.098
Taux d'intérêt moyen des financements (sur base 360/365) (%)	=A/B	2,6%	3,1%

Taux d'occupation

Le taux d'occupation est calculé comme étant le rapport entre la valeur locative estimée (VLE) des espaces loués et la valeur locative estimée de l'ensemble du portefeuille disponible à la location, à la date de clôture.

Valeur d'acquisition d'un bien immobilier

C'est le terme à utiliser pour la valeur d'un bien immobilier lors de l'achat ou l'acquisition. Si des frais de mutation sont payés, ceux-ci sont compris dans la valeur d'acquisition.

Valeur d'investissement d'un bien immobilier

C'est la valeur de l'immeuble évalué par un expert immobilier indépendant, y compris les droits de mutation dont les droits d'enregistrement ne sont pas déduits. Cette valeur correspond au terme autrefois utilisé de "valeur d'investissement".

Valeur locative estimée (VLE)

La valeur locative estimée est la valeur locative déterminée par les experts immobiliers indépendants.

Valeur nette (juste valeur) par action

Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère (donc après déduction des intérêts minoritaires) divisés par le nombre d'actions en fin d'année (éventuellement après déduction des actions propres). Cela correspond à la valeur nette telle que définie à l'article 2, 23° du la Loi SIR.

La valeur nette (juste valeur) par action mesure la valeur de l'action sur base de la juste valeur des immeubles de placement et permet de faire une comparaison avec le cours boursier.

Valeur nette (valeur d'investissement) par action^o

Définition - Le résultat net par action est le résultat net, tel qu'il apparaît au compte de résultats, divisé par la moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires en circulation (i.e. le nombre total d'actions émises moins les actions propres) au cours de l'exercice.

Application - La valeur nette (valeur d'investissement) mesure la valeur de l'action sur base de la valeur d'investissement des immeubles de placement et permet de faire la comparaison avec le cours boursier.

Réconciliation		31.12.2017	31.12.2016
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère (en milliers €)	A	359.366	326.085
Réserve de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (en milliers €)	B	15.274	15.862
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère - valeur d'investissement (en milliers €)	C=A+B	374.640	341.947
Nombre d'actions en fin d'année	D	18.405.624	16.784.521
Valeur nette (valeur d'investissement) par action (in €)	=C/D	20,35	20,37

Vélocité

La vélocité de l'action est calculée comme étant le rapport entre le nombre total d'actions traitées annuellement, divisé par le nombre total d'actions à la fin de la période.

Intervest Offices & Warehouses SA
Uitbreidingstraat 66
2600 Berchem

T +32 3 287 67 67
F +32 3 287 67 89

R.P.M. Anvers

TVA BE 0458.623.918

www.intervest.be

Remarques? Questions?

intervest@intervest.be



Ce rapport financier annuel n'est un document d'enregistrement au sens de l'art. 28 de la Loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés.

Intervest Offices & Warehouses a rédigé son rapport annuel en Néerlandais. Intervest Offices & Warehouses a également traduit ce rapport annuel en français et en anglais. Aussi bien la version néerlandaise, française qu'anglaise de ce rapport annuel sont juridiquement contraignantes. Intervest Offices & Warehouses, représentée par son conseil d'administration, est responsable de la traduction et de la conformité des versions en français et en anglais. Toutefois, au cas de contradiction entre les versions linguistiques, la version néerlandaise a toujours priorité.

La version néerlandaise et la traduction française et anglaise de ce rapport annuel sont disponibles sur les site web de la société (www.intervest.be).

Dit jaarverslag is eveneens beschikbaar in het Nederlands.

This annual report is also available in English.



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES



BEYOND
REAL
ESTATE

INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Uitbreidingstraat 66
2600 Berchem

T + 32 3 287 67 67
F + 32 3 287 67 69

info@intervest.be
www.intervest.be