


LISTE DE TERMINOLOGIE ET MESURES ALTERNATIVES DE PRESTATION

Premier semestre 2019

Les mesures alternatives de performance sont les mesures utilisées par Invest 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 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'Invest considère comme mesure alternative de performance est reprise dans le chapitre du Rapport annuel, 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.

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) à partir du 1 janvier 2017.

LISTE DE TERMINOLOGIE ET MESURES ALTERNATIVES DE PRESTATION

Premier semestre 2019

EPRA et terminologie EPRA

EPRA (European Public Real Estate Association) est une organisation qui fait la promotion du secteur immobilier européen coté en bourse, prêche 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 retrouve dans un chapitre séparé du rapport annuel, notamment chapitre 6 du Rapport du comité de direction.

EPRA résultat	Résultat provenant des activités opérationnelles stratégiques.
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

LISTE DE TERMINOLOGIE ET MESURES ALTERNATIVES DE PRESTATION

Premier semestre 2019

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 financier

Réconciliation en milliers €	30.06.2019	31.03.2019	31.12.2018	30.06.2018	31.03.2018	31.12.2017
Résultat net	23.966	8.557	34.114	21.298	9.169	21.186
Éliminer du résultat net (+/-):						
• Résultat sur ventes des immeubles de placement	0	0	0	0	0	0
• Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-4.595	-2.024	-7.033	-8.866	-2.500	7.274
• Autre résultat sur portefeuille	1.554	714	2.472	1.518	270	89
• Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)	4.138	1.955	1.615	381	-243	-1.119
• Autres éléments non distribuables sur base des comptes annuels statutaires d'Intervest Offices & Warehouses SA	0	0	0	0	0	0
EPRA résultat	25.063	9.202	31.168	14.331	6.696	27.430

LISTE DE TERMINOLOGIE ET MESURES ALTERNATIVES DE PRESTATION

Premier semestre 2019

EPRA résultat par action basé sur la moyenne pondérée du nombre d'actions⁹

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 la comparaison avec le dividende brut par action.

Réconciliation		30.06.2019	31.03.2019	31.12.2018	30.06.2018	31.03.2018	31.12.2017
EPRA résultat (en milliers €)	A	25.063	9.202	31.168	14.331	6.696	27.430
Moyenne pondérée du nombre d'actions	B	24.374.391	24.288.997	19.176.981	18.510.303	18.405.624	17.409.850
EPRA résultat par action (en €)	=A/B	1,03	0,38	1,63	0,77	0,36	1,58

EPRA valeur active nette (EPRA VAN)

Définition - 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.

Application - 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.

Réconciliation		30.06.2019	31.03.2019	31.12.2018	30.06.2018	31.03.2018	31.12.2017
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère (en milliers €)	A	482.061	485.174	476.617	365.826	368.535	359.366
La juste valeur des instruments financiers et des impôts différés (en milliers €)	B	12.033	8.547	6.364	0	1.599	1.842
Nombre d'actions en fin d'année	C	24.657.003	24.288.997	24.288.997	18.891.443	18.405.624	18.405.624
EPRA VAN (en €)	=(A+B)/C	20,04	20,33	19,88	19,36	20,11	19,62

LISTE DE TERMINOLOGIE ET MESURES ALTERNATIVES DE PRESTATION

Premier semestre 2019

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 l'ensemble 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.

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 situés aux Pays-Bas, détenus par les filiales néerlandaises, cela signifie que la juste valeur 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.

LISTE DE TERMINOLOGIE ET MESURES ALTERNATIVES DE PRESTATION

Premier semestre 2019

Loyers contractuels (précédemment loyers actuels)

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'exploitation^o

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 €		30.06.2019	31.03.2019	31.12.2018	30.06.2018	31.03.2018	31.12.2017
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	A	29.888	11.665	39.554	18.208	8.621	35.077
Revenus locatifs	B	35.519	15.144	47.920	22.945	11.597	43.349
Marge d'exploitation (%)	=A/B	84%	77%	83%	79%	74%	81%

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 d'un rendement brut, sans tenir compte avec les charges immobilières attribuables

LISTE DE TERMINOLOGIE ET MESURES ALTERNATIVES DE PRESTATION

Premier semestre 2019

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.

LISTE DE TERMINOLOGIE ET MESURES ALTERNATIVES DE PRESTATION

Premier semestre 2019

Résultat net 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.

Réconciliation		30.06.2019	31.03.2019	31.12.2018	30.06.2018	31.03.2018	31.12.2017
Résultat net (en milliers €)	A	23.966	8.557	34.114	21.298	9.169	21.186
Moyenne pondérée du nombre d'actions	B	24.374.391	24.288.997	19.176.981	18.510.303	18.405.624	17.409.850
Résultat net par action (en €)	=A/B	0,98	0,35	1,78	1,15	0,50	1,22

Résultat sur portefeuille^o

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 €		30.06.2019	31.03.2019	31.12.2018	30.06.2018	31.03.2018	31.12.2017
Résultat sur vente des immeubles de placement		0	0	0	0	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement		4.595	2.024	7.033	8.866	2.500	-7.274
Autre résultat sur portefeuille		-1.554	-714	-2.472	-1.518	-270	-89
Résultat sur portefeuille		3.041	1.310	4.561	7.348	2.230	-7.363

LISTE DE TERMINOLOGIE ET MESURES ALTERNATIVES DE PRESTATION

Premier semestre 2019

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 €		30.06.2019	31.03.2019	31.12.2018	30.06.2018	31.03.2018	31.12.2017
Charges d'intérêt nettes	A	4.447	2.293	8.039	3.811	1.886	7.616
Dette moyenne pondérée de la période	B	391.770	380.282	326.575	298.218	296.268	292.129
Taux d'intérêt moyen des financements (sur base 360/365) (%)	=A/B	2,3%	2,4%	2,4%	2,5%	2,5%	2,6%

LISTE DE TERMINOLOGIE ET MESURES ALTERNATIVES DE PRESTATION

Premier semestre 2019

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 une comparaison avec le cours boursier.

LISTE DE TERMINOLOGIE ET MESURES ALTERNATIVES DE PRESTATION

Premier semestre 2019

Valeur nette (valeur d'investissement) par action^o

Définition - Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère (donc après déduction des intérêts minoritaires) augmenté 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, divisés par le nombre d'actions en fin d'année (éventuellement après déduction des actions propres).

Application - La valeur nette (valeur d'investissement) par action mesure la valeur de l'action sur base de la valeur d'investissement des immeubles de placement et permet une comparaison avec le cours boursier.

Réconciliation		30.06.2019	31.03.2019	31.12.2018	30.06.2018	31.03.2018	31.12.2017
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère (en milliers €)	A	482.061	485.174	476.617	365.826	368.535	359.366
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	28.404	17.658	17.658	17.652	15.274	15.274
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère - valeur d'investissement (en milliers €)	C=A+B	510.465	502.832	494.275	383.478	383.809	374.640
Nombre d'actions en fin d'année	D	24.657.003	24.288.997	24.288.997	18.891.443	18.405.624	18.405.624
Valeur nette (valeur d'investissement) par action (en €)	=C/D	20,70	20,70	20,35	20,30	20,85	20,35

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.