



## Annexes

### Indicateurs clés de performance 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.

#### EPRA résultat<sup>o</sup>

**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'Interinvest Offices & Warehouses SA. L'EPRA résultat par action est l'EPRA résultat divisé par la moyenne pondérée du nombre d'actions. Cette mesure alternative de performance est calculée sur base des comptes annuels consolidés de la société.

**Objectif** - 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 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. 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 en milliers €		31.12.2022	31.12.2021
Résultat net		57.280	104.741
Intérêts minoritaires		-5.566	-6.641
Résultat net (Part du Groupe)		51.714	98.100
Éliminer du résultat net (+/-) : (Part du Groupe) (+/-)			
▪ Résultat sur ventes des immeubles de placement		-478	-198
▪ Variations de la juste valeur des immeubles de placement		26.106	-66.020
▪ Autre résultat sur portefeuille		-3.920	11.205
▪ Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers		-32.257	-4.217
▪ Intérêts minoritaires en relation avec ce qui précède		4.302	6.306
<b>EPRA résultat</b>	<b>A</b>	<b>45.467</b>	<b>45.176</b>
Moyenne pondérée du nombre d'actions	<b>B</b>	26.664.878	25.983.006
<b>EPRA résultat par action (en €)</b>	<b>=A/B</b>	<b>1,71</b>	<b>1,74</b>



## EPRA Net Asset Value (NAV)-indicateurs<sup>o</sup>

**Définition** - Net Asset Value (NAV) ajustée conformément aux Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines publiées par l'EPRA en octobre 2019 pour application à partir de 2020.

**Objectif** - Ajuste la NAVIFRS pour fournir aux parties prenantes l'information la plus pertinente sur la juste valeur des actifs et passifs d'une société investissant en immobilier sous trois différents scénarios :

- › L'EPRA Net Reinstatement Value (NRV) fournit une estimation du montant requis pour reconstituer l'entreprise à travers les marchés d'investissement en fonction de sa structure actuelle de capital et de financement, y compris le real estate transfer tax.
- › L'EPRA Net Tangible Assets (NTA) part de l'hypothèse que la société acquiert et cède des actifs, ce qui ferait se matérialiser certains impôts différés qui ne peuvent être éludés.
- › L'EPRA Net Disposal Value (NDV) représente la valeur revenant aux actionnaires de la société dans un scénario de cession de ses actifs, entraînant le règlement des impôts différés, la liquidation des instruments financiers et la prise en compte d'autres passifs pour leur montant maximum, le tout net d'impôts.

en milliers € 31.12.2022

	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère en IFRS</b>	693.352	693.352	693.352
<b>NAV diluée à la juste valeur</b>	<b>693.352</b>	<b>693.352</b>	<b>693.352</b>
A exclure :	6.039	6.337	0
▪ Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	-21.775	-21.761	
▪ Juste valeur des instruments financiers	27.814	27.814	
▪ Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		284	
A inclure :	62.353	0	20.173
▪ Juste valeur des dettes à taux fixe			20.173
▪ Droits de mutation	62.353		
<b>NAV</b>	<b>749.666</b>	<b>687.015</b>	<b>713.525</b>
<b>Nombre d'actions dilués</b>	29.235.067	29.235.067	29.235.067
<b>NAV par action (en €)</b>	<b>25,64</b>	<b>23,50</b>	<b>24,41</b>

en milliers € 31.12.2021

	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère en IFRS</b>	622.512	622.512	622.512
<b>NAV diluée à la juste valeur</b>	<b>622.512</b>	<b>622.512</b>	<b>622.512</b>
A exclure :	-31.942	-30.660	0
▪ Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	-27.453	-26.425	
▪ Juste valeur des instruments financiers	-4.489	-4.489	
▪ Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		254	
A inclure :	49.362	0	-813
▪ Juste valeur des dettes à taux fixe			-813
▪ Droits de mutation	49.362		
<b>NAV</b>	<b>703.816</b>	<b>653.172</b>	<b>621.699</b>
<b>Nombre d'actions dilués</b>	26.300.908	26.300.908	26.300.908
<b>NAV par action (en €)</b>	<b>26,76</b>	<b>24,83</b>	<b>23,64</b>



## EPRA Rendement Initial Net (RIN) en EPRA RIN ajusté

**Définition** - L'EPRA RIN équivaut aux 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.

- L'EPRA RIN ajusté incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA RIN relatif à l'expiration des périodes de gratuités (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.

Réconciliation en milliers €		31.12.2022	31.12.2021
Immeubles de placements et immeubles destinés à la vente		1.360.695	1.208.944
À exclure :			
Projets de développement destinés à la location		99.619	110.124
<b>Immeubles disponibles à la location</b>		<b>1.261.076</b>	<b>1.098.820</b>
À inclure :			
Frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		61.170	49.362
<b>Valeur d'investissement des immeubles disponibles à la location - y compris l'immobilier détenu par droit d'usage</b>	B	<b>1.322.246</b>	<b>1.148.182</b>
Revenus locatifs bruts annualisés		72.614	69.801
À exclure :			
Charges immobilières <sup>1</sup>		-9.193	-8.972
<b>Revenus locatifs nets annualisés</b>	A	<b>63.421</b>	<b>60.829</b>
Ajustements :			
Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autres réductions de loyer		3.996	849
<b>Revenus locatifs nets 'topped-up' annualisés</b>	C	<b>67.417</b>	<b>61.678</b>
<b>EPRA RENDEMENT NET INITIAL (in %)</b>	=A/B	<b>4,8%</b>	<b>5,3%</b>
<b>EPRA RENDEMENT NET INITIAL AJUSTE (in %)</b>	=C/B	<b>5,1%</b>	<b>5,4%</b>

<sup>1</sup> Le périmètre des charges immobilières à exclure pour le calcul du 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.



## EPRA taux de vacance locative

**Définition** - L'EPRA taux de vacance locative est la valeur locative estimée (VLE) des surfaces inoccupées divisée par la VLE de l'ensemble du portefeuille disponible à la location.

**Objectif** - L'EPRA taux de vacance locative mesure la vacance du portefeuille des immeubles de placement sur base de la VLE (ERV).

				31.12.2022	31.12.2021
Segment	Surface locative (en milliers m <sup>2</sup> )	Valeur locative estimée (ERV) de vacance (en milliers €)	Valeur locative estimée (ERV) (en milliers €)	EPRA vacance locative (en %)	EPRA vacance locative (en %)
Bureaux	208	6.660	27.734	24%	13%
Immobilier logistique Belgique	698	1.357	32.426	4%	1%
Immobilier logistique aux Pays-Bas	353	0	20.501	0%	0%
<b>TOTAL DES IMMEUBLES disponibles à la location</b>	<b>1.259</b>	<b>8.017</b>	<b>80.661</b>	<b>10%</b>	<b>6%</b>

## EPRA ratio de coûts<sup>9</sup>

**Définition** - L'EPRA ratios de coûts sont les dépenses administratives et d'exploitation (IFRS) (y compris et hors frais de vacance), divisés par les revenus locatifs bruts diminués des coûts pour les droits de superficie et baux emphytéotiques.

**Objectif** - L'EPRA ratios de coûts mesure tous les changements significatifs dans les frais généraux et opérationnels de la société.

Réconciliation en milliers €		31.12.2022	31.12.2021
Dépenses administratives et d'exploitation (IFRS)		12.888	11.625
<i>Charges relatives à la location</i>		19	148
<i>Récupération de charges immobilières</i>		-1.249	-696
<i>Récupération de charges locatives</i>		0	0
<i>Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état</i>		1.629	361
<i>Autres revenus et dépenses relatifs à la location</i>		-939	-716
<i>Charges immobilières</i>		8.566	8.383
<i>Frais généraux</i>		4.387	3.836
<i>Autres revenus et charges d'exploitation</i>		475	310
À exclure :			
Indemnités pour droit de superficie et baux emphytéotiques		-9	-8
<b>EPRA frais (y compris frais de vacance)</b>	<b>A</b>	<b>12.879</b>	<b>11.617</b>
Frais de vacance		-1.085	-893
<b>EPRA frais (hors frais de vacance)</b>	<b>B</b>	<b>11.794</b>	<b>10.724</b>
<b>Revenus locatifs diminués des indemnités pour droit de superficie et baux emphytéotiques</b>	<b>C</b>	<b>71.465</b>	<b>65.048</b>
<b>EPRA ratio de coûts (y compris frais de vacance) (in %)</b>	<b>=A/C</b>	<b>18,0%</b>	<b>17,9%</b>
<b>EPRA ratio de coûts (hors frais de vacance) (in %)</b>	<b>=B/C</b>	<b>16,5%</b>	<b>16,5%</b>



## EPRA Loan-to-value (LTV)

**Définition** - Les dettes financières nominales, ainsi que les dettes/créances nettes MOINS la trésorerie et les équivalents de trésorerie, le cas échéant, constituent la dette nette (a). Celle-ci est mise en regard de la juste valeur du portefeuille immobilier (y compris les biens immobiliers destinés à la vente) et des immobilisations incorporelles, qui forment ensemble la valeur totale de l'immobilier (b).

L'EPRA LTV prévoit quelques modifications au reporting IFRS, les principaux concepts qui sont introduits étant les suivants :

- > en cas de doute, tout capital qui n'est pas un capital propre est considéré comme dette (indépendamment de sa classification IFRS) ;
- > les actifs sont comptabilisés à leur juste valeur ;
- > la dette nette est comptabilisée à sa valeur nominale ;
- > aucun ajustement lié à la norme IFRS16 n'est proposé, car ces soldes se retrouvent généralement des deux côtés du calcul ;
- > L'EPRA LTV est calculé sur la base d'une consolidation proportionnelle, c'est-à-dire que l'EPRA LTV inclut la part du Groupe dans la dette nette et les actifs nets des coentreprises ou des entreprises associées importantes ;


**Objectif** - L'EPRA Loan-to-Value mesure le rapport entre les dettes et la valeur de marché du portefeuille immobilier. (a/b).

en milliers €	31.12.2022		
	Rapportés	Intérêts minoritaires	Part du Groupe
<b>A inclure:</b>			
▪ Prêts auprès d'institutions de crédit	487.380	20.656	466.724
▪ Papier commercial	46.000	0	46.000
▪ Greenbond/USPP	94.382	0	94.382
▪ Dettes/créances nettes	35.600	8.021	27.579
<b>A exclure:</b>			
▪ Trésorerie et équivalents de trésorerie	-3.053	-222	-2.831
<b>EPRA Dette nette (a)</b>	<b>660.309</b>	<b>28.455</b>	<b>631.854</b>
<b>A inclure:</b>			
▪ Immobilier disponible à la location (incl. panneaux solaires)	1.248.392	40.617	1.207.774
▪ Immobilier destiné à la vente	27.277	0	27.277
▪ Projets de développements et réserves de terrains	99.619	14.598	85.021
▪ Immobilisations incorporelles	284	2	282
<b>EPRA Valeur immobilière totale (b)</b>	<b>1.375.572</b>	<b>55.217</b>	<b>1.320.355</b>
<b>EPRA LTV (a/b)</b>	<b>48,0%</b>		<b>47,9%</b>



en milliers €	31.12.2021		
	Rapportés	Intérêts minoritaires	Part du Groupe
<b>A inclure:</b>			
▪ Prêts auprès d'institutions de crédit	421.708	7.948	413.760
▪ Papier commercial	108.000	0	108.000
▪ Dettes/créances nettes	10.789	8.520	2.269
<b>A exclure:</b>			
▪ Trésorerie et équivalents de trésorerie	-3.537	-395	-3.142
<b>EPRA Dette nette (a)</b>	<b>536.960</b>	<b>16.073</b>	<b>520.887</b>
<b>A inclure:</b>			
▪ Immobilier disponible à la location (incl. panneaux solaires)	1.104.174	15.029	1.089.145
▪ Projets de développements et réserves de terrains	110.124	13.715	96.409
▪ Immobilisations incorporelles	254	3	251
▪ Actifs financiers	1.713	856	857
<b>EPRA Valeur immobilière totale (b)</b>	<b>1.216.265</b>	<b>29.603</b>	<b>1.186.662</b>
<b>EPRA LTV (a/b)</b>	<b>44,1%</b>		<b>43,9%</b>

## Mesures alternatives de performance

Les mesures alternatives de performance sont les mesures utilisées par Interinvest 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. 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. Les indicateurs de l'EPRA considérés comme des mesures alternatives de performance sont repris dans la section «Indicateurs clés de performance EPRA».

### Taux d'intérêt moyen des financements

**Définition** - Le taux d'intérêt moyen des financements de la société est calculé en divisant la somme des charges d'intérêt nettes (sur base annuelle) et les intérêts intercalaires activés par la dette moyenne de la période (sur base de l'utilisation quotidienne des financements (crédits auprès d'institutions financières, emprunts obligataires, etc.). Cette mesure alternative de performance est calculée sur base des comptes annuels consolidés de la société.

**Objectif** - 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 €		31.12.2022	31.12.2021
Charges d'intérêt nettes (sur base annuelle)	A	10.655	7.095
Intérêts intercalaires activés	B	1.647	1.095
Dette moyenne de la période	C	620.034	459.768
<b>Taux d'intérêt moyen des financements (sur base 360/365) (%)</b>	<b>= (A+B)/C</b>	<b>2,0%</b>	<b>1,8%</b>



## Net debt / EBITDA

**Définition** - Le rapport Net debt-EBITDA est calculé en divisant les passifs financiers courants et non courants (moins les fonds de trésorerie) par le résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille) corrigé des amortissements.

**Objectif** - Le Net debt / EBITDA indique le nombre d'années dont l'entreprise a besoin pour rembourser ses dettes financières, en supposant que les dettes financières et l'EBITDA restent constants.

Réconciliation en milliers €		31.12.2022	31.12.2021
Dettes financières		628.826	530.210
Trésorerie et équivalents de trésorerie		-3.053	3.537
Net debt (IFRS)	A	625.773	526.673
Résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille		58.586	53.430
Amortissements		773	681
<b>EBITDA (IFRS)</b>	<b>B</b>	<b>59.359</b>	<b>54.111</b>
<b>Net debt/ EBITDA</b>	<b>= A/B</b>	<b>10,5</b>	<b>9,7</b>

## Résultat net par action (Part du Groupe)<sup>o</sup>

**Définition** - Le résultat net par action (Part du Groupe) est le résultat net, tel qu'il apparaît au compte de résultats, divisé par la moyenne pondérée du nombre d'actions (i.e. le nombre total d'actions émises moins les actions propres) au cours de l'exercice. Cette mesure alternative de performance est calculée sur base des comptes annuels consolidés de la société.

Réconciliation		31.12.2022	31.12.2021
Résultat net (Part du Groupe) (en milliers €)	A	51.714	98.100
Moyenne pondérée du nombre d'actions	B	26.664.878	25.983.006
<b>Résultat net par action (Part du Groupe) (en €)</b>	<b>=A/B</b>	<b>1,94</b>	<b>3,78</b>

## Valeur nette (valeur d'investissement) par action<sup>o</sup>

**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). Cette mesure alternative de performance est calculée sur base des comptes annuels consolidés de la société.

**Objectif** - 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		31.12.2022	31.12.2021
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère (en milliers €)	A	693.352	622.512
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	48.321	42.084
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère - valeur d'investissement (en milliers €)</b>	<b>C=A+B</b>	<b>741.673</b>	<b>664.596</b>
Nombre d'actions en fin d'année	D	29.235.067	26.300.908
<b>Valeur nette (valeur d'investissement) par action (en €)</b>	<b>=C/D</b>	<b>25,37</b>	<b>25,27</b>



## Marge d'exploitation<sup>o</sup>

**Définition** - La marge d'exploitation est le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par les revenus locatifs. Cette mesure alternative de performance est calculée sur base des comptes annuels consolidés de la société.

**Objectif** - 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 €		31.12.2022	31.12.2021
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	A	58.586	53.430
Revenus locatifs	B	71.474	65.056
<b>Marge d'exploitation (%)</b>	=A/B	<b>82%</b>	<b>82%</b>

## Résultat sur portefeuille et résultat sur portefeuille (part du Groupe)<sup>o</sup>

**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. Cette mesure alternative de performance est calculée sur base des comptes annuels consolidés de la société.

**Objectif** - 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 €		31.12.2022	31.12.2021
Résultat sur vente des immeubles de placement		478	198
Variations de la juste valeur des immeubles de placement		-26.106	66.020
Autre résultat sur portefeuille		3.920	-11.205
<b>Résultat sur portefeuille</b>		<b>-21.708</b>	<b>55.013</b>
Intérêts minoritaires		-4.302	-6.306
<b>Résultat sur portefeuille (Part du Groupe)</b>		<b>-26.010</b>	<b>48.707</b>

## Liste de terminologie

### Arrêté Royal SIR

L'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

### Croissance organique

La croissance organique concerne la croissance des revenus locatifs du portefeuille existant, y compris les projets réceptionnés et loués, à l'exclusion des acquisitions.

### 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 s'élève, suite à la Loi programme du 25 décembre 2016, publiée dans le Moniteur belge du 29 décembre 2016, à 30% (abstraction faite de certaines exonérations).

### Fonds de placement immobilier spécialisé (FIIS)

Le Fonds de placement immobilier spécialisé (FIIS) relève de l'arrêté royal du 9 novembre 2016 relatif aux fonds de placement immobiliers spécialisés. Ce système permet des investissements immobiliers dans un fonds flexible et efficace.





## 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'Interinvest 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 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 situés aux Pays-Bas, détenus par les filiales néerlandaises, cela signifie que la juste valeur est égale à la valeur d'investissement divisée par 1,09.

## Législation SIR

La Loi SIR et l'Arrêté Royal SIR.

## 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.

## 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.

## 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 brut

Le rendement est calculé comme étant le rapport entre les loyers contractuels (augmentés ou non de la valeur locative estimée des surfaces non occupées) et la juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location. Il s'agit d'un 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, disponibles à la location.

## 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 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.

## Société immobilière réglementée (SIR)

Le statut de société immobilière réglementée est régi par la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, tel que modifié de temps en temps (la Loi SIR) et par l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, tel que modifié de temps en temps (l'Arrêté Royal SIR) ayant pour but d'encourager les investissements collectifs dans des biens immobiliers.

## Société immobilière réglementée institutionnelle (SIRI)

La SIR institutionnelle est réglementée par la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, telle que modifiée de temps à autre (la Loi SIR), et l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, tel que modifié de temps à autre (l'Arrêté Royal SIR). Il s'agit d'une forme allégée de la SIR publique. Elle permet à la SIR publique d'étendre les aspects fiscaux propres à son régime à ses sociétés de périmètre et de réaliser des partenariats et projets spécifiques avec des tiers.

## 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'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° de 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.

## 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.

Interinvest Offices & Warehouses SA (ci-après Interinvest), fondée en 1996, est une société immobilière réglementée publique (SIR) de droit belge, dont les actions sont cotées sur Euronext Brussels (INTO) depuis 1999. Interinvest investit dans des bâtiments logistiques en Belgique et aux Pays-Bas et dans des immeubles de bureaux en Belgique. Les investissements sont réalisés dans des bâtiments modernes et des projets de (re)développement durable, situés à des endroits stratégiques, dans l'optique de la formation de clusters, et sont destinés à la location à des locataires de premier plan. La part logistique du portefeuille en Belgique se situe sur les axes Anvers - Bruxelles - Nivelles, Anvers - Limbourg - Liège, et Anvers - Gand - Bruges et se concentre aux Pays-Bas sur les axes Moerdijk - 's-Hertogenbosch - Nijmegen, Rotterdam - Gorinchem - Nijmegen et Bergen-op-Zoom - Eindhoven - Venlo. La part des bureaux dans le portefeuille immobilier se concentre dans et autour des centres villes avec une population estudiantine importante comme Anvers, Malines, Bruxelles et Louvain. Interinvest se distingue lors de la location d'espaces en allant au-delà de la location de mètres carrés uniquement. La société va beyond real estate en partant des piliers stratégiques du plan de croissance #connect2025 : création de valeur, durabilité, orientation client et #TeamInterinvest.



**Pour de plus amples informations :**  
**Interinvest Offices & Warehouses sa**  
société immobilière réglementée  
publique de droit belge,  
Gunther Gielen, ceo  
ou Vincent Macharis, cfo,  
InvestorRelations@interinvest.eu  
T. + 32 3 287 67 87  
<https://www.interinvest.eu/fr>

TVA: BEO458623918  
RPM Anvers

