

BEYOND
REAL
ESTATE

Déclaration intermédiaire troisième trimestre 2022



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

9M 2022

- > **EPRA résultat par action:** € 1,34 aux 9M 2022, une augmentation de 3% ou € 0,04 par rapport à l'année précédente
- > **ESG** aux 9M 2022: KPI en bonne voie ou déjà atteints en ligne avec la stratégie #connect2022, feuille de route ESG créée et Green Finance Framework mis en œuvre
- > **Création de valeur future:** 400.000 m² de projets (potentiels), principalement dans le segment logistique, ayant une valeur immobilière d'environ € 480 millions, dont € 200 millions ont déjà été investis
- > **Cours boursier:** l'action d'Intervest fait nettement mieux que l'indice EPRA Eurozone, malgré un environnement boursier difficile et volatile
- > Stratégie #connect2022 réussie prouve sa force :
 - Base solide grâce à la présence dans deux segments immobiliers (logistique 74%; bureaux 26%) et à la répartition sectorielle d'une base de locataires de qualité
 - Plus de € 155 millions d'investissements durables: € 92 millions dans des acquisitions logistiques créant ainsi des clusters sur des axes (maritimes) stratégiques, et € 63 millions dans des projets de développements durables
 - Début de la vente des immeubles non stratégiques (essentiellement de bureaux) dans le cadre d'une rotation mûrement réfléchi des actifs
 - Contrats de bail types avec clause d'indexation liée à l'indice santé
 - Tampon de liquidités suffisant grâce à € 138 millions de lignes de crédit non utilisées; 63% de la dette est couverte contre la hausse des taux d'intérêt à long terme (moyenne de 5 ans)
- > **Regardant l'avenir avec confiance**, malgré les turbulences macroéconomiques et géopolitiques actuelles:
 - Rythme de paiement normal et stable des locataires, contrats de bail à long terme, transactions locatives importantes et faibles taux de vacance génèrent des flux de revenus fiables, récurrents et croissants
 - Profil de gestion des risques en tant que SIR : surveillance continue des risques du marché, ainsi que des risques opérationnels, financiers, réglementaires et ESG pour contrôler les résultats et la situation financière

Guidance

- > EPRA résultat attendu par action pour 2022 : € 1,70 - € 1,72
- > Confirmation du dividende brut 2022 visé d'au moins € 1,53 par action, soit un rendement brut du dividende de 6,6% sur la base du cours de clôture de l'action au 30 septembre 2022

En résumé

Résultats financiers solides et chiffres clés aux 9M 2022

- > L'EPRA résultat par action s'élève à € 1,34; une augmentation de 3% ou € 0,04 par rapport aux 9M 2021
- > Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement de € 150 millions ou 12% par rapport au 31 décembre 2021 via:
 - € 63 millions d'investissements dans des projets de développement durables: Zeebrugge Green Logistics, Herentals Green Logistics, Genk Green Logistics et Greenhouse Collection at the Singel
 - € 92 millions d'acquisitions logistiques durables: projet à Zeebrugge, bâtiment à Waalwijk (NL), extension à Breda (NL); bâtiments à Herstal (attendants au site existant)
 - Variation positive de la juste valeur de € 29 millions, résultat combiné de l'augmentation de la valeur du portefeuille logistique de € 40 millions ou 4,8% et de la diminution de la valeur du portefeuille de bureaux de € 11 millions ou 2,7%
 - € 36 millions de biens immobiliers disponibles à la location devenus disponibles à la vente
 - € 2 millions d'investissements durables dans le portefeuille existant
- > Transactions locatives importantes ayant pour effet une augmentation du WALB à 4,8 ans (immobilier logistique 5,5 ans; bureaux 3,0 ans) et un taux d'occupation restant stable à 94% (immobilier logistique 100%; bureaux 83%)

Durabilité

- > Objectifs ESG 2022 en bonne voie :
 - > 30% de Green certified buildings
 - > 80% d'énergie solaire dans l'immobilier logistique
 - 100% d'électricité provenant de sources renouvelables
 - Engagement ESG montré en soumettant un premier questionnaire CDP (Climate Change) 2022
 - En cours: Systèmes de contrôle d'énergie, bornes de recharge pour les véhicules électriques, engagement ESG en définissant et notifiant des Science Based Targets
- > Stratégie #connect2022 réussie qui pose les jalons de la création d'une feuille de route détaillée visant à définir la politique ESG à long terme, liée aux trois fers de lance :
 - Bâtiments à l'épreuve du temps et efficacité énergétique
 - Santé et bien-être
 - Intégrité et conformité
- > Mise en œuvre du Green Finance Framework
- > Les opérations propres d'Interinvest sont déjà neutres en CO₂; pour les nouveaux développements et le portefeuille existant, les objectifs de réduction des émissions de CO₂ sont fixés suivant le pacte vert pour l'Europe

Création de valeur et orientation client

- > Accent mis dans les deux segments aussi bien sur le potentiel de développement futur que sur la modernisation à l'épreuve du temps du portefeuille existant
- > Présence stratégique sur deux segments immobiliers: l'immobilier logistique (74%) et de bureaux (26%); 39% du portefeuille immobilier logistique est situé aux Pays-Bas
- > 400.000 m² de projets en construction et potentiel de développement futur, principalement dans le segment logistique, d'une valeur immobilière d'environ € 480 millions, dont € 200 millions ont déjà été investis au 30 septembre 2022
- > Réalisation d'une croissance réfléchie de 52% du portefeuille immobilier depuis début 2020, dont 41% grâce à des acquisitions et des projets de développement
- > Des locataires diversifiés et solides
- > 94.000 m² de projets réceptionnés aux 9M 2022
- > Projet supplémentaire en construction dans la zone portuaire Port of Antwerp-Bruges représentant 73.000 m² aux 9M 2022; réception au T4 2022
- > Poursuite de l'optimisation de la structure de financement :
 - Taux d'intérêt moyen de 1,8%
 - € 135 millions ou 16% de financements verts
 - € 35 millions, soit 4%, de financements arrivant à échéance dans moins d'une année
 - Durée moyenne pondérée restante des lignes de crédit à long terme de 4,1 an
 - 63% de la dette est couverte contre la hausse des taux d'intérêt et ceci à long terme (moyenne de 5 ans)
 - Tampon de liquidités suffisant grâce à € 138 millions de lignes de crédit non utilisées
- > Contrats de bail types avec clause d'indexation liée à l'indice santé
- > Profil de gestion des risques d'Intervest, en tant que SIR : surveillance continue des risques du marché, ainsi que des risques opérationnels, financiers, réglementaires et ESG pour contrôler les résultats et la situation financière
- > Evaluation de l'immobilier par des experts indépendants sur base trimestrielle permettant de visualiser rapidement les tendances afin de prendre des mesures proactives
- > Malgré les turbulences sur le marché des actions, l'action d'Intervest résiste bien aux 9M 2022 et fait nettement mieux que l'indice EPRA Eurozone
- > Une analyse stratégique montre clairement quels biens immobiliers peuvent répondre aux attentes futures des utilisateurs en termes de durabilité et de bien-être; environ 86% de l'ensemble du portefeuille est à l'épreuve du temps, les 14% restants entrent dans un programme de réaménagement ou sont désinvestis; la vente de quatre bâtiments non stratégiques a débuté (trois immeubles de bureaux et un site logistique)
- > Résultats positifs de la mesure de la satisfaction client pour l'équipe dans les hubs Greenhouse

#TeamIntervest

- > Tous les (re)développements se font avec l'équipe interne, de sorte que la création de valeur reste au maximum au sein d'Interinvest
- > Attention permanente à la santé et au bien-être des collaborateurs par une communication quotidienne sur la durabilité, le bien-être, la prévention, la collaboration, etc. via l'intranet, le programme Interinvest Wellness et la mise à disposition de formations adaptées
- > Ateliers lancés afin de répertorier la diversité de l'équipe, afin de fonctionner d'une manière qui soit optimale sur le plan de l'inclusivité

Prévisions

- > Confirmation du dividende brut 2022 visé d'au moins € 1,53 par action; rendement du dividende brut de 6,6%¹
- > EPRA résultat attendu par action 2022 : € 1,70 - € 1,72
- > La croissance mûrement réfléchie liée à l'accent stratégique placé sur les (re)développements propres commencera à porter ses fruits dans les années à venir

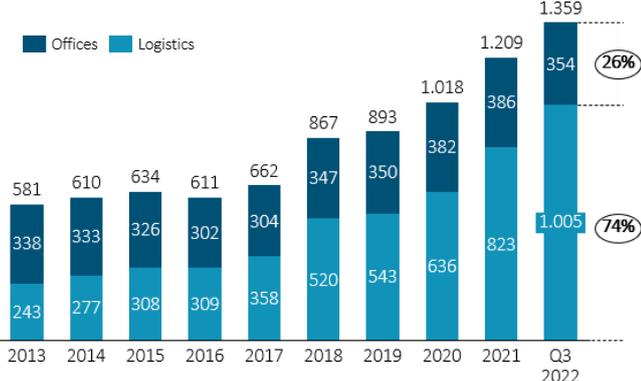
Les prévisions sont basées sur la connaissance et l'estimation actuelles des fluctuations des taux d'intérêt, le plan de croissance stratégique #connect2022 et sauf circonstances imprévues (comme les effets possibles d'un climat macroéconomique volatile et de l'évolution de la situation géopolitique en Europe de l'Est).



Zeebrugge Green Logistics

¹ Sur la base du cours de clôture de l'action au 30 septembre 2022, qui s'élève à € 23,30.

Chiffres clés 9M 2022

IMMOBILIER	FINANCIER	BOURSE																																												
<p>€ 1,4 milliard Juste valeur du portefeuille</p> <p>94% Taux d'occupation: 100% Immobilier logistique BE 100% Immobilier logistique NL 83% Bureaux</p> <p>4,8 ans Durée moyenne restante des contrats de bail (jusqu'à la première échéance) 5,5 ans Immobilier logistique 3,0 ans Bureaux</p> <p>6,1% Rendement locatif brut 5,5% Immobilier logistique 7,9% Bureaux</p>	<p>€ 1,34 EPRA résultat par action</p> <p>€ 25,64 EPRA NTA par action</p> <p>1,8% Taux d'intérêt moyen des financements</p> <p>4,1 ans Durée restante des lignes de crédit à long terme</p> <p>50% Taux d'endettement</p> <p>€ 1,53 Dividende brut proposé par action 2022</p> <p>€ 1,70 - € 1,72 EPRA résultat prévu par action 2022</p>	<p>€ 619 millions Capitalisation boursière</p> <p>6,6% Rendement brut du dividende</p> <hr/> <p>DURABILITÉ</p> <p>32% du portefeuille immobilier au moins BREEAM 'Very Good'</p> <p>100% électricité provenant des sources renouvelables</p> <p>16% financements verts</p> <p>89% du portefeuille immobilier logistique équipé de panneaux solaires: 34 MWp</p> <p>63% du portefeuille immobilier équipé de compteurs intelligents</p>																																												
<p>JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER</p>  <table border="1"> <caption>Just Value of the Real Estate Portfolio (€ million)</caption> <thead> <tr> <th>Year</th> <th>Offices</th> <th>Logistics</th> <th>Total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2013</td><td>338</td><td>243</td><td>581</td></tr> <tr><td>2014</td><td>333</td><td>277</td><td>610</td></tr> <tr><td>2015</td><td>326</td><td>308</td><td>634</td></tr> <tr><td>2016</td><td>302</td><td>309</td><td>611</td></tr> <tr><td>2017</td><td>304</td><td>358</td><td>662</td></tr> <tr><td>2018</td><td>347</td><td>520</td><td>867</td></tr> <tr><td>2019</td><td>350</td><td>543</td><td>893</td></tr> <tr><td>2020</td><td>382</td><td>636</td><td>1.018</td></tr> <tr><td>2021</td><td>386</td><td>823</td><td>1.209</td></tr> <tr><td>Q3 2022</td><td>354</td><td>1.005</td><td>1.359</td></tr> </tbody> </table> <p>Legend: ■ Offices ■ Logistics</p>		Year	Offices	Logistics	Total	2013	338	243	581	2014	333	277	610	2015	326	308	634	2016	302	309	611	2017	304	358	662	2018	347	520	867	2019	350	543	893	2020	382	636	1.018	2021	386	823	1.209	Q3 2022	354	1.005	1.359	<p>TEAM</p> <p>59</p> <ul style="list-style-type: none"> m 41% f 59%
Year	Offices	Logistics	Total																																											
2013	338	243	581																																											
2014	333	277	610																																											
2015	326	308	634																																											
2016	302	309	611																																											
2017	304	358	662																																											
2018	347	520	867																																											
2019	350	543	893																																											
2020	382	636	1.018																																											
2021	386	823	1.209																																											
Q3 2022	354	1.005	1.359																																											

Chiffres clés comparatifs

En milliers €	30.09.2022	31.12.2021
Chiffres clés immobiliers		
Juste valeur de l'immobilier	1.359.351	1.208.944
Juste valeur de l'immobilier disponible à la location	1.156.368	1.098.820
Rendement locatif brut sur immobilier disponible à la location (en %)	6,1%	6,4%
Rendement locatif brut sur immobilier disponible à la location en cas de location à 100% (en %)	6,4%	6,8%
Durée moyenne restante des contrats de bail (jusqu'à la première échéance) (en années)	4,8	4,3
Durée moyenne restante des contrats de bail du portefeuille logistique (jusqu'à la première échéance) (en années)	5,5	5,3
Durée moyenne restante des contrats de bail des bureaux (jusqu'à la première échéance) (en années)	3,0	2,6
Taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille (en %)	94%	94%
Taux d'occupation du portefeuille logistique (en %)	100%	100%
Taux d'occupation du portefeuille logistique Pays-Bas (en %)	100%	100%
Taux d'occupation du portefeuille logistique Belgique (en %)	100%	99%
Taux d'occupation des bureaux (en %)	83%	87%
Surface locative brute (en milliers de m ²)	1.140	1.111
Chiffres clés financiers		
EPRA résultat	35.382	45.176
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	16.434	48.707
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	31.205	4.217
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE	83.021	98.100
Nombre d'actions copartageantes	26.577.334	26.300.908
Moyenne pondérée du nombre d'actions	26.431.527	25.983.006
Cours boursier à la date de clôture (en €/action)	23,30	28,20
Valeur nette (juste valeur) (en €/action)	25,45	23,67
Valeur nette (valeur d'investissement) (en €/action)	27,27	25,27
Prime/Réduction par rapport à la juste valeur nette (en %)	-8,5%	19%
Capitalisation boursière (en millions €)	619	742
Dividende brut (en €)	1,53 ¹	1,53
Rendement brut du dividende (en %)	6,6%	5,4%
Taux d'endettement (max. 65%)	50%	45%
Taux d'intérêt moyen des financements (en %)	1,8%	1,8%
Durée moyenne des lignes de crédit à long terme (en années)	4,1	4,1

¹ Il s'agit du dividende brut 2022 visé minimum.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Déclaration intermédiaire du conseil de surveillance
concernant le troisième trimestre 2022

Information réglementée, embargo jusqu'au 07.11.2022, 18h00

	30.09.2022	31.12.2021
EPRA chiffres clés		
EPRA résultat (en € /action) (part du Groupe)	1,34	1,74
EPRA NTA (en €/action)	25,64	24,83
EPRA NRV (en €/action)	27,76	26,76
EPRA NDV (en €/action)	26,17	23,64
EPRA RIN (rendement initial net) (en %)	5,0%	5,3%
EPRA RIN ajusté (en %)	5,2%	5,4%
EPRA taux vacance locative (en %)	5,8%	6,2%
EPRA ratio de coûts (frais directs de vacance inclus) (en %)	16,7 ¹	17,9%
EPRA ratio de coûts (hors frais directs de vacance) (en %)	15,4 ²	16,5%

¹ L'application de l'interprétation IFRIC21, selon laquelle les prélèvements imposés par le gouvernement, tels que l'impôt foncier, sont entièrement comptabilisés en tant que dette et coût dans le bilan et le compte de résultat au début de l'exercice, ainsi que les frais de rupture perçus de 2,9 millions d'euros, influencent largement le niveau du ratio de coût EPRA au cours de l'exercice.

² L'application de l'interprétation IFRIC21, selon laquelle les prélèvements imposés par le gouvernement, tels que l'impôt foncier, sont entièrement comptabilisés en tant que dette et coût dans le bilan et le compte de résultat au début de l'exercice, ainsi que les frais de rupture perçus de 2,9 millions d'euros, influencent largement le niveau du ratio de coût EPRA au cours de l'exercice.

Sommaire

9M 2022	2
En résumé	3
Chiffres clés comparatifs	7
Sommaire	9
1 Rapport immobilier	10
1.1 Portefeuille immobilier	10
1.2 Projets en construction et potentiel de développement	12
1.2.1 Projets réceptionnés aux 9M 2022 : 100% loués	13
1.2.2 Aperçu de tous les projets en construction et du potentiel de développement	13
1.3 Taux d'occupation, activités locatives en durée des contrats de bail	14
2 Environnement Société Gouvernance (ESG)	16
3 Rapport financier	19
3.1 Analyse des résultats	19
3.2 Structure financière	23
3.3 EPRA Awards - Gold	24
4 Prévisions	24
5 Calendrier financier 2023	25
6 Aperçu financier – résultats et bilan	26
6.1 Compte de résultats consolidés résumés	26
6.2 Résultat global consolidé résumé	27
6.3 Bilan consolidé résumé	28
7 Annexes	30
7.1 Indicateurs clés de performance EPRA	30
7.2 Mesures alternatives de performance	35
7.3 Liste de terminologie	38

Mesures alternatives de performance

Les mesures alternatives de performance sont les mesures utilisées par Intervest pour mesurer et suivre ses performances opérationnelles. Les mesures sont utilisées dans ce communiqué de presse, mais ne sont pas définies dans une loi ni dans les 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 concepts qu'Intervest considère comme mesures alternatives de performance figurent dans un lexique disponible sur le site web www.intervest.eu, intitulé « Lexique et 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. L'EPRA (European Public Real Estate Association) est une organisation qui promeut, aide à développer et représente le secteur immobilier européen coté en bourse afin de renforcer la confiance dans le secteur et d'augmenter les investissements dans l'immobilier coté en bourse en Europe. Pour de plus amples informations, veuillez consulter le site www.epra.com.

1 Rapport immobilier

CHIFFRES CLÉS ¹	30.09.2022				TOTAL	31.12.2021				TOTAL
	IMMOBILIER LOGISTIQUE		BUREAUX			IMMOBILIER LOGISTIQUE		BUREAUX		
	Belgique	Pays-Bas	Total immobilier logistique	Total bureaux		Belgique	Pays-Bas	Total immobilier logistique	Total bureaux	
Juste valeur des immeubles de placement (en milliers €)	616.486	388.327	1.004.813	354.538	1.359.351	480.239	342.282	822.521	386.423	1.208.944
Juste valeur des biens immobiliers disponibles à la location (en milliers €)	495.201	381.709	876.910	279.458	1.156.368	422.400	336.800	759.200	339.620	1.098.820
Loyers contractuels (en milliers €)	31.430	19.587	51.017	22.070	73.087	27.850	17.401	45.251	27.767	73.018
Rendement locatif brut des biens immobiliers disponibles à la location (en %)	5,8%	5,0%	5,5%	7,9%	6,1%	6,0%	5,2%	5,6%	8,2%	6,4%
Rendement locatif brut (y compris valeur locative estimée sur vacance) des biens immobiliers disponibles à la location (en %)	5,8%	5,0%	5,5%	9,4%	6,4%	6,1%	5,2%	5,7%	9,5%	6,8%
Durée moyenne restante des contrats de bail (jusqu'à la première échéance) (en années)	5,2	6,1	5,5	3,0	4,8	4,4	6,6	5,3	2,6	4,3
Durée moyenne restante des contrats de bail (jusqu'en fin de contrat) (en années)	6,5	7,5	6,9	4,4	6,1	5,6	8,0	6,5	3,8	5,5
Taux d'occupation (EPRA) (en %)	100%	100%	100%	83%	94%	99%	100%	100%	87%	94%
Nombre de sites louables	22	16	38	10	48	22	15	37	14	51
Surface locative brute (en milliers de m ²)	595	353	948	192	1.140	552	313	865	246	1.111

1.1 Portefeuille immobilier

La juste valeur des immeubles de placement s'élève à € 1.359 millions au 30 septembre 2022 (€ 1.209 millions au 31 décembre 2021). Cette valeur totale comprend les biens immobiliers disponibles à la location d'un montant d'environ € 1.156 millions et des projets de développement d'environ € 203 millions. Au cours du deuxième trimestre 2022, quatre immeubles ont été transférés

¹ Tous les concepts et leur calcul sont repris dans un lexique sur le site web www.intervest.be, appelé « Glossaire et mesures alternatives de performance » et en pièce jointe à ce communiqué de presse.

dans la catégorie des immeubles disponibles à la vente, principalement des bureaux. Il s'agit de quatre immeubles non stratégiques, Antwerpen Gateway, Inter Access Park à Dilbeek, Park Rozendal à Hoeilaart et un site logistique à Huizingen, dont Intervest a lancé le trajet de vente. Grâce à la rotation des actifs, Intervest conserve un portefeuille durable et à l'épreuve du temps.

Le portefeuille est évalué par des experts immobiliers indépendants sur base trimestrielle, ce qui permet de visualiser rapidement les tendances afin de prendre des mesures proactives.

L'augmentation de la juste valeur des immeubles de placement de € 150 millions ou 12% par rapport au 31 décembre 2021 s'explique comme suit.

Dans le portefeuille logistique – augmentation de la juste valeur de € 182 millions ou 22%

- > Acquisitions d'immeubles disponibles à la location pour un montant de € 35 millions: immeuble à Waalwijk (NL), extension à Breda (NL) et immeubles à Herstal (attendants au site existant)
- > Acquisition du projet de développement à Zeebrugge par le biais de l'acquisition d'actions d'une société ayant une juste valeur immobilière d'environ € 57 millions au moment de l'acquisition
- > Investissements dans des projets de développement et réserves de terrains à raison de € 57 millions, principalement des investissements dans Genk Green Logistics, Zeebrugge et la finition de Herentals Green Logistics
- > Investissements d'un montant de € 1 million en vue d'améliorer le portefeuille logistique existant
- > Transfert de € 8 millions de biens immobiliers disponibles à la location dans la catégorie de biens disponibles à la vente
- > Augmentation de la juste valeur du portefeuille logistique de € 40 millions, soit 4,8%. Cette augmentation résulte de la poursuite de la contraction des rendements par les experts immobiliers ou de l'inclusion de certaines augmentations des loyers du marché observables de manière durable pour les sites logistiques les plus populaires, actuellement constatées par les experts immobiliers dans les transactions sur le marché.

Dans le portefeuille de bureaux – diminution de la juste valeur de € 32 millions ou 8%

- Investissements dans des projets de développement dans le portefeuille de bureaux à hauteur de € 6 millions, principalement pour les finitions dans le redéveloppement de Greenhouse Collection at the Singel et le projet Greenhouse Woluwe
- Investissements à hauteur de € 1 million visant à améliorer le portefeuille existant
- Transfert de 28 € millions de biens immobiliers disponibles à la location dans la catégorie de biens disponibles à la vente
- Baisse de valeur dans le portefeuille de bureaux d'un montant de € 11 millions ou 2,7%, laquelle s'explique principalement par la prise en compte des périodes de vacance par les experts immobiliers à la suite d'une nouvelle ou future vacance.
 - La baisse de valeur dans le portefeuille de bureaux disponibles à la location s'élève à € 4 millions et résulte principalement d'une nouvelle vacance suite au départ anticipé du locataire Enterprise Services Belgium à Mechelen Business Tower, une indemnité de rupture ayant été perçue pour la période de location restante. D'autre part, la baisse de valeur s'explique par la révision de la surface locative de l'espace d'archivage dans le portefeuille de bureaux. La numérisation croissante des entreprises a réduit le besoin d'espace d'archivage. Pour en déterminer l'effet, une analyse approfondie de la rentabilité à long terme de l'espace d'archivage disponible, a été réalisée.
 - La baisse de valeur sur les projets de développement dans le portefeuille de bureaux s'élève à € 6 millions, et résulte d'une part d'une nouvelle vacance planifiée dans le cadre de futurs projets à lancer et, d'autre part, du retard de réception des projets en cours dû à la conjoncture actuelle.

La proportion des segments immobiliers dans le portefeuille s'élève au 30 septembre 2022 à 74% d'immobilier logistique et à 26% d'immeubles de bureaux. 39% du portefeuille immobilier logistique sont situés aux Pays-Bas. Au 30 septembre 2022, l'ensemble du portefeuille immobilier présente une superficie locative de 1.140.386 m².

1.2 Projets en construction et potentiel de développement

Outre l'immobilier disponible à la location, Intervest dispose également de projets en construction et d'un potentiel de développement futur. Durant les neuf premiers mois de 2022, des projets logistiques d'une surface locative d'environ 94.000 m² ont été réceptionnés. Les projets achevés sont tous entièrement loués à des loyers et conditions conformes au marché au 30 septembre 2022. Après cela, la surface locative potentielle totale s'élève encore à environ 400.000 m² à compter du 30 septembre 2022.

Sur base des données actuelles du marché immobilier, Intervest s'attend à une valeur possible d'environ € 480 millions pour l'ensemble de ces projets, principalement dans le segment logistique. Par rapport à la valeur de l'ensemble des investissements immobiliers au 30 septembre 2022, cela signifie une augmentation future possible de la valeur du portefeuille immobilier sur une période T4 2022 - 2025 d'environ € 280 millions.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Déclaration intermédiaire du conseil de surveillance
concernant le troisième trimestre 2022

Information réglementée, embargo jusqu'au 07.11.2022, 18h00

1.2.1 Projets réceptionnés aux 9M 2022 : 100% loués

	Segment	Type	Pays	GLA (potentiel) en m ²	Réception	BREEAM
Genk Green Logistics	Logistique	Développement	BE	11.000	T2 2022	Excellent
Genk Green Logistics	Logistique	Développement	BE	11.000	T2 2022	Excellent
Genk Green Logistics	Logistique	Développement	BE	21.000	T2 2022	Excellent
Genk Green Logistics	Logistique	Développement	BE	9.000	T3 2022	Excellent
Herentals Green Logistics	Logistique	Développement	BE	42.000 ¹	T1 2022	Excellent
PROJETS RECEPTIONNES AUX 9M 2022				94.000		

1.2.2 Aperçu de tous les projets en construction et du potentiel de développement

	Segment	Type	Pays	GLA (potentiel) en m ²	Réception prévue	BREEAM
's-Hertogenbosch Rietvelden	Logistique	Développement	NL	10.000	T1 2023	Outstanding
Genk Green Logistics	Logistique	Développement	BE	30.000	T1 2023	Excellent
Greenhouse Collection at the Singel	Bureaux	Redéveloppement	BE	15.000	T4 2022	Excellent
Herentals Green Logistics 1B ²	Logistique	Développement	BE	10.000	T1 2023	Excellent
Zeebrugge Green Logistics ³	Logistique	Développement	BE	73.000	Réceptionné au T4 2022	Excellent
PROJETS EN CONSTRUCTION				138.000		
Genk Green Logistics	Logistique	Développement	BE	133.000	2023-2025	Excellent
Greenhouse Woluwe	Bureaux	Redéveloppement	BE	23.700	2023	Outstanding
Puurs	Logistique	Développement	BE	50.000	2024	
Venlo	Logistique	Développement	NL	10.000		Outstanding
Zellik	Logistique	Développement	BE	42.208		
POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT				258.908		
TOTAL PROJETS				396.908		

¹ Le site total réceptionné comprend 42.000 m², dont 22.000 m², liés à la location à STG, ont déjà été réceptionnés en 2021.

² Ce projet en construction a démarré au cours du troisième trimestre de 2022 et prévoit une unité supplémentaire de 8.000 m² avec 1.500 m² de mezzanine et 500 m² d'espace de bureaux, en plus du site total déjà réceptionné de 42.000 m² à Herentals Green Logistics (cfr. l'aperçu «Projets réceptionnés aux 9M 2022» dans ce communiqué de presse). Fin octobre 2022, ce projet de 10.000 m² a entièrement été pré-loué à Rather Outdoors.

³ Ce site a été acquis en 2022 et réceptionné au T4 2022. La surface locative totale de ce site est d'environ 110.000 m², dont 73.000 m² de logistique, 4.000 m² de bureaux, 32.000 m² de parc à remorques/conteneurs et 85 parkings extérieurs. 71 % a été louée à compter d'octobre 2022. Voir communiqué de presse du 11 octobre 2022 : «Intervest accueille à Zeebrugge Green Logistics Easylog Solutions, le premier locataire propre depuis l'acquisition».

1.3 Taux d'occupation, activités locatives et durée des contrats de bail

Taux d'occupation

Le **taux d'occupation** de l'ensemble du portefeuille disponible à la location reste stable par rapport à la fin de l'année 2021 et s'élève à 94% au 30 septembre 2022 (94%).

Le taux d'occupation du **portefeuille logistique** s'élève également à 100% au 30 septembre 2022 (100% op 31 décembre 2021). Conformément à sa stratégie, Intervest répond aux besoins de ses locataires et assure une création de valeur à long terme réussie et orientée vers le client. Il en résulte une occupation intégrale permanente du portefeuille logistique.

Le taux d'occupation du **portefeuille de bureaux** diminue de 4 points de pourcentage pour passer à 83% (87% au 31 décembre 2021). La baisse est principalement due à Greenhouse Woluwe, qui est considéré en tant que projet de développement à partir de 2022 (3%) et au départ de certains locataires à Malines, où la présence réduite d'Enterprise Services Belgium à Mechelen Business Tower a l'incidence la plus importante. Enterprise Services Belgium a en effet décidé début 2022 de restituer anticipativement une partie de sa surface louée. Intervest a reçu à cet effet une indemnité de rupture de € 2,9 millions, représentant le loyer jusqu'à la fin du contrat, majoré des charges communes pour un an. Cette indemnité de rupture est entièrement à charge de l'EPRA résultat des neuf premiers mois de 2022.

Activités locatives et durée des contrats de bail

Au cours des neuf premiers mois de 2022, Intervest a enregistré plusieurs belles **transactions locatives**. € 9 millions, soit 12% du loyer contractuel annuel, ont été renouvelés ou prolongés, pour un total d'environ 139.000 m². Les principaux contrats sont expliqués ci-dessous. Plusieurs contrats ont été conclus pour une durée fixe plus longue, ce qui se reflète dans le WALB, qui passe à près de 5 ans au 30 septembre 2022 pour l'ensemble du portefeuille. Dans le segment Greenhouse également, plusieurs nouveaux contrats ont été conclus pour des abonnements serviced offices ou coworking, représentant un loyer annuel de € 0,2 million.

Une prolongation du contrat de bail avec Galapagos a été enregistrée dans le **portefeuille de bureaux**. Galapagos est l'un des locataires de la première heure et est présent depuis 1999 à Mechelen Campus et à Mechelen Intercity Business Park. Toujours à Malines, une prolongation du contrat de bail a été conclue avec Borealis. Les conditions de location de ces prolongations sont parfaitement conformes aux contrats existants d'Intervest.

Par ailleurs, dans le portefeuille de bureaux, une convention de bail a été signée avec Amoda, qui a emménagé à partir du 1^{er} avril dans le bâtiment C du complexe de bureaux De Arend à Edegem. Le contrat de bail a été conclu pour une durée fixe de 9 ans.

Dans le portefeuille de bureaux, environ 25.000 m² au total ont été prolongés ou renouvelés pendant les neuf premiers mois de 2022, ce qui représente un loyer contractuel annuel de € 3,7 millions.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Déclaration intermédiaire du conseil de surveillance
concernant le troisième trimestre 2022

Information réglementée, embargo jusqu'au 07.11.2022, 18h00

Une convention de bail à long terme a été signée avec Konings dans le **portefeuille logistique de Belgique**. La convention de bail est conclue pour 20 ans; elle est reconductible deux fois pour une durée de neuf ans, et porte sur deux unités à construire représentant une superficie totale d'environ 30.000 m² sur le site de Genk Green Logistics.

Une nouvelle convention de bail a été conclue à Puurs avec Eutraco pour une superficie d'environ 23.000 m². La convention de bail a une durée fixe de 10 ans et prend effet après le départ de DPD Belgium.

Sur les sites de Herentals, Herentals Green Logistics, tout l'espace disponible est loué à compter du 30 septembre 2022. Un contrat avec extension a été signé avec le locataire Yusen Logistics, un locataire existant du site d'origine, afin de déménager vers les parties réceptionnées en 2022 sur le nouveau site. Les nouveaux contrats de bail portent sur environ 20.000 m². Un contrat a été signé avec un nouveau locataire, Sumitomo Warehouses (Europe), pour la partie libérée par Yusen sur l'ancien site. Le contrat de bail d'environ 13.500 m² a été signé pour une période totale de neuf ans. Un contrat de bail a également été signé avec Rather Outdoors fin octobre 2022 pour le projet logistique en cours de construction de 8.000 m² avec 1.500 m² de mezzanine et 500 m² de bureaux pour une durée de 10 ans. L'achèvement de ce projet de 10.000 m² est prévu pour le premier trimestre de 2023.

Dans le complexe logistique de Wilrijk, Toyota Material Handling a libéré l'unité de 3.128 m² à compter du 30 juin 2022. Depuis le 1^{er} juillet, Contaynor bv (nom commercial: Andy) y a emménagé et cette entreprise fait ses premiers pas à Anvers. Intervest est heureuse de participer à faciliter les ambitions de croissance de Contaynor avec un contrat de bail de neuf ans.

Sur le site logistique de Duffel, le contrat de Reynaers Aluminium pour une unité de 4.067 m² a expiré le 30 juin 2022. Ici aussi, Intervest peut accueillir un nouveau locataire. Sobe-Log, qui fait partie de Sonepar, y exploite les activités logistiques depuis le 1^{er} juillet 2022.

Par ailleurs, le départ annoncé de Rogue Benelux à Schelle a également été compensé par l'arrivée d'Ehale le 1^{er} août 2022. Le bâtiment avec une surface de stockage de 6.586 m², est loué pour neuf ans.

Pour le **portefeuille logistique aux Pays-Bas**, la convention de bail a été signée avec Nouwens Transport Breda dans le courant du premier trimestre 2022, pour l'extension par un nouvel entrepôt de 3.650 m². Ce nouvel entrepôt, attenant à l'entrepôt déjà existant, a été acquis par Intervest au premier trimestre 2022 après réception. Par ailleurs, aux Pays-Bas, une convention de bail a été conclue au deuxième trimestre de 2022 avec My Jewellery concernant l'entrepôt built-to-suit haut de gamme d'environ 10.000 m² en construction à 's Hertogenbosch.

Dans le portefeuille logistique, environ 114.000 m² au total ont été prolongés ou renouvelés durant les neuf premiers mois de 2022, ce qui représente un loyer contractuel annuel de € 5,2 millions.

En outre, dans le courant du mois d'octobre 2022, un contrat de location à long terme a été conclu dans le portefeuille logistique à Zeebrugge Green Logistics avec Easylog Solutions¹, un importateur de panneaux solaires depuis la Chine. Le contrat de bail porte sur environ 48.500 m² et a été conclu à des conditions conformes au marché pour une période de 10 ans. Avec l'arrivée de ce locataire, 71% de la surface disponible du projet a maintenant été louée.

¹ Voir communiqué de presse du 11 octobre 2022: «Intervest accueille à Zeebrugge Green Logistics Easylog Solutions, le premier locataire propre depuis l'acquisition.»

Les différentes transactions locatives ont pour effet une augmentation de la **durée restante moyenne des contrats jusqu'à la prochaine date d'échéance** (WALB) à 4,8 ans pour l'ensemble du portefeuille au 30 septembre 2022 (4,3 ans fin 2021). Pour le portefeuille logistique, celle-ci s'élève à 5,5 ans (5,3 ans fin 2021) et pour les bureaux à 3,0 ans (2,6 ans fin 2021).

2 Environnement Société Gouvernance (ESG)

Afin d'atteindre les objectifs de l'UE en matière de climat et d'énergie à l'horizon 2030 et de réaliser les objectifs du pacte vert pour l'Europe, il est absolument essentiel que les investissements soient orientés vers des projets et activités durables. Dans ce contexte, Intervest a établi une feuille de route avec des objectifs liés aux trois fers de lance de la politique ESG:

- > Bâtiments à l'épreuve du temps et efficacité énergétique
- > Santé et bien-être
- > Intégrité des affaires et conformité

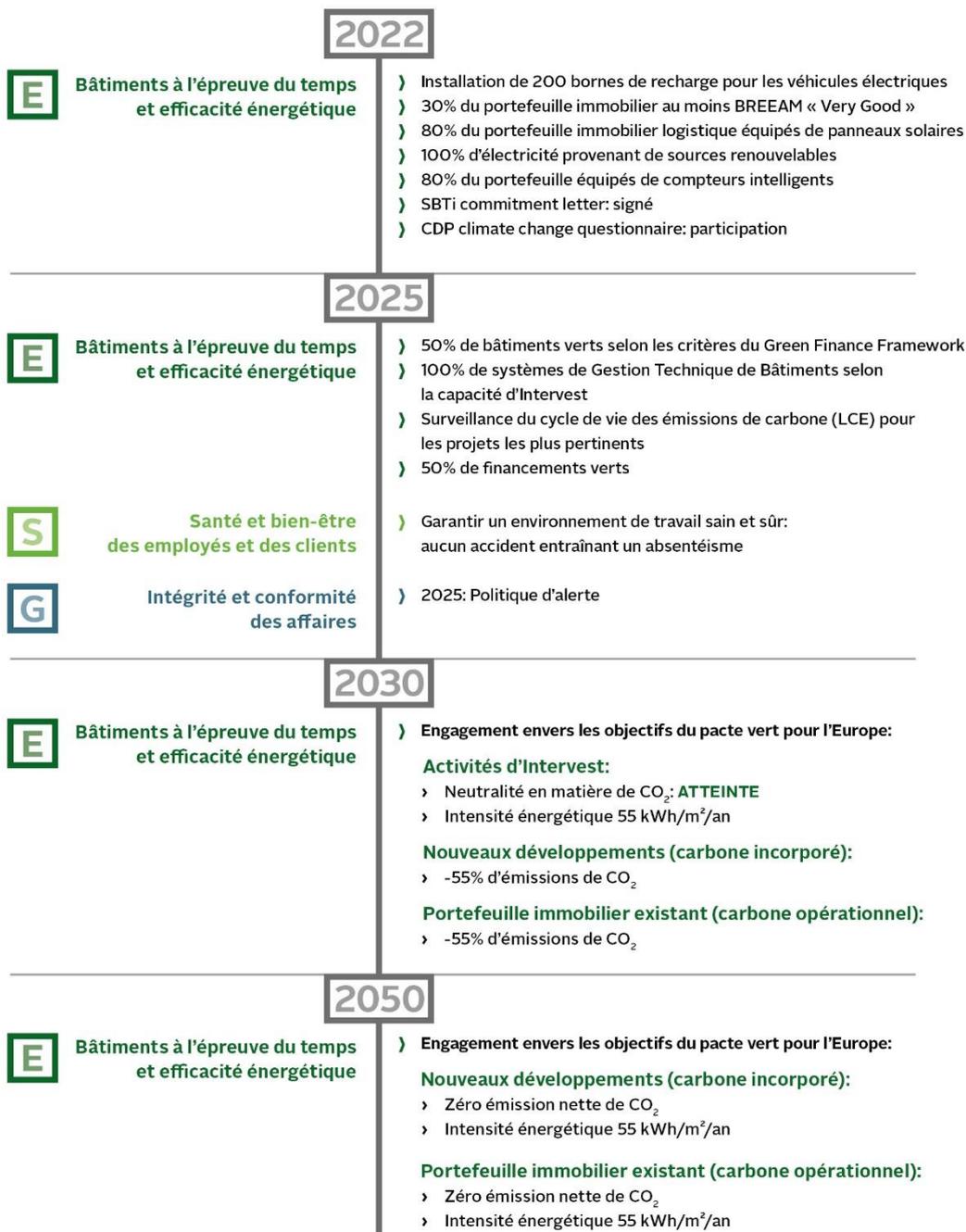
Au cours du troisième trimestre de 2022 également, Intervest a continué de miser activement sur une création de valeur durable pour toutes ses parties prenantes. Entre-temps, les objectifs ESG pour 2022 ont été largement atteints, comme le montre l'aperçu de la situation ESG ci-dessous.



Mechelen-Campus > Bornes de recharge

Feuille de route

E: Bâtiments à l'épreuve du temps et efficacité énergétique
S: Santé et bien-être des employés et des clients
G: Intégrité et conformité des affaires



Statut 2022 objectifs ESG

	Objectif KPI 2022	Statut 30.09.2022	Descriptif
Green certified buildings: BREEAM au moins « Very Good »	30%	32% ATTEINT	L'objectif est que 30% du portefeuille immobilier bénéficient au moins d'une certification BREEAM « Very good ». Au 30 septembre 2022, ce KPI est atteint avec 32% des bâtiments certifiés au moins BREEAM « Very Good ».
Energie solaire dans l'immobilier logistique	80%	89% ATTEINT	Intervest compte équiper 80% de son immobilier logistique d'installations photovoltaïques, lorsque c'est techniquement possible. Au 30 septembre 2022, cet objectif a été dépassé, plus précisément 89% des bâtiments du portefeuille logistique en sont équipés, ce qui représente une installation de 34 MWc, soit les besoins énergétiques de 8.800 ménages, l'équivalent de l'absorption de CO ₂ de 1.100 hectares de forêts et l'élimination d'environ 11.000 tonnes d'émissions de CO ₂ .
Sources d'énergie renouvelables	100%	100% ATTEINT	Intervest s'engage à se fournir exclusivement en électricité produite à partir de sources renouvelables. Depuis plusieurs années, Intervest a un contrat d'électricité avec Engie qui fournit de l'électricité à partir de sources renouvelable.
Systèmes de contrôle d'énergie	80%	63%	Avec à l'esprit l'adage « mesurer, c'est savoir », l'objectif est d'équiper 80% du portefeuille immobilier de compteurs intelligents. Au 30 septembre 2022, un système de contrôle d'énergie a été installé dans 63% du portefeuille immobilier.
Infrastructures de recharge	200 bornes de recharge	167 bornes de recharge	Dans le cadre d'une mobilité électrique (future), le projet a été lancé en 2021 d'analyser les espaces de stationnement de chaque site du portefeuille en termes de possibilités d'installation d'une infrastructure de recharge pour les voitures électriques (PHEV et FEV). L'appel d'offres a été réalisé fin 2021. L'objectif est qu'au moins 200 bornes de recharge soient opérationnelles d'ici à la fin de 2022. Au 30 septembre 2022, 167 bornes de recharge sont déjà opérationnelles.
Montrer l'engagement ESG	Définir et notifier des Science Based Targets (SBTi)	En cours	La divulgation des données environnementales est une première étape essentielle pour faire face aux risques environnementaux actuels et futurs. Par conséquent, Intervest s'engage à une transparence environnementale en fixant et en notifiant des objectifs SBTi et en soumettant un questionnaire CDP (Climate Change). Entre-temps, la première soumission pour le CDP a eu lieu.
	Première soumission questionnaire CDP (Climate Change)	ATTEINT 	

Numérisation

La durabilité repose également sur la numérisation. Intervest intègre de nouvelles technologies numériques pour simplifier les processus opérationnels et optimiser la communication avec les parties prenantes. La numérisation approfondie, qui est appliquée au projet de bureaux iconique Greenhouse Collection at the Singel à Anvers, en est un exemple. Les utilisateurs de bureaux peuvent utiliser leur smartphone pour entrer dans le bâtiment, réserver des salles de réunion, laisser entrer des invités et régler la température sur leur lieu de travail. Le parking est équipé d'un système de stationnement intelligent. Ces solutions numériques augmentent le bien-être et contribuent à une utilisation optimale des espaces disponibles et de la consommation d'énergie.

Green Finance Framework

Fin mai 2022, Intervest a mis en œuvre son Green Finance Framework à l'appui de son engagement ferme envers l'ESG. Ce cadre est une extension naturelle et logique de toutes les actions en matière de durabilité et d'environnement que la société entreprend.

Le Green Finance Framework est un cadre de référence visant à attirer des financements verts pour des investissements immobiliers et des développements de projets verts, contribuant ainsi à la stratégie d'Intervest pour un développement de valeur durable et la transition vers une économie sobre en carbone. De cette manière, Intervest ancre la durabilité dans ses activités de financement.

Au 30 septembre 2022, € 70 millions sous la forme d'une obligation durable et d'autres financements relèvent du Green Finance Framework.

3 Rapport financier

3.1 Analyse des résultats¹

Les **revenus locatifs** d'Intervest s'élèvent à € 52,8 millions au cours des neuf premiers mois de 2022 (€ 48,5 millions). Cette augmentation de € 4,3 millions, soit 9%, par rapport aux neuf premiers mois de 2021 est principalement due à une indemnité de rupture perçue du locataire Enterprise Services Belgium pour un montant de € 2,9 millions, à la suite de la restitution anticipée d'une partie de leur surface louée à Mechelen Business Tower. L'indemnité de rupture comprend le loyer total pour la durée ultérieure du contrat, majoré des charges communes pour un an. Outre cette indemnité de départ perçue, les revenus locatifs augmentent de € 1,4 millions par rapport aux neuf premiers mois de l'année précédente. Dans ce cas, les revenus locatifs supplémentaires provenant d'acquisitions et de développements de projets réceptionnés dans le courant de 2021 et 2022, combinés aux revenus locatifs générés par de nouveaux contrats de bail, compensent la perte de revenus locatifs des locataires sortants tels que Nike Europe Holding (à Herentals), Pharma Logistics (à Huizingen) et PwC (à Woluwe).

Les **charges immobilières** s'élèvent à € 5,9 millions pour les neuf premiers mois de 2022 (€ 6,2 millions). La baisse de € 0,4 million ou 6% est principalement due à une diminution des frais

¹ Les chiffres entre parenthèses sont les chiffres comparatifs pour l'exercice précédent.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Déclaration intermédiaire du conseil de surveillance
concernant le troisième trimestre 2022

Information réglementée, embargo jusqu'au 07.11.2022, 18h00

techniques au cours des neuf premiers mois de 2022. La baisse des frais de gestion de l'immobilier et des frais commerciaux est compensée en grande partie par une légère augmentation des autres charges immobilières, la croissance du portefeuille aux Pays-Bas entraînant une augmentation des frais non imputables à titre de précompte immobilier.

Les **frais généraux** s'élèvent à € 3,6 millions (€ 3,0 millions), soit une augmentation de € 0,6 million par rapport aux neuf premiers mois de l'année dernière en raison d'une augmentation des frais de conseil et de contrôle.

L'accroissement des revenus locatifs, combiné à la baisse des charges immobilières et à une hausse des frais généraux, entraîne une hausse du **résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille** de € 4,1 millions ou 10% pour atteindre € 43,9 millions (€ 39,8 millions).

La **marge opérationnelle** augmente d'un point de pourcentage et passe de 82% au cours des neuf premiers mois de 2021 à 83% au cours des neuf premiers mois de 2022. Sans l'indemnité de rupture unique reçue du locataire Enterprise Services Belgium à Mechelen Business Tower, la marge opérationnelle pour les neuf premiers mois de 2022 s'élève à 82%.

Le **résultat sur vente des immeubles de placement** s'élève à € 0,6 million en 2022. Il s'agit d'une part d'un résultat provisoire sur la vente d'Antwerpen Gateway House, pour laquelle un accord d'option réciproque a été signé en 2019 et dont la vente effective devrait avoir lieu dans les douze prochains mois. Cet accord d'option ne comprend pas de conditions suspensives. D'autre part, le résultat sur vente des immeubles de placement comprend le résultat de vente du bâtiment à Huizingen, dont l'acte notarié a été passé le 10 octobre 2022. A compter du 30 septembre 2022, ces deux bâtiments sont encore comptabilisés en tant qu'actifs destinés à la vente, aux côtés d'Inter Access Park à Dilbeek et de Park Rozendal à Hoeilaart.

Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** s'élèvent à € 29,0 millions (€45,9 millions) au cours des neuf premiers mois de 2022. Les variations positives de la juste valeur sont le résultat combiné de ce qui suit.

- > Augmentation de la valeur de la juste valeur du portefeuille immobilier logistique pour un montant de € 40 millions ou 4,8%. Cette augmentation résulte de la poursuite de la contraction des rendements par les experts immobiliers ou de l'inclusion de quelques augmentations durablement observables des loyers du marché et des rendements pour les sites logistiques les plus populaires, qui sont actuellement constatées par les experts immobiliers dans les transactions sur le marché.
- > Baisse de valeur dans le portefeuille de bureaux d'un montant de € 11 millions ou 2,7%, laquelle s'explique principalement par la prise en compte des périodes de vacance par les experts immobiliers à la suite d'une nouvelle ou future vacance.
 - La baisse de valeur dans le portefeuille de bureaux disponibles à la location s'élève à € 4 millions et s'explique principalement par la nouvelle vacance résultant du départ anticipé du locataire Enterprise Services Belgium à Mechelen Business Tower, une indemnité de rupture ayant été perçue pour la période de location restante. La baisse de valeur s'explique également par la révision de la surface locative en ce qui concerne l'espace d'archivage dans le portefeuille de bureaux. La numérisation croissante des entreprises a réduit le besoin d'espace d'archivage. Pour en déterminer l'effet, une analyse approfondie de la rentabilité de l'espace d'archivage disponible a été réalisée.
 - La baisse de valeur sur les projets de développement dans le portefeuille de bureaux s'élève à € 6 millions, et résulte d'une part de nouvelle vacance planifiée dans le cadre de

futurs projets à lancer et, d'autre part, du retard de réception des projets en cours dû à la conjoncture actuelle.

L'**autre résultat sur portefeuille** s'élève à € -8,0 millions (€ -5,9 millions) au cours des neuf premiers mois de 2022 et comprend principalement les impôts différés sur les plus-values non réalisées sur les immeubles de placement appartenant aux sociétés du périmètre d'Intervest aux Pays-Bas et en Belgique.

Le **résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)** s'élève pour les neuf premiers mois de 2022 à € -6,9 millions, contre € -5,4 millions au cours des neuf premiers mois de 2021. Cette hausse de € 1,5 million s'explique principalement par une hausse de l'utilisation du capital en raison d'acquisitions et de développements dans le portefeuille immobilier. De plus, la poursuite de la diversification des formes de financement, telles qu'un placement privé américain de € 50 millions et une première obligation durable de € 45 millions au cours du premier semestre de 2022, tous deux pour des durées fixes respectives de 10 et 5 ans et à un taux d'intérêt fixe, cause également une augmentation des coûts de financement. Au 30 septembre 2022, 37% des crédits utilisés sont assortis de taux d'intérêt variables, de sorte que l'augmentation des taux d'intérêt dans les conditions actuelles de volatilité du marché a un impact négatif limité sur les coûts financiers. Le taux d'intérêt moyen des financements reste stable à 1,8% pour les neuf premiers mois de 2022 (1,8% au 31 décembre 2021).

Les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers** comprennent la modification de la valeur de marché des swaps de taux d'intérêt qui, conformément à IAS 39, ne peuvent être classés comme instruments de couverture des flux de trésorerie, d'un montant de € 31,2 millions (€ 1,8 million).

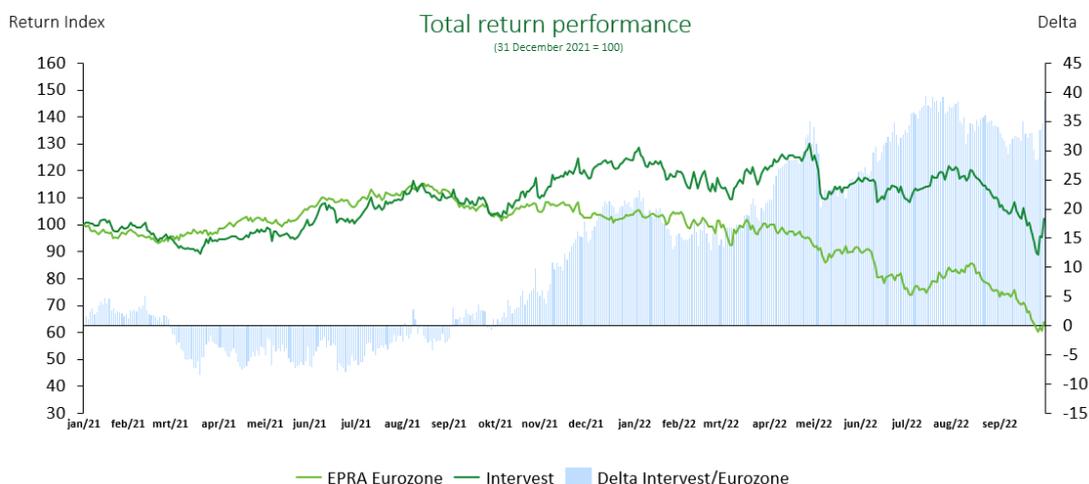
Le **résultat net** pour les neuf premiers mois de 2022 s'élève à € 89,1 millions (€ 75,8 millions). Le **résultat net – actionnaires du Groupe** s'établit pour les neuf premiers mois de 2022 à € 83,0 millions (€ 73,8 millions) et peut être réparti comme suit:

- > l'**EPRA résultat** de € 35,4 millions (€ 33,8 millions), soit une hausse de € 1,6 millions ou 5%, principalement due à la combinaison de revenus locatifs plus élevés et une baisse des charges immobilières, en partie compensée par des frais généraux plus élevés et des coûts d'intérêts plus élevés
- > le **résultat sur portefeuille - actionnaires Groupe** de € 16,4 millions (€ 38,3 millions)
- > les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers** d'un montant de € 31,2 millions (€ 1,8 million).

CHIFFRES CLÉS	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Nombre d'actions à la fin de la période	26.577.334	26.300.908	26.300.908
Moyenne pondérée du nombre d'actions	26.431.527	25.983.006	25.875.874
Valeur nette (juste valeur) (€)	25,45	23,67	22,74
Cours boursier à la date de clôture (€)	23,30	28,20	23,65
Prime/Réduction par rapport à la juste valeur nette (%)	-8,5%	19%	4%
Capitalisation boursière (en millions €)	619	742	622
Taux d'endettement (max. 65%)	50%	45%	43%

L'**EPRA résultat** pour les neuf premiers mois de 2022 s'élève à € 35,4 millions, une augmentation de 5% par rapport aux neuf premiers mois de 2021. Compte tenu du nombre moyen pondéré de 26.431.527 actions, l'**EPRA résultat par action** pour les neuf premiers mois de 2022 s'élève à € 1,34. Cela représente une augmentation de 3% ou € 0,04 par action par rapport à la même période l'année dernière (€ 1,30).

Malgré les turbulences sur le marché des actions, l'action d'Interinvest résiste bien au cours des neuf premiers mois de 2022. Depuis le quatrième trimestre de 2021, le cours de l'action d'Interinvest a fait nettement mieux que l'indice EPRA Eurozone comme le montre le graphique ci-dessous.



Au 30 septembre 2022, la **valeur nette (juste valeur)** de l'action s'élève à € 25,45 (€ 23,67 au 31 décembre 2021). Étant donné que le cours boursier de l'action Interinvest (INTO) s'élève à € 23,30 au 30 septembre 2022, l'action cote donc, à la date de clôture, avec une réduction de 8,5% par rapport à la valeur nette (juste valeur).

EPRA - CHIFFRES CLÉS	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
EPRA résultat (en € par action) (part du Groupe)	1,34	1,74	1,30
EPRA NTA (€ par action)*	25,64	24,83	23,80
EPRA NRV (€ par action)*	27,76	26,76	25,62
EPRA NDV (€ par action)*	26,17	23,64	22,67
EPRA Rendement Initial Net (%)	5,0%	5,3%	5,7%
EPRA RIN ajusté (%)	5,2%	5,4%	5,8%
EPRA taux de vacance locative (%)	5,8%	6,2%	6,5%
EPRA ratio de coûts (y compris frais directs de vacance) (%)	16,7% ¹	17,9%	18,1%
EPRA ratio de coûts (hors frais directs de vacance) (%)	15,4% ²	16,5%	16,7%

¹ L'application de l'interprétation IFRIC21, selon laquelle les prélèvements imposés par le gouvernement, tels que l'impôt foncier, sont entièrement comptabilisés en tant que dette et coût dans le bilan et le compte de résultat au début de l'exercice, ainsi que les frais de rupture perçus de 2,9 millions d'euros, influencent largement le niveau du ratio de coût EPRA au cours de l'exercice.

² L'application de l'interprétation IFRIC21, selon laquelle les prélèvements imposés par le gouvernement, tels que l'impôt foncier, sont entièrement comptabilisés en tant que dette et coût dans le bilan et le compte de résultat au début de l'exercice, ainsi que les frais de rupture perçus de 2,9 millions d'euros, influencent largement le niveau du ratio de coût EPRA au cours de l'exercice.

L'EPRA NTA par action s'élève au 30 septembre 2022 à € 25,64. Cela revient à une augmentation de € 0,81 par rapport au montant de € 24,83 au 31 décembre 2021, principalement en raison de la combinaison de l'EPRA génération de résultat et de l'augmentation de valeur du portefeuille immobilier, compensée par la distribution du dividende sur l'exercice 2021.

3.2 Structure financière

Pour financer ses projets en cours, Intervest a conclu au troisième trimestre de 2022 des financements supplémentaires auprès de Belfius Banque pour un montant total de € 30 millions avec une durée moyenne de 5,5 ans à des conditions conformes au marché. Toujours pour son prestigieux projet de développement logistique Genk Green Logistics, Intervest a réussi à obtenir au troisième trimestre de 2022 de nouveaux financements bancaires pour un total de € 24 millions auprès de KBC Bank et BNP Paribas Fortis, à des conditions conformes au marché, pour une durée de 3,5 ans chacun.

Par conséquent, le portefeuille de crédit a encore été optimisé et étendu à environ € 820 millions, dont € 135 million ou 16% de financements verts, avec une durée moyenne pondérée restante des lignes de crédit à long terme de 4,1 ans (4,1 ans à la fin de l'année 2021). Environ € 138 millions du portefeuille de crédit sont de lignes de crédit engagées non utilisées. Ces lignes de crédit non utilisées peuvent être utilisées pour financer des projets de développement en cours et des acquisitions futures. En 2023, € 85 millions de financements viennent à échéance, dont € 50 millions au 29 décembre 2023. Par conséquent, au 30 septembre 2022, € 35 millions ou 4 % des financements ont une date d'échéance inférieure à un an.

Le ratio de couverture des intérêts équivaut à 6,4x pour les neuf premiers mois de 2022, contre 7,4x pour 2021. Le taux de couverture des lignes de crédits utilisées s'élève à 63% (62% fin 2021) au 30 septembre 2022. Ces crédits ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixés par des swaps de taux d'intérêt et ont une durée moyenne pondérée restante de 5,3 ans au 30 septembre 2022.

Le taux d'intérêt moyen des financements s'élève à 1,8%, marges bancaires comprises (1,8% au 31 décembre 2021), pour les neuf premiers mois de 2022.

Au 30 septembre 2022, le taux d'endettement consolidé d'Intervest s'élève à 50%. L'augmentation du taux d'endettement de 45% au 31 décembre 2021 à 50% au 30 septembre 2022 s'explique principalement par les différentes acquisitions et investissements dans des projets de développement au cours des neuf premiers mois de 2022 (pour une valeur totale de € 157 millions), financés par des capitaux d'emprunt, et par le paiement en mai 2022 du dividende de l'exercice 2021.

Le taux d'endettement s'élève à 50% au 30 septembre 2022. Sur la base de ce taux d'endettement, Intervest dispose d'un potentiel d'investissement supplémentaire d'environ € 604 millions avant d'atteindre le taux d'endettement maximal de 65% applicable aux SIR. La marge pour des investissements supplémentaires s'élève à environ € 349 millions avant de dépasser le taux d'endettement de 60%.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Déclaration intermédiaire du conseil de surveillance
concernant le troisième trimestre 2022

Information réglementée, embargo jusqu'au 07.11.2022, 18h00

3.3 EPRA Awards - Gold



Le Rapport annuel 2021 d'Intervest a de nouveau remporté un **EPRA Gold Award** au cours de la conférence annuelle de la European Real Estate Association. C'est la huitième fois consécutive qu'Intervest reçoit un Gold Award pour son rapport annuel de la part de cette association prépondérante qui plaide pour une amélioration de la transparence et de la cohérence en matière de reporting financier.

EPRA formule des recommandations dans lesdits **BPR** ou **Best Practice Recommendations** qui offrent un cadre de comparaison dans le secteur immobilier.



EPRA a également étendu ceci à des recommandations et reporting relatifs à la durabilité, les dits **sustainability BPR**. Le Rapport de durabilité 2021 d'Intervest reçoit lui aussi une touche dorée, un **EPRA sBPR Gold Award**. Les deux éditions des années précédentes avaient reçu directement un EPRA sBPR Silver Award.

Ces Awards sont une reconnaissance pour les efforts permanents livrés par Intervest en vue d'un reporting cohérent et transparent dans le domaine financier et au niveau de la durabilité.

4 Prévisions

Sur la base de la stratégie #connect2022 réussie, Intervest confirme son intention de viser, pour l'exercice 2022, un dividende brut au moins au même niveau que pour l'exercice 2021, à savoir € 1,53 par action. Cela veut dire un rendement brut du dividende de 6,6% sur la base du cours de clôture de l'action au 30 septembre 2022, qui s'élève à € 23,30. Le dividende brut prévu pour 2022 peut être augmenté si les circonstances relatives aux investissements planifiés et/ou locations supplémentaires dans le portefeuille immobilier, pouvant entraîner une hausse de l'EPRA résultat, rendent ceci envisageable et opportun.

Sur la base de la composition attendue du portefeuille immobilier et des informations disponibles au moment de la publication de ce communiqué de presse, Intervest prévoit un EPRA résultat au même niveau qu'en 2021, avec un EPRA résultat par action attendu pour 2022 :€ 1,70 - € 1,72. Dans les prochaines années, la croissance mûrement réfléchie liée à l'accent stratégique mis sur les (re)développements propres, commencera à porter ses fruits.

Conformément aux grandes lignes de la stratégie #connect2022 réussie, Intervest veut conserver une plus grande partie de la chaîne de valeur en interne. Cela implique principalement un investissement dans des (re)développements propres. Depuis début 2020, la juste valeur du portefeuille immobilier au 30 septembre 2022 a augmenté de 52%, dont 41% suite à des acquisitions et des projets de développement. Ces revenus locatifs disparaîtront temporairement en raison du lancement du projet de redéveloppement Greenhouse Woluwe. Cette diminution des revenus locatifs n'aura aucun impact sur l'EPRA résultat attendu de 2022 en raison des (re)développements propres et acquisitions qui contribueront déjà à l'EPRA résultat en 2022.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Déclaration intermédiaire du conseil de surveillance
concernant le troisième trimestre 2022

Information réglementée, embargo jusqu'au 07.11.2022, 18h00

Dans les contrats de bail, des clauses d'indexation types sont liées à l'indice santé. Ceci assure un flux de trésorerie à l'abri de l'inflation. En outre, Intervest dispose d'un tampon de liquidités suffisant grâce à € 138 millions de lignes de crédit non utilisées et 63% de la dette est couverte contre la hausse des taux d'intérêt à long terme (moyenne de 5 ans).

Un rythme de paiement normal et stable des locataires, des contrats de bail à long terme, des transactions locatives importantes et de faibles taux de vacance génèrent des flux de revenus fiables, réguliers et croissants. Le profil de gestion des risques d'Intervest en tant que SIR garantit une surveillance continue des risques de marché, opérationnels, financiers, réglementaires et ESG pour contrôler les résultats et la situation financière. Ceci permet à Intervest d'envisager l'avenir avec confiance, malgré la situation macroéconomique et géopolitique turbulente actuelle.

Le 20 septembre 2022, le budget néerlandais pour 2023 a été annoncé, avec la déclaration d'intention d'exclure les investissements directs dans l'immobilier du régime néerlandais «Fiscale Beleggingsinstelling» (fbi) à partir du 1^{er} janvier 2024 par le biais d'un amendement législatif, de sorte que les bénéficiaires des fbi immobilières seront imposés au taux normal de VpB. Cette annonce n'a pas d'impact direct sur Intervest car Intervest n'utilise pas le régime fbi pour ses sociétés du périmètre néerlandaises.

Ces prévisions sont basées sur la connaissance et l'estimation actuelles des fluctuations des taux d'intérêt, le plan de croissance stratégique #connect2022 et sauf circonstances imprévues (comme les effets possibles d'un climat macroéconomique volatile et l'évolution de la situation géopolitique en Europe de l'Est).

5 Calendrier financier 2023

14 février 2023	Communication des résultats annuel 2022
26 avril 2023	Assemblée général des actionnaires sur l'exercice 2022
4 mai 2023	Ex dividend date 2022
5 mai 2023	Record date dividend 2022
25 mai 2023	Paiement du dividende 2022
4 mai 2023	Déclaration intermédiaire des résultats au 31 mars 2023
3 août 2023	Rapport financier au 30 juin 2023
9 novembre 2023	Déclaration intermédiaire des résultats au 30 septembre 2023

Pour les modifications éventuelles, veuillez vous référer au calendrier financier sur le [site web](#) d'Intervest.

6 Aperçu financier – résultats et bilan

6.1 Compte de résultats consolidés résumés

en milliers €	30.09.2022	30.09.2021
Revenus locatifs	52.780	48.534
Charges relatives à la location	-33	-95
RÉSULTAT LOCATIF NET	52.747	48.439
Récupération de charges immobilières	909	521
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	16.672	11.492
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état	-800	-261
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-16.672	-11.492
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	857	486
RÉSULTAT IMMOBILIER	53.713	49.185
Frais techniques	-547	-899
Frais commerciaux	-299	-363
Charges et taxes sur immeubles non loués	-697	-674
Frais de gestion immobilière	-3.294	-3.375
Autres charges immobilières	-1.044	-933
Charges immobilières	-5.881	-6.244
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	47.832	42.941
Frais généraux	-3.618	-2.957
Autres revenus et charges d'exploitation	-313	-230
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	43.901	39.754
Résultats sur vente des immeubles de placement	551	198
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	29.020	45.924
Autre résultat sur portefeuille	-8.002	-5.943
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	65.470	79.933
Revenus financiers	2	59
Charges d'intérêt nettes	-6.702	-5.449
Autres charges financières	-177	-20
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	31.205	1.771
Résultat financier	24.328	-3.639
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	89.798	76.294
Impôts	-717	-484
RÉSULTAT NET	89.081	75.810

en milliers €	30.09.2022	30.09.2021
RÉSULTAT NET	89.081	75.810
Attribuable à :		
Actionnaires Groupe	83.021	73.838
Tiers	6.060	1.972
RÉSULTAT NET - Actionnaires Groupe	83.021	73.838
À exclure :		
- Résultats sur vente des immeubles de placement	551	198
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement	29.020	45.924
- Autre résultat sur portefeuille	-8.002	-5.943
- Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	31.205	1.771
- Intérêts minoritaires relatifs à ce qui précède	-5.135	-1.878
EPRA RÉSULTAT	35.382	33.766
RÉSULTAT PAR ACTIONS - GROUPE	30.09.2022	30.09.2021
Nombre d'actions copartageantes	26.577.334	26.300.908
Moyenne pondérée du nombre d'actions	26.431.527	25.875.874
Résultat (€)	3,14	2,85
Résultat net dilué (€)	3,14	2,85
EPRA résultat (€)	1,34	1,30

6.2 Résultat global consolidé résumé

en milliers €	30.09.2022	30.09.2021
RÉSULTAT NET	89.081	75.810
Autres éléments du résultat global (recyclable au compte de résultats)	5.798	495
Revalorisation panneaux solaires	5.798	495
RÉSULTAT GLOBAL	94.879	76.305
Attribuable aux :		
Actionnaires Groupe	87.073	74.153
Intérêts minoritaires	7.806	2.152

6.3 Bilan consolidé résumé¹

ACTIFS en milliers €	30.09.2022	31.12.2021
ACTIFS NON COURANTS	1.405.690	1.219.621
Immobilisations incorporelles	309	254
Immeubles de placement	1.359.351	1.208.944
Autres immobilisations corporelles	14.168	5.888
Actifs financiers non courants	31.811	4.455
Créances commerciales et autres actifs non courants	51	80
ACTIFS COURANTS	62.958	17.336*
Actifs destinés à la vente	36.067	0
Actifs financiers courants	1	97
Créances commerciales	3.058	2.387*
Créances fiscales et autres actifs courants	5.233	4.940
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9.608	3.537
Comptes de régularisation	8.991	6.376
TOTAL DE L'ACTIF	1.468.648	1.236.957*

¹ A partir de 2022, les créances commerciales impayées préfacturées à l'actif du bilan seront compensées par le produit reporté au passif du bilan. Afin d'augmenter la comparabilité, les chiffres comparatifs de 2021 seront modifiés de la même manière. Les montants modifiés sont indiqués par *.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Déclaration intermédiaire du conseil de surveillance
concernant le troisième trimestre 2022

Information réglementée, embargo jusqu'au 07.11.2022, 18h00

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €	30.09.2022	31.12.2021
CAPITAUX PROPRES	698.001	636.535
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	676.450	622.512
Capital	240.449	237.930
Primes d'émission	194.404	189.818
Réserves	158.576	96.664
Résultat net de l'exercice	83.021	98.100
Intérêts minoritaires	21.551	14.023
PASSIF	770.647	600.422*
Passifs non courants	638.038	468.409
Dettes financières non courantes	589.265	429.058
<i>Établissements de crédit</i>	<i>486.854</i>	<i>421.058</i>
<i>Autres</i>	<i>102.411</i>	<i>8.000</i>
Autres passifs financiers non courants	15.356	11.423
Dettes commerciales et autres obligations non courantes	1.455	1.503
Passifs d'impôts différés	31.962	26.425
Passifs courants	132.609	132.013
Dettes financières courantes	80.290	100.650
<i>Établissements de crédit</i>	<i>25.040</i>	<i>650</i>
<i>Papier commercial</i>	<i>55.250</i>	<i>100.000</i>
Autres passifs financiers courants	34	1
Dettes commerciales et autres dettes courantes	26.644	24.312
Autres passifs courants	14.705	1.890
Comptes de régularisation	10.936	5.160*
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	1.468.648	1.236.957*

7 Annexes

7.1 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 ★

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 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 €		30.09.2022	30.09.2021
Résultat net		89.081	75.810
Intérêts minoritaires		-6.060	-1.972
Résultat net (Part du Groupe)		83.021	73.838
Éliminer du résultat net (+/-): (Part du Groupe) (+/-)			
• Résultat sur ventes des immeubles de placement		-551	-198
• Variations de la juste valeur des immeubles de placement		-29.020	-45.924
• Autre résultat sur portefeuille		8.002	5.943
• Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers		-31.205	-1.771
• Intérêts minoritaires en relation avec ce qui précède		5.135	1.878
EPRA résultat	A	35.382	33.766
Moyenne pondérée du nombre d'actions	B	26.431.527	25.875.874
EPRA résultat par action (en €)	=A/B	1,34	1,30

Indicateurs EPRA Net Asset Value (NAV) ★

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 élués.
- 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 €

30.09.2022

	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère en IFRS	676.450	676.450	676.450
NAV diluée à la juste valeur	676.450	676.450	676.450
A exclure :	7.575	4.902	
▪ Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	34.325	31.961	
▪ Juste valeur des instruments financiers	-26.750	-26.750	
▪ Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-309	
A inclure :	53.720	0	19.139
▪ Juste valeur des dettes à taux fixe			19.139
▪ Droits de mutation	53.720		
NAV	737.745	681.352	695.589
Nombre d'actions dilué	26.577.334	26.577.334	26.577.334
NAV par action (en €)	27,76	25,64	26,17

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Déclaration intermédiaire du conseil de surveillance
concernant le troisième trimestre 2022

Information réglementée, embargo jusqu'au 07.11.2022, 18h00

en milliers €

31.12.2021

	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère en IFRS	622.512	622.512	622.512
NAV diluée à la juste valeur	622.512	622.512	622.512
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		
NAV	703.816	653.172	621.699
Nombre d'actions dilués	26.300.908	26.300.908	26.300.908
NAV par action (en €)	26,76	24,83	23,64

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 €	30.09.2022	31.12.2021
Immeubles de placements et immeubles destinés à la vente	1.359.351	1.208.944
À exclure :		
Projets de développement destinés à la location	202.983	110.124
Immeubles disponibles à la location	1.156.368	1.098.820
À inclure :		
Frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	53.720	49.362
Valeur d'investissement des immeubles disponibles à la location - y compris l'immobilier détenu par droit d'usage (B)	1.210.088	1.148.182
Revenus locatifs bruts annualisés	68.065	69.801
À exclure :		
Charges immobilières ¹	-7.199	-8.972
Revenus locatifs nets annualisés (A)	60.866	60.829
Ajustements:		
Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autres réductions de loyer	1.948	849
Revenus locatifs nets 'topped-up' annualisés (C)	62.814	61.678
(in %)		
EPRA RENDEMENT NET INITIAL (A/B)	5,0%	5,3%
EPRA RENDEMENT NET INITIAL AJUSTE (C/B)	5,2%	5,4%

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).

Segment	Surface locative (en milliers m ²)	Valeur locative estimée (ERV) de vacance (en milliers €)	Valeur locative estimée (ERV) (en milliers €)	30.09.2022	31.12.2021
				EPRA vacance locative (en %)	EPRA vacance locative (en %)
Bureaux	192	4.108	24.515	17%	13%
Immobilier logistique Belgique	595	50	27.545	0%	1%
Immobilier logistique aux Pays-Bas	353	0	19.857	0%	0%
TOTAL DES IMMEUBLES disponibles à la location	1.140	4.158	71.917	6%	6%

¹ 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 ratio de coûts ★

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 €	30.09.2022	31.12.2021
Dépenses administratives et d'exploitation (IFRS)	8.813	11.625
<i>Charges relatives à la location</i>	-33	148
<i>Récupération de charges immobilières</i>	-909	-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>	800	361
<i>Autres revenus et dépenses relatifs à la location</i>	-857	-716
<i>Charges immobilières</i>	5.881	8.383
<i>Frais généraux</i>	3.618	3.836
<i>Autres revenus et charges d'exploitation</i>	313	310
À exclure:		
Indemnités pour droit de superficie et baux emphytéotiques	-9	-8
EPRA frais (y compris frais de vacance) (A)	8.804	11.617
Frais de vacance	-697	-893
EPRA frais (hors frais de vacance) (B)	8.107	10.724
Revenus locatifs diminués des indemnités pour droit de superficie et baux emphytéotiques (C)	52.771	65.048
(in %)		
EPRA ratio de coûts (y compris frais de vacance) (A/C)	16,7%	17,9%
EPRA ratio de coûts (hors frais de vacance) (B/C)	15,4%	16,5%

7.2 Mesures alternatives de performance

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 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 pondérée 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 €		30.09.2022	30.09.2021
Charges d'intérêt nettes (sur base annuelle)	A	8.838	7.187
Intérêts intercalaires activés	B	2.010	837
Dette moyenne pondérée de la période	C	603.378	448.978
Taux d'intérêt moyen des financements (sur base 360/365) (%)	=(A+B)/C	1,8%	1,8%

Résultat net par action (Part du Groupe)★

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.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Déclaration intermédiaire du conseil de surveillance
concernant le troisième trimestre 2022

Information réglementée, embargo jusqu'au 07.11.2022, 18h00

Réconciliation		30.09.2022	30.09.2021
Résultat net (Part du Groupe) (en milliers €)	A	83.021	73.838
Moyenne pondérée du nombre d'actions	B	26.431.527	25.875.874
Résultat net par action (Part du Groupe) (en €)	=A/B	3,14	2,85

Valeur nette (valeur d'investissement) par action ★

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 en milliers €		30.09.2022	31.12.2021
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère (en milliers €)	A	676.450	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
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère - valeur d'investissement (en milliers €)	C=A+B	724.771	664.596
Nombre d'actions en fin d'année	D	26.577.334	26.300.908
Valeur nette (valeur d'investissement) par action (en €)	=C/D	27,27	25,27

Marge d'exploitation ★

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 €		30.09.2022	30.09.2021
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	A	43.901	39.754
Revenus locatifs	B	52.780	48.534
Marge d'exploitation (%)	=A/B	83%	82%

Résultat sur portefeuille et résultat sur portefeuille (part du Groupe) ★

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 €		30.09.2022	30.09.2021
Résultat sur vente des immeubles de placement		551	198
Variations de la juste valeur des immeubles de placement		29.020	45.924
Autre résultat sur portefeuille		-8.002	-5.943
Résultat sur portefeuille		21.569	40.179
Intérêts minoritaires		-5.135	-1.878
Résultat sur portefeuille (Part du Groupe)		16.434	38.301

7.3 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'élevé, 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'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 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 : 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 la juste valeur des immeubles de placement. Il s'agit d'un rendement brut, sans tenir compte avec les charges immobilières attribuables.

Rendement brut du dividende : Le rendement brut du dividende est le dividende brut divisé par le cours boursier à la date de clôture.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Déclaration intermédiaire du conseil de surveillance
concernant le troisième trimestre 2022

Information réglementée, embargo jusqu'au 07.11.2022, 18h00

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.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Déclaration intermédiaire du conseil de surveillance
concernant le troisième trimestre 2022

Information réglementée, embargo jusqu'au 07.11.2022, 18h00

Disclaimer

Interinvest Offices & Warehouses, dont le siège social est sis Uitbreidingstraat 66, 2600 Anvers (Belgique), est une société immobilière réglementée publique de droit belge, cotée sur Euronext Brussels.

Ce communiqué de presse contient des informations prospectives, des prévisions, des affirmations, des opinions et estimations préparées par Interinvest Offices & Warehouses, relatives aux attentes actuelles concernant les performances futures d'Interinvest Offices & Warehouses et du marché sur lequel Interinvest Offices & Warehouses opère.

Par leur nature, les déclarations prospectives comportent des risques inhérents, des incertitudes et des hypothèses, aussi bien d'ordre général et que spécifique, et des risques que les déclarations prospectives ne seront pas réalisées. Les investisseurs doivent être conscients qu'en raison d'un nombre de facteurs importants les résultats effectifs peuvent différer significativement des plans, des objectifs, des prévisions, des estimations et des intentions exposés de façon explicite ou implicite dans ces déclarations prospectives. Ces déclarations prospectives sont fondées sur un ensemble d'hypothèses et d'évaluations des risques connus et inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs semblant raisonnables au moment de leur formulation, mais peuvent ou non se révéler correctes.

Certains événements sont difficiles à prévoir et peuvent dépendre de facteurs qui échappent au contrôle d'Interinvest Offices & Warehouses. Les déclarations contenues dans ce communiqué de presse concernant les tendances ou les activités passées ne préjugent pas de l'évolution ultérieure desdites tendances ou activités. Cette incertitude est encore renforcée du fait de risques financiers, opérationnels, réglementaires et des risques liés aux perspectives économiques, lesquels réduisent le caractère prévisible des déclarations, prévisions ou estimations effectuées par Interinvest Offices & Warehouses.

Par conséquent, les bénéfices réels, la situation financière, les performances ou les résultats effectifs d'Interinvest Offices & Warehouses peuvent différer significativement des prévisions relatives aux revenus futurs, à la situation financière, aux performances ou les résultats définis ou impliqués par telles déclarations prospectives. Compte tenu de ces incertitudes, il est recommandé aux investisseurs de ne pas se fier indûment à ces déclarations prospectives. De plus, ces déclarations prospectives sont valables uniquement à la date de publication de ce communiqué de presse. Sauf si requis par la législation en vigueur, Interinvest Offices & Warehouses décline expressément toute obligation d'actualiser ou de réviser toute déclaration prospective pour tenir compte d'éventuelles évolutions de ses prévisions ou de toute modification des événements, conditions, hypothèses ou circonstances sur lesquels ces déclarations prospectives sont fondées. Ni Interinvest Offices & Warehouses, ni ses représentants, agents ou conseillers ne garantissent que les hypothèses qui sous-tendent ces déclarations prospectives sont exemptes d'erreurs et aucun d'eux ne déclare, garantit ou prédit que les résultats anticipés dans lesdites déclarations prospectives seront effectivement réalisés.

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 immeubles de bureaux et de logistique de qualité supérieure, loués à des locataires de premier plan. 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. 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; 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 Bergenop-Zoom - Eindhoven - Venlo. 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 offrant des « solutions clé en main » (une solution globale sur mesure et pour le client) comprenant un large éventail de services, du coworking et des serviced offices.



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

TVA: BE0458623918
RPM Anvers

