

BEYOND  
REAL  
ESTATE

# DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE TROISIÈME TRIMESTRE 2021



**INTERVEST**  
OFFICES & WAREHOUSES

---

Réalisation d'étapes importantes dans le plan de croissance stratégique #connect2022 en mettant l'accent sur une politique de location active et une création de valeur durable via des (re)développements en interne, ce qui a pour résultat une base solide pour l'avenir

---

### Résultats financiers solides

- › L'EPRA résultat par action s'élève à € 1,30 pour 9M 2021, une augmentation de 10% en comparaison avec la même période l'année précédente
- › Augmentation de l'EPRA résultat attendu par action communiqué antérieurement pour 2021 de € 1,65 - € 1,68 à € 1,70 - € 1,72
- › Confirmation du dividende brut visé de € 1,53 pour 2021 – au même niveau qu'en 2020 – soit un rendement du dividende brut de 6,5%<sup>1</sup>
- › Augmentation de la marge opérationnelle de 3% qui s'élève à 82% en comparaison avec la même période l'année précédente

### Accent sur une politique de location active avec pour résultat des chiffres clés forts

- › 80% des contrats de bail qui arrivaient à échéance en 2021 ont été renouvelés
- › WALB stable de 3,9 ans pour l'ensemble du portefeuille et 4,8 ans pour l'immobilier logistique
- › Une augmentation du taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille immobilier de 1% qui s'élève à 94% par rapport au 31 décembre 2020
- › Une croissance organique<sup>2</sup> des revenus locatifs de 5% par rapport à la même période l'année précédente
- › Genk Green Logistics attire un troisième locataire (Neovia Logistics) pour un entrepôt à construire de 10.000 m<sup>2</sup>; ainsi presque 20% des 250.000 m<sup>2</sup> disponibles sont (pré)loués; négociations bien avancées en cours pour différentes unités restantes
- › Transactions locatives importantes dans le portefeuille logistique existant:
  - › Deux nouveaux locataires à Herentals (Biscuiterie Thijs et la société de transport Van de Poel) suite au départ de Nike Europe Holding
  - › Prolongation du contrat de bail de Vincent Logistics à Herstal
  - › Location à long terme à PostNL Paketten België à Oevel suite au départ anticipé du locataire précédent

### Réalisations de l'équipe aux Pays-Bas

- › Réalisation de la cession du premier site à Breda via une convention de sale-and-lease back avec Nouwens Transport Breda
- › Accord trouvé en octobre 2021 avec ASML, pour la prolongation du bail jusque fin 2023 sur le site logistique à Eindhoven (Silver Forum)

<sup>1</sup> Sur la base du cours de clôture de l'action au 30 septembre 2021, qui s'élève à € 23,65.

<sup>2</sup> Il s'agit de la croissance des revenus locatifs du portefeuille existant, y compris les projets réceptionnés et loués, en ce non compris les acquisitions.



## Investissements comme fondement d'une création de valeur future

- › 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
- › Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement de € 97 millions ou 9,5% par rapport au 31 décembre 2020 en raison de:
  - › € 32 millions d'investissements dans des projets de développement durables : Herentals Green Logistics, Genk Green Logistics, Greenhouse Collection et Venlo (NL)
  - › Variation positive de la juste valeur de € 46 millions, résultat combiné de l'augmentation de la valeur du portefeuille logistique de € 53 millions ou 8% et de la diminution de la valeur du portefeuille de bureaux de € 7 millions ou 2%
  - › Acquisition pour € 14 millions du site logistique à Breda (NL)
  - › € 5 millions d'investissements dans le portefeuille existant

## Base solide pour l'avenir

- › Deux segments immobiliers : immobilier logistique (65%) et de bureaux (35%); 45% de l'immobilier logistique situé aux Pays-Bas
- › Locataires diversifiés
- › Bilan solide
- › Réalisation d'une croissance réfléchie de 25% du portefeuille immobilier depuis 2019, dont 20% grâce à des acquisitions et des projets de développement
- › Éventuelle augmentation de valeur future sur une période T4 2021-2025 entre € 238 – € 281 millions en raison de projets de (re)développement
- › Poursuite de l'optimisation de la structure de financement:
  - › Contraction du taux d'intérêt moyen à 1,8%
  - › Plus aucun financement à échéance jusqu'en 2023
  - › Augmentation à 4,3 ans de la durée moyenne restante des lignes de crédit à long terme par rapport à 3,8 ans fin 2020
- › Suffisamment de marge d'investissement grâce aux € 120 millions de lignes de crédit non utilisées
- › Stratégie #connect2022 efficace qui pose les jalons de la création d'une feuille de route détaillée pour définir la politique ESG à long terme

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 de la crise du coronavirus).



# Chiffres clés 2021 troisième trimestre

## IMMOBILIER

**€ 1,1 milliard**

Juste valeur du portefeuille

**94%**

Taux d'occupation:

Immobilier logistique Pays-Bas 100%

Immobilier logistique Belgique 98%

Bureaux 87%

**3,9 ans**

Durée moyenne restante  
des contrats de bail

(jusqu'à la première échéance)

Immobilier logistique 4,8 ans

Bureaux 2,6 ans

**7,1%**

Rendement locatif brut en cas de  
location complète du portefeuille

Immobilier logistique 6,0%

Bureaux 9,3%

**41 pb**

Contraction moyenne des rendements  
dans l'immobilier logistique

## FINANCIER

**€ 1,30**

EPRA résultat par action

**€ 23,80**

EPRA NTA par action

**1,8%**

Taux d'intérêt moyen  
des financements

**42,9%**

Taux d'endettement

**€ 1,53**

Dividende brut visé par action pour 2021

**€ 1,70 - € 1,72**

EPRA résultat attendu  
par action pour 2021

## BOURSE

**€ 622 millions**

Capitalisation boursière

**6,5%**

Rendement brut du dividende

## DURABILITÉ

**26%**

du portefeuille immobilier au moins

BREEAM « Very Good »

**100%**

d'électricité provenant de  
sources renouvelables

**66%**

du portefeuille immobilier logistique  
équipés de panneaux solaires: 30 MWc

**54%**

du portefeuille équipés de  
compteurs intelligents

## Juste valeur du portefeuille immobilier



## ÉQUIPE

**45 collaborateurs**



H 31%

F 69%

# Chiffres clés comparatifs

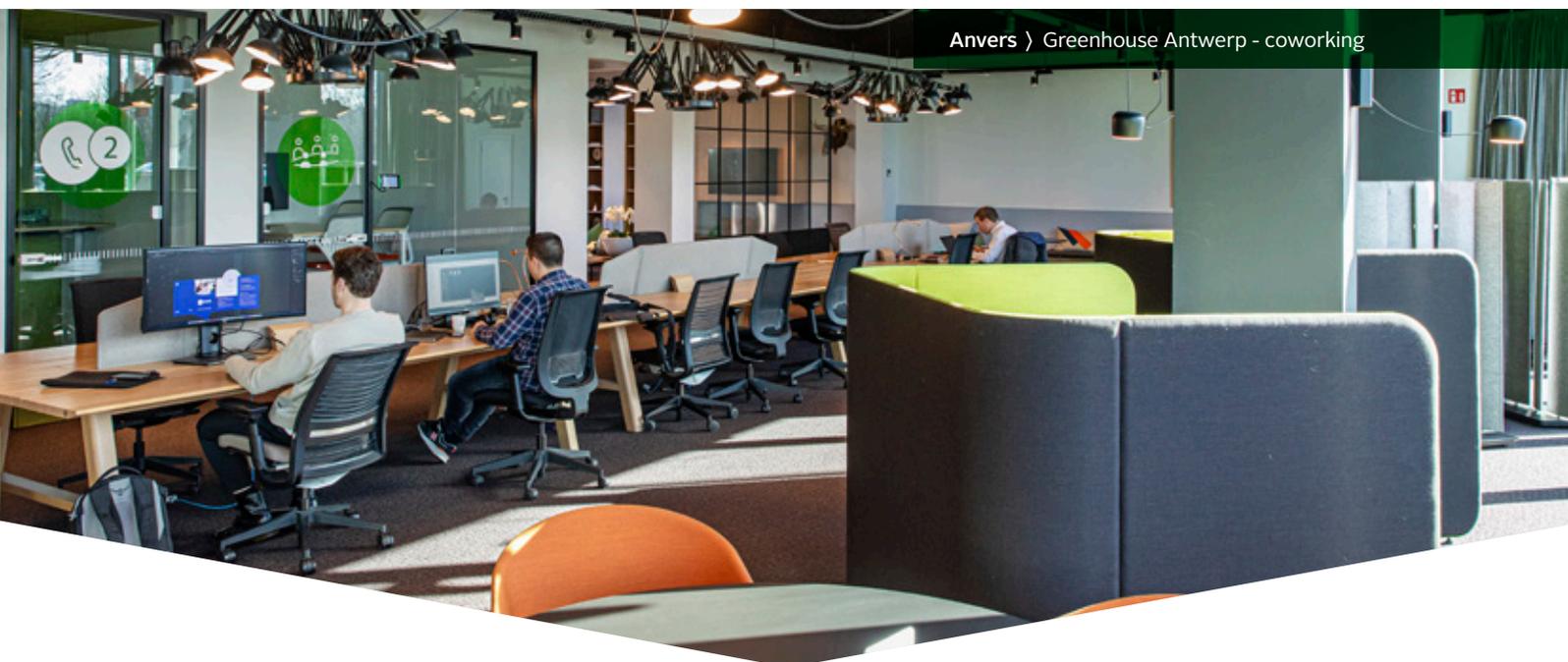
En milliers €	30.09.2021	31.12.2020
<b>Chiffres clés immobiliers</b>		
Juste valeur de l'immobilier	1.114.644	1.017.958
Juste valeur de l'immobilier disponible à la location	1.021.338	965.796
Rendement locatif brut sur immobilier disponible à la location (en %)	6,6%	6,9%
Rendement locatif brut sur immobilier disponible à la location en cas de location à 100% (en %)	7,1%	7,4%
Durée moyenne restante des contrats de bail (jusqu'à la première échéance) (en années)	3,9	4,0
Durée moyenne restante des contrats de bail du portefeuille logistique (jusqu'à la première échéance) (en années)	4,8	4,7
Durée moyenne restante des contrats de bail des bureaux (jusqu'à la première échéance) (en années)	2,6	2,9
Taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille (en %)	94%	93%
Taux d'occupation du portefeuille logistique (en %)	99%	96%
Taux d'occupation du portefeuille logistique Pays-Bas (en %)	100%	98%
Taux d'occupation du portefeuille logistique Belgique (en %)	98%	95%
Taux d'occupation des bureaux (en %)	87%	88%
Surface locative brute (en milliers de m <sup>2</sup> )	1.049	1.046
<b>Chiffres clés financiers</b>		
EPRA résultat	33.766	40.355
Résultat sur portefeuille - part du groupe	38.301	5.387
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	1.771	- 2.311
<b>RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE</b>	<b>73.838</b>	<b>43.431</b>
Nombre d'actions copartageantes	26.300.908	25.500.672
Moyenne pondérée du nombre d'actions	25.875.874	25.164.126
Cours boursier à la date de clôture (en €/action)	23,65	22,55
Valeur nette (juste valeur) (en €/action)	22,74	21,46
Valeur nette (valeur d'investissement) (en €/action)	24,33	22,64
Prime par rapport à la juste valeur nette (en %)	4%	5%
Capitalisation boursière (en millions €)	622	575
Dividende brut (en €)	1,53 <sup>1</sup>	1,53
Rendement brut du dividende (en %)	6,5%	6,8%
Taux d'endettement (max. 65%)	42,9%	43,0%
Taux d'intérêt moyen des financements (en %)	1,8%	2,0%
Durée moyenne des financements à long terme (en années)	4,3	3,8
<b>EPRA chiffres clés</b>		
EPRA résultat (en € /action) (part du Groupe)	1,30	1,60
EPRA NTA (en € /action) <sup>2</sup>	23,80	22,40
EPRA NRV (en € /action) <sup>2</sup>	25,62	24,08
EPRA NDV (en € /action) <sup>2</sup>	22,67	21,37
EPRA RIN (rendement initial net) (en %)	5,7%	5,7%
EPRA RIN ajusté (en %)	5,8%	5,8%
EPRA taux vacance locative (en %)	6,5%	7,3%
EPRA ratio de coûts (frais directs de vacance inclus) (en %)	18,1%	20,2%
EPRA ratio de coûts (hors frais directs de vacance) (en %)	16,7%	18,7%

<sup>1</sup> Il s'agit du dividende brut visé pour 2021.

<sup>2</sup> En octobre 2019, EPRA a publié les nouvelles Best Practices Recommendations pour les déclarations financières des sociétés immobilières cotées en Bourse. L'EPRA NAV et l'EPRA NNNAV sont remplacés par trois nouveaux indicateurs Net Asset Valuation, à savoir EPRA NRV (Net Reinstatement Value), EPRA NTA (Net Tangible Assets) et EPRA NDV (Net Disposal Value). L'EPRA NTA correspond en grande partie à l'« ancien » EPRA NAV.



Anvers > Greenhouse Antwerp - coworking



## Sommaire

<b>Activités opérationnelles du troisième trimestre 2021</b>	<b>7</b>
Activités locatives et taux d'occupation	8
Portefeuille immobilier	11
Projets en construction et potentiel de développement	12
Durabilité	17
<b>Résultats financiers des neuf premiers mois de 2021</b>	<b>19</b>
Analyse des résultats	19
Structure financière	22
EPRA Awards	23
<b>Prévisions 2021</b>	<b>24</b>
Investissements et potentiel de développement	24
EPRA résultat et dividende brut	26
<b>Calendrier financier 2021 - 2022</b>	<b>27</b>
<b>Annexes:</b>	<b>28</b>
États financiers	28
Liste de terminologie et mesures alternatives de prestation troisième trimestre 2021	31

### Mesures alternatives de performance

Les mesures alternatives de performance sont les mesures utilisées par Interinvest pour mesurer et suivre ses performances opérationnelles. Les mesures sont utilisées dans 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'Interinvest considère comme mesures alternatives de performance figurent dans un lexique disponible sur le site Internet [www.interinvest.be](http://www.interinvest.be), intitulé « Lexique et mesures alternatives de performance ». Les mesures alternatives de performance 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](http://www.epra.com)



## Activités opérationnelles du troisième trimestre 2021

Au cours du troisième trimestre 2021, Interinvest Offices & Warehouses (ci-après "Interinvest") a continué de mettre l'accent sur la création de valeur durable dans les projets en construction, aussi bien en Belgique qu'aux Pays-Bas et dans les deux segments. En outre, la politique de location dynamique et active, attentive aux attentes des locataires (potentiels), a pour résultat des ICP élevés, aussi bien pour le portefeuille existant que pour les projets. #TeamInterinvest réalise ainsi des étapes importantes de son plan de croissance stratégique #connect2022 et pose une base solide pour l'avenir.

CHIFFRES CLÉS*	30.09.2021					31.12.2020				
	IMMOBILIER LOGISTIQUE			BUREAUX	TOTAL	IMMOBILIER LOGISTIQUE			BUREAUX	TOTAL
	Belgique	Pays-Bas	TOTAL immobilier logistique	TOTAL bureaux		Belgique	Pays-Bas	TOTAL immobilier logistique	TOTAL bureaux	
Juste valeur des immeubles de placement (en milliers €)	402.206	325.958	728.164	386.480	1.114.644	353.405	282.897	636.302	381.656	1.017.958
Juste valeur des biens immobiliers disponibles à la location (en milliers €)	357.600	320.548	678.148	343.190	1.021.338	336.654	280.774	617.428	348.368	965.796
Loyers contractuels (en milliers €)	24.389	17.292	41.681	27.734	69.415	22.175	16.091	38.266	28.490	66.756
Rendement locatif brut des biens immobiliers disponibles à la location (en %)	6,3%	5,4%	5,9%	8,1%	6,6%	6,6%	5,7%	6,2%	8,2%	6,9%
Rendement locatif brut (y compris valeur locative estimée sur inoccupation) des biens immobiliers disponibles à la location (en %)	6,5%	5,4%	6,0%	9,3%	7,1%	6,9%	5,8%	6,4%	9,2%	7,4%
Durée moyenne restante des contrats de bail (jusqu'à la première échéance) (en années)	3,7	6,3	4,8	2,6	3,9	3,4	6,8	4,8	2,9	4,0
Durée moyenne restante des contrats de bail (jusqu'en fin de contrat) (en années)	5,3	6,5	5,8	3,9	5,0	5,2	7,0	5,9	4,5	5,3
Taux d'occupation (EPRA) (en %)	98%	100%	99%	87%	94%	95%	98%	96%	88%	93%
Nombre de sites louables	21	15	36	14	50	21	14	35	14	49
Surface locative brute (en milliers de m <sup>2</sup> )	490	313	803	246	1.049	490	310	800	246	1.046

\* Tous les concepts et leur calcul sont repris dans un lexique sur le site web [www.interinvest.be](http://www.interinvest.be), appelé « Glossaire et mesures alternatives de performance » et en pièce jointe à ce communiqué de presse.



## Activités locatives et taux d'occupation

**La politique de location active donne lieu à une augmentation du taux d'occupation logistique et des revenus locatifs futurs, une durée moyenne restante stable et une amélioration de la qualité du portefeuille**

Le **taux d'occupation** de l'ensemble du portefeuille disponible à la location s'élève à 94% au 30 septembre 2021 et gagne donc 1% par rapport à la fin de l'année 2020 (93%). L'augmentation du taux d'occupation est la conséquence d'une politique de location active qui a pour résultat quelques belles transactions locatives.

Cette hausse du taux total d'occupation est due à une augmentation du taux d'occupation du **portefeuille logistique**, qui est monté à 99%, une augmentation de 3 points de pourcentage par rapport au 31 décembre 2020 (96%).

Au 30 septembre 2021, le taux d'occupation logistique en **Belgique** s'élève à 98% par rapport à 95% le 31 décembre 2020. Cette augmentation s'explique par la réception fin de l'année précédente des unités nouvellement construites vacantes d'environ 25.000 m<sup>2</sup> à Genk Green Logistics qui sont louées à Eddie Stobart Logistics Europe. Aux **Pays-Bas**, le taux d'occupation s'élève à 100%, alors qu'il s'élevait à 98% à la fin de l'année 2020. Cette hausse découle du fait que le locataire déjà présent sur le site s'est étendu sur la surface locative restante à Roosendaal Braak.

Le taux d'occupation du **portefeuille de bureaux** au 30 septembre 2021 s'élève à 87%, et a ainsi légèrement diminué par rapport au 31 décembre 2020 (88%).

Outre l'amélioration du taux d'occupation, un pilier important de la politique de location est l'amélioration de la qualité du portefeuille et des contrats de bail correspondants. C'est par exemple en prolongeant les durées de location, en anticipant l'inoccupation future ou en étant à l'écoute des besoins de ses clients qu'Interinvest essaie de faire la différence.





Dans ce cadre, les **transactions locatives** suivantes sont intervenues dans le **portefeuille logistique existant** durant le troisième trimestre 2021:

- › À Herstal, la durée du contrat de bail avec Vincent Logistics a été prolongée de trois ans jusqu'en 2027 suite à quelques travaux d'adaptation à la demande du client. Il en résulte une situation gagnant-gagnant pour les deux parties.
- › À Herentals, suite au départ fin 2021 de Nike Europe Holding (33.356 m<sup>2</sup>) déjà annoncé précédemment, des contrats ont été conclus avec deux nouveaux locataires, Biscuiterie Thijs et la société de transport Van de Poel, chacun pour une unité de plus de 10.000 m<sup>2</sup> et 2.000 m<sup>2</sup> de mezzanine. Biscuiterie Thijs loue également un espace de bureaux d'une superficie totale de 898 m<sup>2</sup>. Avec Biscuiterie Thijs, un accord a été conclu pour une durée maximale de 5 ans et 3 mois. Le contrat avec la société de transport Van de Poel a été conclu pour une durée maximale de 10 ans et 4 mois. Les deux locataires se sont entre-temps installés sur le site. Ainsi, le contrat de bail de Nike Europe Holding a été résilié de façon anticipée pendant le troisième trimestre 2021, ce pourquoi une indemnité de rupture a été perçue.
- › À Oevel, une indemnité de rupture a également été perçue de la part de Vos Logistics pour un départ anticipé. La surface locative d'environ 12.000 m<sup>2</sup> a entre-temps été louée à un nouveau locataire, PostNL Pakketten België, pour une durée de 3,5 ans.

En outre, pendant le troisième trimestre 2021, la cession du premier site logistique à Breda a été gérée par l'équipe interne dévouée aux Pays-Bas qui opère depuis le bureau d'Interinvest à Eindhoven. Ce bâtiment logistique moderne et durable compte actuellement environ 2.500 m<sup>2</sup>, possède un immeuble de bureaux indépendant annexe d'environ 1.000 m<sup>2</sup> et un parking pour camions de 20.000 m<sup>2</sup>. La **convention de sale-and-lease-back** avec Nouwens Transport Breda pour ce site a été conclue pour une durée de 17,7 ans – avec une échéance après 12,7 ans. Le contrat de bail, sous un régime de triple net, a par conséquent pris cours.

La convention de sale-and-lease back prévoit de plus une extension de 3.650 m<sup>2</sup> d'entrepôt attenant à l'entrepôt déjà existant, créant ainsi un espace logistique de 6.000 m<sup>2</sup> au total à côté de l'espace de bureaux. Cette transaction se concrétisera à la réception de cette nouvelle construction et est prévue au cours du premier trimestre 2022. L'extension répondra à des normes de qualité élevées.

Le succès de la politique de location est aussi prouvé dans les **projets en construction**. Les transactions de (pré)location réalisées dans les projets en construction ne sont pas reprises dans le calcul du taux d'occupation<sup>1</sup>. La poursuite de la commercialisation de Genk Green Logistics en attirant un troisième locataire en septembre 2021 est une transaction locative de premier plan.

<sup>1</sup> Le taux d'occupation est calculé comme étant le rapport entre la valeur locative estimée des espaces loués et la valeur locative estimée de l'ensemble du portefeuille disponible à la location, à la date de clôture.





Avec Neovia Logistics, un contrat de bail à long terme a été signé pour une unité à construire de plus de 10.000 m<sup>2</sup>. Après l'arrivée d'Eddie Stobart Logistics Europe et de P&O Ferrymasters plus tôt cette année, c'est un autre acteur international de renom qui a de nouveau été accueilli, ce qui fait qu'entre-temps près de 20% des 250.000 m<sup>2</sup> disponibles sur l'ancien site Ford à Genk sont loués. Les discussions avec des parties intéressées par différentes unités restantes sont déjà bien avancées.

À Herentals Green Logistics, un contrat de bail a été conclu fin juin 2021 avec Schrauwen Sanitair en Verwarming (faisant partie du STG-group) pour 22.000 m<sup>2</sup> d'espace de stockage et de bureaux pour une période de 13,5 ans. La commercialisation des unités restantes est en cours et des discussions sont déjà bien avancées avec des parties intéressées.

Au total, durant les neuf premiers mois de 2021, 25 **transactions** ont permis de prolonger ou renouveler une surface locative d'environ 184.000 m<sup>2</sup>. Les transactions représentent un loyer annuel brut de € 8,6 millions, soit 13% du loyer annuel contractuel au 31 décembre 2020. Environ 174.000 m<sup>2</sup>, soit € 7,4 millions de ces revenus locatifs ont été réalisés dans le portefeuille logistique. Les plus importantes transactions dans ce segment sont les contrats de bail conclus à Genk Green Logistics, Herentals Green Logistics, Herstal et Oevel. En plus de cela, environ 9.000 m<sup>2</sup>, soit € 1,2 million de revenus locatifs ont été réalisés dans le portefeuille de bureaux. Il s'agit principalement ici de transactions à Mechelen Campus et d'une location temporaire à Aartselaar.



Herentals > Schrauwen Sanitair en Verwarming

Ces transactions ont pour résultat une **durée moyenne restante des contrats de bail** stable jusqu'à la prochaine échéance (WALB) dans l'ensemble du portefeuille de 3,9 ans au 30 septembre 2021. Pour le portefeuille logistique, elle s'élève à 4,8 ans et pour les bureaux à 2,6 ans.

A la fin de l'année dernière, 22% des contrats de bail arrivaient à **échéance intermédiaire ou finale** dans le courant de 2021, sur base des revenus locatifs annuels.

Au 30 septembre 2021, ils sont au nombre de 13%, plus précisément 8% dans le portefeuille de bureaux et 5% dans le portefeuille logistique.

Dans le **portefeuille logistique**, 3% correspondent à ASML, locataire du site à Eindhoven (Silver Forum). Entre-temps, un accord a été conclu avec ASML pour prolonger le bail de deux ans jusqu'à fin 2023. Cette transaction n'a pas encore été reprise dans les chiffres du 30 septembre 2021. Pour les 2% restants du portefeuille logistique, des discussions bien avancées sont en cours.

Dans le **portefeuille de bureaux**, PricewaterhouseCoopers, qui représente 5% de ces revenus locatifs, quittera effectivement le site de Woluwe Garden le 31 décembre 2021. Intervest a analysé les possibilités d'avenir pour cet immeuble de bureaux et a opté pour le déploiement d'un concept Greenhouse. Le processus de redéveloppement démarrera après l'expiration du contrat de bail. Les 3% restants des contrats de bail dans le portefeuille de bureaux concernent une partie des contrats de bail de Galapagos à Malines. Des discussions sont en cours en ce moment avec ce locataire et l'on cherche une solution adaptée aussi bien pour le locataire que pour l'optimisation de l'ensemble du site Mechelen Campus.

Les locataires qui sont effectivement partis dans les neuf premiers mois de 2021 (5% des revenus locatifs annuels), n'ont en moyenne résilié qu'après une période de location de 8 ans.



## Portefeuille immobilier

### Pour € 32 millions d'investissements dans des projets de développement durables par l'équipe interne

La juste valeur des immeubles de placement s'élève au 30 septembre 2021 à € 1.115 millions (€ 1.018 millions au 31 décembre 2020). Cette valeur totale comprend, outre les biens immobiliers disponibles à la location d'un montant d'environ € 1.021 millions, des projets de développement pour environ € 94 millions. Ces projets de développement comprennent des projets dont la construction a déjà commencé comme l'immeuble de bureaux Greenhouse Collection à Anvers et les redéveloppements logistiques à Herentals (Herentals Green Logistics) et à Genk (Genk Green Logistics) où les travaux de construction de nouvelles unités de 10.000 m<sup>2</sup> chacune pour P&O Ferrymasters et Neovia Logistics ont débuté. La valeur totale de ces projets de développement en construction s'élève à € 78 millions au 30 septembre 2021. Outre les projets de développement en construction, les projets de développement comprennent aussi € 16 millions de réserves de terrain à Genk, Herentals, 's-Hertogenbosch (NL) et Venlo (NL), disponibles pour de futurs développements.

L'augmentation de la juste valeur des immeubles de placement de € 97 millions, soit 9,5% par rapport au 31 décembre 2020, s'explique comme suit:

#### Dans le portefeuille logistique

- › Investissements dans des projets de développement et des réserves de terrain pour € 22 millions; principalement des investissements dans la poursuite des travaux de finition de Herentals Green Logistics, dans Genk Green Logistics et dans l'acquisition définitive en mai 2021 de la position de terrain à Venlo, située à côté des bâtiments existants d'Interinvest
- › Acquisition du site logistique à Breda aux Pays-Bas pour € 14 millions
- › Investissements pour € 4 millions en vue d'améliorer le portefeuille logistique existant
- › Augmentation de la juste valeur du portefeuille logistique pour un montant de € 53 millions, soit 8%, principalement en raison de la poursuite de la contraction des rendements et des locations dans le portefeuille existant et les projets en construction.

#### Dans le portefeuille de bureaux

- › Investissements dans des projets de développement et des réserves de terrain pour € 10 millions; entièrement attribuables à la poursuite des travaux de finition dans le redéveloppement de Greenhouse Collection à Anvers
- › Investissements pour € 1 million en vue d'améliorer le portefeuille de bureaux existant
- › Baisse de € 7 millions, soit 2%, de la valeur du portefeuille de bureaux principalement en raison de l'estimation utilisée par les experts immobiliers pour quelques immeubles dans le climat d'incertitude économique actuel et, en outre, en raison de la considération de Woluwe Garden comme valeur de terrain résiduelle.

La proportion entre les segments immobiliers dans le portefeuille s'élève à 65% d'immobilier logistique et 35% d'immeubles de bureaux au 30 septembre 2021. 45% du portefeuille immobilier logistique est situé aux Pays-Bas..

Au 30 septembre 2021, l'ensemble du portefeuille immobilier a une superficie locative de 1.049.358 m<sup>2</sup>.



## Projets en construction et potentiel de développement

Outre l'immobilier disponible à la location, Interinvest dispose également de projets en construction et d'un potentiel de développement futur. La superficie locative totale (potentielle) s'élève ainsi à environ 335.000 m<sup>2</sup>. Sur base des données actuelles du marché immobilier, cela représente une éventuelle augmentation de valeur future du portefeuille immobilier sur une période allant du dernier trimestre 2021 - 2025 oscillant entre € 238 millions et € 281 millions par rapport à l'ensemble des immeubles de placement au 30 septembre 2021.

	Segment	Type	Pays	GLA (potentiel) en m <sup>2</sup>	Réception prévue	BREEAM
Genk Green Logistics	Logistique	Développement	BE	10.000	2021	Excellent
Genk Green Logistics	Logistique	Développement	BE	10.000	2022	Excellent
Herentals Green Logistics	Logistique	Développement	BE	45.000	2021	Excellent
Greenhouse Collection	Bureaux	Redéveloppement	BE	15.000	2022	Excellent
<b>PROJETS EN CONSTRUCTION</b>				<b>80.000</b>		
Genk Green Logistics	Logistique	Développement	BE	205.000	2022-2025	Excellent
Herentals Green Logistics	Logistique	Développement	BE	8.000		
's-Hertogenbosch Rietvelden	Logistique	Développement	NL	8.500		Outstanding
Venlo	Logistique	Développement	NL	10.000		Outstanding
<b>POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT</b>				<b>231.500</b>		
Greenhouse Woluwe Garden*	Bureaux	Redéveloppement	BE	23.700	2023	Oustanding
<b>FUTUR PROJET DE DÉVELOPPEMENT</b>				<b>23.700</b>		
<b>TOTAL PROJETS</b>				<b>335.200</b>		

\* Woluwe Garden sera redéveloppé en Greenhouse Woluwe Garden et est encore considéré au 30 septembre 2021 comme immobilier disponible à la location.



Herentals › Herentals Green Logistics - Artist impression



## Genk Green Logistics (BE): le redéveloppement de la zone B de l'ancien site Ford se poursuit

### Troisième locataire attiré, ce qui fait que presque 20% des 250.000 m<sup>2</sup> disponibles sont déjà (pré)loués

La réalisation du projet de redéveloppement de Genk Green Logistics se déroule comme prévu. Sur la zone B de l'ancien site Ford, un complexe logistique et semi-industriel d'environ 250.000 m<sup>2</sup>, composé de 21 unités, est construit avec une certification BREEAM « Excellent ». Sur le site, durabilité et multimodalité vont de pair.

Fin 2020, deux unités, représentant ensemble environ 25.000 m<sup>2</sup> d'espace logistique durable à la pointe de la technologie, ont été réceptionnées. En avril 2021, Genk Green Logistics a conclu une convention de bail avec Eddie Stobart Logistics Europe pour ces deux unités, et ce pour une période de trois ans<sup>1</sup>. Ce prestataire de services logistiques s'est installé en juin 2021 dans les premières unités du bloc Galaxy.

Plus tôt cette année, une convention built-to-suit a été conclue avec P&O Ferrymasters<sup>2</sup> pour un entrepôt de plus de 10.000 m<sup>2</sup>. Les travaux de construction de cette nouvelle unité ont entre-temps commencé, et la réception est prévue pour fin 2021.

En septembre 2021, le troisième locataire<sup>3</sup>, un autre acteur international de renom, a été attiré. Avec ce troisième locataire, Neovia Logistics, un contrat de bail à long terme a été signé pour une unité à construire de plus de 10.000 m<sup>2</sup> avec 1.000 m<sup>2</sup> de mezzanine et 500 m<sup>2</sup> de bureaux. Les travaux de construction ont entre-temps débuté et la réception de cet entrepôt est prévue pour le premier trimestre 2022.

La commercialisation de Genk Green Logistics tourne à plein régime et diverses discussions sont en cours avec plusieurs parties nationales et internationales intéressées.

De plus amples informations concernant ce projet peuvent être consultées sur [www.genkgreenlogistics.be](http://www.genkgreenlogistics.be).

1 Voir communiqué de presse du 20 avril 2021: "Genk Green Logistics attire son premier locataire".

2 Voir communiqué de presse du 10 juin 2021: "Genk Green Logistics attire un deuxième locataire sur l'ancien site Ford".

3 Voir communiqué de presse du 7 septembre 2021: "Genk Green Logistics attire un nouveau locataire sur l'ancien site Ford".





## Herentals Green Logistics (BE): un cluster durable de 45.000 m<sup>2</sup> de bureaux et d'immobilier logistique

Interinvest développe sur le site de 18 ha à Herentals environ 42.000 m<sup>2</sup> d'entrepôts avec un crossdock, environ 3.000 m<sup>2</sup> d'espaces de bureaux et prévoit également une tour de stationnement sur cinq niveaux avec plus de 400 places de stationnement. Un cluster unique et durable de bureaux et d'immobilier logistique d'un total de plus de 100.000 m<sup>2</sup> est ainsi créé sur l'Atealaan à Herentals.

La construction de cinq unités selon les normes BREEAM « Excellent » a commencé sous la supervision de #TeamInterinvest. Les travaux de construction se déroulent comme planifié.

Une convention a déjà été conclue avec Schrauwen Sanitair en Verwarming (faisant partie du STG-group) pour 22.000 m<sup>2</sup> pour une période de 13,5 ans. Le chantier de cette unité a été réceptionné en octobre 2021. La réception des 14.000 m<sup>2</sup> suivants est prévue pour le premier trimestre 2022. La commercialisation des autres unités est en cours et des discussions sont déjà bien avancées avec des parties intéressées.



Herentals › Schrauwen Sanitair en Verwarming

Sur le site existant de 50.912 m<sup>2</sup> à Herentals, suite au départ fin 2021 de Nike Europe Holding (33.356 m<sup>2</sup>) déjà annoncé précédemment, des contrats ont été conclus avec deux nouveaux locataires, Biscuiterie Thijs et la société de transport Van de Poel, chacun pour une unité de plus de 10.000 m<sup>2</sup> et 2.000 m<sup>2</sup> de mezzanine.

Biscuiterie Thijs loue également un espace de bureaux d'une superficie totale de 898 m<sup>2</sup>. Avec Biscuiterie Thijs, un accord a été conclu pour une durée maximale de 5 ans et 3 mois. Le contrat avec la société de transport Van de Poel a été conclu pour une durée maximale de 10 ans et 4 mois. Ces transactions assurent plus de diversité sur le site à Herentals. Les deux locataires se sont entre-temps installés sur le site. Ainsi, le contrat de bail de Nike Europe Holding a été résilié de façon anticipée pendant le troisième trimestre 2021, ce pourquoi une indemnité de rupture a été perçue.

## Greenhouse Collection (BE) at the Singel: prestigieux projet de bureaux à un emplacement de premier ordre

### Un bâtiment déjà iconique le devient encore plus

En novembre 2020, Interinvest a acquis un projet de rénovation de bureaux à un excellent emplacement le long du Singel à Anvers<sup>1</sup>. À l'issue du parcours de rénovation, ce projet à la pointe de la technologie sera l'un des immeubles de bureaux de premier ordre à Anvers.

L'objectif d'Interinvest est de réaliser sur ce site avec une grande visibilité un projet intelligent rénové, durable et orienté vers l'avenir, en faisant appel à des techniques de pointe et en se conformant aux normes de construction BREEAM « Excellent ». L'immeuble compte six étages abritant de grands espaces, comprend 15.000 m<sup>2</sup> de bureaux et 184 emplacements de parking.

<sup>1</sup> Voir communiqué de presse du 18 novembre 2020: « Interinvest acquiert un prestigieux projet de bureaux à un emplacement de premier ordre à Anvers ».

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Déclaration intermédiaire du conseil de surveillance concernant le troisième trimestre 2021

Information réglementée

Embargo jusqu'au 08.11.2021, 18h00

ANVERS, LE 8 NOVEMBRE 2021



INTERVEST  
OFFICES & WAREHOUSES

La commercialisation en tant que Greenhouse Collection at the Singel, un concept de bureaux intégrant des éléments des Greenhouse-hubs existants et y associant une expérience de bureau exclusive, a débuté. Durabilité, innovation et expérience sont les mots-clés pour décrire Greenhouse Collection. Greenhouse Collection a été conçue par Interinvest pour continuer de répandre sa philosophie relative aux espaces de travail, et répondra aux besoins de flexibilité, qualité, connexion et expérience. En plus d'un éventail varié de solutions de bureau, comme des espaces privés, des serviced offices et espaces de coworking, un centre de réunion à part entière et une boardroom aux finitions luxueuses contribueront à la vie professionnelle sur place. Et pour aller réellement *beyond real estate*, Greenhouse Collection intégrera également de subtils éléments culturels, artistiques et gastronomiques.



Anvers ) Greenhouse Collection at the Singel - Artist impression

Ce projet, qui selon les prévisions générera des revenus locatifs au cours du premier semestre 2022, s'inscrit dans le cadre de la stratégie #connect2022, qui vise une réorientation vers des immeubles de bureaux plus orientés vers l'avenir dans des villes avec une population étudiante comme Anvers. Interinvest reprend d'emblée la suite du développement en gestion propre et prend ainsi directement en main une plus grande partie de la chaîne de valeur.

### 's-Hertogenbosch (NL): développement d'une nouvelle construction sur le site logistique de Rietvelden

Le potentiel de développement à 's-Hertogenbosch est issu de l'extension d'un cluster logistique après l'achat plus tôt en juin 2020<sup>1</sup> de quatre bâtiments à côté de la position de terrain déjà en la possession d'Interinvest depuis août 2019.

Ce projet built-to-suit comprend un entrepôt, une mezzanine et un bureau et assure environ 8.500 m<sup>2</sup> supplémentaire de création de valeur durable selon les normes BREEAM «Outstanding».

Compte tenu de la disponibilité limitée d'objets immobiliers et de sites de développement comparables dans cette région, le potentiel locatif est considéré comme positif.

<sup>1</sup> Voir communiqué de presse du 8 juin 2020: "Interinvest Offices & Warehouses acquiert le site Rietvelden à 's-Hertogenbosch".



Pays-Bas - 's-Hertogenbosch ) Rietvelden - Artist impression



## Venlo (NL): position de terrain

L'acquisition définitive de la position de terrain à in Venlo<sup>1</sup>, située à côté d'immeubles existants d'Interinvest, donne corps à la possibilité de développement supplémentaire d'un immeuble logistique d'environ 10.000 m<sup>2</sup>, selon les normes BREEAM « Outstanding ». Cette acquisition s'inscrit dans la stratégie #connect2022 visant à créer de la valeur durable pour les clients avec la propre #TeamInterinvest et à poursuivre l'extension du portefeuille logistique aux Pays-Bas.

La position de terrain qui est située sur le terrain industriel Venlo Trade Port occupe une situation favorable à proximité de sorties d'autoroutes, a un accès trimodal grâce à son emplacement quasiment à côté du terminal ferroviaire ECT et non loin du terminal de barges. Ceci constitue un atout unique par rapport aux emplacements concurrentiels.

Étant donné la disponibilité limitée de superficies de moindre envergure dans la région de Venlo et l'emplacement de première classe de ce site, le potentiel de location de la position de terrain est jugé positif.

<sup>1</sup> Voir communiqué de presse du 27 mai 2021: « Interinvest signe l'acte de livraison d'une position de terrain à Venlo ».





## Durabilité

### Stratégie #connect2022 efficace qui pose les jalons de la création d'une feuille de route détaillée pour définir la politique ESG à long terme

Intervest poursuit également activement la création de valeur durable durant le troisième trimestre 2021. Dans la **stratégie #connect2022**, des objectifs concrets et mesurables ont été fixés pour la période s'étendant jusqu'à fin 2022:

- › L'objectif est que 30% du portefeuille immobilier bénéficie au moins d'une certification BREEAM « Very Good ». Au 30 septembre 2021, 26% des immeubles sont certifiés au moins BREEAM « Very Good ».
- › Intervest compte équiper 80% de son immobilier logistique d'installations photovoltaïques. Au 30 septembre 2021, 66% des bâtiments du portefeuille logistique en sont équipés, ce qui représente une installation de 30 MWc, soit les besoins énergétiques de 7.730 ménages, l'équivalent de l'absorption de CO<sub>2</sub> de 974 hectares de forêts et l'élimination d'environ 9.740 tonnes d'émissions de CO<sub>2</sub>.
- › 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 2021, un système de contrôle d'énergie a été installé dans 54% du portefeuille immobilier.
- › Intervest s'engage à se fournir exclusivement en électricité produite à partir de sources renouvelables. Depuis plusieurs années déjà, Intervest a un contrat d'électricité avec Engie qui fournit de l'électricité provenant de sources renouvelables.

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 du bâtiment 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.

Le coup d'envoi a également été donné au **projet d'infrastructure de recharge pour les voitures électriques** (PHEV et FEV) sur des places de stationnement de l'ensemble du portefeuille. Pour cela, nous avons collaboré avec un bureau d'études spécialisé. Chaque site a fait l'objet d'une analyse approfondie en termes de possibilités de raccordement électrique et d'infrastructure. Un plan d'approche a ensuite été établi pour chaque bâtiment. Actuellement, les préparatifs nécessaires sont en cours pour un appel d'offres général.



Projet d'infrastructure de recharge pour voitures électriques



Au troisième trimestre 2021, la mission claire *beyond real estate* d'Interinvest se traduit de nouveau par un certain nombre de **solutions clé en main** uniques accordant l'attention nécessaire à la durabilité. Ainsi, l'imposant hall d'entrée de l'immeuble de bureaux à Malines-Nord a été retravaillé en vue de créer une expérience agréable pour les locataires de la Mechelen Business Tower. Le hall d'entrée a notamment été rempli de verdure supplémentaire, ce qui rend l'espace beaucoup plus vivant et frais, mais en fait également un endroit plus agréable pour prendre un café ou accueillir un visiteur.

Fin 2020, tous les 17 **ODD** (Objectifs de développement durable des Nations Unies) ont été abordés dans la politique de durabilité d'Interinvest. Ceci a permis à Interinvest de recevoir en octobre 2021 le certificat internationalement reconnu **SDG Pioneer** de la part de Nikhil Seth, secrétaire général de l'UNITAR.

Interinvest est clairement sur la bonne voie pour atteindre les objectifs durables concrets repris dans sa stratégie #connect2022.

En s'appuyant sur les bases déjà posées de cette stratégie #connect2022 efficace, l'élaboration d'une feuille de route détaillée a été entamée afin de définir la **politique ESG** (critères environnementaux, sociaux et de gouvernance) d'Interinvest à long terme. En 2021, Interinvest poursuit ainsi l'élaboration d'une charte ESG comprenant des objectifs concrets tels que, par exemple, la réduction des émissions de CO<sub>2</sub>. Cette charte intégrera la durabilité dans toutes les activités de la société et veillera à une optimisation continue afin d'entreprendre durablement au sein d'Interinvest et en rapport avec les parties prenantes.

La stratégie ESG d'Interinvest s'articulera autour de quatre domaines d'intervention qui abordent les tendances environnementales, sociales et de gouvernance les plus pertinentes afin de créer de la valeur pour toutes les parties prenantes.

- > Immeubles à l'épreuve du temps
- > Transition énergétique
- > Santé et bien-être
- > Transparence

L'amélioration des performances ESG fait partie intégrante de la stratégie de création de valeur à long terme et est ancrée dans l'ADN d'Interinvest.



Malines > Mechelen Business Tower - Hall d'entrée

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Déclaration intermédiaire du conseil de surveillance  
concernant le troisième trimestre 2021

Information réglementée

Embargo jusqu'au 08.11.2021, 18h00

ANVERS, LE 8 NOVEMBRE 2021



INTERVEST  
OFFICES & WAREHOUSES

## Résultats financiers des neuf premiers mois de 2021

### Analyse des résultats<sup>1</sup>

#### Croissance organique des revenus locatifs de 5% grâce à une politique de location active

Les **revenus locatifs** d'Interinvest pour les neuf premiers mois de 2021 s'élèvent à € 48,5 millions (€ 45,4 millions). Cette augmentation de € 3,1 millions ou 7% par rapport aux neuf premiers mois de 2020 est principalement due à la hausse des revenus locatifs dans le segment logistique, une conséquence des acquisitions réalisées, des projets de développement réceptionnés et des transactions de location dans le courant de l'année 2020 et la perception unique d'indemnités de rupture suite à la résiliation anticipée de contrats dans le portefeuille logistique pour un montant de € 0,6 million. La croissance organique des revenus locatifs durant les neuf premiers mois de 2021 s'élève à 5% ou € 2,0 millions en comparaison avec la même période de l'année précédente.

Les **frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur les dégâts locatifs et la remise en état** s'élèvent à € 0,3 million et ont baissé de € 0,4 million par rapport aux neuf premiers mois de 2020 (€ 0,7 million) en raison du nombre moins élevé de remises en état pour les nouveaux contrats de bail dans le segment des bureaux.

Les **charges immobilières** s'élèvent à € 6,2 millions pour les neuf premiers mois de 2021 (€ 6,4 millions). La baisse de € 0,2 million est principalement attribuable à une diminution des frais de gestion interne de l'immobilier, partiellement compensée par des frais commerciaux et techniques plus élevés alors que la croissance du portefeuille aux Pays-Bas entraîne une augmentation des primes et des coûts d'assurance non facturables.

Les **frais généraux** s'élèvent à € 3,0 millions, soit une baisse de € 0,2 million par rapport aux neuf premiers mois de 2020 (€ 3,2 millions), une conséquence des frais de bureau et de personnel moins élevés.

La hausse des revenus locatifs, combinée à une baisse des charges immobilières et générales, entraîne une hausse du **résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille** de € 4,0 millions ou 11%, qui passe à € 39,8 millions (€ 35,8 millions).

La **marge d'exploitation** augmente et passe de 79% au cours des neuf premiers mois de 2020 à 82% au cours des neuf premiers mois de 2021, poussée par une politique de location active et une surveillance des coûts.

Le **résultat sur vente des immeubles de placement** au cours des neuf premiers mois de 2021 s'élève à € 0,2 million. Il s'agit d'une reprise d'une garantie locative fournie précédemment, accordée lors de la vente d'Oudsbergen en 2019, dont le montant final a été payé au troisième trimestre 2021.

<sup>1</sup> Les chiffres entre parenthèses sont les chiffres comparatifs au cours des neuf premiers mois de 2020.



Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** s'élèvent au cours des neuf premiers mois de 2021 à € 45,9 millions (€ 10,0 millions). Les variations positives de la juste valeur sont le résultat combiné de:

- › l'augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier logistique d'un montant de € 52,5 millions ou 8% principalement en raison de la poursuite de la contraction des rendements, et de locations dans le portefeuille existant et les projets en construction
- › la baisse de la juste valeur du portefeuille de bureaux de € 6,6 millions ou 2% principalement en raison de l'estimation utilisée par les experts immobiliers pour quelques immeubles dans le climat d'incertitude économique actuel et, en outre, en raison du considération de Woluwe Garden comme valeur de terrain résiduelle.

L'**autre résultat sur portefeuille** s'élève cours des neuf premiers mois de 2021 à € -5,9 millions (€ -5,3 millions) et comprend principalement les impôts différés sur les plus-values non réalisées sur les immeubles de placement appartenant aux sociétés du périmètre d'Interinvest aux Pays-Bas et en Belgique.

Le **résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)** s'élève au cours des neuf premiers mois de 2021 à € -5,4 millions (€ -5,9 millions). La baisse des charges d'intérêt nettes de € 0,5 million malgré une hausse moyenne de l'utilisation de capital en 2021 provient du refinancement des instruments de couverture, de l'augmentation de l'usage du programme de papier commercial et du remboursement de l'emprunt obligataire de € 35 millions à la fin du premier trimestre 2021. Le taux d'intérêt moyen des financements est ainsi passé de 2,0% au cours des neuf premiers mois de 2020 à 1,8% pour les neuf premiers mois de 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 € 1,8 million (€ -2,3 millions).

Le **résultat net** d'Interinvest s'élève pour les neuf premiers mois de 2021 à € 75,8 millions (€ 33,2 millions). Le résultat net - actionnaires Groupe s'élève pour les neuf premiers mois de 2021 à € 73,8 millions (€ 33,2 millions) et peut être réparti comme suit:

- › l'**EPRA résultat** de € 33,8 millions (€ 29,5 millions), soit une hausse de € 4,3 millions ou 15%, principalement un effet combiné de revenus locatifs plus élevés à la suite d'acquisitions, de la réception de projets, des transactions locatives réalisées dans le courant de 2020 et de la perception unique d'indemnités de rupture et d'une baisse des frais de financement, des charges immobilières et des frais généraux
- › le **résultat sur portefeuille – actionnaires Groupe** de € 38,3 millions (€ 6,0 millions)
- › les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers** d'un montant de € 1,8 million (€ -2,3 millions).

L'EPRA résultat s'élève à € 33,8 millions pour les neuf premiers mois de 2021. Compte tenu de la moyenne pondérée du nombre d'actions de 25.875.874, l'**EPRA résultat par action** au cours des neuf premiers mois de 2021 s'élève à € 1,30. Cela revient à une augmentation de 10% ou € 0,12 par action par rapport à la même période l'année précédente (€ 1,18).

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Déclaration intermédiaire du conseil de surveillance  
concernant le troisième trimestre 2021

Information réglementée

Embargo jusqu'au 08.11.2021, 18h00

ANVERS, LE 8 NOVEMBRE 2021

INTERVEST  
OFFICES & WAREHOUSES

CHIFFRES CLÉS	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
Nombre d'actions à la fin de la période	26.300.908	25.500.672	25.500.672
Moyenne pondérée du nombre d'actions	25.875.874	25.164.126	25.051.126
Valeur nette (juste valeur) (€)	22,74	21,46	21,05
Cours boursier à la date de clôture (€)	23,65	22,55	22,60
Prime par rapport à la juste valeur nette (%)	4%	5%	7%
Capitalisation boursière (en millions €)	622	575	576
Taux d'endettement (max. 65%)	42,9%	43,0%	42,7%

Au 30 septembre 2021, la valeur nette (juste valeur) de l'action s'élève à € 22,74 (€ 21,46 au 31 décembre 2020). Étant donné que le cours boursier de l'action Interinvest (INTO) s'élève à € 23,65 au 30 septembre 2021, l'action cote donc, à la date de clôture, avec une prime de 4% par rapport à la valeur nette (juste valeur).

EPRA - CHIFFRES CLÉS	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
EPRA résultat (en € par action) (part du Groupe)	1,30	1,60	1,18
EPRA NTA (€ par action)*	23,80	22,40	21,87
EPRA NRV (€ par action)*	25,62	24,08	23,31
EPRA NDV (€ par action)*	22,67	21,37	20,96
EPRA Rendement Initial Net (%)	5,7%	5,7%	5,8%
EPRA RIN Ajusté (%)	5,8%	5,8%	6,1%
EPRA taux de vacance locative (%)	6,5%	7,3%	7,7%
EPRA ratio de coûts (y compris frais directs de vacance) (%)	18,1%	20,1%	21,2%
EPRA ratio de coûts (hors frais directs de vacance) (%)	16,7%	18,7%	19,9%

\* En octobre 2019, EPRA a publié les nouvelles Best Practices Recommendations pour les déclarations financières des sociétés immobilières cotées en Bourse. L'EPRA NAV et l'EPRA NNNNAV sont remplacés par trois nouveaux indicateurs Net Asset Valuation, à savoir EPRA NRV (Net Reinstatement Value), EPRA NTA (Net Tangible Assets) et EPRA NDV (Net Disposal Value). L'EPRA NTA correspond en grande partie à l'« ancien » EPRA NAV.

EPRA Net Reinstatement Value (NRV) donne une estimation du montant nécessaire pour constituer à nouveau la société, via les marchés de l'investissement, sur la base de la structure actuelle de capital et de financement, y compris la real estate transfer tax.

EPRA Net Tangible Assets (NTA) part de l'hypothèse que la société acquiert et vend des actifs, ce qui entraînerait la réalisation de certains impôts différés inévitables.

EPRA Net Disposal Value (NDV) représente la valeur revenant aux actionnaires de la société en cas de vente de ses actifs, ce qui conduirait au régime des impôts différés, à la liquidation des instruments financiers et à la prise en compte d'autres passifs à leur montant maximum, moins impôts.

L'EPRA NTA par action s'élève au 30 septembre 2021 € 23,80. Cela revient à une augmentation de € 1,40 par rapport au montant de € 22,40 au 31 décembre 2020, principalement en raison de la combinaison de l'EPRA génération de résultat, de l'augmentation de la valeur du portefeuille immobilier et de la distribution du dividende au long de l'exercice 2020.



## Structure financière

### Poursuite de l'optimisation permettant une augmentation de la durée moyenne restante des crédits à long terme, qui passe à 4,3 ans

Durant le troisième trimestre 2021, Interinvest a poursuivi l'optimisation de son portefeuille de financement. Dans le cadre d'une **prolongation** échelonnée **des lignes de crédit actuelles**, une ligne de crédit de € 15 millions auprès de BNP Paribas Fortis, venant à échéance mi-2022, a été prolongée jusqu'à fin 2026 et chez KBC Bank, la ligne de crédit de € 25 millions, venant à échéance fin 2022, a été prolongée jusqu'à fin 2027.

La durée moyenne restante des lignes de crédit à long terme passe ainsi à 4,3 ans par rapport à 3,8 ans au 31 décembre 2020.

Aussi, il n'y a plus aucun financement venant à échéance jusqu'en 2023. Le programme de papier commercial est entièrement couvert par des lignes de backup supplémentaires.

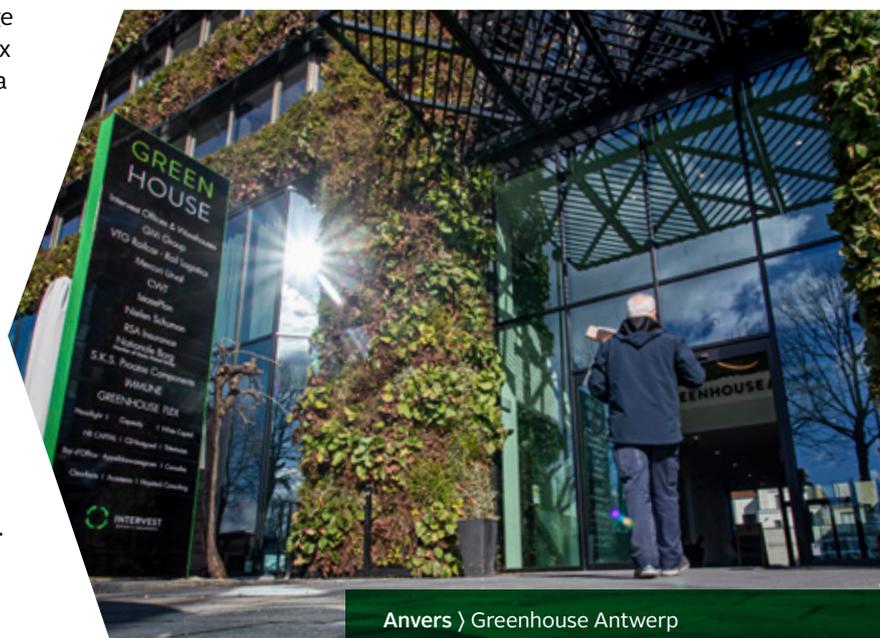
Au troisième trimestre 2021 également, une large base d'investisseurs est fortement intéressée par le programme de papier commercial, il en résulte une hausse de l'utilisation jusqu'à presque € 100 millions au 30 septembre 2021.

Le **taux d'intérêt moyen** des financements a encore été aiguisé et s'élève à 1,8% y compris les marges bancaires (2,0% au 31 décembre 2020).

La **couverture du taux d'intérêt** est égale à 7,4x pour les neuf premiers mois de 2021 contre 6,2x pour 2020. Au 30 septembre 2021, le taux de couverture s'élève à 70% des crédits utilisés par des financements avec un taux d'intérêt fixe ou des couvertures avec des swaps de taux d'intérêt (75% au 31 décembre 2020). Les taux d'intérêt sur ces crédits de la société sont fixés au 30 septembre 2021 pour une durée restante moyenne pondérée de 5,3 ans (4,1 au 31 décembre 2020).

Le **taux d'endettement** de 42,9% au 30 septembre 2021 offre suffisamment de marge pour encore investir au moyen de capitaux étrangers avant d'atteindre le dessus de la fourchette stratégique de 45%-50%. Sur base de ce taux d'endettement, Interinvest dispose encore d'un potentiel d'investissement supplémentaire d'environ € 163 millions, sans dépasser le plafond de la fourchette stratégique de 50%.

Au 30 septembre 2021, Interinvest dispose d'une réserve d'environ € 120 millions de **lignes de crédit non utilisées consenties** (après couverture du papier commercial émis) pour le financement des projets de développement en cours et des acquisitions futures.





## EPRA Awards

### L'Or pour le Rapport annuel 2020 et l'Argent pour le Rapport de durabilité 2020

Le Rapport annuel 2020 d'Interinvest a de nouveau remporté un EPRA Gold Award au cours de la conférence annuelle de la European Public Real Estate Association. C'est la septième fois consécutive qu'Interinvest a reçu un EPRA BPR Gold Award pour son rapport annuel de la part de cette association de premier plan, qui prône une amélioration de la transparence et de la cohérence des rapports financiers.

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

EPRA a aussi étendu cela à des recommandations et des rapports concernant la durabilité, lesdits sustainability BPR. Le Rapport de durabilité 2020 d'Interinvest, la deuxième édition, a été récompensé par un EPRA sBPR Silver Award.

Ces Awards sont une reconnaissance des efforts continus d'Interinvest en matière de cohérence et de transparence dans ses rapports financiers et de durabilité.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Déclaration intermédiaire du conseil de surveillance concernant le troisième trimestre 2021

Information réglementée

Embargo jusqu'au 08.11.2021, 18h00

ANVERS, LE 8 NOVEMBRE 2021



INTERVEST  
OFFICES & WAREHOUSES

## Prévisions 2021

Avec #connect2022<sup>1</sup>, lancé mi-2020, Interinvest a tracé les lignes stratégiques pour les années à venir: réaliser une croissance réfléchie de 30% de la juste valeur du portefeuille immobilier, améliorer la qualité du portefeuille immobilier via une rotation des actifs, assurer toute la chaîne de valeur, de l'achat (du terrain) à la réception de l'immeuble, avec une équipe interne dévouée et motivée et ce, dans un souci de durabilité tant du côté de l'investissement que du côté du financement

Interinvest continuera sans relâche de mettre en œuvre cette approche durant le dernier trimestre 2021 et en 2022, avec une création de valeur pour toutes les parties prenantes, en tenant compte de la durabilité dans différents domaines, grâce à son équipe orientée client.

## Investissements et potentiel de développement

**Interinvest met l'accent dans les deux segments aussi bien sur le potentiel de développement futur que sur la modernisation à l'épreuve du temps du portefeuille existant**

Interinvest s'engage à créer de la valeur pour ses parties prenantes en générant des flux de trésorerie solides et récurrents sur un portefeuille immobilier bien diversifié, et ceci dans le respect des enjeux environnementaux et sociaux et des critères de bonne gouvernance. La société veut ainsi agilement tirer profit des cycles d'investissement respectifs et du marché locatif sous-jacent dans les domaines de la logistique et des bureaux, les deux segments du portefeuille immobilier.

Dans l'**immobilier logistique**, l'accent est mis sur des sites avec une accessibilité multimodale et une taille critique.

Ce segment de marché a connu une certaine surchauffe, tant en Belgique qu'aux Pays-Bas, en raison d'une pénurie et de la montée en puissance de l'e-commerce, notamment due à la crise du coronavirus. Les achats d'immobilier logistique deviennent chers, ce qui incite Interinvest à se tourner davantage vers des projets de développement en gestion propre, ou en collaboration avec de partenaires et la propre #TeamInterinvest. Les sites immobiliers logistiques existants seront redéveloppés en immeubles logistiques à l'épreuve du temps, avec une capacité de relocation attendue plus élevée.

Par ailleurs, Interinvest continue à investir dans de l'immobilier logistique ayant un potentiel de développement futur, aussi bien autour des emplacements existants qu'à de nouveaux emplacements de sorte que de nouveaux clusters logistiques ou des clusters existants puissent être développés. Les sites de Herentals Green Logistics et Genk Green Logistics en sont de beaux exemples en Belgique, de même que les sites de Venlo et 's-Hertogenbosch aux Pays-Bas.



<sup>1</sup> Voir communiqué de presse du 18 juin 2020 : « Interinvest Offices & Warehouses présente sa stratégie #connect2022 ».

Dans le **segment des bureaux**, en termes d'investissements, Interinvest s'efforce, d'une part d'acquérir des immeubles de qualité dans des endroits attrayants et facilement accessibles, ayant une population d'étudiants importante, et accorde d'autre part l'attention nécessaire à la rénovation « futureproof » des immeubles existants dans le portefeuille.

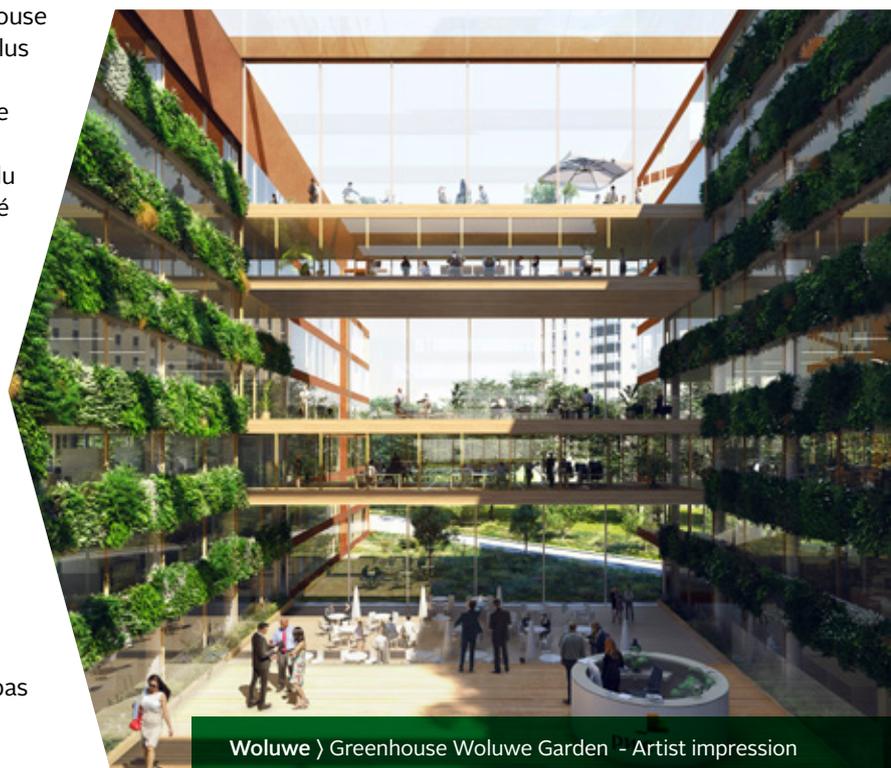


Anvers › Greenhouse Collection at the singel - Artist impression

Les immeubles de bureaux bien situés, surtout dans les villes avec une population d'étudiants, deviennent plutôt rares. En outre, la crise du coronavirus a fait apparaître dans le segment des bureaux des tendances qui auront une influence sur notre manière de travailler à l'avenir, avec notamment l'évolution vers un environnement de travail hybride. Il existe clairement un besoin croissant de flexibilité et de mobilité afin de pouvoir travailler indépendamment du lieu et du temps. Côté entreprise, cela se traduit par le besoin d'une plus grande flexibilité en termes de m<sup>2</sup> et de durée des contrats. La flexibilité dans les espaces, le coworking et les serviced offices deviennent les tampons naturels en vue de pouvoir organiser ceci de façon efficace.

Avec le concept Greenhouse, qui a entre-temps été réalisé avec succès à Berchem, Diegem et Malines, Interinvest offre une réponse adéquate à ces besoins. Avec le prestigieux projet de rénovation de bureaux Greenhouse Collection sur le Singel à Anvers, Interinvest va aussi *beyond real estate*. Dans la lignée des redéveloppements réussis (en cours) de ces immeubles de bureaux, il a été opté en ce qui concerne Woluwe Garden pour le déploiement du concept Greenhouse avec la #TeamInterinvest expérimentée. Plus que jamais, la combinaison d'un environnement de bureau inspirant avec un large éventail de services semble être la clé pour une création de valeur à l'épreuve du temps. Woluwe Garden sera redéveloppé en Greenhouse Woluwe Garden. Après l'expiration du contrat de bail fin 2021, le projet de redéveloppement démarra définitivement.

Il devient de plus en plus difficile d'acheter à un rendement convenable des biens immobiliers de qualité, loués à long terme. C'est pourquoi Interinvest met l'accent sur des redéveloppements et investissements dans les segments immobiliers logistique et de bureaux ayant un potentiel de développement futur. Cela peut légèrement ralentir les revenus locatifs, qui ne se retrouveront pas immédiatement dans les résultats.



Woluwe › Greenhouse Woluwe Garden - Artist impression



## EPRA résultat et dividende brut

**Augmentation de l'EPRA résultat attendu par action à € 1,70- € 1,72,  
soit une hausse d'environ 7% par rapport à 2020**

En vue de correspondre aux grandes lignes de la stratégie #connect2022, Interinvest veut conserver une plus grande partie de la chaîne de valeur en interne. Cela comprend principalement des (re)développements propres, ne générant toutefois pas immédiatement des revenus locatifs.

Interinvest s'attend néanmoins pour l'exercice 2021 à une croissance de l'EPRA résultat par action atteignant € 1,70- € 1,72, une augmentation d'environ 7% par rapport à l'exercice précédent (€ 1,60). Cette attente est supérieure à la marge communiquée antérieurement et s'explique principalement par la surveillance des coûts, l'optimisation de la structure financière et la réception réussie de projets de développement.

Interinvest a l'intention de proposer pour l'exercice 2021 un dividende brut au même niveau que pour l'exercice 2020, à savoir € 1,53 par action. Cela veut dire un rendement brut du dividende de 6,5% sur la base du cours de clôture de l'action au 30 septembre 2021, qui s'élève à € 23,65 et cela revient à un taux de distribution d'environ 90% de l'EPRA résultat attendu. Ce dividende brut prévu 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.

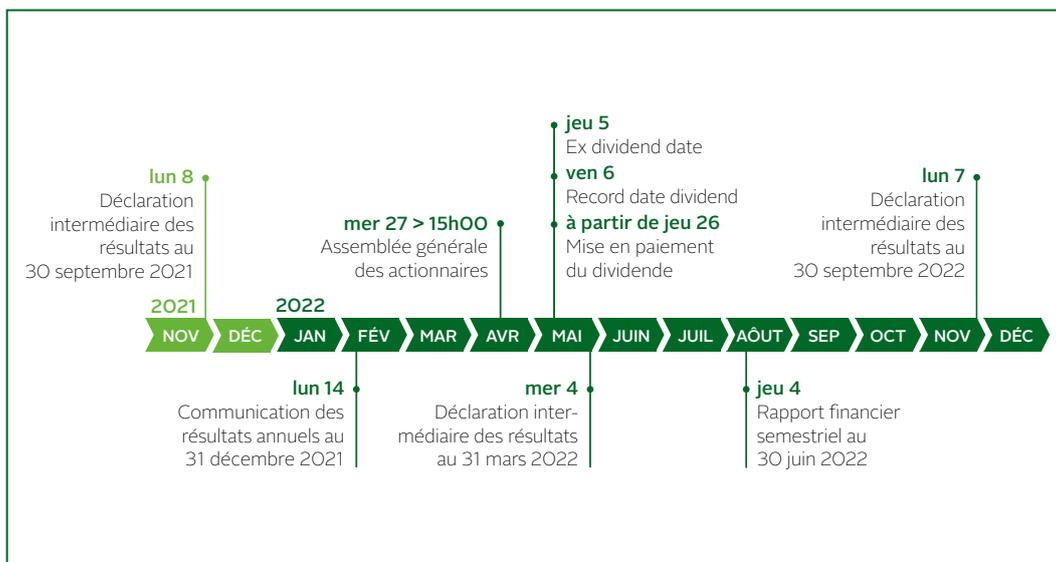
Ces prévisions sont basées sur la connaissance et l'estimation actuelles des fluctuations des taux d'intérêt, sur le plan de croissance stratégique #connect2022 et sauf circonstances imprévues (comme les effets possibles de la crise du coronavirus).



Herentals > Herentals Green Logistics - Artist impression



## Calendrier financier 2021 - 2022



Interinvest Offices & Warehouses SA (ci-après Interinvest), fondée en 1996, est une société immobilière réglementée publique (SIR) dont les actions sont cotées sur Euronext Brussels (INTO) depuis 1999. Interinvest investit en Belgique dans des immeubles de bureaux et propriétés logistiques de première qualité, loués à des locataires de premier ordre. Les biens immobiliers dans lesquels il est investi sont principalement des immeubles modernes, situés à des emplacements stratégiques dans et en dehors du centre des villes ayant une large population d'étudiants. La part des bureaux dans le portefeuille immobilier se concentre dans et autour des villes centrales comme Anvers, Malines, Bruxelles et Louvain; la part logistique du portefeuille en Belgique se situe sur les axes Anvers - Bruxelles - Nivelles et Anvers - Limbourg - Liège, et Anvers - Gand - Lille et se concentre aux Pays-Bas sur les axes Moerdijk - 's-Hertogenbosch - Nijmegen, Rotterdam - Gorinchem - Nijmegen et Bergen-op 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 PLUS D'INFORMATIONS VEUILLEZ CONTACTER INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES SA,**  
SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÉGLEMENTÉE PUBLIQUE DE DROIT BELGE, GUNTHER GIELEN - CEO OU  
VINCENT MACHARIS - CFO, T. + 32 3 287 67 87. <http://www.interinvest.be/fr>

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Déclaration intermédiaire du conseil de surveillance  
concernant le troisième trimestre 2021

Information réglementée

Embargo jusqu'au 08.11.2021, 18h00

ANVERS, LE 8 NOVEMBRE 2021



**INTERVEST**  
OFFICES & WAREHOUSES

## Annexes: états financiers

### Compte de résultats consolidés résumés

en milliers €	30.09.2021	30.09.2020
Revenus locatifs	48.534	45.396
Charges relatives à la location	-95	-52
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>48.439</b>	<b>45.344</b>
Récupération de charges immobilières	521	527
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	11.492	11.693
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état	-261	-662
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-11.492	-11.693
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	486	403
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>49.185</b>	<b>45.612</b>
Frais techniques	-899	-708
Frais commerciaux	-363	-216
Charges et taxes sur immeubles non loués	-674	-597
Frais de gestion immobilière	-3.375	-3.916
Autres charges immobilières	-933	-973
<b>Charges immobilières</b>	<b>-6.244</b>	<b>-6.410</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>42.941</b>	<b>39.202</b>
Frais généraux	-2.957	-3.236
Autres revenus et charges d'exploitation	-230	-186
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>39.754</b>	<b>35.780</b>
Résultats sur vente des immeubles de placement	198	1.470
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	45.924	9.958
Autre résultat sur portefeuille	-5.943	-5.347
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>79.933</b>	<b>41.861</b>
Revenus financiers	59	40
Charges d'intérêt nettes	-5.449	-5.933
Autres charges financières	-20	-14
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	1.771	-2.345
<b>Résultat financier</b>	<b>-3.639</b>	<b>-8.252</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>76.294</b>	<b>33.609</b>
Impôts	-484	-410
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>75.810</b>	<b>33.199</b>



en milliers €	30.09.2021	30.09.2020
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>75.810</b>	<b>33.199</b>
<b>Attribuable à:</b>		
Tiers	1.972	-12
Actionnaires Groupe	73.838	33.211
<b>RÉSULTAT NET - Actionnaires Groupe</b>	<b>73.838</b>	<b>33.211</b>
<b>À exclure:</b>		
- Résultats sur vente des immeubles de placement	198	1.470
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement	45.924	9.958
- Autre résultat sur portefeuille	-5.943	-5.347
- Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	1.771	-2.345
- Intérêts minoritaires relatifs à ce qui précède	-1.878	0
<b>EPRA RÉSULTAT</b>	<b>33.766</b>	<b>29.475</b>
<b>RÉSULTAT PAR ACTIONS - GROUPE</b>	<b>30.09.2021</b>	<b>30.09.2020</b>
Nombre d'actions copartageantes	26.300.908	25.500.672
Moyenne pondérée du nombre d'actions	25.875.874	25.051.126
Résultat net - part du Groupe (€)	2,85	1,33
Résultat net dilué - part du Groupe (€)	2,85	1,33
EPRA résultat (€)	1,30	1,18

## Résultat global consolidé résumé

en milliers €	30.09.2021	30.09.2020
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>75.810</b>	<b>33.199</b>
Autres éléments du résultat global (recyclable au compte de résultats)	495	1.266
Revalorisation panneaux solaires	495	1.266
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>76.305</b>	<b>34.465</b>
<b>Attribuable aux:</b>		
Actionnaires de la société mère	74.333	34.477
Intérêts minoritaires	1.972	-12



## Bilan consolidé résumé

ACTIFS en milliers €	30.09.2021	31.12.2020
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>1.124.618</b>	<b>1.022.835</b>
Immobilisations incorporelles	389	479
Immeubles de placement	1.114.644	1.017.958
Autres immobilisations corporelles	5.393	4.022
Actifs financiers non courants	4.099	241
Créances commerciales et autres actifs non courants	93	135
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>31.313</b>	<b>25.158</b>
Actifs financiers courants	34	13
Créances commerciales	15.824	11.595
Créances fiscales et autres actifs courants	3.694	6.539
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.952	2.682
Comptes de régularisation	7.809	4.329
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>1.155.931</b>	<b>1.047.993</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €</b>	<b>30.09.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>607.129</b>	<b>554.414</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>597.961</b>	<b>547.218</b>
Capital	237.930	230.638
Primes d'émission	189.818	181.682
Réserves	96.375	91.467
Résultat net de l'exercice	73.838	43.431
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>9.168</b>	<b>7.196</b>
<b>PASSIF</b>	<b>548.802</b>	<b>493.579</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>409.586</b>	<b>340.000</b>
Dettes financières non courantes	373.290	313.743
<i>Établissements de crédit</i>	365.290	308.743
Autres	8.000	5.000
Autres passifs financiers non courants	13.395	10.917
Dettes commerciales et autres obligations non courantes	1.455	1.267
Passifs d'impôts différés	21.446	14.073
<b>Passifs courants</b>	<b>139.216</b>	<b>153.579</b>
Provisions	0	978
Dettes financières courantes	98.448	123.522
<i>Établissements de crédit</i>	648	26.239
<i>Papier commercial</i>	97.800	62.300
Autres	0	34.983
Autres passifs financiers courants	1	94
Dettes commerciales et autres dettes courantes	17.430	8.572
Autres passifs courants	1.308	1.284
Comptes de régularisation	22.029	19.129
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>1.155.931</b>	<b>1.047.993</b>



## Liste de terminologie et mesures alternatives de prestation troisième trimestre 2021

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.

### Arrêté Royal SIR

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

### Dividende net

Le dividende net est égal au dividende brut après la retenue de 30% de précompte mobilier. Le précompte mobilier sur dividendes des sociétés immobilières réglementées publiques s'élève, suite à la Loi programme du 25 décembre 2016, publiée dans le Moniteur belge du 29 décembre 2016, à 30% (abstraction faite de certaines exonérations).



## EPRA et terminologie EPRA

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

En octobre 2019, l'EPRA Reporting and Accounting Committee a publié l'actualisation des EPRA Best Practices Recommandations ('BPR')<sup>1</sup>. Ces BPR comprennent les recommandations relatives à la détermination des principaux indicateurs de performance pour les performances du portefeuille immobilier. Un nombre de ces indicateurs sont considérés comme des mesures alternatives de performance conformément à la direction ESMA. Cette réconciliation chiffrée de ces mesures alternatives de performance se retrouvent ci-après. Les mesures alternatives de performance sont calculées sur base des comptes annuels consolidés de la société.

EPRA résultat <sup>+</sup>	Résultat provenant des activités opérationnelles stratégiques.
Indicateurs EPRA Net Asset Value <sup>+</sup>	<p>(i) <b>EPRA Net Reinstatement Value (NRV)</b> donne une estimation du montant nécessaire pour créer à nouveau la société via les marchés d'investissements sur base de la structure actuelle de capital et de financement, y compris le real estate transfer tax.</p> <p>(ii) <b>EPRA Net Tangible Assets (NTA)</b> part de l'hypothèse que la société acquiert et vend des actifs, ce qui résulterait en la réalisation de certains impôts différés inévitables.</p> <p>(iii) <b>EPRA Net Disposal Value (NDV)</b> représente la valeur qui revient aux actionnaires de la société en cas de vente de ses actifs, ce qui donnerait lieu au règlement des impôts différés, à la liquidation des instruments financiers et à la prise en compte des autres passifs à leur montant maximum, moins les impôts.</p>
EPRA Rendement Initial Net (RIN)	Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers contractuels à la date de clôture des comptes annuels, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement.
EPRA RIN ajusté	Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA RIN relatif à l'expiration des périodes de gratuités (ou autres incentives locatifs non échus comme une période locative avec réduction ou loyers échelonnés).
EPRA pourcentage taux de vacance locative	Valeur locative estimée (VLE) des surfaces inoccupées divisée par la VLE de l'ensemble du portefeuille disponible à la location.
EPRA ratio des coûts (y compris frais directs de vacance) <sup>+</sup>	EPRA coûts (les coûts directs de vacance inclus), divisés par les revenus locatifs bruts diminués des coûts pour les droits de superficie et baux emphytéotiques.
EPRA ratio des coûts (hors frais directs de vacance) <sup>+</sup>	EPRA coûts (les coûts directs de vacance exclus), divisés par les revenus locatifs bruts diminués des coûts pour les droits de superficie et baux emphytéotiques.
EPRA croissance locative nette sur base d'une composition constante du portefeuille <sup>+</sup>	Est également appelé EPRA Like-for-Like Net Rental Growth. L'EPRA croissance locative nette sur base d'une composition constante du portefeuille compare la croissance des revenus locatifs nets des immeubles de placement qui étaient disponibles à la location durant toute la période, et non en développement, et ce durant les deux années complètes précédant la date de clôture de l'exercice. Les modifications des revenus locatifs bruts sur une base like-for-like donnent un aperçu des modifications des revenus locatifs bruts qui ne résultent pas des modifications du portefeuille immobilier (investissements, désinvestissements, gros travaux de rénovation, ...).

<sup>1</sup> Le rapport peut être consulté sur [www.epra.com](http://www.epra.com).



## EPRA résultat<sup>o</sup>

**Définition** - L'EPRA résultat est le résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille moins le résultat financier et les impôts, et hors les variations de la juste valeur des dérivés financiers (qui ne sont pas considérés comme comptabilité de couverture conformément à IAS 39) et autres éléments non distribuables sur base des comptes annuels statutaires d'Interinvest SA. Cette mesure alternative de performance est calculée sur base des comptes annuels consolidés de la société.

**Application** - L'EPRA résultat mesure le résultat des activités opérationnelles stratégiques, à l'exception (i) des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers 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.

Reconciliation en milliers €	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020	31.12.2019
Résultat net	75.810	46.060	33.199	65.748
Intérêts minoritaires	-1.972	-2.629	12	17
Résultat net (Part du Groupe)	73.838	43.431	33.211	65.765
Éliminer du résultat net (+/-):				
▪ Résultat sur ventes des immeubles de placement	-198	1.670	-1.470	5.364
▪ Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-45.924	15.454	-9.958	22.307
▪ Autre résultat sur portefeuille	5.943	-9.083	5.347	-5.661
▪ Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1.771	-2.311	2.345	-3.065
▪ Intérêts minoritaires en relation avec ce qui précède	1.878	-2.654	0	0
<b>EPRA résultat</b>	<b>33.766</b>	<b>40.355</b>	<b>29.475</b>	<b>46.820</b>

## EPRA résultat par action basé sur la moyenne pondérée du nombre d'actions<sup>o</sup>

**Définition** - 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.

**Application** - L'EPRA résultat par action mesure l'EPRA résultat par moyenne pondérée du nombre d'action et permet la comparaison avec le dividende brut par action.

Reconciliation		30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020	31.12.2019
EPRA résultat (en milliers €)	A	33.766	40.355	29.475	46.820
Moyenne pondérée du nombre d'actions	B	25.875.874	25.164.126	25.051.126	24.516.858
<b>EPRA résultat par action (en €)</b>	<b>=A/B</b>	<b>1,30</b>	<b>1,60</b>	<b>1,18</b>	<b>1,91</b>



## 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.

## 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.

**Application** - Ajuste la VAN IFRS 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.

Par soucis de continuité et de comparaison avec les données publiées par le passé, l'EPRA NAV et l'EPRA NNNAV, concepts abandonnés par les BPR Guidelines, seront encore calculés et publiés.

en milliers €	30.09.2021		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère en IFRS	597.961	597.961	597.961
<b>VAN diluée à la juste valeur</b>	<b>597.961</b>	<b>597.961</b>	<b>597.961</b>
<b>A exclure:</b>	29.416	28.004	0
▪ Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	22.469	21.446	
▪ Juste valeur des instruments financiers	6.947	6.947	
▪ Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-389	
<b>A inclure :</b>	46.369	0	-1.741
▪ Juste valeur des dettes à taux fixe			-1.741
▪ Droits de mutation	46.369		
<b>VAN</b>	<b>673.745</b>	<b>625.965</b>	<b>596.220</b>
Nombre d'actions dilué	26.300.908	26.300.908	26.300.908
<b>VAN par action (en €)</b>	<b>25,62</b>	<b>23,80</b>	<b>22,67</b>

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Déclaration intermédiaire du conseil de surveillance concernant le troisième trimestre 2021

Information réglementée

Embargo jusqu'au 08.11.2021, 18h00

ANVERS, LE 8 NOVEMBRE 2021



**INTERVEST**  
OFFICES & WAREHOUSES

en milliers €	31.12.2020		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère en IFRS	547.218	547.218	547.218
VAN diluée à la juste valeur	547.218	547.218	547.218
A exclure:	24.407	23.928	0
▪ Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	15.656	15.656	
▪ Juste valeur des instruments financiers	8.751	8.751	
▪ Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-479	
A inclure :	42.394	0	-2.180
▪ Juste valeur des dettes à taux fixe			-2.180
▪ Droits de mutation	42.394		
<b>VAN</b>	<b>614.019</b>	<b>571.146</b>	<b>545.038</b>
Nombre d'actions diluées	25.500.672	25.500.672	25.500.672
<b>VAN par action (en €)</b>	<b>24,08</b>	<b>22,40</b>	<b>21,37</b>

## Interinvest

Interinvest est le nom abrégé d'Interinvest Offices & Warehouses, le nom juridique complet de la société.

## Juste valeur d'un immeuble de placement

Cette valeur correspond au montant auquel un immeuble pourrait être échangé entre parties bien informées, étant d'accord et agissant dans des circonstances de concurrence normale. Du point de vue du vendeur elle doit être comprise moyennant déduction des droits d'enregistrement et frais éventuels.

Cela signifie concrètement que la juste valeur est égale à la valeur d'investissement divisée par 1,025 (pour des immeubles d'une valeur supérieure à € 2,5 millions) ou à la valeur d'investissement divisée par 1,10/1,125 (pour des immeubles d'une valeur inférieure à € 2,5 millions). Pour les immeubles de placement situés aux Pays-Bas, détenus par les filiales néerlandaises, cela signifie que la juste valeur est égale à la valeur d'investissement divisée par 1,07.

## 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.



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

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

**Application** - La marge d'exploitation donne un indication sur la possibilité de la société de générer du bénéfice de ses activités d'exploitation, sans tenir compte du résultat financier, des impôts et du résultat sur portefeuille.

Réconciliation en milliers €		30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020	31.12.2019
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	A	39.754	48.918	35.780	55.891
Revenus locatifs	B	48.534	61.303	45.396	66.143
<b>Marge d'exploitation (%)</b>	<b>=A/B</b>	<b>82%</b>	<b>80%</b>	<b>79%</b>	<b>85%</b>

## 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 occupées) 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.

## 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.



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

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

Réconciliation		30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020	31.12.2019
Résultat net (Part du Groupe) (en milliers €)	A	73.838	43.431	33.211	65.765
Moyenne pondérée du nombre d'actions	B	25.875.874	25.164.126	25.051.126	24.516.858
<b>Résultat net par action Part du Groupe) (en €)</b>	<b>=A/B</b>	<b>2,85</b>	<b>1,73</b>	<b>1,33</b>	<b>2,68</b>

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

**Définition** - Le résultat sur portefeuille comprend (i) le résultat sur vente des immeubles de placement, (ii) les variations de la juste valeur des immeubles de placement, et (iii) l'autre résultat sur portefeuille. Cette mesure alternative de performance est calculée sur base des comptes annuels consolidés de la société.

**Application** - Le résultat sur portefeuille mesure les bénéfices et pertes réalisés ou non réalisés relatifs aux immeubles de placement, comparés à l'évaluation des experts immobiliers indépendants à la fin de l'exercice précédent.

Réconciliation en milliers €		30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020	31.12.2019
Résultat sur vente des immeubles de placement		198	1.670	1.470	5.364
Variations de la juste valeur des immeubles de placement		45.924	15.454	9.958	22.307
Autre résultat sur portefeuille		-5.943	-9.083	-5.347	-5.661
<b>Résultat sur portefeuille</b>		<b>40.179</b>	<b>8.041</b>	<b>6.081</b>	<b>22.010</b>
Intérêts minoritaires		-1.878	-2.654	0	0
<b>Résultat sur portefeuille (Part du Groupe)</b>		<b>38.301</b>	<b>5.387</b>	<b>6.081</b>	<b>22.010</b>

## 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'intérêt moyen des financements<sup>o</sup>

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

**Application** - Le taux d'intérêt moyen des financements mesure le coût moyen des financements des dettes et permet de suivre l'évolution dans le temps, en fonction des évolutions de la société et des marchés financiers.

Réconciliation en milliers €		30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020	31.12.2019
Charges d'intérêt nettes	A	7.187	7.638	7.795	8.240
Intérêts intercalaires activé	B	837	317	315	303
Dette moyenne pondérée de la période	C	448.978	397.690	390.587	400.793
<b>Taux d'intérêt moyen des financements (sur base 360/365) (%)</b>	<b>=(A+B)/C</b>	<b>1,8%</b>	<b>2,0%</b>	<b>2,0%</b>	<b>2,1%</b>

## 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.

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

**Définition** - Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère (donc après déduction des intérêts minoritaires) augmenté de la réserve de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement, divisés par le nombre d'actions en fin d'année (éventuellement après déduction des actions propres). Cette mesure alternative de performance est calculée sur base des comptes annuels consolidés de la société.

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

Réconciliation		30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020	31.12.2019
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère (en milliers €)	A	597.961	547.218	536.876	523.859
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	41.859	30.210	30.210	28.404
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère - valeur d'investissement (en milliers €)</b>	<b>C=A+B</b>	<b>639.820</b>	<b>577.428</b>	<b>567.086</b>	<b>552.263</b>
Nombre d'actions en fin d'année	D	26.300.908	25.500.672	25.500.672	24.657.003
<b>Valeur nette (valeur d'investissement) par action (en €)</b>	<b>=C/D</b>	<b>24,33</b>	<b>22,64</b>	<b>22,24</b>	<b>22,40</b>

## 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 2021

Information réglementée

Embargo jusqu'au 08.11.2021, 18h00

ANVERS, LE 8 NOVEMBRE 2021



**INTERVEST**  
OFFICES & WAREHOUSES

### Photo couverture: Herentals › Herentals Green Logistics - Artist impression

---

#### 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 suppositions, 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.