

BEYOND
REAL
ESTATE

RESULTATS ANNUELS 2023

Information réglementée,
08.02.2024, 8h00



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Résultats annuels 2023


Faits marquants

- > **La part de la logistique dans le portefeuille augmente** à 78% (73% fin 2022) - Part des bureaux : 22%
- > **Le résultat EPRA** s'élève à € 37,4 millions pour l'exercice 2023 (€ 45,4 millions pour 2022) ; le résultat EPRA sans prise en compte des éléments uniques liés à l'offre publique d'acquisition de TPG et à la transformation stratégique s'élève à € 43,9 millions
- > **Augmentation de la juste valeur** du portefeuille immobilier total de € 86 millions, soit 6%, par rapport à la fin de l'année 2022, pour atteindre € 1,4 milliard
- > **Désinvestissement** de 4 immeubles de bureaux pour un montant total de € 28 millions
- > **Augmentation du taux d'occupation global** de 3 points à 93% (90% à la fin de l'année 2022)
- > **Augmentation du ratio de couverture** : 93% de la dette est couverte contre la hausse des taux d'intérêt à long terme (moyenne d'environ 4,0 ans) (72% à la fin de l'année 2022)
- > Inclusion de l'**action Intervest dans l'indice BEL[®]ESG** d'Euronext
- > **Proposition de dividende brut** de € 1,02¹ par action, en tenant compte du paiement minimum obligatoire du dividende dans le cadre du régime SIR.²
- > **Offre publique d'acquisition** volontaire et conditionnelle de toutes les actions en circulation d'Intervest par TPG :
 - > Annonce en octobre 2023
 - > La période d'apport des actions pour les actionnaires a débuté le 18 janvier 2024 et se terminera le 21 février 2024 à 16 heures.

¹ Pour les actions qui ont droit aux dividendes pour une année entière et sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale des actionnaires du 24 avril 2024.

² Le montant distribuable est déterminé conformément à l'article 13 §1 de l'AR SIR et au chapitre III de l'annexe C de l'AR SIR : au moins 80% de la somme du résultat ajusté et des plus-values nettes sur la vente de biens immobiliers non exemptés de la distribution obligatoire doivent être distribués ; toutefois, la réduction de la dette au cours de l'exercice peut être déduite du montant à distribuer.

Chiffres clés exercice 2023

<p>IMMOBILIER</p> <p>€ 1,4 milliard Juste valeur du portefeuille</p> <p>53% Logistique BE 25% Logistique NL 22% Bureaux</p> <p>93% Taux d'occupation 96% Logistique BE 96% Logistique NL 85% Bureaux</p> <p>4,4 ans WALB 4,4 ans Logistique BE 5,9 ans Logistique NL 3,1 ans Bureaux</p> <p>6,4% Rendement locatif brut 5,6% Logistique BE 6,1% Logistique NL 8,6% Bureaux</p>	<p>FINANCIER</p> <p>€ 1,25 Résultat EPRA par action</p> <p>€ 22,24 EPRA NTA par action</p> <p>3,1% Taux d'intérêt moyen des financements</p> <p>3,6 ans Durée résiduelle des lignes de crédit à long terme</p> <p>49,7% Taux d'endettement</p> <p>93% Ratio de couverture</p> <hr/> <p>BOURSE</p> <p>€ 638 millions Capitalisation boursière</p>	<p>DURABILITÉ</p> <p>33% Bâtiments écologiques</p> <p>100% Électricité provenant de sources renouvelables</p> <p>19% Financements verts</p> <p>88% du portefeuille immobilier logistique équipé de panneaux solaires : 48 MWp</p> <p>366 Bornes de recharge pour voitures électriques</p> <hr/> <p>TEAM</p> <p>57</p>  <p>58% 42%</p>
---	---	---

Chiffres clés comparatifs

en EUR x 1.000	31/12/2023	31/12/2022
Chiffres clés immobiliers		
Juste valeur de l'immobilier	1 419 893	1 333 418
Juste valeur de l'immobilier disponible à la location	1 339 223	1 233 799
Rendement locatif brut sur immobilier disponible à la location (en %)	6,4%	6,0%
Rendement locatif brut sur immobilier disponible à la location en cas de location à 100% (en %)	6,9%	6,7%
Durée moyenne restante des contrats de bail (jusqu'à la première échéance) (en années)	4,4	4,9
Durée moyenne restante des contrats de bail du portefeuille logistique BE (jusqu'à la première échéance) (en années)	4,4	5,3
Durée moyenne restante des contrats de bail du portefeuille logistique NL (jusqu'à la première échéance) (en années)	5,9	6,5
Durée moyenne restante des contrats de bail des bureaux (jusqu'à la première échéance) (en années)	3,1	2,9
Taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille (en %)	93%	90%
Taux d'occupation du portefeuille logistique NL (en %)	96%	100%
Taux d'occupation du portefeuille logistique BE (en %)	96%	96%
Taux d'occupation des bureaux (en %)	85%	76%
Surface locative brute (en milliers de m ²)	1 430	1 259
en EUR x 1.000	31/12/2023	31/12/2022
Chiffres clés financiers		
EPRA résultat	37 401	45 467
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	-15 238	-26 010
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers - part du Groupe	-16 245	32 257
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE	5 918	51 714
Nombre d'actions copartageantes	30 825 122	29 235 067
Moyenne pondérée du nombre d'actions	30 021 003	26 664 878
Cours boursier à la date de clôture (en €/action)	20,70	19,24
Valeur nette (en €/action)	21,89	23,72
Prime/décote par rapport à la juste valeur nette (en %)	-5,4%	-18,9%
Capitalisation boursière (en millions €)	638	562
Taux d'endettement (max. 65%)	49,7%	48,0%
Taux d'intérêt moyen des financements (en %)	3,1%	2,0%
Durée moyenne des financements à long terme (en années)	3,6	4,0

EPRA chiffres clés	31/12/2023	31/12/2022
EPRA résultat (en € par action) (part du Groupe)	1,25	1,71
EPRA NTA (€ par action)	22,24	23,50
EPRA NRV (€ par action)	24,43	25,64
EPRA NDV (€ par action)	22,27	24,41
EPRA RIN (Rendement Initial Net) (%)	5,1%	4,8%
EPRA RIN ajusté (%)	5,4%	5,1%
EPRA taux vacance locative (%)	7,1%	9,9%
EPRA ratio de coûts (frais directs de vacance inclus) (%)	26,5%	18,0%
EPRA ratio de coûts (hors frais directs de vacance) (%)	24,4%	16,5%
EPRA LTV (Loan-to-value) (in %)	49,3%	47,9%
EPRA chiffres clés (HORMIS frais uniques)	31/12/2023	31/12/2022
EPRA résultat (en € par action) (part du Groupe)	1,46	1,60
EPRA NTA (€ par action)	22,45	23,40
EPRA NRV (€ par action)	24,64	25,55
EPRA NDV (€ par action)	22,48	24,31
EPRA ratio de coûts (frais directs de vacance inclus) (%)	18,8%	18,8%
EPRA ratio de coûts (hors frais directs de vacance) (%)	16,7%	17,2%

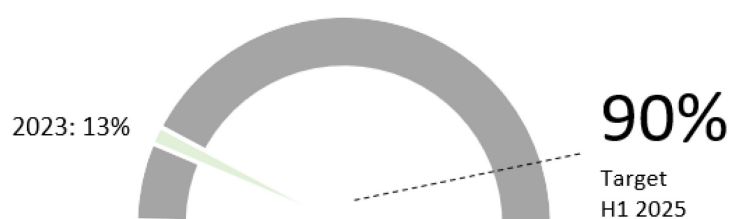
Mesures alternatives de performance

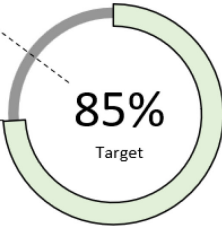
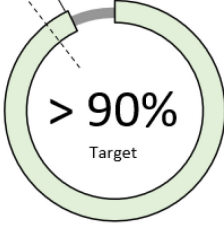
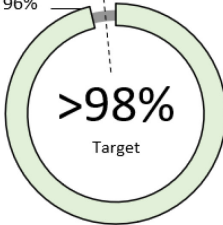
Les mesures alternatives de performance sont les mesures utilisées par Intervest pour mesurer et suivre ses performances opérationnelles. Les mesures sont utilisées dans ce communiqué de presse, mais ne sont pas définies dans une loi ni dans les principes comptables généralement reconnus (GAAP). L'European Securities and Markets Authority (ESMA) a édicté des directives qui sont d'application depuis le 3 juillet 2016 pour l'usage et le commentaire des mesures alternatives de performance. Les concepts qu'Intervest considère comme mesures alternatives de performance figurent dans un lexique disponible sur le site web www.intervest.eu, intitulé « Lexique et mesures alternatives de performance » et sont repris en annexe de ce communiqué de presse. 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, nous renvoyons au site www.epra.com.

1 Stratégie et objectifs stratégiques 2023 - 2025

En tant qu'acteur de premier plan dans le secteur de l'immobilier, Intervest Offices & Warehouses (ci-après Intervest) a fait le choix stratégique de se concentrer sur le segment de l'immobilier logistique, poussé par l'évolution des besoins des consommateurs et des entreprises. Ces domaines d'intervention ont été décrits en détail dans le Rapport financier semestriel 2023, qui peut être consulté sur le site web de la société sous la rubrique Nouvelles > Rapports semestriels. Les objectifs stratégiques suivants ont été fixés :

Vente de bureaux track³



<p>Operating margin</p>  <p>2023: 74% (*)</p> <p>85%</p> <p>Target</p> <p>(*) Operating margin excluding non-recurring items: 81%</p>	<p>Debt ratio</p> <p>45% - 47%</p> <p>Target</p> <p>2023: 49.7%</p>	<p>Hedge ratio</p>  <p>2023: 93%</p> <p>> 90%</p> <p>Target</p>
<p>Net debt/EBITDA</p> <p>< 10</p> <p>Target</p> <p>2023: 11.1</p>	<p>Occupancy rate logistics</p>  <p>2023: 96%</p> <p>> 98%</p> <p>Target</p>	<p>Yield on cost</p> <p>6,5%</p> <p>Target</p>

Calcul basé sur la surface locative et excluant les bureaux ayant un potentiel de réaménagement en site logistique ou situés sur un site logistique.

2 Rapport immobilier

CHIFFRES CLÉS

31/12/2023

31/12/2022

	Logistique BE	Logistique NL	Bureaux BE	TOTAL	Logistique BE	Logistique NL	Bureaux BE	TOTAL
Juste valeur des immeubles de placement (en milliers €)	757 947	348 154	313 792	1 419 893	628 450	347 277	357 691	1 333 418
Juste valeur des immeubles de placement (%)	53%	25%	22%	100%	47%	26%	27%	100%
Juste valeur des biens immobiliers disponibles à la location (en milliers €)	699 589	344 557	295 077	1 339 223	565 502	337 611	330 686	1 233 799
Loyers contractuels (en EUR x 1.000)	39 942	20 876	25 398	86 217	34 488	19 722	22 627	76 837
Loyers contractuels majorés de la valeur locative estimée sur la vacance (en milliers €)	41 617	21 746	29 441	92 803	35 845	19 722	29 287	84 854
Rendement locatif brut sur immobilier disponible à la location (en %)	5,6%	6,1%	8,6%	6,4%	5,8%	5,7%	6,8%	6,0%
Rendement locatif brut (y compris valeur locative estimée sur inoccupation) des biens immobiliers disponibles à la location (en %)	5,9%	6,3%	10,0%	6,9%	6,0%	5,7%	8,9%	6,7%
Durée moyenne restante des contrats de bail (jusqu'à la première échéance) (en années)	4,4	5,9	3,1	4,4	5,3	6,5	2,9	4,9
Durée moyenne restante des contrats de bail (jusqu'en fin de contrat) (en années)	6,0	7,3	4,6	5,9	6,8	8,2	4,3	6,4
Taux d'occupation (EPRA) (en %)	96%	96%	85%	93%	96%	100%	76%	90%
Nombre de bâtiments louables	28	19	30	77	25	19	32	76
Superficie locative totale (en milliers de m ²)	871	359	200	1 430	698	353	208	1 259

* Tous les termes et leur calcul sont inclus dans un lexique sur le site www.intervest.eu intitulé "Glossaire des termes et mesures alternatives de performance" et joint à ce communiqué de presse.

2.1 Acquisitions en 2023

Gand (BE) : site logistique stratégique dans le port maritime de Gand

Début 2023, Intervest a conclu avec Plasman Belgium NV une opération de sale-and-lease-back sur un terrain en concession pour une valeur d'investissement de € 14,25 millions. Le site de 56.000 m², stratégiquement situé à la Skaldenstraat dans le port maritime de Gand, comprend un site de production de 22.200 m² sur lequel Plasman exerce ses activités opérationnelles. Intervest a conclu un bail de 10 ans avec Plasman, avec deux options de prolongation de 5 ans chacune aux conditions du marché.

Un nouveau contrat de concession a été négocié avec North Sea Port Flanders jusqu'en 2053, avec une option unilatérale d'extension jusqu'en 2083. Cette acquisition représente une expansion importante du cluster déjà existant et permet à Intervest de renforcer sa position dans le port de Gand.

Liège (Herstal) (BE) : site logistique stratégique avec un potentiel de redéveloppement futur de 70 000 m².

Au troisième trimestre 2023, un accord a été conclu pour l'acquisition progressive d'un site logistique stratégique à Liège (Herstal) d'une superficie d'environ 15,5 ha, dont environ 66.000 m² d'espace locatif. Le site offre la possibilité d'un redéveloppement durable d'environ 70.000 m² à l'avenir.

Le site est entièrement loué au moment de l'acquisition, pour un loyer annuel de € 1,27 million, avec différentes échéances pour permettre de répondre avec souplesse au potentiel de développement du site. La valeur d'investissement globale de la propriété est de € 29 millions, conformément à l'évaluation de l'expert immobilier de la société.

Saint-Georges-sur-Meuse (BE) : une position géographique stratégique pour un développement logistique durable

Au cours du premier trimestre 2023, Intervest a acquis un terrain d'environ 5 hectares à un emplacement stratégique le long de l'autoroute E42 à Saint-Georges-sur-Meuse, près de l'aéroport de Liège, pour une valeur d'acquisition de € 10,4 millions. Cette acquisition offre à Intervest une position foncière stratégique pour le développement d'un nouveau site logistique durable.

2.2 Désinvestissements en 2023

En 2023, 4 immeubles de bureaux ont été vendus pour un prix de vente net total de € 28 millions. Le désinvestissement de ces immeubles de bureaux s'inscrit dans le cadre de la stratégie visant à réduire davantage le segment des bureaux au profit des immeubles logistiques. Ces immeubles, à l'exception de Zellik-Exiten, figuraient déjà au bilan en tant qu'immeubles disponibles à la vente à la fin de l'année 2022.

Localisation	Date de la vente
Dilbeek - Inter Access Park	Q2 2023
Hoeilaart - Park Rozendal	Q2 2023
Antwerpen - Gateway	Q4 2023
Zellik - Exiten	Q4 2023

Un compromis de vente a été signé en décembre 2023 pour l'immeuble de bureaux à Aartselaar. L'acte sera passé au cours du premier semestre 2024. Le prix de vente est de € 3,2 millions, ce qui correspond à la valeur comptable actuelle. Cet immeuble figure au bilan à la fin de l'année 2023 en tant que bien disponible à la vente.

2.3 Projets en construction et potentiel de développement

Projets réceptionnés en 2023

	Segment	Type	GLA en m ²	Réception	BREEAM
Herentals Green Logistics 1B	Logistique BE	Développement	10 000	Q1 2023	Excellent
's-Hertogenbosch	Logistique NL	Développement	9 700	Q2 2023	Excellent
Genk Green Logistics unit 18/19	Logistique BE	Développement	30 000	Q2 2023	Excellent

Aperçu des projets et des réserves foncières

	Segment	Type	GLA (potentiel) en m ²	Réception prévue	BREEAM
Genk Green Logistics unit 7	Logistique BE	Développement	12 850	Q1 2024	Excellent
PROJETS			12 850		
Genk Green Logistics	Logistique BE	Développement	120 150	2024-2025	Excellent
Puurs	Logistique BE	Développement	54 599	2024	Excellent
's-Hertogenbosch	Logistique NL	Développement	11 500	2025	Excellent
Liège (Herstal)	Logistique BE	Développement	45 098	2025	Excellent
Venlo	Logistique NL	Développement	10 000	2025	Outstanding
RÉSERVES DE TERRAIN			241 347		

TOTAL PROJETS & RÉSERVES DE TERRAIN**254 197**

2.4 Taux d'occupation, activités locatives et durée des contrats locatifs

Le **taux d'occupation** du portefeuille total disponible à la location augmente de 3 points pour atteindre 93% au 31 décembre 2023 (90% fin 2022). Pour le portefeuille logistique des Pays-Bas, le taux d'occupation diminue de 4 points pour atteindre 96% à la fin de 2023 (100% à la fin de 2022). Pour le portefeuille logistique de la Belgique, le taux d'occupation reste stable à 96% à la fin 2023 par rapport à la fin 2022 (96%). Le taux d'occupation du portefeuille de bureaux augmente à 85%, en hausse de 9 points par rapport à la fin de l'année 2022 (76%).

Un certain nombre de **transactions locatives** ont été enregistrées au cours de l'exercice 2023. Dans le segment logistique belge, des locations totales pour une surface locative d'environ 206.351 m² ont été enregistrées, avec un loyer annuel brut combiné de € 7,9 millions, ce qui représente 23% du loyer annuel contractuel à la fin de 2022 pour le portefeuille logistique de la Belgique. Le portefeuille de bureaux a enregistré un total d'environ 33.000 m², avec un loyer annuel brut de € 4,9 millions, ce qui représente 22% du loyer annuel contractuel à la fin de 2022 pour le portefeuille de bureaux.

La **durée résiduelle moyenne des contrats jusqu'à la prochaine échéance (WALB)** dans l'ensemble du portefeuille est de 4,4 ans au 31 décembre 2023 (4,9 ans à la fin de 2022). Pour le portefeuille logistique Belgique, la durée moyenne résiduelle jusqu'à la prochaine échéance est de 4,4 ans au 31 décembre 2023 (5,3 ans au 31 décembre 2022). Pour le portefeuille logistique Pays-Bas, la durée moyenne résiduelle du contrat jusqu'à la prochaine échéance est de 5,9 ans (6,5 ans au 31 décembre 2022). Pour le portefeuille de bureaux, la durée moyenne du bail jusqu'à la prochaine échéance (WALB) est de 3,1 ans à la fin de 2023 (2,9 ans au 31 décembre 2022).

3 Rapport financier

3.1 Notes sur les résultats de l'exercice 2023⁴

en EUR x 1.000	31/12/2023	31/12/2022	Δ	Δ %
Revenus locatifs - activités courantes	81 081	68 619	12 462	18%
Revenus locatifs - éléments non récurrents	0	2 855	-2 855	-100%
Charges relatives à la location	-76	-19	-57	297%
RÉSULTAT LOCATIF NET	81 005	71 455	9 550	13%
Récupération de charges immobilières	1 163	1 249	-86	-7%
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	23 979	22 290	1 689	8%
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état	-1 138	-1 629	491	-30%
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-23 979	-22 290	-1 689	8%
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	918	939	-22	-2%
RÉSULTAT IMMOBILIER	81 947	72 014	9 933	14%
Frais techniques	-1 112	-931	-181	19%
Frais commerciaux	-286	-432	146	-34%
Charges et taxes sur immeubles non loués	-1 688	-1 086	-602	55%
Frais de gestion immobilière	-6 529	-4 926	-1 602	33%
Autres charges immobilières	-1 370	-1 191	-178	15%
Charges immobilières	-10 984	-8 566	-2 418	28%
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	70 963	63 448	7 516	12%
Frais généraux- activités courantes	-4 241	-4 387	-144	-3%
Frais généraux - éléments non récurrents	-6 195	0	-6.195	
Autres revenus et charges d'exploitation	-903	-475	-428	90%
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	59 624	58 586	1 038	2%
Résultats sur vente des immeubles de placement	-4 733	478	-5 211	-1.089%
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-810	-26 106	25 296	-97%
Autre résultat sur portefeuille	-2 793	3 920	-6 713	-171%
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	51 287	36 878	14 409	39%
Revenus financiers	1 612	69	1 543	2242%
Charges d'intérêt nettes- activités courantes	-20 205	-10 655	-9 550	90%
Charges d'intérêt nettes- éléments non récurrents	-332	0	-332	
Autres charges financières	-627	-291	-336	116%
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-16 860	32 257	-49 118	-152%
Résultat financier	-36 413	21 380	-57 793	-270%
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	14 875	58 258	-43 384	-74%
Impôts	-1 399	-978	-421	43%
RÉSULTAT NET	13 475	57 280	-43 805	-76%
<i>Résultat net - part éléments non récurrents</i>	<i>-6 527</i>	<i>2 855</i>	<i>-9 382</i>	
<i>Résultat net - part activités courantes</i>	<i>20 002</i>	<i>54 425</i>	<i>-34 423</i>	<i>-643%</i>

⁴ Les chiffres entre parenthèses sont les chiffres comparatifs pour l'exercice 2022.

en EUR x 1.000

31/12/2023

31/12/2022

RÉSULTAT NET	13 475	57 280
Attribuable à :		
Actionnaires Groupe	5 918	51 714
<i>Actionnaires Groupe hormis éléments non récurrents</i>	12 445	48 859
Tiers	7 558	5 566

en EUR x 1.000

31/12/2023

31/12/2022

RÉSULTAT NET - Actionnaires Groupe	5 918	51 714
Ajustements pour le calcul de l'EPRA résultat		
À exclure :		
Résultats sur vente des immeubles de placement	4 733	-478
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	810	26 106
Autre résultat sur portefeuille	2 793	-3 920
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	16 860	-32 257
Intérêts minoritaires relatifs à ce qui précède	6 286	4 302
EPRA RÉSULTAT	37 401	45 467
EPRA RÉSULTAT hormis éléments non récurrents	43 928	42 612

Les revenus locatifs d'Intervest pour 2023 s'élèvent à € 81,1 millions (€ 71,5 millions). Ceci représente une augmentation de € 9,6 millions ou 13% par rapport à l'exercice 2022, malgré l'indemnité de rupture incluse dans les revenus locatifs de 2022 d'un montant de € 2,9 millions reçue du locataire Enterprise Services Belgium au début de l'exercice précédent suite à la remise anticipée d'une partie de leur surface louée dans la Mechelen Business Tower (afin d'améliorer la comparaison, cette indemnité de rupture est présentée séparément comme un élément non récurrent dans les chiffres de 2022). La croissance organique des loyers, sans tenir compte de cette indemnité de rupture, s'élève à € 11,1 millions, soit 16%, et est principalement due, à hauteur de 10%, à la croissance des loyers provenant des projets de développement à Zeebrugge, Genk, Herentals et 's-Hertogenbosch livrés en 2022 et 2023, et à l'indexation des contrats locatifs, à hauteur de 7%.

Le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** est de € 59,6 millions (€ 58,6 millions). Il s'agit d'une augmentation de € 1,0 million ou de 2% par rapport au 31 décembre 2022, résultant d'une augmentation des revenus locatifs partiellement compensée par une augmentation des charges immobilières et des frais généraux. L'augmentation des charges immobilières est due à une augmentation des frais de gestion immobilière et à des augmentations de prix des services publics et d'autres frais qui ne peuvent pas être récupérés. L'augmentation des frais généraux s'explique, d'une part, par les divers honoraires des conseillers dans le cadre de l'offre publique d'acquisition volontaire et conditionnelle de European Real Estate Holdings SA (une entité contrôlée par TPG). Intervest est assistée par Allen & Overy en tant que conseiller juridique et par Lazard en tant que conseiller financier. D'autre part, la société se trouve actuellement dans une phase de transformation stratégique, alignant son organisation sur sa stratégie. Dans ce contexte, un certain nombre d'indemnités de départ ont été payées au cours du premier semestre 2023, y compris l'indemnité de départ de l'ex-CEO. En outre, l'accent est mis en interne sur le désinvestissement du portefeuille de bureaux, de sorte que les coûts salariaux précédemment attribués au pipeline d'acquisition et de développement sont désormais davantage imputés au résultat EPRA.

Le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille**, sans tenir compte des éléments non récurrents décrits ci-dessus, est de € 65,8 millions pour l'exercice 2023, contre € 55,7 millions en 2022, soit une augmentation de € 10,14 millions ou 18%.

La **marge d'exploitation** est de 74% pour 2023, contre 82% pour la même période de l'année dernière. Si l'on exclut les éléments non récurrents déjà décrits, la marge d'exploitation est de 81% en 2023, contre 81% pour l'exercice 2022.

Le **résultat sur vente des immeubles de placement** s'élève à -€ 4,7 millions. Il s'agit du résultat de la vente de quatre sites de bureaux, un immeuble de bureaux à Anvers (Gateway), un immeuble de bureaux à Hoeilaart, deux immeubles de bureaux à Dilbeek et un à Zellik. Les sites, à l'exception de Zellik, figuraient déjà au bilan en tant que biens détenus en vue de la vente.

Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** pour l'exercice 2023 s'élèvent à -€ 0,8 million (-€ 26,1 millions).

L'**autre résultat sur portefeuille** au 31 décembre 2023 s'élève à -€ 2,8 millions (€ 3,9 millions) et comprend principalement la variation des 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 et la variation de la juste valeur des immeubles détenus en vue de la vente.

Le **résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)** pour l'exercice 2023 est de -€ 19,6 millions contre -€ 10,9 millions au 31 décembre 2022. L'augmentation de € 8,7 millions résulte principalement de l'augmentation du tirage moyen du capital et de la hausse des taux euribor, ainsi que de la baisse du tirage du papier commercial, partiellement compensée par la hausse des couvertures de taux d'intérêt.

Les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers** comprennent la variation de la valeur de marché des swaps de taux d'intérêt qui ne peuvent être classés comme instruments de couverture des flux de trésorerie, s'élevant à -€ 16,9 millions (€ 32,3 millions).

Le **résultat net** pour 2023 est de € 13,5 millions (€ 57,3 millions). Le résultat net - actionnaires Groupe au 31 décembre 2023 est de € 5,9 millions (€ 51,7 millions) et se décompose comme suit :

- le **résultat EPRA** de € 37,4 millions (€ 45,5 millions), soit une diminution de € 8,1 millions ou 18%, est principalement dû à la combinaison d'une forte augmentation des frais d'intérêts, des frais généraux et des charges immobilières, partiellement compensée par, malgré l'élimination de l'indemnité de rupture unique reçue en 2022, une augmentation des revenus locatifs en raison de la croissance des loyers des projets de développement livrés en 2022 et 2023 et à l'indexation des contrats locatifs. Le résultat EPRA, sans tenir compte des éléments non récurrents décrits plus haut, s'élève à 43,9 millions d'euros en 2023, contre 42,6 millions d'euros en 2022.
- **résultat du portefeuille - actionnaires Groupe** de -€ 15,2 millions (-€ 26,0 millions)
- les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers - actionnaires Groupe pour un montant de -€ 16,2 millions (€ 32,3 millions).

Le **résultat EPRA** 2023 s'élève à € 37,4 millions, contre € 45,5 millions l'année dernière. Compte tenu d'un nombre moyen pondéré d'actions de 30.021.003, le **résultat EPRA par action** s'élève à € 1,25, contre € 1,71 pour 2022 avec un nombre moyen d'actions de 26.664.878.

La diminution de € 0,46 s'explique par :

- -€ 0,22 : coûts et provisions de coûts en fonction de l'**offre publique d'acquisition de TPG** s'élevant à € 5,9 millions
- -€ 0,11 : **indemnité de rupture perçue** d'environ € 3 millions pour Mechelen Business Tower en 2022
- € 0,47 : **augmentation des revenus locatifs** en raison de la croissance des loyers due au projets de développement, aux acquisitions et à l'indexation des baux
- -€ 0,33 : **augmentation des charges d'intérêt nettes** de € 9,9 millions, partiellement compensée par € 1,6 million d'**intérêts moratoires SIREF**
- -€ 0,09 : **augmentation des charges immobilières** de € 2,4 millions en raison d'une capitalisation inférieure des salaires sur les projets, des indemnités de rupture versées et d'une augmentation des indemnités de vacance et des allocations au personnel en raison de taux d'indexation plus élevés
- -€ 0,16 : **variation du nombre d'actions** suite au dividende optionnel, à l'apport suite à l'acquisition de ILWS et d'ABB exécuté en décembre 2022, où le nombre moyen pondéré d'actions augmente de plus de 3 millions

- -€ 0,02 : **augmentation des impôts**, principalement aux Pays-Bas en raison de l'augmentation des revenus locatifs et de l'ajustement des taux.

Le résultat EPRA par action hors éléments non récurrents décrits ci-dessus s'élève à € 1,46 pour 2023, contre € 1,60 en 2022.

3.2 Notes sur le bilan de l'exercice 2023

en EUR x 1.000	31/12/2023	31/12/2022	Δ	Δ %
ACTIFS				
Actifs non courants	1 452 522	1 381 476	71 046	5%
Actifs courants	21 653	47 304	-25 651	-54%
TOTAL DE L'ACTIF	1 474 175	1 428 780	45 395	3%
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS				
Capitaux propres	708 039	721 410	-13 371	-2%
Capital	278 375	264 026	14 349	5%
Primes d'émission	228 247	219 354	8 893	4%
Réserves	162 166	158 257	3 909	2%
Résultat net pour l'exercice	5 918	51 714	-45 797	-89%
Intérêts minoritaires	33 333	28 059	5 275	19%
Passif	766 136	707 370	58 766	8%
Passifs non courants	642 834	564 849	77 985	14%
Passifs courants	123 302	142 521	-19 219	-13%
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	1 474 175	1 428 780	45 395	3%

3.2.1 Actif

Les actifs non courants s'élèvent à € 1.453 millions au 31 décembre 2023 (€ 1.381 millions au 31 décembre 2022) et se composent principalement des immeubles de placement d'Intervest. La juste valeur du portefeuille immobilier à la fin de 2023 est de € 1.420 millions (€ 1.333 millions). Cette juste valeur totale comprend les **biens immobiliers disponibles à la location** pour environ € 1.339 millions et les **projets de développement et les réserves foncières** d'environ € 81 millions. L'augmentation de la juste valeur des immeubles de placement de € 86 millions ou 6% par rapport au 31 décembre 2022 s'explique comme suit.

Dans le portefeuille logistique de la Belgique - augmentation de la juste valeur de € 129 millions, soit 21%

- € 58 millions en acquisitions d'immeubles de placement et de réserves foncières
- € 22 millions en investissements dans les projets de développement et les réserves foncières
- € 5 millions en investissements dans le portefeuille existant
- Réévaluation positive de € 44 millions, soit 7%

Dans le portefeuille logistique des Pays-Bas - augmentation de la juste valeur de € 1 million

- € 8 millions en investissements dans les projets de développement et dans le portefeuille existant
- Réévaluation négative de € 7 millions, soit -2%

Dans le portefeuille de bureaux - diminution de la juste valeur de -€ 44 millions ou -12%

- € 2 millions en investissements dans des immeubles de placement et des projets existants
- € 4 millions en transfert des biens disponibles à la location aux biens disponibles à la vente
- € 5 millions de désinvestissements
- Réévaluation négative de € 37 millions, soit -11%

Le 31 décembre 2023, la **valeur nette (juste valeur)** de l'action est de € 21,89 (€ 23,72 le 31 décembre 2022). Etant donné que le cours de l'action Intervest (INTO:BB) au 31 décembre 2023 est de € 20,70, l'action est cotée avec une décote de -5,4% par rapport à sa valeur nette (juste valeur) à la date de clôture.

L'**EPRA NTA par action** à la fin de 2023 est de € 22,24 (€ 23,50 au 31 décembre 2022).

3.2.2 Passif

Les capitaux propres de la société ont diminué de € 13 millions en 2023 et s'élèvent à € 708 millions au 31 décembre 2023, représentés par 30.825.122 actions (29.235.067 actions au 31 décembre 2022).

Lors de la vente d'un immeuble, les réserves indisponibles accumulées précédemment et attribuables à cet immeuble sont réalisées et donc disponibles pour la distribution. Toutefois, dans certains cas, ces réserves indisponibles accumulées peuvent également être négatives et donc affecter négativement le solde des réserves disponibles.

Ainsi, le processus actuel de vente du portefeuille de bureaux et le calendrier des désinvestissements individuels pourraient affecter considérablement le montant futur disponible pour la distribution de dividendes et, le cas échéant, l'annuler.

Les passifs non courants ont augmenté de € 78 millions, cette augmentation étant principalement liée aux dettes financières et à une dette de concession supplémentaire suite à l'acquisition de Gent Skaldenstraat.

Les passifs courants au 31 décembre 2023 s'élèvent à € 123 millions, en baisse de € 19 millions par rapport au 31 décembre 2022. Les passifs courants à la fin de l'année comprennent € 86 millions de passifs financiers, € 24 millions de dettes commerciales et autres dettes courantes et € 13 millions de comptes de régularisation.

3.3 Structure financière

Le **ratio de couverture** de l'encours des crédits s'élève à 93% (72% à la fin de l'année 2022). Ces crédits ont des taux d'intérêt fixes ou sont fixés par des swaps de taux d'intérêt. La durée résiduelle moyenne est de 4,0 ans au 31 décembre 2023. L'augmentation du ratio de couverture provient de l'ouverture et de l'extension en 2023 d'IRS par le biais de transactions avec KBC Bank, ING Belgique, BNP Paribas Fortis et Natixis. Le montant notionnel est de € 455 millions (€ 280 millions à la fin de l'année 2022).

Au 31 décembre 2023, la **ligne de crédit totale** d'Intervest s'élève à € 823 millions avec une durée moyenne résiduelle des lignes de crédit à long terme de 3,6 ans (4,0 ans à la fin de l'année 2022), dont environ € 147 millions de lignes de crédit engagées non utilisées (après couverture du papier commercial émis). Ces lignes de crédit non utilisées peuvent être utilisées pour financer des projets de développement en cours. Fin 2023, Intervest dispose de € 155 millions ou 19% de financements verts. Au 31 décembre 2023, € 47 millions ou 5,7% des financements ont une échéance inférieure à un an. Par le biais du **programme de papier commercial**, € 32 millions ont été tirés à court terme et € 8 millions à long terme à la fin de l'année 2023.

Le **taux d'intérêt moyen** des financements est de 3,1% y compris les marges bancaires au 31 décembre 2023 (2,0% au 31 décembre 2022).

Le **taux d'endettement** est de 49,7% à la fin de 2023.

3.4 EPRA Awards – Gold



Le Rapport annuel 2022 d'Intervest a de nouveau remporté un EPRA Gold Award au cours de la conférence annuelle de la European Real Estate Association. C'est la neuvième fois consécutive qu'Intervest reçoit un Gold Award pour son rapport annuel de la part de cette association prépondérante qui plaide pour une amélioration de la transparence et de la cohérence en matière de reporting financier. EPRA formule des recommandations dans ses BPR ou Best Practice Recommendations qui offrent un cadre de comparaison dans le secteur immobilier.



EPRA a également étendu ceci à des recommandations et reporting relatifs à la durabilité, soit les sBPR (sustainability BPR). Le Rapport de durabilité 2022 d'Intervest a également reçu pour la deuxième année consécutive un EPRA sBPR Gold Award, après deux EPRA sBPR Silver Awards consécutifs.

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

3.5 Inclusion dans l'indice BEL[®]ESG d'Euronext

L'action Intervest a été incluse dans l'indice BEL[®]ESG d'Euronext, les 20 premières entreprises en Belgique avec une performance élevée dans le domaine de l'environnement, de la société et de la bonne gouvernance (Environmental, Social, Governance - ESG).

4 Offre publique d'achat volontaire et conditionnelle de TPG

Le 17 octobre 2023, Intervest a annoncé une offre publique d'achat volontaire et conditionnelle de toutes ses actions en circulation par European Real Estate Holdings SA, une entité entièrement contrôlée par TPG. Le 17 janvier 2024, la publication du prospectus et du mémorandum en réponse relatifs à cette offre publique d'achat a été annoncée.

Les **principales caractéristiques** de cette **offre publique d'achat** sont les suivantes :

- > Offre publique d'achat en numéraire au prix de € 21,00 par action
- > 52,2% de prime par rapport au cours de clôture du 5 octobre 2023, le dernier jour avant la suspension de la négociation de l'action Intervest par la FSMA le 6 octobre 2023
- > Soutien unanime du Conseil de Surveillance et du Conseil de Direction d'Intervest
- > La période d'acceptation initiale des actionnaires pour l'apport de leurs actions a commencé le 18 janvier 2024 et se terminera le 21 février 2024 à 16h00 CET.

Les actionnaires d'Interinvest peuvent trouver **toutes les informations nécessaires** concernant l'Offre, y compris le prospectus, le mémorandum en réponse et les formulaires d'acceptation pour l'offre de leurs actions, sur les sites web suivants en néerlandais, anglais et français :

- > Site web d'Interinvest, www.interinvest.be/fr/offre-dacquisition
- > Le microsite de TPG, www.bid-co-offer.be, sous la rubrique Documents importants (« Key Documents »).
- > Site web de BNP Paribas Fortis, www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer (en français et en anglais), www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen (en néerlandais et en anglais) et site Internet de KBC, www.kbc.be/interinvest (en néerlandais, en français et en anglais).

5 Calendrier financier 2024

22 mars 2024	Publication rapport annuel 2023
24 avril 2024	Assemblée générale des actionnaires
29 avril 2024	Déclaration intermédiaire des résultats au 31 mars 2024
3 mai 2024	Ex dividend date
6 mai 2024	Record date dividend
1 août 2024	Rapport financier semestriel au 30 juin 2024
7 novembre 2024	Déclaration intermédiaire des résultats au 30 septembre 2024

Pour toute modification éventuelle, nous renvoyons au calendrier financier sur le site web d'Interinvest : www.interinvest.eu.

6 Gouvernance d'entreprise

Le premier semestre de 2023 a été marqué par un certain nombre de changements organisationnels au sein de l'entreprise. Lors de l'assemblée générale des actionnaires du 26 avril 2023, la cooptation par le conseil de surveillance de **Dirk Vanderschrick** en tant que membre du conseil de surveillance a été ratifiée. Lors de la même assemblée générale, **Patricia Laureys** a été nommée membre indépendant du conseil de surveillance.

Joël Gorsele a été nommé nouveau ceo d'Interinvest le 26 avril 2023, suite au départ de Gunther Gielen. Joël a plus de 15 ans d'expérience dans l'immobilier à divers postes de management, commerciaux et financiers. En tant que chief investment officer (CIO) d'Interinvest, Joël a dirigé l'équipe d'investissement ces dernières années, marquées par la croissance du portefeuille d'immobilier logistique.

Pour plus d'informations sur les organes de gestion d'Interinvest, veuillez consulter le site web de la société sous Interinvest > Gouvernance d'entreprise > Organes de gestion.

7 Annexes

7.1 Chiffres consolidés résumés

7.1.1 Compte de résultats consolidés résumés

en EUR x 1.000	31/12/2023	31/12/2022	Δ	Δ %
Revenus locatifs	81 081	71 474	9 607	13%
Charges relatives à la location	-76	-19	-57	297%
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	942	559	383	69%
Résultat immobilier	81 947	72 014	9 933	14%
Charges immobilières	-10 984	-8 566	-2 418	28%
Frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation	-11 340	-4 862	-6 478	133%
Resultat d' exploitation avant resultat sur portefeuille	59 624	58 586	1 038	2%
Résultats sur vente des immeubles de placement	-4 733	478	-5 211	-1 089%
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-810	-26 106	25 296	-97%
Autre résultat sur portefeuille	-2 793	3 920	-6 713	-171%
Résultat d'exploitation	51 287	36 878	14 409	39%
Résultat financier	-19 552	-10 877	-8 675	80%
(hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)				
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-16 860	32 257	-49 118	-152%
Impôts	-1 399	-978	-421	43%
RÉSULTAT NET	13 475	57 280	-43 805	-76%
attribuable à:				
Actionnaires Groupe	5 918	51 714	-45 797	-89%
Tiers	7 558	5 566	1 992	36%
RÉSULTAT NET - part du Groupe	5 918	51 714	-45 797	-89%
Note :				
EPRA résultat	37 401	45 467	-8 066	-18%
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	-15 238	-26 010	10 771	-41%
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers - part du Groupe	-16 245	32 257	-48 502	-150%

RÉSULTAT PAR ACTION - GROUPE	31/12/2023	31/12/2022
Nombre d'actions copartageantes	30 825 122	29 235 067
Moyenne pondérée du nombre d'actions	30 021 003	26 664 878
Résultat net (en EUR)	0,20	1,94
Résultat net dilué (en EUR)	0,20	1,94
EPRA résultat (en EUR)	1,25	1,71

7.1.2 Résultat global consolidé résumé

en EUR x 1.000	31/12/2023	31/12/2022
RÉSULTAT NET	13 475	57 280
Autres éléments du résultat global	-4 103	5 486
Revalorisation des autres immobilisations corporelles	-4 103	5 486
RÉSULTAT GLOBAL	9 372	62 766
Attribuable à :		
Actionnaires de la société mère	2 836	55 448
Intérêts minoritaires	6 536	7 318

7.1.3 Bilan consolidé résumé

en EUR x 1.000	31/12/2023	31/12/2022	Δ	Δ %
ACTIF				
Actifs non courants	1 452 522	1 381 476	71 046	5%
Actifs courants	21 653	47 304	-25 651	-54%
TOTAL DE L'ACTIF	1 474 175	1 428 780	45 395	3%
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS				
Capitaux propres	708 039	721 410	-13 371	-2%
Capital	278 375	264 026	14 349	5%
Primes d'émission	228 247	219 354	8 893	4%
Réserves	162 166	158 257	3 909	2%
Résultat net pour l'exercice	5 918	51 714	-45 797	-89%
Intérêts minoritaires	33 333	28 059	5 275	19%
Passif	766 136	707 370	58 766	8%
Passifs non courants	642 834	564 849	77 985	14%
Passifs courants	123 302	142 521	-19 219	-13%
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	1 474 175	1 428 780	45 395	3%

7.2 Indicateurs clés de performance EPRA

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

EPRA résultat★

Définition - L'EPRA résultat est le résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille moins le résultat financier et les impôts, et hors les variations de la juste valeur des dérivés financiers (qui ne sont pas considérés comme comptabilité de couverture conformément à IAS 39) et autres éléments non distribuables sur base des comptes annuels statutaires d'Intervest Offices & Warehouses SA. L'EPRA résultat par action est l'EPRA résultat divisé par la moyenne pondérée du nombre d'actions. Cette mesure alternative de performance est calculée sur base des comptes annuels consolidés de la société.

Objectif - L'EPRA résultat mesure le résultat des activités opérationnelles stratégiques, à l'exception (i) des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et (ii) du résultat sur portefeuille (bénéfices ou pertes réalisés ou non sur les immeubles de placement). Cela revient au résultat qui est influencé directement par la gestion immobilière et financière de la société, à l'exception de l'impact lié à la volatilité des marchés immobiliers et financiers. L'EPRA résultat par action mesure l'EPRA résultat par moyenne pondérée du nombre d'actions et permet la comparaison avec le dividende brut par action.

Réconciliation en EUR x 1.000		31/12/2023	31/12/2022
Résultat net IFRS (part du Groupe)		5 918	51 714
Ajustements pour le calcul de l'EPRA résultat			
À exclure :			
Résultats sur vente des immeubles de placement		-4 733	478
Variations de la juste valeur des immeubles de placement		-810	-26 106
Autre résultat sur portefeuille		-2 793	3 920
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers		-16 860	32 257
Intérêts minoritaires relatifs à ce qui précède		-6 286	-4 302
EPRA résultat	A	37 401	45 467
Moyenne pondérée du nombre d'actions	B	30 021 003	26 664 878
EPRA résultat par action (en EUR)	=A/B	1,25	1,71

Indicateurs EPRA Net Asset Value (NAV)★

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

Objectif - Ajuste la NAV 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.

en EUR x 1.000	31/12/2023			31/12/2022		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère en IFRS	674 706	674 706	674 706	693 352	693 352	693 352
NAV diluée à la juste valeur	674 706	674 706	674 706	693 352	693 352	693 352
À exclure :	(-)	-14 522	-10 933	6 039	6 337	
- Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur		-25 536	-22 222	-21 775	-21 761	
- Juste valeur des instruments financiers		11 014	11 014	27 814	27 814	
- Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS			274		284	
À inclure:	(+)	63 747	11 838	62 353		20 174
+ Juste valeur des dettes à taux fixe			11 838			20 174
+ Droits de mutation		63 747		62 353		
NAV	752 975	685 639	686 544	749 666	687 015	713 526
Nombre d'actions dilués	30 825 122	30 825 122	30 825 122	29 235 067	29 235 067	29 235 067
NAV par action (en EUR)	24,43	22,24	22,27	25,64	23,50	24,41

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

Définition

- > L'EPRA RIN équivaut aux revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers contractuels à la date de clôture des comptes annuels, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement.
- > L'EPRA RIN ajusté incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA RIN relatif à l'expiration des périodes de gratuités (ou autres incentives locatifs non échus comme une période locative avec réduction ou loyers échelonnés).

Objectif - un indicateur pour comparer les portefeuilles immobiliers sur base du rendement

Réconciliation en EUR x 1.000		31/12/2023	31/12/2022
Immeubles de placements et immeubles destinés à la vente		1 423 093	1 360 696
À exclure :			
Projets de développement en vue de la location	(-)	80 670	99 619
Immobilier disponible pour location		1 342 423	1 261 076
À inclure:			
Droits et frais de mutation lors de l'aliénation hypothétique d'immeubles de placement	(+)	64 226	61 170
Valeur d'investissement des immeubles disponibles à la location - y compris l'immobilier détenu par droit d'usage	(B)	1 406 649	1 322 247
Revenus locatifs bruts annualisés		81 814	72 614
À exclure :			
Charges immobilières		-9 788	-9 194
Revenus locatifs nets annualisés	(A)	72 027	63 421
Ajustements :			
Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autres réductions de loyer		3 802	3 996
Revenus locatifs nets 'topped-up' annualisés	(C)	75 828	67 417
EPRA RENDEMENT NET INITIAL (en %)	(A/B)	5,1%	4,8%
EPRA RENDEMENT NET INITIAL AJUSTÉ (en %)	(C/B)	5,4%	5,1%

EPRA taux de vacance locative★

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

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

Segment	Superficie locative (en m ² x 1.000)	Valeur locative estimée (ERV) de vacance (en EUR x 1.000)	Valeur locative estimée (ERV) (en EUR x 1.000)	EPRA vacance locative (en %)	EPRA vacance locative (en %)
Bureaux	200	4 042	26 734	15%	24%
Immobilier logistique en Belgique	871	1 674	41 837	4%	4%
Immobilier logistique en Pays-Bas	359	870	24 757	4%	0%
TOTAL DE L'IMMOBILIER disponible à la location	1 430	6 586	93 328	7%	10%

EPRA ratio de coûts★

Définition – Les EPRA ratio de coûts sont les dépenses administratives et d’exploitation (IFRS) (y compris et hors frais de vacance), divisés par les revenus locatifs bruts diminués des coûts pour les droits de superficie et baux emphytéotiques.

Objectif – L’EPRA ratio de coûts mesure tous les changements significatifs dans les frais généraux et opérationnels de la société.

Réconciliation en EUR x 1.000	31/12/2023	31/12/2022
Dépenses administratives et opérationnelles (IFRS)	21 457	12 888
Charges relatives à la location	76	19
Récupération de charges immobilières	-1 163	-1 249
Récupération de charges locatives		
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état	1 138	1 629
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	-918	-939
Charges immobilières	10 984	8 566
Frais généraux	10 437	4 387
Autres revenus et charges d’exploitation	903	475
À exclure :		
– Indemnités pour droit de superficie et baux emphytéotiques	-9	-9
EPRA frais (y compris frais de vacance)	(A) 21 448	12 879
Frais de vacance	-1 688	-1 086
EPRA frais (hors frais de vacance)	(B) 19 760	11 794
Revenus locatifs diminués des indemnités pour droit de superficie et baux emphytéotiques	(C) 81 071	71 465
EPRA ratio de coûts (y compris frais de vacance) (en %)	(A/C) 26,5%	18,0%
EPRA ratio de coûts (hors frais de vacance) (en %)	(B/C) 24,4%	16,5%

EPRA Loan-to-value (LTV)★

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

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

- > en cas de doute, tout capital qui n’est pas un capital propre est considéré comme dette (indépendamment de sa classification IFRS);
- > les actifs sont comptabilisés à leur juste valeur;
- > la dette nette est comptabilisée à sa valeur nominale;
- > aucun ajustement lié à la norme IFRS 16 n’est proposé, car ces soldes se retrouvent généralement des deux côtés du calcul;
- > l’EPRA LTV est calculé sur la base d’une consolidation proportionnelle, c’est-à-dire que l’EPRA LTV inclut la part du Groupe dans la dette nette et les actifs nets des coentreprises ou des participations importantes.

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

en EUR x 1.000	31/12/2023		
	Rapportés	Intérêt minoritaire	part du Groupe
À inclure:			
– Emprunts auprès d’établissements de crédit	540 591	33 805	506 786
– Papier commercial	40 000		40 000
– Greenbond/USPP	94 491		94 491
– Dettes/créances nettes	38 191	3 167	35 024
À exclure :			
– Trésorerie et équivalents de trésorerie	(-) -3 123	-202	-2 922
EPRA Dette nette	(A) 710 150	36 770	673 380
À inclure:			
– Immobilier disponible à la location (panneaux solaires, etc. inclus)	1 351 939	56 870	1 295 069
– Immobilier destiné à la vente	3 200		3 200
– Projets de développement et réserves de terrains	80 670	16 434	64 237

- Immobilisations incorporelles		274	1	273
- Actifs financiers		4 103	2 052	2 052
EPRA Valeur immobilière totale	(B)	1 440 187	75 357	1 364 830
EPRA LTV	=(A/B)	49,3%		49,3%

en EUR x 1.000

31/12/2022

		Rapportés	Intérêt minoritaire	part du Groupe
À inclure:				
- Emprunts auprès d'établissements de crédit		487 380	20 656	466 724
- Commercial Paper		46 000		46 000
- Greenbond/USPP		94 382		94 382
- Dettes/créances nettes		35 600	8 021	27 579
À exclure :				
- Trésorerie et équivalents de trésorerie	(-)	-3 053	-222	-2 831
EPRA Dette nette	(A)	660 309	28 455	631 854
À inclure:				
- Immobilier disponible à la location (panneaux solaires, etc. inclus)		1 248 391	40 617	1 207 774
- Immobilier destiné à la vente		27 277		27 277
- Projets de développement et réserves de terrains		99 619	14 598	85 021
- Immobilisations incorporelles		284	2	282
EPRA Valeur immobilière totale	(B)	1 375 572	55 217	1 320 355
EPRA LTV	=(A/B)	48,0%		47,9%

7.3 Mesures alternatives de performance

Les mesures alternatives de performance sont les mesures utilisées par Intervest pour mesurer et suivre ses performances opérationnelles. Les mesures sont utilisées dans le Rapport annuel mais ne sont définies par une loi ou par des principes comptables généralement reconnus (GAAP). L'European Securities and Markets Authority (ESMA) a édicté des directives qui sont d'application depuis le 3 juillet 2016 pour l'usage et le commentaire des mesures alternatives de performance. Les mesures alternatives de performances sont indiquées par ★ et pourvues d'une définition, d'un objectif et d'une réconciliation comme exigé par la directive ESMA. Les indicateurs de l'EPRA considérés comme des mesures alternatives de performance sont repris dans la section "Indicateurs clés de performance EPRA".

Taux d'intérêt moyen des financements★

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

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

Réconciliation en EUR x 1.000		31/12/2023	31/12/2022
Charges d'intérêt nettes	(A)	20 537	10 655
Intérêts intercalaires activés	(B)	747	1 647
Dette moyenne de la période	(C)	679 004	620 034
Taux d'intérêt moyen des financements (sur base 360/365) (%)	=(A+B)/C	3,1%	2,0%

Net debt/EBITDA

Définition - Le ratio Net debt-/ EBITDA est calculé en divisant les passifs financiers courants et non courants (moins l'encaisse) par le résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille) corrigé des amortissements.

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

Réconciliation en EUR x 1.000		31/12/2023	31/12/2022
Dettes financières		676 014	628 826
Trésorerie et équivalents de trésorerie		-3 123	-3 053
Net debt (IFRS)	A	672 891	625 773
Résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille		59 624	58 586
Amortissements		1 101	773
EBITDA (IFRS)	B	60 725	59 359
Net debt / EBITDA	=(A/B)	11,1	10,5

Résultat net par action (Part du Groupe)★

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

Réconciliation		31/12/2023	31/12/2022
Résultat net (part du Groupe) (en milliers EUR)	(A)	5 918	51 714
Moyenne pondérée du nombre d'actions	(B)	30 021 003	26 664 878
Résultat net par action (part du Groupe) (en EUR)	=(A/B)	0,20	1,94

Valeur nette par action★

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

Objectif - La valeur nette 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.

Réconciliation en EUR x 1.000		31/12/2023	31/12/2022
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère (en milliers EUR)	(A)	674 706	693 352
Nombre d'actions en fin d'année	(B)	30 825 122	29 235 067
Valeur nette par action (en EUR)	=(A/B)	21,89	23,72

Marge d'exploitation★

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

Objectif - La marge d'exploitation donne une 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 EUR x 1.000		31/12/2023	31/12/2022
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	(A)	59 624	58 586
Revenus locatifs	(B)	81 081	71 474
Marge d'exploitation (%)	=(A/B)	74%	82%

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

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

Objetif – 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 EUR x 1.000	31/12/2023	31/12/2022
Résultats sur vente des immeubles de placement	-4 733	478
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-810	-26 106
Autre résultat sur portefeuille	-2 793	3 920
Résultat sur portefeuille	-8 336	-21 708
Intérêt minoritaire	-6 902	-4 302
Résultat sur portefeuille (part du Groupe)	-15 238	-26 010

7.4 Liste de terminologie

Arrêté Royal SIR

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

Croissance organique

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

Dividende net

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

Facteur de capitalisation

Le facteur de capitalisation est le taux de rendement requis déterminé par l'expert immobilier dans le rapport d'évaluation d'un immeuble de placement.

Fonds de placement immobilier spécialisé (FIIS)

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

Free float

Le free float est le pourcentage d'actions détenu par le public. Selon la définition d'EPRA et d'Euronext, il s'agit de tous les actionnaires détenant individuellement moins de 5% de la totalité des actions.

Gouvernance d'entreprise

La bonne gestion d'entreprise (corporate governance) est un instrument important pour améliorer constamment la gestion de la société immobilière et pour veiller aux intérêts des actionnaires.

Intervest

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

Juste valeur d'un immeuble de placement

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

Cela signifie concrètement que la juste valeur est égale à la valeur d'investissement divisée par 1,025 (pour des immeubles d'une valeur supérieure à € 2,5 millions) ou à la valeur d'investissement divisée par 1,10/1,125 (pour des immeubles d'une valeur inférieure à € 2,5 millions). Pour les immeubles de placement situés aux Pays-Bas, détenus par les filiales néerlandaises, cela signifie que la juste valeur est égale à la valeur d'investissement divisée par 1,14.

Législation SIR

La Loi SIR et l'Arrêté Royal SIR.

Liquidité de l'action

Le rapport entre le nombre d'actions négociées quotidiennement et le nombre d'actions.

Loi-SIR

La Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.

Loyers contractuels

Ce sont les loyers bruts indexés sur base annuelle, comme déterminé contractuellement, dans les contrats de bail, à la date de clôture, avant déduction des réductions de loyer ou autres avantages accordés aux locataires.

Ratio de couverture des intérêts

Le ratio de couverture des intérêts est le rapport entre le résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille et le résultat financier (hors variations de la juste valeur des dérivés financiers).

Rendement brut (en cas de location totale)

Le rendement est calculé comme étant le rapport entre les loyers contractuels (oui ou non augmentés ou non de la valeur locative estimée des surfaces non occupés) et la juste valeur des immeubles de placement. Il s'agit d'un rendement brut, sans tenir compte avec les charges immobilières attribuables.

Rendement brut du dividende

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

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 (en cas de location totale)

Le rendement net est calculé comme étant le rapport entre le loyer contractuel (oui ou non augmenté de la valeur locative estimée sur vacance), moins les charges immobilières attribuables, et la juste valeur des immeubles de placement, disponibles à la location.

Rendement net du dividende

Le rendement net du dividende est le dividende net divisé par le cours boursier à la date de clôture

Résultat net dilué par action

Le résultat net dilué par action est le résultat net tel que publié dans le compte de résultats, divisé par la moyenne pondérée du nombre d'actions adaptées à l'effet des actions ordinaires potentielles menant à la dilution.

Société immobilière réglementée (SIR)

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

Société immobilière réglementée institutionnelle (SIRI)

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

Taux d'endettement

Le taux d'endettement est calculé comme étant la relation de toutes les obligations (hors provisions et comptes de régularisation) hors les variations négatives de la juste valeur des instruments de couverture, par rapport au total des actifs. La méthode de calcul est conforme à l'article 31, §1 deuxième paragraphe de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014. Moyennant cet Arrêté Royal le taux d'endettement maximal pour la société immobilière est de 65%.

Taux d'occupation

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

Valeur d'acquisition d'un bien immobilier

C'est le terme à utiliser pour la valeur d'un bien immobilier lors de l'achat ou l'acquisition. Si des frais de mutation sont payés, ceux-ci sont compris dans la valeur d'acquisition.

Valeur d'investissement d'un bien immobilier

C'est la valeur de l'immeuble évalué par un expert immobilier indépendant, y compris les droits de mutation dont les droits d'enregistrement ne sont pas déduits. Cette valeur correspond au terme autrefois utilisé de « valeur d'investissement ».

Valeur locative estimée (VLE)

La valeur locative estimée est la valeur locative déterminée par les experts immobiliers indépendants.

Valeur nette 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 par action mesure la valeur de l'action sur base de la juste valeur des immeubles de placement et permet une comparaison avec le cours boursier.

Vélocité

La vélocité de l'action est calculée comme étant le rapport entre le nombre total d'actions traitées annuellement, divisé par le nombre total d'actions à la fin de la période.

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

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

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

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



Pour de plus amples informations :
Interinvest Offices & Warehouses SA,
Joël Gorsele, ceo
Vincent Macharis, cfo
T. + 32 3 287 67 87

InvestorRelations@interinvest.eu
<https://www.interinvest.eu/nl>

TVA: BE0458623918
RPM Anvers

