

BEYOND  
REAL  
ESTATE

# RÉSULTATS ANNUELS 2021

YOUR  
POTENTIAL  
IS ENDLESS.



**INTERVEST**  
OFFICES & WAREHOUSES



## Réalisations réussies dans le plan de croissance #connect2022 grâce à des locations stratégiques et une création de valeur durable avec des propres projets de développement

### Résultats financiers solides et chiffres clés

- › L'EPRA résultat par action s'élève à € 1,74 pour 2021, une augmentation de 9% par rapport à 2020 et une amélioration par rapport aux prévisions initiales pour 2021
- › Dividende brut proposé de € 1,53 pour 2021 – au même niveau qu'en 2020 – soit un rendement du dividende brut de 5,4%<sup>1</sup>
- › Augmentation de la marge opérationnelle de 2 points de pourcentage, à 82%, en comparaison avec la même période l'année précédente
- › Une croissance organique<sup>2</sup> des revenus locatifs de 4% par rapport à l'année précédente
- › Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement de € 191 millions ou 19% par rapport au 31 décembre 2020 via:
  - › € 54 millions d'investissements dans des projets de développement durables: Herentals Green Logistics, Genk Green Logistics et Greenhouse Collection at the Singel
  - › Variation positive de la juste valeur de € 66 millions, résultat combiné de l'augmentation de la valeur du portefeuille logistique de € 77 millions ou 12% et de la diminution de la valeur du portefeuille de bureaux de € 11 millions ou 3%
  - › € 63 millions d'acquisitions dans des sites logistiques, dont € 47 millions en Belgique (site de Tessenderlo et réserve de terrain à Puurs) et € 16 millions aux Pays-Bas (site de Breda et position de terrain à Venlo)
  - › € 8 millions d'investissements durables pour faire en sorte que le portefeuille existant reste à l'épreuve du futur
- › Réalisation d'une croissance réfléchie de 35% du portefeuille immobilier depuis début 2020, dont 27% grâce à des acquisitions et des projets de développement
- › Une augmentation du taux d'occupation par rapport à la fin de l'année 2020:
  - › De 1 point de pourcentage, à 94%, pour l'ensemble du portefeuille immobilier
  - › De 4 points de pourcentage, à 100 %, pour le portefeuille logistique
- › Augmentation WALB, de 4,0 ans l'année précédente à 4,3 ans pour l'ensemble du portefeuille et de 4,8 ans l'année précédente à 5,3 ans pour la logistique
- › Genk Green Logistics: déjà 35% des 250.000 m<sup>2</sup> disponibles (pré)loués:
  - › Eddie Stobart Logistics Europe: 4 unités pour un total de 45.000 m<sup>2</sup>, dont 25.000 m<sup>2</sup> déjà occupés
  - › P&O Ferrymasters: un entrepôt de 10.000 m<sup>2</sup> en service depuis fin 2021
  - › Neovia Logistics: un entrepôt de 10.000 m<sup>2</sup> avec réception prévue au T1 2022
  - › Nippon Express Belgium: un entrepôt de 21.000 m<sup>2</sup> avec réception prévue au T2 2022
  - › Négociations bien avancées pour différentes unités restantes
- › Transactions locatives importantes dans le portefeuille logistique:
  - › À Herentals, deux nouveaux locataires (Biscuiterie Thijs pour 5 ans et 3 mois; Transport Van de Poel pour 10 ans et 4 mois) suite au départ de Nike Europe Holding et une convention conclue avec STG pour 13,5 ans dans le projet de développement Herentals Green Logistics
  - › Prolongation du contrat de bail de Vincent Logistics à Herstal pour 3 ans jusqu'en 2027
  - › Location à PostNL Paketten België à Oevel pour 3,5 ans suite au départ anticipé du locataire précédent

1 Sur la base du cours de clôture de l'action au 31 décembre 2021, qui s'élève à € 28,20.

2 Il s'agit de la croissance des revenus locatifs du portefeuille existant, projets réceptionnés et loués compris et acquisitions non comprises.



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

- › Un contrat de sale-and-lease-back avec Nouwens Transport Breda pour 17,7 ans, avec une première échéance au bout de 12,7 ans, premier site logistique à Breda
- › Prolongation de baux importants dans le portefeuille logistique:
  - › À Eindhoven (Gold Forum), un contrat de 13 ans avec OneMed avec deux périodes d'échéance
  - › À Eindhoven (Silver Forum) avec ASML jusque fin 2023
  - › À Roosendaal avec une chaîne allemande de supermarchés pour 9 ans

## Base solide pour une création de valeur récurrente future

- › Accent mis dans les deux segments aussi bien sur le potentiel de développement futur que sur la modernisation à l'épreuve du futur du portefeuille existant
- › Présence stratégique dans deux segments immobiliers:
  - › l'immobilier logistique (68%) et les bureaux (32%);
  - › 5% d'augmentation de la part de l'immobilier logistique par rapport à 2020
  - › 42% du portefeuille immobilier logistique est situé aux Pays-Bas
- › Locataires diversifiés et solides
- › Prochaines étapes dans l'approche de (re)développement réussie par et avec #TeamInterinvest:
  - › Le projet de redéveloppement dans le segment des bureaux: Greenhouse Woluwe Garden
  - › Projets de développement propres dans le segment logistique: Genk Green Logistics, Herentals Green Logistics, Puurs, Venlo et 's-Hertogenbosch
- › 350.000 m<sup>2</sup> avec une valeur immobilière de € 425 millions en projets en construction et potentiel de développement futur dont € 135 millions ont été investis à la fin de l'année 2021
- › 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 4,1 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 € 78 millions de lignes de crédit non utilisées

## ESG

- › Entrepreneurat durable récompensé par un certificat « SDG Pioneer » de UNITAR
- › Une stratégie #connect2022 efficace qui pose les jalons de la création d'une feuille de route détaillée pour définir la politique ESG à long terme
- › Une analyse stratégique indique clairement quels immeubles peuvent répondre aux attentes futures et aux besoins changeants des utilisateurs en matière de durabilité et de bien-être; environ 86% de l'ensemble du portefeuille est à l'épreuve du temps

## Prévisions

- › Pour 2022, Interinvest prévoit un EPRA résultat similaire à celui de 2021
- › La croissance liée à la concentration stratégique sur les (re)développements propres commencera à porter ses fruits à partir de 2023, avec une augmentation attendue de l'EPRA résultat par rapport à 2022
- › Interinvest a l'intention de proposer un dividende brut par action d'au moins € 1,53 pour l'exercice 2022.

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

## IMMOBILIER

€ 1,2 milliard

Juste valeur du portefeuille

94%

Taux d'occupation:

100% Immobilier logistique Pays-Bas  
99% Immobilier logistique Belgique  
87% Bureaux

4,3 ans

Durée moyenne restante  
des contrats de bail  
(jusqu'à la première échéance)

5,3 ans Immobilier logistique  
2,6 ans Bureaux

6,4%

Rendement locatif brut

5,6% Immobilier logistique  
8,2% Bureaux

55 bp

Contraction moyenne des rendements  
dans l'immobilier logistique

## FINANCIER

€ 1,74

EPRA résultat par action

€ 1,53

Dividende brut proposé par action

1,8%

Taux d'intérêt moyen  
des financements

4,1 ans

Durée restante des lignes de  
crédit à long terme

45,0%

Taux d'endettement

+4%

Croissance organique  
des revenus locatifs

€ 24,83

EPRA NTA par action

## BOURSE

€ 742 millions

Capitalisation boursière

5,4%

Rendement brut du dividende

## DURABILITÉ

25%

du portefeuille immobilier au moins  
BREEAM « Very Good »

100%

d'électricité provenant de  
sources renouvelables

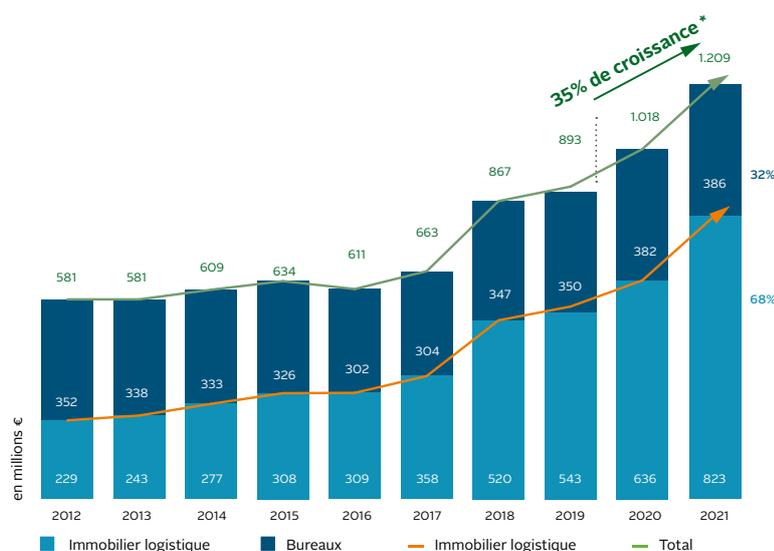
62%

du portefeuille immobilier logistique  
équipé de panneaux solaires: 30 MWc

56%

du portefeuille équipé de  
compteurs intelligents

## Juste valeur du portefeuille immobilier



## #TEAMINTERVEST

59



M 41%

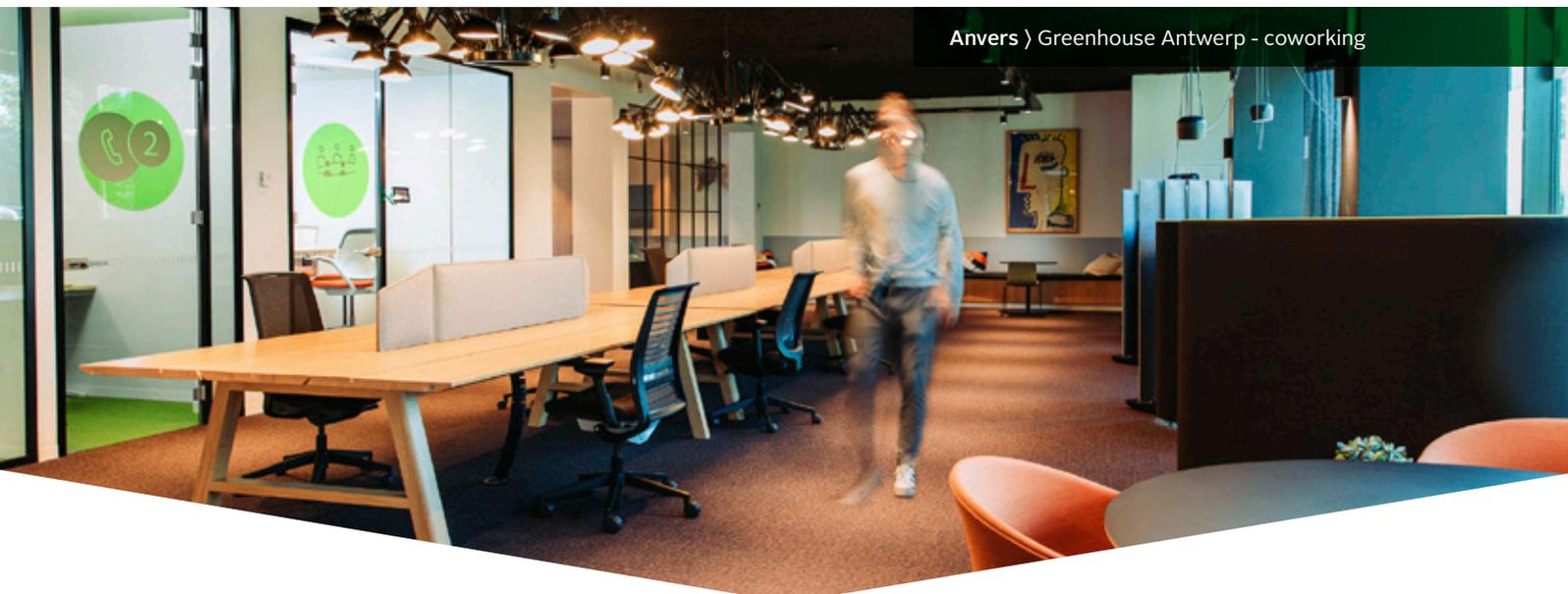
V 59%

# Chiffres clés comparatifs

En milliers €	31.12.2021	31.12.2020
<b>Chiffres clés immobiliers</b>		
Juste valeur de l'immobilier	1.208.944	1.017.958
Juste valeur de l'immobilier disponible à la location	1.098.820	965.796
Rendement locatif brut sur immobilier disponible à la location (en %)	6,4%	6,9%
Rendement locatif brut sur immobilier disponible à la location en cas de location à 100% (en %)	6,8%	7,4%
Durée moyenne restante des contrats de bail (jusqu'à la première échéance) (en années)	4,3	4,0
Durée moyenne restante des contrats de bail du portefeuille logistique (jusqu'à la première échéance) (en années)	5,3	4,8
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 %)	100%	96%
Taux d'occupation du portefeuille logistique Pays-Bas (en %)	100%	98%
Taux d'occupation du portefeuille logistique Belgique (en %)	99%	95%
Taux d'occupation des bureaux (en %)	87%	88%
Surface locative brute (en milliers de m <sup>2</sup> )	1.111	1.046
<b>Chiffres clés financiers</b>		
EPRA résultat	45.176	40.355
Résultat sur portefeuille	48.708	5.387
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	4.217	- 2.311
<b>RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE</b>	<b>98.100</b>	<b>43.431</b>
Nombre d'actions copartageantes	26.300.908	25.500.672
Moyenne pondérée du nombre d'actions	25.983.006	25.164.126
Cours boursier à la date de clôture (en €/action)	28,20	22,55
Valeur nette (juste valeur) (en €/action)	23,67	21,46
Valeur nette (valeur d'investissement) (en €/action)	25,27	22,64
Prime par rapport à la juste valeur nette (en %)	19%	5%
Capitalisation boursière (en millions €)	742	575
Dividende brut (en €)	1,53 <sup>1</sup>	1,53
Rendement brut du dividende (en %)	5,4%	6,8%
Taux d'endettement (max. 65%)	45,0%	43,0%
Taux d'intérêt moyen des financements (en %)	1,8%	2,0%
Durée moyenne des financements à long terme (en années)	4,1	3,8
<b>EPRA chiffres clés</b>		
EPRA résultat (en € /action) (part du Groupe)	1,74	1,60
EPRA NTA (en €/action) <sup>2</sup>	24,83	22,40
EPRA NRV (en €/action) <sup>2</sup>	26,76	24,08
EPRA NDV (en €/action) <sup>2</sup>	23,64	21,37
EPRA RIN (rendement initial net) (en %)	5,3%	5,7%
EPRA RIN ajusté (en %)	5,4%	5,8%
EPRA taux vacance locative (en %)	6,2%	7,3%
EPRA ratio de coûts (frais directs de vacance inclus) (en %)	17,9%	20,2%
EPRA ratio de coûts (hors frais directs de vacance) (en %)	16,5%	18,7%

<sup>1</sup> Sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale annuelle qui se tiendra en 2022.

<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 NNAV 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.



## Sommaire

<b>Activités opérationnelles en 2021</b>	<b>7</b>
Portefeuille immobilier	7
Acquisitions en 2021	14
Projets en construction et potentiel de développement	17
Activités locatives et taux d'occupation	22
Durée des contrats de bail	25
Environnement-Société-Gouvernance (ESG)	28
<b>Résultats financiers annuels 2021</b>	<b>34</b>
Analyse des résultats	34
Bilan consolidé résumé	38
Structure financière	40
<b>Prévisions 2022</b>	<b>43</b>
Investissements et potentiel de développement	43
EPRA résultat et dividende brut	45
<b>Calendrier financier 2022</b>	<b>46</b>
<b>Annexes</b>	<b>47</b>
États financiers	47
Liste de terminologie et mesures alternatives de prestation	50

### 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 en 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.

### Portefeuille immobilier

#### Vue d'ensemble du portefeuille

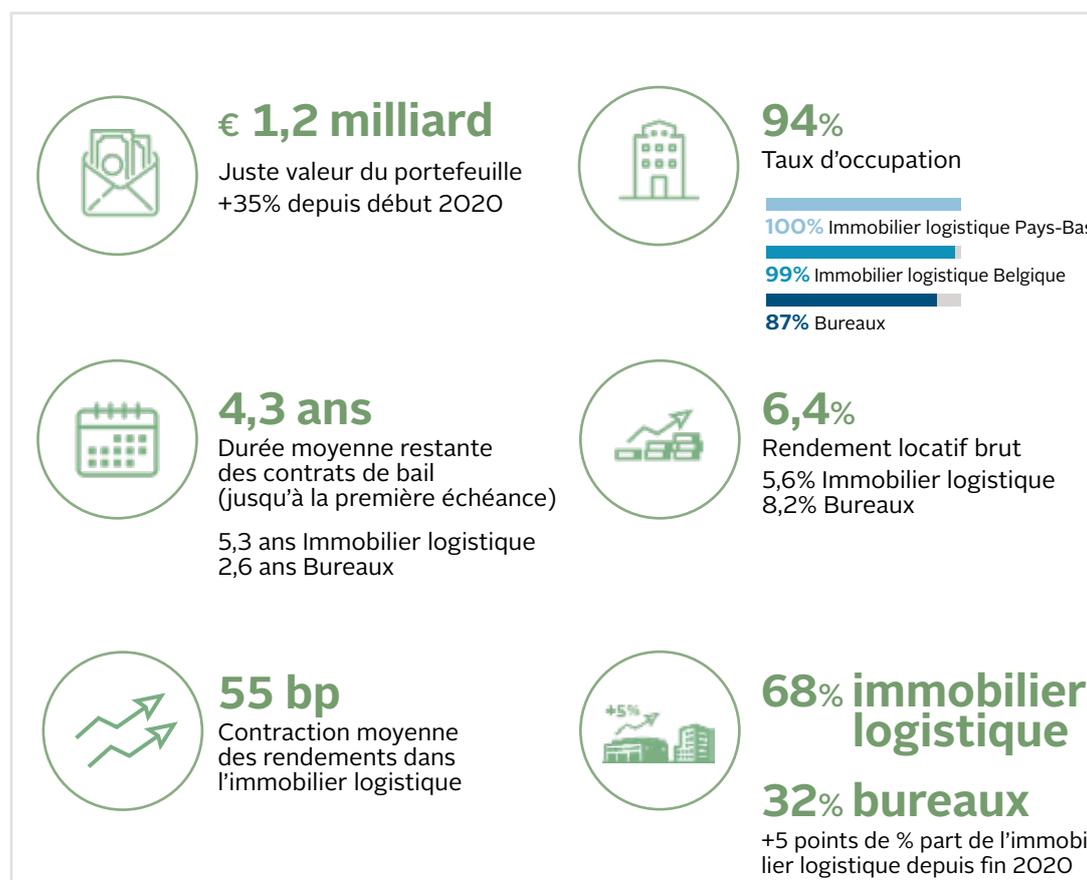
CHIFFRES CLÉS*	31.12.2021					31.12.2020				
	IMMOBILIER LOGISTIQUE		BUREAUX	TOTAL		IMMOBILIER LOGISTIQUE		BUREAUX	TOTAL	
	Belgique	Pays-Bas	TOTAL immobilier logistique	TOTAL bureaux		Belgique	Pays-Bas	TOTAL immobilier logistique	TOTAL bureaux	
Juste valeur des immeubles de placement (en milliers €)	480.239	342.282	822.521	386.423	1.208.944	353.405	282.897	636.302	381.656	1.017.958
Juste valeur des biens immobiliers disponibles à la location (en milliers €)	422.400	336.800	759.200	339.620	1.098.820	336.654	280.774	617.428	348.368	965.796
Loyers contractuels (en milliers €)	27.850	17.401	45.251	27.767	73.018	22.175	16.091	38.266	28.490	66.756
Rendement locatif brut des biens immobiliers disponibles à la location (en %)	6,0%	5,2%	5,6%	8,2%	6,4%	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 %)	6,1%	5,2%	5,7%	9,5%	6,8%	6,9%	5,8%	6,4%	9,2%	7,4%
Durée moyenne restante des contrats de bail (jusqu'à la première échéance) (en années)	4,4	6,6	5,3	2,6	4,3	3,4	6,8	4,8	2,9	4,0
Durée moyenne restante des contrats de bail (jusqu'en fin de contrat) (en années)	5,6	8,0	6,5	3,8	5,5	5,2	7,0	5,9	4,5	5,3
Taux d'occupation (EPRA) (en %)	99%	100%	100%	87%	94%	95%	98%	96%	88%	93%
Nombre de sites louables	22	15	37	14	51	21	14	35	14	49
Surface locative brute (en milliers de m <sup>2</sup> )	552	313	865	246	1.111	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.



Augmentation de 5 points de pourcentage de la part de l'immobilier logistique dans l'ensemble du portefeuille immobilier, à 68%, par rapport à 2020. La part du segment des bureaux s'élève à 32%

CHIFFRES CLÉS



La juste valeur des immeubles de placement s'élève à € 1.209 millions au 31 décembre 2021 (€ 1.018 millions au 31 décembre 2020). Cette valeur totale comprend, outre les biens immobiliers disponibles à la location d'un montant d'environ € 1.099 millions, des projets de développement pour environ € 110 millions.

Ces projets de développement comprennent des projets dont la construction a déjà commencé, comme l'immeuble de bureaux Greenhouse Collection at the Singel à Anvers et les redéveloppements logistiques à Herentals (Herentals Green Logistics) et à Genk (Genk Green Logistics). Outre les travaux de construction des nouvelles unités pour Neovia Logistics (10.000 m<sup>2</sup>) au quatrième trimestre, les travaux de construction de l'extension pour Eddie Stobart Logistics Europe (20.000 m<sup>2</sup>) et Nippon Express Belgium (20 000 m<sup>2</sup>) ont également démarré. Un peu avant la fin de l'année, l'unité pour P&O Ferrymasters (10.000 m<sup>2</sup>) a été réceptionnée et le locataire s'est installé dans l'immeuble.

La valeur totale des projets de développement en construction s'élève, par conséquent, à € 82 millions au 31 décembre 2021. Outre les projets de développement en construction, les projets de développement comprennent aussi € 28 millions de réserves de terrain à Puurs, Genk, Herentals, 's-Hertogenbosch (NL) et Venlo (NL), disponibles pour de futurs développements.



L'augmentation de la juste valeur des immeubles de placement de € 191 millions ou 19% par rapport au 31 décembre 2020 s'explique comme suit.

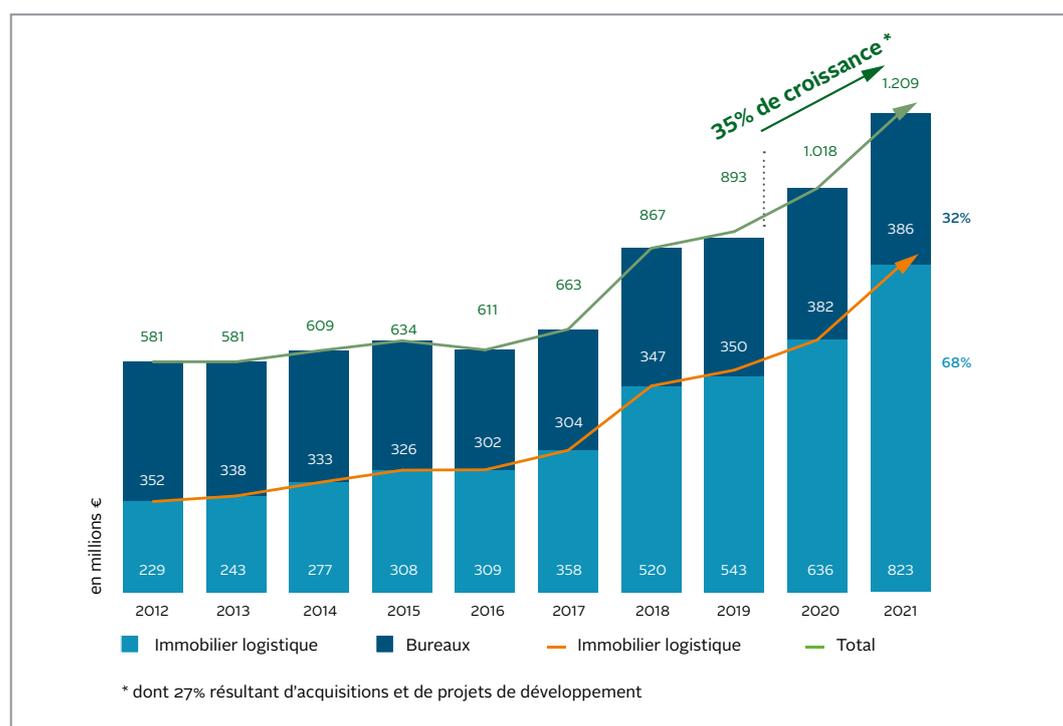
#### Dans le portefeuille logistique

- › Investissements dans des projets de développement et des réserves de terrain pour € 40 millions; principalement des investissements dans la poursuite des travaux de finition de Herentals Green Logistics et Genk Green Logistics
- › € 63 millions d'acquisitions, dont € 47 millions en Belgique avec l'achat d'un site logistique à Tessenderlo et d'une réserve de terrain à Puurs et € 16 millions aux Pays-Bas avec le site logistique à Breda et l'acquisition définitive de la position de terrain à Venlo en mai 2021
- › Investissements pour € 5 millions en vue d'améliorer le portefeuille logistique existant
- › Augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier logistique pour un montant de € 77 millions, ou 12%, principalement en raison de la poursuite de la contraction des rendements, des locations dans le portefeuille existant et des projets en construction.

#### Dans le portefeuille de bureaux

- › Investissements dans des projets de développement et réserves de terrain pour € 14 millions; entièrement attribuables à la poursuite des travaux de finition dans le redéveloppement de Greenhouse Collection at the Singel à Anvers
- › Investissements pour € 3 millions pour améliorer le portefeuille de bureaux existant
- › Baisse de € 11 millions, ou 3%, de la juste 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 l'estimation de quelques investissements durables prévus dans le portefeuille susceptibles de déboucher sur une éventuelle augmentation de valeur future.

Au 31 décembre 2021, l'ensemble du portefeuille immobilier présente une superficie locative de 1.111.478 m<sup>2</sup>.

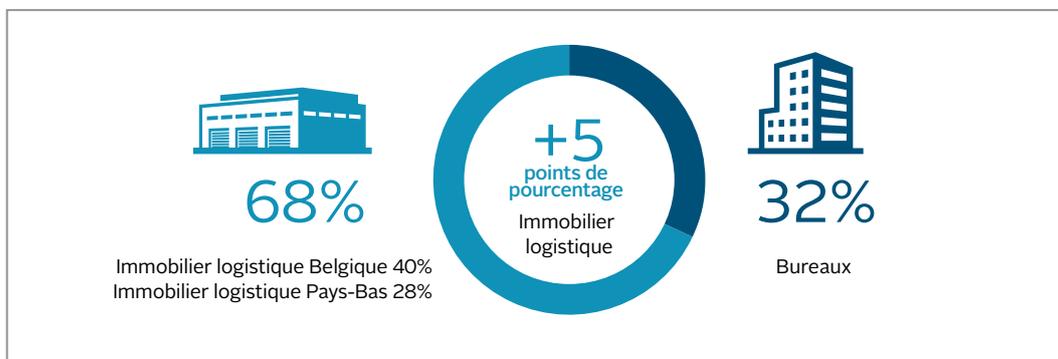




## Répartition des risques dans le portefeuille

La stratégie de croissance #connect2022 axée sur l'expansion de l'immobilier logistique et la réorientation du portefeuille de bureaux se traduit dans le poids respectif de ces deux segments dans le portefeuille. La part de l'immobilier logistique grimpe à 68% (63% fin 2020). Le portefeuille de bureaux pèse 32% (37% fin 2020).

42% du portefeuille logistique est situé aux Pays-Bas.



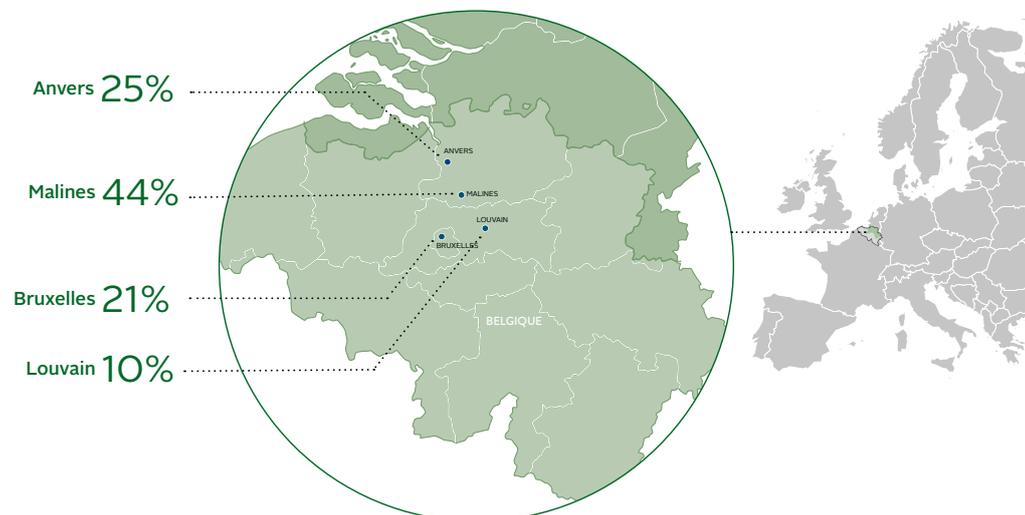


## Répartition géographique

### Bureaux

L'accent stratégique du **portefeuille de bureaux** se situe sur l'axe Anvers - Malines - Bruxelles, qui reste toujours la région de bureaux la plus importante et la plus liquide de Belgique.

Interinvest aspire à des immeubles de bureaux de qualité dans des endroits attrayants et facilement accessibles avec une population d'étudiants importante, comme Anvers (25%), Malines (44%), Bruxelles (21%) et Louvain (10%).



Malines ) Mechelen Business Tower - Hall d'entrée

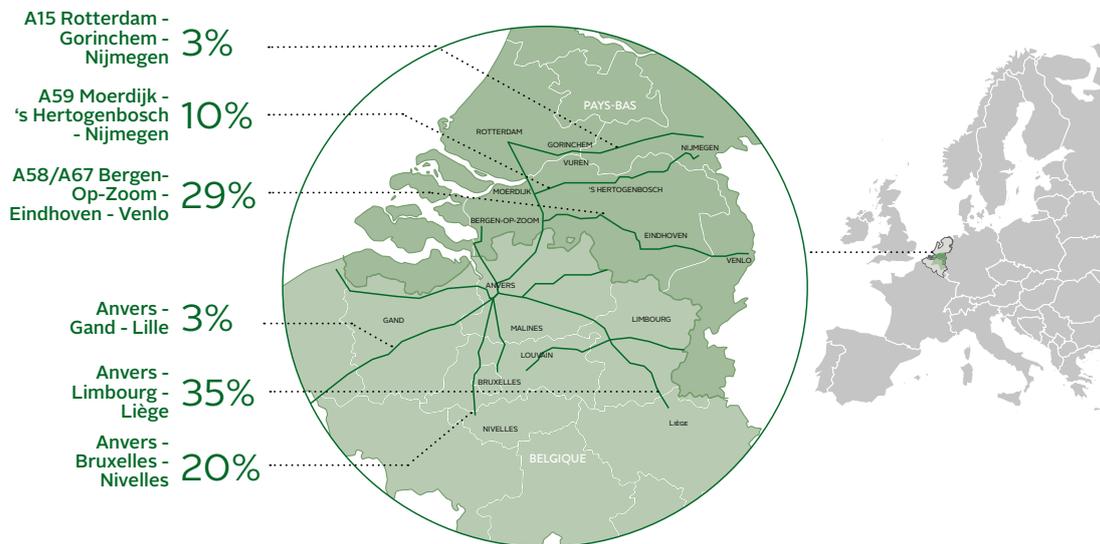


## Immobilier logistique

Dans l'immobilier logistique, Interinvest possède principalement dans son portefeuille des sites localisés à des emplacements multimodaux de dimension critique (> 25.000 m<sup>2</sup>). Ces sites se trouvent sur les principaux axes logistiques en Belgique et aux Pays-Bas.

58% du portefeuille logistique est situé en Belgique, sur les axes Anvers - Bruxelles - Nivelles, Anvers - Limbourg - Liège et Anvers - Gand - Lille. 42% du portefeuille logistique est situé aux Pays-Bas, dans les corridors logistiques au sud du pays.

**42%**  
du portefeuille logistique  
est situé aux Pays-Bas

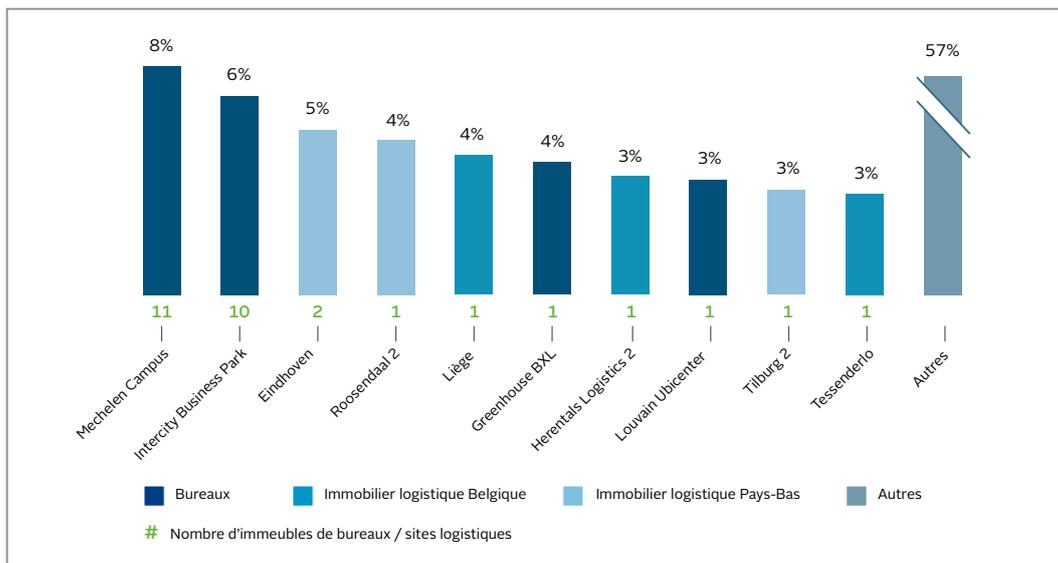


Oevel ) Post NL

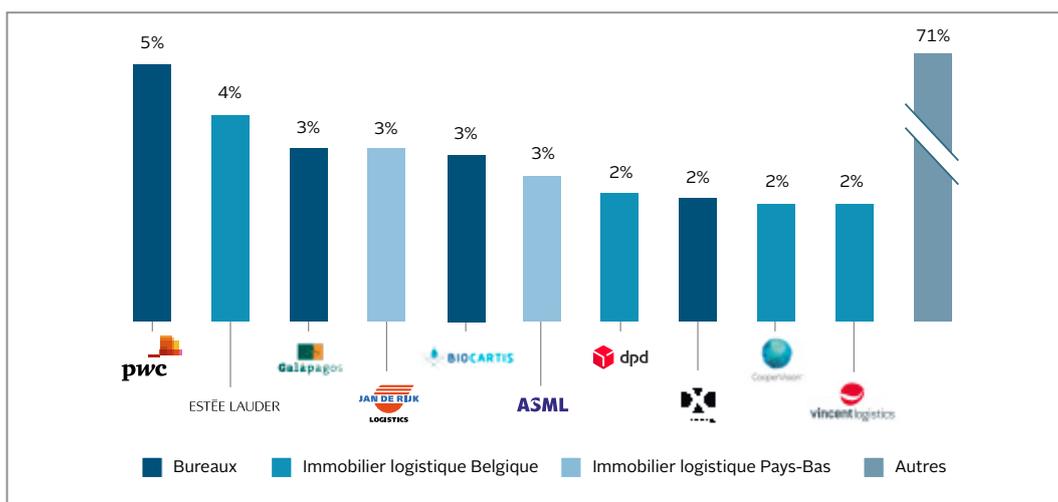


## Répartition des risques des immeubles par taille<sup>1</sup>

Interinvest tend à obtenir une répartition optimale des risques et essaie de limiter la part relative des immeubles individuels et des complexes dans l'ensemble du portefeuille immobilier. Avec une superficie de 58.000 m<sup>2</sup> environ, Mechelen Campus est le plus grand complexe et se compose de 11 immeubles séparés. Intercity Business Park se compose également de plusieurs immeubles.



## Répartition des risques selon les locataires<sup>2</sup>



Les revenus locatifs d'Interinvest au 31 décembre 2021 sont répartis sur quelque 217 locataires différents, ce qui limite le risque débiteur et améliore la stabilité des revenus. Les dix principaux locataires représentent 29% des revenus locatifs et sont toujours des entreprises de premier ordre au sein de leur secteur, qui font souvent partie de groupes internationaux.

<sup>1</sup> Pourcentages calculés sur base de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2021.

<sup>2</sup> Pourcentages basés sur les loyers annuels contractuels au 31 décembre 2021.



## Acquisitions en 2021

Les investissements comme fondement de la création de valeur durable future avec l'équipe interne #TeamInterinvest

### Breda (NL) – Siège social de Nouwens Transport Breda: extension dans le sud des Pays-Bas via un contrat de sale-and-lease-back durable<sup>1</sup>

Au troisième trimestre de 2021, Interinvest poursuivi son expansion dans le sud des Pays-bas avec un premier site logistique à Breda, via une convention sale-and-lease-back pour le siège principal de la société de transport du Brabant-Septentrional Nouwens Transport Breda.

Ce bâtiment logistique moderne et durable d'environ 2.500 m<sup>2</sup> est neutre sur le plan énergétique et dispose d'une installation photovoltaïque. Ce bâtiment comprend également un immeuble de bureaux indépendant d'environ 1.000 m<sup>2</sup> et un parking de 20.000 m<sup>2</sup>.

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 la nouvelle construction et est prévue au cours du premier trimestre 2022. L'extension répondra à des normes de qualité élevées.

L'ensemble du site a été acheté pour € 17,3 millions, ce qui représente un rendement initial brut de 5,22%. € 13,7 millions ont déjà été payés en 2021.

Nouwens Transport Breda loue l'ensemble du site pour une durée de 17,7 ans - avec une échéance après 12,7 ans - sous un régime de triple net.

<sup>1</sup> Voir le communiqué de presse du 15 juin 2021: « Interinvest poursuit son expansion dans le sud des Pays-Bas avec un premier site logistique à Breda ».





## Puurs - « Het Ooievaarsnest » (BE): position de terrain stratégique pour le développement durable

Avec l'acquisition de Puurs Green Logistics sa (anciennement De Tafelberg sa), Interinvest dispose de 15,6 hectares, connus sous le nom de « Het Ooievaarsnest », pour le développement d'un nouveau site logistique durable le long de l'A12 Anvers-Bruxelles.<sup>1</sup>

Le terrain acquis dispose de deux éoliennes, est idéalement situé à la sortie Ruisbroek de l'A12 et offrira un espace pour plus de 50.000 m<sup>2</sup> d'entrepôts durables après avoir passé les procédures de permis nécessaires.

Le début des travaux d'infrastructure et de terrassement est prévu pour 2023. Le projet devrait, selon les prévisions, contribuer à l'EPRA résultat de 2024. Les dernières techniques de construction durable seront utilisées pour la réalisation du projet. Le projet consistera en une combinaison de grandes et de plus petites unités et permettra à Interinvest de se développer de manière flexible en même temps que ses clients et de pouvoir ainsi toujours se présenter comme un partenaire immobilier fiable.

La transaction est financée par les lignes de crédit existantes disponibles d'Interinvest auprès d'institutions financières.



Puurs } « Het Ooievaarsnest »

## Tessengerlo - Havenlaan (BE): une opération de sale-and-lease-back contribue à la formation de clusters

Interinvest acquiert, par le biais d'une transaction sale-and-lease-back, un terrain de 60.000 m<sup>2</sup> situé sur la Havenlaan à Tessenderlo.<sup>2</sup> Idéalement situé à la sortie de l'autoroute E313 Anvers-Liège, le terrain comprend un entrepôt de plus de 23.000 m<sup>2</sup> avec bureaux annexes, exploité par Advanced Power Solutions, avec qui un contrat de bail de 20 ans a été conclu dans des conditions conformes au marché.

Le terrain contient une éolienne dont l'énergie produite est prélevée par le locataire. La transaction d'une valeur d'investissement d'environ € 30 millions offre à Interinvest des perspectives d'avenir pour, à long terme, développer le site de manière stratégique et durable.

Par cette acquisition, Interinvest renforce encore son portefeuille logistique avec un site qui s'inscrit dans la stratégie de clusters du segment logistique, étant donné sa proximité avec les autres sites d'Interinvest à Herentals, Oevel, Tessenderlo et Wommelgem, également situés le long de l'E313. La présence d'une éolienne sur le site permet à l'entreprise de continuer à rendre son portefeuille plus durable.

La transaction est financée par les lignes de crédit existantes disponibles d'Interinvest auprès d'institutions financières.

1 Voir le communiqué de presse du 16 novembre 2021: « Interinvest Offices & Warehouses acquiert une position de terrain stratégique pour un projet de développement durable le long de la A12 Anvers-Bruxelles ».  
2 Voir le communiqué de presse du 14 janvier 2022: « Interinvest acquiert un site de 60.000 m<sup>2</sup> à Tessenderlo ».



## Venlo (NL): renforcement du cluster via une position de terrain stratégique

L'acquisition définitive de la position de terrain à Venlo<sup>1</sup>, à côté des 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 ».

La position de terrain est idéalement située sur le terrain industriel Venlo Trade Port, qui dispose d'un accès trimodal de par sa proximité avec les sorties d'autoroute, quasiment à côté du terminal ferroviaire ECT et à petite distance du terminal de barges. Ce qui 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 le communiqué de presse du 27 mai 2021: « Interinvest signe l'acte de livraison d'une position de terrain à Venlo ».





## Projets en construction et potentiel de développement

Outre l'immobilier disponible à la location, Intervest dispose également de projets en construction et d'un potentiel de développement futur. La superficie locative totale (potentielle) s'élève ainsi à environ 350.450 m<sup>2</sup>.

Sur la base des données actuelles du marché immobilier, Intervest prévoit pour le total de ces projets une valeur possible comprise entre € 375 millions et € 425 millions. Par rapport à la valeur totale des immeubles de placement au 31 décembre 2021, cela signifie une éventuelle augmentation de valeur future du portefeuille immobilier oscillant entre € 241 millions et € 290 millions sur la période 2022 - 2025.

	Segment	Type	Pays	GLA (potentiel) en m <sup>2</sup>	Réception prévue	BREEAM
Genk Green Logistics	Logistique	Développement	BE	10.000	2022	Excellent
Genk Green Logistics	Logistique	Développement	BE	20.000	2022	Excellent
Genk Green Logistics	Logistique	Développement	BE	21.000	2022	Excellent
Herentals Green Logistics	Logistique	Développement	BE	20.250	2022	Excellent
Greenhouse Collection at the Singel	Bureaux	Redéveloppement	BE	15.000	2022	Excellent
<b>PROJETS EN CONSTRUCTION</b>				<b>86.250</b>		
Genk Green Logistics	Logistique	Développement	BE	164.000	2022-2025	Excellent
Puurs*	Logistique	Développement	BE	50.000	2024	
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>240.500</b>		
Greenhouse Woluwe Garden**	Bureaux	Redéveloppement	BE	23.700	2023	Outstanding
<b>FUTUR PROJET DE DÉVELOPPEMENT</b>				<b>23.700</b>		
<b>TOTAL PROJETS</b>				<b>350.450</b>		

\* Ces sites ont été acquis en 2021, pour plus de détails, veuillez vous référer à la section «Acquisitions en 2021» du présent communiqué de presse.

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



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

### Année commercialement réussie avec déjà 35% des 250.000 m<sup>2</sup> disponibles (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 entre 8.000 m<sup>2</sup> et 20.000 m<sup>2</sup> et divisé en trois blocs, est construit avec une certification BREEAM « Excellent ». Sur le site, durabilité et multimodalité vont de pair.

En avril 2021, Genk Green Logistics a conclu une convention de bail pour deux unités avec Eddie Stobart Logistics Europe et ce, pour une période de trois ans.<sup>1</sup> Ce prestataire de services logistiques s'est installé dans les premières unités du bloc Galaxy en juin 2021. Fin 2021, un contrat a également été conclu avec ce même prestataire de services logistiques pour un entrepôt à construire d'une superficie totale de 20.000 m<sup>2</sup>. La réception de ces deux nouvelles unités est prévue pour le deuxième trimestre 2022.<sup>2</sup>

Plus tôt cette année, une convention built-to-suit<sup>3</sup> a été conclue avec P&O Ferrymasters pour un entrepôt de plus de 10.000 m<sup>2</sup>. Cette nouvelle unité a été réceptionnée fin 2021 et le bail de cinq ans a débuté.

En septembre 2021, un contrat de bail à long terme a été conclu avec le troisième locataire<sup>4</sup>, Neovia Logistics, 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 débuté et la réception de cet entrepôt est prévue pour le premier trimestre de 2022.

Pour Genk Green Logistics, l'année 2021 se termine avec l'arrivée de Nippon Express Belgium, de nouveau un acteur logistique international. Un bail de cinq ans a été conclu pour un entrepôt à construire d'une superficie totale de 21.000 m<sup>2</sup>, bureaux compris. La réception de cette unité est prévue pour le deuxième trimestre de 2022.

2021, une année réussie sur le plan commercial pour ce projet logistique durable dans la Logistics Valley Flanders, se clôture avec déjà 35% des 250.000 m<sup>2</sup> disponibles (pré)loués. La commercialisation de Genk Green Logistics bat son plein et diverses discussions sont en cours avec plusieurs entreprises nationales et internationales intéressées.

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

1 Voir le communiqué de presse du 20 avril 2021: « Genk Green Logistics attire son premier locataire »

2 Voir le communiqué de presse du 21 décembre 2021: « Genk Green Logistics conclut deux contrats built-to-suit pour un total de plus de 40.000 m<sup>2</sup> d'entrepôts ».

3 Voir le communiqué de presse du 10 juin 2021: « Genk Green Logistics accueille un deuxième locataire sur l'ancien site Ford ».

4 Voir le communiqué de presse du 7 septembre 2021: « Genk Green Logistics attire un nouveau locataire sur l'ancien site Ford ».



Genk > Genk Green Logistics



## Herentals Green Logistics (BE): cluster durable de 45.000 m<sup>2</sup> de bureaux et de logistique<sup>1</sup>

Interinvest développe sur le site de 18 hectares 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 durable unique 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 selon le planning.

Un bail pour 22.000 m<sup>2</sup> a déjà été conclu pour une période de 13,5 ans avec STG. Les travaux de construction de cette unité ont été réceptionnés en octobre 2021. La réception des 14.000 m<sup>2</sup> suivants est prévue pour le premier trimestre de 2022. La commercialisation des autres unités est en cours et des discussions avec des parties intéressées se trouvent à un stade avancé.

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, à savoir Biscuiterie Thijs et la société de transport Van de Poel.

Biscuiterie Thijs loue une unité de plus de 10.000 m<sup>2</sup> et 2.000 m<sup>2</sup> de mezzanine, avec également des bureaux pour une superficie totale de 898 m<sup>2</sup>. Le contrat a été conclu pour une durée maximale de 5 ans et 3 mois. Le contrat avec Transport Van de Poel a été initialement conclu pour 10.000 m<sup>2</sup> et 2.000 m<sup>2</sup> de mezzanine et a été étendu de 12.000 m<sup>2</sup> supplémentaires au quatrième trimestre de 2021. Les contrats ont été conclus pour une durée maximale de 10 ans et 4 mois. Les deux locataires se sont entre-temps installés sur le site. Le contrat de bail de Nike Europe Holding a par conséquent été résilié de façon anticipée dans le courant du troisième trimestre 2021 et une indemnité de rupture a été perçue. Les transactions ont permis de renforcer encore la diversité sur le site de Herentals.

<sup>1</sup> Voir le communiqué de presse du 30 juin 2021: « Interinvest conclut un contrat avec Schrauwen Sanitair en Verwarming pour 22.000 m<sup>2</sup> d'espace de stockage et de bureaux dans le projet de développement Herentals Green Logistics ».



Herentals › Herentals Green Logistics - placement des premiers piliers



## Greenhouse Collection at the Singel (BE): 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 « state-of-the-art » sera l'un des immeubles de bureaux de premier ordre d'Anvers.

L'objectif d'Interinvest est de réaliser sur ce site un projet « smart » rénové, durable et tourné vers l'avenir, en faisant appel à des techniques de pointe et en se conformant aux normes de construction BREEAM « Excellent ». Le bâtiment compte six étages abritant de grands espaces, 15.000 m<sup>2</sup> de bureaux et 184 emplacements de stationnement.

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 dans l'esprit de sa philosophie relative aux espaces de travail et répondra à des 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.

Ce projet, qui, selon les prévisions, générera des revenus locatifs au cours du premier semestre de 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 a d'emblée repris la suite du développement en gestion propre, prenant ainsi directement en main une plus grande partie de la chaîne de valeur.

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



Anvers ) Greenhouse Collection at the Singel - Artist impression



## 's-Hertogenbosch (NL): développement de nouvelles constructions 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 qui est déjà en la possession d'Interinvest depuis août 2019.

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

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

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





## 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 hausse de la durée moyenne restante 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 31 décembre 2021 et gagne donc 1 point de pourcentage 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.

Le taux d'occupation du **portefeuille logistique** s'élève à 100% au 31 décembre 2021, une progression de 4 points de pourcentage par rapport au 31 décembre 2020 (96%).

En **Belgique**, le taux d'occupation logistique s'élève à 99%, par rapport à 95% au 31 décembre 2020. Cette augmentation s'explique par la réception à la fin de l'année précédente des unités nouvellement construites vacantes d'environ 25.000 m<sup>2</sup> à Genk Green Logistics qui ont entre-temps été louées à Eddie Stobart Logistics Europe et par la relocation rapide des espaces vides à Herentals au troisième trimestre de 2021, après le départ anticipé de Nike Europe Holding. En ce qui concerne l'espace inoccupé restant à Herentals, environ 4.000 m<sup>2</sup>, des discussions se trouvent à un stade avancé avec un nouveau locataire. La signature du bail est attendue au premier trimestre de 2022.

Aux **Pays-Bas**, le taux d'occupation s'élève à 100%, par rapport à 98% fin 2020. Cette hausse s'explique par le fait que le locataire déjà présent sur le site s'est étendu sur la surface locative restante à Roosendaal Braak.

Le taux d'occupation dans le **portefeuille de bureaux** s'élève à 87% au 31 décembre 2021, en léger recul par rapport au 31 décembre 2020 (88%).



Genk } Genk Green Logistics



Outre l'amélioration du taux d'occupation, un pilier important de la politique de location réside dans 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 importantes **transactions locatives suivantes ont été effectuées dans le portefeuille logistique** en 2021:

- › À Herentals Green Logistics, différentes transactions ont été conclues comme décrit ci-dessus dans les projets de développement en construction et le potentiel de développement. Au total, quatre contrats de bail à long terme ont été conclus pour une superficie totale d'environ 60.000 m<sup>2</sup>, soit un loyer annuel brut de € 2,5 millions. Suite au départ anticipé de Nike Europe Holding, une indemnité de rupture a été perçue.
- › La poursuite de la commercialisation de Genk Green Logistics s'est traduite, comme également indiqué dans les projets de développement en construction et le potentiel de développement, par cinq transactions de (pré)location en 2021. Des contrats ont été conclus pour un total de 87.000 m<sup>2</sup>, soit un loyer annuel brut de € 3,9 millions. L'année, réussie sur le plan commercial pour ce projet logistique durable dans la Logistics Valley Flanders, se clôture donc avec déjà 35% des 250.000 m<sup>2</sup> disponibles (pré)loués. Les transactions de prélocation réalisées dans les projets en construction ne sont pas reprises dans le calcul du taux d'occupation<sup>1</sup>.
- › À Oevel, une indemnité de rupture a également été perçue de Vos Logistics suite à son départ anticipé. Les quelque 12.000 m<sup>2</sup> de surface locative ont entre-temps été loués à un nouveau locataire, PostNL Paketten België, pour une durée de 3,5 ans.
- › À Breda, une convention de sale-and-lease back a été conclue avec Nouwens Transport Breda pour une durée de 17,7 ans - avec une échéance après 12,7 ans. Ce bâtiment logistique moderne et durable s'étend actuellement sur environ 2.500 m<sup>2</sup>, possède un immeuble de bureaux indépendant attenant d'environ 1.000 m<sup>2</sup> et un parking pour poids lourds de 20.000 m<sup>2</sup>.
- › 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, une opération gagnant-gagnant pour les deux parties.
- › À Eindhoven, le bail conclu en 2020 pour 10 ans avec le locataire OneMed a été prolongé en un contrat de 13 ans avec deux périodes d'échéance pour le Gold Forum, un bâtiment « state-of-the-art » d'une surface totale de 21.000 m<sup>2</sup> contenant un entrepôt et des bureaux. De plus, OneMed va entièrement exploiter les espaces de bureaux présents et prévoit de faire du site un véritable bâtiment flagship.
- › Une prolongation a également été signée à Eindhoven avec ASML, locataire de 29.000 m<sup>2</sup> dans le bâtiment Silver Forum. L'accord a été prolongé jusqu'en 2024.
- › À Roosendaal, un accord a été conclu avec le locataire, une chaîne allemande de supermarchés, pour une prolongation de neuf ans au DC Braak. Réceptionné en 2020 avec un certificat BREEAM « Outstanding », cet entrepôt de 28.000 m<sup>2</sup> était déjà temporairement utilisé par le détaillant allemand, qui a désormais pris un engagement sur le long terme.



Pays-Bas - Eindhoven ) Gold Forum

<sup>1</sup> Le taux d'occupation est calculé comme 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 la conclusion.



Au total, 37% du loyer annuel contractuel logistique ont été prolongés ou renouvelés le 31 décembre 2020. 16% concernent des transactions avec de nouveaux locataires. 21% concernent des prolongations ou des extensions avec des locataires existants, qui confirment ainsi leur confiance en Interinvest.

Outre les transactions dans le portefeuille logistique susmentionnées, des transactions ont également été réalisées dans le portefeuille de bureaux. Les **principales transactions dans le portefeuille de bureaux** en 2021 sont les suivantes:

- › La prolongation pour une durée indéterminée de 1.600 m<sup>2</sup> à l'Antwerpen Gateway House avec DLA Piper UK LLP
- › La location temporaire d'environ 2.000 m<sup>2</sup> à Aquafin à Aartselaar
- › La prolongation de 1.400 m<sup>2</sup> au Mechelen Campus par la chaîne de fitness Basic Fit pour une période de trois ans en échange d'une intervention commerciale dans le cadre de leur fermeture forcée pendant le confinement en 2020
- › Une nouvelle location de plus de 1.800 m<sup>2</sup> au Mechelen Intercity Business Park au nouveau locataire The Working Group, avec un contrat 3-6-9 standard
- › Une prolongation après échéance avec le locataire G.I.M. à Louvain pour environ 1.200 m<sup>2</sup>, pour une période de trois ans, ce qui porte la nouvelle date de fin du contrat à 2028.

Dans le portefeuille de bureaux, 6% des loyers contractuels ont été prolongés ou renouvelés au 31 décembre 2020, à savoir 3% de nouveaux contrats et 3% de prolongations ou d'extensions avec des clients existants.

Dans le courant de 2021, une surface locative totale d'environ 312.000 m<sup>2</sup> a été prolongée ou renouvelée dans l'ensemble du portefeuille, par le biais de 40 **transactions**. Les transactions représentent ensemble un loyer annuel brut de € 16,2 millions, soit 24% du loyer annuel contractuel total au 31 décembre 2020. Environ 297.500 m<sup>2</sup>, soit € 14,4 millions de revenus locatifs, ont été réalisés dans le portefeuille logistique. Par ailleurs, environ 14.500 m<sup>2</sup>, soit € 1,8 million de revenus locatifs, sont assurés dans le portefeuille de bureaux.

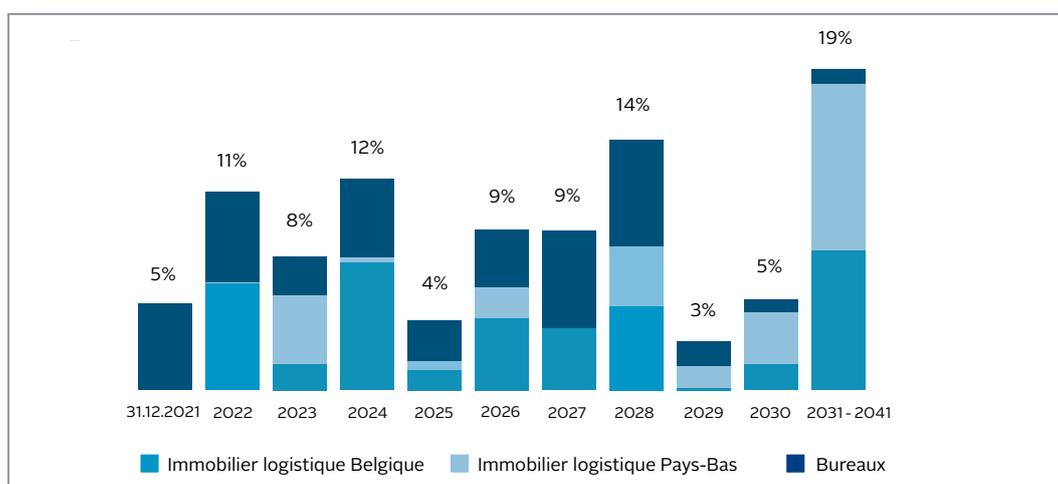




## Durée des contrats de bail<sup>1</sup>

### Échéance finale des contrats de bail dans l'ensemble du portefeuille

Les échéances finales des contrats de bail à long terme sont bien réparties sur les prochaines années. Sur la base des revenus locatifs annuels, 16% des contrats ont une échéance finale au 31 décembre 2021 ou en 2022. 8% affichent une échéance finale en 2023.



Sur les 16% de contrats arrivant à échéance le 31 décembre 2021 ou en 2022, 10%, soit un loyer annuel de € 7,4 millions, se rapportent au portefeuille de bureaux et 6%, soit un loyer annuel de € 4,5 millions, se rapportent au portefeuille logistique en Belgique.

Dans le **portefeuille de bureaux**, le départ de PwC, locataire à Woluwe Garden qui a quitté le site au 31 décembre 2021 et pesait 5% des revenus locatifs, représente la part la plus importante. 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, avec l'équipe propre, en Greenhouse Woluwe Garden sera lancé en 2022, en s'inspirant de la réussite de l'implémentation du concept Greenhouse dans le cadre du redéveloppement d'immeubles de bureaux à Diegem, Anvers et Malines. Les 5% restants concernent principalement la partie des contrats avec Galapagos et Borealis, pour laquelle le renouvellement des contrats s'inscrit dans le cadre de l'optimisation de l'ensemble du site Mechelen Campus et qui est en phase de négociation.

Dans le **portefeuille logistique**, 6% des contrats arriveront à échéance en 2022. Les principaux sont DPD Belgium à Puurs et Zellik, Toyota Material Handling à Wilrijk et Pharma Logistics à Huizingen. Entre-temps, ces locataires ont déjà indiqué qu'ils quitteraient effectivement le site en 2022. Les discussions concernant la relocation ou le redéveloppement potentiel de ces sites ont déjà commencé.

Intervest anticipe à temps ces échéances futures et examine actuellement les différentes possibilités en termes de prolongation ou de relocation. Sur la totalité des contrats de bail, 76% ont une échéance finale après 2023.

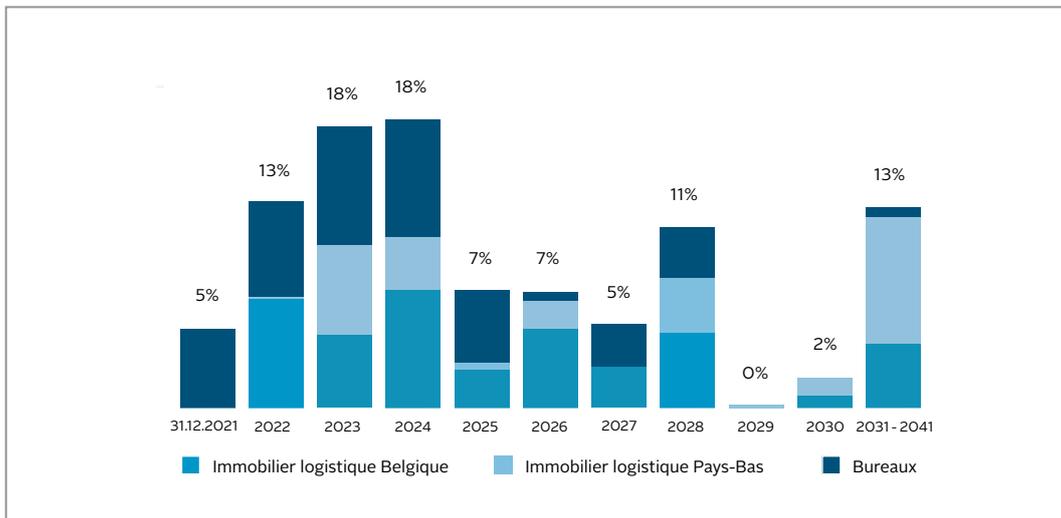
<sup>1</sup> Les contrats flexibles pour les espaces de coworking et serviced offices ne sont pas pris en considération dans les calculs. Ils représentent actuellement moins de 1% des loyers contractuels annuels.



## Prochaine échéance des contrats de bail dans l'ensemble du portefeuille

Le graphique ci-dessous montre la prochaine échéance de tous les contrats de bail (cela peut être une échéance finale ou une échéance intermédiaire). Étant donné qu'Intervest possède plusieurs contrats de bail à long terme, tous les contrats de bail ne sont pas résiliables dans les trois ans généralement d'usage.

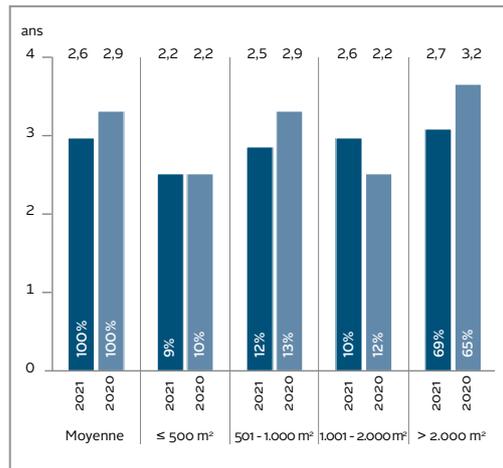
Ce graphique montre le scénario hypothétique au 31 décembre 2021 dans le cas où tous les locataires résilieraient leur contrat de bail à la première échéance intermédiaire. Il s'agit du pire scénario imaginable (*worst case scenario*). En moyenne, les locataires partis en 2021 n'ont résilié leur contrat qu'après une période de location de 9,5 ans (également 9,5 ans pour les locataires partis en 2019).



Sur la base des revenus locatifs annuels, 18% des contrats ont une prochaine échéance au 31 décembre 2021 ou en 2022. Parmi eux, 11% sont des contrats de location dans le portefeuille de bureaux et 7% font partie du portefeuille logistique belge. Il s'agit principalement des contrats qui arrivent effectivement à échéance, comme expliqué ci-dessus.



Durée moyenne restante des contrats de bail jusqu'à la prochaine date d'échéance pour les bureaux



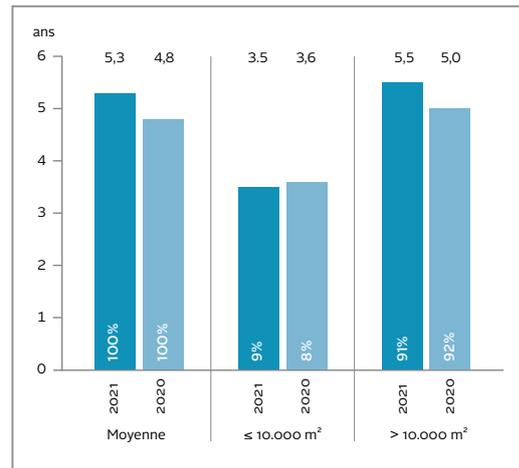
Pour les **bureaux**, la durée moyenne des contrats de bail jusqu'à la prochaine échéance (WALB) se situe à 2,6 ans au 31 décembre 2021 (2,9 ans au 31 décembre 2020).

Pour les plus gros locataires (plus de 2.000 m<sup>2</sup>), qui représentent 65% des revenus locatifs restants et ont donc un impact important sur les résultats d'Interinvest, la prochaine échéance est située à 2,7 ans (3,2 ans au 31 décembre 2020).

Sans tenir compte du contrat du locataire PwC à Woluwe Garden, qui a pris fin le 31 décembre 2021, la durée moyenne restante de contrat pour les bureaux d'une superficie de plus de 2.000 m<sup>2</sup> est de 3,3 ans. Pour l'ensemble du portefeuille de bureaux, la WALB hors PwC s'élève à 2,9 ans.

Dans le segment des bureaux, le classique 3-6-9 reste la norme, mais les durées plus longues ou les clauses de pénalités ne sont pas exceptionnelles en cas de prise d'une première échéance.

Durée moyenne restante des contrats de bail jusqu'à la prochaine date d'échéance pour l'immobilier logistique



Pour les **immeubles logistiques**, les différentes transactions dans le portefeuille logistique entraînent une belle augmentation de la durée moyenne de contrat jusqu'à la prochaine échéance, tant dans le portefeuille néerlandais que dans le portefeuille belge. La durée restante moyenne jusqu'à la prochaine date d'échéance augmente ainsi à 5,3 ans pour l'ensemble du portefeuille au 31 décembre 2021 (4,8 ans au 31 décembre 2020).

Pour le portefeuille logistique situé en Belgique, la durée moyenne restante des contrats de bail jusqu'à la prochaine échéance s'élève à 4,4 ans au 31 décembre 2021 (3,4 ans au 31 décembre 2020).

Le portefeuille logistique aux Pays-Bas, où la conclusion de contrats à long terme est souvent d'usage, a une durée résiduelle moyenne des contrats de bail jusqu'à la prochaine échéance de 6,6 ans (6,8 ans au 31 décembre 2020).



## Environnement-Société-Gouvernance (ESG)

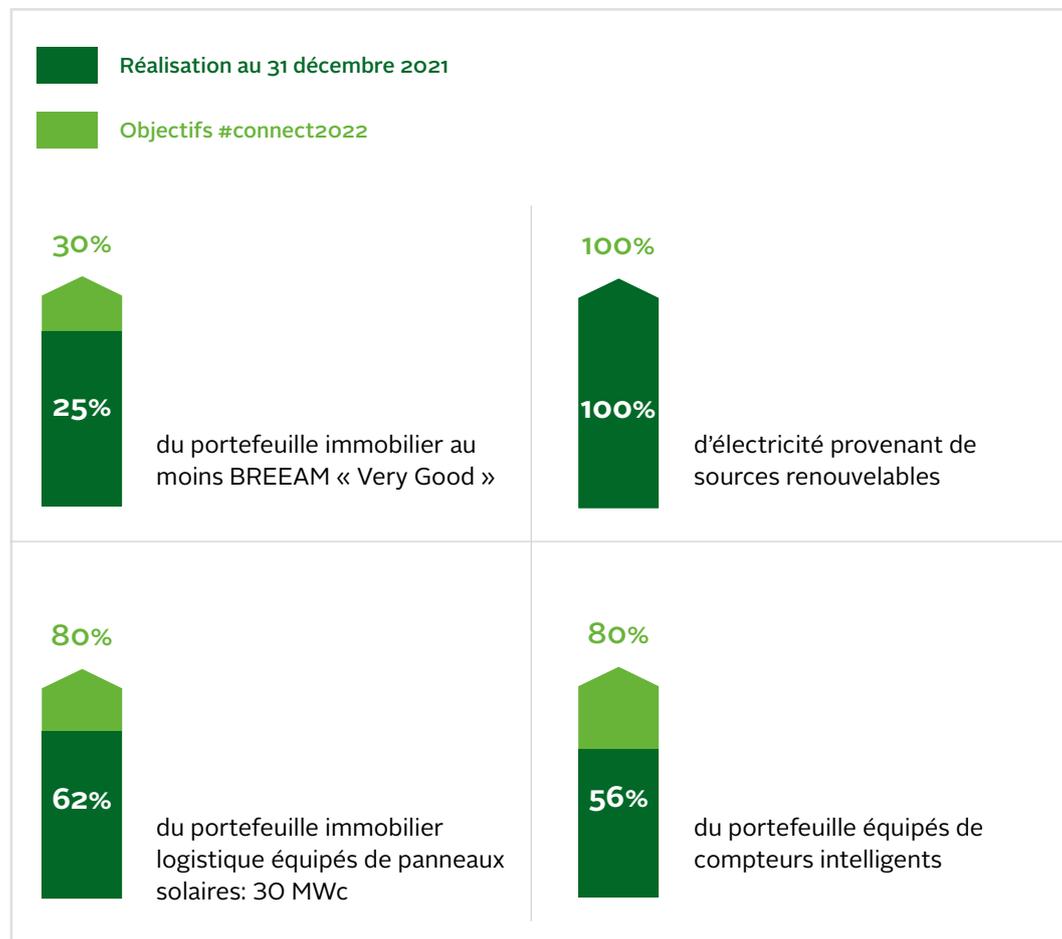
Stratégie #connect2022 efficace qui pose les jalons de la création d'une feuille de route détaillée pour définir la politique ESG à long terme

Intervest entend atteindre les normes les plus élevées en matière de durabilité, tant au niveau du portefeuille qu'en termes de financement. En effet, Intervest a une vision très large de la durabilité et tient à créer une relation sur le long terme avec toutes ses parties prenantes. L'entreprise entend donc mettre en place et déployer une politique ESG solide.

Outre les objectifs concrets et mesurables de la stratégie #connect2022 concernant les bâtiments durables, cette vision large se traduit également par une politique transparente et intègre qui accorde aussi de l'importance à la santé et au bien-être des clients et des collaborateurs.

### Bâtiments durables

#### CHIFFRES CLÉS





En 2021, Interinvest s'est également activement attelée à la création de valeur durable à l'intérieur et autour des bâtiments du portefeuille immobilier.

- › L'objectif est que 30% du portefeuille immobilier bénéficient au moins d'une certification BREEAM « Very good ». Au 31 décembre 2021, 25% des bâtiments sont certifiés au moins BREEAM « Very Good ».
- › Interinvest compte équiper 80% de son immobilier logistique d'installations photovoltaïques. Au 31 décembre 2021, 62% des bâtiments du portefeuille logistique en sont équipés, ce qui représente une installation de 30 Mwp, 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 31 décembre 2021, un système de contrôle d'énergie a été installé dans 56% du portefeuille immobilier.
- › Interinvest s'engage à se fournir exclusivement en électricité produite à partir de sources renouvelables. Depuis plusieurs années, Interinvest a un contrat d'électricité avec Engie pour la fourniture d'électricité à partir de sources renouvelables.

Panneaux photovoltaïques, chauffage sans gaz, éclairage LED intelligent, acoustique agréable, débits de ventilation élevés avec groupe équipé d'un système de récupération de chaleur, appareils sanitaires économes en eau, bonne isolation des murs, de la menuiserie extérieure et de la toiture, organisation d'un contrôle quinquennal de l'état du bâtiment... voici seulement quelques-unes des nombreuses manières de fournir des bâtiments durables.





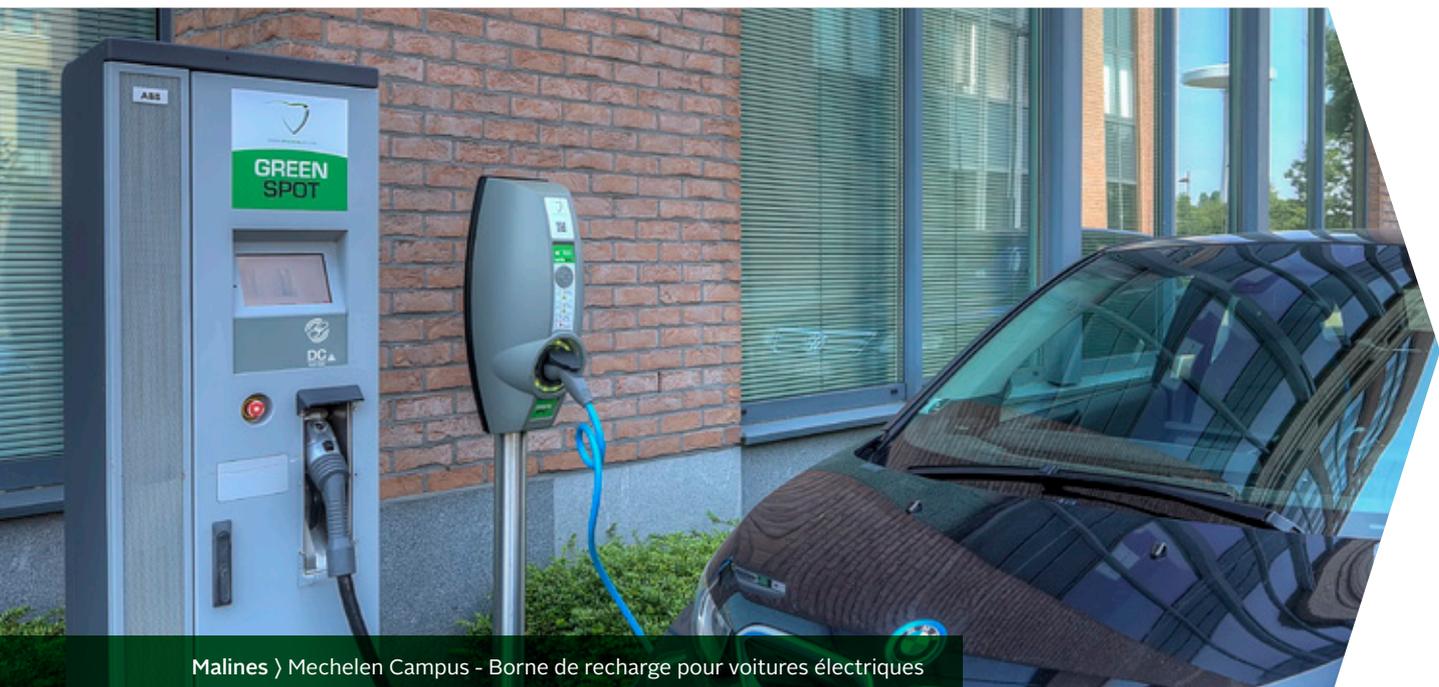
En 2021, un projet a été lancé en vue d'analyser les espaces de stationnement de chaque site du portefeuille afin d'évaluer la possibilité d'y installer des bornes de recharge pour les véhicules électriques (PHEV et FEV). L'appel d'offres a eu lieu fin 2021. Le placement des premières bornes de recharge est prévu au deuxième trimestre 2022.

La durabilité repose également sur la numérisation. Interinvest 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.

## Santé & Bien-être

La durabilité au large sens du terme est également un critère important lors de décisions concernant les investissements. Les dispositifs qui améliorent le bien-être des collaborateurs dans l'immeuble jouent un rôle déterminant. Y a-t-il suffisamment de lumière naturelle ? Quels espaces de détente sont prévus pour, par exemple, les travailleurs ? La partie bureau de l'immeuble de Nouwens Logistics Breda récemment acquis affiche ainsi un score élevé parce qu'elle dispose d'espaces de détente avec douches, billard, etc.

Ces équipements complémentaires pour les clients (douches, casiers, infrastructure de recharge pour vélos, etc.), la lumière naturelle dans l'entrepôt, un environnement extérieur agréable, vert et riche en biodiversité, une protection solaire efficace... font partie des aspects santé et bien-être de la politique de durabilité et du positionnement de l'entreprise, qui vise à « décharger » les clients et à aller *beyond real estate*.



Malines ) Mechelen Campus - Borne de recharge pour voitures électriques



En 2021, la mission *beyond-real-estate* d'Interinvest se traduira à nouveau par un certain nombre de projets de solutions clés en main uniques axés sur 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 est notamment décoré de plantes, ce qui rend l'espace beaucoup plus vivant et frais, mais aussi plus agréable pour prendre un café ou accueillir un visiteur.

À Greenhouse Mechelen, les récents travaux d'aménagement, combinant éléments en bois et plantes, ont également permis de rendre l'endroit plus frais et agréable.

En 2020, après le lancement de la stratégie #connect2022, des dispositions ont été prises dans le but de mesurer la satisfaction des clients au moyen de la méthode NPS (Net Promoter Score). Différents éléments de satisfaction sont sondés: allant de la satisfaction par rapport aux immeubles dans lesquels les clients sont hébergés jusqu'à la satisfaction par rapport aux services procurés par Interinvest, ainsi qu'aux attentes des clients. En général, les résultats peuvent être considérés comme satisfaisants, surtout concernant les commodités de base qui sont offertes. Un certain nombre de points d'amélioration sont apparus et l'exercice a permis de cerner ce que les clients attendent vraiment d'un propriétaire d'immeuble qui veut aller *beyond real estate* et décharger les clients. Interinvest continuera d'agir tenant compte de ces informations dans le courant de 2022.



Malines > Mechelen Business Tower - Hall d'entrée

Interinvest veille également au bien-être de la communauté locale là où elle possède des sites. L'entreprise a ainsi fait don de cinq séchoirs de chantier à la province de Liège, qui a été sévèrement touchée par des inondations en juillet. Ces inondations ont causé des dégâts énormes et ont rendu de nombreuses habitations pratiquement inhabitables. Avec ces séchoirs de chantier, la Maison sociale de l'Énergie (appartenant au CPAS de Verviers) a pu aider jusqu'à 25 familles.

## Gouvernance d'entreprise

Plusieurs changements organisationnels ont eu lieu au sein de la société au cours du premier semestre de 2021. Ann Smolders a été nommée membre du conseil de surveillance lors de l'assemblée générale des actionnaires du 28 avril 2021. Le conseil de surveillance d'Interinvest du 5 mai 2021 a par la suite nommé Ann Smolders présidente du conseil de surveillance. Toujours au conseil de surveillance, Marc Peeters a été, après approbation par la FSMA, coopté en tant que membre, une nomination qui sera proposée lors de la prochaine assemblée générale d'Interinvest. Au conseil de direction, Joël Gorsele a été nommé cio et Vincent Macharis cfo. Tous deux ont également été nommés dirigeants effectifs.

Ces changements au sein du conseil de surveillance et du conseil de direction débouchent sur une équipe renouvelée qui, avec l'ensemble de l'équipe #TeamInterinvest, est prête à créer de la valeur durable pour toutes les parties prenantes.



## En résumé

Au **niveau stratégique**, une équipe axée sur la durabilité a été mise en place dans le courant de 2021. Cette équipe réunit l'expertise des différentes activités de l'entreprise (gestion immobilière et projets de (re)développement). L'équipe durabilité est responsable du développement et du suivi de la stratégie ESG.

Au **niveau opérationnel**, Interinvest veille à ce que tous les collaborateurs partagent la même vision de la durabilité. De nombreuses actions ont déjà été menées ces dernières années dans le domaine de la durabilité. Avec le développement de sa politique ESG, Interinvest entend rendre les processus plus structurés et systématiques.

Dans cette optique, un **groupe de travail sur l'innovation et la digitalisation** a été créé dans le but, d'une part, d'examiner quels projets et applications TIC peuvent être mis en place afin de rendre les processus opérationnels et la collaboration plus efficaces et, d'autre part, de réaliser des projets qui ont un impact, créent de la valeur et participent à la satisfaction des clients.

Interinvest évalue en permanence dans quelle mesure ses processus d'investissement et de gestion sont conformes aux **normes** internationales suivantes:

- › Les 17 objectifs de développement durable (ODD) des Nations unies<sup>1</sup>
- › Les 10 principes du United Nations Global Compact<sup>2</sup>
- › Les recommandations de meilleures pratiques en matière de développement durable de la European Public Real Estate Association (EPRA sBPR)<sup>3</sup>
- › Le règlement Taxonomie de l'UE<sup>4</sup>

Fin 2020, les 17 ODD (Objectifs de développement durable des Nations unies) ont été abordés dans la politique de durabilité d'Interinvest. En octobre 2021, Interinvest a reçu le certificat de « SDG pioneer » (pionnier ODD), internationalement reconnu, des mains de Alex Mejia, division director de l'UNITAR.

1 <https://sdgs.un.org/fr/goals>

2 <https://www.unglobalcompact.org/>

3 <https://www.epra.com/sustainability/sustainability-reporting/guidelines>

4 [https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/banking-and-finance/sustainable-finance/eu-taxonomy-sustainable-activities\\_fr](https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/banking-and-finance/sustainable-finance/eu-taxonomy-sustainable-activities_fr)



Remise du certificat de pionnier ODD Gunther Gielen, ceo d'Interinvest (à gauche), Alex Mejia, division director UNITAR (à droite)



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 d'Interinvest à long terme. En 2022, Interinvest poursuivra 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.

GUNTHER GIELEN, CEO INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES





## Résultats financiers annuels 2021

### CHIFFRES CLÉS



€ 1,74

EPRA résultat par action

€ 24,83

EPRA NTA par action

+4%

Croissance organique  
des revenus locatifs

1,8%

Taux d'intérêt moyen  
des financements

45,0%

Taux d'endettement

4,1 ans

Durée restante des  
lignes de crédit à long terme

€ 1,53

Dividende brut proposé  
par action

€ 742 millions

Capitalisation boursière

5,4%

Rendement brut  
du dividende

### Analyse des résultats<sup>1</sup>

en milliers €	2021	2020
Revenus locatifs	65.056	61.303
Charges relatives à la location	-148	-51
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	1.051	534
<b>Résultat Immobilier</b>	<b>65.959</b>	<b>61.786</b>
Charges immobilières	-8.383	-8.529
Frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation	-4.146	-4.339
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>53.430</b>	<b>48.918</b>
Résultats sur vente des immeubles de placement	198	1.670
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	66.020	15.454
Autre résultat sur portefeuille	-11.205	-9.083
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>108.443</b>	<b>56.959</b>
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)	-7.085	-7.924
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	4.217	-2.311
Impôts	-834	-664
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>104.741</b>	<b>46.060</b>
<b>Attribuable à:</b>		
Actionnaires Groupe	98.100	43.431
Tiers	6.641	2.629
<b>RÉSULTAT NET - Actionnaires Groupe</b>	<b>98.100</b>	<b>43.431</b>
<b>Note:</b>		
EPRA résultat	45.176	40.355
Résultat sur portefeuille	48.707	5.387
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	4.217	-2.311

<sup>1</sup> Les chiffres entre parenthèses sont les chiffres comparatifs pour l'exercice 2020.



## Croissance organique des revenus locatifs de 4% grâce à une politique de location active

Les **revenus locatifs** d'Interinvest s'élèvent à € 65,1 millions en 2021 (€ 61,3 millions). Cette augmentation de € 3,8 millions ou 6% par rapport à 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 d'indemnités de rupture suite à la résiliation anticipée de contrats dans le portefeuille logistique pour un montant de € 0,7 million. La croissance organique des revenus locatifs en 2021 se monte à 4% ou € 2,6 millions par rapport à l'année précédente.

Les **charges et revenus relatifs à la gestion immobilière** s'élèvent à € 1,0 million et ont progressé de € 0,5 million par rapport à 2020 (€ 0,5 million), en raison du nombre moins élevé de remises en état pour les nouveaux contrats de bail dans le segment des bureaux, combiné à des revenus plus élevés des panneaux solaires et des frais de fonctionnement plus faibles pour les hubs Greenhouse.

Les **charges immobilières** s'élèvent à € 8,4 millions pour 2021 (€ 8,5 millions). La baisse de € 0,1 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 en raison d'un programme d'entretien plus large du portefeuille existant.

Les **frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation** s'élèvent à € 4,1 millions, en recul de € 0,2 million par rapport à 2020 (€ 4,3 millions), principalement en raison de frais de personnel plus bas.

La hausse des revenus locatifs et des charges et revenus relatifs à la gestion immobilière, combinée à une baisse des charges immobilières et générales, entraîne une hausse du **résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille** de € 4,5 millions ou 9% à € 53,4 millions (€ 48,9 millions).

La **marge d'exploitation** passe de 80% fin 2020 à 82% fin 2021, poussée par une politique de location active et une surveillance des coûts.

Le **résultat sur vente des immeubles de placement** s'élève à € 0,2 million en 2021. 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 de 2021.

Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** s'établissent à € 66,0 millions en 2021 (€ 15,5 millions). Les variations positives de la juste valeur sont le résultat combiné de:

- › l'augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier logistique pour un montant de € 77,2 millions, ou 12%, principalement en raison de la poursuite de la contraction des rendements et des locations dans le portefeuille existant et des projets en construction
- › la baisse de € 11,2 millions, ou 3%, de la juste 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 l'estimation de quelques investissements créateurs de valeur et durables prévus dans le portefeuille.

L'**autre résultat sur portefeuille** s'élève à € -11,2 millions en 2021 (€ -9,1 million) 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'établit à € -7,1 millions en 2021 (€ -7,9 millions). La baisse des charges d'intérêt nettes de € 0,8 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% en 2020 à 1,8% en 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 € 4,2 millions (€ -2,3 millions).

Le **résultat net** d'Interinvest pour l'exercice 2021 se monte à € 104,7 millions (€ 46,1 millions). Le **résultat net – actionnaires du Groupe** s'établit pour 2021 à € 98,1 millions (€ 43,4 millions) et peut être réparti comme suit:

- › l'**EPRA résultat** de € 45,2 millions (€ 40,4 millions), soit une hausse de € 4,8 millions ou 12%, principalement un effet combiné des revenus locatifs et autres charges et revenus relatifs à la gestion immobilière plus élevés et d'une baisse des frais de financement, des charges immobilières et des frais généraux
- › le **résultat sur portefeuille - actionnaires Groupe** de € 48,7 millions (€ 5,4 millions)
- › les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers** d'un montant de € 4,2 millions (€ -2,3 millions).

L'EPRA résultat s'élève à € 45,2 millions pour l'exercice 2021. Compte tenu de la moyenne pondérée du nombre d'actions de 25.983.006, l'**EPRA résultat par action** atteint € 1,74, soit une augmentation de 9% ou € 0,13 par rapport à l'exercice 2020 (€ 1,60).

NOMBRE D' ACTIONS	31.12.2021	31.12.2020
Nombre d'actions à la fin de la période	26.300.908	25.500.672
Nombre d'actions copartageantes	26.300.908	25.500.672
Moyenne pondérée du nombre d'actions	25.983.006	25.164.126
<b>Résultat par actions - part du Groupe</b>		
Résultat net par action (€)	3,78	1,73
EPRA résultat par action (€)	1,74	1,60
Pourcentage de distribution* (%)	88%	95%
Dividende brut ** (€)	1,53	1,53
Pourcentage précompte immobilier (%)	30%	30%
Dividende net (€)	1,0710	1,0710
<b>Données du bilan par action - part du Groupe</b>		
Valeur nette (juste valeur) (en €/action)	23,67	21,46
Valeur active nette EPRA (€)	24,88	22,42
Cours boursier à la date de clôture (€)	28,20	22,55
Prime par rapport à la juste valeur nette (%)	19%	5%

\* Interinvest Offices & Warehouses est une société immobilière réglementée publique ayant une obligation de distribution de 80% au minimum du résultat net, ajustée pour les éléments non cash-flow, les plus-values ou moins-values réalisées sur les immeubles de placement et la réduction de la dette.

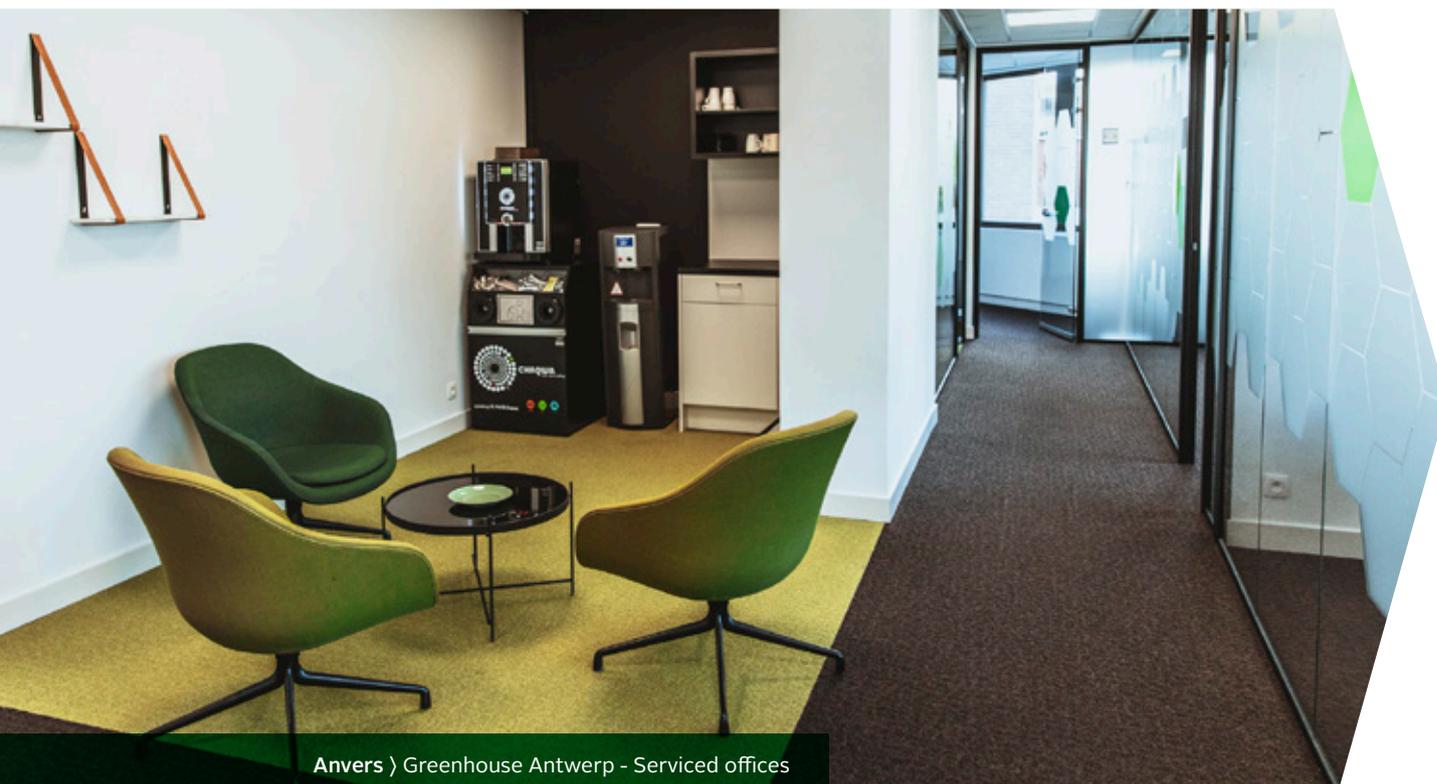
\*\* Sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale annuelle qui se tiendra en 2022.



Au 31 décembre 2021, la **valeur nette (juste valeur)** de l'action s'élève à € 23,67 (€ 21,46 au 31 décembre 2020). Étant donné que le cours boursier de l'action Interinvest (INTO) s'élève à € 23,80 au 31 décembre 2021, l'action cote donc, à la date de clôture, avec une prime de 19% par rapport à la valeur nette (juste valeur).

EPRA CHIFFRES CLÉS	31.12.2021	31.12.2020
EPRA résultat (en € /action) (part du Groupe)	1,74	1,60
EPRA NTA (en €/action)	24,83	22,40
EPRA NRV (en €/action)	26,76	24,08
EPRA NDV (en €/action)	23,64	21,37
EPRA RIN (rendement initial net) (en %)	5,3%	5,7%
EPRA RIN ajusté (en %)	5,4%	5,8%
EPRA taux vacance locative (en %)	6,2%	7,3%
EPRA ratio de coûts (frais directs de vacance inclus) (en %)	17,9%	20,1%
EPRA ratio de coûts (hors frais directs de vacance) (en %)	16,5%	18,7%

L'**EPRA NTA par action** s'élève au 31 décembre 2021 à € 24,83. Cela revient à une augmentation de € 2,43 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 valeur du portefeuille immobilier et de la distribution du dividende sur l'exercice 2020.



Anvers › Greenhouse Antwerp - Serviced offices



## Bilan consolidé résumé

en milliers €	31.12.2021	31.12.2020
<b>ACTIFS</b>		
Actifs non courants	1.219.621	1.022.835
Actifs courants	29.229	25.158
<b>Total de l'actif</b>	<b>1.248.850</b>	<b>1.047.993</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		
<b>Capitaux propres</b>	<b>636.535</b>	<b>554.414</b>
Capital	237.930	230.638
Primes d'émission	189.818	181.682
Réserves	96.664	91.467
Résultat net de l'exercice	98.100	43.431
Intérêts minoritaires	14.023	7.196
<b>Passif</b>	<b>612.315</b>	<b>493.579</b>
Passifs non courants	468.409	340.000
Passifs courants	143.906	153.579
<b>Total des capitaux propres et du passif</b>	<b>1.248.850</b>	<b>1.047.993</b>

Actif<sup>1</sup>

Les **actifs non courants** s'élèvent à € 1.219 millions au 31 décembre 2021 (€ 1.023 millions) et se composent principalement des immeubles de placement d'Interinvest. La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève au 31 décembre 2021 à € 1.209 millions (€ 1.018 millions). Une augmentation de € 191 millions suite à des acquisitions pour € 63 millions, des investissements dans des réserves de terrain et des projets de développement pour € 54 millions, des investissements dans le portefeuille existant de € 8 millions et une augmentation de valeur du portefeuille de € 66 millions.

Les immeubles de placement se composent comme suit au 31 décembre 2021:

- › € 1.099 millions d'immeubles disponibles à la location en Belgique et aux Pays-Bas
- › € 110 millions de projets de développement dont la construction est en cours tels que Greenhouse Collection at the Singel, Genk Green Logistics et Herentals Green Logistics et de réserves de terrain à Genk Green Logistics, Herentals, Puurs et 's-Hertogenbosch et Venlo aux Pays-Bas.

Outre les immeubles de placement, les actifs non courants comprennent pour € 6 millions d'autres immobilisations corporelles, principalement des panneaux solaires, et € 5 millions d'immobilisations financières.

› La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à € 1,2 milliard au 31 décembre 2021.

<sup>1</sup> Les chiffres entre parenthèses sont les chiffres comparatifs pour l'exercice 2020.



Les **actifs courants** s'élèvent à € 29 millions (€ 25 millions) et se composent principalement de € 14 millions de créances commerciales, € 5 millions de créances fiscales et autres actifs courants, € 4 millions de trésorerie et € 6 millions de comptes de régularisation.

Malgré la crise du coronavirus, le recouvrement des créances et charges locatives suit toujours un schéma régulier et cohérent. Les créances commerciales figurant au bilan au 31 décembre 2021 s'élèvent à € 14 millions et comprennent € 12 millions de créances non échues (facturation anticipée des loyers et charges locatives du premier trimestre 2022). Actuellement, Interinvest a déjà perçu 99% des loyers de 2021. Le taux d'encaissement des facturations anticipées pour janvier 2022 (facturation mensuelle) et le premier trimestre 2022 (facturation trimestrielle) est également conforme au schéma de paiement normal et atteint déjà 89%.

## Passif<sup>1</sup>

En 2021, les capitaux propres de la société ont augmenté de € 83 millions ou 15% et s'élèvent au 31 décembre 2021 à € 637 millions (€ 554 millions au 31 décembre 2020), représentés par 26.300.908 actions (25.500.672 actions au 31 décembre 2020).

La capitalisation boursière atteint € 742 millions au 31 décembre 2021.

Les **passifs non courants** s'élèvent à € 468 millions (€ 340 millions) et comprennent les dettes financières non courantes d'un montant de € 429 millions (€ 314 millions), les autres passifs financiers non courants de € 11 millions (€ 11 millions), une provision de € 26 millions constituée pour les impôts différés (€ 14 millions) et des dettes commerciales et autres dettes non courantes d'un montant de € 2 millions. Les dettes financières non courantes se composent de € 421 millions de prêts bancaires et € 8 millions de papier commercial (notes à moyen terme). Les autres passifs financiers non courants contiennent, d'une part, € 9 millions de valeur de marché négative des couvertures de cash-flow conclues par la société pour couvrir les taux d'intérêt variables des dettes financières non courantes et, d'autre part, € 2 millions de dettes relatives aux indemnités d'emphytéose à payer pour Oevel et Gand.

Les **passifs courants** s'élèvent à € 144 millions (€ 154 millions) et se composent principalement de € 101 millions (€ 124 millions) de dettes financières courantes, dont € 1 million de prêts bancaires et un papier commercial de € 100 millions, de € 24 millions de dettes commerciales et autres dettes et passifs courants et de € 17 millions de comptes de régularisation.

<sup>1</sup> Les chiffres entre parenthèses sont les chiffres comparatifs pour 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 4,1 ans

### Développements en 2021

Afin de financer le plan de croissance #connect2022 et ses projets en cours, Intervest a conclu en 2021 des **financements supplémentaires avec des financiers existants** pour un montant total de € 56 millions avec des durées et des marges conformes au marché. Un rapport équilibré entre les dettes et les capitaux propres est recherché en vue de maintenir le taux d'endettement entre 45% et 50%.

Lors de la conclusion d'un crédit supplémentaire de € 40 millions auprès de la Banque Triodos, la norme de durabilité la plus élevée a été recherchée du côté du financement. Ce crédit, d'une durée de 7 ans, est expressément mis à disposition pour être utilisé pour financer la réalisation d'immeubles qui visent la certification BREEAM « Outstanding » (pour les projets de nouvelles constructions) ou « Excellent » (pour les projets de rénovation).

Intervest a également pu attirer en 2021 de nouveaux financements bancaires, chacun d'une durée de 4 ans, à des conditions conformes au marché auprès de KBC Bank et BNP Paribas Fortis pour son prestigieux projet de développement logistique, Genk Green Logistics.

Le portefeuille de crédits a par conséquent été encore optimisé et étendu à environ € 650 millions.

Dans le cadre d'une **prolongation échelonnée des lignes de crédit en cours**, les lignes de crédit suivantes ont été prolongées:

- › chez Belfius Banque, la ligne de crédit de € 25 millions, arrivée à échéance à la mi-2021, jusqu'à la mi-2028
- › chez BNP Paribas Fortis, la ligne de crédit de € 15 millions, qui devait arriver à échéance à la mi-2022, jusque fin 2026
- › chez KBC Bank, la ligne de crédit de € 25 millions, qui devait arriver à échéance fin 2022, jusque fin 2027.

La durée moyenne restante des lignes de crédit à long terme est ainsi passée à 4,1 ans, contre 3,8 ans au 31 décembre 2020.

Aucun financement n'arrivera non plus à échéance jusqu'en 2023.

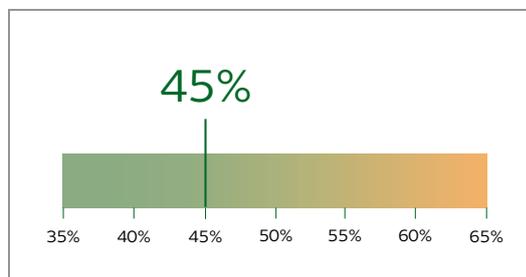
Une large base d'investisseurs continue de montrer un vif intérêt pour le **programme de papier commercial**. Il en résulte une hausse de l'utilisation à près de € 100 millions au 31 décembre 2021. Le programme de papier commercial est entièrement couvert par des lignes de backup supplémentaires.

Le **taux d'intérêt moyen** des financements s'est encore contracté, à 1,8%, marges bancaires comprises (2,0% au 31 décembre 2020).

Une bonne diversification des différentes sources de financement est visée, ainsi qu'une répartition adéquate des dates d'échéance des financements, ce qui permet à Intervest de conclure en 2021 également avec une structure de capital solide. Intervest consacre une attention permanente à la gestion active des risques financiers qui comprennent les risques liés au taux d'intérêt, les risques liés à la liquidité et les risques liés aux financements.

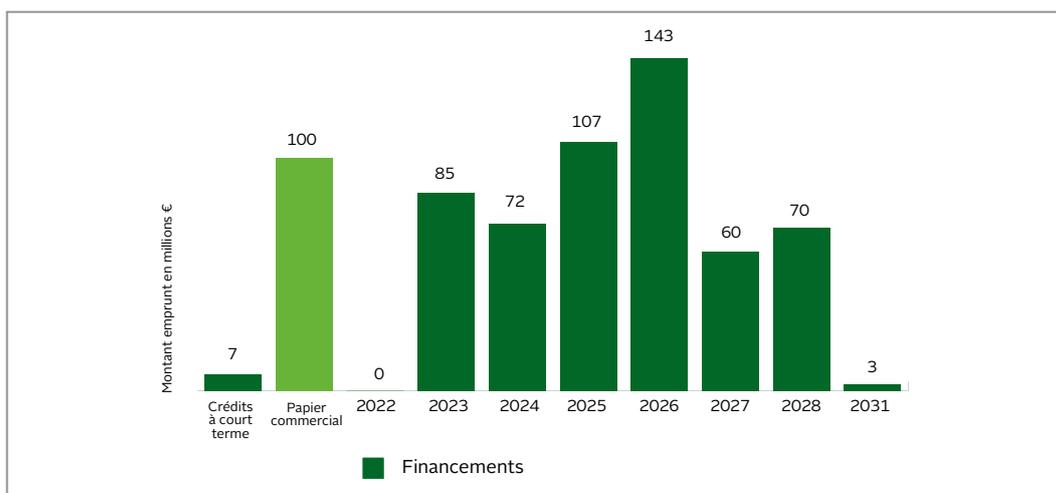


Fin 2021, Intervest dispose d'une réserve de € 78 millions de lignes de crédit non utilisées (après couverture du papier commercial émis) pour le financement des projets de développement en cours, des acquisitions futures et le paiement du dividende en mai 2022.



Le **taux d'endettement** de 45% au 31 décembre 2021 offre suffisamment de marge pour encore investir au moyen de capitaux d'emprunt avant que la limite supérieure de la fourchette stratégique de 45%-50% ne soit atteinte. Sur la base de ce taux d'endettement, Intervest dispose encore d'un potentiel d'investissement supplémentaire d'environ € 125 millions, sans dépasser la limite supérieure de la fourchette stratégique de 50%.

Le graphique ci-dessous présente le calendrier des échéances des lignes de crédit au 31 décembre 2021.



## Aperçu au 31 décembre 2021

Autres principales caractéristiques de la structure financière au 31 décembre 2021.

### Lignes de crédit

- > 83% de lignes de crédit à long terme avec une durée restante moyenne pondérée de 4,1 ans (3,8 ans fin 2020) et 17% de lignes de crédit à court terme (€ 108 millions), dont :
  - > 93% (€ 100 millions) de papier commercial ;
  - > 7% (€ 8 millions) de crédits à durée indéterminée ;
- > dates des échéances des crédits réparties entre 2022 et 2031 ;
- > répartition des crédits auprès de dix institutions financières européennes et un programme de papier commercial.

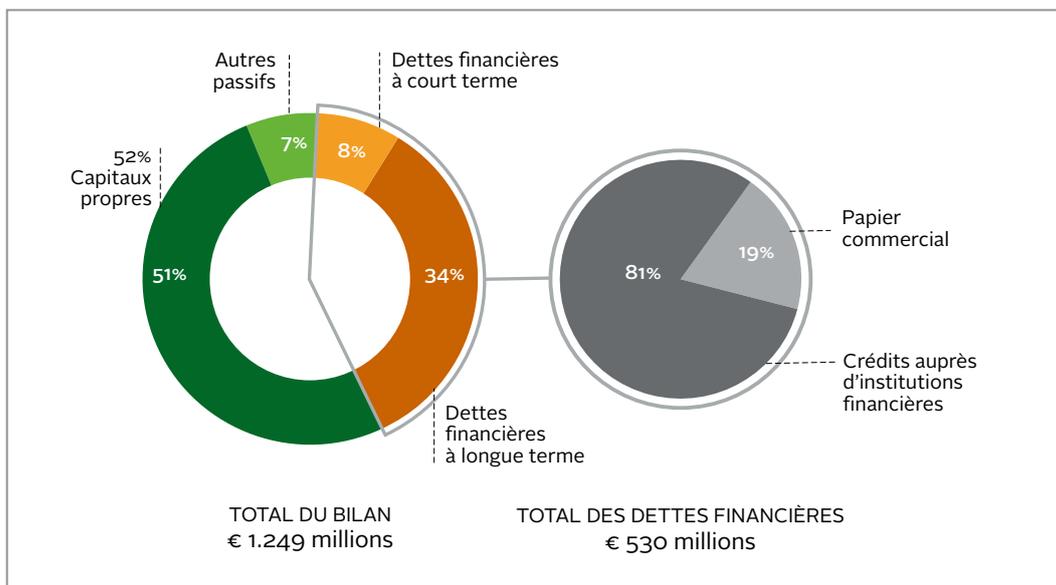


### Ratio de couverture des intérêts

- › taux de 7,5 pour 2021 : supérieur au minimum requis de 2 à 2,5 qui est fixé comme convenant dans les conventions de financement de la société (6,2 pour 2020).

### Taux de couverture

- › 62% des crédits utilisés ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixés par des swaps de taux d'intérêt et 38% ont un taux d'intérêt variable
- › 51% des lignes de crédit ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixées par des swaps de taux d'intérêt, 49% ont un taux d'intérêt variable
- › valeur de marché des dérivés financiers: € 4,5 millions en négatif.



45%

taux  
d'endettement

€ 78  
millions

lignes de crédit  
non utilisées

1,8%

taux  
d'intérêt moyen



## Prévisions 2022

Avec son programme #connect2022<sup>1</sup> lancé mi-2020, Interinvest trace 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 et 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 en 2022, avec une création de valeur pour toutes les parties prenantes, en tenant compte de la durabilité et des aspects ESG dans différents domaines, grâce à son équipe orientée client.

Dans le courant de 2022, Interinvest repassera en revue ses ambitions stratégiques et durables à long terme après #connect2022.

## 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, 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.

Une analyse stratégique détaillée du portefeuille existant a été réalisée immeuble par immeuble en 2021. Cette analyse a clairement indiqué quels immeubles répondent aux attentes futures et besoins changeants des utilisateurs en matière de durabilité et de bien-être. Il en est ainsi ressorti qu'environ 86% de l'ensemble du portefeuille est à l'épreuve du temps et est donc de nature stratégique pour Interinvest.

Cela a également débouché sur un programme d'investissement et de développement réfléchi pour le portefeuille existant qui, conformément à #connect2022, continuera à être implémenté en 2022 et 2023.

Dans l'**immobilier logistique**, l'accent reste placé sur des sites possédant une accessibilité multimodale et une taille critique.

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

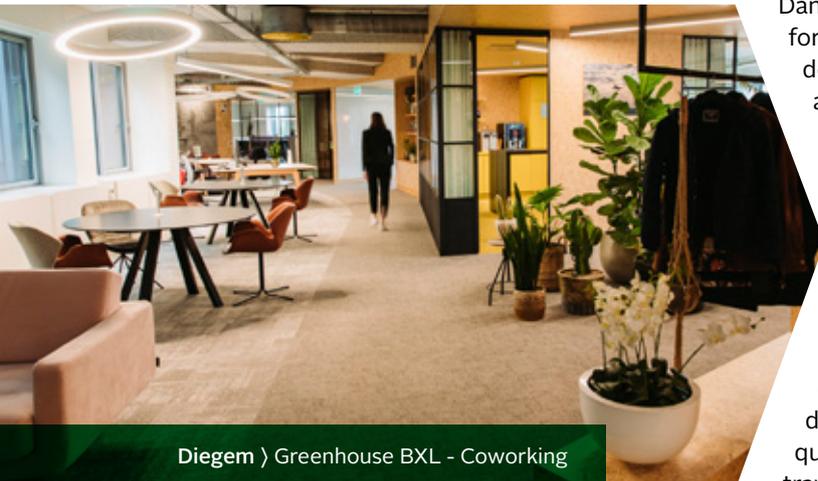


Pays-Bas - Venlo } Archimedesweg



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. Certains sites immobiliers logistiques existants seront, suite à l'exercice stratégique, 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, aussi bien autour des emplacements existants qu'à des nouveaux emplacements de sorte que de nouveaux clusters logistiques ou des clusters existants puissent être développés. Les sites de Herentals Green Logistics, Genk Green Logistics et Puurs en Belgique et les sites de Venlo et 's-Hertogenbosch aux Pays-Bas constituent à ce titre de bons exemples.



Diegem } Greenhouse BXL - Coworking

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

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 n'importe où et n'importe quand. Côté entreprise, cela se traduit par le besoin d'une plus grande flexibilité concernant les m<sup>2</sup> et la durée des contrats. Flexibilité dans les espaces, coworking et serviced offices s'imposent naturellement pour une organisation 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. Interinvest va également *beyond real estate* avec son prestigieux projet de rénovation de bureaux Greenhouse Collection at the Singel à Anvers. Dans la lignée des redéveloppements (en cours) réussis 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. Le projet de redéveloppement sera définitivement lancé début 2022, avec une réception attendue début 2024.

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.



## EPRA résultat et dividende brut

### Des investissements durables de qualité se traduiront par une croissance des revenus locatifs et de la valeur immobilière à long terme

Interinvest a l'intention de proposer, pour l'exercice 2022, un dividende brut d'au moins au même niveau que pour l'exercice 2021, à savoir € 1,53 par action. Cela veut dire un rendement brut du dividende de 5,4% sur la base du cours de clôture de l'action au 31 décembre 2021, qui s'élève à € 28,20. Le dividende brut prévu pour 2022 peut être augmenté si les circonstances relatives aux investissements planifiés et/ou locations supplémentaires dans le portefeuille immobilier, pouvant entraîner une hausse de l'EPRA résultat, rendent ceci envisageable et opportun.

Conformément 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. Depuis début 2020, la juste valeur du portefeuille immobilier au 31 décembre 2021 a augmenté de 35%, dont 27% suite à des acquisitions et des projets de développement. Ces revenus locatifs disparaîtront temporairement en raison du lancement du projet de redéveloppement Greenhouse Woluwe Garden. Cette diminution des revenus locatifs n'aura aucun impact sur l'EPRA résultat attendu de 2022 en raison des (re)développements propres et acquisitions qui contribueront déjà à l'EPRA résultat en 2022.

Sur la base de la composition attendue du portefeuille immobilier et des informations disponibles au moment de la publication de ce communiqué de presse, Interinvest prévoit un EPRA résultat comparable pour 2022.

La croissance liée à l'accent stratégique placé sur les (re)développements propres commencera à porter ses fruits à partir de 2023, avec une augmentation attendue de l'EPRA résultat par rapport à 2022.

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



Herentals › Herentals Green Logistics - Artist impression

## RÉSULTATS ANNUELS 2021

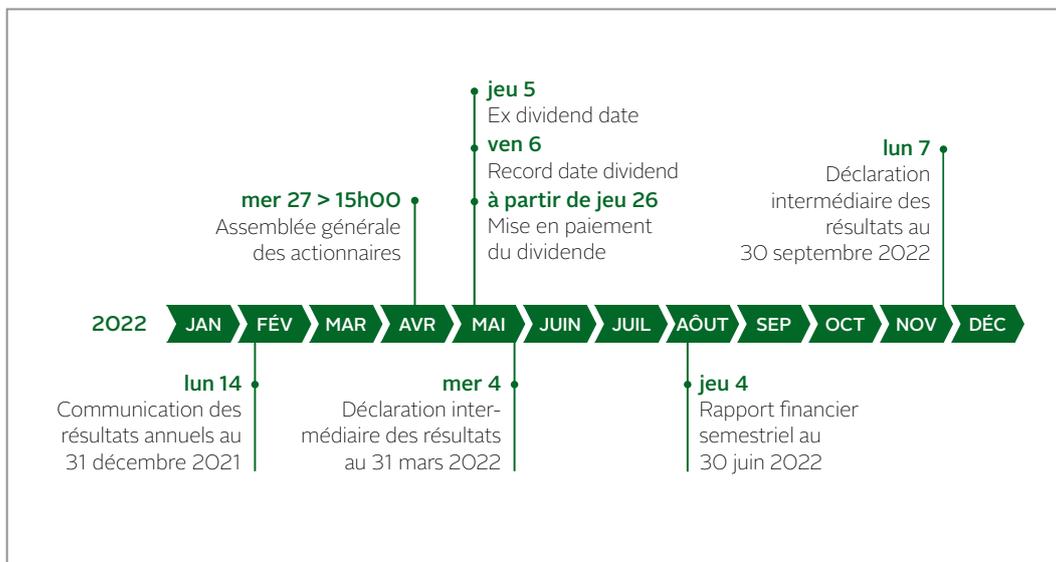
Information réglementée  
Embargo jusqu'au 14.02.2022, 18h00

ANVERS, LE 14 FÉVRIER 2022



**INTERVEST**  
OFFICES & WAREHOUSES

## Calendrier financier 2022



Intervest Offices & Warehouses SA (ci-après Intervest), fondée en 1996, est une société immobilière réglementée publique (SIR) dont les actions sont cotées sur Euronext Brussels (INTO) depuis 1999. Intervest 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. Intervest 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 <https://www.intervest.be/fr>





## Annexes: états financiers

## Compte de résultats consolidés

en milliers €	31.12.2021	31.12.2020
Revenus locatifs	65.056	61.303
Charges relatives à la location	-148	-51
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>64.908</b>	<b>61.252</b>
Récupération de charges immobilières	696	752
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	13.528	13.643
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état	-361	-698
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-13.528	-13.623
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	716	460
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>65.959</b>	<b>61.786</b>
Frais techniques	-1.144	-876
Frais commerciaux	-547	-318
Charges et taxes sur immeubles non loués	-893	-892
Frais de gestion immobilière	-4.792	-5.281
Autres charges immobilières	-1.007	-1.162
<b>Charges immobilières</b>	<b>-8.383</b>	<b>-8.529</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>57.576</b>	<b>53.257</b>
Frais généraux	-3.836	-4.085
Autres revenus et charges d'exploitation	-310	-254
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>53.430</b>	<b>48.918</b>
Résultats sur vente des immeubles de placement	198	1.670
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	66.020	15.454
Autre résultat sur portefeuille	-11.205	-9.083
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>108.443</b>	<b>56.959</b>
Revenus financiers	59	67
Charges d'intérêt nettes	-7.094	-7.955
Autres charges financières	-50	-36
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	4.217	-2.311
<b>Résultat financier</b>	<b>-2.868</b>	<b>-10.235</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>105.575</b>	<b>46.724</b>
Impôts	-834	-664
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>104.741</b>	<b>46.060</b>



en milliers €	31.12.2021	31.12.2020
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>104.741</b>	<b>46.060</b>
<b>Attribuable à:</b>		
Tiers	6.641	2.629
Actionnaires Groupe	98.100	43.431
<b>RÉSULTAT NET - part du Groupe</b>	<b>98.100</b>	<b>43.431</b>
<b>À exclure:</b>		
- Résultats sur vente des immeubles de placement	198	1.670
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement	66.020	15.454
- Autre résultat sur portefeuille	-11.205	-9.083
- Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	4.217	-2.311
- Intérêts minoritaires relatifs à ce qui précède	-6.306	-2.654
<b>EPRA RÉSULTAT</b>	<b>45.176</b>	<b>40.355</b>
<b>RÉSULTAT PAR ACTION</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Nombre d'actions copartageantes	26.300.908	25.500.672
Moyenne pondérée du nombre d'actions	25.983.006	25.164.126
Résultat net - part du Groupe (€)	3,78	1,73
Résultat net dilué (€)	3,78	1,73
EPRA résultat (€)	1,74	1,60

## Résultat global consolidé

en milliers €	31.12.2021	31.12.2020
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>104.741</b>	<b>46.060</b>
<b>Autres éléments du résultat global (non recyclable au compte de résultats)</b>	<b>970</b>	<b>1.394</b>
Revalorisation panneaux solaires	970	1.394
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>105.711</b>	<b>47.454</b>
<b>Attribuable aux:</b>		
Actionnaires de la société mère	98.884	44.825
Intérêts minoritaires	6.827	2.629



## Bilan consolidé

ACTIF EN MILLIERS €	31.12.2021	31.12.2020
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>1.219.621</b>	<b>1.022.835</b>
Immobilisations incorporelles	254	479
Immeubles de placement	1.208.944	1.017.958
Autres immobilisations corporelles	5.888	4.022
Actifs financiers non courants	4.455	241
Créances commerciales et autres actifs non courants	80	135
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>29.229</b>	<b>25.158</b>
Actifs financiers courants	97	13
Créances commerciales	14.279	11.595
Créances fiscales et autres actifs courants	4.940	6.539
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.537	2.682
Comptes de régularisation	6.376	4.329
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>1.248.850</b>	<b>1.047.993</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF EN MILLIERS €</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>636.535</b>	<b>554.414</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>622.512</b>	<b>547.218</b>
Capital	237.930	230.638
Primes d'émission	189.818	181.682
Réserves	96.664	91.467
Résultat net de l'exercice	98.100	43.431
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>14.023</b>	<b>7.196</b>
<b>PASSIF</b>	<b>612.315</b>	<b>493.579</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>468.409</b>	<b>340.000</b>
Dettes financières non courantes	429.058	313.743
<i>Établissements de crédit</i>	421.058	308.743
<i>Autres</i>	8.000	5.000
Autres passifs financiers non courants	11.423	10.917
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	1.503	1.267
Passifs d'impôts différés	26.425	14.073
<b>Passifs courants</b>	<b>143.906</b>	<b>153.579</b>
Provisions	0	978
Dettes financières courantes	100.650	123.522
<i>Établissements de crédit</i>	650	26.239
<i>Papier commercial</i>	100.000	62.300
<i>Autres</i>	0	34.983
Autres passifs financiers courants	1	94
Dettes commerciales et autres dettes courantes	24.312	8.572
Autres passifs courants	1.890	1.284
Comptes de régularisation	17.053	19.129
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>1.248.850</b>	<b>1.047.993</b>



## Liste de terminologie et mesures alternatives de prestation

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.

### 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).



## 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 Recommendations ('BPR'). 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><b>(i) 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><b>(ii) EPRA Net Tangible Assets (NTA)</b> part de l'hypothèse que la société acquiert et vent des actifs, ce qui résulterait en la réalisation de certains impôts différés inévitables.</p> <p><b>(iii) 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, ...).



## 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'Intervest 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 €	31.12.2021	31.12.2020
Résultat net	104.741	46.060
Intérêts minoritaires	-6.641	-2.629
Résultat net (Part du Groupe)	98.100	43.431
Éliminer du résultat net (+/-):		
▪ Résultat sur ventes des immeubles de placement	-198	-1.670
▪ Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-66.020	-15.454
▪ Autre résultat sur portefeuille	11.205	9.083
▪ Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-4.217	2.311
▪ Intérêts minoritaires en relation avec ce qui précède	6.306	2.654
<b>EPRA résultat</b>	<b>45.176</b>	<b>40.355</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.

Réconciliation		31.12.2021	31.12.2020
EPRA résultat (en milliers €)	A	45.176	40.355
Moyenne pondérée du nombre d'actions	B	25.983.006	25.164.126
<b>EPRA résultat par action (en €)</b>	<b>=A/B</b>	<b>1,74</b>	<b>1,60</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 éliminés.
- › L'EPRA Net Disposal Value (NDV) représente la valeur revenant aux actionnaires de la société dans un scénario de cession de ses actifs, entraînant le règlement des impôts différés, la liquidation des instruments financiers et la prise en compte d'autres passifs pour leur montant maximum, le tout net d'impôts.

en milliers €

31.12.2021

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



en milliers € 31.12.2020

	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère en IFRS</b>	547.218	547.218	547.218
<b>VAN diluée à la juste valeur</b>	<b>547.218</b>	<b>547.218</b>	<b>547.218</b>
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>
<b>Nombre d'actions diluées</b>	<b>25.500.672</b>	<b>25.500.672</b>	<b>25.500.672</b>
<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 1,09.

## Législation SIR

La Loi SIR et l'Arrêté Royal SIR

## Liquidité de l'action

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

## Loi-SIR

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

## Loyers contractuels

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



## 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 €		31.12.2021	31.12.2020
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	A	53.430	48.918
Revenus locatifs	B	65.056	61.303
<b>Marge d'exploitation (%)</b>	<b>=A/B</b>	<b>82%</b>	<b>80%</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 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

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		31.12.2021	31.12.2020
Résultat net (Part du Groupe) (en milliers €)	A	98.100	43.431
Moyenne pondérée du nombre d'actions	B	25.983.006	25.164.126
<b>Résultat net par action</b> Part du Groupe) (en €)	<b>=A/B</b>	<b>3,78</b>	<b>1,73</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 €		31.12.2021	31.12.2020
Résultat sur vente des immeubles de placement		198	1.670
Variations de la juste valeur des immeubles de placement		66.020	15.454
Autre résultat sur portefeuille		-11.205	-9.083
<b>Résultat sur portefeuille</b>		<b>55.013</b>	<b>8.041</b>
Intérêts minoritaires		-6.306	-2.654
<b>Résultat sur portefeuille (Part du Groupe)</b>		<b>48.707</b>	<b>5.387</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 €		31.12.2021	31.12.2020
Charges d'intérêt nettes	A	6.997	7.638
Intérêts intercalaires activé	B	1.080	317
Dette moyenne pondérée de la période	C	459.768	397.690
<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>

## 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		31.12.2021	31.12.2020
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère (en milliers €)	A	622.512	547.218
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	42.084	30.210
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère - valeur d'investissement (en milliers €)	C=A+B	664.596	577.428
Nombre d'actions en fin d'année	D	26.300.908	25.500.672
Valeur nette (valeur d'investissement) par action (en €)	=C/D	25,27	22,64

## 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.



Photo couverture: Greenhouse Collection at the Singel - Artist impression

---

#### DISCLAIMER

Intervest 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 Intervest Offices & Warehouses, relatives aux attentes actuelles concernant les performances futures d'Intervest Offices & Warehouses et du marché sur lequel Intervest Offices & Warehouses opère.

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

Certains événements sont difficiles à prévoir et peuvent dépendre de facteurs qui échappent au contrôle d'Intervest 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 Intervest Offices & Warehouses.

Par conséquent, les bénéfices réels, la situation financière, les performances ou les résultats effectifs d'Intervest 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, Intervest 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 Intervest 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 prouve que les résultats anticipés dans lesdites déclarations prospectives seront effectivement réalisés.

---