

BEYOND
REAL
ESTATE

Déclaration intermédiaire premier trimestre 2023



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

T1 2023

Stratégie

- **Nomination de Joël Gorsele au poste de chief executive officer**, qui dirigera la mise en œuvre accélérée de la stratégie 2023 - 2025 en **mettant** clairement **l'accent sur le segment logistique** et en intensifiant la **rotation des actifs**, dans le cadre des **ambitions ESG**
- Dans le cadre de cette **transformation** stratégique du portefeuille, un plan solide est en cours d'élaboration, qui vise à **améliorer durablement la marge d'exploitation** grâce à des mesures de rationalisation et d'optimisation, avec une organisation alignée sur la stratégie

Portefeuille immobilier

- **Acquisition** d'un site de production logistique stratégique de 22.200 m² avec un terrain attenant dans le **port maritime de Gand** au moyen d'une transaction sale-and-lease-back d'une valeur d'investissement de € 14,25 millions
- **Acquisition** d'un **potentiel de développement logistique durable**, un terrain de 5 hectares à Saint-Georges-sur-Meuse, près de l'aéroport de Liège, sur l'E42 et l'axe Namur-Liège
- **Signature** du contrat de bail avec Nippon Express pour **une nouvelle unité à construire d'environ 13.000 m² à Genk Green Logistics** ; près de 52% de l'ensemble du site est en cours de développement ou déjà développé
- **Augmentation de la juste valeur** du portefeuille immobilier total de € 43 millions, soit 3%, à la suite d'acquisitions, de développements et d'investissements durables dans le secteur de la logistique
- **Croissance limitée du rendement moyen** de 23 points de base dans le segment logistique compensée par une augmentation de la valeur locative estimée et rendement constant (taux de capitalisation) dans le segment des bureaux
- **Augmentation du taux d'occupation total** de 2% à 92%, en raison d'une hausse de 3% du taux d'occupation du portefeuille logistique en Belgique qui passe à 99%
- **Hausse du loyer annuel contractuel du portefeuille total de 8%** par rapport à la fin de l'année 2022 en raison d'importantes transactions locatives, essentiellement dans le portefeuille logistique en Belgique, et de l'indexation des contrats de bail
- **Création de valeur future** : 273.000 m² de projets (potentiels), principalement dans le segment logistique, qui représentent une potentielle augmentation de valeur future par rapport à la valeur actuelle de € 202 millions, avec des dépenses d'investissement de € 175 millions restant à réaliser

BPA

- L'**EPRA résultat par action** s'élève à € 0,29 pour les trois premiers mois de 2023 (€ 0,40 au 31 mars 2022 non-inclus un revenu exceptionnel de € 2,9 millions comptabilisé au T1 de l'exercice précédent). La baisse est due à un nombre plus élevé d'actions à la suite du renforcement des capitaux propres et à une augmentation des charges du T1 2023 avec, notamment, l'indemnité de départ versée à l'ancien CEO, les coûts de plusieurs travaux OPEX majeurs effectués au cours du premier trimestre pour faciliter les locations à l'avenir et des frais de personnel plus élevés en raison de l'indexation des salaires et de l'attribution de plusieurs postes vacants en 2022. La hausse des revenus locatifs récurrents est largement compensée par l'évolution des conditions sur les marchés financiers.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Déclaration intermédiaire du conseil de surveillance
concernant le premier trimestre 2023

Information réglementée, embargo jusqu'au 04.05.2023, 18h00

Structure financière

- > Le **taux d'endettement s'élève à 48,7%** au 31 mars 2023 ; dans le cadre de la stratégie 2023 - 2025, des efforts sont déployés pour le maîtriser à l'avenir.
- > **Prolongation du contrat de crédit de € 20 millions** pour cinq ans avec ING Belgium, qui venait à échéance en avril 2023, avec une nouvelle échéance en 2028.
- > **Tampon de liquidités suffisant grâce à € 172 millions de lignes de crédit non utilisées** ; 75% de la dette est couverte contre la hausse des taux d'intérêt à long terme (moyenne de 5 ans environ), l'objectif est de 85%

Prévisions

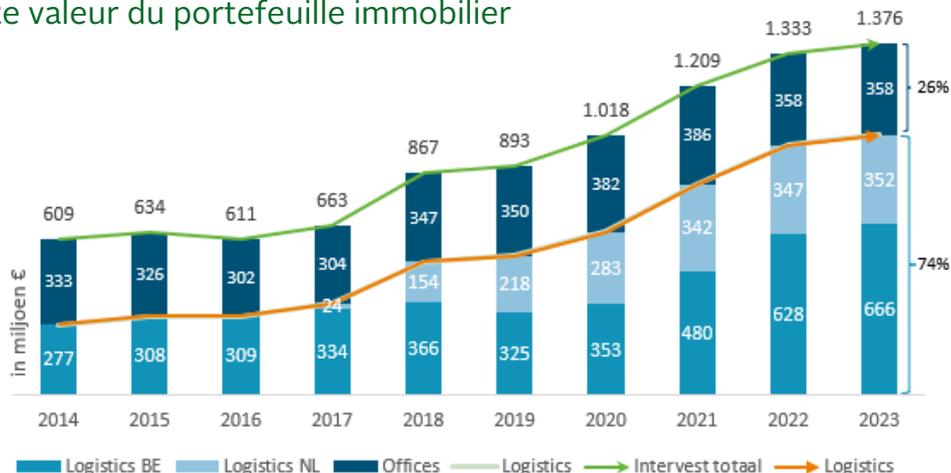
- > Confirmation de l'EPRA résultat attendu par action pour 2023 : € 1,48¹
- > Des précisions seront apportées d'ici T2 2023 sur l'accélération de la mise en œuvre de la stratégie et l'amélioration durable de la marge d'exploitation

¹ Sur la base de la composition prévue du portefeuille immobilier et des informations disponibles au moment de la publication de ce communiqué de presse.

Chiffres clés T1 2023

IMMOBILIER	FINANCIER	DURABILITÉ
<p>€ 1,4 milliard Juste valeur du portefeuille</p> <p>92% Taux d'occupation 99% Logistique BE 100% Logistique NL 76% Bureaux</p> <p>4,8 ans WALB 5,1 ans Logistique BE 6,3 ans Logistique NL 2,9 ans Bureaux</p> <p>6,3% Rendement locatif brut 6,0% Logistique BE 6,0% Logistique NL 7,0% Bureaux</p>	<p>€ 0,29 EPRA résultat par action</p> <p>€ 23,64 EPRA NTA par action</p> <p>2,8% Taux d'intérêt moyen des financements</p> <p>3,9 ans Durée restante des lignes de crédit à long terme</p> <p>48,7% Taux d'endettement</p> <p>€ 1,48 EPRA résultat prévu par action 2023</p>	<p>30% Green Buildings</p> <p>100% électricité provenant de sources renouvelables</p> <p>19% financements verts</p> <p>83% du portefeuille immobilier logistique équipé de panneaux solaires : 36 MWc</p> <p>262 bornes de recharge pour voitures électriques</p>
<p>BOURSE</p> <p>€ 512 millions Capitalisation boursière</p>		<p>TEAM</p> <p>60</p>  <p>58% 42%</p>

Juste valeur du portefeuille immobilier



Chiffres clés comparatifs

en milliers €	31.03.2023	31.12.2022
Chiffres clés immobiliers		
Juste valeur de l'immobilier	1.375.922	1.333.418
Juste valeur de l'immobilier disponible à la location	1.275.242	1.233.799
Rendement locatif brut de l'immobilier disponible à la location (en %)	6,3%	6,0%
Rendement locatif brut de l'immobilier disponible à la location en cas de location à 100% (en %)	6,8%	6,7%
Durée moyenne restante des contrats de bail (jusqu'à la première échéance) (en années)	4,8	4,9
Durée moyenne restante des contrats de bail du portefeuille logistique BE (jusqu'à la première échéance) (en années)	5,1	5,3
Durée moyenne restante des contrats de bail du portefeuille logistique NL (jusqu'à la première échéance) (en années)	6,3	6,5
Durée moyenne restante des contrats de bail des bureaux (jusqu'à la première échéance) (en années)	2,9	2,9
Taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille (en %)	92%	90%
Taux d'occupation du portefeuille logistique NL (en %)	100%	100%
Taux d'occupation du portefeuille logistique BE (en %)	99%	96%
Taux d'occupation des bureaux (en %)	76%	76%
Superficie locative brute (en milliers de m ²)	1.346	1.259
Chiffres clés financiers		
EPRA résultat	8.547	45.467
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	-4.318	-26.010
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2.595	32.257
Résultat net - part du Groupe	1.634	51.714
Nombre d'actions donnant droit au dividende	29.235.067	29.235.067
Nombre moyen pondéré d'actions	29.235.067	26.664.878
Cours boursier à la date de clôture (en €/action)	17,50	19,24
Valeur nette (en €/action)	23,73	23,72
Prime/Décote par rapport à la juste valeur nette (en %)	-26,3%	-18,9%
Capitalisation boursière (en millions €)	512	562
Taux d'endettement (max. 65%)	48,7%	48,0%
Taux d'intérêt moyen des financements (en %)	2,8%	2,0%
Durée moyenne des lignes de crédit à long terme (en années)	3,9	4,0

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Déclaration intermédiaire du conseil de surveillance
concernant le premier trimestre 2023

Information réglementée, embargo jusqu'au 04.05.2023, 18h00

EPRA - CHIFFRES CLÉS	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
EPRA résultat (en € par action) (part du Groupe)	0,29	1,71	0,51
EPRA NTA (€ par action)	23,64	23,50	25,79
EPRA NRV (€ par action)	25,82	25,64	27,73
EPRA NDV (€ par action)	24,35	24,41	24,90
EPRA RIN (rendement initial net) (en %)	5,1%	4,8%	5,0%
EPRA RIN ajusté (en %)	5,4%	5,1%	5,2%
EPRA taux de vacance locative (en %)	7,8%	9,9%	8,5%
EPRA ratio de coûts (frais directs de vacance inclus) (en %)	30,2% ²	18,0%	19,4%
EPRA ratio de coûts (hors frais directs de vacance) (en %)	27,0% ³	16,5%	17,8%
EPRA LTV (Loan-to-value) (en %)	48,5%	47,9%	44,7%

² L'application de l'interprétation IFRIC21, selon laquelle les prélèvements imposés par le gouvernement, tels que le précompte immobilier, sont entièrement comptabilisés en tant que dette et coût dans le bilan et le compte de résultats au début de l'exercice, influence dans une large mesure le niveau de l'EPRA ratio de coûts au cours de l'exercice. Pour l'exercice 2022, l'indemnité de départ de € 2,9 millions reçue au T1 2022 a également un impact significatif.

³ L'application de l'interprétation IFRIC21, selon laquelle les prélèvements imposés par le gouvernement, tels que le précompte immobilier, sont entièrement comptabilisés en tant que dette et coût dans le bilan et le compte de résultats au début de l'exercice, influence dans une large mesure le niveau de l'EPRA ratio de coûts au cours de l'exercice. Pour l'exercice 2022, l'indemnité de départ de € 2,9 millions reçue au T1 2022 a également un impact significatif.

Sommaire

T1 2023	2
Chiffres clés T1 2023	4
Chiffres clés comparatifs	5
Sommaire	7
1 Rapport immobilier	8
1.1 Portefeuille immobilier	9
1.2 Acquisitions	10
1.3 Projets en construction et potentiel de développement	11
1.4 Taux d'occupation, activités locatives et durée des contrats de bail	12
2 Rapport financier	14
2.1 Analyse des résultats	14
2.2 Structure financière	16
3 Dividende optionnel	17
4 Changement dans le conseil de direction	17
5 Prévisions	17
6 Calendrier financier 2023	18
7 Aperçu financier – résultats et bilan	19
7.1 Compte de résultats consolidés résumés	19
7.2 Résultat global consolidé résumé	20
7.3 Bilan consolidé résumé	21
8 Annexes	23
8.1 Indicateurs clés de performance EPRA	23
8.2 Mesures alternatives de performance	31
8.3 Liste de terminologie	34

Mesures alternatives de performance

Les mesures alternatives de performance sont les mesures utilisées par Intervest pour mesurer et suivre ses performances opérationnelles. Les mesures sont utilisées dans ce communiqué de presse, mais ne sont pas définies dans une loi ni dans les principes comptables généralement reconnus (GAAP). L'European Securities and Markets Authority (ESMA) a édicté des directives qui sont d'application depuis le 3 juillet 2016 pour l'usage et le commentaire des mesures alternatives de performance. Les concepts qu'Intervest considère comme mesures alternatives de performance figurent dans un lexique disponible sur le site web www.intervest.eu, intitulé « Terminologie et mesures alternatives de performance », et en annexe du présent communiqué de presse. Les mesures alternatives de performances sont indiquées par ★ et pourvues d'une définition, d'un objectif et d'une réconciliation comme exigé par la directive ESMA. L'EPRA (European Public Real Estate Association) est une organisation qui promeut, aide à développer et représente le secteur immobilier européen coté en bourse afin de renforcer la confiance dans le secteur et d'augmenter les investissements dans l'immobilier coté en bourse en Europe. Pour de plus amples informations, il est référé au site www.epra.com.

1 Rapport immobilier

CHIFFRES CLÉS ⁴	31.03.2023				31.12.2022			
	Logistique BE	Logistique NL	Bureaux BE	TOTAL	Logistique BE	Logistique NL	Bureaux BE	TOTAL
Juste valeur des immeubles de placement (en milliers €)	666.222	351.530	358.170	1.375.922	628.450	347.277	357.691	1.333.418
Juste valeur des immeubles de placement (en %)	48%	26%	26%	100%	47%	26%	27%	100%
Juste valeur de l'immobilier disponible à la location (en milliers €)	605.064	338.966	331.212	1.275.242	565.502	337.611	330.686	1.233.799
Loyers contractuels (en milliers €)	38.463	20.963	23.315	82.741	34.488	19.722	22.627	76.837
Loyers contractuels augmentés de la valeur locative estimée de l'inoccupation (en milliers €)	38.698	20.963	29.899	89.560	35.845	19.722	29.287	84.854
Rendement locatif brut de l'immobilier disponible à la location (en %)	6,0%	6,0%	7,0%	6,3%	5,8%	5,7%	6,8%	6,0%
Rendement locatif brut (y compris la valeur locative estimée de l'inoccupation) de l'immobilier disponible à la location (en %)	6,1%	6,0%	9,0%	6,8%	6,0%	5,7%	8,9%	6,7%
Durée moyenne restante des contrats de bail (jusqu'à la première échéance) (en années)	5,1	6,3	2,9	4,8	5,3	6,5	2,9	4,9
Durée moyenne restante des contrats de bail (jusqu'à la fin du contrat) (en années)	6,5	8,0	4,3	6,3	6,8	8,2	4,3	6,4
Taux d'occupation (EPRA) (en %)	99%	100%	76%	92%	96%	100%	76%	90%
Nombre de bâtiments louables	26	19	32	77	25	19	32	76
Superficie locative totale (en milliers m ²)	775	363	208	1.346	698	353	208	1.259

⁴ Tous les concepts et leur calcul sont repris dans un lexique sur le site web www.intervest.eu, intitulé « Terminologie et mesures alternatives de performance », et en annexe du présent communiqué de presse.

1.1 Portefeuille immobilier

La **juste valeur des immeubles de placement** s'élève à € 1.376 millions au 31 mars 2023 (€ 1.333 millions au 31 décembre 2022). L'augmentation de la juste valeur des immeubles de placement de € 43 millions ou 3% par rapport au 31 décembre 2022 s'explique comme suit.

En milliers €

31.03.2023

	Logistique BE	Logistique NL	Bureaux BE	TOTAL
BILAN AU 1ER JANVIER 2023	628.450	347.277	357.691	1.333.418
▪ Acquisition d'immeubles de placement	19.124 ⁵	0	0	19.124
▪ Acquisition de réserves de terrains	10.369	0	0	10.369
▪ Investissements dans des projets de développement	6.698	2.490	488	9.676
▪ Investissements dans des immeubles de placement existants	2.248	-42	639	2.845
▪ Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-667	1.805	-648	490
BILAN AU 31 MARS 2023	666.222	351.530	358.170	1.375.922
Part dans le portefeuille	48%	26%	26%	100%

➤ **Dans le portefeuille logistique en Belgique – augmentation de la juste valeur de € 38 millions ou 6%**

L'augmentation de la juste valeur résulte de l'acquisition d'immeubles de placement et de réserves de terrains pour un montant de € 29 millions, d'investissements pour un montant de € 7 millions dans des projets de développement en cours et d'investissements pour un montant de € 2 millions dans le portefeuille existant. Le portefeuille affiche une légère dépréciation de -0,1%, en partie due à une augmentation moyenne du taux de capitalisation appliqué de 10 points de base. Le taux de capitalisation moyen appliqué par les experts immobiliers dans le portefeuille logistique est de 5,4% (5,3% au 31 décembre 2022).

➤ **Dans le portefeuille logistique aux Pays-Bas – augmentation de la juste valeur de € 4 millions ou 1%**

L'augmentation de la juste valeur du portefeuille logistique aux Pays-Bas est un effet combiné d'investissements à hauteur de € 2 millions dans des projets de développement, d'une part, et d'une réévaluation positive de € 2 millions ou 1%, d'autre part. L'augmentation des taux de capitalisation moyens appliqués de 30 points de base est compensée par une hausse de la valeur locative moyenne estimée par l'expert immobilier de € 5/m² pour arriver à € 63/m² (€ 58/m² au 31 décembre 2022). Le taux de capitalisation moyen appliqué pour l'évaluation du portefeuille immobilier aux Pays-Bas est de 6,0% (5,7% au 31 décembre 2022).

⁵ Y compris la dette de concession à payer dans le futur conformément à la norme IFRS 16.

> Juste valeur stable dans le portefeuille de bureaux

La juste valeur du portefeuille de bureaux reste stable à € 358 millions. Le taux de capitalisation moyen reste stable à 7,8%.

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

Répartition des immeubles de placement par type	31.03.2023	31.12.2022
en milliers €		
Immobilier disponible à la location	1.275.243	1.233.799
Projets de développement	100.679	99.619
<i>Projets de développement en construction</i>	<i>62.229</i>	<i>72.209</i>
<i>Réserves de terrains</i>	<i>38.450</i>	<i>27.410</i>
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	1.375.922	1.333.418

Au cours du premier trimestre 2023, un contrat de bail temporaire a été signé pour le site logistique de Zellik, ce qui a entraîné un report du début du redéveloppement de ce site. Le bâtiment est de nouveau comptabilisé au bilan comme disponible à la location au 31 mars 2023.

La proportion des segments immobiliers dans le portefeuille s'élève au 31 mars 2023 à 74% d'immobilier logistique et à 26% d'immeubles de bureaux, 35% du portefeuille immobilier logistique étant situé aux Pays-Bas. Au 31 mars 2023, l'ensemble du portefeuille immobilier représente une superficie locative de 1.345.560 m².

1.2 Acquisitions

1.2.1 Acquisition d'immeubles de placement

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

Début 2023, Intervest a conclu une opération de sale-and-lease-back avec Plasman Belgium SA sur une propriété en concession pour une valeur d'investissement de € 14,25 millions⁶. Le terrain de 56.000 m², stratégiquement situé dans la Skaldenstraat dans le port maritime de Gand, comprend un site de production de 22.200 m² sur lequel Plasman exerce ses activités opérationnelles. Intervest a conclu un contrat de bail de 10 ans avec Plasman, avec deux options de prolongation de 5 ans chacune à des conditions conformes au marché.

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

⁶ Voir le communiqué de presse du 11 janvier 2023 : « Intervest acquiert un site stratégique par sale-and-lease-back dans le port maritime de Gand »

1.2.2 Acquisition de réserves de terrains

1.2.2.1 Saint-Georges-sur-Meuse : position de terrain stratégique pour un développement logistique durable

Intervest acquiert au premier trimestre 2023 un terrain d'environ 5 hectares sur un site stratégique le long de l'autoroute E42 à Saint-Georges-sur-Meuse, près de l'aéroport de Liège, pour une valeur d'acquisition de € 10,4 millions. Cette acquisition s'inscrit dans la stratégie de cluster du segment logistique et permet d'élargir encore le cluster à Liège/Herstal. Avec cette acquisition, Intervest dispose d'une position de terrain stratégique pour développer un nouveau site logistique durable. Des discussions avec plusieurs locataires potentiels pour un développement sur mesure sont en cours.

1.3 Projets en construction et potentiel de développement

1.3.1 Projet réceptionné au T1 2023 : loué à 100%

	Segment	Type	GLA en m ²	Réception	BREEAM
Herentals Green Logistics 1B	Logistique BE	Développement	10.000	T1 2023	Excellent

Ce projet réceptionné prévoit une unité logistique supplémentaire de 8.000 m² avec 1.500 m² de mezzanine et 500 m² d'espaces de bureaux, en plus du site déjà réceptionné et entièrement loué de 42.000 m² à Herentals Green Logistics. Ce projet de 10.000 m² a été entièrement loué à Fox International Group (Rather Outdoors) au moment de sa réception.

1.3.2 Aperçu des projets et réserves de terrains au 31 mars 2023

Au cours du premier trimestre 2023, dans le portefeuille logistique en Belgique, € 6,7 millions ont été investis dans des projets de développement en cours. Ce montant a été presque intégralement investi dans Genk Green Logistics, avec notamment la poursuite de l'achèvement des unités 18 et 19, pour une superficie d'environ 30.000 m². Ces unités sont entièrement préloquées à Konings, et leur réception est prévue pour le deuxième trimestre de 2023. Le projet total de Genk Green Logistics, une collaboration avec Group Machiels, représentera une superficie locative totale de 250.000 m² après achèvement. Le développement de nouvelles unités ne commencera que lorsqu'elles seront préloquées. Au 31 mars 2023, avec la signature du contrat de bail avec Nippon Express pour une nouvelle unité à construire d'environ 13.000 m² supplémentaires, près de 52% de l'ensemble du site est en cours de développement ou déjà développé.

Au cours du premier trimestre, dans le portefeuille logistique aux Pays-Bas, € 2,5 millions ont été investis dans l'achèvement de l'entrepôt built-to-suit haut de gamme d'environ 10.000 m² à 's-Hertogenbosch pour My Jewellery, dont la réception est prévue pour le deuxième trimestre 2023.

Sur base des données actuelles du marché de l'immobilier, Intervest s'attend à une juste valeur possible d'environ € 300 millions pour l'ensemble des projets, tels que repris ci-dessous dans l'aperçu. Par

rapport à la valeur de l'ensemble des immeubles de placement au 31 mars 2023, cela représente une potentielle augmentation de valeur future du portefeuille immobilier d'environ € 202 millions sur la période 2023 à 2025. Il reste cependant encore des dépenses d'investissement à effectuer pour un montant de € 175 millions. Le yield on cost de ce potentiel de développement s'élève à environ 6,1% sur la base des données actuelles du marché de l'immobilier.

La superficie locative potentielle des projets de développement et des réserves de terrains s'élève au 31 mars 2023 à environ 273.000 m².

	Segment	Type	GLA (potentiel) en m ²	Réception prévue	BREEAM
's-Hertogenbosch Rietvelden	Logistique NL	Développement	9.700	T2 2023	Excellent
Genk Green Logistics	Logistique BE	Développement	30.000	T2 2023	Excellent
Genk Green Logistics	Logistique BE	Développement	12.850	T1 2024	Excellent
Greenhouse Woluwe	Bureaux BE	Redéveloppement	23.700	2024	Outstanding
PROJETS			76.250		
Genk Green Logistics	Logistique BE	Développement	120.150	2023-2025	Excellent
Puurs	Logistique BE	Développement	44.500	2024	
Saint-Georges-sur-Meuse	Logistique BE	Développement	22.000	2024	
Venlo	Logistique NL	Développement	10.000	2024	Outstanding
RÉSERVES DE TERRAINS			196.650		
TOTAL DES PROJETS ET RÉSERVES DE TERRAINS			272.900		

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

Le **taux d'occupation** de l'ensemble du portefeuille disponible à la location augmente de 2 points de pourcentage par rapport à la fin de l'année 2022 et s'élève à 92% au 31 mars 2023 (90%).

Le **portefeuille logistique aux Pays-Bas** est également entièrement loué au 31 mars 2023 et le taux d'occupation reste stable à 100% (100% au 31 décembre 2022).

Dans le **portefeuille logistique en Belgique**, le taux d'occupation passe à 99%, soit une augmentation de 3 points de pourcentage par rapport au 31 décembre 2022 (96%). Le premier trimestre 2023 a en effet été fructueux en termes de transactions locatives dans le segment logistique belge, avec toute une série de belles transactions enregistrées. Au total, des locations ont été enregistrées pour une superficie locative d'environ 178.000 m², avec un loyer annuel brut de € 6,3 millions, ce qui représente 18% du loyer annuel contractuel à la fin 2022 pour le portefeuille logistique en Belgique.

Les principales transactions locatives réalisées dans le portefeuille logistique belge au cours de ce trimestre sont :

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Déclaration intermédiaire du conseil de surveillance
concernant le premier trimestre 2023

Information réglementée, embargo jusqu'au 04.05.2023, 18h00

- Transaction sale-and-lease-back avec Plasman à Gand pour un site de production d'environ 22.000 m² avec le terrain attenant pour une période de 10 ans, avec deux options de prolongation de 5 ans chacune, comme expliqué ci-dessus
- Prolongation et extension de Delhaize à Puurs pour 3 ans jusqu'en 2027, soit 20.500 m².
- La collaboration a été renforcée à Genk Green Logistics avec le locataire Nippon Express, le contrat de bail existant d'environ 21.000 m² a été prolongé jusqu'à la mi-2029 et un nouveau contrat a été conclu pour une unité d'environ 13.000 m² encore à construire.⁷
- Prolongation d'un an avec le locataire Eddie Stobart Logistics Europe pour environ 20.000 m² à Genk Green Logistics
- Contrat de bail temporaire à Zellik pour une superficie d'environ 23.000 m² avec le nouveau locataire Axus, en attendant le redéveloppement de ce site
- Location à Aertssen Logistics d'environ 29.000 m² à Zeebrugge Green Logistics, réceptionnés fin de l'année passée

Toutes les transactions ont été conclues à des conditions conformes au marché.

Le taux d'occupation du **portefeuille de bureaux** reste stable à 76% au 31 mars 2023. Plusieurs transactions ont cependant aussi été réalisées dans ce segment. Au total, près de 5.500 m² ont été prolongés ou renouvelés pour un loyer annuel brut de € 0,9 million. Les principales transactions dans le portefeuille de bureaux sont :

- Pour Greenhouse Collection, trois nouveaux contrats ont été conclus pour la location d'espaces privés avec DHL Global Forwarding, Graphyte et Quadrant Legal, pour une superficie totale d'environ 2.100 m² et un loyer annuel brut de € 0,4 million. Outre la location de ces espaces privés, six contrats ont été signés pour des serviced offices. Le taux d'occupation de Greenhouse Collection s'élève à 35% au 31 mars 2023 (19% au 31 décembre 2022). Les négociations pour les espaces disponibles sont en cours et certaines d'entre elles sont à un stade avancé.
- Un renouvellement de contrat a été conclu avec Unit-T pour leur espace loué d'environ 2.800 m² à Mechelen Campus. Le contrat de bail a été prolongé avec une nouvelle échéance finale à la mi-2032. La première date d'échéance disparaît donc aussi, ce qui repousse la prochaine résiliation possible à 2026.

Les différentes transactions locatives entraînent une augmentation de la **durée restante moyenne des contrats jusqu'à la prochaine échéance (WALB)** à 4,8 ans pour l'ensemble du portefeuille au 31 mars 2023 (4,9 ans fin 2022). Pour le portefeuille logistique en Belgique, celle-ci s'élève à 5,1 ans (5,3 ans fin 2022), pour le portefeuille logistique aux Pays-Bas, à 6,3 ans (6,5 ans fin 2022) et pour les bureaux, à 2,9 ans (2,9 ans fin 2022).

⁷ Voir le communiqué de presse du 6 avril 2023 : « Genk Green Logistics et Nippon Express renforcent leur coopération en prolongeant le contrat de bail existant (21.000 m²) et en signant un contrat pour une unité supplémentaire à construire (13.000 m²) ».

2 Rapport financier

2.1 Analyse des résultats⁸

Les **revenus locatifs** d'Intervest pour le premier trimestre 2023 s'élevaient à € 19,5 millions (€ 18,9 millions). Cela représente une augmentation de € 0,6 million ou 3% par rapport au premier trimestre de 2022, malgré l'indemnité de rupture comptabilisée dans les revenus locatifs de 2022 pour un montant de € 2,9 millions, qui a été perçue du locataire Enterprise Services Belgium au début de l'exercice précédent à la suite de la restitution anticipée d'une partie de leur surface louée dans la Mechelen Business Tower. La croissance organique des loyers, sans tenir compte de cette indemnité de rupture, s'élève à € 3 millions ou 15,8% et s'explique principalement par la hausse des loyers réalisée dans le cadre des projets de développement à Zeebrugge, Genk et Herentals, qui ont été réceptionnés en 2022, et par l'indexation des contrats de bail.

Le **résultat immobilier** reste au même niveau que l'année dernière et s'établit à € 19,1 millions (€ 19,0 millions). Outre l'augmentation des revenus locatifs, le résultat immobilier comprend une hausse des frais de remise en état de € 0,5 million encourus au cours du premier trimestre 2023.

Le **résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille** s'élève à € 13,6 millions (€ 15,2 millions), soit une baisse de 11%, principalement due à une augmentation des frais de gestion et de personnel et à une hausse des prix des services d'utilité publique et d'autres coûts qui ne sont pas récupérables. En plus de l'indexation des salaires et d'autres coûts et de l'attribution de plusieurs postes vacants en 2022, l'indemnité de départ de Gunther Gielen a également été payée au cours du premier trimestre 2023.

La **marge d'exploitation** s'élève à 70% pour les trois premiers mois de 2023, contre 81% pour la même période l'année passée. La diminution de 11% n'est pas tout à fait représentative, étant donné que les deux années ont enregistré des charges et des revenus exceptionnels. Sans l'indemnité de départ de Gunther Gielen payée au premier trimestre 2023, la marge d'exploitation du T1 2023 serait de 72%, et sans l'indemnité de rupture unique perçue du locataire Enterprise Services Belgium comptabilisée dans les résultats de 2022, la marge d'exploitation du T1 2022 serait de 77%. Cela représente une baisse de 5%, principalement due à une augmentation des frais de gestion et de personnel et à une hausse des prix des services d'utilité publique et d'autres coûts qui ne sont pas récupérables. L'application de l'interprétation IFRIC 21, selon laquelle les prélèvements imposés par le gouvernement, tels que le précompte immobilier et la taxe boursière, sont entièrement comptabilisés en tant que dette et coût dans le bilan et le compte de résultats au début de l'exercice, influence dans une large mesure le niveau de la marge d'exploitation au cours de l'exercice.

Le **résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)** s'élève pour les trois premiers mois de 2023 à € -4,4 millions, contre € -1,6 million pour les trois premiers mois de 2022. L'augmentation de € 2,8 millions est principalement due à une hausse moyenne de l'utilisation du capital, soit € 647 millions au 1er trimestre 2023 contre € 535 millions au 1er trimestre 2022, et à l'augmentation des taux Euribor, qui passent de -0,5% à 3,0% pour l'Euribor 3 mois, ainsi qu'à une diminution de l'utilisation du programme de papier commercial. Le taux d'intérêt moyen incluant les marges bancaires et les intérêts intercalaires activés s'élève à 2,8% pour le premier trimestre 2023 (2,0%

⁸ Les chiffres entre parenthèses sont les chiffres comparatifs pour l'exercice précédent.

au 31 décembre 2022), grâce au taux de couverture élevé des crédits. Au 31 mars 2023, 75% des lignes de crédit utilisées ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixées par des swaps de taux d'intérêt.

Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** s'élèvent à € 0,5 million (€ 11,4 millions) au cours des trois premiers mois de 2023. Les variations positives de la juste valeur sont le résultat combiné de :

- L'augmentation de la juste valeur du portefeuille logistique aux Pays-Bas pour un montant de € 1,8 million, soit 1%, principalement due à la hausse des loyers du marché, compensée par une augmentation moyenne du taux de capitalisation appliqué de 30 points de base
- La diminution de la juste valeur du portefeuille logistique en Belgique pour un montant de € -0,7 million, soit -0,1%, en partie à cause d'une augmentation moyenne du taux de capitalisation appliqué de 10 points de base.
- La dépréciation du portefeuille de bureaux pour € 0,6 million, soit -0,2% à un taux de capitalisation constant.

L'**autre résultat sur portefeuille** s'élève à € -4,9 millions pour les trois premiers mois de 2023 (€ -3,2 millions) et comprend principalement la moins-value sur les actifs destinés à la vente de € 3,9 millions et la variation des impôts différés sur les plus-values non réalisées sur les immeubles de placement appartenant aux sociétés du périmètre d'Interinvest aux Pays-Bas et en Belgique.

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 ne peuvent être classés comme instruments de couverture des flux de trésorerie, d'un montant de € -2,6 millions (€ 11,6 millions). Cette baisse est due à la diminution des taux d'intérêt à long terme au cours du premier trimestre 2023.

Le **résultat net** pour les trois premiers mois de 2023 s'élève à € 1,9 million (€ 33,3 millions). Le **résultat net – actionnaires du Groupe** s'établit pour les trois premiers mois de 2023 à € 1,6 million (€ 33,1 millions) et peut être réparti comme suit :

- l'**EPRA résultat** de € 8,5 millions (€ 13,3 millions), soit une diminution de € 4,8 millions, principalement due à la combinaison de revenus locatifs plus élevés et d'une augmentation des charges immobilières et des frais généraux et de coûts d'intérêts plus élevés
- le **résultat sur portefeuille - actionnaires Groupe** de € -4,3 millions (€ 8,1 millions)
- les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers** d'un montant de € -2,6 millions (€ 11,6 millions).

L'**EPRA résultat** pour les trois premiers mois de 2023 s'élève à € 8,5 millions. Compte tenu du nombre moyen pondéré de 29.235.067 actions, l'**EPRA résultat par action** pour les trois premiers mois de 2023 s'élève à € 0,29 (€ 0,51). La baisse s'explique par l'indemnité de rupture perçue en 2022 (€ -0,10), l'augmentation des revenus locatifs récurrents sous-jacents (€ 0,10), la hausse des charges d'intérêt (€ -0,09), la variation du nombre d'actions à la suite du dividende optionnel pour l'exercice 2021 et l'ABB réalisée en décembre pour renforcer les capitaux propres (€ -0,03), ainsi que par une augmentation des coûts tels qu'expliqués ci-dessus, avec, notamment, l'indemnité de départ payée à Gunther Gielen, les coûts de plusieurs remises en état importantes effectuées au premier trimestre 2023 et des frais de personnel plus élevés en raison de l'indexation des salaires et de l'attribution de plusieurs postes vacants en 2022.

Au 31 mars 2023, la **valeur nette** de l'action s'élève à € 23,73 (€ 23,72 au 31 décembre 2022). Étant donné que le cours boursier de l'action Intervest (INTO) s'élève à € 17,50 au 31 mars 2023, l'action cote donc, à la date de clôture, avec une décote de 26,3% par rapport à la valeur nette.

L'**EPRA NTA** par action s'élève à € 23,64 au 31 mars 2023. Cela représente une augmentation de € 0,14 par rapport à € 23,50 au 31 décembre 2022, principalement en raison de la combinaison de l'EPRA génération de résultat et le résultat du portefeuille diminué des impôts différés.

2.2 Structure financière

Au cours du premier trimestre 2023, Intervest a encore augmenté son taux de couverture de 72% au 31 décembre 2022 à 75% à la fin du trimestre. Ces crédits ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixés par des swaps de taux d'intérêt et ont une durée moyenne restante de 4,6 ans au 31 mars 2023. L'augmentation du taux de couverture est le résultat de la rupture et de l'extension des IRS de € 35 millions par le biais de transactions avec KBC et ING. Dans les mois à venir, Intervest continuera à surveiller de près les fluctuations du marché et, le cas échéant, augmentera encore son taux de couverture. Intervest vise un taux de couverture de 85%.

Le contrat de crédit de € 20 millions avec ING Belgium, dont l'échéance est avril 2023, est renouvelé au premier trimestre 2023 pour cinq ans, avec une nouvelle échéance en 2028. Ce crédit s'inscrit dans le cadre du Green Finance Framework d'Intervest. Au 31 mars 2023, Intervest dispose de € 828 millions de lignes de crédit, dont € 155 millions ou 19% de financements verts. Environ € 172 millions du portefeuille de crédits sont de lignes de crédit engagées non utilisées. Ces lignes de crédit non utilisées peuvent être utilisées pour le financement de projets de développement en cours, le paiement du dividende de l'exercice 2022 en mai 2023 et la réalisation d'acquisitions et de développements futurs.

La durée moyenne restante des lignes de crédit à long terme est de 3,9 ans à la fin du premier trimestre 2023, contre 4,0 ans au 31 décembre 2022. En 2023, € 65 millions de financements arrivent encore à échéance, dont € 50 millions fin décembre 2023. Au premier trimestre 2024, un crédit de € 25 millions arrive également à échéance. Par conséquent, au 31 mars 2023, € 90 millions ou 11% des financements ont une échéance inférieure à un an.

Le taux d'intérêt moyen des financements s'élève à 2,8%, marges bancaires comprises et intérêts activés compris, pour les trois premiers mois de 2023. Le taux d'intérêt moyen pour l'année 2022 était de 2,0%. L'augmentation s'explique par le fait que la hausse des taux Euribor n'a commencé qu'au début de 2022, avec, par exemple, une augmentation de l'Euribor 3 mois de -0,5% en mars 2022 à 3,0% à la fin mars 2023, ainsi que par une diminution de l'utilisation du programme de papier commercial.

Au 31 mars 2023, le taux d'endettement consolidé d'Intervest s'élève à 48,7% (48,0% au 31 décembre 2022). Cette légère augmentation du taux d'endettement s'explique principalement par les deux acquisitions et investissements dans des projets de développement au cours des trois premiers mois de 2023 (pour une valeur totale de € 42 millions), financés par des capitaux d'emprunt.

Sur la base de ce taux d'endettement, Intervest dispose d'un potentiel d'investissement supplémentaire d'environ € 674 millions avant d'atteindre le taux d'endettement maximal de 65% applicable aux SIR. La marge pour des investissements supplémentaires s'élève à environ € 408 millions avant de dépasser le taux d'endettement de 60%.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Déclaration intermédiaire du conseil de surveillance
concernant le premier trimestre 2023

Information réglementée, embargo jusqu'au 04.05.2023, 18h00

3 Dividende optionnel

Le conseil de surveillance d'Interinvest a décidé le 3 mai 2023 d'offrir aux actionnaires un dividende optionnel. Les actionnaires ont dès lors le choix, pour le dividende portant sur l'exercice 2022, entre un paiement en espèces et de nouvelles actions ordinaires, ou une combinaison de ces deux modes de paiement.

Les conditions du dividende optionnel ont été divulguées dans le communiqué de presse du 3 mai 2023 qui peut être consulté sur le site web de la société, dans la section « Investisseurs », à l'adresse www.interinvest.eu/fr/dividende-optionnel-en-actions.

4 Changement dans le conseil de direction

Comme annoncé dans le communiqué de presse du 29 mars 2023, Gunther Gielen a quitté son poste de CEO d'Interinvest Offices & Warehouses SA d'un commun accord, et ce avec effet immédiat.

Le 26 avril 2023, Joël Gorsele a été nommé pour lui succéder. Joël a plus de 15 ans d'expérience dans l'immobilier à divers postes de gestion, commerciaux et financiers. En tant que chief investment officer (cio) d'Interinvest, Joël a dirigé l'équipe d'investissement ces dernières années, ce qui a permis de faire croître le portefeuille immobilier logistique.

Avec la nomination de Joël Gorsele en tant que chief executive officer, le conseil de surveillance soutient la stratégie 2023 - 2025 en mettant un accent prononcé sur le segment de l'immobilier logistique et en intensifiant la rotation des actifs, dans le cadre des ambitions ESG.

5 Prévisions

Interinvest accélère sa stratégie 2023 - 2025, en continuant à se concentrer pour les prochaines années sur le segment logistique et en intensifiant la rotation des actifs, dans le cadre de ses ambitions ESG. Cela implique que la part relative dans le segment des bureaux sera considérablement réduite. Pour réaliser cette transformation, un plan est actuellement en cours d'élaboration, qui comprend également une amélioration durable de la marge d'exploitation grâce à la rationalisation. L'amélioration de la marge opérationnelle sera visible dans les résultats à partir du deuxième trimestre 2023. Des précisions supplémentaires sur la mise en œuvre accélérée de la stratégie suivront dans le rapport semestriel 2023.

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 pour l'exercice 2023 de minimum € 1,48, comme annoncé fin 2022. En 2024, la croissance mûrement réfléchie liée à l'accent stratégique mis sur les (re)développements propres commencera à porter ses fruits.

Ce projection relatives à l'EPRA résultat est toutefois une prévision dont la réalisation effective dépend de différents facteurs, tels que l'évolution de l'économie, des marchés financiers et des marchés immobiliers et la réalisation effective des dossiers de (dés)investissement et de développement en cours. La rapidité avec laquelle Interinvest parviendra à concrétiser la poursuite de la rotation des actifs influence en grande partie les prévisions susmentionnées. Les prévisions ont été établies sur la base des informations disponibles au 31 mars 2023.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Déclaration intermédiaire du conseil de surveillance
concernant le premier trimestre 2023

Information réglementée, embargo jusqu'au 04.05.2023, 18h00

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

6 Calendrier financier 2023

4 mai 2023	Ex dividend date 2022
5 mai 2023	Record date dividend 2022
25 mai 2023	Paiement du dividende 2022
4 mai 2023	Déclaration intermédiaire des résultats au 31 mars 2023
3 août 2023	Rapport financier au 30 juin 2023
9 novembre 2023	Déclaration intermédiaire des résultats au 30 septembre 2023

Pour toute modification éventuelle, il est référé au calendrier financier sur le [site web](#) d'Interinvest.

7 Aperçu financier – résultats et bilan

7.1 Compte de résultats consolidés résumés

en milliers €	31.03.2023	31.03.2022
Revenus locatifs	19.478	18.898
Charges relatives à la location	-10	39
RÉSULTAT LOCATIF NET	19.468	18.937
Récupération de charges immobilières	388	246
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	14.426	10.227
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état	-699	-156
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-14.426	-10.227
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	-52	14
RÉSULTAT IMMOBILIER	19.105	19.041
Frais techniques	-200	-131
Frais commerciaux	-26	-141
Charges et taxes sur immeubles non loués	-632	-303
Frais de gestion immobilière	-1.744	-980
Autres charges immobilières	-970	-805
Charges immobilières	-3.572	-2.360
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	15.533	16.681
Frais généraux	-1.761	-1.358
Autres revenus et charges d'exploitation	-180	-96
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	13.592	15.227
Résultats sur vente des immeubles de placement	-9	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	490	11.444
Autre résultat sur portefeuille	-4.877	-3.223
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	9.196	23.448
Revenus financiers	41	1
Charges d'intérêt nettes	-4.282	-1.606
Autres charges financières	-152	-11
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2.595	11.648
Résultat financier	-6.988	10.032
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	2.208	33.480
Impôts	-315	-155
RÉSULTAT NET	1.893	33.325

en milliers €

	31.03.2023	31.03.2022
RÉSULTAT NET	1.893	33.325
Attribuable à :		
Actionnaires Groupe	1.634	33.102
Tiers	259	223
RÉSULTAT NET - Actionnaires Groupe	1.634	33.102
À exclure :		
- Résultats sur vente des immeubles de placement	-9	0
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement	490	11.444
- Autre résultat sur portefeuille	-4.877	-3.223
- Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2.595	11.648
- Intérêts minoritaires relatifs à ce qui précède	78	-101
EPRA RÉSULTAT	8.547	13.334

RÉSULTAT PAR ACTIONS - GROUPE

	31.03.2023	31.03.2022
Nombre d'actions copartageantes	29.235.067	26.300.908
Moyenne pondérée du nombre d'actions	29.235.067	26.300.908
Résultat (€)	0,06	1,26
Résultat net dilué (€)	0,06	1,26
EPRA résultat (€)	0,29	0,51

7.2 Résultat global consolidé résumé

en milliers €

	31.03.2023	31.03.2022
RÉSULTAT NET	1.893	33.325
Autres éléments du résultat global (recyclable au compte de résultats)	-1.381	538
Revalorisation panneaux solaires	-1.381	538
RÉSULTAT GLOBAL	512	33.863
Attribuable aux :		
Actionnaires Groupe	672	33.423
Intérêts minoritaires	-161	440

7.3 Bilan consolidé résumé

ACTIFS en milliers €	31.03.2023	31.12.2022
ACTIFS NON COURANTS	1.420.123	1.381.476
Immobilisations incorporelles	267	284
Immeubles de placement	1.375.922	1.333.418
Autres immobilisations corporelles	13.912	15.124
Actifs financiers non courants	29.981	32.608
Créances commerciales et autres actifs non courants	41	41
ACTIFS COURANTS	59.072	47.304
Actifs destinés à la vente	23.379	27.277
Actifs financiers courants	0	0
Créances commerciales	5.155	2.126
Créances fiscales et autres actifs courants	5.248	4.937
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.312	3.053
Comptes de régularisation	19.978	9.911
TOTAL DE L'ACTIF	1.479.195	1.428.780

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Déclaration intermédiaire du conseil de surveillance
concernant le premier trimestre 2023

Information réglementée, embargo jusqu'au 04.05.2023, 18h00

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €	31.03.2023	31.12.2022
CAPITAUX PROPRES	720.502	721.410
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	693.866	693.351
Capital	263.868	264.026
Primes d'émission	219.354	219.354
Réserves	209.010	158.257
Résultat net de l'exercice	1.634	51.714
Intérêts minoritaires	26.636	28.059
PASSIF	758.693	707.370
Passifs non courants	579.226	564.849
Dettes financières non courantes	532.610	525.116
<i>Établissements de crédit</i>	<i>430.201</i>	<i>422.734</i>
<i>Autres</i>	<i>102.409</i>	<i>102.382</i>
Autres passifs financiers non courants	20.834	15.162
Dettes commerciales et autres obligations non courantes	2.978	2.810
Passifs d'impôts différés	22.804	21.761
Passifs courants	179.467	142.521
Dettes financières courantes	122.676	102.646
<i>Établissements de crédit</i>	<i>81.176</i>	<i>64.646</i>
<i>Papier commercial</i>	<i>41.500</i>	<i>38.000</i>
Autres passifs financiers courants	37	35
Dettes commerciales et autres dettes courantes	26.866	25.680
Autres passifs courants	5.083	3.811
Comptes de régularisation	24.805	10.349
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	1.479.195	1.428.780

8 Annexes

8.1 Indicateurs clés de performance EPRA

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

EPRA résultat ★

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

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

Réconciliation en milliers €		31.03.2023	31.03.2022
Résultat net		1.893	33.325
Intérêts minoritaires		-259	223
Résultat net (Part du Groupe)		1.634	33.102
Éliminer du résultat net (+/-): (Part du Groupe) (+/-)			
• Résultat sur ventes des immeubles de placement		-9	0
• Variations de la juste valeur des immeubles de placement		490	11.444
• Autre résultat sur portefeuille		-4.877	-3.223
• Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers		-2.595	11.648
• Intérêts minoritaires en relation avec ce qui précède		78	-101
EPRA résultat	A	8.547	13.334
Moyenne pondérée du nombre d'actions	B	29.235.067	26.300.908
EPRA résultat par action (en €)	=A/B	0,29	0,51

Indicateurs EPRA Net Asset Value (NAV) ★

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

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

- L'EPRA Net Reinstatement Value (NRV) fournit une estimation du montant requis pour reconstituer l'entreprise à travers les marchés d'investissement en fonction de sa structure actuelle de capital et de financement, y compris le real estate transfer tax.
- L'EPRA Net Tangible Assets (NTA) part de l'hypothèse que la société acquiert et cède des actifs, ce qui ferait se matérialiser certains impôts différés qui ne peuvent être édulés.
- 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 €	31.03.2023		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère en IFRS	693.866	693.866	693.866
NAV diluée à la juste valeur	693.866	693.866	693.866
A exclure :	2.421	2.697	
▪ Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	-22.813	-22.804	
▪ Juste valeur des instruments financiers	25.234	25.234	
▪ Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		267	
A inclure :	63.328	0	17.956
▪ Juste valeur des dettes à taux fixe			17.956
▪ Droits de mutation	63.328		
NAV	754.773	691.169	711.822
Nombre d'actions dilué	29.235.067	29.235.067	29.235.067
NAV par action (en €)	25,82	23,64	24,35

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Déclaration intermédiaire du conseil de surveillance
concernant le premier trimestre 2023

Information réglementée, embargo jusqu'au 04.05.2023, 18h00

en milliers €

31.12.2022

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

EPRA Rendement Initial Net (RIN) en EPRA RIN ajusté**Définition**

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

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

Réconciliation en milliers €	31.03.2023	31.12.2022
Immeubles de placements et immeubles destinés à la vente	1.399.301	1.360.695
À exclure :		
Projets de développement destinés à la location	100.679	99.619
Immeubles disponibles à la location	1.298.622	1.261.076
À inclure :		
Frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	62.230	61.170
Valeur d'investissement des immeubles disponibles à la location - y compris l'immobilier détenu par droit d'usage (B)	1.360.852	1.322.246
Revenus locatifs bruts annualisés	79.249	72.614
À exclure :		
Charges immobilières ⁹	-9.217	-9.193
Revenus locatifs nets annualisés (A)	70.032	63.421
Ajustements:		
Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autres réductions de loyer	3.032	3.996
Revenus locatifs nets 'topped-up' annualisés (C)	73.064	67.417
(in %)		
EPRA RENDEMENT NET INITIAL (A/B)	5,1%	4,8%
EPRA RENDEMENT NET INITIAL AJUSTE (C/B)	5,4%	5,1%

⁹ Le périmètre des charges immobilières à exclure pour le calcul du EPRA Rendement Net Initial est fixé dans l'EPRA Best Practices et ne correspond pas aux "Charges immobilières" telles que représentées dans les comptes consolidés IFRS.

EPRA taux de vacance locative

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

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

Segment	Surface locative (en milliers m ²)	Valeur locative estimée (ERV) de vacance (en milliers €)	Valeur locative estimée (ERV) (en milliers €)	EPRA vacance locative (en %)	
				31.03.2023	31.12.2022
Bureaux	208	6.584	27.744	24%	24%
Immobilier logistique Belgique	775	235	35.487	1%	4%
Immobilier logistique aux Pays-Bas	363	0	23.665	0%	0%
TOTAL DES IMMEUBLES disponibles à la location	1.346	6.819	86.896	8%	10%

EPRA ratio de coûts ★

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

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

Réconciliation en milliers €	31.03.2023	31.12.2022
Dépenses administratives et d'exploitation (IFRS)	5.886	12.888
<i>Charges relatives à la location</i>	10	19
<i>Récupération de charges immobilières</i>	-389	-1.249
<i>Récupération de charges locatives</i>	0	0
<i>Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état</i>	699	1.629
<i>Autres revenus et dépenses relatifs à la location</i>	52	-939
<i>Charges immobilières</i>	3.573	8.566
<i>Frais généraux</i>	1.761	4.387
<i>Autres revenus et charges d'exploitation</i>	180	475
À exclure:		
Indemnités pour droit de superficie et baux emphytéotiques	0	-9
EPRA frais (y compris frais de vacance) (A)	5.886	12.879
Frais de vacance	-633	-1.085
EPRA frais (hors frais de vacance) (B)	5.253	11.794
Revenus locatifs diminués des indemnités pour droit de superficie et baux emphytéotiques (C)	19.478	71.465
(in %)		
EPRA ratio de coûts (y compris frais de vacance) (A/C)	30,2%	18,0%
EPRA ratio de coûts (hors frais de vacance) (B/C)	27,0%	16,5%

EPRA Loan-to-value (LTV)

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

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

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

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

en milliers €	31.03.2023		
	Rapporté	Intérêt minoritaire	Part du Groupe
À inclure :			
▪ Emprunts auprès d'établissements de crédit	511.377	24.560	486.817
▪ Papier commercial	49.500	0	49.500
▪ Green bond/USPP	94.409	0	94.409
▪ Dettes/créances nettes	40.607	9.275	31.332
À exclure:			
▪ Trésorerie et équivalents de trésorerie	-5.313	-306	-5.007
EPRA Dette nette (a)	690.580	33.529	657.051
À inclure :			
▪ Immobilier disponible à la location (panneaux solaires, etc. inclus)	1.288.665	40.402	1.248.263
▪ Immobilier destiné à la vente	23.379	0	23.379
▪ Projets de développement et réserves de terrains	100.679	18.075	82.604
▪ Immobilisations incorporelles	267	2	265
EPRA Valeur immobilière totale (b)	1.412.990	58.479	1.354.511
EPRA LTV (a/b)	48,9%		48,5%

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Déclaration intermédiaire du conseil de surveillance
concernant le premier trimestre 2023

Information réglementée, embargo jusqu'au 04.05.2023, 18h00

en milliers € **31.12.2022**

	Rapporté	Intérêt minoritaire	Part du Groupe
À inclure :			
▪ Emprunts auprès d'établissements de crédit	487.380	20.656	466.724
▪ Papier commercial	46.000	0	46.000
▪ Green bond/USPP	94.382	0	94.382
▪ Dettes/créances nettes	35.600	8.021	27.579
À exclure:			
▪ Trésorerie et équivalents de trésorerie	-3.053	-222	-2.831
EPRA Dette nette (a)	660.309	28.455	631.854
À inclure :			
▪ Immobilier disponible à la location (panneaux solaires, etc. inclus)	1.248.392	40.617	1.207.774
▪ Immobilier destiné à la vente	27.277	0	27.277
▪ Projets de développement et réserves de terrains	99.619	14.598	85.021
▪ Immobilisations incorporelles	284	2	282
EPRA Valeur immobilière totale (b)	1.375.572	55.217	1.320.355
EPRA LTV (a/b)	48,0%		47,9%

8.2 Mesures alternatives de performance

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

Taux d'intérêt moyen des financements★

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

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

Réconciliation en milliers €		31.03.2023	31.03.2022
Charges d'intérêt nettes (sur base annuelle)	A	4.282	1.606
Intérêts intercalaires activés	B	265	509
Dette moyenne pondérée de la période	C	647.410	534.895
Taux d'intérêt moyen des financements (sur base 360/365) (%)	=(A+B)/C	2,8%	1,6%

Résultat net par action (Part du Groupe)★

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

Réconciliation		31.03.2023	31.03.2022
Résultat net (Part du Groupe) (en milliers €)	A	1.634	33.102
Moyenne pondérée du nombre d'actions	B	29.235.067	26.300.908
Résultat net par action (Part du Groupe) (en €)	=A/B	0,6	1,26

Valeur nette par action★

Définition - Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère (donc après déduction des intérêts minoritaires) divisés par le nombre d'actions en fin d'année (éventuellement après déduction des actions propres). Cette mesure alternative de performance est calculée sur base des comptes annuels consolidés de la société.

Objectif - La valeur nette par action mesure la valeur de l'action sur base de la valeur réelle des immeubles de placement et permet une comparaison avec le cours boursier

Réconciliation en milliers €		31.03.2023	31.12.2022
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère (en milliers €)	A	693.866	693.352
Nombre d'actions en fin d'année	B	29.235.067	29.235.067
Valeur nette par action (en €)	=A/B	23,73	23,72

Marge d'exploitation★

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

Objectif - La marge d'exploitation donne 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 €		31.03.2023	31.03.2022
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	A	13.592	15.227
Revenus locatifs	B	19.478	18.898
Marge d'exploitation (%)	=A/B	70%	81%

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

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

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

Réconciliation en milliers €	31.03.2023	31.03.2022
Résultat sur vente des immeubles de placement	-9	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	490	11.444
Autre résultat sur portefeuille	-4.877	-3.223
Résultat sur portefeuille	-4.396	8.221
Intérêts minoritaires	78	-101
Résultat sur portefeuille (Part du Groupe)	-4.318	8.120

8.3 Liste de terminologie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cela signifie concrètement que la juste valeur est égale à la valeur d'investissement divisée par 1,025 (pour des immeubles d'une valeur supérieure à € 2,5 millions) ou à la valeur d'investissement divisée par 1,10/1,125 (pour des immeubles d'une valeur inférieure à € 2,5 millions). Pour les immeubles de placement situés aux Pays-Bas, détenus par les filiales néerlandaises, cela signifie que la juste valeur est égale à la valeur d'investissement divisée par 1,09.

Législation SIR : La Loi SIR et l'Arrêté Royal SIR.

Liquidité de l'action : Le rapport entre le nombre d'actions négociées quotidiennement et le nombre d'actions.

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

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

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

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

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Déclaration intermédiaire du conseil de surveillance
concernant le premier trimestre 2023

Information réglementée, embargo jusqu'au 04.05.2023, 18h00

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

Rendement d'une action : Le rendement d'une action au cours d'une certaine période correspond au rendement brut. Ce rendement brut est la somme (i) de la différence entre le cours boursier à la fin et au début de période et (ii) du dividende brut (donc le dividende avant déduction du précompte mobilier).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valeur locative estimée (VLE) : La valeur locative estimée est la valeur locative déterminée par les experts immobiliers indépendants.

Valeur nette par action : Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère (donc après déduction des intérêts minoritaires) divisés par le nombre d'actions en fin d'année (éventuellement après déduction des actions propres). Cela correspond à la valeur nette telle que définie à l'article 2, 23° de la Loi SIR. La valeur nette par action mesure la valeur de l'action sur base de la juste valeur des immeubles de placement et permet une comparaison avec le cours boursier.

BEYOND
REAL
ESTATE



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Déclaration intermédiaire du conseil de surveillance
concernant le premier trimestre 2023

Information réglementée, embargo jusqu'au 04.05.2023, 18h00

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

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Déclaration intermédiaire du conseil de surveillance
concernant le premier trimestre 2023

Information réglementée, embargo jusqu'au 04.05.2023, 18h00

Disclaimer

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

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

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

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

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

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

Interinvest se distingue lors de la location d'espaces en allant au-delà de la location de mètres carrés uniquement. La société va *beyond real estate*.



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

TVA: BE0458623918
RPM Anvers

