

BEYOND
REAL
ESTATE

DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE PREMIER TRIMESTRE 2022



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES



Résultant de la stratégie, les réalisations réussies des projets de développement Herentals Green Logistics et Genk Green Logistics conduisent à une augmentation du résultat EPRA

Résultats financiers et chiffres clés solides

- › L'EPRA résultat par action s'élève à € 0,51 pour le T1 2022, une augmentation de 34% par rapport à la même période de l'année précédente
- › Augmentation de 18% des revenus locatifs à la suite d'une indemnité de rupture perçue de € 2,9 millions. Les revenus locatifs sous-jacents restent stables par rapport au T1 2021
- › Dividende brut visé d' au moins € 1,53 pour 2022 soit un rendement du dividende brut de 5,6%¹
- › Augmentation de la marge opérationnelle, hors indemnité de rupture de € 2,9 millions reçue en 2022, de 3% à 77% par rapport à la même période l'année dernière; la marge opérationnelle au 31 mars 2022 s'élève à 81%, indemnité de rupture reçue comprise
- › Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement de € 47 millions ou 4% par rapport au 31 décembre 2021 via:
 - › € 26 millions d'investissements dans des projets de développement durables: principalement dans Herentals Green Logistics, Genk Green Logistics et Greenhouse Collection
 - › Variation positive de la juste valeur de € 11 millions, résultat combiné de l'augmentation de la valeur du portefeuille logistique de € 14 millions ou 2% et de la diminution de la valeur du portefeuille de bureaux de € 2 millions ou 1%
 - › € 9 millions d'acquisitions: extension de nouvelles constructions logistiques sur le site de Breda (NL) et acquisition d'un site logistique à Herstal, immédiatement adjacent au site existant
 - › € 1 million d'investissements dans le portefeuille existant
- › Réalisation d'une croissance réfléchie de 41% du portefeuille immobilier depuis début 2020, dont 28% grâce à des acquisitions et des projets de développement
- › Augmentation du WALB à 4,4 ans pour le portefeuille total au 31 mars 2022. 5,1 ans pour l'immobilier logistique et 3,0 ans pour les bureaux
- › Le taux d'occupation du portefeuille immobilier total s'élève à 91%. Taux d'occupation bureaux 82% et logistique 97%
- › Genk Green Logistics attire le cinquième acteur majeur et le premier acteur local moins d'un an après le début de la commercialisation. La convention de bail avec Konings nv est conclue pour 20 ans, reconductible deux fois pour une durée de 9 ans, pour des unités d'environ 30.000 m² à construire.
- › Transactions locatives importantes dans le portefeuille existant pour l'immobilier logistique et les bureaux:
 - › Nouveau locataire Sumitomo Warehouse (Europe) à Herentals
 - › Déménagement de locataire Yusen Logistics vers un nouvel espace logistique à Herentals Green Logistics
 - › Nouveau locataire Amoda fixe pour 9 ans à De Arend C, Edegem
 - › Extension location Nouwens Transport Breda pour une nouvelle construction livrée à Breda acquise au premier trimestre 2022

¹ Sur la base du cours de clôture de l'action au 31 mars 2022, qui s'élève à € 27,35.



Base solide pour une future création de valeur récurrente

- › Accent mis dans les deux segments aussi bien sur le potentiel de développement futur que sur la modernisation à l'épreuve du temps du portefeuille existant
- › Présence stratégique dans deux segments immobiliers: immobilier logistique (69%) et bureaux (31%); 41% du portefeuille logistique est situé aux Pays-Bas
- › Des locataires diversifiés et solides
- › 330 000 m² de projets en cours de construction et un potentiel de développement futur d'une valeur immobilière d'environ € 400 millions, dont € 140 millions ont été investis au 31 mars 2022
- › Potentiel de développement supplémentaire dans la zone portuaire de Zeebrugge pour 73.000 m² sur un terrain en concession suite à l'acquisition d'actions Lingang Overseas Zeebrugge Modern Industrial Park Development Company nv en avril 2022
- › Poursuite de l'optimisation de la structure de financement:
 - › Contraction du taux d'intérêt moyen à 1,6% pour le premier trimestre de 2022
 - › Poursuite de la diversification des partenaires financiers: € 40 millions de financement chez ABN AMRO Bank et € 50 millions USPP avec un assureur américain
 - › Plus aucun financement à échéance jusqu'en 2023
 - › La durée moyenne pondérée restante des crédits à long terme est de 3,8 ans
 - › Augmentation de la durée des instruments de couverture et des financements à taux fixes jusqu'à 5,2 ans
- › Suffisamment de marge d'investissement grâce aux € 104 millions de lignes de crédit non utilisées
- › Stratégie #connect2022 efficace qui pose les jalons de la création d'une feuille de route détaillée visant à définir la politique ESG à long terme

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



Chiffres clés T1 2022

IMMOBILIER

€ **1,3 milliard**

Juste valeur du portefeuille

91%

Taux d'occupation:

100% Immobilier logistique Pays-Bas
96% Immobilier logistique Belgique
82% Bureaux

4,4 ans

Durée moyenne restante
des contrats de bail

(jusqu'à la première échéance)

5,1 ans Immobilier logistique
3,0 ans Bureaux

6,1%

Rendement locatif brut

5,5% Immobilier logistique
7,6% Bureaux

8 pb

Contraction moyenne des rendements
dans l'immobilier logistique

FINANCIER

€ **0,51**

EPRA résultat par action

€ **25,79**

EPRA NTA par action

1,6%

Taux d'intérêt moyen
des financements

45,2%

Taux d'endettement

€ **1,53**

Dividende brut minimum visé par
action pour 2022

€ **1,71 - € 1,75**

EPRA résultat attendu
par action pour 2022

BOURSE

€ **719 millions**

Capitalisation boursière

5,6%

Rendement brut du dividende

DURABILITÉ

25%

du portefeuille immobilier au moins
BREEAM « Very Good »

100%

d'électricité provenant de
sources renouvelables

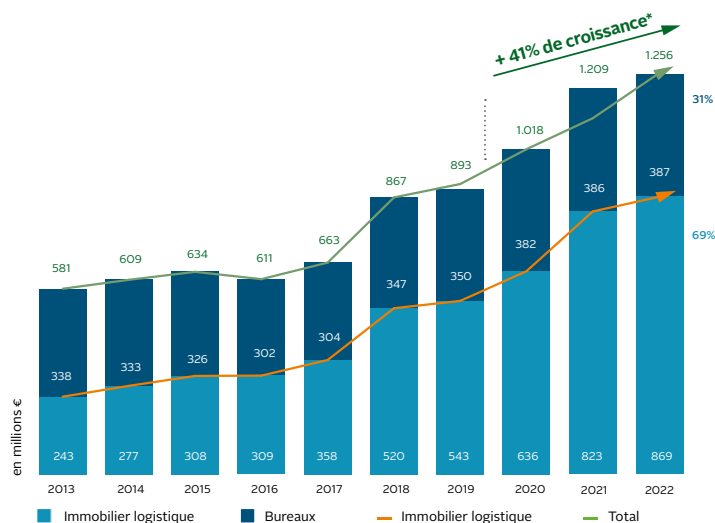
61%

du portefeuille immobilier logistique
équipés de panneaux solaires:
30 MWc

59%

du portefeuille équipés de
compteurs intelligents

Juste valeur du portefeuille immobilier



ÉQUIPE

60 collaborateurs



H 40%

F 60%

Chiffres clés comparatifs

En milliers €

31.03.2022

31.12.2021

	31.03.2022	31.12.2021
Chiffres clés immobiliers		
Juste valeur de l'immobilier	1.256.234	1.208.944
Juste valeur de l'immobilier disponible à la location	1.116.124	1.098.820
Rendement locatif brut sur immobilier disponible à la location (en %)	6,1%	6,4%
Rendement locatif brut sur immobilier disponible à la location en cas de location à 100% (en %)	6,7%	6,8%
Durée moyenne restante des contrats de bail (jusqu'à la première échéance) (en années)	4,4	4,3
Durée moyenne restante des contrats de bail du portefeuille logistique (jusqu'à la première échéance) (en années)	5,1	5,3
Durée moyenne restante des contrats de bail des bureaux (jusqu'à la première échéance) (en années)	3,0	2,6
Taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille (en %)	91%	94%
Taux d'occupation du portefeuille logistique (en %)	97%	100%
Taux d'occupation du portefeuille logistique Pays-Bas (en %)	100%	100%
Taux d'occupation du portefeuille logistique Belgique (en %)	96%	99%
Taux d'occupation des bureaux (en %)	82%	87%
Surface locative brute (en milliers de m ²)	1.134	1.111
Chiffres clés financiers		
EPRA résultat	13.334	45.176
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	8.120	48.708
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	11.648	4.217
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE	33.102	98.100
Nombre d'actions copartageantes	26.300.908	26.300.908
Moyenne pondérée du nombre d'actions	26.300.908	25.983.006
Cours boursier à la date de clôture (en €/action)	27,35	28,20
Valeur nette (juste valeur) (en €/action)	24,94	23,67
Valeur nette (valeur d'investissement) (en €/action)	26,54	25,27
Prime par rapport à la juste valeur nette (en %)	10%	19%
Capitalisation boursière (en millions €)	719	742
Dividende brut (en €)	1,53 ¹	1,53 ¹
Rendement brut du dividende (en %)	5,6%	5,4%
Taux d'endettement (max. 65%)	45,2%	45,0%
Taux d'intérêt moyen des financements (en %)	1,6%	1,8%
Durée moyenne des financements à long terme (en années)	3,8	4,1
EPRA chiffres clés		
EPRA résultat (en €/action) (part du Groupe)	0,51	1,74
EPRA NTA (en €/action)	25,79	24,83
EPRA NRV (en €/action)	27,73	26,76
EPRA NDV (en €/action)	24,90	23,64
EPRA RIN (rendement initial net) (en %)	5,0%	5,3%
EPRA RIN ajusté (en %)	5,2%	5,4%
EPRA taux vacance locative (en %)	8,5%	6,2%
EPRA ratio de coûts (frais directs de vacance inclus) (en %)	19,4% ²	17,9%
EPRA ratio de coûts (hors frais directs de vacance) (en %)	17,8% ²	16,5%

1 Il s'agit du dividende brut minimum visé


2 L'application de l'interprétation IFRIC 21, selon laquelle les prélèvements imposés par le gouvernement, tels que l'impôt foncier, sont entièrement comptabilisés en tant que dette et coût dans le bilan et le compte de résultat au début de l'exercice, ainsi que les frais de rupture perçus de 2,9 millions d'euros, influencent largement le niveau du ratio de coût EPRA au cours de l'exercice.



Sommaire

Activités opérationnelles du premier trimestre 2022	7
Activités locatives et taux d'occupation	8
Portefeuille immobilier	10
Projets en construction et potentiel de développement	11
Durabilité	15
Résultats financiers du premier trimestre 2022	16
Analyse des résultats	16
Structure financière	19
Dividende optionnel	20
Prévisions 2022	21
Calendrier financier 2022	22
Annexes:	23
États financiers	23
Glossaire et mesures alternatives de performance du premier trimestre 2022	26

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 Internet www.intervest.eu, 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



Activités opérationnelles du premier trimestre 2022

Au premier trimestre 2022, Interinvest Offices & Warehouses (ci-après « Interinvest ») a continué de mettre l'accent sur la création de valeur durable dans les projets en construction, tant en Belgique qu'aux Pays-Bas et dans les deux segments. En outre, la politique locative active et dynamique, attentive aux attentes des locataires (potentiels), génère des KPI solides, tant pour le portefeuille existant que pour les projets. #TeamInterinvest réalise ainsi des étapes importantes de son plan de croissance stratégique #connect2022 et pose une bases solide pour l'avenir.

CHIFFRES CLÉS*	31.03.2022					31.12.2021				
	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 €)	510.052	359.368	869.420	386.814	1.256.234	480.239	342.282	822.521	386.423	1.208.944
Juste valeur des biens immobiliers disponibles à la location (en milliers €)	448.816	353.629	802.445	313.679	1.116.124	422.400	336.800	759.200	339.620	1.098.820
Loyers contractuels (en milliers €)	28.969	17.821	46.790	23.951	70.741	27.850	17.401	45.251	27.767	73.018
Rendement locatif brut des biens immobiliers disponibles à la location (en %)	5,9%	5,0%	5,5%	7,6%	6,1%	6,0%	5,2%	5,6%	8,2%	6,4%
Rendement locatif brut (y compris valeur locative estimée sur inoccupation) des biens immobiliers disponibles à la location (en %)	6,2%	5,0%	5,7%	9,2%	6,7%	6,1%	5,2%	5,7%	9,5%	6,8%
Durée moyenne restante des contrats de bail (jusqu'à la première échéance) (en années)	4,1	6,6	5,1	3,0	4,4	4,4	6,6	5,3	2,6	4,3
Durée moyenne restante des contrats de bail (jusqu'en fin de contrat) (en années)	5,5	7,9	6,5	4,4	5,8	5,6	8,0	6,5	3,8	5,5
Taux d'occupation (EPRA) (en %)	96%	100%	97%	82%	91%	99%	100%	100%	87%	94%
Nombre de sites louables	24	15	39	13	52	23	15	38	14	52
Surface locative brute (en milliers de m ²)	578	336	914	220	1.134	552	313	865	246	1.111

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



Activités locatives et taux d'occupation

Le **taux d'occupation** de l'ensemble du portefeuille disponible à la location s'élève à 91% au 31 mars 2022, ce qui représente une baisse de 3% par rapport à la fin de l'année 2021 (94%). Le taux d'occupation du **portefeuille de bureaux** diminue de 4% pour passer à 82% (87% au 31 décembre 2021). La baisse est principalement due au fait que Woluwe Garden est considéré comme projet de développement à partir de 2022 (3%) et au départ de quelques locataires à Malines, dont la présence réduite de Enterprise Services Belgium à Mechelen Business Tower a le plus d'impact. Enterprise Services Belgium a en effet décidé début 2022 de restituer anticipativement une partie de sa surface louée. Intervest a reçu à cet effet une indemnité de rupture de près de € 3 millions, représentant le loyer jusqu'à la fin du contrat, majoré des charges communes pour un an. Cette indemnité de rupture est entièrement à charge de l'EPRA résultat du premier trimestre de 2022.

Les espaces libérés dans le portefeuille de bureaux offrent à Intervest la possibilité de procéder à une rénovation plus approfondie de ces bâtiments. Le but est de transformer la Mechelen Business Tower en un immeuble de bureaux à locataires multiples qui répond aux normes actuelles d'un bureau moderne. Un trajet de redéveloppement progressif et durable est également élaboré pour Mechelen Campus afin de rendre ce cluster de bureaux à l'épreuve du temps et, en ce qui concerne Woluwe Garden, il a été opté pour une rénovation durable complète avec implémentation du concept Greenhouse.

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.

Dans le **portefeuille logistique** également, le taux d'occupation diminue de 3% pour passer à 97% (100% au 31 décembre 2021). La baisse ne s'observe que dans le portefeuille belge, où le taux d'occupation s'élève à 96% au 31 mars 2022 (99% au 31 décembre 2021). Elle est principalement due au départ du locataire Pharma Logistics à Huizingen. La commercialisation de ce bâtiment logistique plus ancien est en cours. Outre une location à court terme, plusieurs solutions à long terme sont envisagées pour le bâtiment.

Le taux d'occupation du portefeuille logistique aux Pays-Bas reste stable par rapport à fin 2021 et s'élève toujours à 100% au 31 mars 2022.

Malgré la baisse du taux d'occupation au 31 mars 2022, Intervest a tout de même enregistré quelques belles **transactions locatives** au premier trimestre de 2022.





Dans le **portefeuille de bureaux**, une convention de bail a été signée avec Amoda, qui a emménagé à partir du 1er avril dans le bâtiment C du complexe de bureaux De Arend à Edegem. Le bail a été conclu pour une durée fixe de 9 ans avec un loyer annuel net de € 0,2 million.

Dans le **portefeuille logistique de la Belgique**, deux contrats ont encore été signés pour Herentals Green Logistics. Un contrat a été signé avec Yusen Logistics, locataire existant sur le site, en vue d'un déménagement à partir du 1er avril 2022 vers la partie encore disponible du nouveau site. Le nouveau contrat de location, portant sur environ 5.608 m² de logistique, 4.387 m² d'espace de cross-docking, 1.237 m² de mezzanine et 770 m² de bureaux, représente un loyer annuel net de € 0,5 million et n'a qu'une première possibilité de résiliation dans 4,5 ans. Pour la partie libérée sur le site existant, un contrat a été signé avec le nouveau locataire Sumitomo Warehouses (Europe) pour 10.161 m² d'entrepôt, 2.066 m² de mezzanine et 1.238 m² de bureaux pour une période de 9 ans, avec des options d'échéance après chaque période de 3 ans et un loyer annuel net de € 0,6 million. À partir du 1er avril 2022, tous les espaces finis de Herentals Green Logistics seront également loués, sauf 6.000 m². Pour l'espace restant également, des discussions bien avancées sont en cours en vue de la location.

Pour le **portefeuille logistique aux Pays-Bas**, la convention de bail a été signée avec Nouwens Transport Breda dans le courant du premier trimestre 2022, pour l'extension de 3.650 m² de nouveaux entrepôts. Ces nouveaux entrepôts, attenants à l'entrepôt déjà existant, ont été acquis par Interinvest au premier trimestre 2022 après réception.

Au total, 2%, soit € 1,6 million des revenus locatifs totaux au 31 décembre 2021, ont été renouvelés dans 7 transactions au premier trimestre 2022. Dans le segment Greenhouse également, plusieurs nouveaux contrats ont été conclus pour des abonnements serviced offices ou coworking, représentant ensemble un loyer annuel de € 0,1 million.





Portefeuille immobilier

Pour € 26 millions d'investissements dans des projets durables par l'équipe interne et € 9 millions d'acquisitions adaptées à la stratégie de clusters

La **juste valeur des immeubles de placement** s'élève à € 1.256 millions au 31 mars 2022 (€ 1.209 millions au 31 décembre 2021). Cette valeur totale comprend les biens immobiliers disponibles à la location d'un montant d'environ € 1.116 millions et des projets de développement pour environ € 140 millions.

L'augmentation de la juste valeur des immeubles de placement de € 47 millions ou 4% par rapport au 31 décembre 2021 s'explique par les facteurs suivants:

- › Investissements dans des projets de développement et réserves de terrain dans le portefeuille logistique à hauteur de € 23 millions; investissements principalement dans les unités en construction de Genk Green Logistics et la poursuite des travaux de finition de Herentals Green Logistics qui a entre-temps été livré.
- › Investissements dans des projets de développement dans le portefeuille de bureaux pour un montant de € 3 millions, principalement pour la poursuite des travaux de finition dans le redéveloppement de Greenhouse Collection.
- › Acquisitions d'immeubles disponibles à la location pour un montant de € 9 millions.
- › Investissements visant à améliorer le portefeuille existant pour € 1 million.
- › Augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier logistique pour un montant de € 14 millions ou 2%, en raison de la poursuite de la contraction des rendements et de l'inclusion de certaines augmentations observables de façon permanente des loyers du marché pour les sites logistiques les plus populaires, qui sont actuellement déterminés par les experts immobiliers dans les transactions.
- › Baisse de valeur dans le portefeuille de bureaux à raison de € 2 millions ou 1%, principalement en raison de la prise en compte des périodes d'inoccupation par l'expert immobilier à la suite d'une nouvelle inoccupation, notamment à la suite du départ anticipé du locataire Enterprise Services Belgium à Mechelen Business Tower où une indemnité de rupture a été perçue pour la période de location restante, ou par exemple en fonction d'un projet de redéveloppement prévu.

Les **acquisitions** immobilières disponibles à la location réalisées par Interinvest au premier trimestre de 2022 sont deux acquisitions dans le segment logistique. La première comprend un terrain de 10.666 m² avec des bâtiments acquis à Herstal, zone industrielle « Hauts Sarts » à vocation purement industrielle/logistique. Interinvest possède déjà sur cette zone industrielle un site d'environ 15 ha avec des clients en forte croissance. Le site bénéficie d'une excellente accessibilité grâce à sa situation proche de la connexion de plusieurs autoroutes. Herstal est un site situé à côté de Liège avec une disponibilité limitée et une forte demande d'objets immobiliers aux propriétés similaires, notamment en raison de l'importance croissante de l'aéroport de Bierset. La deuxième acquisition concerne, comme mentionné précédemment, l'acquisition de l'entrepôt nouvellement livré et loué à Nouwens Transport Breda, une extension sur le site déjà existant à Breda (NL) qui a été acheté en 2021.

La proportion des segments immobiliers dans le portefeuille s'élève au 31 mars 2022 à 69% d'immobilier logistique et à 31% d'immeubles de bureaux. 41% du portefeuille immobilier logistique sont situés aux Pays-Bas. Au 31 mars 2022, l'ensemble du portefeuille immobilier présente une superficie locative de 1.134.215 m².



Projets en construction et potentiel de développement

Outre l'immobilier disponible à la location, Interinvest dispose également de projets en construction et d'un potentiel de développement futur. La superficie locative totale (potentielle) s'élève ainsi à environ 330.200 m². La juste valeur des projets de développement s'élève au 31 mars 2022 à € 140 millions. Sur base des données actuelles du marché immobilier, cela signifie une future augmentation possible de la valeur du portefeuille immobilier sur une période T2 2022 - 2025 comprise entre € 220 millions et € 267 millions par rapport à la valeur de l'ensemble des immeubles de placement au 31 mars 2022.

Le 31 décembre 2021, l'éventuelle augmentation de valeur future du portefeuille immobilier sur la période 2022 - 2025 oscillait entre € 241 millions et € 290 millions. Cette baisse est une conséquence de la réception du projet de développement Herentals Green Logistics au premier trimestre de 2022.

Woluwe Garden sera comptabilisé au bilan en tant que projet de développement à partir de 2022.

	Segment	Type	Pays	GLA (potentiel) en m ²	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
Greenhouse Collection at the Singel	Bureaux	Redéveloppement	BE	15.000	2022	Excellent
PROJETS EN CONSTRUCTION				66.000		
Greenhouse Woluwe Garden	Bureaux	Redéveloppement	BE	23.700	2023	Outstanding
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
POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT				264.200		
TOTAL PROJETS				330.200		



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

Commercialisation à plein régime, environ 40% des 250.000 m² disponibles déjà (pré)loués

La réalisation du projet de redéveloppement de Genk Green Logistics se déroule comme prévu. Sur la zone B de l'ancien site Ford, un complexe logistique et semi-industriel d'environ 250.000 m², composé de 21 unités, est construit avec une certification BREEAM « Excellent ». Sur le site, durabilité et multimodalité vont de pair.

Deux locataires, Eddie Stobart Logistics Europe et P&O Ferrymasters, se sont installés dans les unités réceptionnées courant 2021. Les revenus locatifs de ces trois unités, soit 35.000 m² au total, sont repris dans l'EPRA résultat du premier trimestre 2022.

Par ailleurs, trois autres conventions de bail ont été signées dans le courant de 2021.

- › Avec le locataire Neovia Logistics, pour une unité de plus de 10.000 m² avec 1.000 m² de mezzanine et 500 m² de bureaux.
- › Avec le locataire Nippon Express Belgium, qui louera un entrepôt d'un total de 21.000 m², bureaux compris.
- › Avec Eddie Stobart Logistics Europe pour une unité supplémentaire de 20.000 m² au total.

La réception de ces unités, dont la construction est presque achevée, est prévue pour le deuxième trimestre 2022, après quoi elles commenceront également à générer des revenus locatifs.

Début avril 2022, un cinquième acteur majeur, en même temps le premier acteur local, a été recruté moins d'un an après le début de la commercialisation. Le bail avec Konings SA pour des unités à construire d'environ 30.000 m² a été conclu pour 20 ans et peut être reconduit deux fois pour une durée de 9 ans. La construction sera assurée par MG Real Estate qui, en tant que partenaire de Genk Green Logistics (joint venture entre Interinvest et Group Machiels), est responsable de la réalisation du complexe logistique et semi-industriel sur l'ancien site Ford à Genk. La réception de cette unité est prévue pour le deuxième trimestre de 2023. La signature ayant eu lieu en avril 2022, cette transaction n'a pas encore été intégrée dans les chiffres du premier trimestre 2022.

Grâce à ce nouveau contrat de location built-to-suit, le nombre total de m² loués sur le site augmente pour atteindre plus de 100.000 m², soit environ 40% de la surface totale disponible.

De plus amples informations concernant ce projet peuvent être consultées sur www.genkgreenlogistics.be.





Herentals Green Logistics (BE): cluster durable de 45.000 m² de bureaux et de logistique réceptionné

La réception de Herentals Green Logistics a été annoncée le 30 mars 2022¹. Ce cluster durable d'espaces logistiques et de bureaux a été rendu possible par la combinaison des immeubles logistiques existants à Herentals, d'une superficie de 50.912 m², avec le site disposant d'un immeuble de bureaux et d'une position de terrain, acquis en mai 2020. Cette extension du portefeuille immobilier à l'époque a donné naissance à un terrain de 18 ha au total, lequel a permis, avec l'accompagnement de #TeamInterinvest,

un redéveloppement à grande échelle aux normes BREEAM « Excellent ». Herentals Green Logistics dispose désormais, en plus des sites existants, d'environ 36.000 m² supplémentaires d'entrepôts, d'un cross-dock et d'environ 3.000 m² d'espaces de bureaux et prévoit également une tour de stationnement sur cinq niveaux avec plus de 400 places de stationnement. Cela représente un cluster business durable d'environ 120.000 m² sur l'Atealaan à Herentals. À partir du 1er avril 2022, tous les espaces finis seront également loués, sauf 6.000 m².



Herentals > Herentals Green Logistics - artist impression

Greenhouse Collection at the Singel (BE) presque prêt pour réception

Un bâtiment déjà iconique le devient encore plus

Le projet de redéveloppement de bureaux Greenhouse Collection at the Singel se déroule comme prévu. Interinvest a acquis le bâtiment prestigieux, qui bénéficie d'un emplacement exceptionnel le long du Singel à Anvers, en novembre 2020² dans la phase initiale du redéveloppement. À l'issue du trajet de rénovation durable et tourné vers l'avenir, cet immeuble de bureaux state-of-the-art sera l'un des immeubles de bureaux phares à Anvers.

Le bâtiment avec un concept de bureau qui intègre des éléments des hubs Greenhouse existants d'Interinvest et les relie à une expérience de bureau exclusive, est en dernière phase de finition et sera réceptionné dans le courant du deuxième trimestre. La commercialisation du bâtiment bat son plein maintenant qu'il peut être visité et que l'on peut goûter à l'ambiance. Le projet devrait générer des revenus locatifs au second semestre 2022.



Anvers > Greenhouse Collection at the Singel

- 1 Voir le communiqué de presse du 30 mars 2022: "Avec la réception de Herentals Green Logistics, Interinvest réalise en Campine un cluster business d'environ 120.000 m² à l'épreuve du temps".
- 2 Voir le communiqué de presse du 18 novembre 2020: « Interinvest acquiert un prestigieux projet de bureaux à un emplacement de premier ordre à Anvers ».



Potentiel de développement supplémentaire dans la zone portuaire de Zeebrugge

Le 22 avril 2022, après la clôture du premier trimestre, Intervest Offices & Warehouses a acquis 100% des actions de Lingang Overseas Zeebrugge Modern Industrial Park Development Company nv et reçoit ainsi 15 ha de terrain en concession dans la Zone logistique maritime (MLZ) de Zeebrugge, où un site de 73.000 m² sera développé¹. La zone portuaire, qui connaît une forte croissance dans le trafic de conteneurs ces dernières années, est considérée comme un atout stratégique dans le portefeuille immobilier. Le site logistique, avec ses immeubles de bureaux, est un projet de nouvelle construction state-of-the-art avec un espace de stockage, un parc à conteneurs, un immeuble de bureaux central et un vaste parking pour remorques et voitures particulières. Le prix d'acquisition du bien immobilier pour le calcul du prix des actions s'élève à environ € 78 millions.

Le site durable d'espaces logistiques et de bureaux sera livré aux normes BREEAM « Excellent », disposera d'une installation PV sur l'ensemble du toit et sera chauffé sans gaz. Intervest prend en charge la suite du trajet de développement avec la #TeamIntervest interne. La livraison de l'ensemble du site est prévue en septembre 2022.

Une collaboration ultérieure avec les vendeurs est prévue pour la commercialisation du site. Trois des 10 unités ont déjà été pré-louées et des discussions avec diverses autres parties intéressées sont en cours pour les autres unités.

¹ Voir le communiqué de presse du 25 avril 2022: « Intervest voit une opportunité dans le port de Zeebrugge, avec l'acquisition d'un projet logistique de 73.000 m² auprès d'un consortium chinois de développeurs. »



Zeebrugge > Zone logistique maritime



Durabilité

Réalisation des objectifs #connect2022 en cours, déploiement du projet d'infrastructure de recharge pour voitures électriques

Interinvest entend atteindre les normes les plus élevées en matière de durabilité, tant au niveau du portefeuille qu'en termes de financement. En effet, Interinvest 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.

Au premier trimestre de 2022 également, Interinvest mise activement sur la création de valeur durable. La stratégie #connect2022 fixe des objectifs concrets et mesurables pour la période allant jusqu'à fin 2022:

- › L'objectif est que 30% du portefeuille immobilier bénéficient au moins d'une certification BREEAM « Very good ». Au 31 mars 2022, 25% des bâtiments sont certifiés au moins BREEAM « Very Good ».
- › Interinvest compte équiper 80% de son immobilier logistique d'installations photovoltaïques. Au 31 mars 2022, 61% des bâtiments du portefeuille logistique en sont équipés, ce qui représente une installation de 30 MWh, soit les besoins énergétiques de 7.730 ménages, l'équivalent de l'absorption de CO₂ de 974 hectares de forêts et l'élimination d'environ 9.740 tonnes d'émissions de CO₂.
- › Avec à l'esprit l'adage « mesurer, c'est savoir », l'objectif est d'équiper 80% du portefeuille immobilier de compteurs intelligents. Au 31 mars 2022, un système de contrôle d'énergie a été installé dans 59% 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.

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



Malines › Greenhouse Mechelen - point de recharge

Dans le courant du premier trimestre 2022, le **projet d'infrastructure de recharge pour voitures électriques** (PHEV et FEV) sur des emplacements de parking dans l'ensemble du portefeuille a également été concrétisé, l'objectif étant d'avoir installé 200 points de recharge pour voitures électriques d'ici fin 2022. Pour ce faire, Interinvest a collaboré avec un bureau d'études spécialisé. Chaque site a fait l'objet d'une analyse approfondie en termes de possibilités de raccordement électrique et d'infrastructure. Ensuite, un plan d'approche a été élaboré pour chaque immeuble. Dans un premier temps, les sites de Mechelen Campus, Intercity Business Park, Herentals Green Logistics et Greenhouse BXL seront équipés d'une infrastructure de recharge. Les 144 points de recharge prévus sur ces premiers sites devraient être opérationnels à la fin du deuxième trimestre 2022.



Résultats financiers du premier trimestre de 2022

Analyse des résultats¹

Augmentation de 3% de la marge opérationnelle par rapport au premier trimestre 2021, portée par une politique de location active et le monitoring des coûts

Les **revenus locatifs** d'Interinvest s'élèvent à € 18,9 millions au premier trimestre 2022 (€ 16,0 millions). Cette augmentation de € 2,9 millions soit 18% par rapport au premier trimestre 2021 est principalement due à l'indemnité de rupture perçue de la part du locataire Enterprise Services Belgium pour un montant de € 2,9 millions, à la suite de la restitution anticipée d'une partie de leur surface louée à Mechelen Business Tower. L'indemnité de rupture comprend le loyer total pour la durée ultérieure du contrat, majoré des charges communes pour un an. Les revenus locatifs sous-jacents restent stables par rapport au T1 de l'année dernière, les revenus locatifs supplémentaires perçus grâce aux acquisitions et développements de projets réceptionnés dans le courant de 2021, combinés aux revenus locatifs des nouveaux contrats de location, compensant entièrement la perte de revenus locatifs des locataires sortants tels que Nike Europe Holding et PwC.

Les **charges immobilières** s'élèvent à € 2,4 millions pour le premier trimestre de 2022 (€ 2,8 millions). La baisse de € 0,4 million ou 15% est principalement due à une diminution des frais de gestion interne de l'immobilier et à une diminution des frais techniques réalisés au premier trimestre, compensées par une légère augmentation des autres charges immobilières, la croissance du portefeuille aux Pays-Bas entraînant une augmentation des frais non imputables à titre de précompte immobilier.

Les **frais généraux** s'élèvent à € 1,4 million et restent donc stables par rapport au premier trimestre de l'année dernière.

L'accroissement des revenus locatifs, combiné à la baisse des charges immobilières, entraîne une hausse du **résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille** de € 3,4 millions, soit 29%, pour atteindre € 15,2 millions (€ 11,8 millions).

La **marge opérationnelle** passe de 74% au premier trimestre de 2021 à 81% au premier trimestre de 2022, une hausse de 7%. Sans l'indemnité de rupture unique reçue du locataire Enterprise Services Belgium à Mechelen Business Tower, la marge opérationnelle pour le premier trimestre de 2022 s'élève à 77%, une augmentation de 3% due à une politique de location active et au suivi des coûts.

¹ Les chiffres entre parenthèses sont les chiffres comparatifs pour le premier trimestre 2021.



Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** s'élèvent à € 11,4 millions au premier trimestre de 2022 (€ 22,4 millions). Les variations positives de la juste valeur sont le résultat combiné de ce qui suit:

- › augmentation de la valeur de la juste valeur du portefeuille immobilier logistique pour un montant de € 13,8 millions ou 2%, principalement en raison de la poursuite de la contraction des rendements et de l'inclusion de quelques augmentations durables observables de la location du marché pour les sites logistiques les plus populaires, qui sont actuellement constatées par les experts immobiliers dans les transactions
- › baisse de valeur dans la juste valeur du portefeuille de bureaux de € 2,4 millions ou 1%, principalement suite à l'imputation des périodes d'inoccupation par l'expert immobilier pour les locataires sortants à Malines.

L'**autre résultat sur portefeuille** s'élève à € -3,2 millions (€ -3,4 millions) au premier trimestre de 2022 et comprend principalement les impôts différés sur les plus-values non réalisées sur les immeubles de placement appartenant aux sociétés du périmètre d'Interinvest aux Pays-Bas et en Belgique.

Le **résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)** s'élève, pour le premier trimestre 2022, à € -1,6 million (€ -2,0 millions). La baisse des charges d'intérêt nettes de € 0,4 million, malgré une hausse moyenne de l'absorption de capital en 2022, résulte de l'augmentation de l'usage du programme de papier commercial, des intérêts capitalisés sur les développements de projets en cours et du remboursement de l'emprunt obligataire de € 35 millions à la fin du premier trimestre 2021. De ce fait, le taux d'intérêt moyen des financements est passé de 1,8% fin 2021 à 1,6% au premier trimestre de 2022. (2,0% au 31 mars 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 € 11,6 millions (€ 1,5 millions).

Le **résultat net** pour le premier trimestre 2022 s'élève à € 33,3 millions (€ 30,1 millions). Le résultat net – actionnaires du Groupe s'établit pour le premier trimestre de 2022 à € 33,1 millions (€ 30,0 millions) et peut être réparti comme suit:

- › l'**EPRA résultat** de € 13,3 millions (€ 9,7 millions), soit une hausse de € 3,6 millions ou 38%, principalement à cause d'une combinaison de revenus locatifs plus élevés suite à l'indemnité de rupture de bail perçue du locataire Enterprise Services Belgium à Mechelen Business Tower et à une baisse des coûts de financement et des charges immobilières
- › le **résultat sur portefeuille - actionnaires du Groupe** de € 8,1 millions (€ 18,8 millions)
- › les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers** d'un montant de € 11,6 millions (€ 1,5 million).

L'EPRA résultat pour le premier trimestre 2022 s'élève à € 13,3 millions, une augmentation de 38% par rapport au premier trimestre 2021. Sans tenir compte de l'indemnité de rupture reçue du locataire Enterprise Services Belgium à Mechelen Business Tower pour un montant de € 2,9 millions, l'EPRA résultat s'élève à € 10,5 millions, soit une augmentation de € 0,8 million ou 8% par rapport au premier trimestre 2021.

Compte tenu du nombre moyen pondéré de 26.300.908 actions, l'**EPRA résultat par action** pour le premier trimestre 2022 s'élève à € 0,51. Cela représente une augmentation de 34% ou € 0,13 par action par rapport à la même période l'année dernière (€ 0,38).

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Déclaration intermédiaire du conseil de surveillance
concernant le premier trimestre 2022



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Information réglementée
Embargo jusqu'au 04.05.2022, 18h00

CHIFFRES CLÉS	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Nombre d'actions à la fin de la période	26.300.908	26.300.908	25.500.672
Moyenne pondérée du nombre d'actions	26.300.908	25.983.006	25.500.672
Valeur nette (juste valeur) (€)	24,94	23,67	22,65
Cours boursier à la date de clôture (€)	27,35	28,20	21,15
Prime par rapport à la juste valeur nette (%)	10%	19%	-7%
Capitalisation boursière (en millions €)	719	742	539
Taux d'endettement (max. 65%)	45%	45%	41%

Au 31 mars 2022, la **valeur nette (juste valeur)** de l'action s'élève à € 24,94 (€ 23,67 au 31 décembre 2021). Étant donné que le cours boursier de l'action Interinvest (INTO) s'élève à € 27,35 au 31 mars 2022, l'action cote donc, à la date de clôture, avec une prime de 10% par rapport à la valeur nette (juste valeur).

EPRA - CHIFFRES CLÉS	31.03.2021	31.12.2021	31.03.2021
EPRA résultat (en € par action) (part du Groupe)	0,51	1,74	0,38
EPRA NTA (€ par action)	25,79	24,83	25,43
EPRA NRV (€ par action)	27,73	26,76	23,63
EPRA NDV (€ par action)	24,90	23,64	22,54
EPRA Rendement Initial Net (%)	5,0%	5,3%	5,6%
EPRA RIN Ajusté (%)	5,2%	5,4%	5,7%
EPRA taux de vacance locative (%)	8,5%	6,2%	7,2%
EPRA ratio de coûts (y compris frais directs de vacance) (%)*	19,4%	17,9%	26,0%
EPRA ratio de coûts (hors frais directs de vacance) (%)*	17,8%	16,5%	24,4%

* L'application de l'IFRIC 21, selon laquelle les taxes imposées par les gouvernements, telles que le précompte immobilier, sont entièrement comptabilisées en tant que dette et coût dans le bilan et le compte de résultat au début de l'exercice, affecte de manière significative le niveau du ratio de coût EPRA au cours de l'exercice. En outre, le ratio des coûts EPRA en 2022 est influencé positivement par les frais de rupture de contrat de € 2,9 millions, inclus dans les revenus locatifs.



Structure financière

La durée résiduelle moyenne des instruments de couverture, y compris les financements à taux fixe, est de 5,2 ans

Au premier trimestre de 2022, Interinvest continuera à développer sa solide structure financière en diversifiant davantage ses partenaires de financement.

Un financement supplémentaire a été conclu avec ABN AMRO Bank, pour un montant de € 40 millions et une durée de 3 ans avec option d'extension de 2 ans. La ligne de crédit totale d'Interinvest s'élève ainsi à € 688 millions avec une **durée résiduelle moyenne** des lignes de crédit à long terme de 3,8 ans au 31 mars 2022 (4,1 au 31 décembre 2021).

En outre, mi-avril 2022, Interinvest a clôturé avec succès un placement privé américain auprès d'un assureur américain pour € 50 millions d'une durée de 10 ans contre un coupon de 2,83%. Cette dernière transaction n'a pas encore été intégrée dans les KPI financiers au 31 mars 2022.

Au premier trimestre 2022, une couverture de taux existante de € 15 millions a par ailleurs été renégociée et prolongée via une transaction blend & extend. La couverture de taux a de nouveau une durée résiduelle de 5,2 ans au 31 mars 2022, étalée jusque mi-2023 (5,0 ans au 31 décembre 2021).

Le **ratio de couverture** des crédits utilisés au 31 mars 2022 s'élève à 61% (62% au 31 décembre 2021). Ces crédits ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixés par des swaps de taux d'intérêt, et ont une durée résiduelle moyenne de 5,2 ans au 31 mars 2022.

Au 31 mars 2022, Interinvest dispose d'environ € 104 millions de **lignes de crédit non utilisées consenties** (après couverture du papier commercial émis) qui peuvent être utilisées pour le paiement du dividende en mai 2022, le financement de projets de développement en cours et les acquisitions futures. En outre, aucun financement n'arrive à échéance jusqu'en avril 2023.

Le **taux d'intérêt moyen** des financements s'est encore contracté, à 1,6% marges bancaires comprises pour le premier trimestre 2022 (1,8% au 31 décembre 2021).

Le **ratio de couverture des intérêts** est égal à 9,4 pour les trois premiers mois de 2022 contre 7,5 pour 2021, largement supérieur au minimum requis à 2,5 fixé comme covenant dans les conventions de financement de la société.

Le **taux d'endettement** de 45% au 31 mars 2022 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 du taux d'endettement actuel, Interinvest dispose d'un potentiel d'investissement supplémentaire d'environ € 123 millions, sans dépasser la limite supérieure de la fourchette stratégique de 50% et € 729 millions avant d'atteindre le taux d'endettement maximal de 65% pour les SIR.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Déclaration intermédiaire du conseil de surveillance
concernant le premier trimestre 2022



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Information réglementée
Embargo jusqu'au 04.05.2022, 18h00

Dividende optionnel

Le 4 mai 2022, le conseil de surveillance d'Interinvest a décidé de proposer un dividende optionnel aux actionnaires. L'option consiste à recevoir le dividende pour l'année 2021 sous forme soit de nouvelles actions ordinaires, soit en espèces, soit d'une combinaison de ces deux modalités de paiement.

Les conditions du dividende optionnel sont publiées dans le communiqué de presse distinct du 4 mai 2022 et peuvent être consultées sur le site Internet de la société, dans la rubrique « Investisseurs », sur <https://www.interinvest.be/fr/dividende-optionnel-en-actions>.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Déclaration intermédiaire du conseil de surveillance
concernant le premier trimestre 2022



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Information réglementée
Embargo jusqu'au 04.05.2022, 18h00

Prévisions 2022

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

Avec son programme #connect2022¹ lancé mi-2020, Intervest 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.

Intervest 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, Intervest repassera en revue ses ambitions stratégiques et durables à long terme après #connect2022.

Intervest a l'intention de proposer, pour l'exercice 2022, un dividende brut au minimum au même niveau que pour l'exercice 2021, à savoir € 1,53 par action. Cela signifie un rendement brut du dividende de 5,6% sur la base du cours de clôture de l'action au 31 mars 2022, qui s'élève à € 27,35. 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, Intervest 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 a augmenté de 41% au 31 mars 2022, dont 28% suite à des acquisitions et des projets de développement. En raison du lancement du projet de redéveloppement Greenhouse Woluwe Garden, les revenus locatifs de ce site ont disparu temporairement. Cette diminution des revenus locatifs n'aura aucun impact sur l'EPRA résultat attendu de fin 2022 en raison des (re)développements propres et acquisitions qui contribuent entre temps à l'EPRA résultat.

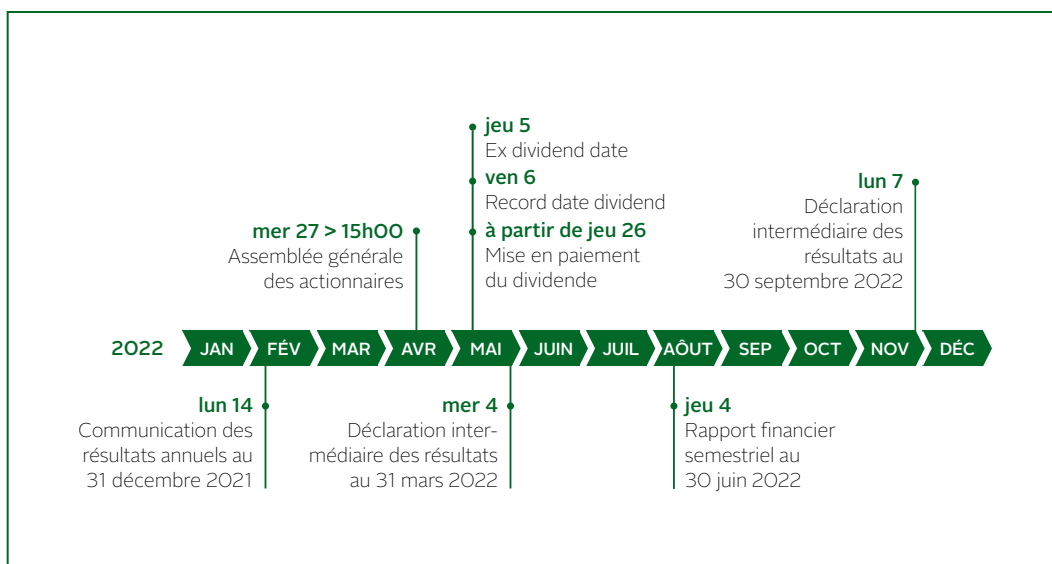
Sur la base de la composition attendue du portefeuille immobilier et des informations disponibles au moment de la publication de ce communiqué de presse, Intervest prévoit une augmentation du résultat EPRA par rapport à 2021, avec un **résultat EPRA par action** attendu pour 2022 entre € 1,71 et € 1,75. En 2023 également, la croissance liée à l'accent stratégique placé sur les (re)développements propres continuera à porter ses fruits, 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 et la poursuite de l'évolution de la situation géopolitique en Europe de l'Est).

¹ Voir le communiqué de presse du 18 juin 2020: "Intervest Offices & Warehouses présente sa stratégie #connect2022".



Calendrier financier 2022



Interinvest Offices & Warehouses SA (ci-après Interinvest), fondée en 1996, est une société immobilière réglementée publique (SIR) dont les actions sont cotées sur Euronext Brussels (INTO) depuis 1999. Interinvest investit dans des immeubles de bureaux et de logistique de qualité supérieure, loués à des locataires de premier plan. Les actifs immobiliers sont surtout constitués d'immeubles modernes bénéficiant d'une situation stratégique, généralement des clusters. La part des bureaux dans le portefeuille immobilier se concentre dans et autour des centres villes avec une population estudiantine importante comme Anvers, Malines, Bruxelles et Louvain; la part logistique du portefeuille en Belgique se situe sur les axes Anvers - Bruxelles - Nivelles, Anvers - Limbourg - Liège, et Anvers - Gand - Lille et se concentre aux Pays-Bas sur les axes Moerdijk - 's-Hertogenbosch - Nijmegen, Rotterdam - Gorinchem - Nijmegen et Bergen-op-Zoom - Eindhoven - Venlo. Interinvest se distingue lors de la location d'espaces en allant au-delà de la location de mètres carrés uniquement. La société va beyond real estate en offrant des « solutions clé en main » (une solution globale sur mesure et pour le client) comprenant un large éventail de services, du coworking et des serviced offices.

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



Annexes: états financiers

Compte de résultats consolidés

en milliers €	31.03.2022	31.03.2021
Revenus locatifs	18.898	15.970
Charges relatives à la location	39	-32
RÉSULTAT LOCATIF NET	18.937	15.938
Récupération de charges immobilières	246	185
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	10.227	7.531
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état	-156	-127
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-10.227	-7.531
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	14	92
RÉSULTAT IMMOBILIER	19.041	16.088
Frais techniques	-131	-315
Frais commerciaux	-141	-145
Charges et taxes sur immeubles non loués	-303	-264
Frais de gestion immobilière	-980	-1.343
Autres charges immobilières	-805	-725
Charges immobilières	-2.360	-2.792
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	16.681	13.296
Frais généraux	-1.358	-1.404
Autres revenus et charges d'exploitation	-96	-80
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	15.227	11.812
Résultats sur vente des immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	11.444	22.385
Autre résultat sur portefeuille	-3.223	-3.407
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	23.448	30.790
Revenus financiers	1	1
Charges d'intérêt nettes	-1.606	-2.022
Autres charges financières	-11	-7
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	11.648	1.532
Résultat financier	10.032	-496
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	33.480	30.294
Impôts	-155	-156
RÉSULTAT NET	33.325	30.138

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Déclaration intermédiaire du conseil de surveillance
concernant le premier trimestre 2022



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Information réglementée
Embargo jusqu'au 04.05.2022, 18h00

en milliers €	31.03.2022	31.03.2021
RÉSULTAT NET	33.325	30.138
Attribuable à:		
Tiers	223	138
Actionnaires Groupe	33.102	30.000
RÉSULTAT NET - ACTIONNAIRES GROUPE	33.102	30.000
À exclure:		
- Résultats sur vente des immeubles de placement	0	0
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement	11.444	22.385
- Autre résultat sur portefeuille	-3.223	-3.407
- Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	11.648	1.532
- Intérêts minoritaires relatifs à ce qui précède	-101	-163
EPRA RÉSULTAT	13.334	9.653
RÉSULTAT PAR ACTIONS - GROUPE	31.03.2022	31.03.2021
Nombre d'actions copartageantes	26.300.908	25.500.672
Moyenne pondérée du nombre d'actions	26.300.908	25.500.672
Résultat net - part du Groupe (€)	1,26	1,18
Résultat net dilué - part du Groupe (€)	1,26	1,18
EPRA résultat (€)	0,51	0,38

Résultat global consolidé

en milliers €	31.03.2022	31.03.2021
RÉSULTAT NET	33.325	30.138
Autres éléments du résultat global (recyclable au compte de résultats)	538	441
Revalorisation panneaux solaires	538	441
RÉSULTAT GLOBAL	33.863	30.579
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	33.423	30.441
Intérêts minoritaires	440	138




Bilan consolidé

ACTIFS EN MILLIERS €	31.03.2022	31.12.2021
ACTIFS NON COURANTS	1.275.898	1.219.621
Immobilisations incorporelles	267	254
Immeubles de placement	1.256.234	1.208.944
Autres immobilisations corporelles	6.355	5.888
Actifs financiers non courants	12.979	4.455
Créances commerciales et autres actifs non courants	63	80
ACTIFS COURANTS	28.388	17.336*
Actifs financiers courants	44	97
Créances commerciales	2.183	2.387*
Créances fiscales et autres actifs courants	5.350	4.940
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.562	3.537
Comptes de régularisation	16.249	6.376
TOTAL DE L'ACTIF	1.304.286	1.236.957*
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF EN MILLIERS €	31.03.2022	31.12.2021
CAPITAUX PROPRES	670.121	636.535
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	655.935	622.512
Capital	237.930	237.930
Primes d'émission	189.818	189.818
Réserves	195.085	96.664
Résultat net de l'exercice	33.102	98.100
Intérêts minoritaires	14.186	14.023
PASSIF	634.165	600.422*
Passifs non courants	481.400	468.409
Dettes financières non courantes	441.881	429.058
<i>Établissements de crédit</i>	433.881	421.058
<i>Autres</i>	8.000	8.000
Autres passifs financiers non courants	8.242	11.423
Dettes commerciales et autres obligations non courantes	1.536	1.503
Passifs d'impôts différés	29.741	26.425
Passifs courants	152.765	132.013*
Dettes financières courantes	100.923	100.650
<i>Établissements de crédit</i>	923	650
<i>Commercial Paper</i>	100.000	100.000
Autres passifs financiers courants	1	1
Dettes commerciales et autres dettes courantes	31.769	24.312
Autres passifs courants	5.485	1.890
Comptes de régularisation	14.587	5.160*
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	1.304.286	1.236.957*

* A partir de 2022, les créances commerciales en cours pré-facturées à l'actif sont compensées par les recettes transférées au passif. Pour accroître la comparabilité, les chiffres comparatifs de 2021 ont été ajustés en conséquence.



Liste de terminologie et mesures alternatives de prestation du premier trimestre 2022

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')¹. 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 ⁺	Résultat provenant des activités opérationnelles stratégiques.
Indicateurs EPRA Net Asset Value ⁺	<p>(i) EPRA Net Reinstatement Value (NRV) donne une estimation du montant nécessaire pour créer à nouveau la société via les marchés d'investissements sur base de la structure actuelle de capital et de financement, y compris le real estate transfer tax.</p> <p>(ii) EPRA Net Tangible Assets (NTA) part de l'hypothèse que la société acquiert et vend des actifs, ce qui résulterait en la réalisation de certains impôts différés inévitables.</p> <p>(iii) EPRA Net Disposal Value (NDV) 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 gratuits (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) ⁺	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) ⁺	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 ⁺	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, ...).

¹Le rapport peut être consulté sur www.epra.com.



EPRA résultat^o

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 €	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021	31.12.2020
Résultat net	33.325	104.741	30.138	46.060
Intérêts minoritaires	223	6.641	138	2.629
Résultat net (Part du Groupe)	33.102	98.100	30.000	43.431
Éliminer du résultat net (+/-):				
▪ Résultat sur ventes des immeubles de placement	0	198	0	1.670
▪ Variations de la juste valeur des immeubles de placement	11.444	66.020	22.385	15.454
▪ Autre résultat sur portefeuille	-3.223	-11.205	-3.407	-9.083
▪ Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	11.648	4.217	1.532	-2.311
▪ Intérêts minoritaires en relation avec ce qui précède	-101	-6.306	-163	-2.654
EPRA résultat	13.334	45.176	9.653	40.355

EPRA résultat par action basé sur la moyenne pondérée du nombre d'actions^o

Définition - L'EPRA résultat par action est l'EPRA résultat divisé par la moyenne pondérée du nombre d'actions. Cette mesure alternative de performance est calculée sur base des comptes annuels consolidés de la société.

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

Reconciliation		31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021	31.12.2020
EPRA résultat (en milliers €)	A	13.334	45.176	9.653	40.355
Moyenne pondérée du nombre d'actions	B	26.300.908	25.983.006	25.500.672	25.164.126
EPRA résultat par action (en €)	=A/B	0,51	1,74	0,38	1,60



Fonds de placement immobilier spécialisé (FIIS)

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

Free float

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

Gouvernance d'entreprise

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

Indicateurs EPRA Net Asset Value (NAV)

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

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

- › L'EPRA Net Reinstatement Value (NRV) fournit une estimation du montant requis pour reconstituer l'entreprise à travers les marchés d'investissement en fonction de sa structure actuelle de capital et de financement, y compris le real estate transfer tax.
- › L'EPRA Net Tangible Assets (NTA) part de l'hypothèse que la société acquiert et cède des actifs, ce qui ferait se matérialiser certains impôts différés qui ne peuvent être élués.
- › L'EPRA Net Disposal Value (NDV) représente la valeur revenant aux actionnaires de la société dans un scénario de cession de ses actifs, entraînant le règlement des impôts différés, la liquidation des instruments financiers et la prise en compte d'autres passifs pour leur montant maximum, le tout net d'impôts.

en milliers €	31.03.2022		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère en IFRS	655.935	655.935	655.935
NAV diluée à la juste valeur	655.935	655.935	655.935
A exclure:	-22.577	-22.305	
▪ Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	-29.746	-29.741	
▪ Juste valeur des instruments financiers	7.169	7.169	
▪ Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		267	
A inclure :	50.889	0	-920
▪ Juste valeur des dettes à taux fixe			-920
▪ Droits de mutation	50.889	0	
NAV	729.401	678.240	655.015
Nombre d'actions dilué	26.300.908	26.300.908	26.300.908
NAV par action (en €)	27,73	25,79	24,90

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Déclaration intermédiaire du conseil de surveillance
concernant le premier trimestre 2022



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Information réglementée
Embargo jusqu'au 04.05.2022, 18h00

en milliers €	31.12.2021		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère en IFRS	622.512	622.512	622.512
NAV diluée à la juste valeur	622.512	622.512	622.512
A exclure:	-31.942	-30.660	0
▪ Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	-27.453	-26.425	
▪ Juste valeur des instruments financiers	-4.489	-4.489	
▪ Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		254	
A inclure :	49.362	0	-813
▪ Juste valeur des dettes à taux fixe			-813
▪ Droits de mutation	49.362		
NAV	703.816	653.172	621.699
Nombre d'actions dilués	26.300.908	26.300.908	26.300.908
NAV par action (en €)	26,76	24,83	23,64

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^o

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 €		31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021	31.12.2020
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	A	15.227	53.430	11.812	48.918
Revenus locatifs	B	18.898	65.056	15.970	61.303
Marge d'exploitation (%)	=A/B	81%	82%	74%	80%

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)^o

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		31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021	31.12.2020
Résultat net (Part du Groupe) (en milliers €)	A	33.102	98.100	30.000	43.431
Moyenne pondérée du nombre d'actions	B	26.300.908	25.983.006	25.500.672 2	25.164.126
Résultat net par action (Part du Groupe) (en €)	=A/B	1,26	3,78	1,18	1,73

Résultat sur portefeuille et résultat sur portefeuille (part du Groupe)^o

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 €		31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021	31.12.2020
Résultat sur vente des immeubles de placement		0	198	0	1.670
Variations de la juste valeur des immeubles de placement		11.444	66.020	22.385	15.454
Autre résultat sur portefeuille		-3.223	-11.205	-3.407	-9.083
Résultat sur portefeuille		8.221	55.013	18.978	8.041
Intérêts minoritaires		-101	-6.306	-163	-2.654
Résultat sur portefeuille (Part du Groupe)		8.120	48.707	18.815	5.387

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^o

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 €		31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021	31.12.2020
Charges d'intérêt nettes	A	1.606	7.094	2.023	7.638
Intérêts intercalaires activé	B	509	1.095	151	317
Dette moyenne pondérée de la période	C	534.895	459.768	437.176	397.690
Taux d'intérêt moyen des financements (sur base 360/365) (%)	= (A+B)/C	1,6%	1,8%	2,0%	2,0%

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^o

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		31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021	31.12.2020
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère (en milliers €)	A	655.935	622.512	577.658	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	42.084	30.210	30.210
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère - valeur d'investissement (en milliers €)	C=A+B	698.019	664.596	607.868	577.428
Nombre d'actions en fin d'année	D	26.300.908	26.300.908	25.500.672	25.500.672
Valeur nette (valeur d'investissement) par action (en €)	=C/D	26,54	25,27	23,84	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.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Déclaration intermédiaire du conseil de surveillance
concernant le premier trimestre 2022

Information réglementée
Embargo jusqu'au 04.05.2022, 18h00



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Photo couverture: Pays-Bas - Breda) Nouwens Transport Breda

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.
