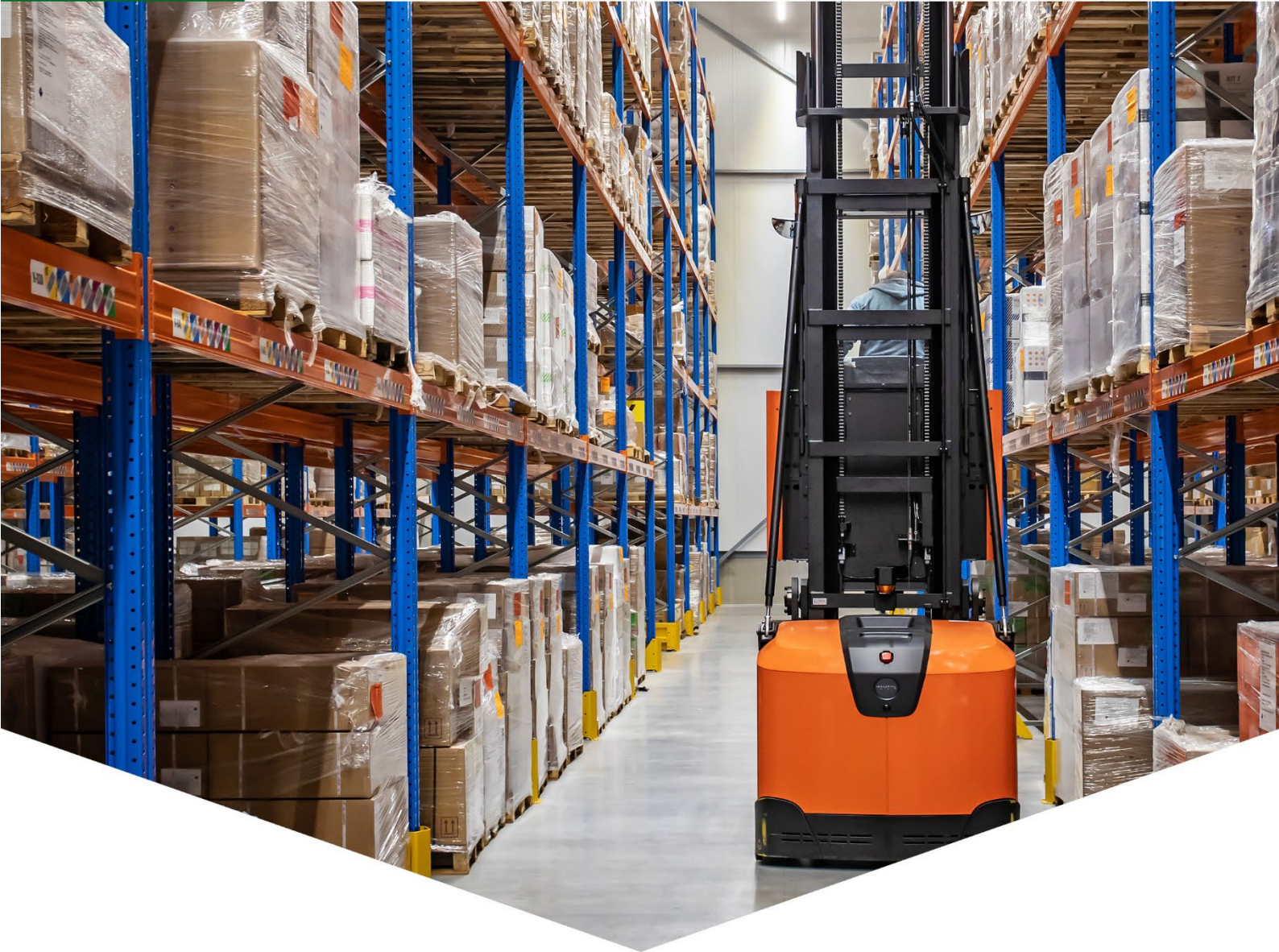


BEYOND  
REAL  
ESTATE

# DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE TROISIÈME TRIMESTRE 2023

Information réglementée, 09.11.2023, 18h00




**INTERVEST**  
OFFICES & WAREHOUSES

## Déclaration intermédiaire T3 2023

### Faits marquants

- > **La part de la logistique dans le portefeuille augmente** à 77% (73% fin 2022) - Part des bureaux : 23%
- > **Acquisition** au T3 2023 d'un site logistique stratégique avec un potentiel de redéveloppement durable futur de 70.000 m<sup>2</sup> à Liège (Herstal)
- > Le **résultat EPRA** s'élève à € 31,9 millions pour les 9M 2023 (€ 35,4 millions pour les 9M 2022) : baisse de 10% en raison de la hausse des frais d'intérêts et des coûts immobiliers, partiellement compensée par des revenus locatifs plus élevés
- > **Augmentation de la juste valeur** du portefeuille immobilier total de € 92 millions ou 7% par rapport à la fin de l'année 2022, suite aux acquisitions, aux développements et aux investissements durables dans le secteur logistique et à une réévaluation positive du portefeuille immobilier total
- > **Augmentation du taux d'occupation total** de 1 point de pourcentage à 91% (90% à la fin de l'année 2022)
- > **Augmentation du ratio de couverture** : 86% de la dette est couverte contre la hausse des taux d'intérêt à long terme (moyenne d'environ 4,2 ans) par l'ouverture et l'extension d'IRS (72% à la fin de l'année 2022)
- > Le **taux d'endettement** est de 49,4%
- > En octobre 2023 : **annonce** de l'offre publique d'acquisition volontaire conditionnelle sur la totalité de ses actions en circulation par TPG

## Chiffres clés T3 2023

IMMOBILIER	FINANCIER	DURABILITÉ
<p><b>€ 1,4 milliard</b> Juste valeur du portefeuille 52% Logistique BE 25% Logistique NL 23% Bureaux</p> <p><b>91% Taux d'occupation</b> 93% Logistique BE 100% Logistique NL 81% Bureaux</p> <p><b>4,5 ans WALB</b> 4,7 ans Logistique BE 5,9 ans Logistique NL 3,1 ans Bureaux</p> <p><b>6,2% Rendement locatif brut</b> 5,4% Logistique BE 6,3% Logistique NL 8,0% Bureaux</p>	<p><b>€ 1,07</b> EPRA résultat par action</p> <p><b>€ 22,71</b> EPRA NTA par action</p> <p><b>3,0%</b> Taux d'intérêt moyen des financements</p> <p><b>3,7 ans</b> Durée résiduelle des lignes de crédit à long terme</p> <p><b>49,4%</b> Taux d'endettement</p> <p><b>86%</b> Ratio de couverture</p> <hr/> <p><b>BOURSE</b></p> <p><b>€ 422 millions</b> Capitalisation boursière</p>	<p><b>30%</b> Bâtiments écologiques</p> <p><b>100%</b> Electricité provenant de sources renouvelables</p> <p><b>19%</b> Financements verts</p> <p><b>88%</b> du portefeuille immobilier logistique équipé de panneaux solaires : 48 MWp</p> <p><b>362</b> Bornes de recharge pour voitures électriques</p> <hr/> <p><b>TEAM</b></p> <p><b>58</b></p>  <p>57% 43%</p>

## Chiffres clés comparatifs

en EUR x 1.000	30/09/2023	31/12/2022
<b>Chiffres clés immobiliers</b>		
Juste valeur de l'immobilier	1 425 072	1 333 418
Juste valeur de l'immobilier disponible à la location	1 342 659	1 233 799
Rendement locatif brut sur immobilier disponible à la location (en %)	6,2%	6,0%
Rendement locatif brut sur 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)	4,5	4,9
Durée moyenne restante des contrats de bail du portefeuille logistique BE (jusqu'à la première échéance) (en années)	4,7	5,3
Durée moyenne restante des contrats de bail du portefeuille logistique NL (jusqu'à la première échéance) (en années)	5,9	6,5
Durée moyenne restante des contrats de bail des bureaux (jusqu'à la première échéance) (en années)	3,1	2,9
Taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille (en %)	91%	90%
Taux d'occupation du portefeuille logistique NL (en %)	100%	100%
Taux d'occupation du portefeuille logistique BE (en %)	93%	96%
Taux d'occupation des bureaux (en %)	81%	76%
Surface locative brute (en milliers de m <sup>2</sup> )	1 431	1 259

en EUR x 1.000	30/09/2023	31/12/2022
<b>Chiffres clés financiers</b>		
EPRA résultat	31 858	45 467
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	2 317	-26 010
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1 234	32 257
<b>RESULTAT NET - PART DU GROUPE</b>	<b>32.941</b>	<b>51 714</b>
Nombre d'actions copartageantes	30 825 122	29 235 067
Moyenne pondérée du nombre d'actions	29 750 018	26 664 878
Cours boursier à la date de clôture (en €/action)	13,70	19,24
Valeur nette (en €/action)	22,83	23,72
Décote par rapport à la juste valeur nette (en %)	-40,0%	-18,9%
Capitalisation boursière (en millions €)	422	562
Taux d'endettement (max. 65%)	49,4%	48,0%
Taux d'intérêt moyen des financements (en %)	3,0%	2,0%
Durée moyenne des financements à long terme (en années)	3,7	4,0

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Déclaration intermédiaire du conseil de surveillance concernant  
le troisième trimestre 2023

Information réglementée 09.11.2023, 18h00

EPRA chiffres clés	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2022
EPRA résultat (en € par action) (part du Groupe)	1,07	1,71	1,34
EPRA NTA (€ par action)	22,71	23,50	25,64
EPRA NRV (€ par action)	24,91	25,64	27,89
EPRA NDV (€ par action)	23,45	24,41	26,17
EPRA RIN (Rendement Initial Net) (%)	5,0%	4,8%	4,9%
EPRA RIN ajusté (%)	5,3%	5,1%	5,0%
EPRA taux vacance locative (%)	8,7%	9,9%	5,8%
EPRA ratio de coûts (frais directs de vacance inclus) (%)	20,7%	18,0%	16,7%
EPRA ratio de coûts (hors frais directs de vacance) (%)	18,5%	16,5%	15,4%
EPRA LTV (Loan-to-value) (in %)	49,3%	47,9%	49,9%

## Sommaire

1	Stratégie et objectifs stratégiques 2023 - 2025	7
2	Rapport immobilier	8
	2.1 Acquisition en Q3 2023	8
	2.2 Projets en construction et potentiel de développement	9
	2.2.1 Projets réceptionnés 9M 2023 : loués à 100%	9
	2.2.2 Aperçu des projets et des réserves foncières	9
	2.3 Taux d'occupation, activités locatives et durée des contrats locatifs	9
3	Rapport financier	11
	3.1 Notes sur les résultats au 30 septembre 2023	11
	3.2 Notes sur le bilan au 30 septembre 2023	12
	3.3 Structure financière	13
	3.4 EPRA Awards – Gold	13
4	Offre publique d'acquisition volontaire conditionnelle	14
5	Calendrier financier 2024	15
6	Annexes	16
	6.1 Chiffres consolidés résumés	16
	6.1.1 Compte de résultats consolidés résumés	16
	6.1.2 Résultat global consolidé résumé	17
	6.1.3 Bilan consolidé résumé	17
	6.2 Indicateurs clés de performance EPRA	18
	6.3 Mesures alternatives de performance	24
	6.4 Liste de terminologie	26

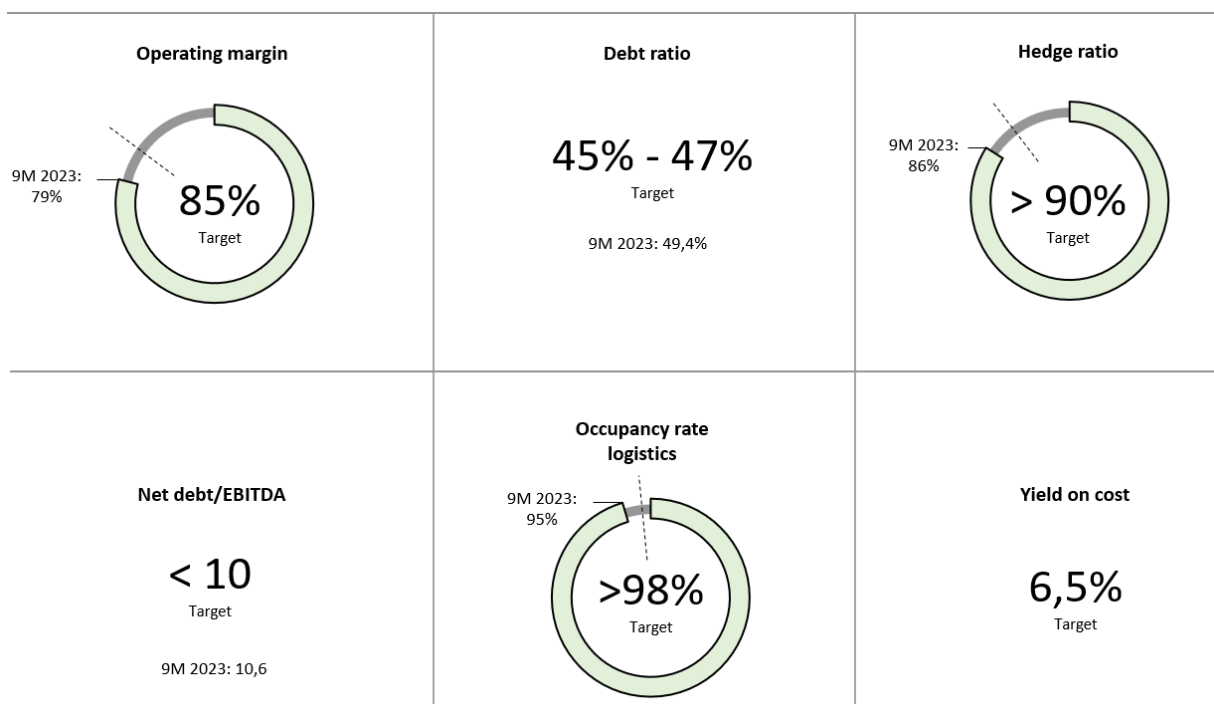
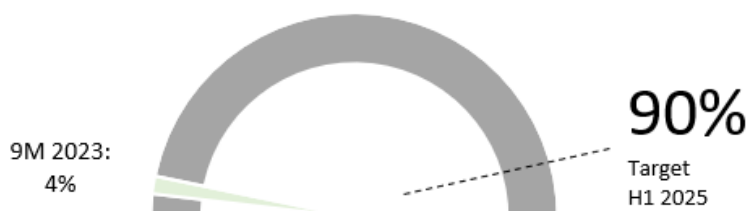
### Mesures alternatives de performance

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 web [www.intervest.eu](http://www.intervest.eu), intitulé « Lexique et mesures alternatives de performance » et sont repris en annexe de ce communiqué de presse. Les mesures alternatives de performance sont indiquées par ★ et pourvues d'une définition, d'un objectif et d'une réconciliation comme exigé par la directive ESMA. L'EPRA (European Public Real Estate Association) est une organisation qui promeut, aide à développer et représente le secteur immobilier européen coté en bourse afin de renforcer la confiance dans le secteur et d'augmenter les investissements dans l'immobilier coté en bourse en Europe. Pour de plus amples informations, nous renvoyons au site [www.epra.com](http://www.epra.com).

# 1 Stratégie et objectifs stratégiques 2023 - 2025

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

## Vente de bureaux trace<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Calcul basé sur la superficie locative et excluant les bureaux ayant un potentiel de réaménagement en site logistique ou situés sur un site logistique.

## 2 Rapport immobilier

Chiffres clés	30/09/2023				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 €)	744 786	350 673	329 613	1 425 072	628 450	347 277	357 691	1 333 418
Juste valeur des immeubles de placement (en %)	52%	25%	23%	100%	47%	26%	27%	100%
Juste valeur des biens immobiliers disponibles à la location (en milliers €)	691 295	347 271	304 092	1 342 659	565 502	337 611	330 686	1 233 799
Loyers contractuels (en EUR x 1.000)	38 034	21 937	24 424	84 395	34 488	19 722	22 627	76 837
Loyers contractuels majorés de la valeur locative estimée sur la vacance (en milliers €)	41 034	21 937	29 476	92 446	35 845	19 722	29 287	84 854
Rendement locatif brut sur immobilier disponible à la location (en %)	5,4%	6,3%	8,0%	6,2%	5,8%	5,7%	6,8%	6,0%
Rendement locatif brut (y compris valeur locative estimée sur inoccupation) des biens immobiliers disponibles à la location (en %)	5,8%	6,3%	9,7%	6,8%	6,0%	5,7%	8,9%	6,7%
Durée moyenne restante des contrats de bail (jusqu'à la première échéance) (en années)	4,7	5,9	3,1	4,5	5,3	6,5	2,9	4,9
Durée moyenne restante des contrats de bail (jusqu'en fin de contrat) (en années)	5,9	7,5	4,6	6,0	6,8	8,2	4,3	6,4
Taux d'occupation (EPRA) (en %)	93%	100%	81%	91%	96%	100%	76%	90%
Nombre de bâtiments louables	27	19	30	76	25	19	32	76
Superficie locative totale (en milliers de m <sup>2</sup> )	871	359	200	1 431	698	353	208	1 259

\* Tous les concepts et leur calcul sont repris dans un lexique sur le site web [www.intervest.eu](http://www.intervest.eu), intitulé « Terminologie et mesures alternatives de performance », et en annexe du présent communiqué de presse.

### 2.1 Acquisition en Q3 2023

Au troisième trimestre 2023, un accord a été conclu pour l'acquisition progressive d'un site logistique stratégique à Liège (Herstal) d'une superficie d'environ 15,5 ha, dont environ 66.000 m<sup>2</sup> d'espace locatif. Le site offre la possibilité d'un redéveloppement durable d'environ 70.000 m<sup>2</sup> à l'avenir.

Lors de l'acquisition, le site est entièrement loué, pour un loyer annuel de € 1,27 million, avec différentes échéances pour permettre une flexibilité dans la réponse au potentiel de développement du site. La valeur d'investissement globale de l'immobilier est de € 29 millions, conformément à l'évaluation de l'expert immobilier de la société.

Pour plus d'informations sur la structure de la transaction, nous renvoyons au communiqué de presse daté du 3 août 2023 sur le site web de la société, sous la rubrique Nouvelles > Communiqués de presse.



## 2.2 Projets en construction et potentiel de développement

### 2.2.1 Projets réceptionnés 9M 2023 : loués à 100%

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

### 2.2.2 Aperçu des projets et des réserves foncières

	Segment	Type	GLA (potentiel) en m <sup>2</sup>	Réception prévue	BREAAM
Genk Green Logistics unit 7	Logistique BE	Développement	12 850	Q1 2024	Excellent
<b>Projets</b>			<b>12 850</b>		
Genk Green Logistics	Logistique BE	Développement	120 150	2023-2025	Excellent
Puurs	Logistique BE	Développement	54 599	2024	Excellent
's-Hertogenbosch	Logistique NL	Développement	11 500	2025	Excellent
Liège (Herstal)	Logistique BE	Développement	45 098	2025	Excellent
Zellik	Logistique BE	Développement	24 596	2025	Excellent
Venlo	Logistique NL	Développement	10 000	2025	Outstanding
<b>Réserves foncières</b>			<b>265 943</b>		
<b>TOTAL PROJETS &amp; RÉSERVES DE TERRAIN</b>			<b>278 793</b>		

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

Le **taux d'occupation** du portefeuille total disponible à la location augmente de 1 point de pourcentage pour atteindre 91% au 30 septembre 2023 (90% à la fin de 2022). Le portefeuille logistique des Pays-Bas est également entièrement loué au 30 septembre 2023 et le taux d'occupation reste stable à 100% (100% au 31 décembre 2022). Pour le portefeuille logistique de la Belgique, le taux d'occupation diminue à 93%, en baisse de 3% points par rapport au 31 décembre 2022 (96%), ce qui s'explique principalement par la faillite d'Easylog Solutions à Zeebrugge Green Logistics. Le taux d'occupation du portefeuille de bureaux augmente à 81%, soit une hausse de 5% par rapport à la fin de l'année 2022 (76%) et s'explique principalement par de nouvelles locations dans Greenhouse Collection at the Singel, portant le taux d'occupation de cet immeuble de bureaux à 71% (19% au 31 décembre 2022). Au cours du quatrième trimestre 2023, une nouvelle location supplémentaire d'environ 1.300 m<sup>2</sup> a été enregistrée dans Greenhouse Collection at the Singel, portant le taux d'occupation de l'immeuble à 79 % au début du mois de novembre 2023.

Au cours des neuf premiers mois de 2023, un certain nombre de belles **locations** ont été enregistrées. Dans le segment logistique belge, des locations totales pour une surface locative d'environ 191.000 m<sup>2</sup> ont été enregistrées, avec un loyer annuel brut d'un montant total de € 7,0 millions, ce qui représente 20% du loyer annuel contractuel à la fin de 2022 pour le portefeuille logistique de la Belgique. Dans le portefeuille de bureaux, un total d'environ 28.000 m<sup>2</sup> a été

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Déclaration intermédiaire du conseil de surveillance concernant  
le troisième trimestre 2023

Information réglementée 09.11.2023, 18h00

renouvelé ou étendu avec un loyer annuel brut de € 4,4 millions, ce qui représente 20% du loyer annuel contractuel à la fin de 2022 pour le portefeuille de bureaux.

La **durée moyenne résiduelle des contrats de location jusqu'à la prochaine échéance (WALB)** dans l'ensemble du portefeuille est de 4,5 ans au 30 septembre 2023 (4,9 ans à la fin de 2022). La durée moyenne résiduelle des contrats de location jusqu'à la prochaine échéance pour l'ensemble du portefeuille logistique est de 5,1 ans au 30 septembre 2023 (5,7 ans au 31 décembre 2022). Le portefeuille logistique Belgique a une durée moyenne résiduelle des contrats de location jusqu'à la prochaine échéance de 4,7 ans au 30 septembre 2023 (5,3 ans au 31 décembre 2022). Pour le portefeuille logistique Pays-Bas, la durée moyenne résiduelle des contrats de location jusqu'à la prochaine échéance s'élève à 5,9 ans (6,5 ans au 31 décembre 2022). Pour le portefeuille de bureaux, la durée moyenne du bail jusqu'à la prochaine échéance (WALB) est de 3,1 ans au 30 septembre 2023 (2,9 ans au 31 décembre 2022).

## 3 Rapport financier

### 3.1 Notes sur les résultats au 30 septembre 2023<sup>2</sup>

Les **revenus locatifs** d'Intervest pour les neuf premiers mois de 2023 s'élèvent à € 60,3 millions (€ 52,8 millions). Cela représente une augmentation de € 7,5 millions ou 14% par rapport aux neuf premiers mois de 2022, malgré l'indemnité de rupture incluse dans les revenus locatifs de 2022 d'un montant de € 2,9 millions reçue du locataire Enterprise Services Belgium au début de l'exercice précédent suite à la remise anticipée d'une partie de leur surface louée dans la Mechelen Business Tower. La croissance organique des loyers, sans tenir compte de cette indemnité de rupture, s'élève à € 8,9 millions, soit 17%, et est principalement due, à hauteur de 10%, à la croissance des loyers provenant des projets de développement à Zeebrugge, Genk, Herentals et 's-Hertogenbosch livrés en 2022 et 2023, et à l'indexation des contrats locatifs, à hauteur de 7%.

Le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'élève à € 47,8 millions (€ 43,9 millions). Il s'agit d'une augmentation de € 3,9 millions, soit 9%, par rapport aux neuf premiers mois de 2022. L'augmentation des charges immobilières est causée par une augmentation des frais de gestion immobilière et des augmentations de prix des services publics et d'autres frais qui ne peuvent pas être récupérés. La société est actuellement en pleine transformation stratégique, alignant son organisation sur sa stratégie. Dans ce contexte, un certain nombre d'indemnités de départ ont été versées au cours du premier semestre 2023, y compris l'indemnité de départ de Gunther Gielen. En outre, l'accent est mis en interne sur le désinvestissement du portefeuille de bureaux, de sorte que les coûts salariaux précédemment attribués au pipeline d'acquisition et de développement restent désormais davantage à la charge du résultat EPRA. En outre, l'index sur les salaires et autres coûts et le pourvoi de certains postes vacants en 2022 pour gérer le portefeuille immobilier expliquent l'augmentation des charges immobilières.

La **marge d'exploitation** est de 79% pour les neuf premiers mois de 2023, contre 83% pour la même période de l'année dernière.

Le **résultat sur vente des immeubles de placement** s'élève à -€ 4,0 millions. Il s'agit du résultat de la vente de deux sites de bureaux, un immeuble de bureaux à Hoeilaart et deux immeubles de bureaux à Dilbeek. Les deux sites, situés à la périphérie de Bruxelles, figuraient déjà au bilan en tant qu'immeubles destinés à la vente. Les immeubles de bureaux font partie d'un parc de bureaux dont Intervest ne possédait pas l'entièreté, limitant le potentiel de valeur future.

Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** au cours des neuf premiers mois de 2023 s'élèvent à € 13,1 millions (€ 29,0 millions).

L'**autre résultat sur portefeuille** s'élève à -€ 3,0 millions (-€ 8,0 millions) pour les neuf premiers mois de 2023 et comprend principalement la variation des impôts différés sur les plus-values non réalisées sur les immeubles de placement détenus par les sociétés du périmètre d'Intervest aux Pays-Bas et en Belgique.

Le **résultat financier** (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) pour les neuf premiers mois de 2023 s'élève à € 14,0 millions par rapport à € 6,9 millions au 30 septembre 2022. L'augmentation de € 7,1 millions est principalement due à un tirage de capital moyen plus élevé et à l'augmentation des taux euribor, ainsi qu'à un tirage inférieur sur le papier commercial.

Les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers** comprennent la variation de la valeur de marché des swaps de taux d'intérêt qui ne peuvent être classés comme instruments de couverture des flux de trésorerie, pour un montant de -€ 1,2 million (€ 31,2 millions).

<sup>2</sup> Les chiffres entre parenthèses sont les chiffres comparatifs pour l'exercice 2022.

Le **résultat net** pour les neuf premiers mois de 2023 s'élève à € 37,6 millions (€ 89,0 millions). Le résultat net - actionnaires Groupe pour le premier semestre 2023 s'élève à € 32,9 millions (€ 83,0 millions) et peut être décomposé en :

- le **résultat EPRA** de € 31,9 millions (€ 35,4 millions) soit une diminution de € 3,5 millions ou 10% principalement une combinaison d'une forte augmentation des frais d'intérêts et des charges immobilières plus élevées partiellement récupérés par, malgré l'élimination de l'indemnité de départ unique reçue en 2022, une augmentation des revenus locatifs en raison de la croissance des loyers des projets de développement livrés en 2022 et 2023 et de l'indexation des contrats locatifs.
- le **résultat sur portefeuille - actionnaires Groupe** de € 2,3 millions (€ 16,4 millions)
- les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers** pour un montant de -€ 1,2 million (€ 31,2 millions).

Le **résultat EPRA** pour les neuf premiers mois de 2023 est de € 31,9 millions (€ 35,4 millions). En tenant compte d'un nombre moyen pondéré d'actions de 29.750.018, le **résultat EPRA par action** s'élève à € 1,07 (€ 1,34 pour la même période avec un nombre moyen d'actions de 26.431.527). Cette diminution s'explique par l'indemnité de rupture reçue en 2022 (-€ 0,10), l'augmentation des revenus locatifs récurrents sous-jacents (€ 0,36), l'augmentation des charges d'intérêts nettes (-€ 0,27), l'augmentation des revenus financiers (€ 0,04), la variation du nombre d'actions due au dividende optionnel, à l'augmentation de capital par Accelerated Book Building (ABB) réalisée en décembre 2022 et à l'apport en nature en 2023 (-€ 0,13), et une augmentation des coûts comme expliqué ci-dessus.

## 3.2 Notes sur le bilan au 30 septembre 2023

Les actifs non courants s'élèvent à € 1.471 millions au 30 septembre 2023 (€ 1.381 millions au 31 décembre 2022) et se composent principalement des immeubles de placement d'Intervest. La juste valeur du portefeuille immobilier au 30 septembre 2023 est de € 1.425 millions (€ 1.333 millions). Cette juste valeur totale comprend **les immeubles disponibles à la location** pour environ € 1.343 millions et **les projets de développement et les réserves foncières** pour environ € 82 millions. L'augmentation de la juste valeur des immeubles de placement de € 92 millions ou 7% par rapport au 31 décembre 2022 s'explique comme suit.

### Dans le portefeuille logistique en Belgique – augmentation de la juste valeur de € 116 millions ou 19%

- € 58 millions pour l'acquisition d'immeubles de placement et de réserves foncières
- € 18 millions d'investissements dans des projets de développement et des réserves foncières
- € 4 millions d'investissements dans le portefeuille existant
- Réévaluation positive de € 34 millions, soit 6%

### Dans le portefeuille logistique aux Pays-Bas – augmentation de la juste valeur de € 3 millions ou 1%

- Investissement de € 5 millions dans les projets de développement et dans le portefeuille existant
- Réévaluation négative de € 2 millions ou -1%

### Dans le portefeuille de bureaux – diminution de la juste valeur de -€ 28 millions ou -8%

- € 2 millions d'investissements dans des immeubles de placement et des projets existants
- € 9 millions transfert des immeubles disponibles à la location vers les immeubles disponibles à la vente
- Réévaluation négative de € 21 millions ou -6%

Le 30 septembre 2023, la **valeur nette (juste valeur)** de l'action s'élève à € 22,83 (€ 23,72 le 31 décembre 2022). Comme le cours de l'action Intervest (INTO) au 30 septembre 2023 est de € 13,70, l'action est cotée avec une décote de -40% par rapport à sa valeur nette (juste valeur) à la date de clôture.

L'**EPRA NTA par action** au 30 septembre 2023 est de € 22,71. Cela représente une diminution de -€ 0,79 par rapport aux € 23,50 au 31 décembre 2023.

### 3.3 Structure financière

Le **ratio de couverture** des crédits contractés est de 86% (72% à la fin de l'année 2022). Ces crédits ont des taux d'intérêt fixes ou sont fixés par des swaps de taux d'intérêt. La maturité résiduelle moyenne est de 4,2 ans au 30 septembre 2023. L'augmentation du ratio de couverture provient de l'ouverture et de l'extension au premier semestre 2023 d'IRS par le biais de transactions avec KBC Bank et ING Belgique. Le montant notionnel est de € 420 millions (€ 280 millions en fin d'année 2022).

Au 30 septembre 2023, la **ligne de crédit totale** d'Intervest s'élève à € 827 millions avec une maturité résiduelle moyenne des lignes de crédit à long terme de 3,7 ans (4,0 ans à la fin de l'année 2022), dont environ € 134 millions de lignes de crédit contractées non utilisées (après couverture du papier commercial). Ces lignes de crédit non utilisées peuvent être utilisées pour financer les projets de développement en cours. Au 30 septembre 2023, Intervest dispose de € 155 millions ou 19% de financements verts. Au 30 septembre 2023, € 47 millions ou 6% des financements ont une échéance inférieure à un an. Par le biais du **programme de papier commercial**, € 32 millions ont été tirés à court terme et € 8 millions à long terme au 30 septembre 2023.

Le **taux d'intérêt moyen** des financements est de 3,0% y compris les marges bancaires au 30 septembre 2023 (2,0% au 31 décembre 2022).

Le **taux d'endettement** est de 49,4% au 30 septembre 2023.

### 3.4 EPRA Awards – Gold



Le Rapport annuel 2022 d'Intervest a de nouveau remporté un EPRA Gold Award au cours de la conférence annuelle de la European Real Estate Association. C'est la neuvième fois consécutive qu'Intervest reçoit un Gold Award pour son rapport annuel de la part de cette association prépondérante qui plaide pour une amélioration de la transparence et de la cohérence en matière de reporting financier.

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



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

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

## 4 Offre publique d'acquisition volontaire conditionnelle

Le 17 octobre 2023 Intervest a annoncé une offre publique d'acquisition volontaire conditionnelle sur la totalité de ses actions en circulation par TPG :

- L'offre au prix de 21,00 euros par action en espèces confère aux actionnaires une valeur immédiate, représentant une prime de 52,2 % par rapport au cours de clôture du 5 octobre 2023 et une prime de 52,3 % par rapport au cours moyen pondéré en fonction du volume ("VWAP") des 3 derniers mois le 5 octobre 2023.
- Le Conseil de Surveillance et le Conseil de Direction d'Intervest soutiennent et recommandent l'Offre à l'unanimité et estiment qu'elle est dans le meilleur intérêt de toutes les parties prenantes.
- Avec le soutien de TPG, Intervest sera plus résiliente et bénéficiera d'un actionnaire de soutien lui donnant accès à de ressources supplémentaires pour exécuter son plan stratégique et atteindre une croissance durable à long terme
- TPG a déposé l'offre par l'intermédiaire European Real Estate Holdings NV, une entité contrôlée par TPG Real Estate Partners

Les détails complets de l'Offre seront inclus dans un prospectus formel qui sera publié une fois approuvé par la FSMA. En outre, le Conseil de Surveillance publiera, conformément aux règles belges concernant les offres publiques d'acquisition, un mémoire en réponse concernant le prospectus, une fois approuvé par le FSMA.

Pour plus d'informations concernant cette offre, nous renvoyons au communiqué de presse daté du 17 octobre 2023 sur le site web de la société, sous la rubrique Nouvelles > Communiqués de presse.

Compte tenu de cet événement récent, le 'capital markets day', qui devait avoir lieu à la fin du mois d'octobre 2023, n'a pas eu lieu.

## 5 Calendrier financier 2024

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

Pour toute modification éventuelle, nous renvoyons au calendrier financier sur le [site web](#) d'Intervest.

## 6 Annexes

### 6.1 Chiffres consolidés résumés

#### 6.1.1 Compte de résultats consolidés résumés

en EUR x 1.000	30/09/2023	30/09/2022	Δ	Δ %
Revenus locatifs	60 293	52 780	7 513	14%
Charges relatives à la location	-72	-33	-39	119%
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	653	966	-314	-32%
<b>Résultat immobilier</b>	<b>60 874</b>	<b>53 713</b>	<b>7 161</b>	<b>13%</b>
Charges immobilières	-8 387	-5 881	-2 506	43%
Frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation	-4 670	-3 932	-739	19%
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>47 816</b>	<b>43 901</b>	<b>3 916</b>	<b>9%</b>
Résultats sur vente des immeubles de placement	-4 123	551	-4 674	-848%
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	13 134	29 020	-15 886	-55%
Autre résultat sur portefeuille	-3 066	-8 003	4 936	-62%
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>53 762</b>	<b>65 470</b>	<b>-11 708</b>	<b>-18%</b>
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)	-13 969	-6 877	-7 092	103%
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1 234	31 205	-32 439	-104%
Impôts	-975	-717	-258	36%
<b>Résultat net</b>	<b>37 584</b>	<b>89 081</b>	<b>-51 497</b>	<b>-58%</b>
<b>Attribuable aux :</b>				
Actionnaires Groupe	32 941	83 021	-50 080	-60%
Tiers	4 643	6 060	-1 416	-23%
<b>Résultat net - part du Groupe</b>	<b>32 941</b>	<b>83 021</b>	<b>-50 080</b>	<b>-60%</b>
<b>Note :</b>				
EPRA résultat	31 858	35 382	-3 524	-10%
Résultat sur portefeuille	2 317	16 434	-14 117	-86%
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1 234	31 205	-32 439	-104%

<b>Résultat par actions - Groupe</b>	30/09/2023	30/09/2022
Nombre d'actions copartageantes	30 825 122	26 577 334
Moyenne pondérée du nombre d'actions	29 750 018	26 431 527
Résultat net (en EUR)	1,11	3,14
Résultat net dilué (en EUR)	1,11	3,14
EPRA résultat (en EUR)	1,07	1,34



## 6.1.2 Résultat global consolidé résumé

en EUR x 1.000	30/09/2023	30/09/2022
<b>Résultat net</b>	<b>37 584</b>	<b>89 081</b>
<b>Autres éléments du résultat global</b>	<b>-1 808</b>	<b>5 798</b>
Revalorisation des autres immobilisations corporelles	-1 808	5 798
<b>Résultat global</b>	<b>35 776</b>	<b>94 879</b>
<b>Attribuable à :</b>		
Actionnaires de la société mère	31 891	87 073
Intérêts minoritaires	3 885	7 806

## 6.1.3 Bilan consolidé résumé

en EUR x 1.000	30/09/2023	31/12/2022	Δ	Δ %
<b>Actifs</b>				
Actifs non courants	1 470 751	1 381 476	89 275	6%
Actifs courants	51 367	47 304	4 063	9%
<b>Total de l'actif</b>	<b>1 522 118</b>	<b>1 428 780</b>	<b>93 338</b>	<b>7%</b>
<b>Capitaux propres et passifs</b>				
<b>Capitaux propres</b>	<b>734 382</b>	<b>721 410</b>	<b>12 972</b>	<b>2%</b>
Capital	278 316	264 026	14 290	5%
Primes d'émission	228 247	219 354	8 893	4%
Réserves	164 196	158 257	5 938	4%
Résultat net pour l'exercice	32 941	51 714	-18 774	-36%
Intérêts minoritaires	30 682	28 059	2 624	9%
<b>Passif</b>	<b>787 736</b>	<b>707 370</b>	<b>80 366</b>	<b>11%</b>
Passifs non courants	655 914	564 849	91 065	16%
Passifs courants	131 822	142 521	-10 699	-8%
<b>Total des capitaux propres et du passif</b>	<b>1 522 118</b>	<b>1 428 780</b>	<b>93 338</b>	<b>7%</b>

## 6.2 Indicateurs clés de performance EPRA

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

### EPRA résultat★

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

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

Réconciliation en EUR x 1.000		30/09/2023	31/12/2022	30/09/2022
Résultat net IFRS (part du Groupe)		32 941	51 714	83 021
<b>Ajustements pour le calcul de l'EPRA résultat</b>				
<b>À exclure :</b>				
Résultats sur vente des immeubles de placement		-4 123	478	551
Variations de la juste valeur des immeubles de placement		13 134	-26 106	29 020
Autre résultat sur portefeuille		-3 066	3 920	-8 003
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers		-1 234	32 257	31 205
Intérêts minoritaires relatifs à ce qui précède		-3 629	-4 302	-5 135
EPRA résultat	A	31 858	45 467	35 382
Moyenne pondérée du nombre d'actions	B	29 750 018	26 664 878	26 431 527
EPRA résultat par action (en EUR)	=A/B	1,07	1,71	1,34

### Indicateurs EPRA Net Asset Value (NAV)★

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

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

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

en EUR x 1.000	30/09/2023			31/12/2022		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère en IFRS</b>	<b>703 700</b>	<b>703 700</b>	<b>703 700</b>	<b>693 352</b>	<b>693 352</b>	<b>693 352</b>
<b>NAV diluée à la juste valeur</b>	703 700	703 700	703 700	693 352	693 352	693 352
À exclure :	(-)	203	3 757	6 039	6 337	
- Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	-26 422	-23 121		-21 775	-21 761	
- Juste valeur des instruments financiers	26 625	26 625		27 814	27 814	
- Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		254			284	
À inclure:	(+)	64 402	19 117	62 353		20 174
+ Juste valeur des dettes à taux fixe			19 117			20 174
+ Droits de mutation	64 402			62 353		
<b>NAV</b>	<b>767 899</b>	<b>699 942</b>	<b>722 816</b>	<b>749 666</b>	<b>687 015</b>	<b>713 526</b>
Nombre d'actions dilués	30 825 122	30 825 122	30 825 122	29 235 067	29 235 067	29 235 067
NAV par action (en EUR)	24,91	22,71	23,45	25,64	23,50	24,41

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

#### Définition

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

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

Réconciliation en EUR x 1.000		30/09/2023	31/12/2022	30/09/2022
Immeubles de placement et immeubles destinés à la vente		1 450 144	1 360 696	1 395 418
À exclure :				
Projets de développement en vue de la location	(-)	82 414	99 619	202 983
<b>Immobilier disponible pour location</b>		<b>1 367 730</b>	<b>1 261 076</b>	<b>1 192 435</b>
À inclure:				
Frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	(+)	64 698	61 170	53 720
<b>Valeur d'investissement des immeubles disponibles à la location - y compris l'immobilier détenu par droit d'usage</b>	(B)	<b>1 432 428</b>	<b>1 322 247</b>	<b>1 246 155</b>
Revenus locatifs bruts annualisés		81 784	72 614	68 065
À exclure :				
Charges immobilières		-9 557	-9 194	-7 199
<b>Revenus locatifs nets annualisés</b>	(A)	<b>72 228</b>	<b>63 421</b>	<b>60 866</b>
Ajustements :				
Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autres réductions de loyer		3 425	3 996	1 948
<b>Revenus locatifs nets 'topped-up' annualisés</b>	(C)	<b>75 653</b>	<b>67 417</b>	<b>62 814</b>
EPRA Rendement Net Initial (in %)	(A/B)	5,0%	4,8%	4,9%
EPRA Rendement Net Initial Ajusté (en %)	(C/B)	5,3%	5,1%	5,0%

### 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).

				30/09/2023	31/12/2022
Segment	Superficie locative (en m <sup>2</sup> x 1.000)	Valeur locative estimée (ERV) de vacance (en EUR x 1.000)	Valeur locative estimée (ERV) (en EUR x 1.000)	EPRA vacance locative (en %)	EPRA vacance locative (en %)
Bureaux	200 483	5 051 225	26 891 672	18,8%	24,1%
Immobilier logistique en Belgique	871 454	2 999 949	41 387 533	7,2%	4,2%
Immobilier logistique au Pays-Bas	359 147	0	24 509 024	0,0%	0,0%
<b>TOTAL DE L'IMMOBILIER disponible à la location</b>	<b>1 431 084</b>	<b>8 051 174</b>	<b>92 788 230</b>	<b>8,7%</b>	<b>9,9%</b>

**COMMUNIQUÉ DE PRESSE**Déclaration intermédiaire du conseil de surveillance  
concernant le troisième trimestre 2023

Information réglementée 09.11.2023, 18h00

**EPRA ratio de coûts ★**

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

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

Réconciliation en EUR x 1.000		30/09/2023	31/12/2022	30/09/2022
Dépenses administratives et opérationnelles (IFRS)		12 477	12 888	8 813
<i>Charges relatives à la location</i>		72	19	33
<i>Récupération de charges immobilières</i>		-905	-1 249	-909
<i>Récupération de charges locatives</i>				
<i>Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état</i>		918	1 629	800
<i>Autres revenus et dépenses relatifs à la location</i>		-665	-939	-857
<i>Charges immobilières</i>		8 387	8 566	5 881
<i>Frais généraux</i>		4 014	4 387	3 618
<i>Autres revenus et charges d’exploitation</i>		656	475	313
À exclure :				
– Indemnités pour droit de superficie et baux emphytéotiques		-9	-9	-9
<b>EPRA frais (y compris frais de vacance)</b>	<b>(A)</b>	<b>12 467</b>	<b>12 879</b>	<b>8 804</b>
Frais de vacance		-1 295	-1 086	-697
<b>EPRA frais (hors frais de vacance)</b>	<b>(B)</b>	<b>11 172</b>	<b>11 794</b>	<b>8 107</b>
<b>Revenus locatifs diminués des indemnités pour droit de superficie et baux emphytéotiques</b>	<b>(C)</b>	<b>60 284</b>	<b>71 465</b>	<b>52 771</b>
EPRA ratio de coûts (y compris frais de vacance) (in %)	(A/C)	20,7%	18,0%	16,7%
EPRA ratio de coûts (hors frais de vacance) (in %)	(B/C)	18,5%	16,5%	15,4%

**EPRA Loan-to-value (LTV)★**

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

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

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

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

en EUR x 1.000

30/09/2023

		Rapportés	Intérêt minoritaire	part du Groupe
<b>À inclure:</b>				
- Emprunts auprès d'établissements de crédit		557 490	30 753	526 738
- Papier commercial		40 000		40 000
- Greenbond/USPP		94 462		94 462
- Dettes/créances nettes		36 944	4 494	32 450
<b>À exclure :</b>				
- Trésorerie et équivalents de trésorerie	(-)	-4 452	-263	-4 190
<b>EPRA Dette nette</b>	<b>(A)</b>	<b>724 444</b>	<b>34 984</b>	<b>689 460</b>
<b>À inclure:</b>				
- Immobilier disponible à la location (panneaux solaires, etc. inclus)		1 357 337	53 948	1 303 389
- Immobilier destiné à la vente		25 071		25 071
- Projets de développement et réserves de terrains		82 414	14 028	68 386
- Immobilisations incorporelles		254	2	252
- Actifs financiers		2 537	1 268	1 268
<b>EPRA Valeur immobilière totale</b>	<b>(B)</b>	<b>1 467 612</b>	<b>69 246</b>	<b>1 398 366</b>
<b>EPRA LTV</b>	<b>=(A/B)</b>	<b>49,4%</b>		<b>49,3%</b>

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Déclaration intermédiaire du conseil de surveillance  
concernant le troisième trimestre 2023

Information réglementée 09.11.2023, 18h00

en EUR x 1.000

31/12/2022

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

## 6.3 Mesures alternatives de performance

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

### Taux d'intérêt moyen des financements★

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

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

Réconciliation en EUR x 1.000		30/09/2023	31/12/2022	30/09/2022
Charges d'intérêt nettes	(A)	14 664	10 655	6 702
Intérêts intercalaires activés	(B)	586	1 647	1 524
Dette moyenne de la période	(C)	660 250	620 034	620 034
Taux d'intérêt moyen des financements (sur base 360/273 ou 360/365) (%)	=(A+B)/C	3,0%	2,0%	1,7%

### Net debt/EBITDA★

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

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

Réconciliation en EUR x 1.000		30/09/2023	31/12/2022
Dettes financières		692 908	628 826
Trésorerie et équivalents de trésorerie		-4 452	-3 053
Net debt (IFRS)	A	688 455	625 773
RESULTAT D' EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		47 816	58 586
Amortissements		822	773
EBITDA (IFRS)	B	48 639	59 359
Net debt / EBITDA	=(A/B)	10,6	10,5

### Résultat net par action (Part du Groupe)★

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

Lien		30/09/2023	31/12/2022	30/09/2022
Résultat net (part du Groupe) (en milliers EUR)	(A)	32 941	51 714	83 021
Moyenne pondérée du nombre d'actions	(B)	29 750 018	26 664 878	26 431 527
Résultat net par action (part du Groupe) (en EUR)	=(A/B)	1,11	1,94	3,14



**Valeur nette par action★**

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

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

Réconciliation en EUR x 1.000		30/09/2023	31/12/2022
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère (en milliers EUR)	(A)	703 700	693 352
Nombre d'actions en fin d'année	(B)	30 825 122	29 235 067
Valeur nette par action (en EUR)	=(A/B)	22,83	23,72

**Marge d'exploitation★**

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

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

Réconciliation en EUR x 1.000		30/09/2023	31/12/2022	30/09/2022
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	(A)	47 816	58 586	43 901
Revenus locatifs	(B)	60 293	71 474	52 780
Marge d'exploitation (%)	=(A/B)	79%	82%	83%

**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 EUR x 1.000		30/09/2023	31/12/2022	30/09/2022
Résultat sur vente des immeubles de placement		-4 123	478	551
Variations de la juste valeur des immeubles de placement		13 134	-26 106	29 020
Autre résultat sur portefeuille		-3 066	3 920	-8 003
<b>Résultat sur portefeuille</b>		<b>5 945</b>	<b>-21 708</b>	<b>21 569</b>
Intérêt minoritaire		-3 629	-4 302	-5 135
<b>Résultat sur portefeuille (part du Groupe)</b>		<b>2 317</b>	<b>-26 010</b>	<b>16 434</b>

## 6.4 Liste de terminologie

### Arrêté Royal SIR

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

### Croissance organique

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

### Dividende net

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

### Facteur de capitalisation

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

### Fonds de placement immobilier spécialisé (FIIS)

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

### Free float

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

### Gouvernance d'entreprise

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

### Intervest

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

### Juste valeur d'un immeuble de placement

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

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

### Législation SIR

La Loi SIR et l'Arrêté Royal SIR.

### Liquidité de l'action

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

### Loi-SIR

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

### Loyers contractuels

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

### Ratio de couverture des intérêts

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

### Rendement brut (en cas de location totale)

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

### Rendement brut du dividende

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

### Rendement d'une action

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

### Rendement net (en cas de location totale)

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

### Rendement net du dividende

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

### Résultat net dilué par action

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

### Société immobilière réglementée (SIR)

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

### Société immobilière réglementée institutionnelle (SIRI)

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

### Taux d'endettement

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

### Taux d'occupation

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

### Valeur d'acquisition d'un bien immobilier

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

### Valeur d'investissement d'un bien immobilier

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

### Valeur locative estimée (VLE)

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

### Valeur nette par action

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

### Vélocité

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

Photo couverture: Vuren › Pays-Bas

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

Certains événements sont difficiles à prévoir et peuvent dépendre de facteurs qui échappent au contrôle d'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 prêtre que les résultats anticipés dans lesdites déclarations prospectives seront effectivement réalisés.

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Déclaration intermédiaire du conseil de surveillance  
concernant le troisième trimestre 2023

Information réglementée 09.11.2023, 18h00

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



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

TVA : BE0458623918  
RPM Anvers

