

BEYOND
REAL
ESTATE

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2022



INTERVEST

OFFICES & WAREHOUSES

A l'avenir aussi, Interinvest continuera de s'appuyer sur les pierres angulaires de la stratégie #connect2022 réussie: création de valeur, durabilité, orientation client, #TeamInterinvest

Mise à jour stratégie

- › S'appuyant encore sur les quatre piliers de la stratégie #connect2022 réussie: création de valeur, durabilité, orientation client, #TeamInterinvest
- › La vision stratégique reste: « En tant qu'équipe, créer de la valeur durable pour toutes les parties prenantes »
- › L'accent reste placé sur les éléments constitutifs à la base de ce succès:
 - › Création de clusters, concentrés sur des axes (maritimes) stratégiques: ainsi, au S1 2022, un projet en construction de 73.000 m² a été acquis à Zeebrugge
 - › (Re)développements propres, aux Pays-Bas également
 - › Rotation des actifs mûrement réfléchi afin d'améliorer le profil de risque: dans ce cadre, la vente de quatre bâtiments non stratégiques (trois immeubles de bureaux et un site logistique) a été lancée au S1 2022

Les résultats du premier semestre 2022 soutiennent l'approche réussie avec la stratégie #connect2022

Résultats financiers et chiffres clés solides au S1 2022

- › L'EPRA résultat par action s'élève à € 0,92, en augmentation de 11% par rapport au S1 2021.
- › Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement de € 133 millions ou 11% par rapport au 31 décembre 2021 via:
 - › € 47 millions d'investissements dans des projets de développement durables: Zeebrugge, Herentals Green Logistics, Genk Green Logistics et Greenhouse Collection at the Singel
 - › € 92 millions d'acquisitions logistiques durables: projet à Zeebrugge, bâtiment à Waalwijk (NL), extension à Breda (NL); bâtiments à Herstal (attendants au site existant)
 - › Variation positive de la juste valeur de € 29 millions, résultat combiné de l'augmentation de la valeur du portefeuille logistique de € 34 millions ou 4% et de la diminution de la valeur du portefeuille de bureaux de € 5 millions ou 1%
 - › € 36 millions de biens immobiliers disponibles à la location devenus disponibles à la vente
 - › € 1 million d'investissements durables dans le portefeuille existant
- › Taux d'occupation stable de 94% pour l'ensemble du portefeuille immobilier et de 100% pour le portefeuille logistique par rapport à fin 2021; taux d'occupation des bureaux de 83%
- › Augmentation du WALB à 4,9 ans pour l'ensemble du portefeuille; 5,6 ans pour l'immobilier logistique et 3,1 ans pour les bureaux
- › Genk Green Logistics attire Konings, cinquième acteur majeur et premier acteur local; moins d'un an après le début de la commercialisation, 40% des 250.000 m² disponibles sont déjà (pré-)loués
- › Transactions locatives importantes dans le portefeuille existant:
 - › A Malines, prolongation des contrats de bail pour Galapagos et Borealis
 - › Nouveau locataire Amoda pour une durée fixe de 9 ans à De Arend C, Edegem
 - › Location d'environ 23.000 m² à Eutraco à Puurs pour une durée fixe de 10 ans
 - › Location complète aussi bien de la nouvelle construction que du site existant à Herentals Green Logistics
 - › Extension location Nouwens Transport Breda pour une nouvelle construction livrée à Breda acquise au premier trimestre 2022

Durabilité

- › Stratégie #connect2022 réussie qui pose les jalons de la création d'une feuille de route détaillée visant à définir la politique ESG à long terme
- › Nouveaux fers de lance définis:
 - › Bâtiments à l'épreuve du temps et efficacité énergétique
 - › Santé et bien-être
 - › Intégrité et conformité
- › Mise en œuvre du Green Finance Framework
- › Les opérations propres d'Interinvest sont déjà neutres en CO₂; pour les nouveaux développements et le portefeuille existant, les objectifs de réduction des émissions de CO₂ sont fixés suivant le pacte vert pour l'Europe.

Création de valeur et orientation client

- › 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
- › 405.000 m² de projets en construction et potentiel de développement futur d'une valeur immobilière d'environ € 485 millions, dont € 189 millions investis au 30 juin 2022
- › Présence stratégique sur deux segments immobiliers: l'immobilier logistique (73%) et les bureaux (27%); 40% du portefeuille immobilier logistique sont situés aux Pays-Bas
- › Réalisation d'une croissance réfléchie de 50% du portefeuille immobilier depuis début 2020, dont 40% grâce à des acquisitions et des projets de développement
- › Des locataires diversifiés et solides
- › 85.000 m² de projets réceptionnés au S1 2022
- › Projet supplémentaire en construction dans la zone portuaire de Zeebrugge représentant 73.000 m² au S1 2022
- › Poursuite de l'optimisation de la structure de financement:
 - › Contraction du taux d'intérêt moyen à 1,7%
 - › Poursuite de la diversification des partenaires de financement: ABN AMRO Bank (€ 40 millions), USPP avec un assureur américain (€ 50 millions), et une première obligation durable (€ 45 millions)
 - › Financement supplémentaire auprès du financier existant, ING Belgium, d'un montant de € 25 millions
 - › € 135 millions ou 17% de financements verts
 - › Plus aucun financement à échéance avant avril 2023
 - › La durée moyenne pondérée restante des crédits à long terme est de 4,2 ans
- › Suffisamment de marge d'investissement grâce aux € 116 millions de lignes de crédit non utilisées
- › Malgré les turbulences sur le marché des actions, l'action d'Interinvest résiste bien au S1 2022 et fait nettement mieux que l'EPRA Eurozone
- › L'analyse stratégique montre clairement quels biens immobiliers peuvent répondre aux attentes futures des utilisateurs en termes de durabilité et de bien-être; environ 86% de l'ensemble du portefeuille est à l'épreuve du temps, les 14% restants font l'objet d'un programme de redéveloppement ou seront cédés. Ainsi, la vente de quatre immeubles non stratégiques a été lancée (trois immeubles de bureaux et un site logistique) au S1 2022
- › Résultats positifs de la mesure de la satisfaction client pour l'équipe dans les hubs Greenhouse

#TeamInterinvest

- › Tous les (re)développements se font avec une équipe interne, de sorte que la création de valeur reste au maximum au sein d'Interinvest
- › Attention permanente à la santé et au bien-être des collaborateurs par une communication quotidienne sur la durabilité, le bien-être, la prévention, la collaboration, etc. via l'intranet, le programme Interinvest Wellnest et la mise à disposition de formations adaptées
- › Ateliers lancés afin de répertorier la diversité de l'équipe, afin de fonctionner d'une manière qui soit optimale sur le plan de l'inclusivité

Prévisions 2022

- › Dividende brut visé d'au moins € 1,53 par action; rendement du dividende brut de 6,1%¹
- › EPRA résultat attendu par action entre € 1,71 en € 1,74
- › La croissance liée à l'accent stratégique placé sur les (re)développements propres commencera à porter ses fruits à partir de 2023, avec une augmentation attendue de l'EPRA résultat par rapport à 2022

¹ Sur la base du cours de clôture de l'action au 30 juin 2022, qui s'élève à € 25,00.

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 de l'évolution de la situation géopolitique en Europe de l'Est).



Chiffres-clés 1^{er} semestre 2022

IMMOBILIER

€ 1,3 milliard

Juste valeur du portefeuille

94%

Taux d'occupation:

100% Immobilier logistique Pays-Bas
100% Immobilier logistique Belgique
83% Bureaux

4,9 ans

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

5,6 ans Immobilier logistique
3,1 ans Bureaux

6,0%

Rendement locatif brut

5,4% Immobilier logistique
7,7% Bureaux

10 bp

Contraction moyenne des rendements dans l'immobilier logistique

FINANCIER

€ 0,92

EPRA résultat par action

€ 25,38

EPRA NTA par action

1,7%

Taux d'intérêt moyen
des financements

4,2 ans

Durée restante des lignes de crédit
à long terme

50,5%

Taux d'endettement

€ 1,53

Dividende brut proposé par action

€ 1,71 - € 1,74

Résultat EPRA prévu par action

BOURSE

€ 664 million

Capitalisation boursière

6,1%

Rendement brut du dividende

DURABILITÉ

26%

du portefeuille immobilier au
moins BREEAM « Very Good »

100%

d'électricité provenant de
sources renouvelables

17%

financement vert

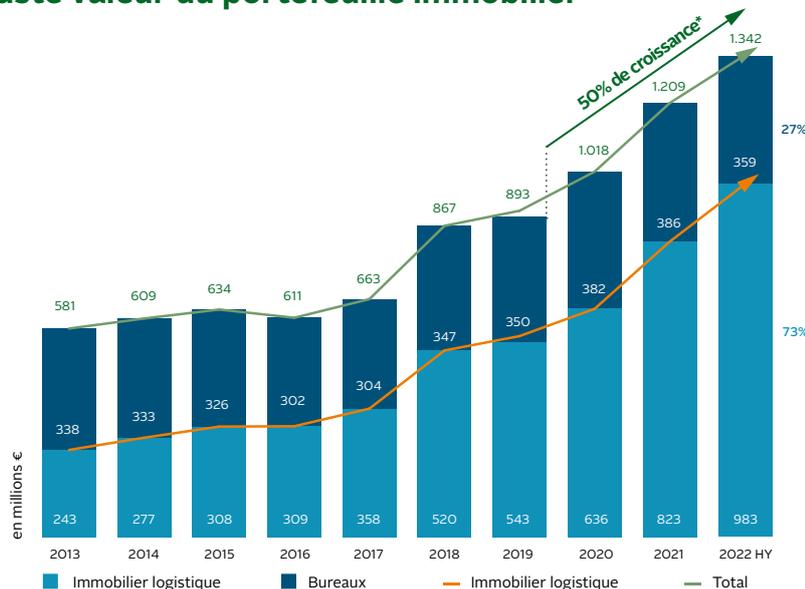
78%

du portefeuille immobilier
logistique équipé de panneaux
solaires: 32 MWp

61%

du portefeuille équipé de
compteurs intelligents

Juste valeur du portefeuille immobilier



TEAM

55



h 42%



f 58%

Chiffres clés comparatifs

en milliers €

30.06.2022

31.12.2021

	30.06.2022	31.12.2021
Chiffres clés immobiliers		
Juste valeur de l'immobilier	1.342.223	1.208.944
Juste valeur de l'immobilier disponible à la location	1.151.714	1.098.820
Rendement locatif brut sur immobilier disponible à la location (en %)	6,0%	6,4%
Rendement locatif brut sur immobilier disponible à la location en cas de location à 100% (en %)	6,3%	6,8%
Durée moyenne restante des contrats de bail (jusqu'à la première échéance) (en années)	4,9	4,3
Durée moyenne restante des contrats de bail du portefeuille logistique (jusqu'à la première échéance) (en années)	5,6	5,3
Durée moyenne restante des contrats de bail des bureaux (jusqu'à la première échéance) (en années)	3,1	2,6
Taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille (en %)	94%	94%
Taux d'occupation du portefeuille logistique (en %)	100%	100%
Taux d'occupation du portefeuille logistique Pays-Bas (en %)	100%	100%
Taux d'occupation du portefeuille logistique Belgique (en %)	100%	99%
Taux d'occupation des bureaux (en %)	83%	87%
Surface locative brute (en milliers de m ²)	1.134	1.111
Chiffres clés financiers		
EPRA résultat	24.319	45.176
Résultat sur portefeuille	20.982	48.707
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	20.400	4.217
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE	65.701	98.100
Nombre d'actions copartageantes	26.577.334	26.300.908
Moyenne pondérée du nombre d'actions	26.357.415	25.983.006
Cours boursier à la date de clôture (en €/action)	25,00	28,20
Valeur nette (juste valeur) (en €/action)	24,72	23,67
Valeur nette (valeur d'investissement) (en €/action)	26,54	25,27
Prime par rapport à la juste valeur nette (en %)	1,1%	19%
Capitalisation boursière (en millions €)	664	742
Dividende brut (en €)	1,53 ¹	1,53
Rendement brut du dividende (en %)	6,1%	5,4%
Taux d'endettement (max. 65%)	50,5%	45,0%
Taux d'intérêt moyen des financements (en %)	1,7%	1,8%
Durée moyenne des financements à long terme (en années)	4,2	4,1
EPRA chiffres clés		
EPRA résultat (en €/action) (part du Groupe)	0,92	1,74
EPRA NTA (en €/action)	25,38	24,83
EPRA NRV (en €/action)	27,52	26,76
EPRA NDV (en €/action)	25,12	23,64
EPRA RIN (rendement initial net) (en %)	4,9%	5,3%
EPRA RIN ajusté (en %)	5,1%	5,4%
EPRA taux vacance locative (en %)	6,0%	6,2%
EPRA ratio de coûts (frais directs de vacance inclus) (en %)	18,4% ²	17,9%
EPRA ratio de coûts (hors frais directs de vacance) (en %)	17,1% 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

Mise à jour de la stratégie	8
Rapport immobilier S1 2022	10
Portefeuille immobilier	10
Acquisitions au S1 2022	17
Projets en construction et potentiel de développement	19
Activités locatives et taux d'occupation	23
Durée des contrats de bail	26
Évaluation du portefeuille	29
Le marché de l'immobilier logistique et des bureaux	30
Environnement-Société-Gouvernance (ESG)	34
Indice de matérialité	35
Fers de lance	36
Immeubles à l'épreuve du temps et efficacité énergétique	36
Santé et bien-être des employés et des clients	40
Intégrité et conformité des affaires	43
Feuille de route	43
Résultats financiers S1 2022	45
Analyse des résultats	45
Bilan consolidé	49
Structure financière	51
L'action Interinvest	56
Gouvernance d'entreprise et facteurs de risque	58
Gouvernance d'entreprise	58
Facteurs de risque pour les mois restants de 2022	58
Prévisions 2022	59
EPRA résultat et dividende brut	59
Calendrier financier 2022	60
Annexes	61
Chiffres semestriels consolidés résumés et notes	61
Rapport du commissaire	76
Déclaration relative au rapport financier semestriel	78
Liste de terminologie et mesures alternatives de prestation	79

Mesures alternatives de performance

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

Mise à jour de la stratégie

Au cours du premier semestre 2022, Intervest Offices & Warehouses (ci-après, « Intervest ») a continué de mettre l'accent sur la création de valeur durable dans les projets en cours de construction, tant en Belgique qu'aux Pays-Bas et dans les deux segments, immobilier logistique et bureaux. En outre, la politique de location dynamique et active, qui tient compte des attentes des locataires (potentiels), se traduit par des KPI solides, tant pour le portefeuille existant que pour les projets. #TeamIntervest réalise ainsi des jalons importants dans son plan de croissance stratégique #connect2022 et jette des bases solides pour l'avenir.

Avec le client en point de mire, les pierres angulaires de la stratégie #connect2022 restent les principes directeurs pour l'avenir: **création de valeur, durabilité, orientation client et #TeamIntervest.**

*La vision stratégique demeure: En tant qu'équipe,
créer de la valeur durable pour toutes les parties prenantes*

Sur la base de la mise en œuvre réussie de ces dernières années, l'accent reste mis sur les éléments constitutifs qui sont à la base de ce succès:

- › Accent sur la création de **clusters**, ce qui génère des économies d'échelle et offre de la flexibilité au client.
- › Accent sur les **propres (re)développements**, avec pour résultat escompté des rendements plus élevés et une amélioration du profil de risque.
- › Accent sur la **rotation des actifs**, contribuant également à améliorer le profil de risque et offrant la perspective de futurs flux de trésorerie.

Il est de plus en plus difficile d'acheter des biens immobiliers de qualité, loués à long terme, avec un rendement raisonnable. Intervest continue donc à se concentrer sur la formation de clusters dans le segment logistique, centrés sur des axes (maritimes) stratégiques. Cela permet de fournir des services optimaux et efficaces, et permet à Intervest d'offrir de la flexibilité au client. Ainsi, au S1 2022, un projet en construction de 73.000 m² a été acquis à Zeebrugge.

Dans les deux segments du portefeuille immobilier, l'accent reste mis sur les redéveloppements et les investissements ayant un potentiel de développement futur. Conformément aux grandes lignes de la stratégie #connect2022, Intervest s'attache à conserver en interne une plus grande partie de la chaîne de valeur. Cela signifie principalement qu'elle investit dans ses propres (re)développements, qui ne génèrent toutefois pas encore immédiatement de revenus locatifs. Des exemples de cette approche peuvent être trouvés dans les projets actuels: Genk Green Logistics, Greenhouse Collection, 's-Hertogenbosch Rietvelden et Zeebrugge. Le projet Herentals Green Logistics, récemment achevé avec succès, en est un autre exemple phare.

Avec le concept Greenhouse, qui a entre-temps été réalisé avec succès à Berchem, Diegem et Malines, Intervest offre une réponse adéquate au besoin d'une plus grande flexibilité en termes d'espace et de mobilité. Intervest va également *beyond real estate* avec le prestigieux projet de rénovation de bureaux Greenhouse Collection at the Singel à Anvers. Dans la lignée des réaménagements (en cours) réussis de ces immeubles de bureaux, il a été opté, en ce qui concerne Woluwe Garden, pour le déploiement du concept Greenhouse avec la #TeamIntervest expérimentée. Plus que jamais, la combinaison d'un environnement de bureau

inspirant avec un large éventail de services semble être la clé d'une création de valeur à l'épreuve du temps. Le projet de redéveloppement Greenhouse Woluwe a été définitivement lancé au début de 2022, avec une réception attendue début 2024.

Interinvest continue également d'être attentif aux investissements dans des sites générant immédiatement des flux de trésorerie. Un exemple de ceci peut être trouvé dans le bâtiment logistique durable acheté à Waalwijk au premier semestre 2022, qui est entièrement loué.

En 2021, une analyse stratégique approfondie par bâtiment du portefeuille existant a été réalisée. Cette analyse a permis de déterminer quels bâtiments peuvent répondre aux attentes futures et aux besoins changeants des utilisateurs en termes de durabilité et de bien-être. Ainsi, environ 86% de l'ensemble du portefeuille se sont avérés être à l'épreuve du temps et donc de nature stratégique pour Interinvest.

D'une part, cela a conduit à un programme d'investissement et de réaménagement bien réfléchi pour le portefeuille existant, qui continuera d'être mis en œuvre en 2022 et 2023, conformément à #connect2022. D'autre part, cela signifie qu'un certain nombre de propriétés qui ne remplissent pas les conditions requises seront cédées. Plus précisément, la vente de quatre immeubles sera lancée au second semestre 2022: trois immeubles de bureaux (Anvers - Gateway House, Dilbeek - Inter Access Park, Hoeilaart - Park Rozendal) et un site logistique (Huizingen).



Anvers) Greenhouse Collection at the Singel

Rapport immobilier S1 2022

Portefeuille immobilier

Aperçu du portefeuille

CHIFFRES CLÉS*	30.06.2022					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 €)	586.282	397.182	983.464	358.759	1.342.223	480.239	342.282	822.521	386.423	1.208.944
Juste valeur des biens immobiliers disponibles à la location (en milliers €)	477.149	391.581	868.730	282.984	1.151.714	422.400	336.800	759.200	339.620	1.098.820
Loyers contractuels (en milliers €)	31.289	19.235	50.524	21.678	72.202	27.850	17.401	45.251	27.767	73.018
Rendement locatif brut des biens immobiliers disponibles à la location (en %)	5,9%	4,8%	5,4%	7,7%	6,0%	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 %)	6,0%	4,8%	5,4%	9,1%	6,3%	6,1%	5,2%	5,7%	9,5%	6,8%
Durée moyenne restante des contrats de bail (jusqu'à la première échéance) (en années)	5,2	6,3	5,6	3,1	4,9	4,4	6,6	5,3	2,6	4,3
Durée moyenne restante des contrats de bail (jusqu'en fin de contrat) (en années)	6,6	7,7	7,0	4,6	6,3	5,6	8,0	6,5	3,8	5,5
Taux d'occupation (EPRA) (en %)	100%	100%	100%	83%	94%	99%	100%	100%	87%	94%
Nombre de sites louables	22	16	38	10	48	22	15	37	14	51
Surface locative brute (en milliers de m ²)	586	353	939	195	1.134	552	313	865	246	1.111

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

La juste valeur des immeubles de placement s'élève à € 1.342 millions au 30 juin 2022 (€ 1.209 millions au 31 décembre 2021). Cette valeur totale comprend les biens immobiliers disponibles à la location pour environ € 1.152 millions et les projets de développement pour environ € 191 millions. Quatre immeubles sont transférés dans la catégorie immeubles disponibles à la vente (principalement des bureaux) au cours du deuxième trimestre 2022. Il s'agit de quatre biens non stratégiques: Antwerpen Gateway, Inter Access Park à Dilbeek, Park Rozendal à Hoeilaart et un site logistique à Huizingen dont Intervest a lancé le trajet de vente. Grâce à la rotation des actifs, Intervest conserve un portefeuille durable et à l'épreuve du temps.

L'augmentation de la juste valeur des immeubles de placement de € 133 millions ou 11% par rapport au 31 décembre 2021 s'explique comme suit.

Dans le portefeuille logistique

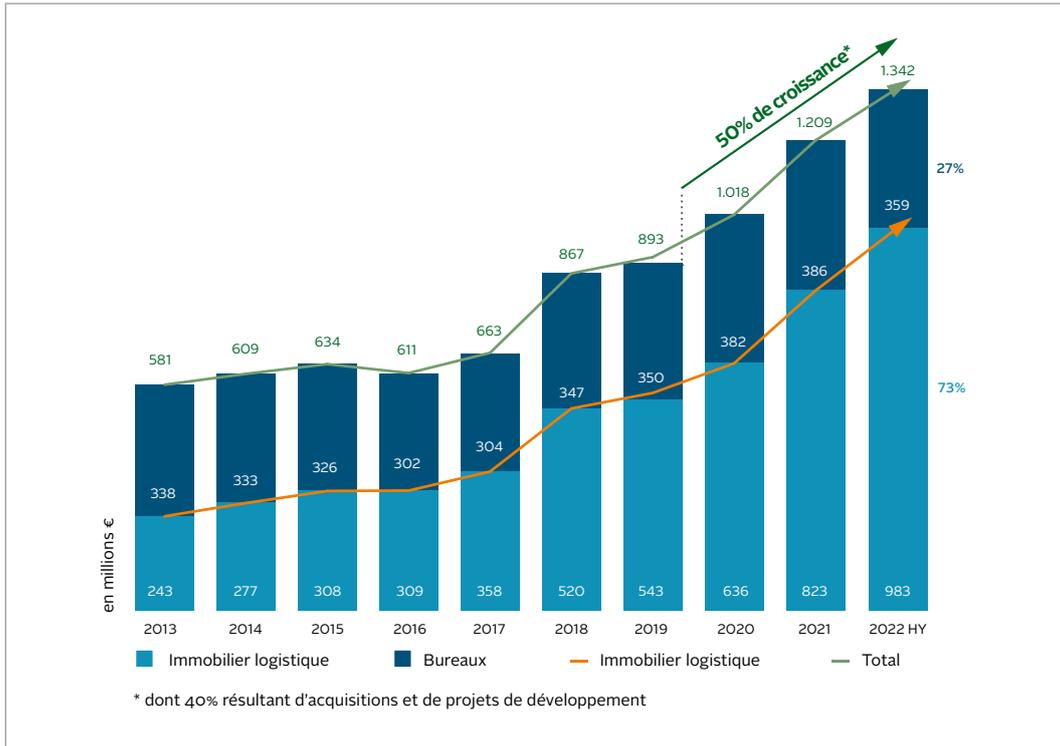
- › Acquisitions d'immeubles disponibles à la location pour un montant de € 35 millions: Waalwijk (NL), Breda (NL) et Herstal
- › Acquisition du projet de développement à Zeebrugge par le biais de l'acquisition d'actions d'une société ayant une juste valeur immobilière d'environ € 57 millions à la date de l'acquisition
- › Investissements dans des projets de développement et réserves de terrains à raison de € 42 millions, principalement des investissements dans Genk Green Logistics, Zeebrugge et la finition de Herentals Green Logistics, qui a entre-temps été réceptionné
- › Investissements d'un montant de € 1 million en vue d'améliorer le portefeuille logistique existant
- › Transfert de € 8 millions de biens immobiliers disponibles à la location dans la catégorie disponibles à la vente
- › Augmentation de la juste valeur du portefeuille logistique de € 34 millions, soit 4%. Cette augmentation résulte de la poursuite de la contraction des rendements par les experts immobiliers et de l'inclusion de certaines augmentations des loyers du marché observables de manière durable pour les sites logistiques les plus populaires, actuellement constatées par les experts immobiliers dans les transactions sur le marché.

Dans le portefeuille de bureaux

- › Investissements dans des projets de développement dans le portefeuille de bureaux à hauteur de € 5 millions, principalement pour la finition ultérieure dans le redéveloppement de Greenhouse Collection at the Singel et le projet Greenhouse Woluwe
- › Investissements visant à améliorer le portefeuille existant pour € 1 million
- › Transfert de 28 € millions de biens immobiliers disponibles à la location dans la catégorie disponibles à la vente
- › Baisse de valeur dans le portefeuille de bureaux d'un montant de € 5 millions (1%), laquelle s'explique principalement par la prise en compte des périodes d'inoccupation par les experts immobiliers à la suite d'une nouvelle ou future inoccupation. Cette inoccupation fait suite, d'une part, au départ anticipé du locataire Enterprise Services Belgium à Mechelen Business Tower, une indemnité de rupture ayant été perçue pour la période de location restante et, d'autre part, à un projet de redéveloppement prévu. De plus, la baisse de valeur au premier semestre de 2022 s'explique par la révision de la surface locative de l'espace d'archivage dans le portefeuille de bureaux. La numérisation croissante des entreprises a réduit le besoin d'espace d'archivage. Pour en déterminer l'effet, une analyse approfondie de la rentabilité à long terme de l'espace d'archivage disponible, a été réalisée.

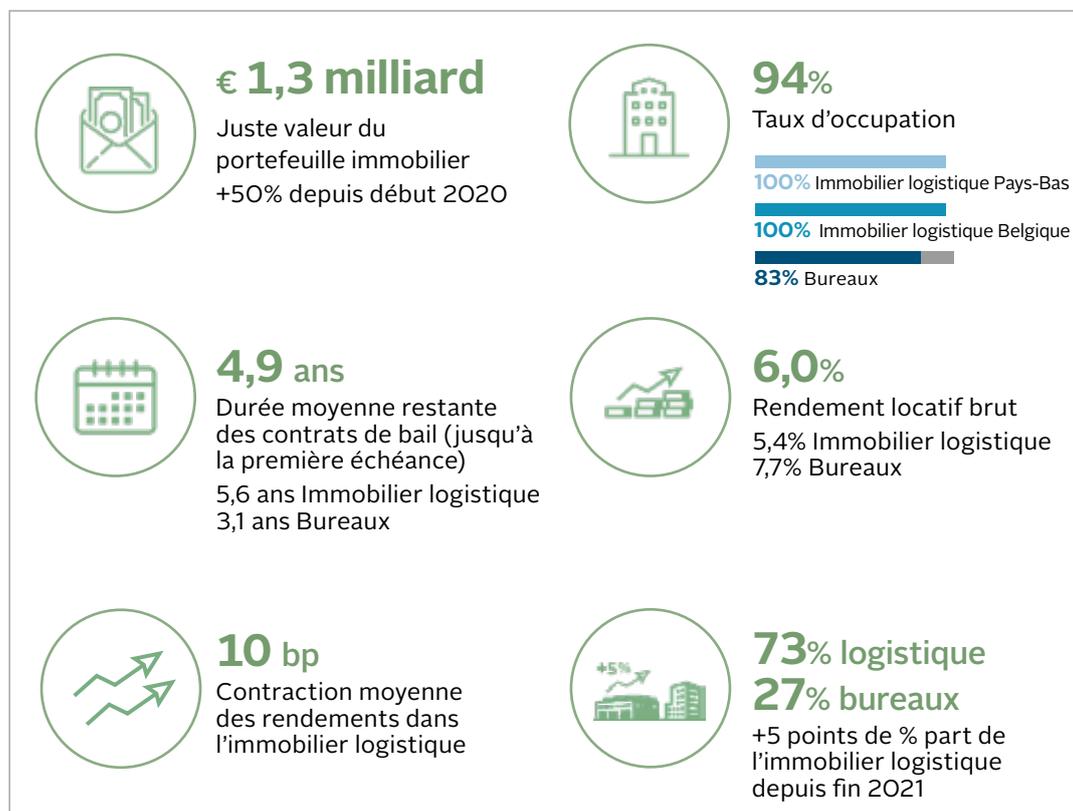


La proportion des segments immobiliers dans le portefeuille s'élève au 30 juin 2022 à 73% d'immobilier logistique et à 27% d'immeubles de bureaux. 40% du portefeuille immobilier logistique sont situés aux Pays-Bas. Au jeudi 30 juin 2022, l'ensemble du portefeuille immobilier présente une superficie locative de 1.134.340 m².



Augmentation de la part de l'immobilier logistique dans l'ensemble du portefeuille immobilier de 5 points de pourcentage par rapport à 2021 pour s'établir à 73% au 30 juin 2022. La part du segment des bureaux s'élève à 27%

CHIFFRES CLÉS 



Répartition des risques dans le portefeuille

La stratégie de croissance #connect2022 axée sur d'une part, une rotation réfléchie des actifs par l'expansion dans l'immobilier logistique et le début du désinvestissement des immeubles non stratégiques, et d'autre part, sur la réorientation du portefeuille de bureaux, se traduit dans le poids respectif de ces deux segments dans le portefeuille. La part de l'immobilier logistique augmente de 5 points de pourcentage pour s'établir à 73% (68% fin 2021). Le portefeuille de bureaux pèse 27% (32% fin 2021).

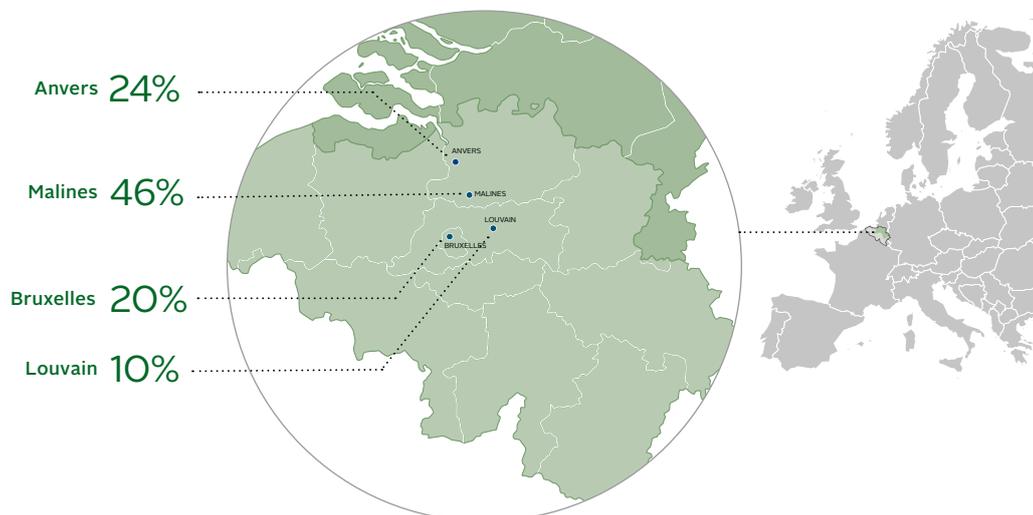
40% du portefeuille logistique sont situés aux Pays-Bas.

Répartition géographique

Bureaux

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

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



Malines) Greenhouse Mechelen - salle de conférence



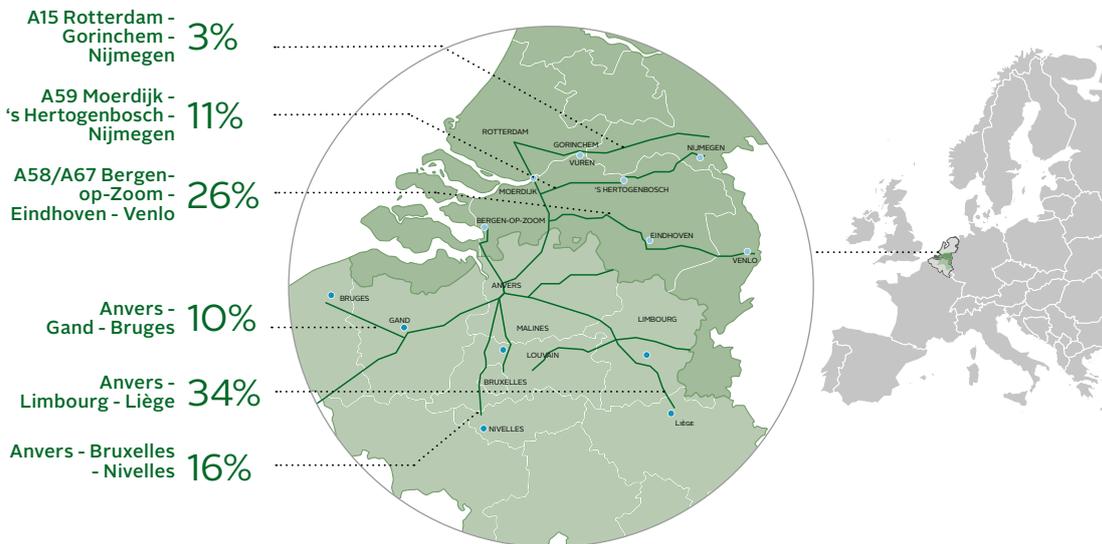
Immobilier logistique

Dans l'immobilier logistique, Interinvest possède principalement dans son portefeuille des sites localisés à des emplacements multimodaux de dimension critique (> 25.000 m²). Ces sites se trouvent sur les principaux axes logistiques en Belgique et aux Pays-Bas.

60% du portefeuille logistique sont situés en Belgique, sur les axes Anvers - Bruxelles - Nivelles, Anvers - Limbourg - Liège et Anvers - Gand - Bruges. 40% du portefeuille logistique sont situés aux Pays-Bas, dans les corridors logistiques au sud des Pays-Bas.

40%

du portefeuille logistique
sont situés aux Pays-Bas

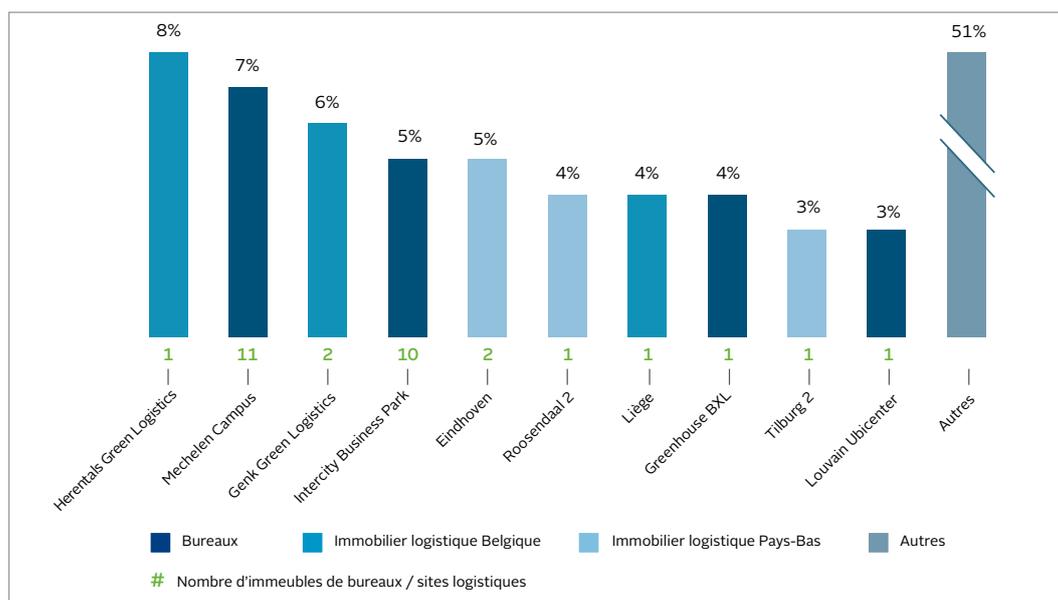


Herentals | Herentals Green Logistics

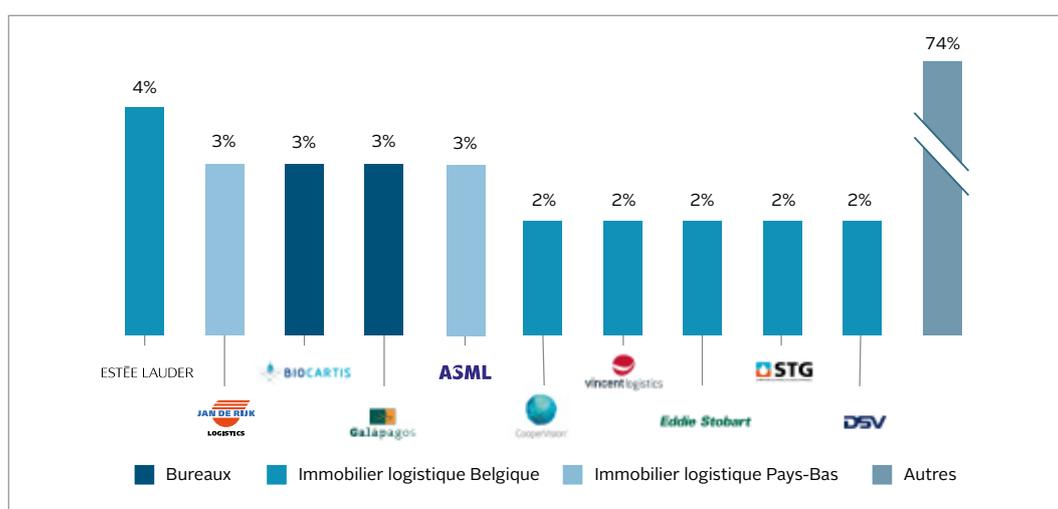


Répartition des risques des immeubles selon leur taille¹

Interinvest cherche à obtenir une répartition optimale des risques et essaie de limiter la part relative des immeubles individuels et complexes dans l'ensemble du portefeuille immobilier. Avec une superficie de 58.000 m² environ, Mechelen Campus est le plus grand complexe et se compose de 11 immeubles séparés. Intercity Business Park se compose également de plusieurs immeubles.



Répartition des risques selon les locataires²



Les revenus locatifs d'Interinvest au 30 juin 2022 sont répartis sur quelque 204 locataires différents, sans prendre en compte les travailleurs flexibles. Cette diversification limite le risque débiteur et améliore la stabilité des revenus. Les dix principaux locataires représentent 26% des revenus locatifs, sont toujours des entreprises de premier ordre au sein de leur secteur et qui font souvent partie de groupes internationaux.

¹ Pourcentages calculés sur base de la juste valeur des immeubles de placement au 30 juin 2022.

² Pourcentages basés sur les loyers annuels contractuels au 30 juin 2022.

Acquisitions au S1 2022

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

Les acquisitions de biens immobiliers disponibles à la location qu'Interinvest a réalisées au cours du premier semestre 2022 concernent principalement des acquisitions dans le segment logistique.

Herstal (BE): renforcement de la position locale avec un terrain de 10.666 m² avec des bâtiments logistiques

Interinvest a acquis à Herstal, Zone Industrielle « Hauts Sart s », un site de 10.666 m² avec des bâtiments, à destination purement industrielle/logistique. Interinvest possède déjà sur cette zone industrielle un site d'environ 15 ha avec des clients en forte croissance, ce qui fait que cette acquisition s'inscrit dans la stratégie de cluster du segment logistique. Le site bénéficie d'une excellente accessibilité grâce à sa situation proche de la jonction de plusieurs autoroutes. Situé à côté de Liège, Herstal est un site 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.

Breda (NL): réception de l'extension durable pour Nouwens Transport Breda

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

La convention de sale-and-lease-back prévoyait également, attenant à l'entrepôt déjà existant, une extension de 3.650 m² d'entrepôt neuf, créant ainsi un total de 6 000 m² d'espace logistique en plus des bureaux. Comme prévu, ce nouveau bâtiment a été réceptionné au premier trimestre 2022 et répond à des normes de qualité élevées.





Zeebrugge (BE): acquisition d'un projet logistique durable de 73.000 m² auprès d'un consortium chinois de développeurs

Interinvest acquiert 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 développé. 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.

Interinvest prend en charge la suite du trajet de développement avec la #TeamInterinvest interne. La réception de l'ensemble du site est prévue au dernier trimestre de 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.

Waalwijk (NL): bâtiment logistique durable

Interinvest acquiert un bâtiment logistique durable situé Mechie Trommelenweg 8 dans le parc d'affaires Haven 8 à Waalwijk. Il s'agit d'une acquisition off market d'un immeuble entièrement loué qui a été cédé à Interinvest à la date du 30 juin 2022 pour la somme totale de € 23 millions.

Le bâtiment, réceptionné en 2019, comprend environ 16.500 m² d'espaces d'exploitation, dont 650 m² de bureaux, et est situé sur une parcelle d'environ 21.000 m². Après réception, il a été loué à Base Logistics Group pour plusieurs années à des conditions conformes au marché, pour utilisation par Healthlink Europe, tous deux faisant partie de Staci Group.



Pays-Bas - Waalwijk } parc d'affaires Haven 8

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. Au premier semestre 2022, des projets d'une surface locative d'environ 85.000 m² ont été réceptionnés. Les projets achevés sont tous entièrement loués au 30 juin 2022. Après cela, la surface locative potentielle totale s'élève encore à environ 405.000 m² au 30 juin 2022.

Sur base des données actuelles du marché immobilier, Interinvest s'attend à une valeur possible pour l'ensemble de ces projets d'environ € 485 millions. Par rapport à la valeur de l'ensemble des investissements immobiliers au 30 juin 2022, cela signifie une augmentation future possible de la valeur du portefeuille immobilier sur une période S2 2022 - 2025 d'environ € 296 millions.

Projets réceptionnés au S1 2022

	Segment	Type	Pays	GLA en m ²	Réception	BREEAM
Genk Green Logistics	Logistique	Développement	BE	11.000	T2 2022	Excellent
Genk Green Logistics	Logistique	Développement	BE	11.000	T2 2022	Excellent
Genk Green Logistics	Logistique	Développement	BE	21.000	T2 2022	Excellent
Herentals Green Logistics	Logistique	Développement	BE	42.000*	T1 2022	Excellent
PROJETS RÉCEPTIONNÉS AU S1 2022				85.000		

Projets au 30 juin 2022

	Segment	Type	Pays	GLA (potentiel) en m ²	Réception prévue	BREEAM
's-Hertogenbosch Rietvelden	Logistique	Développement	NL	10.000	T1 2023	Outstanding
Genk Green Logistics	Logistique	Développement	BE	9.000	S2 2022	Excellent
Genk Green Logistics	Logistique	Développement	BE	30.000	S2 2022	Excellent
Greenhouse Collection at the Singel	Bureaux	Redéveloppement	BE	15.000	S2 2022	Excellent
Zeebrugge**	Logistique	Développement	BE	73.000	T4 2022	Excellent
PROJECTS EN DÉVELOPPEMENT				137.000		
Genk Green Logistics	Logistique	Développement	BE	134.000	2022-2025	Excellent
Greenhouse Woluwe	Bureaux	Redéveloppement	BE	23.700	2023	Outstanding
Herentals Green Logistics	Logistique	Développement	BE	8.000		
Puurs	Logistique	Développement	BE	50.000	2024	
Venlo	Logistique	Développement	NL	10.000		Outstanding
Zellik	Logistique	Développement	BE	42.208		
POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT				267.908		
TOTAL PROJETS				404.908		

* Le site total réceptionné comprend 42 000 m², dont 22 000 m², liés au bail à STG, ont déjà été réceptionnés en 2021.

** Ce site a été acquis en 2022, pour plus de détails voir la section «Acquisitions au S1 2022» du présent communiqué de presse.

Herentals Green Logistics (BE): cluster durable d'environ 42.000 m² de bureaux et d'immobilier logistique réceptionnés

Au 30 mars 2022, la réception de Herentals Green Logistics a été annoncée¹. Ce cluster durable d'espaces logistiques et de bureaux a été rendu possible par la combinaison des immeubles logistiques existants à Herentals avec le site acquis en mai 2020 comprenant un immeuble de bureaux et une position de terrain. Cette expansion du portefeuille immobilier de l'époque a donné naissance à un terrain de 18 ha au total qui, sous la supervision de #TeamInterinvest, a permis un réaménagement à grande échelle selon les normes BREEAM « Excellent ».

En plus des sites existants, d'une superficie de 50.912 m², Herentals Green Logistics dispose désormais d'environ 39.000 m² supplémentaires d'entrepôts et d'un cross-dock, d'environ 3.000 m² d'espaces de bureaux et propose également une tour de stationnement sur cinq niveaux avec plus de 400 places de parking. Au 30 juin 2022, le permis environnemental permet encore la construction d'une unité supplémentaire d'environ 8.000 m². Cela revient à un cluster d'activité durable d'environ 120.000 m² sur l'Atealaan à Herentals.

À partir du 1er avril 2022, tous les espaces finis sont loués.

¹ Voir 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 ».



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

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 un entrepôt 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 de plus de 21.000 m², bureaux compris.
- › Avec Eddie Stobart Logistics Europe pour une unité supplémentaire de 20.000 m² au total.

Ces unités ont entre-temps été réceptionnées, de sorte qu'elles commencent 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 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 Intervest et Group Machiels), est responsable de la réalisation du complexe logistique et semi-industriel sur l'ancien site Ford à Genk. La réception de ces unités est prévue pour le premier trimestre de 2023.

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.



Genk) Genk Green Logistics

Greenhouse Collection at the Singel (BE): prestigieux projet de bureaux à un emplacement de premier ordre

Un bâtiment déjà iconique le devient encore plus

Le projet de redéveloppement de bureaux Greenhouse Collection at the Singel se déroule comme prévu. Intervest a acquis le bâtiment prestigieux, qui bénéficie d'un emplacement exceptionnel le long du Singel à Anvers, en novembre 2020¹ 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 semestre. 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 à partir de fin 2022.

's-Hertogenbosch (NL): entrepôt built-to-suit haut de gamme d'environ 10.000 m²

My Jewellery loue un entrepôt built-to-suit d'environ 10 000 m², développé par Intervest, pour une période de 10 ans dans le parc d'affaires De Rietvelden à 's-Hertogenbosch².

My Jewellery a été fondé en 2011, possède plusieurs boutiques réparties aux Pays-Bas et en Belgique et est devenue l'une des entreprises de commerce électronique à la croissance la plus rapide aux Pays-Bas. L'entrepôt est construit par Van Schijndel Bouwgroep de Geffen et sera réceptionné avec le certificat BREEAM « Outstanding », qui est le plus élevé. Les permis nécessaires ont déjà été obtenus, la construction a commencé en mai 2022 et la réception aura lieu au premier trimestre de 2023.

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

2 Voir communiqué de presse du 2 juin 2022: « Intervest Offices & Warehouses construit un entrepôt built-to-suit haut de gamme d'environ 10.000 m² pour My Jewellery à 's-Hertogenbosch »



Anvers) Greenhouse Collection at the Singel

Activités locatives et taux d'occupation

La politique de location active maintient la stabilité du taux d'occupation et donne lieu à une augmentation des revenus locatifs futurs, à une hausse de la durée moyenne restante et à une amélioration de la qualité du portefeuille.

Le **taux d'occupation de l'ensemble** du portefeuille disponible à la location s'élève à 94% au 30 juin 2022, au même niveau qu'à la fin de l'année 2021 (94%). Par rapport au 31 mars 2022, le taux d'occupation a augmenté de 3 points de pourcentage, conséquence du démarrage du trajet de vente de quatre bâtiments qui ne sont plus conformes à la stratégie d'Interinvest. Ces immeubles, en inoccupation partielle, ne sont plus repris au bilan au 30 juin 2022 en tant qu'immeubles de placement, mais en tant qu'immeubles disponibles à la vente dans les actifs courants.

Conformément à sa stratégie, Interinvest répond aux besoins de ses locataires et crée efficacement de la valeur à long terme orientée client. Il en résulte une occupation intégrale permanente du **portefeuille logistique** (100% au 31 décembre 2021).

Le taux d'occupation du **portefeuille de bureaux** diminue de 4% pour passer à 83% (87% au 31 décembre 2021). La baisse est principalement due à Greenhouse Woluwe, qui est considéré en tant que projet de développement à compter de 2022 (3%) et au départ de certains locataires à Malines, où la présence réduite d'Enterprise Services Belgium à la Mechelen Business Tower a l'incidence la plus importante. Enterprise Services Belgium a en effet décidé début 2022 de restituer anticipativement une partie de sa surface louée. Interinvest a reçu à cet effet une indemnité de rupture de € 2,9 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 semestre de 2022.

Les espaces libérés dans le portefeuille de bureaux offrent à Interinvest la possibilité de procéder à une rénovation plus approfondie de ces bâtiments. Ainsi, le but est de transformer Mechelen Business Tower en un immeuble de bureaux à locataires multiples qui répond aux normes



Pays-Bas - 's-Hertogenbosch) Rietvelden

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 Greenhouse Woluwe, il a été opté pour une rénovation durable complète avec déploiement 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.

Au premier semestre de 2022, Interinvest a enregistré plusieurs belles **transactions locatives**. € 9 millions, soit 12% du loyer contractuel annuel, ont été renouvelés ou prolongés, pour un total d'environ 134.000 m². Les principaux contrats sont expliqués ci-dessous. Plusieurs contrats ont été conclus pour une durée fixe plus longue, ce qui se reflète dans le WALB, qui passe à près de 5 ans au 30 juin 2022 pour l'ensemble du portefeuille. Dans le segment Greenhouse également, plusieurs nouveaux contrats ont été conclus pour des abonnements serviced offices ou coworking, représentant un loyer annuel de € 0,2 million.

Une prolongation du contrat de bail avec Galapagos, a été enregistrée dans le **portefeuille de bureaux**. Galapagos est l'un des locataires de la première heure et est présent depuis 1999 à Mechelen Campus et à Mechelen Intercity Business Park. Toujours à Malines, une prolongation du contrat de bail a été conclue avec Borealis. Les conditions de location de ces prolongations sont parfaitement conformes aux contrats existants d'Interinvest.

Par ailleurs, dans le portefeuille de bureaux, une convention de bail a été signée avec Amoda, qui a emménagé à partir du 1^{er} avril dans le bâtiment C du complexe de bureaux De Arend à Edegem. Le contrat de bail a été conclu pour une durée fixe de 9 ans.

Dans le portefeuille de bureaux, environ 23.000 m² au total ont été prolongés ou renouvelés pendant le premier semestre de 2022, ce qui représente un loyer contractuel annuel de € 3,5 millions.



Une convention de bail à long terme a été signée avec Konings dans le **portefeuille logistique de Belgique**. La convention de bail est conclue pour 20 ans; elle est reconductible deux fois pour une durée de 9 ans, et porte sur deux unités à construire représentant une superficie totale de 30.000 m² sur le site de Genk Green Logistics.

Une nouvelle convention de bail a été conclue à Puurs avec Eutraco pour une superficie d'environ 23.000 m². La convention de bail a une durée fixe de 10 ans et prend effet après le départ de DPD Belgium.

Sur les sites de Herentals, Herentals Green Logistics, tout l'espace disponible est loué au 30 juin 2022. Un contrat d'extension a été signé avec le locataire Yusen Logistics, un locataire existant du site d'origine, afin de déménager vers les parties réceptionnées en 2022 sur le nouveau site. Les nouveaux contrats de bail portent sur environ 20.000 m². Un contrat a été signé avec un nouveau locataire, Sumitomo Warehouses (Europe), pour la partie libérée par Yusen sur l'ancien site. La convention de bail d'environ 13.500 m² a été signée pour une période de 9 ans, avec des options de rupture au terme de chaque période de 3 ans.

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. Par ailleurs aux Pays-Bas, une convention de bail a été conclue au deuxième trimestre de 2022 avec My Jewellery concernant l'entrepôt built-to-suit haut de gamme en construction d'environ 10.000 m² à 's Hertogenbosch.

Dans le portefeuille logistique, environ 111.000 m² au total ont été prolongés ou renouvelés durant le premier semestre de 2022, ce qui représente un loyer contractuel annuel de € 5,1 millions.

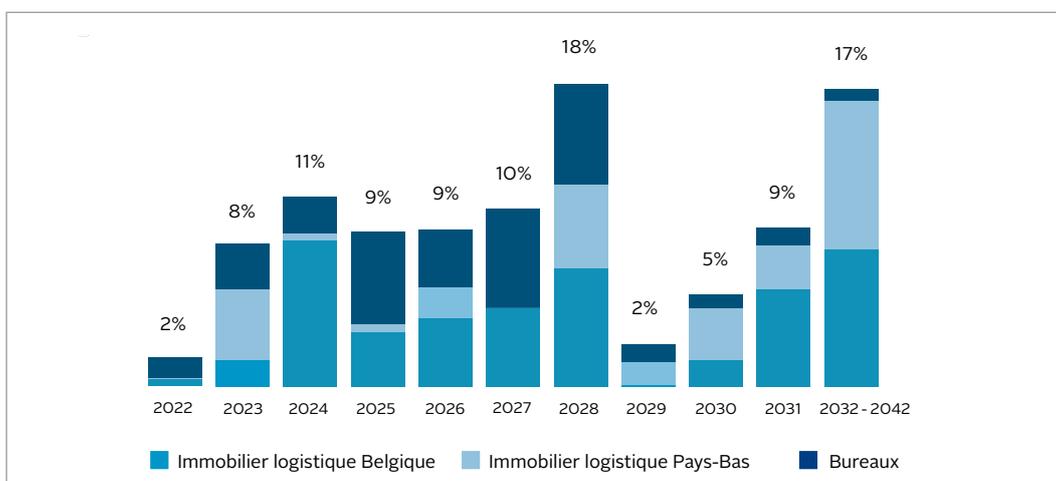


Pays-Bas - Eindhoven) Gold Forum - baies de chargement

Durée des contrats de bail¹

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

Les échéances finales des contrats de bail à long terme sont bien réparties sur les prochaines années. Sur base des revenus locatifs annuels, 1,7% des contrats ont une échéance finale au deuxième semestre 2022. 8% affichent une échéance finale en 2023.



Dans le **portefeuille de bureaux**, 1,2% des contrats, soit un loyer annuel de € 0,9 million, arrive à échéance au second semestre de 2022. Il s'agit principalement de la fin du contrat temporaire avec Aquafin à Aartselaar, un certain nombre de locataires sur les sites de Malines et un locataire à Zellik.

Dans le **portefeuille logistique**, 0,5% des contrats arriveront à échéance en 2022. Il s'agit principalement du contrat temporaire de Delhaize à Zellik, qui quittera effectivement le site dans le cadre d'un redéveloppement programmé.

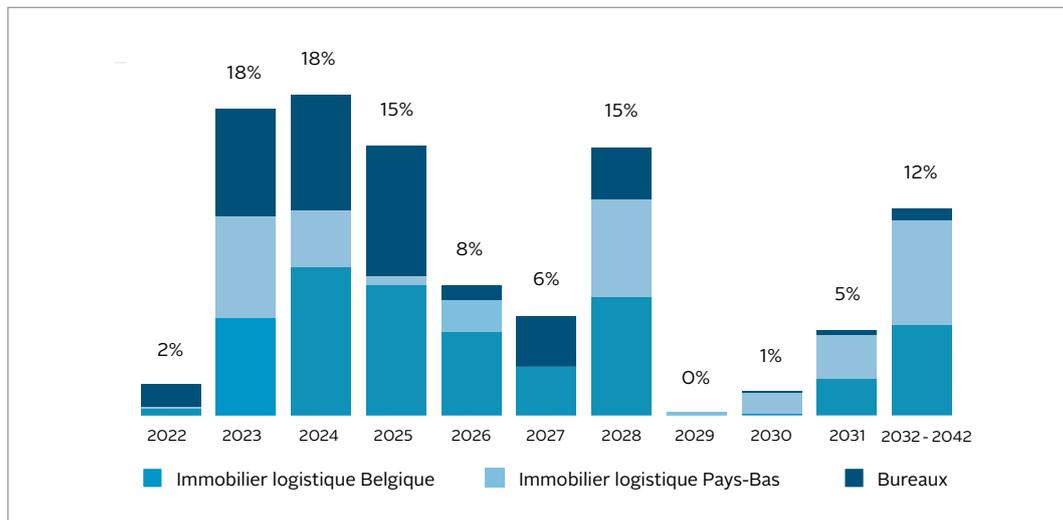
Intervest anticipe à temps ces échéances futures et examine actuellement les différentes possibilités en termes de prolongation ou de relocation. Sur la totalité des contrats de bail, 90% ont une échéance finale après 2023.

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

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

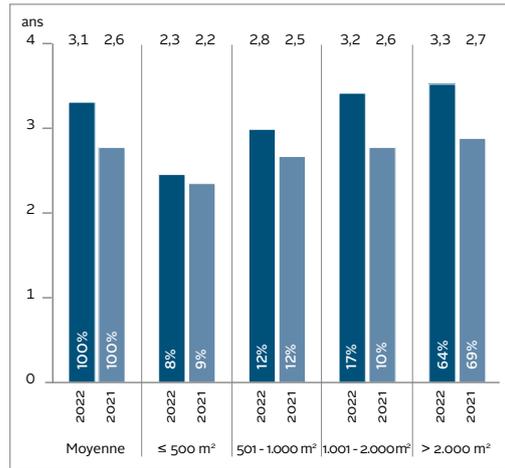
Le graphique ci-dessous montre la prochaine échéance de tous les contrats de bail (cela peut être une échéance finale ou une échéance intermédiaire). Étant donné qu'Intervest possède plusieurs contrats de bail à long terme, tous les contrats de bail ne sont pas résiliables dans les trois ans généralement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

Ce graphique montre le scénario hypothétique au 30 juin 2022 dans le cas où tous les locataires résilieraient leur contrat de bail à la première échéance intermédiaire. Il s'agit du pire scénario imaginable.



Au 30 juin 2022, sur la base des revenus locatifs annuels, 2% des contrats ont une prochaine échéance en 2022. Il s'agit dans le cas présent d'une échéance finale telle qu'évoquée dans ce qui précède. 18% des contrats ont une prochaine possibilité de résiliation en 2023.

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

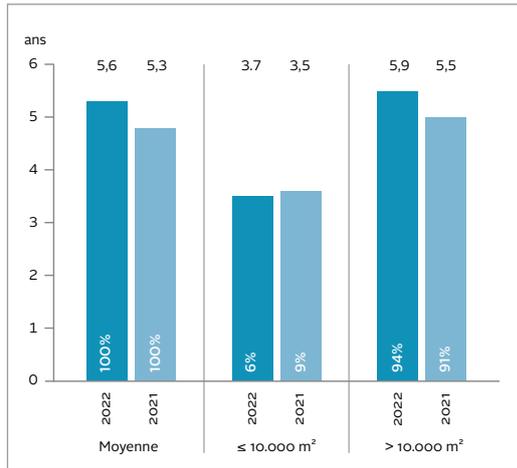


Pour les **bureaux**, la durée moyenne des contrats de bail jusqu'à la prochaine échéance (WALB) se situe à 3,1 ans au 30 juin 2022 (2,6 ans au 31 décembre 2021).

Pour les plus gros locataires (plus de 2.000 m²), qui représentent 64% des revenus locatifs restants et ont donc un impact important sur les résultats d'Intervest, la prochaine échéance est située à 3,3 ans (2,7 ans au 31 décembre 2021).

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

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



Pour les **immeubles logistiques**, les différentes transactions dans le portefeuille logistique entraînent une belle augmentation de la durée moyenne de contrat jusqu'à la prochaine échéance dans le portefeuille belge. La durée restante moyenne jusqu'à la prochaine date d'échéance augmente ainsi à 5,6 ans pour le portefeuille total au 30 juin 2022 (5,3 ans au 31 décembre 2021).

Pour le portefeuille logistique situé en Belgique, la durée moyenne restante des contrats de bail jusqu'à la prochaine échéance s'élève à 5,2 ans au 30 juin 2022 (4,4 ans au 31 décembre 2021).

Le portefeuille logistique aux Pays-Bas, où la conclusion de contrats à long terme est souvent d'usage et où aucun contrat n'arrive à échéance actuellement, a une durée résiduelle moyenne des contrats de bail jusqu'à la prochaine échéance de 6,3 ans (6,6 ans au 31 décembre 2021).



Évaluation du portefeuille

Le portefeuille immobilier est réparti comme suit au 30 juin 2022:

Expert immobilier	Juste valeur (€ 000)	Valeur d'investissement (€ 000)
Cushman & Wakefield Belgium	274.189	281.043
CBRE Valuation Services	485.944	498.093
CBRE Valuation Advisory	391.581	426.823
TOTAL immobilier disponible à la location*	1.151.714	1.205.959
Cushman & Wakefield Belgium	25.081	25.708
CBRE Valuation Services	84.463	86.574
CBRE Valuation Advisory	2.362	2.575
Développements de projets repris dans le rapport de taxation	111.906	114.857
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT ÉVALUÉS	1.263.620	1.320.816

* Le total des rapports des experts immobiliers correspond au montant des biens immobiliers disponibles à la location.

La juste valeur totale du portefeuille immobilier disponible à la location et des projets de développement en construction évaluée par les experts immobiliers s'élève à € 1.264 millions.

L'expert immobilier Cushman & Wakefield Belgium évalue le portefeuille de bureaux pour Interinvest. Le portefeuille logistique d'Interinvest est évalué par CBRE Valuation avec CBRE Valuation Services pour l'immobilier logistique en Belgique et CBRE Valuation Advisory pour l'immobilier logistique aux Pays-Bas.

Le portefeuille immobilier total au 30 juin 2022 s'élève à € 1.342 millions. Cette valeur comprend la valeur d'évaluation par les experts immobiliers à concurrence de € 1.264 millions, majorée de € 53 millions de projets de développement et de € 25 millions de réserves de terrain repris au bilan au coût initial.



Le marché de l'immobilier logistique et des bureaux

Immobilier logistique

Le marché locatif

Belgique

Les entreprises accordent de plus en plus d'attention à la durabilité et à l'optimisation des coûts de leur gestion d'entreprise et de leur processus logistique. Cela peut souvent mener à la recherche d'un nouvel emplacement ou à un développement sur mesure. Outre les charges immobilières, les frais de transport et de travail sont ici également pris en considération. Si un immeuble industriel permet d'économiser sur les frais de transport, d'énergie ou d'entretien, les entreprises peuvent supporter et justifier un niveau de location plus élevé. Les loyers les plus élevés pour la logistique se situent actuellement aux alentours de € 65/m², ce qui représente une augmentation de 8% par rapport à 2021. Cette augmentation est le résultat de la pénurie d'entrepôts disponibles et de la hausse des prix due à l'inflation. Ces niveaux sont atteints principalement dans la région autour de Bruxelles et de l'axe Anvers-Bruxelles.

Au cours du premier semestre de 2022, la prise en occupation totale (le take-up) de surface logistique s'élève à 500.000 m². Proportionnellement, ce chiffre est légèrement inférieur à la prise totale en occupation de 1.200.000 m² pendant toute l'année 2021, mais reste cependant bien supérieur au niveau moyen des cinq dernières années. Les transactions locatives pour les entrepôts d'une superficie comprise entre 10.000 m² et 20.000 m² ont doublé par rapport au niveau moyen des cinq dernières années.

D'une manière générale, la disponibilité des espaces logistiques prêts à l'emploi reste à un niveau historiquement bas de 0,76%, contre 1,26% en 2021. Au cours du premier semestre de 2022, 107.400 m² ont été réceptionnés, et environ 575.000 m² devraient encore être réceptionnés au cours des 6 mois restants de 2022. Bien que la construction spéculative en Flandre ait augmenté à 25% du pipeline, on s'attend à ce que ces espaces soient déjà occupés avant la livraison. Les niveaux d'occupation ne devraient donc pas commencer à baisser à court terme.

Une forte demande combinée à une disponibilité restreinte de terrains ou de projets pourrait freiner le marché à moyen terme.

Pays-Bas

Le marché néerlandais est également très performant au cours du premier semestre 2022. Le marché de la location est essentiellement porté par les prestataires logistiques (3PL) et par les commerçants en ligne, qui ont réalisé de solides prestations grâce à la montée en puissance du commerce électronique, désormais largement entré dans les habitudes des consommateurs. Le taux d'inoccupation reste bas par rapport à l'année précédente, à environ 2,5%.

Les principales régions logistiques sont Tilburg/Waalwijk, Rotterdam, Noord-Limburg/Venlo, Utrecht et Schiphol/Amsterdam. Les régions logistiques émergentes sont Almere-Lelystad, l'axe A12, Arnhem-Nimègue, Moerdijk et Oost-Nederland/Twente. Il semble que le marché immobilier logistique s'élargisse déjà sur le plan de la localisation aux Pays-Bas, une autre conséquence de la pénurie de grands terrains.

Une autre cause de l'élargissement de ce marché est la problématique croissante que rencontrent les entreprises pour attirer suffisamment de personnel de qualité pour travailler dans ces centres logistiques. Il est à noter qu'avec l'importance croissante de l'ESG, cet aspect constitue l'un des principaux facteurs dans la décision de location d'une entreprise.

La tendance dominante sur le marché locatif devrait se poursuivre au cours du deuxième semestre de 2022, ce qui augmentera la prise en occupation et provoquera une pénurie d'entrepôts modernes state-of-the-art.

Les loyers les plus élevés aux Pays-Bas se situent autour de € 65 à € 70/m², à des emplacements de premier ordre. Aux abords de l'aéroport de Schiphol, les loyers les plus élevés peuvent même atteindre € 87,5/m².

Marché de l'investissement

Belgique

L'immobilier logistique reste une classe d'actifs attrayante pour les investisseurs. Les projets built-to-suit avec des contrats à long terme restent bien entendu de loin les plus appréciés des investisseurs, mais en raison de l'offre limitée de produits core+, de nombreux investisseurs se tournent également vers des produits portfolio ou value-add, avec ou sans potentiel de redéveloppement.

Au premier semestre 2022, le volume d'investissement a déjà dépassé le chiffre annuel total de 2021. La disponibilité limitée et l'appétit général pour cette classe d'actifs se traduisent donc par des rendements historiquement bas (environ 3,5 %) pour l'immobilier logistique au cours des premiers mois de 2022.

Pays-Bas

Le marché immobilier logistique néerlandais poursuit son expansion et les rendements initiaux (net initial yields - NIY) connaissent une nouvelle baisse jusqu'à 3,0%. Une poursuite de la compression est attendue avec plus de réticence en raison de la hausse des charges d'intérêt et de l'incertitude du marché économique. Il y a encore beaucoup d'intérêt de la part des investisseurs. Ceci est dû à la bonne performance du marché locatif.

Les perspectives sont optimistes, notamment en raison de l'importance croissante du commerce en ligne. L'offre de produits d'investissement appropriés reste toutefois limitée. Les promoteurs construisent de manière

spéculative sur de nouveaux sites logistiques ou redéveloppent des friches industrielles sur des terrains industriels existants.

Les Pays-Bas restent un pays apprécié en matière de commerce électronique, ce qui augmente la demande en petits hubs à proximité des centres-villes. La croissance de ces hubs logistiques urbains s'accélère actuellement. Dans le segment de 5.000 m²-10.000 m², en particulier, la croissance est encore très grande, puis viennent les centres régionaux de distribution urbaine de plus de 20.000 m².

Le consommateur aime le shopping en ligne, mais voit d'un mauvais œil la «mise en boîte» des Pays-Bas. Le débat public sur l'intégration paysagère n'est pas près de s'arrêter. Ceci permettra d'accorder une plus grande attention à la conception architecturale et à l'intégration paysagère des grands centres de distribution. Un renforcement de la réglementation de la part des communes est à prévoir.

En outre, des thèmes tels que la circularité et le manque de personnel sont des sujets sensibles dans le secteur de la logistique.

Les investisseurs internationaux sont toujours particulièrement actifs sur le marché immobilier logistique néerlandais, notamment en raison du climat positif envers les entreprises, de la situation favorable et de l'excellente infrastructure. Au cours des années à venir, les Pays-Bas resteront la porte d'entrée de l'Europe pour les entreprises internationales, offrant un emplacement important pour les centres de distribution européens centraux, en particulier en ce qui concerne les produits de qualité supérieure.





Bureaux

Le marché locatif

La prise en occupation annuelle en Belgique est en constante augmentation depuis 2010, malgré un léger fléchissement en 2020 en raison de la pandémie de coronavirus et de son impact sur la société et l'économie. Il convient de noter que depuis 2016, la répartition de la prise en occupation entre Bruxelles et les marchés régionaux de bureaux est passée de 60-40 à 50-50. En raison du passage de la décentralisation à un marché de bureaux avec des bureaux satellites, cette tendance devrait se poursuivre.

Comme prévu, le marché bruxellois des bureaux connaît une année calme en 2022 en raison du peu de contrats arrivant à échéance et des nombreuses transactions du T4 2021. En outre, le marché locatif est fortement hésitant en raison des incertitudes actuelles sur le marché financier. La plupart des transactions locatives se situent dans le segment des surfaces inférieures à 2.500 m².

Le taux de disponibilité d'immeubles Grade A fluctue autour de 1%, alors que le taux d'occupation des immeubles Grade C dans la périphérie bruxelloise est élevé, environ 18%.

Les loyers moyens n'ont toutefois pas encore été affectés par la crise financière et continuent de fluctuer autour de 200 €/m². Les loyers les plus élevés dans le quartier Léopold restent également plus ou moins stables à 320 €/m².

Les marchés régionaux se situent au même niveau qu'à Bruxelles. La location est lente à démarrer au T1 2022, mais un fort T2 compense la location de bureaux en Flandre, avec Anvers, Malines et Gand comme principales régions. 50 % des transactions locatives ont lieu dans des immeubles de bureaux Grade A, ce qui souligne l'accent mis sur la durabilité et l'importance d'attirer les talents dans des immeubles de bureaux modernes. Avec des loyers qui fluctuent autour de 165 €/m², le marché s'attend à ce que cette tendance à

hausse se poursuive.

Marché de l'investissement

Le marché de l'investissement se porte plutôt bien au cours du premier semestre 2022, Bruxelles ayant connu son meilleur deuxième trimestre à € 1,11 milliard, fortement influencé par la transaction concernant le bâtiment North Galaxy.

En raison de la hausse des taux d'intérêt, les prime yields devraient augmenter en Flandre et en Wallonie de 25 pb pour atteindre respectivement 5,25% et 6,75%. Le marché est actuellement caractérisé par une offre relativement élevée par rapport à un groupe limité d'investisseurs, malgré des prime yields attractifs par rapport à Bruxelles.

Il est généralement attendu que l'impact de l'ESG et les nouvelles mesures gouvernementales sur l'amiante et les exigences de rénovation conduisent à de nombreuses transactions au second semestre 2022 et en 2023.

Tendances

Travailler, vivre et se détendre sont des activités de plus en plus entremêlées. Avec la crise du coronavirus, l'environnement de travail mixte sous forme de télétravail, télétravail depuis un hub régional, un espace de coworking, etc. ont pris un caractère plutôt durable pour de nombreuses organisations.

L'impact de la pandémie de coronavirus sur le marché de l'immobilier de bureaux est considérable. La crise pousse de nombreux acteurs à réfléchir à leur stratégie en matière d'immobilier et de logement.

La croyance en un environnement de travail hybride ne cesse de croître, ce qui amène les entreprises à revoir leur stratégie en matière d'immobilier et de logement. Dans l'ensemble, les young professionals et les travailleurs plus âgés ont été les plus prompts à retourner au bureau, poussés par un sentiment plus fort d'appartenance, un sentiment accru d'être présents à des moments importants et pour acquérir des connaissances.

Les espaces de bureaux sont réaménagés pour favoriser la coopération. Alors qu'auparavant, environ 50 % de l'espace de bureau était consacré à des postes de travail individuels, cette proportion est passée à 33%, les espaces de bureau restants étant consacrés à des postes de travail partagés tels que des salles de réunion et des installations destinées à renforcer le sentiment de communauté.

Les bureaux ne sont plus un coût pour les entreprises, mais un moyen de motiver le personnel, d'attirer de nouveaux collaborateurs et d'offrir à tous les travailleurs un endroit où ils se sentent bien. Le travail hybride profite également aux objectifs de durabilité.

La technologie, la mobilité et le bien-être au travail façonneront les lieux de demain. Les entreprises recherchent des bureaux « verts »

plus petits et agréables, situés dans des lieux facilement accessibles et pourvus de services associés tels qu'une alimentation saine, une apparence et une sensation inspirantes, etc.

Les espaces de coworking connaissent pour l'instant une décennie tumultueuse. De nombreux prestataires de services de coworking ont fermé leurs portes dans des endroits de moindre qualité pour ouvrir une succursale plus branchée dans un meilleur endroit, de sorte qu'il n'y a pas eu de changement dans la surface absolue, mais une amélioration efficace de la qualité.

Ce besoin de flexibilité débouchera à terme sur des environnements où travailler, habiter, se détendre, faire ses courses et vivre vont de pair.

Sources: rapports d'experts immobiliers et recherche d'Interinvest



Environnement-Société-Gouvernance (ESG)

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

Intervest entend atteindre les normes les plus élevées en matière de durabilité, tant au niveau du portefeuille qu'en termes de financement. En effet, Intervest a une vision très large de la durabilité et tient à créer une relation sur le long terme avec toutes ses parties prenantes. 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 intégrée qui accorde aussi de l'importance à la santé et au bien-être des clients et des collaborateurs.

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

- › Les 17 objectifs de développement durable (ODD) des Nations unies¹
- › Les 10 principes Global Compact des NU²
- › Les 7 principes 'Women's empowerment'³
- › Les recommandations de meilleures pratiques en matière de développement durable de la European Public Real Estate Association (EPRA sBPR)⁴
- › Le règlement Taxonomie de l'UE.⁵

Intervest a adhéré aux 17 ODD des NU et les traduit dans ses activités quotidiennes depuis 2018. En collaboration avec Voka, #TeamIntervest a réalisé au moins 10 ODD par an en 2018, 2019, 2020 et 2021 et a reçu la Voka Charter Duurzaam Ondernemen pour chacune de ces années. En outre, comme chaque ODD a été réalisé au moins une fois sur la période de 3 ans, Intervest a obtenu le certificat « SDG Pioneer » de UNITAR, reconnu au niveau international.

Au fil des années, Intervest a sélectionné cinq ODD comme objectifs majeurs pour sa stratégie de durabilité. Il s'agit des ODD pour lesquels Intervest estime pouvoir apporter la plus grande contribution positive à long terme, tout en limitant autant que possible l'impact négatif.



Pour soutenir son adhésion aux 17 ODD des Nations Unies, Intervest s'engage également à respecter les 10 principes du United Nations Global Compact. Le Global Compact des NU est un cadre destiné aux entreprises, dans lequel 10 principes ont été définis dans le domaine des droits de l'homme, du travail, de l'environnement et de la lutte contre la corruption. Il fait également explicitement référence aux 7 principes pour l'émancipation des femmes.

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

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

3 <https://www.unglobalcompact.org/take-action/action/womens-principles>

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

5 https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/banking-and-finance/sustainable-finance/eu-taxonomy-sustainable-activities_en

En outre, les recommandations de meilleures pratiques en matière de développement durable de l'EPRA (EPRA sBPR), qui s'appliquent spécifiquement au secteur de l'immobilier, sont suivies par Intervest depuis 2019 et ont été récompensées par un sBPR Silver Award. Elles sont présentées en détail dans le rapport de durabilité sur www.intervest.eu.

Afin d'atteindre les objectifs de l'UE en matière de climat et d'énergie à l'horizon 2030 et de réaliser les objectifs du pacte vert pour l'Europe, il est absolument essentiel que les investissements soient orientés vers des projets et activités durables. Dans ce contexte, Intervest a établi une feuille de route avec des objectifs liés aux trois fers de lance de la politique ESG: bâtiments à l'épreuve du temps et efficacité énergétique, santé et bien-être, intégrité des affaires et conformité.

Indice de matérialité

Bien que tous les sujets ESG soient importants, Intervest estime que certains sujets peuvent être plus importants que d'autres lors de la prise de décisions d'investissement et/ou de gestion relatives à ses actifs ou à ses propres activités. C'est pourquoi des évaluations de la matérialité sont régulièrement effectuées sur un large éventail de sujets liés à la durabilité, sur la base des contributions de diverses parties prenantes, notamment les actionnaires, les investisseurs, les clients, les locataires, les fournisseurs, les contractants et, bien sûr, les employés.

Le résultat de cette évaluation de la matérialité peut de temps à autre inciter l'entreprise à mettre à jour les sujets inclus dans la charte ESG, en combinaison avec les indicateurs de performance pertinents, afin de rester en phase avec les attentes des principales parties prenantes.

L'indice de matérialité pour 2022 est représenté ci-dessous.

Importance for external stakeholders Intervest	Major		Renewable energy solutions Employee attraction and retention	Energy efficiency + Carbon footprint Stakeholder relations
	Significant	Water management	Employee development Environmental awareness Digitalisation Climate change adaptation Biodiversity Community engagement	Business integrity + Ethics and transparency Health, well-being and safety
	Moderate	Pollution prevention Waste management Circular economy Mobility	Diversity/inclusion Data privacy	
		Moderate	Significant	Major

Importance for internal stakeholders Intervest

Future-proof buildings / Energy efficiency
Health, well-being & safety
Business integrity & compliance

Fers de lance

Le dialogue avec les parties prenantes et l'indice de matérialité débouchent sur les grands axes suivants, qui sont prioritaires pour Interinvest dans sa politique de durabilité.

- › Immeubles à l'épreuve du temps et efficacité énergétique
- › Santé et bien-être des employés et des clients
- › Intégrité et conformité des affaires

Immeubles à l'épreuve du temps et efficacité énergétique



Installations photovoltaïques, chauffage sans gaz, éclairage LED intelligent, acoustique agréable, débits de ventilation élevés avec groupe équipé d'un système de récupération de chaleur, appareils sanitaires économes en eau, bonne isolation des murs, de la menuiserie extérieure et de la toiture, organisation d'un contrôle quinquennal de l'état du bâtiment... voici seulement quelques-unes des nombreuses manières de fournir des bâtiments durables et de réduire les émissions de CO₂.

L'efficacité énergétique est un point d'attention logique dans la gestion professionnelle de l'immobilier, que ce soit pour l'achat de bâtiments neufs et anciens, dans le développement de nouveaux projets et dans la gestion du portefeuille existant.

Interinvest intègre la LCE (Life Cycle Energy) dans ses programmes de développement, aussi bien dans ses programmes de redéveloppement du portefeuille existant que dans le développement de nouveaux projets. Pour l'ensemble du portefeuille, une évaluation de la durabilité du bâtiment par actif est effectuée de manière récurrente.



Malines › Mechelen Business Tower - hall d'entrée



Objectifs #connect2022



En 2022, Interinvest s'attèle également activement à la création de valeur durable à l'intérieur et autour des bâtiments du portefeuille immobilier.

- › L'objectif est que 30% du portefeuille immobilier bénéficient au moins d'une certification BREEAM « Very good ». Au 30 juin 2022, 26% des bâtiments sont certifiés au moins BREEAM « Very Good ».
- › Dans la mesure où cela est techniquement possible, Interinvest compte équiper 80% de son immobilier logistique d'installations photovoltaïques. Au 30 juin 2022, 78% des bâtiments du portefeuille logistique en sont équipés, ce qui représente une installation de 32 MWc, soit les besoins énergétiques de 8.250 ménages, l'équivalent de l'absorption de CO₂ de 1.040 hectares de forêts et l'élimination d'environ 10.400 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 30 juin 2022, un système de contrôle d'énergie a été installé dans 61% du portefeuille immobilier.
- › Interinvest s'engage à se fournir exclusivement en électricité produite à partir de sources renouvelables. Depuis déjà plusieurs années, Interinvest a un contrat d'électricité avec Engie pour la fourniture d'électricité à partir de sources renouvelables.



En 2021, un projet a été lancé en vue d'analyser les espaces de stationnement de chaque site du portefeuille afin d'évaluer la possibilité d'y installer des **bornes de recharge pour les véhicules électriques** (PHEV et FEV)¹. L'appel d'offres a eu lieu fin 2021. L'objectif est d'avoir installé au moins 200 bornes de recharge d'ici fin 2022.

Objectif: 200 bornes de recharge pour les véhicules électriques d'ici fin 2022

La durabilité repose également sur la **numérisation**. Interinvest intègre de nouvelles technologies numériques pour simplifier les processus opérationnels et optimiser la communication avec les parties prenantes. La numérisation approfondie qui est appliquée au projet de bureaux iconique Greenhouse Collection at the Singel à Anvers en est un exemple. Les utilisateurs du bâtiment peuvent utiliser leur smartphone pour entrer dans le bâtiment, réserver des salles de réunion, laisser entrer des invités et régler la température sur leur lieu de travail. Le parking est équipé d'un système de stationnement intelligent. Ces solutions numériques augmentent le bien-être et contribuent à une utilisation optimale des espaces disponibles et de la consommation d'énergie.

Green Finance Framework

Fin mai 2022, Interinvest a mis en œuvre son Green Finance Framework à l'appui de son engagement ferme envers l'ESG. Ce cadre est une extension naturelle et logique de toutes les actions en matière de durabilité et d'environnement que la société entreprend.

Le Green Finance Framework est un cadre de référence visant à attirer des financements verts pour des investissements immobiliers et des développements de projets verts, contribuant ainsi à la stratégie d'Interinvest pour un développement de valeur durable et la transition vers une économie sobre en carbone. De cette manière, Interinvest ancre la durabilité dans ses activités de financement.

€ 70 millions d'obligations et de financements durables sont couverts au sein du Green Finance Framework au premier semestre 2022

Suivant immédiatement le lancement du Green Finance Framework, une première obligation durable a été émise avec succès pour un montant total de € 45 millions (sur 5 ans à 3,6%) malgré la volatilité actuelle sur les marchés financiers. Le financement vert supplémentaire de € 25 millions, conclu avec ING Belgique pour 5 ans, fait également partie du Green Finance Framework.

Le Green Finance Framework d'Interinvest est aligné sur les Green Bond Principles de l'ICMA (International Capital Markets Association) et sur les Green Loan Principles de la LMA (Loan Market Association) et suit également leur recommandation concernant l'examen externe.

Le cadre a été examiné par ISS ESG. Interinvest fera valider l'affectation des revenus des instruments de financement vert par un tiers externe sur une base annuelle, à partir d'un an après l'affectation ou après l'affectation de tous les instruments de financement verts. Ces rapports seront disponibles sur le site Internet d'Interinvest.

¹ PHEV = Plug-in Hybrid Vehicles
FEV = Full Electric Vehicles

Le Green Finance Framework comporte quatre éléments fondamentaux.

- › Utilisation des revenus
- › Processus d'évaluation et de sélection des projets
- › Gestion des revenus
- › Reporting

Utilisation des revenus

Le produit des instruments de financement vert sera utilisé dans des bâtiments verts. Pour connaître le portefeuille éligible et les critères d'éligibilité, veuillez vous référer au site web www.intervest.eu/fr/green-finance-framework.

Processus d'évaluation et de sélection des projets

Interinvest a mis en place un Green Finance Committee (GFC) transversal au cours du premier semestre 2022. Cette équipe rassemble l'expertise de diverses activités commerciales, de la gestion immobilière au (re)développement de projets. Le GFC est soutenu par le conseil de direction et fait rapport au conseil de surveillance. Le GFC est composé du cfo, du cio, du technical director, des asset managers, du finance director et du responsable d'investor relations. Le comité se réunit au moins une fois par an.

Le GFC est responsable, entre autres, de:

- › réexaminer et mettre à jour le contenu du cadre
- › évaluer et définir le portefeuille éligible en fonction des critères définis dans le cadre, valider la finalité du financement et les objectifs environnementaux
- › suivre l'affectation des revenus des instruments de financement verts aux projets verts éligibles, et l'évolution dans le temps.

Interinvest a développé une politique ESG pour guider l'élaboration de sa vision dans la gestion durable de ses biens immobiliers. Cette politique couvre des sujets qui sont mis en œuvre chez Interinvest, comme notamment la gestion des risques, la Charte de Gouvernance d'Entreprise et le code de conduite, qui limitent tous les risques environnementaux et sociaux possibles qui sont potentiellement liés aux projets verts éligibles.

Un code de conduite bien ancré garantit que les conflits potentiels sont identifiés, que les dilemmes peuvent être discutés ouvertement et que les inconduites peuvent être signalées.

Gestion des revenus

Les revenus nets sont utilisés au niveau du portefeuille et seront suivis par le GFC.

Interinvest a l'intention d'allouer les revenus des instruments de financement vert, dans les 12 mois suivant la date d'émission, à un portefeuille de projets verts qualifié qui répond aux critères d'éligibilité.

Reporting

Interinvest préparera un rapport d'allocation annuel et un rapport d'impact jusqu'à ce que l'allocation complète des instruments de financement vert soit investie.

Toutes les informations sur le Green Finance Framework d'Interinvest sont disponibles sur www.intervest.eu.

Santé et bien-être des employés et des clients



Employés

Intervest pense que les employés sont mieux placés pour contribuer au succès de l'entreprise s'ils se sentent heureux, en bonne santé et impliqués. De nombreux facteurs jouent un rôle dans la création d'un équilibre optimal. En tant qu'employeur, Intervest souhaite créer activement un lieu de travail positif et productif et fournir aux employés les moyens de favoriser un mode de vie sain sur le plan mental, physique et émotionnel.

Au cours des six derniers mois, le travail s'est poursuivi avec '**Intervest Wellnesst**'. Chaque trimestre, un thème différent a été proposé. Au cours du premier trimestre, l'attention a été portée sur le sommeil avec des sujets tels que la pleine conscience, le besoin de lumière du jour et la concentration. Au deuxième trimestre, le mouvement a été abordé avec des informations sur le sport, l'exercice au travail et des conseils pour des exercices de musculation.

Un **environnement de travail sain** est aussi un **environnement de travail sûr**. Les employés qui sont responsables de la gestion des bâtiments et les visitent régulièrement ont suivi une formation SCO-VCA de deux jours pour mieux connaître les lois et règlements sur la **prévention et la sécurité** au travail, pour mieux reconnaître les situations dangereuses sur le lieu de travail et ainsi prévenir les accidents du travail. Cette formation a été complétée par une formation sur les dangers des installations électriques, ce qui a permis aux immeubles d'Intervest d'obtenir le certificat BA4.

Au second semestre 2022, il est prévu de signer un contrat avec tous les entrepreneurs travaillant pour Intervest, qui reprend des accords concernant la sécurité sur les chantiers.



Malines) Greenhouse Mechelen - coworking

Tous les assistants d'accueil des hubs Greenhouse ont suivi la formation « Secouriste industriel ». Ainsi, ils peuvent aider non seulement les employés d'Intervest, mais aussi les collègues et les clients des serviced offices en cas d'urgence.

Une communication quasi quotidienne via l'**intranet** sur la durabilité, le bien-être, la prévention, la coopération, les droits des travailleurs, etc. maintient la santé et le bien-être au travail sous les projecteurs et souligne également l'importance de la santé et du bien-être des travailleurs pour Intervest.

Une **équipe de fête** active apporte la cerise sur le gâteau en prévoyant les activités de détente nécessaires telles qu'un barbecue en hiver et une soirée dansante *underground*.

L'**inclusion et la diversité** sont un thème d'actualité important. Outre les critères plus évidents tels que l'âge, le genre, l'origine, etc. il est intéressant dans un contexte professionnel de prêter attention aux différences au sein de l'équipe en termes de préférences de pensée et de personnalités. *Insights* est un moyen d'y parvenir. Une meilleure compréhension de soi-même et des autres conduira à une meilleure coopération et à un plus grand engagement envers l'équipe et l'organisation.

Le projet final de quelques étudiants de l'orientation Intercultural Relations Management de la Thomas More Hogeschool, pour lequel des employés ont été interviewés, a montré qu'Intervest organise beaucoup de choses pour que chacun se sente bienvenu et accepté. Il est également apparu que les employés sont écoutés et qu'aussi bien l'esprit d'entreprise que le leadership sont encouragés et soutenus. Les étudiants ont abordé le sujet sous un angle plus large que seulement celui de l'origine ethnique et ont donc également inclus des questions telles que l'âge, le genre, les handicaps et autres préférences de pensée.



Malines) Mechelen Campus - borne de recharge pour voitures électriques

Clients

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

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

Au cours du premier semestre 2022, la mission *beyond real estate* d'Interinvest se traduit principalement par des travaux d'initiative personnelle sur les bâtiments du portefeuille dans les deux segments. Par exemple, les unités logistiques de Herentals, qui abritaient auparavant Nike Europe Holding, sont converties en unités à locataires multiples et le nécessaire est prévu pour la réalisation d'un foodbar dans le site de bureaux de Malines.

En 2020, après le lancement de la stratégie #connect2022, des dispositions ont été prises dans le but de mesurer la **satisfaction des clients** au moyen de la méthode NPS (Net Promotor Score). Différents éléments de satisfaction sont sondés: allant de la satisfaction par rapport aux immeubles dans lesquels les clients sont hébergés jusqu'à la satisfaction par rapport aux services fournis par Interinvest, ainsi qu'aux attentes des clients. Les personnes font la différence, comme le prouve l'équipe des hubs Greenhouse, ce qui se reflète dans les résultats de plus en plus positifs par rapport à l'enquête précédente concernant Greenhouse. Pour Interinvest en général, un certain nombre de points d'amélioration sont apparus et l'exercice a permis de cerner ce que les clients attendent vraiment d'un propriétaire d'immeuble qui veut aller *beyond real estate* et « **décharger** » les clients. Interinvest continuera d'agir tenant compte de ces informations.



Diegem) Greenhouse BXL

Intégrité et conformité des affaires



Interinvest s'efforce de créer une valeur durable à long terme et applique donc également des normes élevées d'intégrité commerciale pour ses employés et ses partenaires commerciaux. Un reporting sur toutes les questions relatives à l'informatique, au numérique et à la cybernétique se fait également à l'intention du conseil de surveillance.

Au cours du premier semestre 2022, les activités suivantes ont eu lieu.

Le **processus annuel de confirmation du code de conduite**, au cours duquel tous les employés ont déclaré leur accord avec le code de conduite ainsi que la procédure de notification des irrégularités, a été achevé. Six nouveaux employés, dont un employé temporaire, ont participé à un workshop de conformité.

Dans le cadre de la nouvelle directive européenne concernant les **lanceurs d'alerte**, les formations nécessaires ont été suivies et une analyse d'impact a été réalisée pour Interinvest. Au cours du second semestre 2022, cette question continuera de faire l'objet d'un suivi, en tenant compte de la législation belge en la matière.

En 2021, le **projet FAIR** a été lancé pour définir les actions nécessaires dans le domaine de la conformité au sein d'Interinvest. Les domaines ouverts ont fait l'objet d'un suivi supplémentaire au cours du premier semestre 2022 (principalement les inspections et les permis, les développements de projets). La mise en œuvre a également commencé pour les activités aux Pays-Bas, l'objectif étant de s'aligner sur le fonctionnement belge en termes d'inspections et de permis.

Aucun rapport d'incident lié au RGPD n'a été relevé au cours du premier semestre 2022.

Le département TIC a régulièrement mis l'accent sur les questions de sécurité en fournissant des informations sur le phishing, les mails avec des virus et autres.

Des **réunions mensuelles sur les risques et la conformité** sont organisées avec le président du comité d'audit et de risque, le ceo, le cfo et le compliance officer. La conformité fait également partie du groupe consultatif sur la numérisation et l'innovation qui se réunit toutes les deux semaines. De cette façon, les risques potentiels de conformité dans les projets de numérisation peuvent être anticipés à un stade précoce.

Feuille de route

En s'appuyant sur les bases déjà posées de la stratégie #connect2022 efficace, l'élaboration d'une feuille de route détaillée a été entamée afin de définir la stratégie ESG d'Interinvest à long terme. Ainsi, en 2022, Interinvest a continué d'élaborer une charte ESG comprenant des objectifs spécifiques tels que la réduction des émissions de CO₂. Cette charte a pour but d'intégrer la durabilité dans toutes les activités de la société et de veiller à une optimisation continue afin d'entreprendre durablement au sein d'Interinvest et en rapport avec les parties prenantes.

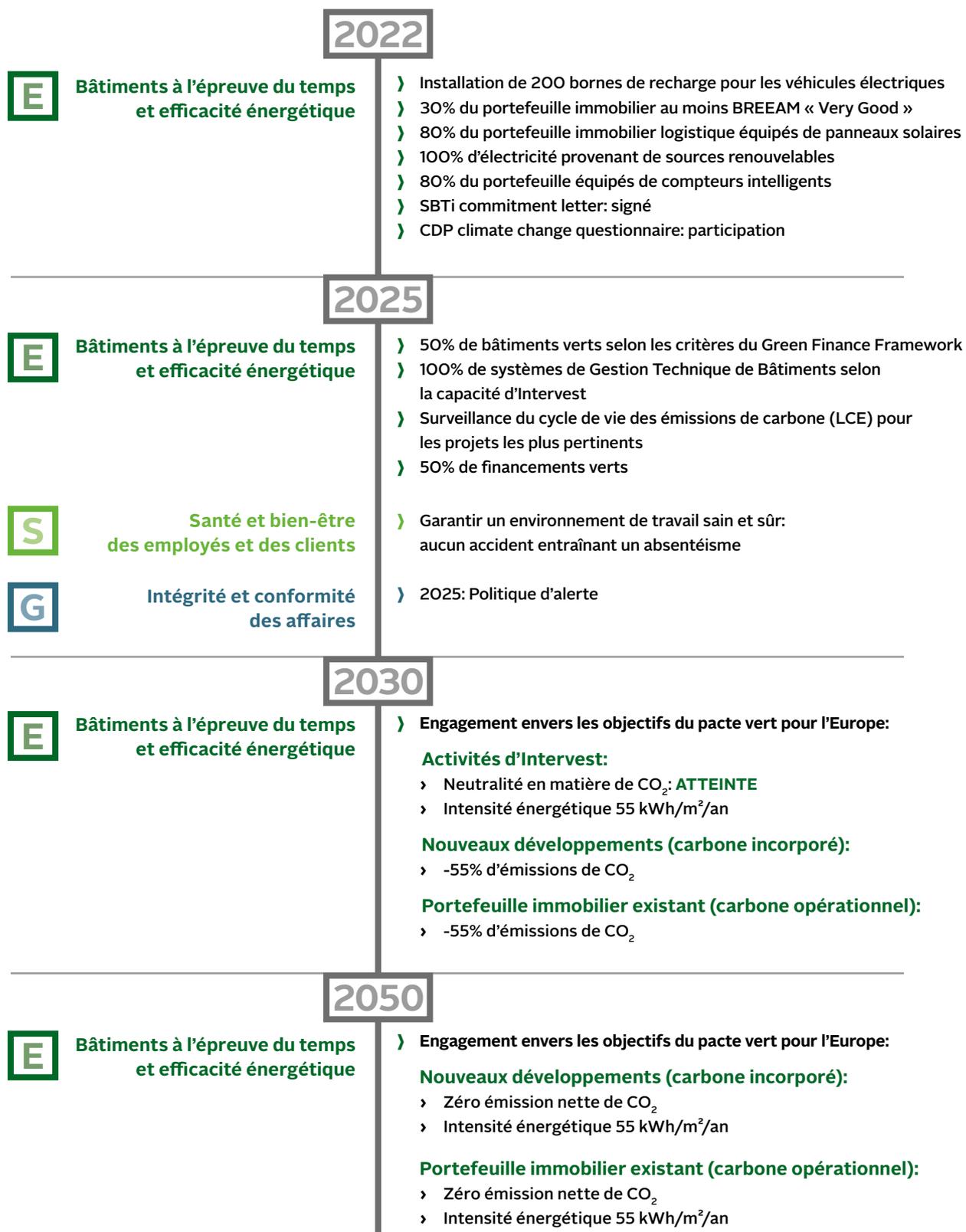
Interinvest continuera de viser la conformité avec les 17 ODD des Nations unies, les Principes du Global Compact, les meilleures pratiques en matière de développement durable de l'EPRA et le règlement Taxonomie de l'UE

Dans la feuille de route à l'horizon 2030, l'intention est de continuer de se concentrer sur les trois fers de lance issus du dialogue avec les parties prenantes et de l'indice de matérialité.

E: Bâtiments à l'épreuve du temps et efficacité énergétique

S: Santé et bien-être des employés et des clients

G: Intégrité et conformité des affaires



RAPPORT FINANCIER
SEMESTRIELdu conseil de surveillance pour la période
du 01.01.2022 au 30.06.2022Information réglementée
Embargo jusqu'au 04.08.2022, 18h00INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Rapport financier S1 2022

CHIFFRES CLÉS



€ 0,92

EPRA résultat par action

1,7%

Taux d'intérêt moyen
des financements

€ 1,53

Proposition de dividende
brut par action

€ 25,38

EPRA NTA par action

50,5%

Taux d'endettement

€ 664 millions

Capitalisation boursière

+17%

Financements verts:
€ 135 millions

4,2 ans

Durée résiduelle lignes
de crédit à long terme

6,1%

Rendement brut
du dividendeAnalyse des résultats¹

Les résultats financiers solides confirment l'approche réussie avec la stratégie #connect2022

Les **revenus locatifs** d'Interinvest s'élèvent à € 35,4 millions au premier semestre 2022 (€ 31,8 millions). Cette augmentation de € 3,6 millions soit 11% par rapport au premier semestre 2021 est principalement due à une indemnité de rupture perçue 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 augmentent également par rapport au premier semestre de l'année dernière; les revenus locatifs supplémentaires perçus par les acquisitions et les développements de projets réceptionnés dans le courant de 2021, combinés aux revenus locatifs des nouveaux contrats de bail, compensant entièrement la perte de revenus locatifs des locataires sortants tels que Nike Europe Holding (à Herentals), Pharma Logistics (à Huizingen) et PwC (à Woluwe).

Les **charges immobilières** s'élèvent à € 3,9 millions pour le premier semestre de 2022 (€ 4,6 millions). La baisse de € 0,7 million ou 15% est principalement due à une diminution des frais de gestion de l'immobilier et à une diminution des frais techniques réalisés au premier semestre de 2022, compensée 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 € 2,8 millions (€ 2,2 millions), soit une augmentation de € 0,6 million par rapport au premier semestre de l'année dernière en raison d'une augmentation des frais de conseil et de contrôle.

¹ Les chiffres entre parenthèses sont les chiffres comparatifs pour l'exercice 2021.



L'accroissement des revenus locatifs, combiné à la baisse des charges immobilières et à une hausse des frais généraux, entraîne une hausse du **résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille** de € 3,6 millions ou 14% pour atteindre € 28,9 millions (€ 25,3 millions).

La **marge opérationnelle** passe de 79% au premier semestre de 2021 à 82% au premier semestre de 2022, une hausse de 3 points de pourcentage. Sans l'indemnité de rupture unique reçue du locataire Enterprise Services Belgium à Mechelen Business Tower, la marge opérationnelle pour le premier semestre de 2022 s'élève à 80%, une augmentation de 1 point de pourcentage due à une politique de location active et au suivi des coûts.

Le **résultat sur vente des immeubles de placement** s'élève à € 0,1 million en 2022. Il s'agit d'un résultat provisoire sur la vente d'Antwerpen Gateway House, pour laquelle un accord d'option réciproque a été signé en 2019 et dont la vente effective devrait avoir lieu dans les douze prochains mois. Cet accord d'option ne contient pas de conditions suspensives. Le bâtiment est comptabilisé en tant qu'actif destiné à la vente au 30 juin 2022, aux côtés de Huizingen, d'Inter Access Park à Dilbeek et de Park Rozendal à Hoeilaart.

Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** s'élèvent à € 29,0 millions au premier semestre de 2022 (€ 32,5 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 € 34,4 millions ou 4%, principalement en raison de la poursuite de l'amélioration des rendements et de l'inclusion de quelques augmentations durablement observables de la location du marché pour les sites logistiques les plus populaires, qui sont actuellement constatées dans les transactions par les experts immobiliers
- › baisse de la juste valeur dans le portefeuille de bureaux d'un montant de € 5,4 millions ou 1%, laquelle s'explique principalement par la prise en compte des périodes d'inoccupation par l'expert immobilier à la suite d'une nouvelle ou future inoccupation. Cette inoccupation fait suite, d'une part, au départ anticipé du locataire Enterprise Services Belgium à Mechelen Business Tower, une indemnité de rupture ayant été perçue pour la période de location restante et, d'autre part, à un projet de redéveloppement prévu. De plus, la baisse de valeur au premier semestre de 2022 s'explique par la révision de la surface locative de l'espace d'archivage dans le portefeuille de bureaux. Pour ce faire, une analyse approfondie de l'attrait locatif à long terme de l'espace d'archivage disponible a été réalisée au vu de la numérisation générale des entreprises.

Le **autre résultat sur portefeuille** s'élève à € -6,4 millions (€ -5,0 millions) au premier semestre 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 semestre de 2022 à € -3,7 millions et reste ainsi au même niveau qu'au premier semestre de 2021 (€ -3,7 millions) malgré une hausse moyenne de l'utilisation du capital en 2022. Cette évolution 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. Le taux d'intérêt moyen des financements est passé de 1,8% fin 2021 à 1,7% pour le premier semestre 2022 (1,9% au 30 juin 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 € 20,4 millions (€ 0,8 million).



Le **résultat net** pour le premier semestre 2022 s'élève à € 67,8 millions (€ 49,6 millions).

Le résultat net – actionnaires du Groupe s'établit pour le premier semestre de 2022 à € 65,7 millions (€ 49,2 millions) et peut être réparti comme suit:

- › l'**EPRA résultat** de € 24,3 millions (€ 21,3 millions), soit une hausse de € 3,0 millions ou 14%, principalement due à la 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 charges immobilières, en partie compensée par des frais généraux plus élevés
- › le **résultat sur portefeuille - actionnaires Groupe** de € 21,0 millions (€ 27,1 millions)
- › les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers** d'un montant de € 20,4 millions (€ 0,8 million).

L'**EPRA résultat** pour le premier semestre 2022 s'élève à € 24,3 millions, une augmentation de 14% par rapport au premier semestre 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 € 21,5 millions, soit une augmentation de € 0,2 million ou 1% par rapport au premier semestre 2021.

NOMBRE D' ACTIONS	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Nombre d'actions à la fin de la période	26.577.334	26.300.908	26.300.908
Nombre d'actions copartageantes	26.577.334	26.300.908	26.300.908
Moyenne pondérée du nombre d'actions	26.357.415	25.983.006	25.659.835
Résultat par actions - part du Groupe			
Résultat net par action (€)	2,49	3,78	1,92
EPRA résultat par action (€)	0,92	1,74	0,83
Données du bilan par action - part du Groupe			
Valeur nette (juste valeur) (en €/action)	24,72	23,67	21,80
Taux d'endettement (max.65%)	50,5%	45,0%	42,9%

Compte tenu du nombre moyen pondéré de 26.357.415 actions, l'**EPRA résultat par action** pour le premier semestre 2022 s'élève à € 0,92. Cela représente une augmentation de 11% ou € 0,09 par action par rapport à la même période l'année dernière (€ 0,83).

Au 30 juin 2022, la **valeur nette (juste valeur)** de l'action s'élève à € 24,72 (€ 23,67 au 31 décembre 2021). Étant donné que le cours boursier de l'action Interinvest (INTO) s'élève à € 25,00 au 30 juin 2022, l'action cote donc, à la date de clôture, avec une prime de 1% par rapport à la valeur nette (juste valeur).

EPRA CHIFFRES CLÉS	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
EPRA résultat (en €/action) (part du Groupe)	0,92	1,74	0,83
EPRA NRV (en €/action)	27,52	26,76	24,62
EPRA NTA (en €/action)	25,38	24,83	22,84
EPRA NDV (en €/action)	25,12	23,64	21,72
EPRA RIN (rendement initial net) (en %)	4,9%	5,3%	5,7%
EPRA RIN ajusté (en %)	5,1%	5,4%	5,7%
EPRA taux vacance locative (en %)	6,0%	6,2%	6,1%
EPRA ratio de coûts (frais directs de vacance inclus) (en %)	18,4%	17,9%	20,7%
EPRA ratio de coûts (hors frais directs de vacance) (en %)	17,1%	16,5%	19,2%

L'EPRA NTA par action s'élève au 30 juin 2022 à € 25,38. Cela revient à une augmentation de € 0,55 par rapport au montant de € 24,83 au 31 décembre 2021, principalement en raison de la combinaison de l'EPRA génération de résultat, l'augmentation de valeur du portefeuille immobilier, compensée par la distribution du dividende sur l'exercice 2021.

L'EPRA RIN et l'EPRA RIN ajusté au 30 juin 2022 diminuent par rapport à l'année précédente à la suite d'une augmentation de la juste valeur du portefeuille logistique existant en raison de la poursuite de la contraction des rendements du portefeuille logistique aux Pays-Bas et en Belgique.

Le taux de vacance locative a légèrement diminué par rapport au 31 décembre 2021 à la suite des récentes acquisitions, locations et projets réceptionnés dans le portefeuille logistique.

L'EPRA ratio des coûts est toujours plus élevé au cours de l'exercice qu'au 31 décembre, étant donné qu'en application d'IFRIC 21 les prélèvements imposés par les autorités, comme le précompte immobilier sur les immeubles et la taxe boursière annuelle, doivent être considérés entièrement comme coût et dette dans le bilan et le compte de résultats au début de l'exercice de sorte qu'ils influencent par conséquent fortement le degré de l'EPRA ratio des coûts au pendant une année. L'EPRA ratio des coûts affiche une baisse de 2,3 points de pourcentage par rapport au 30 juin 2021. Une conséquence de l'augmentation des revenus locatifs, à coûts constants.



Bilan consolidé

Actif¹

Les **actifs non courants** s'élèvent à € 1.374 millions au 30 juin 2022 (€ 1.219 millions) et se composent principalement des immeubles de placement d'Interinvest. La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève au 30 juin 2022 à € 1.342 millions (€ 1.209 millions). Une augmentation de € 133 millions à la suite d'acquisitions pour € 92 millions, d'investissements dans des réserves de terrain et des projets de développement pour € 47 millions, d'investissements pour € 1 millions dans le portefeuille existant et une augmentation de valeur du portefeuille de € 29 millions, déduction faite d'un transfert dans la catégorie des immeubles disponibles à la vente d'un montant de € 36 millions.

Les immeubles de placement se composent comme suit au jeudi 30 juin 2022 :

- > € 1.152 millions d'immeubles disponibles à la location en Belgique et aux Pays-Bas
- > € 190 millions de projets de développement et réserves de terrain.

Outre les immeubles de placement, les actifs non courants comprennent pour € 32 millions d'autres actifs non courants, essentiellement € 21 millions d'actifs non courants financiers et € 10 millions de panneaux solaires et autres.

*La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à
€ 1,3 milliard au 30 juin 2022*

Les **actifs courants** s'élèvent à € 61 millions (€ 17 millions) et se composent principalement de € 36 millions d'actifs destinés à la vente, de € 2 millions de créances commerciales, € 5 millions de créances fiscales et autres actifs courants, € 5 millions de trésorerie et € 13 millions de comptes de régularisation.

Malgré la situation économique actuelle, le recouvrement des créances et charges locatives suit toujours un schéma régulier et cohérent. Les créances commerciales au bilan au 30 juin 2022 s'élèvent à € 2 millions et restent ainsi au même niveau que fin 2021. À partir de 2022, les créances commerciales impayées préfacturées à l'actif du bilan seront compensées par le produit reporté au passif du bilan. Afin d'augmenter la comparabilité, les chiffres comparatifs de 2021 seront modifiés de la même manière (€ 2 millions).

¹ Les chiffres entre parenthèses sont les chiffres comparatifs pour l'exercice 2021.



Passif¹

Au premier semestre de 2022, les capitaux propres de la société ont augmenté de € 36 millions (6%) et s'élevaient au 30 juin 2022 à € 673 millions (€ 637 millions au 31 décembre 2021), représentés par 26.577.334 actions (26.300.908 actions au 31 décembre 2021).

La capitalisation boursière atteint € 664 millions au 30 juin 2022

Les **passifs non courants** s'élevaient à € 600 millions (€ 468 millions) et comprennent les dettes financières non courantes d'un montant de € 549 millions (€ 429 millions), les autres passifs financiers non courants de € 16 millions (€ 11 millions), une provision de € 34 millions constituée pour les impôts différés (€ 26 millions) et des dettes commerciales et autres dettes non courantes d'un montant de € 1 million.

Les dettes financières à long terme se composent de € 447 millions d'emprunts bancaires et de € 103 millions d'autres emprunts, dont € 8 millions de papier commercial (notes à moyen terme), € 50 millions d'USPP et un emprunt obligataire vert de € 45 millions.

Les autres passifs financiers non courants contiennent, d'une part, € 5 millions de valeur de marché négative des couvertures de flux de trésorerie conclues par la société pour couvrir les taux d'intérêt variables des dettes financières non courantes et, d'autre part, € 10 millions de dettes relatives aux indemnités d'emphytéose et de concession à payer pour Oevel, Gand et le projet de développement acheté en 2022 à Zeebrugge.

Les **passifs courants** s'élevaient à € 162 millions (€ 132 millions) et se composent principalement de € 101 millions (€ 101 millions) de dettes financières courantes, dont € 21 millions de prêts bancaires et un papier commercial de € 80 millions, de € 43 millions de dettes commerciales et autres dettes et passifs courants, de € 10 millions d'autres obligations à court terme et de € 8 millions de comptes de régularisation.

¹ Les chiffres entre parenthèses sont les chiffres comparatifs pour l'exercice 2021.



Gand) immeuble logistique

Structure financière

Mise en place d'un ambitieux Green Finance Framework

Développements au S1 2022

Au premier semestre de 2022, Interinvest continue de 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
- › Mi-avril 2022, un nouveau marché de financement a été sollicité par l'intermédiaire d'un placement privé américain conclu avec succès auprès d'un assureur américain pour € 50 millions d'une durée de 10 ans contre un coupon de 2,83%
- › Immédiatement après le lancement le 31 mai dernier du Green Finance Framework, une première obligation durable a été émise en juin 2022 pour un montant total de € 45 millions sur 5 ans à 3,6%

En outre, un financement a été conclu avec un financier existant, ING Belgium, pour un montant de € 25 millions et pour une durée de 5 ans. Ce financement relève également du Green Finance Framework et assure un ancrage supplémentaire de la durabilité dans les activités de financement.

*Au 30 juin 2022, Interinvest dispose de € 135 millions
ou 17% de financements verts*

Au 30 juin 2022, la ligne de crédit totale d'Interinvest s'élève à € 788 millions avec une durée résiduelle moyenne des lignes de crédit à long terme de 4,2 ans (4,1 ans fin 2021), dont environ € 116 millions de lignes de crédit engagées non utilisées (après couverture des billets de trésorerie émis). Ces lignes de crédit non utilisées peuvent être utilisées pour financer des projets de développement en cours et des acquisitions futures. En outre, plus aucun financement n'arrive à échéance jusqu'en avril 2023.

Au premier semestre 2022, une couverture de taux existante de € 15 millions a par ailleurs été renégociée et prolongée via une transaction blend & extend.

Le ratio de couverture des crédits utilisés au 30 juin 2022 s'élève à 65% (62% fin 2021). Ces crédits ont un taux fixe ou sont fixés par des swaps de taux d'intérêt et ont une durée résiduelle moyenne de 5,5 ans au 30 juin 2022.

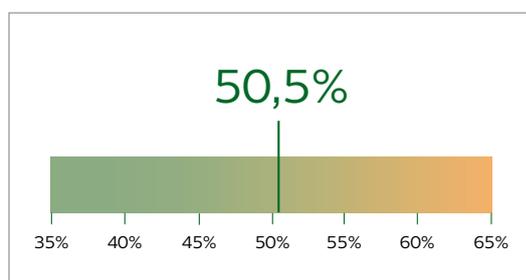
Une large base d'investisseurs continue à montrer un vif intérêt pour le programme de papier commercial, avec une utilisation de € 80 millions à court terme et € 8 millions à long terme au 30 juin 2022. L'utilisation est partiellement couverte (€ 60 millions) par des lignes de back-up des banques de soutien. Les € 20 millions d'euros restants sont gardés à disposition sur les lignes de crédit traditionnelles.

Le taux d'intérêt moyen des financements s'est encore contracté, à 1,7% marges bancaires comprises (1,8% au 31 décembre 2021) pour le premier semestre de 2022.



Explication de l'évolution du taux d'endettement

Afin de garantir une politique proactive en matière de taux d'endettement, la SIR publique est tenue, en vertu de l'article 24 de l'Arrêté Royal SIR, d'établir un plan financier assorti d'un schéma d'exécution lorsque son ratio d'endettement consolidé et celui des sociétés de son périmètre dépassent 50% des actifs consolidés. Le plan financier décrit les mesures qui seront prises pour éviter que le ratio d'endettement consolidé ne dépasse 65% des actifs consolidés.

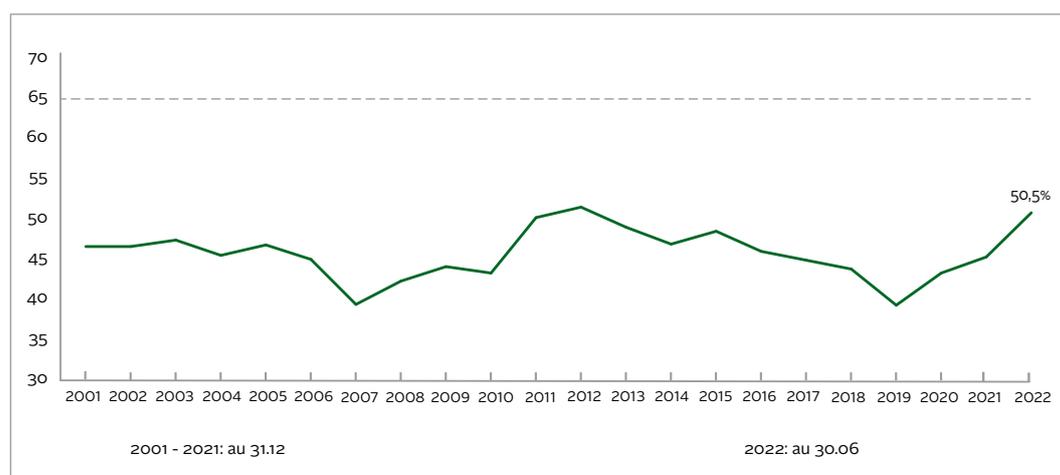


Au 30 juin 2022, le taux d'endettement consolidé d'Interinvest s'élève à 50,5%, dépassant ainsi ce seuil de 50%. Un plan financier a été établi. Le plan financier fait l'objet d'un rapport spécial établi par le commissaire, confirmant que ce dernier a vérifié le mode d'établissement du plan, notamment en ce qui concerne ses bases économiques, et que les chiffres qu'il contient correspondent à ceux de la comptabilité de la SIR publique.

Les orientations générales du plan financier figurent dans les rapports financiers annuels et semestriels. Les rapports financiers annuels et semestriels décrivent et justifient la manière dont le plan financier a été exécuté au cours de la période concernée et comment la SIR publique exécutera le plan à l'avenir.

Évolution historique du taux d'endettement

Au cours de son histoire, le taux d'endettement d'Interinvest n'a jamais dépassé le seuil légal de 65% et fluctue toujours depuis 2001 entre 39% (31 décembre 2019) et 51,2% (31 décembre 2012), avec une moyenne de 45,1%.



L'augmentation du taux d'endettement de 45,0% au 31 décembre 2021 à 50,5% au 30 juin 2022 s'explique principalement par les différentes acquisitions et investissements dans des projets de développement durant le premier semestre de 2022 (pour une valeur totale de € 139 millions), financés par des capitaux d'emprunt, et par le paiement en mai 2022 du dividende de l'exercice 2021.

Évolution du taux d'endettement à plus long terme

Le conseil de surveillance considère un taux d'endettement compris entre 45% et 50% comme optimal pour les actionnaires de la SIR publique en ce qui concerne le rendement et l'EPRA résultat par action. En outre, l'entreprise dispose auprès de plusieurs banques d'un covenant qui stipule que le taux d'endettement ne peut dépasser 60%.

L'impact sur le taux d'endettement est examiné pour chaque investissement. Cet investissement peut ne pas être retenu s'il a une incidence négative excessive sur le taux d'endettement.

Le taux d'endettement s'élève à 50,5% au 30 juin 2022. Sur la base de ce taux d'endettement, Interinvest dispose d'un potentiel d'investissement supplémentaire d'environ € 584 millions avant d'atteindre le taux d'endettement maximal de 65% applicable aux SIR. La marge pour des investissements supplémentaires s'élève à environ € 335 millions avant de dépasser le taux d'endettement de 60%.

Évolution du taux d'endettement à court terme

Chaque trimestre, la projection du taux d'endettement pour le trimestre suivant est soumise au conseil de surveillance et les écarts éventuels entre le taux d'endettement estimé et le taux d'endettement réel du trimestre précédent sont discutés.

La projection du taux d'endettement au 31 décembre 2022 tient compte des hypothèses suivantes :

- › Désinvestissement des actifs détenus en vue de la vente inscrits au bilan au 30 juin 2022 pour une valeur totale de € 36 millions.
- › Le résultat de l'exercice, tel qu'indiqué dans le budget 2022, approuvé par le conseil de surveillance.
- › Réalisation des investissements engagés au second semestre 2022 pour environ € 50 millions.
- › Les crédits qui arrivent à échéance sont supposés être refinancés pour un montant identique. Aucun crédit n'arrivera toutefois à échéance en 2022.
- › Une valeur stable du portefeuille immobilier existant de la SIR.

Compte tenu de ces éléments et des prévisions bénéficiaires relatives à l'ensemble de l'année, le taux d'endettement devrait atteindre 49% au 31 décembre 2022. Ces prévisions peuvent toutefois être influencées par des événements imprévus. À cet effet, il est référé plus spécifiquement au chapitre « Facteurs de risques » du Rapport annuel 2021.

Interinvest peut également renforcer son bilan via l'émission d'un dividende optionnel ou via la possibilité dont disposent les SIR, introduite dans la Loi SIR, de procéder à une augmentation de capital par l'intermédiaire d'un accelerated bookbuilding (ABB). Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 13 mai 2019, l'autorisation capital autorisé a été étendue et les statuts ont été adaptés pour permettre l'application de la procédure d'accelerated bookbuilding à Interinvest Offices & Warehouses SA.

L'évaluation du portefeuille immobilier a également un impact sur le taux d'endettement. Compte tenu de la base actuelle du capital, le taux d'endettement maximum de 65% ne serait dépassé qu'en cas de réduction de valeur éventuelle des immeubles de placement d'environ €315 millions, soit 23% par rapport au portefeuille immobilier de € 1.342 millions au 30 juin 2022. Sur la base d'une évolution constante des loyers existants, cela représente une augmentation du rendement utilisé pour l'évaluation de l'immobilier de 1,9% en moyenne (de 5,6% en moyenne à 7,5% en moyenne). Sur la base d'un rendement constant, cela représente une baisse des loyers existants de € 18 millions, soit 25%.



Un taux d'endettement de 60% sera atteint en cas de réduction de valeur éventuelle des immeubles de placement d'environ €223 millions, soit 17% par rapport au portefeuille immobilier de € 1.342 millions au 30 juin 2022. Sur la base d'une évolution constante des loyers existants, cela représente une augmentation du rendement utilisé dans le cadre fiscal de 1,2 point de pourcentage en moyenne (de 5,6% en moyenne à 6,8% en moyenne). Sur la base d'un rendement constant, cela représente une baisse des loyers actuels de € 13 millions, soit 18%.

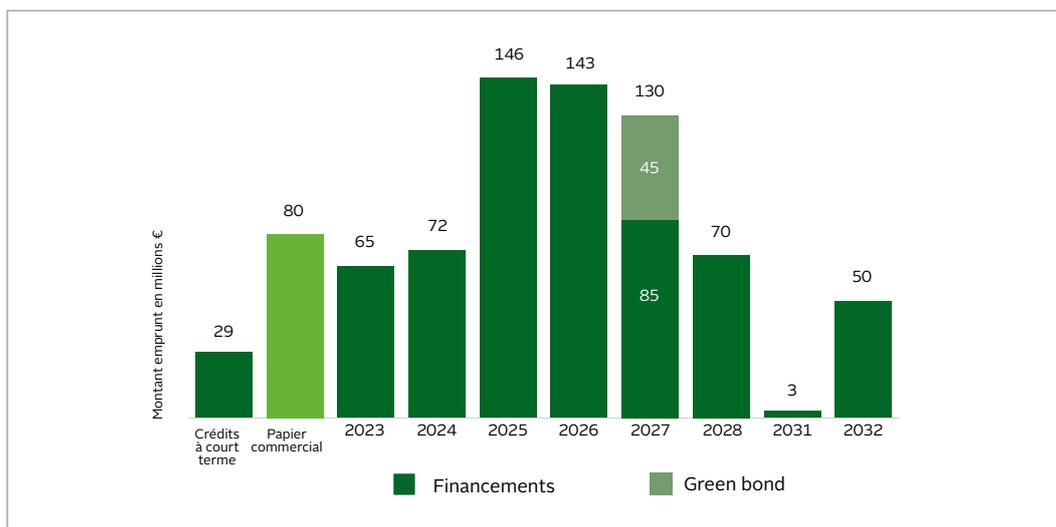
Conclusion

Le conseil de surveillance d'Interinvest est d'avis que le taux d'endettement actuel se situe à un niveau acceptable, offre une marge suffisante pour compenser les éventuelles baisses de valeur des biens immobiliers et n'augmentera pas au-delà de 65%, de sorte qu'aucune mesure supplémentaire ne doit être prise actuellement eu égard aux tendances économiques et immobilières existantes, aux (dés)investissements prévus et à l'évolution attendue des fonds propres de la SIR.

La SIR suivra de près l'évolution du taux d'endettement, prendra les mesures de protection nécessaires en cas de survenance d'un événement imprévu ayant un impact relativement important sur les perspectives formulées dans le plan et, le cas échéant, communiquera immédiatement à ce sujet.

Échéancier des lignes de crédit

Le graphique ci-dessous présente le calendrier des échéances des lignes de crédit au 30 juin 2022.



Aperçu au 30 juin 2022

Autres principales caractéristiques de la structure financière au 30 juin 2022.

Lignes de crédit

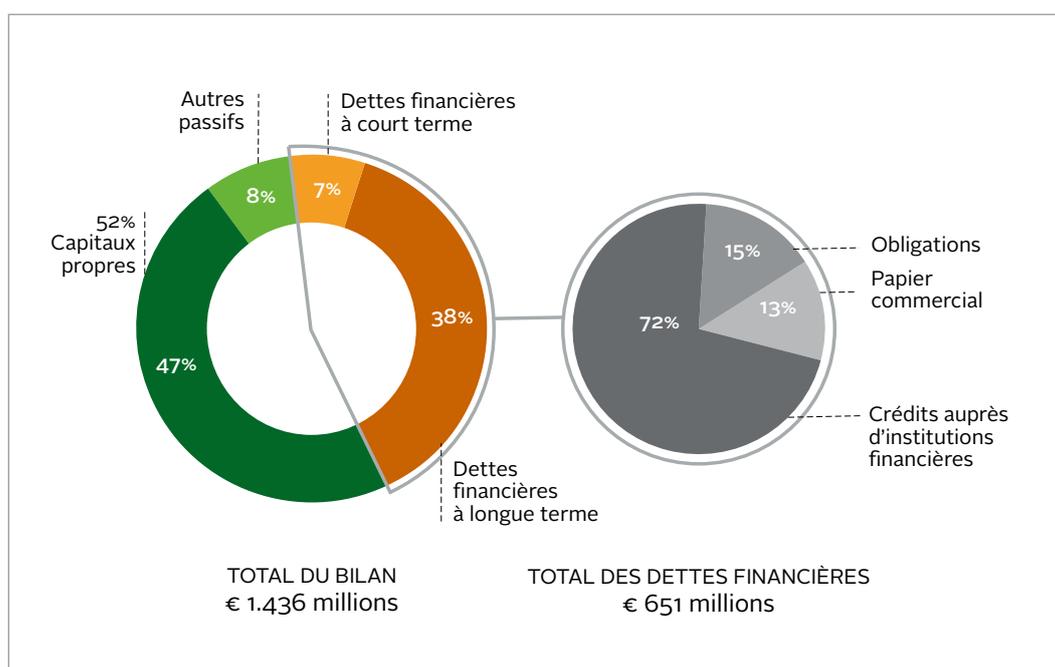
- › 86% de lignes de crédit à long terme avec une durée restante moyenne pondérée de 4,2 ans (4,1 ans fin 2021) et 14% de lignes de crédit à court terme (€ 109 millions), dont:
 - › 74% (€ 80 millions) de papier commercial
 - › 18% (€ 20 millions) du crédit qui arrive à échéance dans l'année et sera refinancé
 - › 7% (€ 8 millions) de crédits à durée indéterminée
 - › 1% (€ 1 million) d'autres lignes de crédit à court terme
- › dates des échéances des crédits réparties entre 2023 et 2032
- › répartition des crédits auprès de onze institutions financières européennes, du marché américain, des obligataires et d'un programme de papier commercial.

Ratio de couverture des intérêts

- › taux de 7,7 pour le S1 2022: supérieur au minimum requis de 2 à 2,5 qui est fixé comme covenant dans les conventions de financement de la société (7,5 pour 2021).

Taux de couverture

- › 65% des crédits utilisés ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixés par des swaps de taux d'intérêt et 35% ont un taux d'intérêt variable
- › 54% des lignes de crédit ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixées par des swaps de taux d'intérêt, 46% ont un taux d'intérêt variable
- › valeur de marché des dérivés financiers: € 15,9 millions positifs.



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

du conseil de surveillance pour la période
du 01.01.2022 au 30.06.2022

Information réglementée
Embargo jusqu'au 04.08.2022, 18h00



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

L'action Interinvest

Interinvest, société immobilière réglementée publique, est cotée sur Euronext Bruxelles depuis 1999.

Au 30 juin 2022, l'action Interinvest (INTO) a clôturé le premier semestre 2022 à € 25,00 et cote avec une prime de 1%.

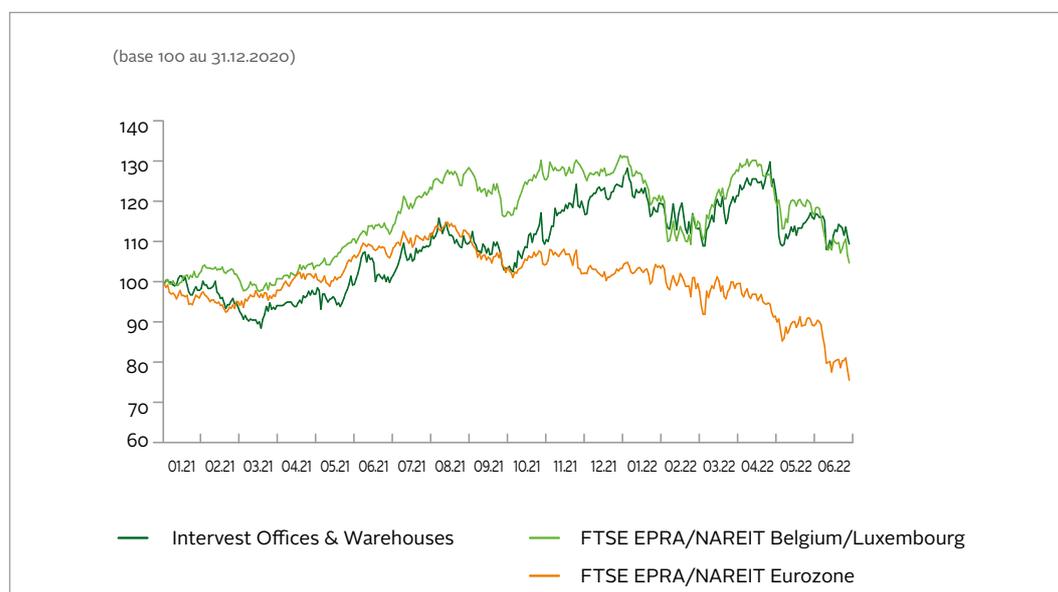


CHIFFRES CLÉS	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Nombre d'actions à la fin de la période	26.577.334	26.300.908	26.300.908
Nombre d'actions copartageantes à la fin de la période	26.577.334	26.300.908	26.300.908
Moyenne pondérée du nombre d'actions	26.357.415	25.983.006	25.659.835
Free float (%)	85%	85%	80%
Valeur nette par action (juste valeur) (€)	24,72	23,67	21,80
Cours boursier à la date de clôture (€)	25,00	28,20	22,85
Prime par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%)	1%	19%	5%
Capitalisation boursière (millions €)	664	742	601
Nombre d'actions négociées (6 mois/1 an/6 mois)	4.683.654	7.646.263	4.311.160
Nombre moyen d'actions négociées par jour	36.879	29.637	34.216
Vélocité* de l'action (%)	35%	29%	33%

* 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.

Évolution du cours boursier S1 2022

Malgré les turbulences sur le marché boursier, l'action d'Interinvest résiste bien au premier semestre 2022. Depuis le quatrième trimestre de 2021, le cours de l'action d'Interinvest a fait nettement mieux que l'EPRA Eurozone comme le montre le graphique ci-dessous.



Structure d'actionariat

La large base d'actionariat, soutenue par plusieurs actionnaires institutionnels, offre un meilleur accès au marché des capitaux et au financement de la dette et augmente la liquidité de l'action.

Au 30 juin 2022, les actionnaires suivants sont connus de la société. Selon la définition d'Euronext, le free float d'Interinvest s'élève à 85%.

NOM	Nombre d'actions	Date notification de transparence	% à la date de notification
FPIM/SFPI I (y compris le Groupe Belfius)	2.439.890	20/08/2019	9,90%
Allianz	1.563.603	04/04/2019	6,44%
Patronale Group nv	1.251.112	12/03/2020	5,07%
Degroof Petercam Asset Management	773.480	19/03/2019	3,18%
BlackRock	493.742	30/06/2015	3,04%
Autres actionnaires sous le seuil statutaire	20.055.507		
TOTAL	26.577.334		

Dividende optionnel

Interinvest a de nouveau décidé de distribuer le dividende brut pour l'exercice 2021 van € 1,53 par action (dividende net € 1,071) sous forme de dividende optionnel. 25,2% des actionnaires soutiennent la croissance stratégique #connect2022 en optant pour de nouvelles actions. Cela résulte en un renforcement des capitaux propres d'Interinvest de € 7,1 millions (capital et primes d'émission) au moyen de la création de 276.426 nouvelles actions. Le nombre total des actions Interinvest s'élève à partir du 25 mai 2022 à 26.577.334.



Louvain) Ubicenter

Gouvernance d'entreprise et facteurs de risque

Gouvernance d'entreprise

Plusieurs changements organisationnels ont eu lieu au sein de la société au premier semestre 2022. Marc Peeters a été nommé membre du conseil de surveillance lors de l'assemblée générale des actionnaires du 29 avril 2022. Toujours au conseil de surveillance, Dirk Vanderschrick a été, après approbation par la FSMA, coopté en tant que membre, une nomination qui sera proposée lors de la prochaine assemblée générale d'Interinvest. Avec ces nominations au conseil de surveillance, une équipe renouvelée se tient prête à poursuivre la réalisation du plan de croissance #connect2022 et à assurer le fonctionnement optimal de la société.

Facteurs de risques pour les mois restants de 2022

Au premier semestre 2022, le conseil de surveillance d'Interinvest a de nouveau prêté attention aux facteurs de risques auxquels Interinvest est confrontée: risques du marché, risques d'exploitation, risques financiers, risques réglementaires et risques ESG.

Le conseil de surveillance d'Interinvest confirme la validité des risques auxquels la société peut être confrontée, leur possible impact et la stratégie utilisée afin de tempérer l'impact éventuel, comme ceux-ci sont mentionnés dans le Rapport annuel financier 2021 qui peut être consulté via www.interinvest.eu.

Le nombre de risques a toutefois augmenté en raison des conséquences économiques de l'épidémie du coronavirus et de la guerre en Ukraine et l'impact qu'a celle-ci sur l'approvisionnement en énergie. Si la pandémie du coronavirus devait s'aggraver à nouveau et la guerre s'intensifier, empêchant ainsi l'économie de se redresser entièrement, cela pourrait avoir à l'avenir un effet négatif sur, entre autres, la juste valeur des immeubles de placement, le recouvrement des créances commerciales, l'EPRA résultat, l'accès aux marchés des capitaux et aux périodes d'investissement et de désinvestissement.

L'évaluation des risques montre également une augmentation possible de certains risques en raison de la volatilité des marchés financiers et d'une inflation. Ceci pourrait avoir un impact négatif pour Interinvest à l'avenir sur, entre autres, les charges financières, l'accès au marché boursier, la disponibilité de liquidités sur le marché des capitaux et le cours boursier.

Le conseil de surveillance suit de façon continue les évolutions permanentes sur les marchés immobiliers et financiers afin de veiller aux résultats et à la situation financière d'Interinvest avec une attention accrue pour les mesures qu'Interinvest prend pour limiter et gérer l'impact négatif éventuel de ces risques.

Prévisions 2022

EPRA résultat et dividende brut

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

Intervest a l'intention de proposer, pour l'exercice 2022, un dividende brut au moins au même niveau que pour l'exercice 2021, à savoir € 1,53 par action. Cela veut dire un rendement brut du dividende de 6,1% sur la base du cours de clôture de l'action au 30 juin 2022, qui s'élève à € 25,00. 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 au 30 juin 2022 a augmenté de 50%, dont 40% suite à des acquisitions et des projets de développement. Ces revenus locatifs disparaîtront temporairement en raison du lancement du projet de redéveloppement Greenhouse Woluwe. Cette diminution des revenus locatifs n'aura aucun impact sur l'EPRA résultat attendu de 2022 en raison des (re)développements propres et acquisitions qui contribueront déjà à l'EPRA résultat en 2022.

Sur la base de la composition attendue du portefeuille immobilier et des informations disponibles au moment de la publication de ce communiqué de presse, Intervest prévoit une augmentation de l'EPRA résultat par rapport à 2021, avec un EPRA résultat par action attendu pour 2022 entre € 1,71 et € 1,74. Dans les prochaines années, la croissance liée à l'accent stratégique mis sur les (re)développements propres, continuera à porter ses fruits avec une augmentation attendue de l'EPRA résultat par rapport à 2022.

Ces perspectives sont basées sur les connaissances et les estimations actuelles concernant les fluctuations des taux d'intérêt, le plan de croissance stratégique #connect2022 et sauf circonstances imprévues (telles que les effets possibles de la crise corona et l'évolution de la situation géopolitique en Europe de l'Est).



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

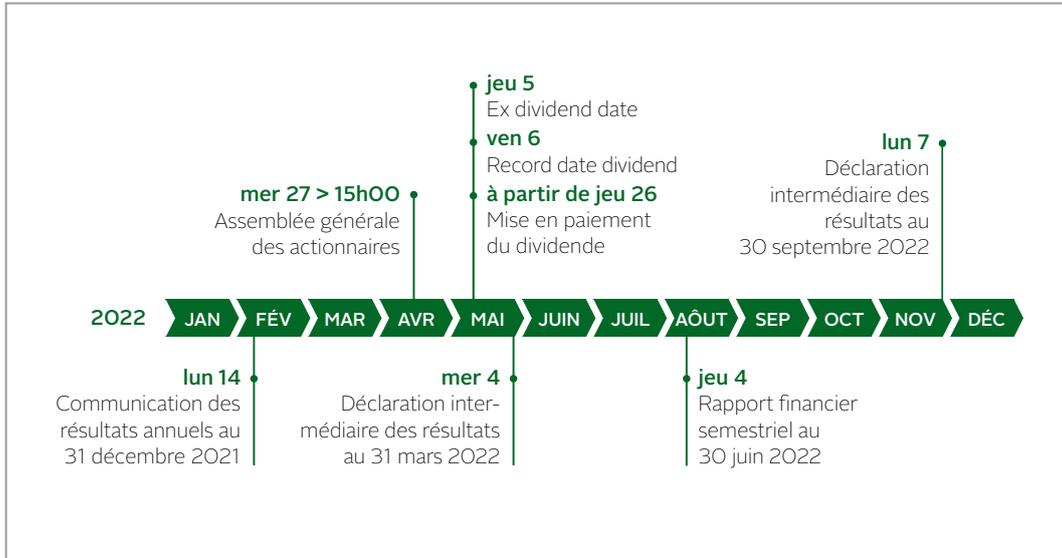
du conseil de surveillance pour la période
du 01.01.2022 au 30.06.2022

Information réglementée
Embargo jusqu'au 04.08.2022, 18h00



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Calendrier financier 2022





Annexes

Chiffres semestriels consolidés résumés

Compte de résultats consolidés résumés

en milliers €	30.06.2022	30.06.2021
Revenus locatifs	35.438	31.840
Charges relatives à la location	16	-70
RÉSULTAT LOCATIF NET	35.454	31.770
Récupération de charges immobilières	627	356
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	13.566	9.581
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état	-589	-217
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-13.566	-9.581
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	328	332
RÉSULTAT IMMOBILIER	35.820	32.241
Frais techniques	-302	-611
Frais commerciaux	-235	-202
Charges et taxes sur immeubles non loués	-478	-466
Frais de gestion immobilière	-1.938	-2.486
Autres charges immobilières	-954	-844
Charges immobilières	-3.907	-4.609
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	31.913	27.632
Frais généraux	-2.811	-2.223
Autres revenus et charges d'exploitation	-200	-152
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	28.902	25.257
Résultats sur vente des immeubles de placement	72	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	29.014	32.517
Autre résultat sur portefeuille	-6.440	-5.019
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	51.548	52.755
Revenus financiers	2	46
Charges d'intérêt nettes	-3.672	-3.720
Autres charges financières	-80	-12
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	20.400	843
Résultat financier	16.650	-2.843
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	68.198	49.912
Impôts	-408	-297
RÉSULTAT NET	67.790	49.615

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

du conseil de surveillance pour la période
du 01.01.2022 au 30.06.2022

Information réglementée
Embargo jusqu'au 04.08.2022, 18h00



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

en milliers €	30.06.2022	30.06.2021
RÉSULTAT NET	67.790	49.615
Attribuable à:		
Tiers	2.089	423
Actionnaires Groupe	65.701	49.192

en milliers €	30.06.2022	30.06.2021
RÉSULTAT NET - Part du Groupe	65.701	49.192
À exclure:		
- Résultats sur vente des immeubles de placement	72	0
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement	29.014	32.517
- Autre résultat sur portefeuille	-6.440	-5.019
- Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	20.400	843
- Intérêts minoritaires relatifs à ce qui précède	-1.664	-424
EPRA RÉSULTAT	24.319	21.275

RÉSULTAT PAR ACTIONS	30.06.2022	30.06.2021
Nombre d'actions copartageantes	26.577.334	26.300.908
Moyenne pondérée du nombre d'actions	26.357.415	25.659.835
Résultat net - part du Groupe (€)	2,49	1,92
Résultat net dilué - part du Groupe (€)	2,49	1,92
EPRA résultat (€)	0,92	0,83

Résultat global consolidé résumé

en milliers €	30.06.2022	30.06.2021
RÉSULTAT NET	67.790	49.615
Autres éléments du résultat global (recyclable au compte de résultats)	2.339	485
Revalorisation panneaux solaires	2.339	485
RÉSULTAT GLOBAL	70.129	50.100
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	67.705	49.677
Intérêts minoritaires	2.424	423



Bilan consolidé résumé¹

ACTIFS en milliers €	Note	30.06.2022	31.12.2021
ACTIFS NON COURANTS		1.374.153	1.219.621
Immobilisations incorporelles		315	254
Immeubles de placement	4	1.342.223	1.208.944
Autres immobilisations corporelles		10.183	5.888
Actifs financiers non courants	7	21.380	4.455
Créances commerciales et autres actifs non courants		52	80
ACTIFS COURANTS		61.553	17.336
Actifs détenus en vue de la vente		35.722	0
Actifs financiers courants		31	97
Créances commerciales	3	2.480	2.386
Créances fiscales et autres actifs courants		5.301	4.940
Trésorerie et équivalents de trésorerie		4.544	3.537
Comptes de régularisation		13.475	6.376
TOTAL DE L'ACTIF		1.435.706	1.236.957
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €		30.06.2022	31.12.2021
CAPITAUX PROPRES		673.251	636.535
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		657.082	622.512
Capital		240.449	237.930
Primes d'émission		194.403	189.818
Réserves		156.529	96.664
Résultat net de l'exercice		65.701	98.100
Intérêts minoritaires		16.169	14.023
PASSIF	6	762.455	600.422
Passifs non courants	6	600.344	468.409
Dettes financières non courantes		549.357	429.058
<i>Établissements de crédit</i>		446.650	421.058
Autres		102.707	8.000
Autres passifs financiers non courants	7	15.800	11.423
Dettes commerciales et autres obligations non courantes		1.477	1.503
Passifs d'impôts différés		33.710	26.425
Passifs courants	6	162.111	132.013
Dettes financières courantes		101.226	100.650
<i>Établissements de crédit</i>		20.976	650
Papier commercial		80.250	100.000
Autres passifs financiers courants	7	34	1
Dettes commerciales et autres dettes courantes		42.691	24.312
Autres passifs courants		9.644	1.890
Comptes de régularisation		8.516	5.160
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		1.435.706	1.236.957

¹ 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..



Aperçu résumé des flux de trésorerie consolidés

en milliers €	30.06.2022	30.06.2021
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	3.537	2.682
1. Flux de trésorerie des activités d'exploitation	23.928	21.217
Résultat d'exploitation	51.548	52.755
Intérêts payés	-3.503	-5.162
Autres éléments non opérationnels	-487	-263
Ajustement du résultat pour des transactions de nature non cash-flow	-21.428	-26.134
▪ Amortissements sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	379	363
▪ Résultats sur vente des immeubles de placement	-78	0
▪ Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-29.014	-32.517
▪ Étalement des réductions locatives et des avantages locatifs octroyés aux locataires	119	1.071
▪ Autre résultat sur portefeuille	7.166	4.949
Variation du besoin en fonds de roulement	-2.202	21
Mouvement de l'actif	-3.382	-179
Mouvement du passif	1.180	200
2. Flux de trésorerie des activités d'investissement	-118.374	-16.160
Investissements dans des immeubles de placement existants	-1.231	-1.153
Acquisition des immeubles de placement	-34.844	0
Achats d'actions de sociétés immobilières	-44.876	0
Investissements dans les projets de développement	-35.026	-14.270
Achats immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	-2.397	-737
3. Flux de trésorerie des activités de financement	95.453	-4.005
Remboursement d'emprunts	-29.320	-61.475
Retrait d'emprunts	158.213	81.033
Passifs non courants reçus comme garantie	-27	26
Paiement de dividendes	-33.413	-23.589
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DU SEMESTRE	4.544	3.734



Bilan de mutation résumé des capitaux propres consolidés

en milliers €	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat net de l'exercice	Intérêts minoritaires	TOTAL CAPITAUX PROPRES
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2020	230.638	181.682	91.467	43.431	7.196	554.414
Résultat global du premier semestre 2021			485	49.192	423	50.100
Transferts par l'affectation du résultat 2020:						
Transfert aux réserves du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers			15.669	-15.669		0
Transfert de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement			-11.875	11.875		0
Transfert de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée			-2.311	2.311		0
Transfert aux autres réserves			1.670	-1.670		0
Transfert aux résultats reportés des exercices comptables antérieurs			1.260	-1.260		0
Émission d'actions suite au dividende optionnel de l'exercice 2020	7.292	8.136				15.428
Dividende de l'exercice 2020				-39.017		-39.017
BILAN AU 30 JUIN 2021	237.930	189.818	96.366	49.192	7.619	580.925
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2021	237.930	189.818	96.664	98.100	14.023	636.535
Résultat global du premier semestre 2022			2.005	65.701	2.423	70.129
Transferts par l'affectation du résultat 2021						
Transfert aux réserves du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers			54.747	-54.747		0
Transfert de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement			-6.237	6.237		0
Transfert de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée			4.217	-4.217		0
Transfert aux autres réserves			198	-198		0
Transfert aux résultats reportés des exercices comptables antérieurs			4.935	-4.935		0
Émission d'actions suite au dividende optionnel de l'exercice 2021	2.519	4.585				7.104
Dividende de l'exercice 2021				-40.240	-277	-40.517
BILAN AU 30 JUIN 2022	240.449	194.403	156.529	65.701	16.169	673.251



Notes aux chiffres semestriels consolidés résumés

1 Compte de résultats consolidés résumés par segment

SEGMENTATION D'ACTIVITÉ en milliers €	Bureaux		Immobilier logistique		Corporate		TOTAL	
	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021
Revenus locatifs	13.897	12.928	21.541	18.912			35.438	31.840
Charges relatives à la location	8	-70	8	0			16	-70
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	-151	199	517	272			366	471
RÉSULTAT IMMOBILIER	13.754	13.057	22.066	19.484			25.820	32.241
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	11.748	10.528	19.918	16.989	-2.764	-2.260	28.902	25.257
Résultats sur vente des immeubles de placement	72	0	0	0			72	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-5.413	-4.490	34.427	37.007			29.014	32.517
Autre résultat sur portefeuille	290	203	-6.730	-5.222			-6.440	-5.019
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DU SEGMENT	6.697	6.241	47.615	48.774	-2.764	-2.260	51.548	52.755
Résultat financier					16.650	-2.843	16.650	-2.843
Impôts					-408	-297	-408	-297
RÉSULTAT NET	6.697	6.241	47.615	48.774	13.478	-5.400	67.790	49.615

SEGMENTATION D'ACTIVITÉ: CHIFFRES CLÉS en milliers €	Bureaux		Immobilier logistique		TOTAL	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Juste valeur des immeubles de placement	358.759	386.423	983.464	822.521	1.342.233	1.208.944
Surface locative totale (000 m ²)	195	246	939	865	1.134	1.111
Taux d'occupation (%)	83%	87%	100%	100%	94%	94%



SEGMENTATION GÉOGRAPHIQUE en milliers €	Immeubles de placement Belgique		Immeubles de placement Pays-Bas		Corporate		TOTAL	
	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021
	Revenus locatifs	26.612	23.615	8.826	8.225			35.438
Charges relatives à la location	16	-70	0	0			16	-70
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	270	400	96	71			366	471
RÉSULTAT IMMOBILIER	26.898	23.945	8.922	8.296			35.820	32.241
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	23.573	20.195	8.093	7.322	-2.764	-2.260	28.902	25.257
Résultat sur vente des immeubles de placement	72	0	0	0			72	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	4.583	11.348	24.431	21.169			29.014	32.517
Autre résultat sur portefeuille	937	815	-7.377	-5.834			-6.440	-5.019
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DU SEGMENT	29.165	32.358	25.147	22.657	-2.764	-2.260	51.548	52.755

SEGMENTATION GÉOGRAPHIQUE: CHIFFRES CLÉS en milliers €	Immeubles de placement Belgique		Immeubles de placement Pays-Bas		TOTAL	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
	Juste valeur des immeubles de placement	945.041	866.662	397.182	342.282	1.342.233
Surface locative totale (000 m ²)	781	798	353	313	1.134	1.111
Taux d'occupation (%)	92%	92%	100%	100%	94%	94%



2 Principes pour la rédaction des chiffres semestriels

Les chiffres semestriels consolidés résumés sont rédigés sur la base des principes d'information financière conformément à IFRS, tel qu'admis au sein de l'Union européenne, et IAS 34 « Informations financières intermédiaires ». Les IFRS comprennent toutes les normes et interprétations nouvelles et révisées publiées par l'IASB et l'IFRIC. Par ailleurs, ces chiffres semestriels résumés ont été établis conformément à l'AR du 13 juillet 2014.

Pour ces chiffres semestriels résumés, les mêmes principes d'informations financières et méthodes de calculs sont utilisés que pour les comptes annuels consolidés au vendredi 31 décembre 2021, avec l'ajout de ce qui suit.

Normes nouvelles ou normes modifiées et interprétations en vigueur pour l'exercice qui prend cours au 1er janvier 2022

- › Amendements à IFRS 16 - Contrats de location: prolongation de l'exonération aux locataires afin d'évaluer si une concession de loyer liée au COVID-19 constitue une modification de loyer (applicable pour les exercices comptables à partir du 1er avril 2021)
- › Améliorations annuelles du cycle IFRS 2018-2020 (applicables pour les exercices à partir du 1er janvier 2022)
- › Amendements à IFRS 3 - Regroupements d'entreprises références au cadre conceptuel (applicables pour les exercices à partir du 1er janvier 2022)
- › IAS 16 – Immobilisations corporelles: Amendements interdisant à une société de réduire le produit de la vente d'éléments produits lors de la préparation de l'actif pour son utilisation prévue du coût des immobilisations corporelles (applicables pour les exercices comptables à partir du 1er janvier 2022)
- › IAS 37 - Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels: amendements afin de préciser les coûts qu'une entreprise doit inclure pour déterminer si un contrat est déficitaire (applicables pour les exercices comptables à partir du 1er janvier 2022)
- › Amendements à IFRS 17 - Contrats d'assurance relatifs à la première application d'IFRS 17 ou d'IFRS 9

Ces normes nouvelles ou modifiées n'ont pas d'impact significatif sur les résultats financiers d'Interinvest.

Normes nouvelles ou normes modifiées et interprétations qui ne sont pas encore en vigueur lors de l'exercice en cours

Interinvest n'a pas encore appliqué les nouvelles normes, modifications de normes et interprétations qui ne sont pas encore en vigueur au cours de l'exercice actuel, mais qui peuvent être appliquées. Dans la mesure où ces nouvelles normes, modifications et interprétations sont pertinentes pour Interinvest, il est indiqué ci-dessous quelle influence leur application peut avoir sur les comptes annuels consolidés de 2022 et ultérieurement. Les normes ci-dessous n'ont pas encore été ratifiées au sein de l'UE.

- › Amendements à IFRS 4 - Contrats d'assurance: échéance de l'approche différée (la date limite d'exemption temporaire de l'application d'IFRS 9 est désormais le 1er janvier 2023)
- › IFRS 17 - Contrats d'assurance: ajustements pour répondre aux préoccupations et aux problèmes de mise en œuvre après la publication de l'IFRS 17 et ajustements liés à la première application de l'IFRS 17 et de l'IFRS 9 (applicable pour les exercices à partir du 1er janvier 2023)



- › Amendements à IAS 1 – Présentation des comptes annuels et IFRS Practice Statement 2: classification des passifs en courte durée ou longue durée et modifications de la Note sur les méthodes comptables (applicables pour les exercices comptables à partir du 1er janvier 2023)
- › Ajustements d'IAS 8 – Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs: définition des estimations (applicable pour les exercices à partir du 1er janvier 2023)
- › Ajustements à IAS 12 – Impôts sur le résultat: impôts différés relatifs aux contrats de location et aux obligations de démantèlement (applicables pour les exercices comptables à partir du 1er janvier 2023)

3 Créances commerciales

en milliers €	30.06.2022	31.12.2021
Créances commerciales	1.036	952
Factures à établir	1.302	1.281
Débiteurs douteux	523	539
Réductions de valeur comptabilisées sur débiteurs douteux	-523	-539
Autres créances commerciales	142	153
TOTAL DES CRÉANCES COMMERCIALES	2.480	2.386

Au 30 juin 2022, les créances commerciales en cours s'élèvent à € 2 millions, contre € 2 millions d'euros au 31 décembre 2021.

À partir de 2022, les créances commerciales impayées préfacturées à l'actif du bilan seront compensées par le produit reporté au passif du bilan. Afin d'augmenter la comparabilité, les chiffres comparatifs de 2021 seront modifiés de la même manière.

Interinvest suit de près les délais de paiement et le risque accru entourant les débiteurs, aujourd'hui et dans la suite de la situation économique actuelle, et dispose d'une capacité de financement suffisante pour faire face à une éventuelle tension sur les liquidités en cas de retard supplémentaire dans le paiement des revenus locatifs.

Pour déterminer les provisions à constituer pour les débiteurs douteux, une estimation trimestrielle des pertes attendues sur les créances commerciales ouvertes est effectuée et des réductions de valeur correspondantes sont établies. De cette manière, la valeur comptable des créances commerciales se rapproche de leur juste valeur. La solvabilité du fichier de locataires est régulièrement analysée. Lors de la signature des contrats de bail, des cautions ou des garanties bancaires sont toujours négociées.

Compte tenu de la qualité des locataires, d'une part, et du faible risque de crédit associé aux créances locatives financières, établi à partir de l'analyse des pertes de crédit historiques, d'autre part, le modèle des pertes de crédit attendues selon IFRS 9 n'a pas d'impact significatif sur le Groupe.

4 Évolution des immeubles de placement

en milliers €

	30.06.2022			31.12.2021		
	Bureaux	Immobilier logistique	TOTAL	Bureaux	Immobilier logistique	TOTAL
BILAN AU 1^{ER} JANVIER	386.423	822.521	1.208.944	381.656	636.302	1.017.958
▪ Acquisition des immeubles de placement	0	34.844	34.844	0	48.970	48.970
▪ Acquisition via des actions de sociétés immobilières	0	57.461	57.461	0	14.474	14.474
▪ Investissements dans des projets de développement et réserves de terrain	4.957	41.416	46.373	13.516	40.274	53.790
▪ Investissements et extensions des immeubles de placement existants	356	875	1.231	2.421	5.311	7.732
▪ Transfert à immobilier disponible à la vente	-27.564	-8.080	-35.644	0	0	0
▪ Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-5.413	34.427	29.014	-11.170	77.190	66.020
BILAN AU 30 JUIN / 31 DÉCEMBRE	358.759	983.464	1.342.223	386.423	822.521	1.208.944

Au premier semestre de 2022, la juste valeur du portefeuille logistique a augmenté de € 161 millions ou 20%, à la suite principalement de ce qui suit:

- › Acquisitions d'immeubles disponibles à la location pour un montant de € 35 millions: Waalwijk (NL), Breda (NL) et Herstal
- › Acquisition du projet de développement à Zeebrugge par acquisition d'actions d'une société d'une juste valeur immobilière d'environ € 57 millions à la date de l'acquisition
- › Investissements dans des projets de développement et réserves de terrains à raison de € 42 millions, principalement des investissements dans Genk Green Logistics, Zeebrugge et la finition de Herentals Green Logistics, qui a entre-temps été réceptionné
- › Investissements d'un montant de € 1 million en vue d'améliorer le portefeuille logistique existant
- › Transfert de € 8 millions de biens immobiliers disponibles à la location dans la catégorie disponibles à la vente
- › Augmentation de la juste valeur du portefeuille logistique de € 34 millions, soit 4%. Cette augmentation résulte de la poursuite du relèvement des rendements par les experts immobiliers et de l'inclusion de certaines augmentations observables de manière durable de la location du marché pour les sites logistiques les plus populaires, actuellement constatées par les experts immobiliers dans les transactions sur le marché.

Au premier semestre de 2022, la juste valeur du portefeuille de bureaux a baissé de € 28 millions, soit 7%, suite principalement à ce qui suit:

- › Investissements dans des projets de développement dans le portefeuille de bureaux à hauteur de € 5 millions, principalement pour la finition ultérieure dans le redéveloppement de Greenhouse Collection at the Singel et le projet à Woluwe
- › Investissements visant à améliorer le portefeuille existant pour € 1 million.
- › Transfert de 28 € millions de biens immobiliers disponibles à la location dans la catégorie disponibles à la vente



- › Baisse de valeur dans le portefeuille de bureaux d'un montant de € 5 millions (1%), laquelle s'explique principalement par la prise en compte des périodes d'inoccupation par l'expert immobilier à la suite d'une nouvelle ou future inoccupation. Cette inoccupation fait suite, d'une part, au départ anticipé du locataire Enterprise Services Belgium à la Mechelen Business Tower, une indemnité de rupture ayant été perçue pour la période de location restante et, d'autre part, au projet de redéveloppement prévu. De plus, la baisse de valeur au premier semestre de 2022 s'explique par la révision de la surface locative du local d'archives dans le portefeuille de bureaux. Pour ce faire, une analyse approfondie de l'attrait locatif à long terme du local d'archives disponible a été réalisée en lien avec la numérisation générale des entreprises.

Au cours du premier semestre 2022, quatre immeubles seront transférés dans la catégorie immeubles disponibles à la vente (principalement des bureaux). Il s'agit de quatre biens non stratégiques: Antwerpen Gateway, Inter Access Park à Dilbeek, Park Rozendal à Hoeilaart et un site à Huizingen dont Interinvest a lancé le trajet de vente. Grâce à la rotation des actifs, Interinvest conserve un portefeuille durable et à l'épreuve de l'avenir.

Répartition des immeubles de placement par genre

en milliers €	30.06.2022	31.12.2021
Immobilier disponible à la location	1.151.714	1.098.820
Construction & projets de développement	163.643	81.569
Réserves de terrain	26.866	28.555
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	1.342.223	1.208.944

Les immeubles de placement disponibles à la location sont comptabilisés à la juste valeur.

La juste valeur est déterminée sur base d'un des niveaux suivants de la hiérarchie:

- › niveau 1: évaluation sur base des cours sur les marchés actifs
- › niveau 2: valeurs basées sur l'information directement ou indirectement (externe) observable
- › niveau 3: évaluation complète ou partielle d'information non observable (externe).

Les immeubles de placement correspondent au niveau 3 selon la classification d'IFRS 13.



5 Aperçu des futurs revenus locatifs minimaux

La valeur au comptant des futurs revenus locatifs minimaux jusqu'à la première échéance des contrats ne pouvant être résiliés, a les délais de paiement suivants:

en milliers €	30.06.2022	30.06.2021
Créances avec une échéance de:		
Échéant dans l'année	35.778	33.096
Entre un et cinq ans	188.960	133.423
À plus de cinq ans	125.998	77.979
TOTAL DES FUTURS REVENUS LOCATIFS MINIMAUX	350.736	244.497

Pour de plus amples explications sur la modification des futurs revenus locatifs minimaux au 30 juin 2022, nous vous invitons à consulter le Rapport immobilier H1 2022 (supra) du présent rapport annuel intermédiaire.

6 Passifs non courants et courants

Une mise à jour de la structure financière d'Interinvest au 30 juin 2022 figure dans le Rapport financier H1 2022 (supra) du présent rapport annuel intermédiaire. L'augmentation des autres passifs financiers à long terme résulte du succès du placement privé américain réalisé auprès d'un assureur américain pour un montant de € 50 millions avec une échéance de 10 ans à un coupon de 2,83% et de l'émission d'une première obligation durable pour un montant total de € 45 millions sur 5 ans à 3,6%.

Redevance de concession Zeebrugge à payer

Interinvest ne possède pas la pleine propriété de certains de ses placements immobiliers, mais uniquement l'usufruit au moyen d'une concession, d'une emphytéose ou d'une disposition analogue. Il en va de même pour le site de Zeebrugge, acheté au premier semestre 2022.

Concrètement, une obligation financière a été constituée pour la redevance de concession à payer pour Zeebrugge au cours du premier semestre de 2022, conformément à l'IFRS 16. Ce passif financier concerne la juste valeur de tous les futurs paiements relatifs à des leasings. Seules des évaluations et estimations sont réalisées s'agissant de déterminer la juste valeur de ces futurs paiements de leasing. Notamment pour déterminer la durée de la concession (en fonction des possibilités de prolongation contractuelles de la concession, d'une part, et de la durée de vie économique du bâtiment dont l'expert immobilier tient compte dans la détermination de la juste part, d'autre part) et pour déterminer le taux d'intérêt incrémentiel en tant que taux d'escompte des paiements relatifs à des leasings.

Le taux d'actualisation utilisé pour déterminer le nouveau passif relatif à Zeebrugge se basait sur une combinaison de la courbe des taux et d'un spread en fonction du risque de crédit d'Interinvest, tous deux en ligne avec la durée du droit d'utilisation sous-jacent. Dans ce cadre, la courbe des taux est basée sur des données du marché observables. Le spread est également basé sur une transaction récente d'Interinvest, dans laquelle, compte tenu de la durée supérieure du droit d'utilisation sous-jacent relatif à Zeebrugge, la marge supérieure de la fourchette a été retenue dans le calcul du taux d'actualisation.

La dette totale au bilan au 30 juin 2022 relative à la redevance de concession de Zeebrugge à acquitter s'élève à près de € 8 millions. La dette totale concernant des redevances de concession à payer à des tiers s'élève à € 10 millions au 30 juin 2022.



7 Instruments financiers

Les principaux instruments financiers d'Interinvest se composent de créances et de dettes financières et commerciales, de trésorerie et d'équivalents de trésorerie ainsi que d'instruments financiers du type swap de taux d'intérêt (IRS).

RÉSUMÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS			30.06.2022		31.12. 2021	
en milliers €	Catégories	Niveau	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
INSTRUMENTS FINANCIERS À L'ACTIF						
Actifs non courants						
Actifs financiers non courants	B	2	21.380	21.380	4.455	4.455
Créances commerciales et autres actifs non courants	A	2	52	52	80	80
Actifs courants						
Créances commerciales	A	2	2.480	2.480	2.386	2.386
Trésorerie et équivalents de trésorerie	A	2	4.544	4.544	3.537	3.537
INSTRUMENTS FINANCIERS AU PASSIF						
Passifs non courants						
Dettes financières non courantes (porteuses d'intérêt)	A	2	549.357	538.749	429.058	429.871
Autres passifs financiers non courants	B	2	15.800	15.800	11.423	11.423
Dettes commerciales et autres passifs non courants	A	2	1.477	1.477	1.503	1.503
Passifs courants						
Dettes financières courantes (porteuses d'intérêt)	A	2	101.226	101.226	100.650	100.650
Autres passifs financiers courants	B	2	34	34	1	1
Dettes commerciales et autres dettes courantes	A	2	42.691	42.691	24.312	24.312
Autres passifs courants	A	2	9.644	9.644	1.890	1.890

Les catégories correspondent aux instruments financiers suivants:

- A. actifs ou passifs financiers amortis au prix de revient
- B. actifs ou passifs, détenus à la juste valeur par le compte de résultats.

Les instruments financiers sont comptabilisés à la juste valeur. La juste valeur est déterminée sur base d'un des niveaux suivants de la hiérarchie des justes valeurs:

- › niveau 1: évaluation sur base des cours sur les marchés actifs
- › niveau 2: valeurs basées sur l'information directement ou indirectement (externe) observable
- › niveau 3: évaluation basée entièrement ou partiellement sur l'information (externe) non observable.

Les instruments financiers d'Interinvest correspondent au niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs. Les techniques d'évaluation relatives à la juste valeur des instruments financiers du niveau 2 sont mentionnées dans le Rapport annuel 2021 à la Note 20 Instruments financiers.

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

du conseil de surveillance pour la période
du 01.01.2022 au 30.06.2022

Information réglementée
Embargo jusqu'au 04.08.2022, 18h00



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Ces swaps de taux d'intérêt ont au 30 juin 2022 une valeur de marché positive de € 15,9 millions (montant notionnel contractuel de € 250 millions), laquelle est fixée sur base trimestrielle par les établissements financiers émetteurs.

		Début	Échéance	Taux d'intérêt	Montant notionnel contractuel	Comptabilité de couver- ture	JUSTE VALEUR	
						Oui/Non	30.06.2022	31.12.2021
en milliers €								
1	IRS	18.06.2019	18.06.2025	0,6675%	15.000	Non	0	-387
2	IRS	24.06.2019	22.06.2026	0,6425%	10.000	Non	0	-292
3	IRS	13.05.2019	13.05.2026	0,2870%	10.000	Non	0	-155
4	IRS	15.06.2020	15.01.2027	0,5850%	15.000	Non	0	-428
5	IRS	15.06.2020	15.06.2026	0,5200%	10.000	Non	0	-237
6	IRS	14.12.2020	14.12.2027	0,3800%	15.000	Non	0	-318
7	IRS	01.04.2021	03.04.2028	0,6770%	10.000	Non	0	-247
8	IRS	06.04.2021	03.04.2028	0,6120%	25.000	Non	0	-488
9	IRS	18.08.2021	18.08.2028	0,2366%	20.000	Non	0	-227
10	IRS	30.06.2021	30.06.2028	0,7200%	25.000	Non	-2.579	-2.939
11	IRS	30.06.2021	30.06.2027	0,6900%	35.000	Non	-2.899	-3.323
Repris sous autres passifs financiers non courants							-5.478	-9.041
1	Floor	13.05.2019	13.05.2022	0,2780%	10.000	Non	0	21
2	Floor	14.12.2022	14.12.2022	0,3800%	15.000	Non	11	76
3	Floor	25.01.2021	01.02.2023	0,0030%	30.000	Non	20	0
Actifs financiers courants							31	97
1	IRS	26.06.2019	26.06.2025	-0,1770%	15.000	Non	748	25
2	IRS	10.07.2019	10.07.2024	-0,2975%	15.000	Non	493	19
3	Floor	30.06.2021	30.06.2028	-1,0500%	25.000	Non	4.229	1.912
4	Floor	30.06.2021	30.06.2027	-1,0000%	35.000	Non	4.725	2.044
5	Floor	18.08.2021	18.08.2024	0,0000%	20.000	Non	29	217
6	Floor	01.02.2021	01.02.2023	0,0000%	30.000	Non	0	168
7	IRS	01.02.2021	01.02.2028	0,0030%	30.000	Non	2.922	70
8	IRS	18.08.2021	18.08.2028	0,2366%	20.000	Non	1.905	0
9	IRS	13.05.2019	13.05.2026	0,2870%	10.000	Non	503	0
10	IRS	14.12.2020	14.12.2027	0,3800%	15.000	Non	1.116	0
11	IRS	15.06.2018	15.06.2026	0,5200%	10.000	Non	433	0
12	IRS	15.06.2018	15.01.2027	0,5850%	15.000	Non	744	0
13	IRS	18.06.2019	18.06.2025	0,6675%	15.000	Non	702	0
14	IRS	24.06.2019	22.06.2026	0,6425%	10.000	Non	389	0
15	IRS	01.10.2018	03.04.2028	0,6770%	10.000	Non	669	0
16	IRS	02.01.2019	03.04.2028	0,6120%	25.000	Non	1.773	0
Actifs financiers non courants							21.380	4.455
TOTAL DE LA JUSTE VALEUR DES DÉRIVÉS FINANCIERS							15.933	-4.489

Au 30 juin 2022, Intervest ne classe aucun swap de taux d'intérêt comme couverture de flux de trésorerie. Les fluctuations de valeur de tous les swaps de taux d'intérêt existants sont comptabilisées directement dans le compte de résultats.



8 Parties liées

Au premier semestre de 2022, aucune modification n'a été apportée au type de transactions effectuées avec des parties liées par rapport à la description figurant dans la Note 23 des États financiers du Rapport annuel 2021.

En ce qui concerne la prévention de conflits d'intérêts, la société est d'une part soumise aux règles légales (articles 7:115 à 7:117 du Code des sociétés et des associations et aux articles 36 à 38 de la Loi SIR) et d'autre part aux règles reprises dans ses statuts et sa Charte de Gouvernance d'Entreprise.

9 Droits et obligations conditionnels

Interinvest a au jeudi 30 juin 2022 les obligations suivantes:

Obligations d'investissement d'un montant d'environ € 46 millions. Environ € 14 millions pour la construction du projet de développement à Zeebrugge, environ € 18 millions pour la poursuite de la construction de Genk Green Logistics, € 5 millions pour une extension supplémentaire à construire sur le site de Herentals (Herentals Green Logistics) et environ € 9 millions pour le projet de développement à 's-Hertogenbosch (NL).

Conjointement avec JM Construct, Interinvest s'est également portée garante de façon solidaire et indivisible vis-à-vis de De Vlaamse Waterweg du paiement par Genk Green Logistics (GGL) des frais pour l'aménagement de l'infrastructure à concurrence de € 4 millions.

Interinvest a en outre indirectement, par ses 50% dans l'actionnariat dans Genk Green Logistics, une obligation de résultat pour garantir dans le cadre du projet GGL un emploi minimum. Le respect de cette obligation de résultat est mesuré au moyen de deux points situés dans le temps, à savoir le 31 décembre 2030 et le 31 décembre 2036, augmentés du nombre de jours calendrier de retard de la réception des travaux d'infrastructure de la zone A par De Vlaamse Waterweg, qui avait été payée contractuellement au 31 décembre 2021, mais qui n'a pas encore eu lieu. En cas de non-respect de l'obligation de résultat, une amende d'un montant maximum de € 2 millions peut être imposée au niveau de Genk Green Logistics.

10 Événements postérieurs à la période du reporting

Il n'y a pas d'événements importants à mentionner qui se sont produits postérieurement à la clôture du bilan au jeudi 30 juin 2022.



Rapport du commissaire

Interinvest Offices & Warehouses SA, Société immobilière réglementée
publique de droit belge | 30 juin 2022

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée de Interinvest Offices & Warehouses SA, Société immobilière réglementée publique de droit belge pour le semestre clôturé le 30 juin 2022

Dans le cadre de notre mandat de commissaire, nous vous faisons rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée. Cette information financière intermédiaire consolidée comprend le bilan consolidé résumé clôturé le 30 juin 2022, le compte de résultats consolidés résumés, le résultat global consolidé résumé, le bilan de mutation résumé des capitaux propres consolidés et l'aperçu résumé des flux de trésorerie consolidés pour le semestre clôturé à cette date, ainsi que les notes sélectives 1 à 9.

Rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée

Nous avons effectué l'examen limité de l'information financière intermédiaire consolidée de Interinvest Offices & Warehouses SA, Société immobilière réglementée publique de droit belge (« la société ») et ses filiales (conjointement « le groupe »), préparée conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Le total de l'actif mentionné dans le bilan consolidé résumé s'élève à 1 435 706 (000) EUR et le résultat net (part du groupe) de la période s'élève à 67 790 (000) EUR.

L'organe d'administration est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de cette information financière intermédiaire consolidée conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière intermédiaire consolidée sur la base de notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité selon la norme internationale ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ». Un examen limité d'informations financières intermédiaires consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables, et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est très inférieure à celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing) et en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit sur l'information financière intermédiaire consolidée.

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

du conseil de surveillance pour la période
du 01.01.2022 au 30.06.2022

Information réglementée
Embargo jusqu'au 04.08.2022, 18h00



Intervest Offices & Warehouses SA, Société immobilière réglementée publique de droit belge |
30 juin 2022

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière intermédiaire consolidée de Intervest Offices & Warehouses SA, Société immobilière réglementée publique de droit belge n'est pas établie, à tous les égards importants, conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Signé à Zaventem.

Le commissaire

Digitally signed by
Kathleen De Brabander
Signed By: Kathleen De Brabander (Signature)
Signing Time: 03-Aug-2022 | 16:31 CEST
DocuSign
C: BE
Issuer: Citizen CA
778F6CBC978846B7832701C4CBA22CAB

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL
Représentée par Kathleen De Brabander

Deloitte.

Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises BV/SRL
Registered Office: Gateway building, Luchthaven Brussel Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem
VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE86 5523 2431 0050 - BIC GKCCBEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Déclaration relative au rapport financier semestriel

Conformément à l'article 13 §2 de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007, le conseil de surveillance, composé de Ann Smolders (présidente), Johan Buijs, Marc Peeters, Dirk Vanderschrick and Marleen Willekens, déclare qu'après avoir pris toutes les mesures raisonnables et à sa connaissance:

- a. les chiffres semestriels résumés, rédigés sur base des principes d'informations financières conformément à l'IFRS et à l'IAS 34 « Informations financières intermédiaires » tels qu'acceptés par l'Union européenne, donnent une image fidèle des capitaux, de la situation financière et des résultats d'Interinvest Offices & Warehouses SA et des entreprises reprises dans la consolidation
- b. le rapport annuel intermédiaire donne une analyse fidèle des principaux événements qui se sont produits au cours des six premiers mois de l'exercice actuel, de leur influence sur les chiffres semestriels résumés, des principaux facteurs de risques et incertitudes par rapport aux prochains mois de l'exercice, ainsi que des principales transactions entre les parties liées et leur éventuel effet sur les chiffres semestriels résumés si ces transactions représentent un intérêt significatif et ne sont pas conclues à des conditions de marché normales
- c. les données du rapport annuel intermédiaire correspondent à la réalité et aucune donnée n'a été omise dont la mention modifierait la teneur du rapport annuel intermédiaire.

Ces chiffres semestriels résumés ont été approuvés pour publication par le conseil de surveillance du 3 août 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 - Bruges 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>



Liste de terminologie et mesures alternatives de prestation premier semestre 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'Interinvest 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 €	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021	31.12.2020
Résultat net	67.790	104.741	49.615	46.060
Intérêts minoritaires	-2.089	-6.641	-423	-2.629
Résultat net (Part du Groupe)	65.701	98.100	49.192	43.431
Éliminer du résultat net (+/-):				
▪ Résultat sur ventes des immeubles de placement	-72	-198	0	-1.670
▪ Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-29.014	-66.020	-32.517	-15.454
▪ Autre résultat sur portefeuille	6.440	11.205	5.019	9.083
▪ Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-20.400	-4.217	-843	2.311
▪ Intérêts minoritaires en relation avec ce qui précède	1.664	6.306	424	2.654
EPRA résultat	24.319	45.176	21.275	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		30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021	31.12.2020
EPRA résultat (en milliers €)	A	24.319	45.176	21.275	40.355
Moyenne pondérée du nombre d'actions	B	26.357.415	25.983.006	25.659.835	25.164.126
EPRA résultat par action (en €)	=A/B	0,92	1,74	0,83	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 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 milliers €

30.06.2022

	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère en IFRS	657.082	657.082	657.082
NAV diluée à la juste valeur	657.082	657.082	657.082
A exclure:	20.140	17.461	
▪ Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	36.073	33.709	
▪ Juste valeur des instruments financiers	-15.933	-15.933	
▪ Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-315	
A inclure :	54.246	0	10.609
▪ Juste valeur des dettes à taux fixe			10.609
▪ Droits de mutation	54.246		
NAV	731.468	674.543	667.691
Nombre d'actions dilué	26.577.334	26.577.334	26.577.334
NAV par action (en €)	27,52	25,38	25,12



	31.12.2021		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
en milliers €			
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 €		30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021	31.12.2020
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	A	28.902	53.430	25.257	48.918
Revenus locatifs	B	35.438	65.056	31.840	61.303
Marge d'exploitation (%)	=A/B	82%	82%	79%	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 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

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		30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021	31.12.2020
Résultat net (Part du Groupe) (en milliers €)	A	65.701	98.100	49.192	43.431
Moyenne pondérée du nombre d'actions	B	26.357.415	25.983.006	25.659.835	25.164.126
Résultat net par action Part du Groupe) (en €)	=A/B	2,49	3,78	1,92	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 €		30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021	31.12.2020
Résultat sur vente des immeubles de placement		72	198	0	1.670
Variations de la juste valeur des immeubles de placement		29.014	66.020	32.517	15.454
Autre résultat sur portefeuille		-6.440	-11.205	-5.019	-9.083
Résultat sur portefeuille		22.646	55.013	27.498	8.041
Intérêts minoritaires		-1.664	-6.306	-424	-2.654
Résultat sur portefeuille (Part du Groupe)		20.982	48.707	27.074	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 €		30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021	31.12.2020
Charges d'intérêt nettes	A	7.303	6.997	7.440	7.638
Intérêts intercalaires activé	B	2.214	1.080	730	317
Dette moyenne pondérée de la période	C	569.135	459.768	440.088	397.690
Taux d'intérêt moyen des financements (sur base 360/365) (%)	=(A+B)/C	1,7%	1,8%	1,9%	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		30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021	31.12.2020
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère (en milliers €)	A	657.082	622.512	573.306	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	48.321	42.084	41.859	30.210
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère - valeur d'investissement (en milliers €)	C=A+B	705.403	664.596	615.165	577.428
Nombre d'actions en fin d'année	D	26.577.334	26.300.908	26.300.908	25.500.672
Valeur nette (valeur d'investissement) par action (en €)	=C/D	26,54	25,27	23,39	22,64

Vélocité

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

Photo couverture: Anvers) Greenhouse Collection at the Singel

DISCLAIMER

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

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

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

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

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