

BEYOND
REAL
ESTATE

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2023

du conseil de surveillance pour la période du 01.01.2023 au 30.06.2023

Information réglementée, embargo jusqu'au 03.08.2023, 18h30



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Domaines prioritaires 2023- 2025

Intervest organisera pour la première fois une journée des marchés des capitaux en octobre 2023 au cours de laquelle la nouvelle mise à jour de la stratégie sera expliquée à ses parties prenantes. Les principaux domaines d'action sur lesquels la stratégie sera construite sont les suivants :

- > **Accélération des ventes de bureaux**
 - > Objectif de ventes de bureaux d'ici au T2 2025 : 90% de surface locative (à l'exclusion des bureaux susceptibles d'être réaménagés en site logistique ou situés sur un site logistique).
 - > Déconnexion des activités de Greenhouse (coworking et serviced offices) des activités d'Intervest.
- > **Renforcement de la position du bilan**
 - > Réduire le taux d'endettement en remboursant les lignes de crédit existantes après la vente de bureaux.
 - > Ajustement et évolution de la politique de dividendes en raison du niveau historique élevé des dividendes, en fonction de l'accélération des ventes de bureaux d'ici le T2 2025, en tenant compte de la distribution obligatoire minimale de dividendes dans le cadre du régime applicable aux SIR¹ : au moins 80% du résultat corrigé et des plus-values nettes lors de la réalisation de biens immobiliers non dispensés de l'obligation de distribution, moins la réduction de la dette au cours de l'exercice.
- > **Croissance organique** grâce à un pipeline solide
 - > 279.000 m² de projets potentiels, dans le segment logistique, qui représentent une augmentation potentielle attendue de valeur future de € 230 millions, avec des dépenses d'investissement restant à réaliser de € 195 millions environ au 30 juin 2023.
 - > Acquisition d'un potentiel de développement supplémentaire d'environ 70.000 m² à Liège via un rapport partiel début août 2023 avec un impact neutre sur le ratio d'endettement et un impact limité sur le EPRA EPS.
- > **Optimisation de la plateforme destinée aux acteurs purs de l'immobilier logistique**
 - > Accent sur la marge d'exploitation (objectif : 85%) avec une équipe efficace et efficiente pour un investisseur en immobilier purement logistique. Poursuite de la professionnalisation grâce à la numérisation et à l'innovation permanentes.
- > **Augmentation de l'engagement en faveur de l'ESG et de l'innovation**
 - > Mettre à jour la stratégie ESG d'ici au début de 2024 afin d'accroître l'impact durable pour nos clients logistiques, équipe interne et actionnaires.
 - > Grâce à l'innovation, nos actions en faveur du développement durable seront plus rentables.

Objectifs 2023 - 2025

- > Désinvestissement de bureaux : 90%² (d'ici au T2 2025)
- > Marge d'exploitation : 85%
- > Taux d'endettement : entre 45% et 47%
- > Taux d'occupation Logistique : > 98%
- > Net debt / EBITDA : < 10
- > Taux de couverture : > 90%
- > Yield on cost : 6,5%

¹ Le montant qui peut être distribué est déterminé conformément à l'article 13 §1er, de l'Arrêté Royal SIR et au Chapitre 3 de l'annexe C de l'Arrêté Royal SIR : au moins 80% de la somme du résultat corrigé et les plus-values nettes sur la vente de biens immobiliers qui ne sont pas exonérés de la distribution obligatoire, doit être distribuée ; la diminution de la dette au cours de l'exercice ne peut toutefois pas être déduite du montant à distribuer.

² Calcul basé sur la superficie locative et excluant les bureaux ayant un potentiel de réaménagement en site logistique ou situés sur un site logistique.

S1 2023

Portefeuille immobilier

- > **La part de l'immobilier logistique dans le portefeuille augmente pour atteindre 75% (72% fin 2022)** – Part des bureaux : 25%
 - > Entrée prévue dans le secteur immobilier *industriel* de l'EPRA à partir de l'année prochaine, après avoir acquis 75 % de part de marché dans le segment logistique
- > **Désinvestissement de deux immeubles de bureaux** à la périphérie de Bruxelles pour un prix de vente total de € 7,2 millions, conforme à la dernière juste valeur : Park Rozendal à Hoeilaart et Inter Access Park à Dilbeek
- > **Acquisition** d'un site de production logistique stratégique de 22.200 m² avec un terrain attenant dans le **port maritime de Gand** au moyen d'une transaction sale-and-lease-back d'une valeur d'investissement de € 14,25 millions
- > **Acquisition** d'un **potentiel de développement logistique durable**, un terrain de 5 hectares à Saint-Georges-sur-Meuse, à proximité de l'aéroport de Liège, sur la E42 et l'axe Namur-Liège
- > **Signature** du contrat de bail avec Nippon Express pour une **nouvelle unité à construire d'environ 13.000 m² dans Genk Green Logistics**; près de 52% de l'ensemble du site est en cours de développement ou déjà développé
- > **Augmentation de la juste valeur** du portefeuille immobilier total de € 61 millions, soit 5%, à la suite d'acquisitions, de développements et d'investissements durables dans le secteur de la logistique et une revalorisation positive de l'ensemble du portefeuille immobilier
- > **La revalorisation positive du portefeuille total de € 8,9 millions** est un effet combiné des éléments suivants
 - > revalorisation positive du portefeuille immobilier logistique en Belgique pour un montant de € 17,9 millions, soit environ 3 %, principalement en raison de la revalorisation de la position de terrain restante dans Genk Green Logistics à la juste valeur, de la poursuite de l'achèvement des développements de projets déjà pré-loués et de l'inclusion de quelques augmentations observables de manière permanente des loyers du marché pour les sites logistiques les plus populaires actuellement identifiés par les experts immobiliers dans les transactions, malgré une augmentation moyenne du rendement de 14 points de base; les valeurs locatives moyennes estimées du marché augmentent à € 47/m² (€ 46/m² à la fin de l'année 2022)
 - > légère revalorisation négative du portefeuille logistique aux Pays-Bas pour un montant de € 0,5 million ou environ 0,1 % en raison de l'augmentation des taux de capitalisation moyens appliqués de 40 points de base, compensée par l'augmentation de la valeur locative moyenne estimée par l'expert immobilier de 8 €/m² à 66 €/m²
 - > revalorisation négative du portefeuille de bureaux de € 8,5 millions, soit environ 2 %, en raison d'une augmentation du taux de capitalisation moyen appliqué de 18 points de base
- > **Augmentation du taux d'occupation total** de 3p% à 93%, en raison d'une hausse de 2p% à 98% du taux d'occupation du portefeuille logistique en Belgique et de 3p% à 79% dans le portefeuille de bureaux
 - > Des transactions locatives supplémentaires conclues après le 30 juin 2023 dans le portefeuille de bureaux (Greenhouse Collection) portent le taux d'occupation total à 94% et le taux d'occupation du portefeuille de bureaux à 82 %. Par conséquent, le taux d'occupation de Greenhouse Collection augmente à 72% (50 % au 30 juin 2023)
- > **Hausse du loyer annuel contractuel du portefeuille total de 6%** par rapport à la fin de l'année 2022 en raison d'importantes transactions locatives, essentiellement dans le portefeuille logistique en Belgique, et de l'indexation des contrats de bail
- > **La croissance organique des loyers s'élève à 18,5%³**, principalement (11%) grâce aux projets de développement achevés à Zeebrugge, Genk, Herentals et 's-Hertogenbosch

³ Sans tenir compte d'une indemnité de départ exceptionnelle reçue en 2022. La croissance organique concerne la croissance des revenus locatifs du portefeuille existant, y compris les projets réceptionnés et loués, à l'exclusion des acquisitions.

- > **La croissance des loyers like-for-like est de 8 %**, principalement en raison de l'indexation
- > **Un pipeline solide** : 279.000 m² de projets potentiels, dans le segment logistique, qui représentent une augmentation potentielle attendue de valeur future de € 230 millions, avec des dépenses d'investissement restant à réaliser de € 195 millions environ au 30 juin 2023. Acquisition d'un potentiel de développement supplémentaire d'environ 70.000 m² à Liège via un apport partiel début août 2023 avec un impact neutre sur le ratio d'endettement et un impact limité sur le EPRA EPS.

Résultat financier

- > **L'EPRA résultat** s'élève à € 20,1 millions (€ 24,3 millions pour S1 2022): une diminution de 18% principalement due à l'augmentation des charges d'intérêts et des coûts immobiliers, partiellement compensée par des revenus locatifs plus élevés. Malgré l'élimination de l'indemnité de départ exceptionnelle de € 2,9 millions reçue en 2022 les revenus locatifs augmentent en raison de la croissance des loyers des projets achevés et de l'indexation.
- > **La marge opérationnelle**
 - > s'élève à 78%, contre 80% au S1 2022 : une baisse de 2% s'explique principalement par des coûts de gestion immobilière plus élevés, des augmentations de prix des services publics et d'autres coûts non récupérables. A des fins de comparaison, les deux marges excluent les coûts/revenus exceptionnels, tels que l'indemnité de départ versée à l'ancien CEO en 2023 et l'indemnité de départ reçue d'un ancien locataire en 2022
 - > l'amélioration durable des marges est recherchée par la rationalisation et l'optimisation

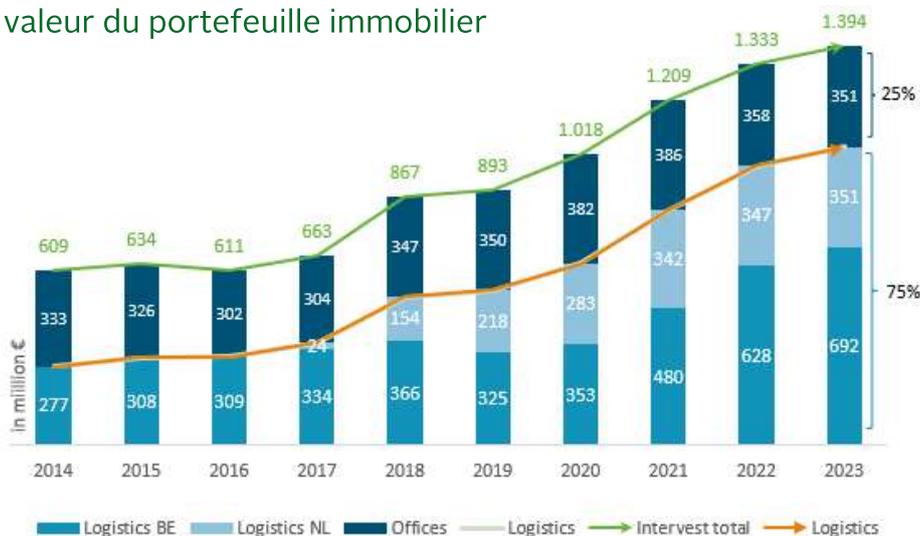
Structure financière

- > **Augmentation du taux de couverture : 84% de la dette** est couverte contre la hausse des taux d'intérêt à long terme (moyenne de 4,4 ans environ) en raison de la rupture et de l'extension des IRS (72% à la fin de 2022)
- > Le **taux d'endettement est de 50,1%** ; l'évolution du taux d'endettement est étroitement surveillée
- > **Prolongation pour cinq ans du contrat de crédit de € 20 millions** avec ING Belgium avec une nouvelle échéance en 2028
- > **Tampon de liquidités suffisant grâce à € 134 millions de lignes de crédit non utilisées**

Chiffres clés S1 2023

<p>IMMOBILIER</p> <p>€ 1,4 milliard Juste valeur du portefeuille</p> <p>93% taux d'occupation 98% Immobilier logistique BE 100% Immobilier logistique NL 79% Bureaux</p> <p>4,6 ans WALB 4,9 ans Immobilier logistique BE 6,2 ans Immobilier logistique NL 2,8 ans Bureaux</p> <p>6,2% Rendement locatif brut 5,6% Immobilier logistique BE 6,0% Immobilier logistique NL 7,5% Bureaux</p>	<p>FINANCIER</p> <p>€ 20,1 millions EPRA résultat</p> <p>€ 22,49 EPRA NTA par action</p> <p>2,9% Taux d'intérêt moyen des financements</p> <p>3,7 ans Durée restante des lignes de crédit à long terme</p> <p>50,1% Taux d'endettement</p> <p>84% Taux de couverture</p>	<p>DURABILITÉ</p> <p>30% Green Buildings</p> <p>100% Électricité provenant de sources renouvelables</p> <p>19% Financements verts</p> <p>79% du portefeuille immobilier logistique équipé de panneaux solaires : 37 MWc</p> <p>288 Bornes de recharge opérationnelles pour voitures électriques</p>
<p>BOURSE</p> <p>€ 414 millions Capitalisation boursière</p>	<p>TEAM</p> <p>59</p>  <p>58% 42%</p>	

Juste valeur du portefeuille immobilier



Chiffres clés comparatifs

en milliers €	30-6-2023	31-12-2022
Chiffres clés immobiliers		
Juste valeur de l'immobilier	1 393 972	1 333 418
Juste valeur de l'immobilier disponible à la location	1 313 051	1 233 799
Rendement locatif brut sur immobilier disponible à la location (en %)	6,2%	6,0%
Rendement locatif brut sur immobilier disponible à la location en cas de location à 100% (en %)	6,7%	6,7%
Durée moyenne restante des contrats de bail (jusqu'à la première échéance) (en années)	4,6	4,9
Durée moyenne restante des contrats de bail du portefeuille logistique BE (jusqu'à la première échéance) (en années)	4,9	5,3
Durée moyenne restante des contrats de bail du portefeuille logistique NL (jusqu'à la première échéance) (en années)	6,2	6,5
Durée moyenne restante des contrats de bail des bureaux (jusqu'à la première échéance) (en années)	2,8	2,9
Taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille (en %)	93%	90%
Taux d'occupation du portefeuille logistique NL (en %)	100%	100%
Taux d'occupation du portefeuille logistique BE (en %)	98%	96%
Taux d'occupation des bureaux (en %)	79%	76%
Surface locative brute (en milliers de m ²)	1 372	1 259

en milliers €	30-6-2023	31-12-2022
Chiffres clés financiers		
EPRA résultat	20 055	45 467
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	-1 625	-26 010
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-720	32 257
Résultat net – part du groupe	17 710	51 714
Nombre d'actions copartageantes	29 880 473	29 235 067
Moyenne pondérée du nombre d'actions	29 370 567	26 664 878
Cours boursier à la date de clôture (en €/action)	13,84	19,24
Valeur nette (en €/action)	22,63	23,72
Prime/décote par rapport à la juste valeur nette (en %)	-38,9%	-18,9%
Capitalisation boursière (en millions €)	414	562
Taux d'endettement (max. 65%)	50,1%	48,0%
Taux d'intérêt moyen des financements (en %)	2,9%	2,0%
Durée moyenne des financements à long terme (en années)	3,7	4,0



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

du conseil de surveillance pour la période du 01.01.2023 au 30.06.2023

Information réglementée

Embargo jusqu'au 03.08.2023, 18h30

EPRA chiffres clés	30-06-2023	31-12-2022	30-06-2022
EPRA résultat (en € par action) (part du Groupe)	0,68	1,71	0,92
EPRA NTA (€ par action)	22,49	23,50	25,38
EPRA NRV (€ par action)	24,62	25,64	27,60
EPRA NDV (€ par action)	23,26	24,41	25,12
EPRA RIN (Rendement Initial Net) (%)	4,9%	4,8%	4,8%
EPRA RIN ajusté (%)	5,2%	5,1%	4,9%
EPRA taux vacance locative (%)	7,2%	9,9%	6,0%
EPRA ratio de coûts (frais directs de vacance inclus) (%)	23,4%	18,0%	18,4%
EPRA ratio de coûts (hors frais directs de vacance) (%)	20,9%	16,5%	17,1%
EPRA LTV (Loan-to-value) (%)	50,2%	47,9%	50,2%

Inhoud

1	Domaines prioritaires 2023 -2025	9
2	Objectifs 2023 - 2025	10
3	Rapport immobilier S1 2023	11
	3.1 Désinvestissements au S1 2023	12
	3.2 Acquisitions au S1 2023	12
	3.3 Acquisition après la date du bilan 30 juin 2023	13
	3.4 Projets en construction et potentiel de développement	14
	3.5 Taux d'occupation et activités locatives	15
	3.6 Durée des contrats de bail	17
	3.7 Répartition des risques	19
	3.8 Évaluation du portefeuille	21
	3.9 Le marché de l'immobilier logistique et des bureaux	21
4	Rapport financier S1 2023	27
	4.1 Analyse des résultats	27
	4.2 Bilan consolidé	31
	4.3 Structure financière	33
5	L'action Intervest	37
	5.1 Évolution cours boursier S1 2023	37
	5.2 Structure d'actionariat	38
	5.3 Dividende optionnel	39
6	Gouvernance d'entreprise et facteurs de risque	39
	6.1 Gouvernance d'entreprise	39
	6.2 Facteurs de risques pour les mois restants de 2023	39
7	Calendrier financier	40
8	Annexes	41
	8.1 Chiffres semestriels consolidés résumés	41
	8.2 Notes aux chiffres semestriels consolidés résumés	47
	8.3 Rapport du commissaire	56
	8.4 Déclaration relative au rapport financier semestriel	57
	8.5 Indicateurs clés de performance EPRA	58
	8.6 Mesures alternatives de performance	63
	8.7 Liste de terminologie	65

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

1 Domaines prioritaires 2023 -2025

En tant qu'acteur de premier plan dans le secteur de l'immobilier, Intervest Offices & Warehouses (ci-après Intervest) a fait le choix stratégique de se concentrer sur le segment de l'immobilier logistique, poussé par l'évolution des besoins des consommateurs et des entreprises. Les principaux facteurs à l'origine de ce choix stratégique sont :

- > **Évolution de l'environnement macroéconomique** : l'environnement macroéconomique joue un rôle crucial dans l'élaboration des stratégies d'investissement. Des facteurs tels que l'évolution des indicateurs économiques, des taux d'intérêt, du financement, de l'inflation et du sentiment du marché influencent la performance des immeubles de placement. Ce nouvel environnement pour les investissements immobiliers entraîne une accélération de la revalorisation de certains actifs, en particulier les bureaux, qui ne sont pas des actifs de base pour Intervest.
- > **Accélération des tendances** :
 - La demande en espaces de bureaux traditionnels s'est déplacée en raison de l'évolution des modes de vie et de travail. L'hôtelification des bureaux oblige les investisseurs à repenser leur offre. Les utilisateurs de bureaux veulent plus de services et veulent pouvoir travailler et vivre à moins de 15 minutes. La flexibilité est essentielle pour les utilisateurs, mais il est difficile pour une SIR d'offrir cette flexibilité compte tenu de sa vision à long terme.
 - La durabilité de l'industrie et du secteur de la logistique est soutenue par plusieurs facteurs qui stimulent la demande et par des barrières accrues pour les nouvelles offres. Les moteurs de la demande sont divers et comprennent le nearshoring, l'e-commerce et les marchés sous-approvisionnés. Les barrières accrues comprennent entre autres la raréfaction des terres et le durcissement de l'environnement réglementaire.
- > **Professionnalisation des classes d'actifs** : les différents types d'immobilier ont continué d'évoluer, en raison de tendances telles que l'impact climatique, la conformité ESG, la rareté de l'espace, la disponibilité de la main-d'œuvre et la numérisation. En conséquence, l'expertise requise pour pouvoir maximiser efficacement les rendements est devenue de plus en plus unique.

Les domaines prioritaires pour 2023 et 2025 ont déjà été expliqués en amont ; pour les suivre, plusieurs objectifs d'indicateurs de performance clés ont été identifiés.

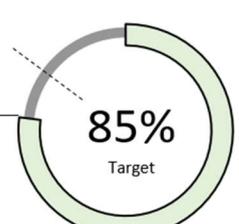
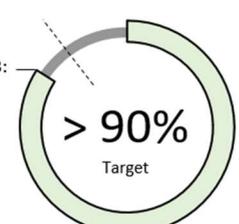
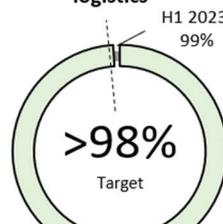
Les domaines prioritaires pour 2023 et 2025 ont été expliqués d'emblée et, pour en assurer le suivi, plusieurs objectifs d'indicateurs clés de performance ont été définis. De plus amples explications sur la nouvelle stratégie seront données lors de la première journée des marchés des capitaux qui se tiendra en octobre 2023.

2 Objectifs 2023 - 2025

Comme indiqué, au cours des deux prochaines années Intervest se concentrera sur le désinvestissement des bureaux. Le calendrier des ventes ayant un impact significatif sur l'EPRA résultat par action, un certain nombre d'objectifs à plus long terme sont présentés ci-dessous, en particulier pour la fin de l'année 2025.

Vente de bureaux trace ⁴



<p>Operating margin</p>  <p>H1 2023: 77%</p> <p>85% Target</p>	<p>Debt ratio</p> <p>45% - 47%</p> <p>Target</p> <p>H1 2023: 50%</p>	<p>Hedge ratio</p>  <p>H1 2023: 84%</p> <p>> 90% Target</p>
<p>Net debt/EBITDA</p> <p>< 10</p> <p>Target</p> <p>H1 2023: 10,9</p>	<p>Occupancy rate logistics</p>  <p>H1 2023: 99%</p> <p>> 98% Target</p>	<p>Yield on cost</p> <p>6,5%</p> <p>Target</p>

⁴ Calcul basé sur la surface locative à l'exclusion des bureaux susceptibles d'être réaménagés en site logistique ou situés sur un site logistique.



3 Rapport immobilier S1 2023

Chiffres clés	30-6-2023				31-12-2022			
	Logistique BE	Logistique NL	Bureaux BE	TOTAL	Logistique BE	Logistique NL	Bureaux BE	TOTAL
Juste valeur des immeubles de placement (en milliers €)	692 143	351 106	350 724	1 393 972	628 450	347 277	357 691	1 333 418
Juste valeur des immeubles de placement (%)	50%	25%	25%	100%	47%	26%	27%	100%
Juste valeur des biens immobiliers disponibles à la location (en milliers €)	640 847	347 756	324 448	1 313 051	565 502	337 611	330 686	1 233 799
Loyers contractuels (en milliers €)	36 336	20 963	24 310	81 609	34 488	19 722	22 627	76 837
Loyers contractuels majorés de la valeur locative estimée sur la vacance (en milliers €)	36 978	20 963	30 077	88 018	35 845	19 722	29 287	84 854
Rendement locatif brut sur immobilier disponible à la location (en %)	5,6%	6,0%	7,5%	6,2%	5,8%	5,7%	6,8%	6,0%
Rendement locatif brut (y compris valeur locative estimée sur inoccupation) des biens immobiliers disponibles à la location (en %)	5,7%	6,0%	9,3%	6,7%	6,0%	5,7%	8,9%	6,7%
Durée moyenne restante des contrats de bail (jusqu'à la première échéance) (en années)	4,9	6,2	2,8	4,6	5,3	6,5	2,9	4,9
Durée moyenne restante des contrats de bail (jusqu'en fin de contrat) (en années)	6,3	7,7	4,2	6,1	6,8	8,2	4,3	6,4
Taux d'occupation (EPRA) (en%)	98%	100%	79%	93%	96%	100%	76%	90%
Nombre de bâtiments louables	27	19	32	78	25	19	32	76
Superficie locative totale (en milliers de m ²)	805	359	208	1 372	698	353	208	1 259

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



3.1 Désinvestissements au S1 2023

3.1.1 Désinvestissement de deux immeubles de bureaux à la périphérie de Bruxelles : Park Rozendal à Hoeilaart et Inter Access Park à Dilbeek

Intervest a désinvesti deux immeubles de bureaux situés à la périphérie de Bruxelles, Park Rozendal à Hoeilaart et Inter Access Park à Dilbeek, au cours du deuxième trimestre 2023. Le prix de vente des bâtiments s'élève à environ € 7,2 millions et correspond à la dernière juste valeur (au 31 mars 2023) déterminée par l'expert en évaluation indépendant d'Intervest. Ces transactions s'inscrivent dans la stratégie de désinvestissement accéléré des bureaux dans le portefeuille d'Intervest et soulignent la priorité stratégique accordée à l'immobilier logistique et à l'amélioration du profil de risque du portefeuille et du bilan. Le produit de ces ventes servira à rembourser les lignes de crédit existantes et contribuera à réduire le taux d'endettement. Les deux bâtiments figuraient déjà au bilan en tant que biens immobiliers destinés à la vente.

3.2 Acquisitions au S1 2023

3.2.1 Acquisition d'immeubles de placement

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

Début 2023, Intervest a conclu une opération de sale-and-lease-back avec Plasman Belgium SA sur une propriété en concession pour une valeur d'investissement de € 14,25 millions⁵. Le terrain de 56.000 m², stratégiquement situé dans la Skaldenstraat dans le Port maritime de Gand, comprend un site de production de 22.200 m² sur lequel Plasman exerce ses activités opérationnelles. Intervest a conclu un contrat de bail de 10 ans avec Plasman, avec deux options de prolongation de 5 ans chacune à des conditions conformes au marché.

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

3.2.2 Acquisition de réserves de terrains

Saint-Georges-sur-Meuse (BE) : position de terrain stratégique pour un développement logistique durable

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

⁵Voir le communiqué de presse du 11 janvier 2023 : « Intervest acquiert un site stratégique par sale-and-lease-back dans le port maritime de Gand ».

3.3 Acquisition après la date du bilan 30 juin 2023

3.3.1 Liège (Herstal) (BE) : site logistique stratégique avec un potentiel futur de redéveloppement durable de 70.000 m²

Intervest a conclu le 2 août 2023 une convention pour l'acquisition progressive d'un site logistique stratégique à Liège (Herstal) d'une superficie d'environ 15,5 ha, dont environ 66.000 m² de superficie locative. Ce site offre la possibilité à l'avenir d'un redéveloppement durable supplémentaire d'environ 70.000 m² à Liège. Il est idéalement situé, avec un accès multimodal, et forme un ensemble avec la propriété adjacente d'Intervest. Cette transaction confirme la possibilité pour Intervest de croître sur des endroits stratégiques dans le secteur de la logistique.

Ainsi, le site existant, déjà élargi suite à l'acquisition en 2022 d'un terrain adjacent, sera à nouveau agrandi d'environ 16 hectares, disponibles pour le développement, et créera la possibilité de soutenir les locataires existants sur le site dans leurs projets de croissance. En outre, en créant ainsi un terrain de près de 30 hectares, des synergies supplémentaires peuvent être trouvées en matière d'efficacité et de gestion.

Lors de l'acquisition, le site a été entièrement loué pour un loyer annuel de € 1,27 million, avec différentes échéances pour permettre une certaine flexibilité face au potentiel de développement du site.

Structure de la transaction

Intervest a acquis le contrôle de la société patrimoniale Industrial Logistic Warehousing Services SPRL (ci-après « ILWS »), propriétaire de l'ensemble du site logistique de Herstal.

L'acquisition se fera en deux phases. Un pourcentage de contrôle de 74,35% de la société ILWS a déjà été acquis. La deuxième partie de l'acquisition (les 25,65% restants) devrait être finalisée en 2024.

L'acquisition du site logistique, dont la valeur d'investissement globale s'élève à € 29 millions, conformément à l'évaluation de l'expert immobilier de l'entreprise, sera financée en partie par un apport en nature dans le cadre du capital autorisé et par les lignes de crédit existantes d'Intervest auprès d'institutions financières, ainsi que par la reprise des crédits de la société ILWS pour un montant d'environ € 3,5 millions.

Cette transaction, avec un potentiel de redéveloppement dans le futur, a un impact neutre sur le taux d'endettement d'Intervest et un impact limité sur l'EPRA EPS.

Pour plus d'explications sur la structure de la transaction, il est référé au communiqué de presse du 03 août 2023 «Intervest Offices & Warehouses acquiert un site logistique stratégique avec un potentiel futur de redéveloppement durable de 70.000 m² à Liège (Herstal) ».

3.4 Projets en construction et potentiel de développement

Au cours du premier semestre 2023, dans le **portefeuille logistique en Belgique**, € 13,7 millions ont été investis dans des projets de développement. Ce montant a été presque intégralement investi dans Genk Green Logistics, avec notamment la poursuite de l'achèvement des unités 18 et 19, pour une superficie d'environ 30.000 m². Ces unités ont été réceptionnées au deuxième trimestre 2023 et sont entièrement louées à Konings. Le projet total Genk Green Logistics, une collaboration avec Group Machiels, représentera une superficie locative totale de 250.000 m² après achèvement. Le développement de nouvelles unités ne commencera que lorsqu'elles seront pré-louées. Au 30 juin 2023, avec la signature du contrat de bail avec Nippon Express pour une nouvelle unité à construire d'environ 13.000 m² supplémentaires au premier trimestre 2023, près de 52% de l'ensemble du site est en cours de développement ou déjà développé.

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

Au cours du premier semestre 2023, dans le **portefeuille logistique aux Pays-Bas**, € 4,3 millions ont été investis dans l'achèvement de l'entrepôt built-to-suit haut de gamme d'environ 10.000 m² à 's-Hertogenbosch pour My Jewellery. Ce projet a été réceptionné au deuxième trimestre 2023.

3.4.1 Projet réceptionné au S1 2023 : loué à 100%

	Segment	Type	GLA in m ²	Réception	BREAAM
Herentals Green Logistics 1B	Logistique BE	Développement	10 000	T1 2023	Excellent
's-Hertogenbosch	Logistique NL	Développement	9 700	T2 2023	Excellent
Genk Green Logistics unités 18/19	Logistique BE	Développement	30 000	T2 2023	Excellent

3.4.2 Aperçu des projets et réserves de terrains

Sur la base des données actuelles du marché de l'immobilier, Intervest s'attend à une juste valeur possible d'environ € 320 millions pour l'ensemble des projets, tels que repris ci-dessous dans l'aperçu. Cela signifie une augmentation potentielle de la valeur du portefeuille immobilier d'environ € 230 millions sur une période allant jusqu'à 2025. Il reste cependant encore des dépenses d'investissement à effectuer pour un montant de € 195 millions. Le yield on cost de ce potentiel de développement s'élève à environ 5,9 % sur la base des données actuelles du marché de l'immobilier. La superficie locative potentielle des projets de développement et des réserves de terrains s'élève au 30 juin 2023 à environ 279.000 m².

	Segment	Type	GLA (potentiel) en m ²	Réception prévue	BREAAM
Genk Green Logistics unité	Logistique BE	Développement	12 850	T1 2024	Excellent
PROJETS			12 850		
Genk Green Logistics	Logistique BE	Développement	120 150	2023-2025	Excellent
Puurs	Logistique BE	Développement	54 599	2024	Excellent
's-Hertogenbosch	Logistique NL	Développement	11 500	2025	Excellent
Liège (Herstal)	Logistique BE	Développement	45 098	2025	Excellent
Zellik	Logistique BE	Développement	24 596	2025	Excellent
Venlo	Logistique NL	Développement	10 000	2025	Outstanding
RESERVES FONCIERES			265 943		
TOTAL PROJETS & RESERVES DE TERRAIN			278 793		

3.5 Taux d'occupation et activités locatives

3.5.1 Au 30 juin 2023

Le **taux d'occupation** de l'ensemble du portefeuille disponible à la location augmente de 3p% par rapport à la fin de l'année 2022 et s'élève à 93% au 30 juin 2023 (90%).

Le **portefeuille logistique aux Pays-Bas** est également entièrement loué au 30 juin 2023 et le taux d'occupation reste stable à 100% (100% au 31 décembre 2022).

Dans le **portefeuille logistique en Belgique**, le taux d'occupation passe à 98%, soit une augmentation de 2p% par rapport au 31 décembre 2022 (96%). Le premier semestre 2023 a en effet été fructueux en termes de transactions locatives dans le segment logistique belge, avec toute une série de belles transactions enregistrées. Au total, des locations ont été enregistrées pour une superficie locative d'environ 188.000 m², avec un loyer annuel brut de € 6,8 millions, ce qui représente 20% du loyer annuel contractuel à la fin 2022 pour le portefeuille logistique en Belgique.

Les principales transactions locatives réalisées dans le portefeuille logistique belge au cours du premier semestre 2023 sont :

- Transaction de sale-and-lease-back avec Plasman à Gand pour un site de production d'environ 22.000 m² avec le terrain attenant pour une période de 10 ans, avec deux options de prolongation de 5 ans chacune, comme expliqué ci-dessus
- Prolongation et extension de Delhaize à Puurs pour 3 ans jusqu'en 2027, soit 20.500 m²
- La collaboration a été renforcée à Genk Green Logistics avec le locataire Nippon Express, le contrat de bail existant d'environ 21.000 m² a été prolongé⁶ jusqu'à la mi-2029 et un nouveau contrat a été conclu pour une unité d'environ 13.000 m² encore à construire
- Prolongation d'un an avec le locataire Eddie Stobart Logistics Europe pour environ 20.000 m² à Genk Green Logistics
- Contrat de bail temporaire à Zellik pour une superficie d'environ 23.000 m² avec le nouveau locataire Axus, en attendant le redéveloppement de ce site
- Location à Zeebrugge Green Logistics à Aertssen Logistics d'environ 28.830 m², dont à peu près 6.500 m² d'entrepôts, 22.000 m² de stockage extérieur (parc à conteneurs) et 330 m² espaces de bureaux, réceptionnés fin de l'année passée
- La future vacance à Wilrijk due à la réduction des effectifs de Toyota Material Handling Europe Logistics AB a déjà été relouée au cours du premier semestre à Partner NV pour environ 4.000 m² et à Halal food chakirs BV pour environ 6.000 m²

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

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

Le taux d'occupation du **portefeuille de bureaux** passe à 79%, soit une augmentation de 3p% à la fin de l'année 2022 (76%). Plusieurs transactions ont également été réalisées dans ce segment. Au total, près de 11.000 m² ont été prolongés ou renouvelés pour un loyer annuel brut de € 1,8 million. Les principales transactions dans le portefeuille de bureaux sont :

- > Pour Greenhouse Collection, quatre nouveaux contrats ont été conclus pour la location d'espaces privatifs avec quatre locataires de premier plan, pour une superficie totale d'environ 4.400 m² et un loyer annuel brut de € 0,9 million. Outre la location de ces espaces privatifs, six contrats ont été signés pour des serviced offices. Le taux d'occupation de Greenhouse Collection s'élève à 50% au 30 juin 2023 (19% au 31 décembre 2022). Les négociations pour les espaces disponibles battent leur plein. En ce qui concerne les transactions qui seront encore réalisées après le 30 juin 2023, il est renvoyé à la section ci-dessous.
- > Les transactions suivantes ont été réalisées à Mechelen Campus :
 - Un renouvellement de contrat a été conclu avec Unit-T pour leur espace loué d'environ 2.800 m². Le contrat de bail a été prolongé avec une nouvelle échéance finale à la mi-2032. La première date d'échéance disparaît donc aussi, ce qui repousse la prochaine résiliation possible à 2026.
 - Une prolongation a été conclue avec Bluecrux International BV, avec une extension d'environ 1.000 m².
 - Un nouveau contrat a été signé avec Lifeworx Group NV pour environ 900 m² avec une option de résiliation initiale après 6 ans.

3.5.2 Après le 30 juin 2023

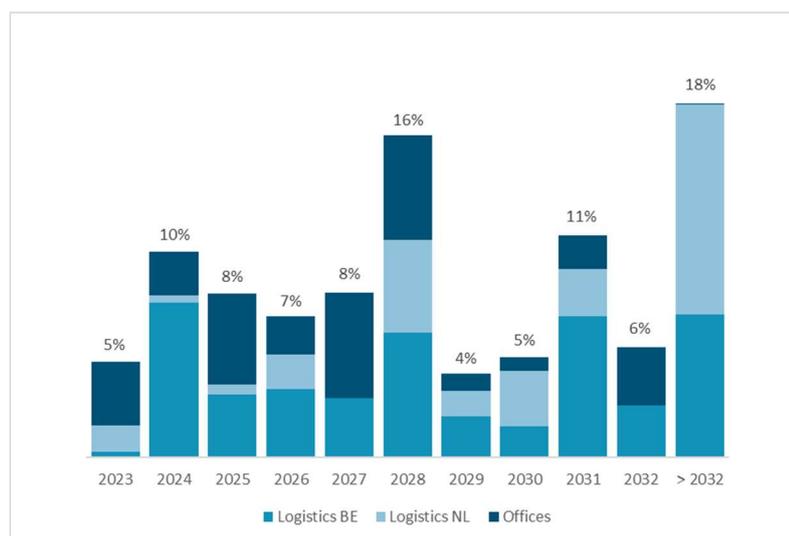
Les transactions suivantes, dans le portefeuille de bureaux, ont été réalisées après le 30 juin 2023 :

- > À Greenhouse Collection, un nouveau contrat de bail a été signé avec une société de premier plan pour la location d'environ 3.573 m² d'espaces de bureaux pour un loyer annuel brut de € 0,8 million avec une option de résiliation initiale après 5 ans. Cette location supplémentaire porte le taux d'occupation de Greenhouse Collection à 72% au moment de la publication de ce communiqué de presse (50% au 30 juin 2023).
- > À Mechelen Campus, le contrat de bail avec MC Square Belgium BV a été étendu à 3.956 m² (contre 2.449 m² précédemment) avec une option de résiliation provisoire après 6 ans. Cette extension s'inscrit dans le contexte de la cessation par Intervest de l'exploitation des espaces de coworking à Greenhouse Mechelen. MC Square utilisera ces espaces en fonction de ses services de coworking.
- > A l'Intercity Business Park (Malines), une extension a été signée avec SGS Belgium pour leur espace loué d'environ 6.200 m², avec une nouvelle date d'expiration à la fin de 2026.

La transaction à Greenhouse Collection porte le taux d'occupation du portefeuille total à 94% au moment de la publication de ce communiqué de presse (93% au 30 juin 2023). Le taux d'occupation du portefeuille de bureaux passe à 82%, soit une augmentation de 3p% par rapport au 30 juin 2023 (79%).

3.6 Durée des contrats de bail⁷

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

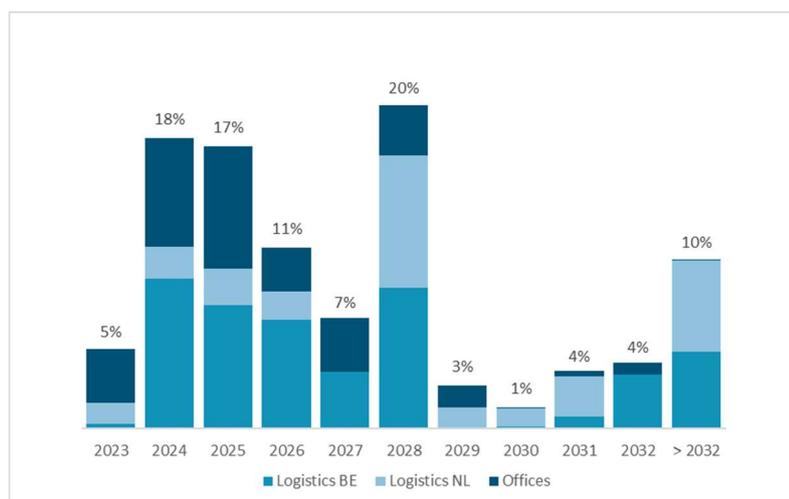


Les échéances finales des contrats de bail à long terme sont bien réparties sur les prochaines années. Sur la base des revenus locatifs annuels, 5% des contrats ont une échéance finale au second semestre 2023. 10% ont une échéance finale en 2024.

Dans le portefeuille de bureaux, 3% des contrats, soit un loyer annuel de € 2,6 millions, arriveront à échéance au second semestre 2023, dont 2% des contrats ont déjà été renouvelés. Dans le portefeuille logistique, 2% des contrats, soit un loyer annuel de € 1,3 million arriveront à échéance en 2023.

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, 85% ont une échéance finale après 2024.

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



Le graphique ci-contre 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 conventions à long terme, tous les contrats ne sont pas résiliables dans les trois ans généralement d'usage.

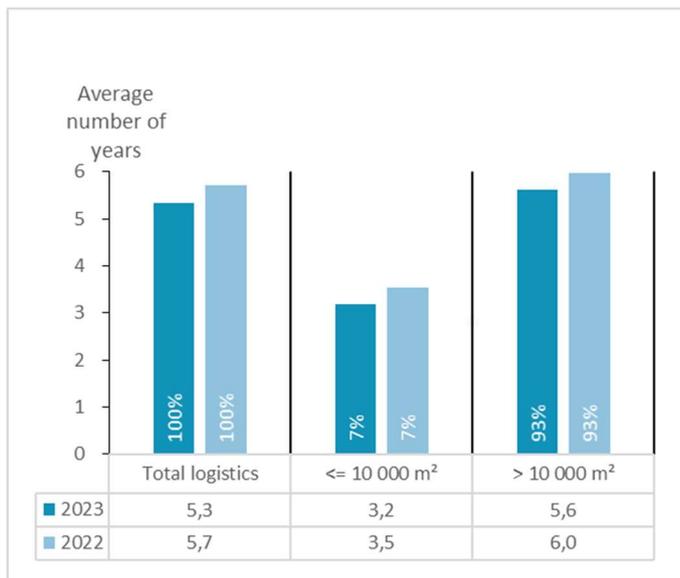
Ce graphique montre le scénario hypothétique au 30 juin 2023 dans le cas où tous les locataires résilieraient leur contrat de bail à la première échéance intermédiaire. Il s'agit du pire scénario imaginable (worst case scenario).

Au 30 juin 2023, sur la base des revenus locatifs annuels, 5% des contrats ont une prochaine échéance en 2023, dont 2% des contrats ont déjà été renouvelés. Il s'agit d'une échéance finale, comme indiqué ci-dessus. 18% des contrats de bail ont une prochaine résiliation possible en 2024.

⁷ Les contrats flexibles pour les espaces de coworking et les serviced offices ne sont pas pris en considération dans le calcul. Ils représentent moins de 1% des loyers annuels contractuels.



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

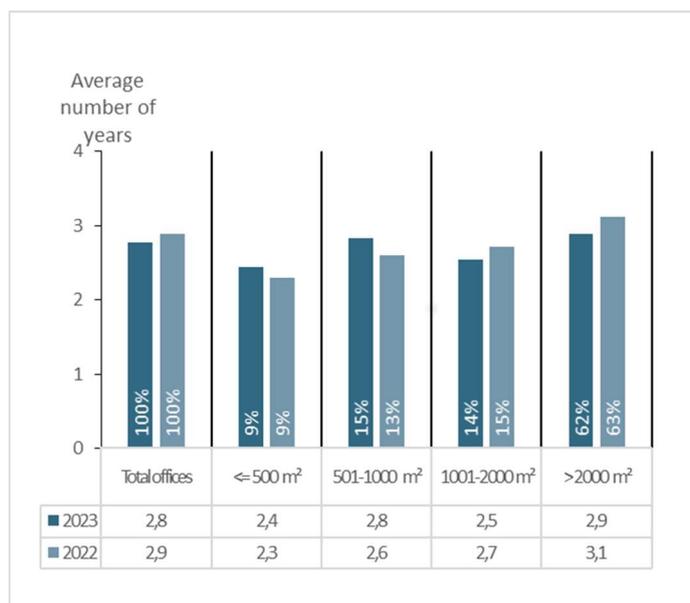


La durée moyenne restante des contrats jusqu'à la prochaine échéance s'élève à 5,3 ans pour l'ensemble du portefeuille logistique au 30 juin 2023 (5,7 ans au 31 décembre 2022).

Pour le portefeuille logistique situé en Belgique, la durée moyenne restante des contrats jusqu'à la prochaine échéance s'élève à 4,9 ans au 30 juin 2023 (5,3 ans au 31 décembre 2022).

Le portefeuille logistique aux Pays-Bas, où la conclusion de conventions à long terme est souvent d'usage, présente une durée moyenne restante des contrats jusqu'à la prochaine échéance de 6,2 ans (6,5 ans au 31 décembre 2022).

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



Pour les bureaux, la durée moyenne des contrats de bail jusqu'à la prochaine échéance (WALB) se situe à 2,8 ans au 30 juin 2023 (2,9 ans au 31 décembre 2022).

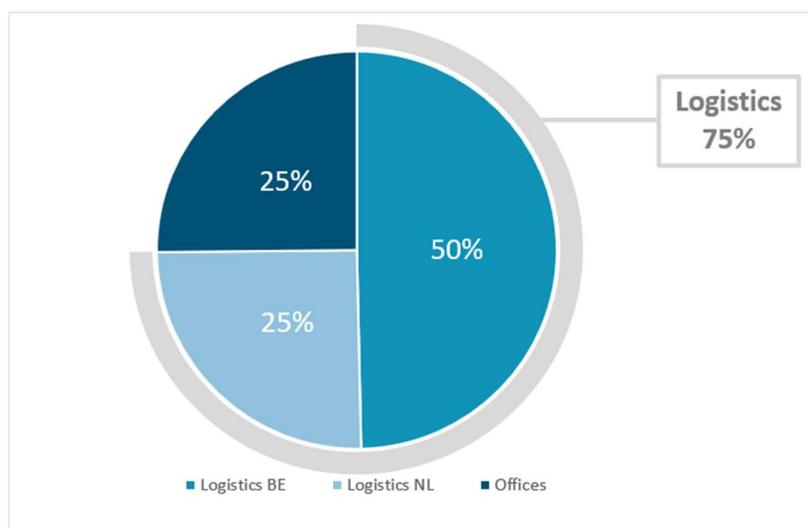
Pour les plus gros locataires (plus de 2.000 m²), qui représentent 62 % des revenus locatifs restants et ont donc un impact important sur les résultats d'Interinvest, la prochaine échéance est située à 2,9 ans (3,1 ans au 31 décembre 2022).

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

3.7 Répartition des risques

3.7.1 Répartition des risques dans le portefeuille

Part de logistique : 75% - Part de bureaux : 25%



La stratégie qui consiste à continuer à se concentrer sur le segment de l'immobilier logistique et à intensifier la rotation des actifs avec le désinvestissement des immeubles de bureaux au premier semestre 2023, se traduit par la proportion entre les deux segments du portefeuille. La part de l'immobilier logistique dans le portefeuille augmente de 2p% à 75% (73% fin 2022). Le portefeuille de bureaux pèse 25% (27% fin 2022).

L'immobilier logistique en Belgique représente 50 % du portefeuille total, tandis que l'immobilier logistique aux Pays-Bas représente 25 % du portefeuille total.

3.7.2 Répartition géographique

Dans l'**immobilier logistique**, Intervest 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.

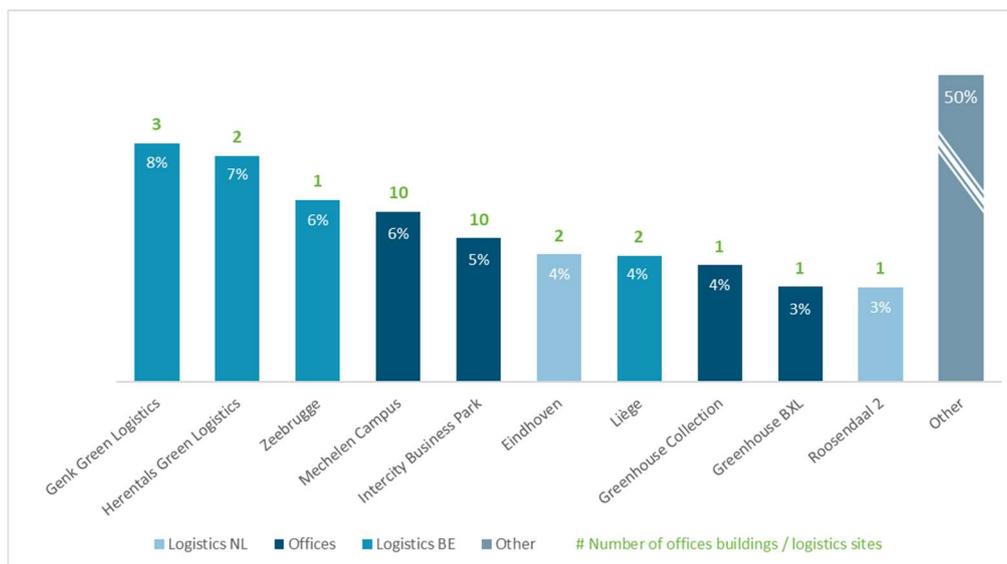
66% du portefeuille logistique est situé en Belgique, sur les axes Anvers - Bruxelles - Nivelles, Anvers - Limbourg - Liège et Anvers - Gand - Bruges.

34% du portefeuille logistique est situé aux Pays-Bas, dans les corridors logistiques au sud du pays.

Le **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.

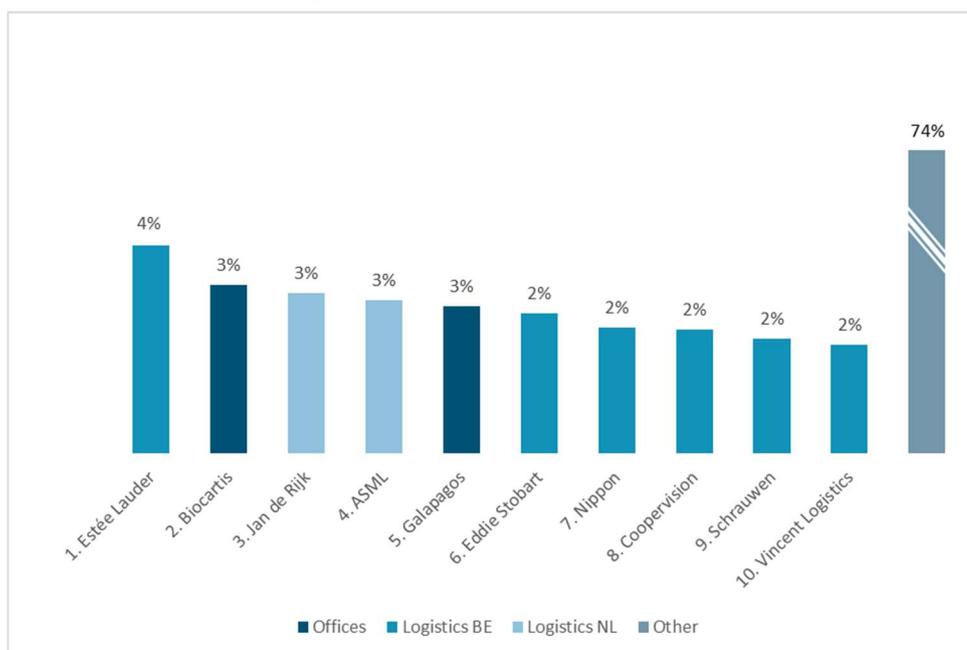
3.7.3 Répartition des risques selon la taille des immeubles⁸

Intervest tend 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.



3.7.4 Répartition des risques selon les locataires⁹

Au 30 juin 2023, les revenus locatifs d'Intervest, sans tenir compte des travailleurs flexibles, sont répartis sur environ 214 locataires différents. Cette diversification limite le risque débiteur et améliore la stabilité des revenus. Les dix principaux locataires qui représentent 26% des revenus locatifs sont toujours des entreprises de premier plan au sein de leur secteur et font souvent partie de groupes internationaux.



⁸ Pourcentages sur la base de la juste valeur des immeubles de placement au 30 juin 2023.

⁹ Pourcentages basés sur les loyers annuels contractuels au 30 juin 2023.

3.8 Évaluation du portefeuille

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

Le portefeuille immobilier est réparti comme suit au 30 juin 2023 :

Expert immobilier	Juste valeur (€ 000)	%	Valeur d'investissement (€ 000)
Cushman & Wakefield Belgium	339.918	24%	348.416
CBRE Valuation Services Belgium	658.031	47%	674.482
JLL Pays-Bas	347.756	25%	387.400
TOTAL Rapports d'évaluation	1.345.705	97%	1.410.298
LIEN AVEC IMMEUBLES DE PLACEMENT			
Réserves de terrains	48.267		48.267
Immeubles de placement	1.393.972	100%	1.458.565

3.9 Le marché de l'immobilier logistique et des bureaux¹⁰

3.9.1 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 également repris dans ce tableau. 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 à 70/m². Ces niveaux sont principalement atteints autour de Bruxelles et de l'axe Anvers-Bruxelles.

La prise en occupation totale pour le premier trimestre de cette année a diminué de 17% par rapport à l'année dernière. Cette tendance est également perceptible sur tous les grands marchés européens. Cette baisse est due à la baisse de la demande en matière de commerce électronique. En outre, la volatilité des marchés s'accroît en raison de la hausse de l'inflation et des taux d'intérêt, ainsi que de la crise géopolitique en Ukraine.

Au cours du premier trimestre, la prise en occupation s'est élevée à environ 140.000 m², ce qui représente le volume le plus faible des cinq dernières années. Logiquement, cette tendance s'est poursuivie par une baisse du nombre de transactions. Cependant, la taille moyenne des transactions a connu une croissance de 21% en glissement annuel et s'élevait en moyenne à 12.570 m².

¹⁰ Sources : JLL Quarterly market update Industrial & Logistics Belgium Q1 2023, JLL European Logistics market update May 2023, CBRE Brussels Office Marketview Q4 2022, CBRE Mid Year Market Outlook 2023 Nederland <https://www.cbre.nl/insights/reports/mid-year-real-estate-market-outlook-2023>. Savills, Logistieke huurgroei houdt aan in Nederland, ondanks dalende opname: https://www.savills.nl/research_articles/251853/347325-0. Littérature spécialisée, entretiens avec des experts immobiliers tout au long de l'année et Intervest research.

Dans l'ensemble, la disponibilité d'espaces logistiques prêts à l'emploi et performants reste à un niveau bas. Le taux d'inoccupation n'est que de 1,14%, ce qui permet la diminution rapide de la disponibilité des bâtiments logistiques durables.

Pays-Bas

Le marché de la location aux Pays-Bas reste encore très performant au premier semestre 2023. Le marché est en grande partie dopé par les prestataires logistiques (3 PL) et par les commerçants en ligne, qui réalisent de solides performances grâce à la montée en puissance du commerce électronique, désormais largement entré dans les habitudes des consommateurs. Les taux d'inoccupation restent historiquement bas par rapport aux années précédentes, autour de 0,7%.

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 - Nijmegen, Moerdijk et Oost-Nederland/Twente. En raison du manque croissant d'espace, les activités ont également augmenté dans le Zuid-Limburg, Heerlen – Kerkrade. Il semble donc 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 et de biens disponibles.

La tendance dominante sur le marché locatif devrait se poursuivre au second semestre 2023, si une rotation suffisante des immeubles peut avoir lieu. Au premier semestre 2023, le marché de l'investissement a été dominé par les dévaluations, le recalibrage des stratégies d'investissement et la recherche d'un nouveau niveau de prix. La pénurie devrait encore s'aggraver, en raison d'éléments tels que le débat sur le « verdozing » (c.-à-d. la construction effrénée de bâtiments ressemblant à des boîtes en carton), les problèmes liés à l'énergie (capacité) et à l'azote, ainsi que le gel de la construction dans une grande partie des Pays-Bas.

Les chiffres relatifs à la prise en occupation de l'immobilier logistique ont chuté de 58% en glissement annuel aux Pays-Bas au premier trimestre 2023 en raison du ralentissement de l'économie. La prise en occupation totale de l'espace logistique, soit 455.000 m², a été bien inférieure à la moyenne des huit dernières années. Cette baisse peut être considérée comme le résultat d'un manque d'espace disponible et pas seulement d'une baisse de la demande.

Les loyers les plus élevés aux Pays-Bas se situent autour de € 75 à 85/m², à des emplacements de premier ordre. Aux abords de l'aéroport de Schiphol, les loyers les plus élevés peuvent atteindre € 100/m². Avec le ralentissement des dépenses de consommation, dû en partie à l'inflation, il semble y avoir davantage de vacances non déclarées, ce qui réduit la dynamique d'extension. Bien que cela freine quelque peu le potentiel de croissance locative, on s'attend, en raison de la rareté, à ce que cette croissance continue d'augmenter, même si elle est moins forte que ces dernières années.

L'augmentation des coûts de construction pour les nouveaux projets de développement est un autre facteur clé des loyers les plus élevés. La hausse des loyers concerne principalement les projets de développement built-to-suit.

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 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 value-add, avec ou sans potentiel de redéveloppement.

Au premier trimestre 2023, le volume d'investissement a diminué de 81% par rapport au premier trimestre 2022. Cette baisse s'explique par l'année exceptionnelle qu'a été 2022. Les volumes ont retrouvé leur niveau d'avant la pandémie de coronavirus. Cette baisse a également entraîné une diminution du nombre de transactions.

Les rendements de 2022, historiquement bas, ont atteint un prime yield de 4,5%. La raison réside dans les évolutions déjà citées. L'augmentation de l'inflation et la hausse des taux d'intérêt qui l'accompagne, combinées à la crise géopolitique en Ukraine. En outre, l'agenda ESG reste un facteur d'attractivité pour les bâtiments durables qui répondent aux normes les plus élevées.

Pays-Bas

Le marché néerlandais de l'investissement a connu un volume d'investissement historiquement bas de € 3,2 milliards au premier semestre 2023, soit une baisse de 60% par rapport à l'année précédente. Néanmoins, il semble y avoir plus de certitude au second semestre 2023. Une baisse de l'inflation est attendue, ainsi qu'une stabilisation des taux d'intérêt et une clarification du nouveau niveau des prix sur le marché de l'immobilier.

Après le second semestre 2022 plus difficile, le marché de l'investissement logistique semble retrouver son élan. Le volume d'investissement au premier semestre s'est élevé à € 1,4 milliard, dont 44% ont été alloués à des immeubles industriels et logistiques.

Les pénuries de personnel sont toujours un problème dans les entreprises logistiques. En outre, le gouvernement va renforcer les règles relatives aux émissions des parcs d'affaires. Des exigences plus strictes sont imposées aux investisseurs et aux utilisateurs. Le gouvernement fixe également des exigences plus strictes en ce qui concerne divers aspects écologiques, tels que la problématique de l'azote dans les zones Natura-2000 et la circularité.

Les investisseurs internationaux sont donc pour l'instant plus prudents sur le marché néerlandais de l'immobilier logistique, notamment en raison de l'incertitude sur le marché (économique), de la hausse des taux d'intérêt et des exigences plus strictes des communes.

Malgré ce qui précède, les Pays-Bas restent un endroit intéressant pour les investisseurs en raison du climat d'affaires positif et d'une situation favorable avec d'excellentes infrastructures, et les prévisions sont bonnes pour le second semestre 2023.

Tendances

Les emplacements à proximité des nœuds multimodaux (rail, barge, aéroport...) sur les axes principaux vers l'arrière-pays restent les emplacements optimaux pour les activités logistiques traditionnelles telles que les centres de distribution européens, en combinaison avec des emplacements centraux pour la distribution nationale. Suite à l'ascension de l'e-commerce (attisée par la crise du coronavirus), des emplacements viennent se rajouter sur des positions stratégiques en bordure des grandes villes, qui ont souvent des exigences très différentes en termes d'aménagement et d'espace disponible.

Les exigences en matière de durabilité et de coûts totaux sont de plus en plus strictes, ce qui fait que bon nombre des bâtiments actuels ne peuvent plus satisfaire aux conditions modernes. Il en résulte un grand nombre de projets de développement sur mesure et le redéveloppement de friches industrielles, car le nombre de terrains disponibles reste très limité. Le développement à risque a acquis une popularité considérable ces dernières années en raison des taux d'occupation limités et de l'appétit continu des candidats locataires pour des emplacements de qualité. Les prix de l'acier, notamment, connaissent une baisse fortement, ce qui réduit aussi énormément les coûts de construction.

La crise du coronavirus a également laissé des traces dans la logistique, même si son impact peut être qualifié de variable. Il est certain qu'un grand nombre de producteurs de FMCG ont revu leur chaîne d'approvisionnement à la suite de la crise et des implications sur les stocks et ont constitué des stocks importants.

D'autre part, la crise a entraîné une croissance accélérée des plateformes d'e-commerce, ce qui accroît les besoins de ces acteurs en termes d'espace.

Les autorités ont pris davantage conscience de l'importance stratégique du secteur logistique. La demande en bâtiments durables sur des sites multimodaux prêts à accueillir une exploitation automatisée poussée continuera à augmenter. Une attention croissante est également accordée aux plateformes de distribution urbaine. Le rapport coût-efficacité joue un rôle essentiel, mais les aspects liés au bien-être font également leur entrée dans ce segment de marché.

BREEAM « Outstanding »

L'agenda ESG des locataires continue de se refléter dans le choix de leurs centres logistiques. Ces bâtiments durables continuent d'être privilégiés en raison de considérations environnementales, de l'attention portée au bien-être des employés et de la rentabilité.

La classe de durabilité maximale réalisable pour les bâtiments, à savoir BREEAM « Outstanding », est de plus en plus fréquente. L'objectif est de ramener les facteurs polluants tels que les émissions de CO₂, les émissions de NOx des installations de chauffage et la consommation générale d'énergie sous le minimum légal prévu dans la réglementation relative à la construction.

Les centres durables disposent d'installations économes en énergie, de pompes à chaleur, de panneaux solaires pour couvrir leurs besoins en énergie, de systèmes stockage de la chaleur et du froid dans le sol, de systèmes d'utilisation des eaux de pluie, d'installations sanitaires économes en eau, etc. La circularité, à savoir le démantèlement des produits usagés et la réutilisation de leurs matériaux, bénéficie d'une attention croissante.

Les matières premières, les pièces et les produits peuvent ainsi conserver leur valeur. La construction utilise des matériaux durables et recyclables, à l'impact environnemental le plus faible possible.

Le bien-être, la sécurité et la santé des travailleurs occupent également une place centrale. Les bureaux des centres logistiques doivent être des lieux de travail agréables recevant suffisamment de lumière du jour, disposant d'un éclairage suffisant et bénéficiant d'une acoustique, d'un chauffage, d'une ventilation et d'une qualité de l'air agréables.

La sécurité autour du bâtiment bénéficie d'une attention suffisante, grâce par exemple à un éclairage supplémentaire, à une circulation efficace et à une surveillance par caméras.

Automatisation et numérisation

La demande en centres de distribution permettant une distribution omnicanale avec la structure de coûts la plus faible possible augmente. La poursuite de l'automatisation et de la numérisation portée par de nouvelles technologies et par de nouveaux développements aura une influence sur la conception des bâtiments logistiques. Sachant que les marchandises peuvent être empilées plus haut, les entrepôts logistiques gagnent en hauteur et la surface au sol diminue. Les sols doivent avoir une plus grande capacité de charge.

L'automatisation n'a aucune influence sur le choix de l'emplacement. Les emplacements multimodaux situés à proximité des principales voies d'accès, du réseau ferroviaire et des voies navigables restent tout aussi importants pour assurer une exploitation rentable.

Hubs de distribution urbaine

Au cours de l'année écoulée, le commerce en ligne s'est développé de manière fulgurante en raison de la pandémie de coronavirus. La distribution urbaine, proche des consommateurs, a par conséquent connu une croissance significative. Les immeubles existants à proximité de la périphérie de la ville, à une demi-heure de trajet de l'adresse de livraison, sont transformés en hubs de transbordement. Ces hubs s'adressent souvent à un groupe cible précis et sont exploités par des tiers tels que DHL ou PostNL.

3.9.2 Bureaux

Le marché locatif

La prise en occupation annuelle de bureaux en Belgique connaît une augmentation constante depuis 2010, à l'exception de 2020 et de Bruxelles en 2022. En 2022, la prise en occupation dans les « 5 grandes villes » était d'environ 200.000 m² par rapport à 2021 (environ 210.000 m²). Le nombre de transactions est en légère baisse, passant d'environ 196 en 2021 à 178 en 2022. On ne s'attend pas à ce qu'il augmente à nouveau en 2023. Il est intéressant de noter que depuis 2016,

la répartition de la prise en occupation entre Bruxelles et les marchés de bureaux régionaux est passée de 60-40 à 33-67. Cette tendance devrait se poursuivre en raison du déplacement de la décentralisation vers un marché de bureaux avec des bureaux satellites. La plupart des transactions locatives se situent dans le segment des superficies inférieures à 2.500 m². Le marché des bureaux en Flandre affiche des performances comparables grâce, d'une part, à une offre importante de nouvelles constructions dans la périphérie flamande autour de Bruxelles et, d'autre part, à une bonne performance du marché des bureaux d'Anvers. La Wallonie reste bloquée à un niveau moyen parce qu'une grande partie de la demande des pouvoirs publics y a déjà été réalisée et qu'il y a peu de nouveaux projets en cours.

Dans le même temps, la pénurie de nouveaux développements durables fait grimper les loyers. Cette hausse des prix est particulièrement perceptible sur le marché bruxellois.

Le taux de disponibilité dans les immeubles de classe A fluctue autour de 1%, tandis que les taux d'inoccupation des immeubles de classe C dans la périphérie bruxelloise tournent autour de 18%. Quelque 335.000 m² d'immeubles de classe A sont attendus dans la région d'Anvers entre 2025 et 2030.

Les loyers moyens à Bruxelles ne sont pas encore influencés par la crise financière et continuent de fluctuer autour de € 200/m². Les loyers les plus élevés dans le quartier Léopold atteignent € 345/m² (+8 %). Les marchés régionaux affichent les mêmes performances que Bruxelles. 50% des transactions locatives ont lieu dans des immeubles de bureaux de classe A, ce qui met encore l'accent sur la durabilité et sur l'importance d'attirer les talents dans des immeubles de bureaux modernes. Avec des loyers avoisinant les € 165/m², le marché s'attend à ce que la tendance à la hausse se poursuive. Sur le marché anversoise, les loyers les plus élevés pour les immeubles de classe A s'élèvent à € 175/m² et pour les immeubles moyens à environ € 132/m².

Marché de l'investissement

Le marché de l'investissement s'est très bien porté en 2022, Bruxelles connaissant sa meilleure année avec € 4,65 milliards, contre € 2,01 milliards en 2021 et € 2,99 milliards en 2020. Le chiffre exceptionnellement élevé de 2022 s'explique par plusieurs transactions exceptionnelles, à savoir les immeuble Conscience building, IT-Tower et Silver Building.

En raison de la hausse des taux d'intérêt, les prime yields devraient augmenter de 25 points de base en Flandre et en Wallonie pour atteindre respectivement 5,25% et 6,75%. Le marché se caractérise par une offre relativement importante et un nombre limité d'investisseurs, malgré des prime yields attractifs par rapport à Bruxelles.

Dans l'ensemble, l'impact de l'ESG et les nouvelles mesures des autorités concernant l'amiante et les obligations de rénovation devraient entraîner une augmentation du nombre de transactions en 2023, principalement des transactions dans des bâtiments de classe C. Étant donné que l'offre d'immeubles de classe A est rare et que les loyers de ces immeubles sont également élevés, un grand nombre de transactions seront réalisées dans des immeubles de classe B et C en 2023.

Tendances

Travailler, vivre et se détendre sont des activités de plus en plus entremêlées. Depuis la crise du coronavirus, l'environnement de travail mixte combinant le travail à domicile, le télétravail depuis un hub régional, un espace de coworking, etc. prend 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 flexible continue de grandir, mais de plus en plus de travailleurs se rendent plus fréquemment dans les bureaux de l'entreprise, ce qui entraîne une augmentation des embouteillages et relance par conséquent le débat sur la stratégie idéale en matière d'immobilier et de logement au sein des entreprises.

Les espaces de bureaux sont aménagés autrement pour favoriser la collaboration. Alors qu'auparavant, près de 50 % des espaces de bureaux étaient encore consacrés à des postes de travail individuels, cette proportion est passée à 33 %,

le reste des espaces de bureaux étant réservé à des postes de travail partagés, tels que des salles de réunion et des installations destinées à renforcer le sentiment d'appartenance à la communauté.

Les bureaux ne sont plus un poste de coûts 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 community appropriés (alimentation saine, look & feel inspirant, 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 moins bien situés pour ouvrir des établissements plus branchés dans des endroits mieux adaptés, plus agréables, de sorte qu'il n'y a pas eu de changement en termes de surfaces absolues, mais une amélioration efficace de la qualité.

Ce besoin de flexibilité débouchera au final sur des environnements où travail, logement, détente, shopping et vie cohabitent.

4 Rapport financier S1 2023

4.1 Analyse des résultats¹¹

en milliers €	30-6-2023	30-06-2022	Différence	
Revenus locatifs	40 193	35 438	4 754	13%
Charges relatives à la location	-59	15	-74	-478%
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	142	366	-223	-61%
Résultat immobilier	40 276	35 819	4 457	12%
Charges immobilières	-6 363	-3 907	-2 456	63%
Frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation	-3 109	-3 011	-98	3%
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	30 804	28 902	1 902	7%
Résultats sur vente des immeubles de placement	-4 123	72	-4 194	-5 849%
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	8 924	29 014	-20 090	-69%
Autre résultat sur portefeuille	-1 612	-6 440	4 828	-75%
Résultat d'exploitation	33 994	51 548	-17 554	-34%
Résultat financier	-9 244	-3 750	-5 494	146%
(hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)				
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-720	20 400	-21 120	-104%
Impôts	-750	-407	-343	84%
RÉSULTAT NET	23 279	67 790	-44 511	-66%
Attribuable aux:				
Actionnaires Groupe	17 710	65 701	-47 991	-73%
Tiers	5 569	2 089	3 480	167%
RÉSULTAT NET - part du Groupe				
Note:				
EPRA résultat	20 055	24 320	-4 264	-18%
Résultat sur portefeuille	-1 625	20 981	-22 606	-108%
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-720	20 400	-21 120	-104%

Les **revenus locatifs** d'Intervest pour le premier semestre 2023 s'élèvent à € 40,2 millions (€ 35,4 millions). Cela représente une augmentation de € 4,8 million ou 13% par rapport au premier semestre 2022, malgré l'indemnité de rupture comptabilisée dans les revenus locatifs de 2022 pour un montant de € 2,9 millions, qui a été perçue du locataire Enterprise Services Belgium au début de l'exercice précédent à la suite de la restitution anticipée d'une partie de leur surface louée dans la Mechelen Business Tower. La croissance organique des loyers, sans tenir compte de cette indemnité de rupture, s'élève à € 6,6 millions ou 18,5% et s'explique principalement par la hausse des loyers réalisée dans le cadre des projets de développement à Zeebrugge, Genk, Herentals et Den Bosch, qui ont été réceptionnés en 2022 et 2023, à concurrence de 11% notamment et par l'indexation des contrats de bail à concurrence de 7%.

Le **résultat immobilier** augmente de 12% par rapport au premier semestre 2022. Outre l'augmentation des revenus locatifs, le résultat immobilier comprend une hausse des frais de remise en état de € 0,2 million.

¹¹ Les chiffres entre parenthèses sont les chiffres comparatifs pour l'exercice 2022.

Le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'élève à € 30,8 millions (€ 28,9 millions). Il s'agit d'une augmentation de € 1,9 million ou 7% par rapport au premier semestre 2022. L'augmentation des charges immobilières est due à une augmentation des frais de gestion de l'immobilier et à une hausse des prix des services d'utilité publique et d'autres coûts qui ne sont pas récupérables. La société est actuellement en pleine transformation stratégique, alignant son organisation sur sa stratégie. Dans ce contexte, un certain nombre d'indemnités de rupture ont été versées au cours du premier semestre 2023, dont l'indemnité de départ de Gunther Gielen. En outre, l'accent est mis en interne sur le désinvestissement du portefeuille de bureaux, de sorte que les coûts de main-d'œuvre précédemment attribués au pipeline d'acquisition et de développement restent désormais davantage à charge du résultat EPRA. De plus, l'indexation des salaires et d'autres coûts et l'attribution de plusieurs postes vacants en 2022 pour la gestion du portefeuille immobilier entraînent l'augmentation des charges immobilières.

La **marge d'exploitation** s'élève à 77% pour le premier semestre 2023, contre 82% pour la même période l'année passée. La diminution de 5% n'est pas tout à fait représentative, étant donné que les deux années ont enregistré des charges et des revenus exceptionnels. Sans l'indemnité de départ de Gunther Gielen payée au premier trimestre 2023, la marge d'exploitation serait de 78%, et sans l'indemnité de rupture unique perçue du locataire Enterprise Services Belgium comptabilisée dans les résultats de 2022, la marge d'exploitation du T2 2022 serait de 80%. Cela représente une baisse de 2%, principalement due à une augmentation des frais de gestion de l'immobilier et à une hausse des prix des services d'utilité publique et d'autres coûts qui ne sont pas récupérables, comme expliqué ci-dessus. L'application de l'interprétation IFRIC 21, selon laquelle les prélèvements imposés par le gouvernement, tels que le précompte immobilier et la taxe boursière, sont entièrement comptabilisés en tant que dette et coût dans le bilan et le compte de résultats au début de l'exercice, influence dans une large mesure le niveau de la marge d'exploitation au cours de l'exercice.

Le **résultat sur vente des immeubles de placement** s'élève à -€ 4 millions en 2023. Il s'agit du résultat sur la vente de deux sites de bureaux, dont un immeuble de bureaux à Hoeilaart et deux immeubles de bureaux à Dilbeek. Les deux sites, situés à la périphérie de Bruxelles, figuraient déjà au bilan en tant que biens immobiliers destinés à la vente. Les immeubles de bureaux font partie d'un parc de bureaux dont Intervest ne possédait pas la totalité, ce qui limite plutôt le potentiel de valeur future.

Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** s'élèvent à € 8,9 millions (€ 29,0 millions) au premier semestre 2023. Les variations positives de la juste valeur sont le résultat combiné d'une revalorisation positive du portefeuille d'immobilier logistique en Belgique à hauteur de € 17,9 millions ou environ 3%, d'une légère revalorisation négative du portefeuille logistique aux Pays-Bas à hauteur de € 0,5 million ou environ 0,1% et d'une revalorisation négative du portefeuille de bureaux à hauteur de € 8,5 millions ou environ 2%. Pour plus de détails sur ces revalorisations, veuillez-vous référer au Bilan consolidé - Actifs (infra) ou aux Annexes de ce communiqué de presse (Notes aux états financiers consolidés intermédiaires résumés - Evolution des immeubles de placement).

L'**autre résultat sur portefeuille** s'élève à -€ 1,6 million au premier semestre 2023 (-€ 6,4 millions) et comprend principalement la modification des impôts différés sur les plus-values non réalisées sur les immeubles de placement appartenant aux sociétés du périmètre d'Intervest aux Pays-Bas et en Belgique.

Le **résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)** s'élève pour le premier semestre 2023 à -€ 9 millions, contre -€ 4 millions au premier semestre 2022. L'augmentation de € 5 millions est principalement due à une hausse moyenne de l'utilisation du capital, soit € 660 millions au premier semestre 2023 contre € 570 millions au premier semestre 2022, et à l'augmentation des taux Euribor, qui passent de -0,5% à 3,6% pour l'Euribor 3 mois, ainsi qu'à une diminution de l'utilisation du programme de papier commercial. Le taux d'intérêt moyen des financements est passé de 2,0% fin 2022 à 2,9% pour le premier semestre 2023 (1,7% au 30 juin 2022).

Les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers** comprennent la modification de la valeur de marché des swaps de taux d'intérêt qui ne peuvent être classés comme instruments de couverture des flux de trésorerie, d'un montant de -€ 0,7 million (€ 20,4 millions).

Le **résultat net** pour le premier semestre 2023 s'élève à € 23,3 millions (€ 67,8 millions). Le résultat net – actionnaires Groupe s'établit pour le premier semestre 2023 à € 17,7 millions (€ 65,7 millions) et peut être réparti comme suit :

- > le **résultat EPRA** de € 20,1 millions (€ 24,3 millions) ou une diminution de -€ 4,3 millions ou -18% principalement due à la combinaison d'une forte augmentation des charges d'intérêts et des charges immobilières plus élevées, partiellement compensées, malgré la suppression de l'indemnité de rupture unique perçue en 2022, par une augmentation des revenus locatifs due à la croissance des loyers des projets de développement réceptionnés en 2022 et 2023 et à l'indexation des contrats de bail.
- > le **résultat sur portefeuille - actionnaires Groupe** de -€ 1,6 million (€ 21,0 millions)
- > les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers** d'un montant de -€ 0,7 million (€ 20,4 millions).

NOMBRE D' ACTIONS	30-6-2023	31-12-2022	30-6-2022
Nombre d'actions à la fin de la période	29 880 473	29 235 067	26 577 334
Nombre d'actions copartageantes	29 880 473	29 235 067	26 577 334
Moyenne pondérée du nombre d'actions	29 370 567	26 664 878	26 357 415
RESULTAT PAR ACTIONS - part du Groupe			
Résultat net par action (€)	0,60	1,94	2,49
EPRA résultat par action (€)	0,68	1,71	0,92
DONNEES DU BILAN PAR ACTION - part du Groupe			
Valeur nette (€)	22,63	23,72	24,72
Valeur active nette EPRA	22,50	23,51	25,48
Cours boursier à la date de clôture (€)	13,84	19,24	25,00
Prime/décote par rapport à la juste valeur nette (en %)	-38,85%	-18,9%	1,13%

L'**EPRA résultat** pour le premier semestre 2023 s'élève à € 20,1 millions. Compte tenu du nombre moyen pondéré de 29 370 567 actions, l'**EPRA résultat par action** s'élève à € 0,68 (par rapport à € 0,92 pour la même période l'année passée avec un nombre moyen pondéré de 26 577 334 actions). La baisse s'explique par l'indemnité de rupture perçue en 2022 (€ -0,10), l'augmentation des revenus locatifs récurrents sous-jacents (€ 0,25), la hausse des charges d'intérêt nettes (€ -0,19), la variation du nombre d'actions à la suite du dividende optionnel pour l'exercice 2022 et l'ABB réalisée en décembre pour renforcer les capitaux propres (€ -0,08), ainsi que par une augmentation des coûts tels qu'expliqués ci-dessus, avec, notamment, l'indemnité de départ payée à Gunther Gielen, les coûts de plusieurs remises en état importantes effectuées au premier semestre 2023 et des frais de personnel plus élevés en raison de l'indexation des salaires et de l'attribution de plusieurs postes vacants en 2022.

Au 30 juin 2023, la **valeur nette (juste valeur)** de l'action s'élève à € 22,63 (€ 23,72 au 31 décembre 2022). Étant donné que le cours boursier de l'action Intervest (INTO) s'élève à € 13,84 au 30 juin 2023, l'action cote donc, à la date de clôture, avec une décote de -39% par rapport à la valeur nette (juste valeur).

EPRA chiffres clés	30-6-2023	31-12-2022	30-6-2022
EPRA résultat (en € par action) (part du Groupe)	0,68	1,71	0,92
EPRA NTA (€ par action)	22,49	23,50	25,38
EPRA NRV (€ par action)	24,62	25,64	27,60
EPRA NDV (€ par action)	23,26	24,41	25,12
EPRA RIN (Rendement Initial Net) (%)	4,9%	4,8%	4,8%
EPRA RIN ajusté (%)	5,2%	5,1%	4,9%
EPRA taux vacance locative (%)	7,2%	9,9%	6,0%
EPRA ratio de coûts (frais directs de vacance inclus) (%)	23,4%	18,0%	18,4%
EPRA ratio de coûts (hors frais directs de vacance) (%)	20,9%	16,5%	17,1%
EPRA LTV (Loan-to-value) (in %)	50,2%	47,9%	50,2%

L'**EPRA NTA par action** s'élève à € 22,49 au 30 juin 2023. Cela revient à une diminution de -€ 1,01 par rapport au montant de € 23,50 au 31 décembre 2022, principalement en raison de la combinaison de l'EPRA génération de résultat, compensée par la distribution du dividende sur l'exercice 2022, et du résultat sur la vente des deux sites de bureaux.

L'**EPRA NIR** et l'**EPRA NIR ajusté** au 30 juin 2023 par rapport à l'année dernière, principalement en raison des locations supplémentaires dans Greenhouse Collection.

Le **taux de vacance locative** a diminué par rapport au 31 décembre 2022 en raison des locations dans le portefeuille de bureaux, principalement à Greenhouse Collection, où le taux d'occupation du bâtiment a augmenté pour atteindre 50% au 30 juin 2023, contre 35% au 31 décembre 2022.

L'**EPRA ratio de coûts** est toujours plus élevé au cours de l'exercice qu'au 31 décembre, étant donné qu'en application de l'interprétation IFRIC21, les prélèvements imposés par le gouvernement, tels que le précompte immobilier et la taxe boursière annuelle, doivent être entièrement comptabilisés en tant que dette et coût dans le bilan et le compte de résultats au début de l'exercice et influencent dans une large mesure le niveau de l'EPRA ratio de coûts au cours de l'exercice. L'EPRA ratio de coûts montre une augmentation de 5 points de % par rapport au 30 juin 2022. Les principales raisons de cette augmentation ont déjà été expliquées dans la section relative à la marge d'exploitation.

4.2 Bilan consolidé¹²

en milliers €	30-6-2023	31-12-2022	Différence	
ACTIFS				
Actifs non courants	1 440 985	1 381 476	59 509	4%
Actifs courants	50 991	47 304	3 686	8%
TOTAL DE L'ACTIF	1 491 976	1 428 780	63 195	4%
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS				
Capitaux propres	707 961	721 410	-13 450	-2%
Capital	269 721	264 026	5 695	2%
Primes d'émission	223 838	219 354	4 484	2%
Réserves	165 013	158 257	6 756	4%
Résultat net pour l'exercice	17 710	51 714	-34 004	-66%
Intérêts minoritaires	31 678	28 059	3 620	13%
Passif	784 015	707 370	76 645	11%
Passifs non courants	619 795	564 849	54 947	10%
Passifs courants	164 220	142 521	21 698	15%
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	1 491 976	1 428 780	63 195	4%

4.2.1 Actif

Les **actifs non courants** s'élèvent à € 1 441 millions au 30 juin 2023 (€ 1 381 millions) et se composent principalement des immeubles de placement d'Interinvest. La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève au 30 juin 2023 à € 1 394 millions (€ 1 333 millions). L'augmentation de € 61 millions ou 5% par rapport au 31 décembre 2022 s'explique comme suit :

Dans le portefeuille logistique en Belgique – augmentation de la juste valeur de € 64 millions ou 10%

- > Acquisitions d'immeubles de placement et de réserves de terrains pour € 29,5 millions
- > € 13,7 millions d'investissements dans des projets de développement en cours
- > € 2,6 millions d'investissements dans le portefeuille existant
- > Revalorisation positive de € 17,9 millions ou environ 3%. Une conséquence de la revalorisation de la position de terrain restante à Genk Green Logistics à sa juste valeur, de la poursuite de l'achèvement des projets de développement déjà pré-loués et de l'inclusion de quelques augmentations durablement observables des loyers du marché pour les sites logistiques les plus populaires, qui sont actuellement constatées par les experts immobiliers dans les transactions sur le marché, qui, malgré une augmentation moyenne du rendement de 14 points de base, garantissent collectivement une augmentation de la juste valeur. La valeur locative moyenne estimée par l'expert immobilier passe à € 47/m² (€ 46/m² au 31 décembre 2022). Le taux de capitalisation moyen appliqué par les experts immobiliers dans le portefeuille logistique est de 5,4% (5,3% au 31 décembre 2022).

¹² Les chiffres entre parenthèses sont les chiffres comparatifs pour l'exercice 2022.

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

- € 4,3 millions d'investissements dans des projets de développement
- Légère revalorisation négative de € 0,5 million ou 0,1%. L'augmentation des taux de capitalisation moyens appliqués de 40 points de base est compensée par une hausse de la valeur locative moyenne estimée par l'expert immobilier de € 8/m² pour arriver à € 66/ m² (€ 58/m² au 31 décembre 2022). Le taux de capitalisation moyen appliqué pour l'évaluation du portefeuille immobilier aux Pays-Bas est de 6,1% (5,7% au 31 décembre 2022).

Dans le portefeuille de bureaux – diminution de la juste valeur de -€ 7 millions ou -2%

- € 1,5 million d'investissements dans des immeubles de placement et projets existants
- Revalorisation négative de € 8,5 millions ou environ 2% principalement expliqué par une augmentation du taux de capitalisation appliqué de 18 points de base en moyenne passant (de 7,8% à 8,0%).

Outre les immeubles de placement, les actifs non courants comprennent pour € 47 millions d'**autres actifs non courants**, dont € 32 millions d'actifs financiers non courants et € 15 millions d'autres immobilisations corporelles, principalement des panneaux solaires et des bornes de recharge.

Les **actifs courants** s'élèvent à € 51 millions (€ 47 millions) et se composent principalement de € 16 millions d'actifs destinés à la vente, de € 12 millions de créances commerciales, de € 2 millions de créances fiscales et autres actifs courants, de € 2 millions de trésorerie et de € 19 millions de comptes de régularisation.

Malgré la situation économique actuelle, le recouvrement des créances et charges locatives suit toujours un schéma régulier et cohérent. Pour plus d'explications sur les créances commerciales, il est référé aux annexes.

4.2.2 Passif

Au premier semestre 2023, les **capitaux propres** de la société ont connu une diminution de -€ 13,4 millions ou -2% et s'élèvent au 30 juin 2023 à € 708 millions (€ 721 millions au 31 décembre 2022), représentés par 29 880 473 actions (29 235 067 actions au 31 décembre 2022). Cette diminution est principalement due à la distribution du dividende pour l'exercice 2022, qui n'est, au 30 juin, que partiellement compensée par l'EPRA génération de résultat du premier semestre 2023.

Les **passifs non courants** s'élèvent à € 620 millions (€ 565 millions) et comprennent les dettes financières non courantes d'un montant de € 573 millions (€ 525 millions), les autres passifs financiers non courants de € 21 millions (€ 15 millions), une provision de € 23 millions constituée pour les impôts différés (€ 22 millions) et des dettes commerciales et autres dettes non courantes d'un montant de € 3 millions.

Les dettes financières non courantes se composent de € 470 millions de prêts bancaires et € 102 millions d'autres prêts, dont € 8 millions de papier commercial (notes à moyen terme), € 50 millions d'USPP et un emprunt obligataire vert de € 44 millions.

Les autres passifs financiers non courants contiennent, d'une part, € 5 millions de valeur de marché négative des couvertures de cash-flow conclues par la société pour couvrir les taux d'intérêt variables des dettes financières non courantes et, d'autre part, € 16 millions de dettes relatives aux indemnités d'emphytéose et de concession à payer pour Oevel, Gand et le projet de développement acquis en 2022 à Zeebrugge.

Les **passifs courants** s'élèvent à € 164 millions (€ 143 millions) et se composent principalement de € 120 millions (€ 103 millions) de dettes financières courantes, dont € 88 millions de prêts bancaires et un papier commercial de € 32 millions, de € 17 millions de dettes commerciales et autres dettes courantes, € 3 millions d'autres passifs et de € 25 millions de comptes de régularisation.

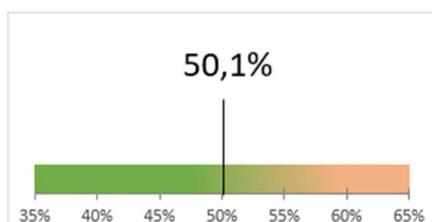
4.3 Structure financière

4.3.1 Développements au S1 2023

- Le **taux de couverture** est **passé à 84%** (72% fin 2022). Ces crédits ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixés par des swaps de taux d'intérêt. Ils ont une durée moyenne pondérée restante de 4,4 ans au 30 juin 2023. L'augmentation du taux de couverture est le résultat de la rupture et de l'extension des IRS par le biais de transactions avec KBC Bank et ING Belgique. Le montant notionnel a été porté à € 410 millions (€ 280 millions à la fin de 2022).
- Le **contrat de crédit** de € 20 millions avec ING Belgique, dont l'échéance est avril 2023, a été **renouvelé** pour cinq ans, avec une nouvelle échéance en 2028. Ce crédit s'inscrit dans le cadre du Green Finance Framework d'Interinvest.
- Le 30 juin 2023, la **ligne de crédit totale** d'Interinvest s'élève à € 828 millions avec une durée moyenne pondérée restante des lignes de crédit à long terme de 3,7 ans (4,0 ans à la fin de l'année 2022), dont environ € 134 millions de lignes de crédit engagées non utilisées (après couverture du papier commercial émis). Ces lignes de crédit non utilisées peuvent être utilisées pour financer des projets de développement en cours. Au 30 juin 2023, Interinvest dispose de € 155 millions ou 19% de financements verts.
- Au second semestre 2023, € 65 millions de **financements** arriveront encore à **échéance**, dont € 50 millions fin décembre 2023. Au premier semestre 2024, des crédits pour un montant total de € 32 millions arriveront également à échéance. Par conséquent, au 30 juin 2023, € 97 millions ou 12% des financements ont une échéance inférieure à un an.
- Au 30 juin 2023, par le biais du **programme de papier commercial**, € 32 millions ont été utilisés sur le court terme et € 8 millions sur le long terme.
- Le **taux d'intérêt moyen** des financements s'élève à 2,9%, marges bancaires comprises (2,0% au 31 décembre 2022), pour le premier semestre 2023.

4.3.2 Explication de l'évolution du taux d'endettement

Afin de garantir une politique proactive du taux d'endettement, la SIR publique doit, conformément à l'article 24 de l'arrêté royal SIR, établir un plan financier avec un schéma d'exécution lorsque son taux d'endettement consolidé et celui de ses sociétés du périmètre dépassent 50% des actifs consolidés. Ce plan financier donne une description des mesures qui seront prises afin d'éviter que le taux d'endettement consolidé ne dépasse 65 % des actifs consolidés.



Au 30 juin 2023, le taux d'endettement consolidé d'Interinvest s'élève à 50,1%, le seuil de 50% étant donc dépassé. Le taux d'endettement individuel au 30 juin 2023 est de 49,3%. Un plan financier a été établi. Un rapport spécial sur le plan financier sera rédigé par le commissaire, confirmant que ce dernier a vérifié le mode d'établissement du plan, notamment en ce qui concerne ses fondements économiques, et que les chiffres qu'il contient correspondent à ceux des comptes de la SIR publique.

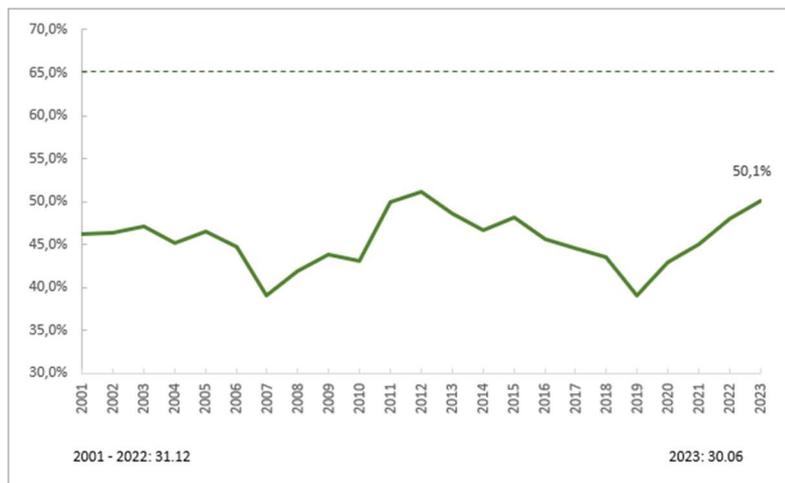
Les directives générales du plan financier sont incluses dans les rapports financiers annuels et semestriels. Ces rapports financiers annuels et semestriels décrivent et justifient la manière dont le plan financier a été mis en œuvre au cours de la période concernée, ainsi que la manière dont la SIR publique mettra en œuvre le plan à l'avenir.

Évolution historique du taux d'endettement

Tout au long de son histoire, le taux d'endettement d'Interinvest n'a jamais dépassé le seuil légal de 65% et a toujours fluctué depuis 2001 entre 39% (31 décembre 2019) et 51,2% (31 décembre 2012) avec une moyenne de 45,6%.

L'augmentation du taux d'endettement de 48,0% au 31 décembre 2022 à 50,1% au 30 juin 2023 est principalement

due à la distribution en mai 2023 du dividende pour l'exercice 2022.



Évolution du taux d'endettement à long terme

L'entreprise a un covenant avec un certain nombre de banques qui stipule que le taux d'endettement ne peut dépasser 60 %.

Pour chaque investissement prévu, l'impact sur le taux d'endettement est examiné et éventuellement non retenu si cet investissement a un impact trop négatif sur le taux d'endettement.

Le taux d'endettement s'élève à 50,1% au 30 juin 2023. Sur la base de ce taux d'endettement, Intervest dispose d'un potentiel d'investissement supplémentaire d'environ € 623 millions avant d'atteindre le taux d'endettement maximal de 65% applicable aux SIR. La marge pour des investissements supplémentaires s'élève à environ € 363 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 présentée au conseil de surveillance et tout écart entre le taux d'endettement estimé et le taux d'endettement réel du trimestre précédent est discuté.

La projection du taux d'endettement au 31 décembre 2023 tient compte des hypothèses suivantes :

- Les hypothèses pour le second semestre 2023, incluses dans le budget 2023 et déjà approuvées par le conseil de surveillance. Il s'agit principalement de la génération de l'EPRA résultat pour le second semestre 2023 et des investissements prévus dans le portefeuille existant pour un montant de € 29 millions
- La poursuite de la mise en œuvre d'environ € 28 millions d'acquisitions planifiées, financées par des fonds de tiers et sous la forme d'un apport en nature
- La rotation des actifs (désinvestissements) pour un montant de € 31 millions
- Les crédits qui arrivent à échéance sont supposés être refinancés pour le même montant
- Une valeur stable du portefeuille immobilier existant de la SIR.

Compte tenu de ces éléments, le taux d'endettement devrait s'élever à 49,4% au 31 décembre 2023. Cette prévision peut toutefois être influencée par des événements imprévus. À cet effet, il est référé plus spécifiquement au chapitre « Facteurs de risques » du rapport annuel 2022.

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 € 336 millions ou 24% par rapport au portefeuille immobilier de € 1 394 millions au 30 juin 2023. Si les loyers actuels restent constants, cela signifie une augmentation du rendement, utilisé pour l'évaluation des biens immobiliers, de 2% en moyenne (de 6% en moyenne à 8% en moyenne). A rendement constant, cela représente une diminution des loyers actuels de € 20 millions ou 25%.

Un taux d'endettement de 60% est atteint en cas de réduction de valeur éventuelle des immeubles de placement d'environ € 242 millions ou 17% par rapport au portefeuille immobilier de € 1 394 millions au 30 juin 2023. À loyers constants cela signifie une augmentation du rendement utilisé dans les évaluations de 1,3% points en moyenne (de 6% en moyenne à 7,3% en moyenne). À rendement constant, cela implique une diminution de € 15 millions des loyers actuels avant d'atteindre un ratio d'endettement de 60%.

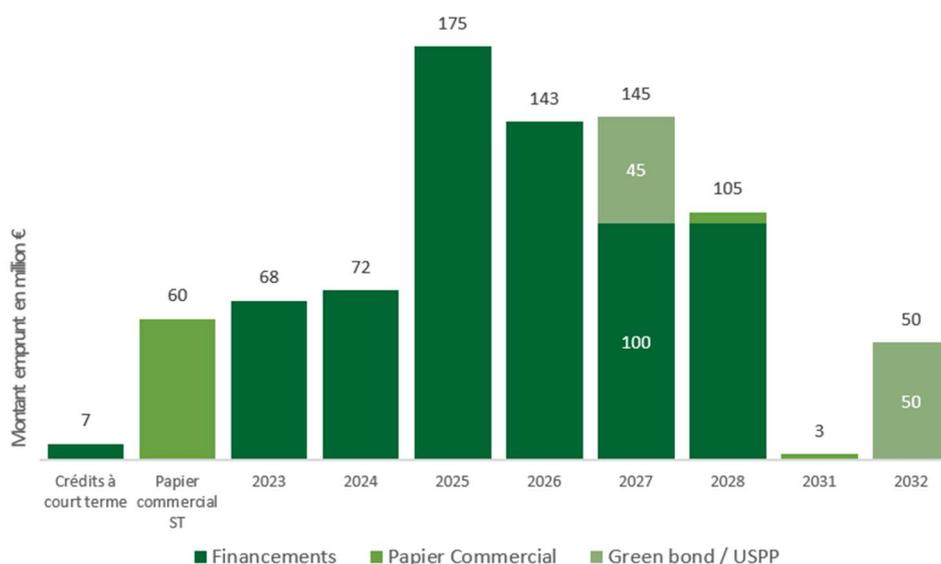
Conclusion

Le conseil de surveillance d'Interinvest estime que le taux d'endettement actuel se situe à un niveau acceptable, qu'il offre suffisamment de marge pour faire face à d'éventuelles réductions de valeur des biens immobiliers et qu'il ne dépassera pas 65%, de sorte qu'en fonction des tendances économiques et immobilières dominantes, des investissements (ou désinvestissements) prévus et de l'évolution attendue des capitaux propres de la SIR, aucune mesure supplémentaire ne doit, pour le moment, être prise.

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

4.3.3 Calendrier des échéances des lignes de crédit

Le graphique ci-dessous montre le calendrier des échéances des lignes de crédit au 30 juin 2023.



4.3.4 Aperçu au 30 juin 2023

Autres caractéristiques importantes de la structure financière au 30 juin 2023.

Lignes de crédit

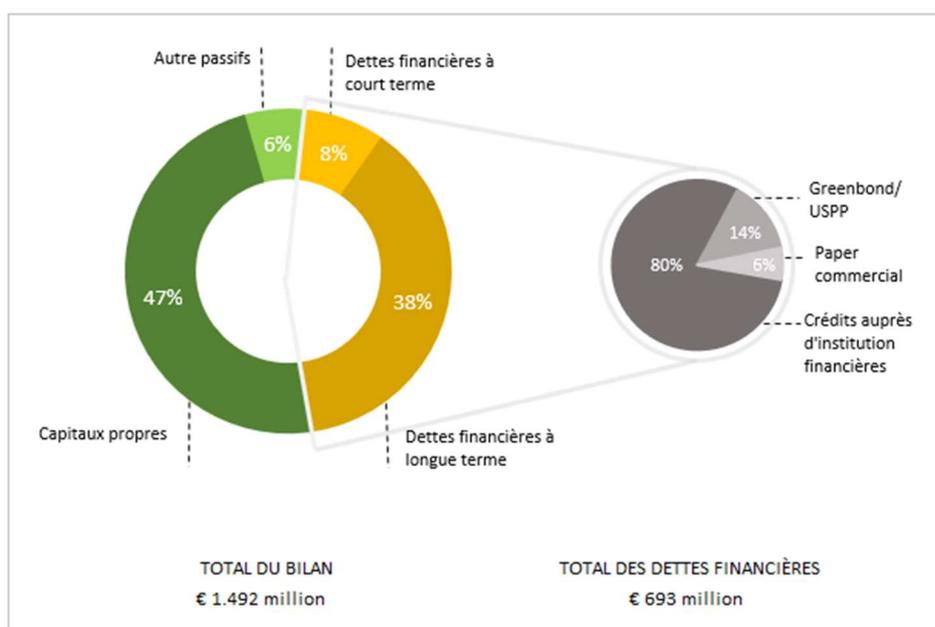
- > 80 % de lignes de crédit à long terme avec une durée restante moyenne pondérée de 3,7 ans (4,0 ans fin 2022) et 20% de lignes de crédit à court terme (€ 167 millions), dont :
 - › 36% (€ 60 millions) de papier commercial/ligne de back-up
 - › 58% (€ 97 millions) de crédits arrivant à échéance dans l'année
 - › 4% (€ 7 millions) de crédits à durée indéterminée
 - › 2% (€ 3 millions) de crédits d'amortissement
- > 19% (€ 155 millions) de financements verts sur la base de la condition « *use of proceeds* »
- > échelonnement des échéances des lignes de crédit entre 2023 et 2032
- > répartition des crédits auprès de onze institutions financières européennes, une Green Bond, un USPP et un programme de papier commercial.

Ratio de couverture des intérêts

- > ratio de 3,3 pour le S1 2023 : supérieur au minimum requis de 2 à 2,5 qui est stipulé comme covenant dans les accords de financement de la société (5,4 pour 2022).

Taux de couverture

- > 84% des crédits utilisés ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixés par des swaps de taux d'intérêt, 16% ont un taux d'intérêt variable
- > 71% des lignes de crédit ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixées par des swaps de taux d'intérêt, 29% ont un taux d'intérêt variable
- > valeur de marché des dérivés financiers : € 27,1 millions positifs.



5 L'action Intervest

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

Au 30 juin 2023 l'action Intervest (INTO) a clôturé le premier semestre 2023 à un montant de € 13,84 et cote avec une valeur inférieure de -39%.

INTO

LISTED

EURONEXT

ISIN BE0003746600

CHIFFRES CLÉS	30-6-2023	31-12-2022	30-6-2022
Nombre d'actions à la fin de la période	29 880 473	29 235 067	26 577 334
Nombre d'actions donnant droit au dividende à la fin de la période	29 880 473	29 235 067	26 577 334
Moyenne pondérée du nombre d'actions	29 370 567	26 664 878	26 357 415
Free float (%)	85%	85%	85%
Valeur nette par action (en €)	22,63	23,72	24,72
Cours boursier à la date de clôture (en €/action)	13,84	19,24	25,00
Prime/décote par rapport à la juste valeur nette (en %)	-39%	-19%	1%
Capitalisation boursière (en millions €)	414	562	664
Nombre d'actions négociées	4 005 429	8 136 081	4 683 654
Nombre moyen d'actions négociées par jour	31 539	31 658	36 879
Vélocité de l'action (in %)	27%	28%	35%

5.1 Évolution cours boursier S1 2023

5.1.1 Comparaison Intervest aux indices EPRA/NAREIT



L'EPRA procède à une évaluation annuelle des entreprises sur la base des derniers états financiers publiés afin de déterminer dans quel secteur immobilier de l'indice EPRA une société est classée. Intervest prévoit d'être inclus au secteur immobilier « industriel » de l'EPRA l'année prochaine après l'obtention d'une part de plus de 75 % dans le segment logistique. Pour plus d'explications sur la série d'indices EPRA, veuillez consulter les *Règles de base - FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series* sur le site internet de l'EPRA.

5.1.2 Prime du cours boursier par rapport à EPRA NTA



5.2 Structure d'actionnariat

La large base d'actionnariat, 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 2023 es actionnaires suivants sont connus de la société. Selon la définition d'Euronext, le free float d'Intervest s'élève à 85%.

Nom	Nombre d'actions (indiqué) à la date de notification	Date de notification de transparence	% d'actions, basé sur le dénominateur à la date de notification ⁽¹⁾	% d'actions, basé sur le dénominateur au 30-06-2023 ⁽²⁾
FPIM/SFPI (y compris le Groupe Belfius)	2 439 890	20/08/2019	9,90%	8,17%
Allianz	1 563 603	04/04/2019	6,44%	5,23%
Patronale Group NV	1 251 112	12/03/2020	5,07%	4,19%
Degroof Petercam Asset Management	773 480	19/03/2019	3,18%	2,59%
BlackRock - sociétés apparentées	493 742	30/06/2015	3,04%	1,65%
Autres actionnaires sous le seuil statutaire	23 358 646			78,17%
TOTAL	29 880 473			100,00%

- (1) Le pourcentage d'actions sur la base du dénominateur à la date de la notification de transparence. Ce dénominateur a peut-être changé depuis lors.
- (2) Pourcentage d'actions sur la base de la notification de transparence reçue jusqu'au 30 juin 2023 inclus, en fonction du dénominateur au 30 juin 2023. Le pourcentage est calculé en supposant que le nombre d'actions n'a pas changé depuis la dernière notification de transparence et en tenant compte du nombre total d'actions en circulation d'Intervest. Les modifications communiquées peuvent être consultées sur www.intervest.be/fr/structure-dactionnaria.

5.3 Dividende optionnel

Intervest a de nouveau décidé de distribuer le dividende brut pour l'exercice 2022 de € 1,53 par action (dividende net € 1,071) sous forme de dividende optionnel. 33,1% du dividende optionnel a été payé en actions plutôt qu'en espèces. Cela résulte en un renforcement des capitaux propres d'Intervest de € 10,4 millions (capital et primes d'émission) au moyen de la création de 645.406 nouvelles actions. Le nombre total des actions Intervest s'élève à partir du 24 mai 2023, à 29.880.473

6 Gouvernance d'entreprise et facteurs de risque

6.1 Gouvernance d'entreprise

Plusieurs changements organisationnels ont eu lieu au sein de la société au premier semestre de 2023. L'assemblée générale des actionnaires du 26 avril 2023 a ratifié la cooptation par le conseil de surveillance de Dirk Vanderschrick en tant que membre du conseil de surveillance. Lors de la même assemblée générale, Patricia Laureys a été nommée membre indépendant du conseil de surveillance.

Le 26 avril 2023, Joël Gorsele a été nommé nouveau ceo d'Intervest, suite au départ de Gunther Gielen. Joël a plus de 15 ans d'expérience dans l'immobilier à divers postes de gestion, commerciaux et financiers. En tant que chief investment officer (cio) d'Intervest, Joël a dirigé l'équipe d'investissement au cours des dernières années, ce qui a résulté dans la croissance du portefeuille de l'immobilier logistique.

6.2 Facteurs de risques pour les mois restants de 2023

Au premier semestre de 2023 le conseil de surveillance d'Intervest a de nouveau prêté attention aux facteurs de risques auxquels Intervest est confrontée : risques du marché, risques d'exploitation, risques financiers et risques réglementaires.

Le conseil de surveillance d'Intervest 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 2022, qui peut être consulté via www.intervest.eu.

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'Intervest avec une attention accrue pour les mesures qu'Intervest prend pour limiter et gérer l'impact négatif éventuel de ces risques.

7 Calendrier financier

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

Pour toute modification éventuelle, il est renvoyé au calendrier financier sur le site web d'Intervest: www.intervest.eu.

8 Annexes

8.1 Chiffres semestriels consolidés résumés

8.1.1 Compte de résultats consolidés résumés

en milliers €	30-6-2023	30-6-2022
Revenus locatifs	40 193	35 438
Charges relatives à la location	-59	15
RÉSULTAT LOCATIF NET	40 134	35 454
Récupération de charges immobilières	686	627
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	21 959	13 566
Frais incombant aux locataires, assumés par propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état	-810	-589
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-21 959	-13 566
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	267	328
RÉSULTAT IMMOBILIER	40 276	35 819
Frais techniques	-478	-302
Frais commerciaux	-54	-235
Charges et taxes sur immeubles non loués	-987	-478
Frais de gestion immobilière	-3 735	-1 938
Autres charges immobilières	-1 108	-954
Charges immobilières	-6 363	-3 907
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	33 913	31 913
Frais généraux	-2 684	-2 811
Autres revenus et charges d'exploitation	-425	-200
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	30 804	28 902
Résultats sur vente des immeubles de placement	-4 123	72
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	8 924	29 014
Autre résultat sur portefeuille	-1 612	-6 440
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	33 994	51 548
Revenus financiers	261	2
Charges d'intérêt nettes	-9 201	-3 672
Autres charges financières	-305	-80
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-720	20 400
Résultat financier	-9 965	16 650
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	24 029	68 198
Impôts	-750	-407
RÉSULTAT NET	23 279	67 790

en milliers €	30-6-2023	30-6-2022
RESULTAT NET	23 279	67 790
Attribuable à:		
Actionnaires Groupe	17 710	65 701
Tiers	5 569	2 089

en milliers €	30-6-2023	30-6-2022
RÉSULTAT NET - Actionnaires Groupe	17 710	65 701
À exclure :		
– Résultats sur vente des immeubles de placement	-4 123	72
– Variations de la juste valeur des immeubles de placement	8 924	29 014
– Autre résultat sur portefeuille	-1 612	-6 440
– Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-720	20 400
– Intérêts minoritaires relatifs à ce qui précède	-4 814	-1 665
EPRA RÉSULTAT	20 055	24 320

RÉSULTAT PAR ACTIONS - GROUPE	30-6-2023	30-6-2022
Nombre d'actions copartageantes	29 880 473	26 577 334
Moyenne pondérée du nombre d'actions	29 370 567	26 357 415
Résultat net (en €)	0,60	2,49
Résultat net dilué (en €)	0,60	2,49
EPRA résultat (€)	0,68	0,92

8.1.2 Résultat global consolidé résumé

en milliers €	30-6-2023	30-6-2022
RÉSULTAT NET	23 279	67 790
Autres éléments du résultat global	-920	2 338
Revalorisation des autres immobilisations corporelles	-920	2 338
RÉSULTAT GLOBAL	22 359	70 129
Attribuable à:		
Actionnaires de la société mère	17 478	67 705
Intérêts minoritaires	4 881	2 423

8.1.3 Bilan consolidé résumé

ACTIFS en milliers €	Note	30-6-2023	31-12-2022
ACTIFS NON COURANTS		1 440 985	1 381 476
Immobilisations incorporelles		276	284
Immeubles de placement	8.2.5	1 393 972	1 333 418
Autres immobilisations corporelles		15 026	15 124
Actifs financiers non courants		31 673	32 608
Créances commerciales et autres actifs non courants		37	41
ACTIFS COURANTS		50 991	47 304
Actifs détenus en vue de la vente		16 156	27 277
Créances commerciales	8.2.4	11 764	2 126
Créances fiscales et autres actifs courants	8.2.7	1 674	4 937
Trésorerie et équivalents de trésorerie		2 380	3 053
Comptes de régularisation		19 017	9 911
TOTAL DE L'ACTIF		1 491 976	1 428 780
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS en milliers €	Note	30-6-2023	31-12-2022
CAPITAUX PROPRES		707 961	721 410
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		676 282	693 352
Capital		269 721	264 026
Primes d'émission		223 838	219 354
Réserves		165 013	158 257
Résultat net pour l'exercice		17 710	51 714
Intérêts minoritaires		31 678	28 059
PASSIF		784 015	707 370
Passifs non courants		619 795	564 849
Dettes financières non courantes		572 787	525 115
<i>Établissements de crédit</i>		470 352	422 734
<i>Autres</i>		102 435	102 382
Autres passifs financiers non courants	8.2.8 – 8.2.9	20 755	15 162
Dettes commerciales et autres obligations non courantes		2 990	2 810
Passifs d'impôts différés		23 264	21 761
Passifs courants		164 220	142 521
Dettes financières courantes		119 594	102 646
<i>Établissements de crédit</i>		88 094	64 646
<i>Papier commercial</i>		31 500	38 000
Autres passifs financiers courants	8.2.9	39	35
Dettes commerciales et autres dettes courantes		16 502	25 680
Autres passifs courants		2 858	3 811
Comptes de régularisation		25 227	10 349
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		1 491 976	1 428 780

8.1.4 Aperçu résumé des flux de trésorerie consolidés

en milliers €	30.06.2023	30.06.2022
TRÉSORERIE ET EQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	3 053	3 537
1. Flux de trésorerie des activités d'exploitation	18 784	23 928
Résultat d'exploitation	33 994	51 548
Intérêts payés	-9 813	-3 503
Autres éléments non opérationnels	-794	-487
Adaptation du résultat pour des transactions de nature non cash-flow	-2 885	-21 428
– Amortissements sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	565	379
– Résultats sur vente des immeubles de placement	4 123	-78
– Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-8 924	-29 014
– Étalement des réductions locatives et des avantages locatifs octroyés aux locataires	-232	119
– Autre résultat sur portefeuille	1 584	7 166
Variation du besoin en fonds de roulement	-1 718	-2 202
Mouvement de l'actif	-6 648	-3 382
Mouvement du passif	4 929	1 180
2. Flux de trésorerie des activités d'investissement	-49 609	-118 374
Investissements dans des immeubles de placement existants	-3 638	-1 231
Acquisition des immeubles de placement	-23 716	-34 844
Revenus de la vente des immeubles de placement	6 999	0
Acquisition d'actions de sociétés immobilières	0	-44 876
Investissements dans des projets de développement	-28 026	-35 026
Achats immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	-1 227	-2 397
3. Flux de trésorerie des activités de financement	30 152	95 453
Remboursement d'emprunts	-24 720	-29 320
Retrait d'emprunts	89 242	158 213
Charges concernant l'augmentation de capital société 2022 et dividende optionnel 2023	-188	0
Passifs non courants reçus comme garantie	180	-27
Paiement de dividendes	-34 361	-33 413
TRÉSORERIE ET EQUIVALENTS DE TRÉSORERIE A LA FIN DU SEMESTRE	2 380	4 544

8.1.5 Bilan de mutation résumé des capitaux propres consolidés

en milliers €	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat net pour l'exercice (Actionnaires Groupe)	Intérêts minoritaires	Total des capitaux propres
ÉTAT INITIAL AU 1ER JANVIER DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	237 930	189 819	96 662	98 100	14 023	636 535
Résultat global exercice précédent			2 004	65 701	2 423	70 129
Transferts par l'affectation du résultat de l'exercice d'il y a 2 ans:						
- Transfert aux réserves du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers			48 510	-48 510		
- 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		
- Transfert aux résultats reportés des exercices comptables antérieurs			4 936	-4 936		
- Transfert aux autres réserves			198	-198		
Dividendes de l'exercice d'il y a 2 ans				-40 239	-277	-40 517
Émission d'actions à la suite du dividende optionnel de l'exercice d'il y a 2 ans	2 519	4 585				7 104
BILAN AU 30 JUIN 2022	240 449	194 404	156 528	65 701	16 169	673 251

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

du conseil de surveillance pour la période du 01.01.2023 au 30.06.2023

Information réglementée
Embargo jusqu'au 03.08.2023, 18h30

en milliers €	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat net pour l'exercice (Actionnaires Groupe)	Intérêts minoritaires	Total des capitaux propres
ÉTAT INITIAL AU 1ER JANVIER DE L'EXERCICE ACTUEL	264 026	219 354	158 257	51 714	28 059	721 410
Résultat global de l'exercice actuel			-232	17 710	4 881	22 359
Transferts par affectation du résultat de l'exercice précédent :						
– Transfert aux réserves du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers			-27 128	27 128		
– 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			32 257	-32 257		
– Transfert aux résultats reportés des exercices comptables antérieurs			1 023	-1 023		
– Transfert aux autres réserves			836	-836		
Dividende de l'exercice comptable antérieur				-44 726	-1 259	-45 986
Émission d'actions à la suite du dividende optionnel de l'exercice précédent	5 881	4 484				10 365
Charges concernant l'augmentation de capital société du périmètre Genk Green Logistics	-2				-2	-5
Charges concernant l'émission d'actions (placement privé 2022 et dividende optionnel 2023)	-184					-184
BILAN AU 30 JUIN DE L'EXERCICE ACTUEL	269 721	223 838	165 013	17 710	31 678	707 961

8.2 Notes aux chiffres semestriels consolidés résumés

8.2.1 Compte de résultats consolidés résumés par segment

en milliers €	30-6-2023					30-6-2022				
	Logistique BE	Logistique NL	Bureaux BE	Corporate	TOTAL	Logistique BE	Logistique NL	Bureaux BE	Corporate	TOTAL
Résultat locatif net	17 835	10 452	11 848		40 134	12 723	8 826	13 906		35 454
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	435	54	-347		142	421	96	-151		366
Résultat immobilier	18 270	10 506	11 500		40 276	13 144	8 922	13 754		35 819
Charges immobilières	-1 527	-845	-3 992		-6 363	-1 104	-797	-2 006		-3 907
Frais généraux et autres revenus et charges	-247	-32	-86	-2 744	-3 109	-215	-32		-2 764	-3 011
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	16 497	9 628	7 423	-2 744	30 804	11 825	8 093	11 748	-2 764	28 902
Résultats sur vente des immeubles de placement	-9		-4 113		-4 123			72		72
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	17 898	-504	-8 470		8 924	9 996	24 431	-5 413		29 014
Autre résultat sur portefeuille	-539	-859	-214		-1 612	647	-7 377	290		-6 440
Résultat d'exploitation	33 846	8 266	-5 374	-2 744	33 994	22 468	25 147	6 697	-2 764	51 548
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)				-9 244	-9 244				-3 750	-3 750
Variations de la juste valeur des actifs et passifs				-720	-720				20 400	20 400
Impôts				-750	-750				-407	-407
RÉSULTAT NET	33 846	8 266	-5 374	-13 459	23 279	22 468	25 147	6 697	13 478	67 790

SEGMENTATION D'ACTIVITÉ/ CHIFFRES CLÉS en milliers €	30-6-2023				31-12-2022			
	Logistique BE	Logistique NL	Bureaux BE	TOTAL	Logistique BE	Logistique NL	Bureaux BE	TOTAL
Juste valeur des immeubles de placement	692 143	351 106	350 724	1 393 972	628 450	347 277	357 691	1 333 418
Surface locative totale (000 m ²)	805	359	208	1 372	698	353	208	1 259
Taux d'occupation (%)	98%	100%	79%	93%	96%	100%	76%	90%

8.2.2 Principes pour la rédaction des chiffres semestriels

Déclaration de conformité

Intervest est une société immobilière publique réglementée dont le siège social est établi en Belgique. Les chiffres semestriels consolidés résumés de la société au 30 juin 2023 comprennent la société et les sociétés de son périmètre (le "Groupe"). Ces chiffres semestriels résumés ont été approuvés pour publication par le conseil de surveillance le 2 août 2023.

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 2022, 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 2023

- IFRS 17 Contrats d'assurance : Première application d'IFRS 17 et d'IFRS 9 - Informations comparatives.
- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers et à l'énoncé de pratiques en IFRS 2 : Informations à fournir sur les méthodes comptables.
- Amendements à IAS 8 Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs : Définition d'estimations comptables.
- Amendements à IAS 12 Impôts sur le résultat : Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction.
- Amendements à IAS 12 Impôts sur le résultat : Réforme fiscale internationale - Introduction des règles du modèle du deuxième pilier « Pillar II » (applicables immédiatement mais non encore adoptés au niveau européen - les informations à fournir sont requises pour les périodes annuelles commençant le ou après le 1er janvier 2023).

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

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

Intervest 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 Intervest, il est indiqué ci-dessous quelle influence leur application peut avoir sur les comptes annuels consolidés de 2023 et ultérieurement. Les normes ci-dessous n'ont pas encore été ratifiées au sein de l'UE.

- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers : classification de passifs comme courants ou non-courants avec covenants (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2024, mais non encore adoptés au niveau européen).
- Amendements à IFRS 16 : Contrats de location : Dettes de location dans un contrat de cession-bail (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2024, mais non encore adoptés au niveau européen).

- Amendements à IAS 7 Tableau des flux de trésorerie et IFRS 7 Instruments financiers : Informations à fournir : Accords de financement des fournisseurs (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2024, mais non encore adoptés au niveau européen).

8.2.3 Compte de résultats consolidés résumés

Pour une explication des mouvements significatifs sur le compte de résultat, veuillez-vous référer au Rapport financier (supra) dans ce communiqué de presse.

8.2.4 Créances commerciales

en milliers €	30-6-2023	31-12-2022
Créances commerciales	10 230	1 292
Factures à établir	1 099	527
Débiteurs douteux	607	549
Provision débiteurs douteux	-607	-549
Autres créances commerciales	435	307
TOTAL DES CRÉANCES COMMERCIALES	11 764	2 126

Au 30 juin 2023 les créances commerciales en cours s'élevaient à € 12 millions, contre € 2 millions au 31 décembre 2022.

L'augmentation résulte en grande partie d'une augmentation des créances commerciales elles-mêmes et, dans une moindre mesure, d'une augmentation des « factures à établir ». L'augmentation des créances commerciales s'élève à environ € 9 millions et est due en grande partie à des factures émises mais non encore échues.

en milliers €	30-6-2023	31-12-2022
Créances non encore échues	6 478	0
Créances < 30 jours	1 340	832
Créances 30-90 jours	1 837	402
Créances > 90 jours	575	58
TOTAL DES CRÉANCES COMMERCIALES	10 230	1 292

L'augmentation des créances de moins de 30 jours est liée à une importante refacturation de travaux, d'un montant d'environ € 1 million. Intervest ne prévoit pas de problèmes pour collecter ce montant. L'augmentation des créances 30-90 jours est principalement due à la faillite d'Easy Log. Intervest a toutefois reçu une garantie de trésorerie suffisante de ce locataire pour compenser la position ouverte au 30.06.2023.

Intervest 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.

8.2.5 Évolution des immeubles de placement

en milliers €	30-6-2023				31-12-2022			
	Logistique BE	Logistique NL	Bureaux BE	TOTAL	Logistique BE	Logistique NL	Bureaux BE	TOTAL
BILAN AU 1ER JANVIER	628 450	347 277	357 691	1 333 418	480 239	342 282	386 423	1 208 944
Acquisition des immeubles de placement	19 124	0	0	19 124	4 627	30 222	0	34 849
Acquisition d'immobilier via des actions dans des sociétés immobilières	0	0	0	0	60 566	0	0	60 566
Acquisition de réserve de terrain	10 375	0	0	10 375	0	0	0	0
Investissements dans des projets de développement	13 667	4 277	547	18 492	75 426	5 749	6 666	87 841
Investissements dans des immeubles de placement existants	2 627	56	956	3 638	1 414	575	935	2 924
Désinvestissement d'immeubles de placement	0	0	0	0	-8 095	0	0	-8 095
Transfert à immobilier disponible à la vente	0	0	0	0	0	0	-27 504	-27 504
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	17 898	-504	-8 470	8 924	14 274	-31 552	-8 829	-26 106
BILAN AU 30 JUIN/31 DECEMBRE	692 143	351 106	350 724	1 393 972	628 450	347 277	357 691	1 333 418
Proportion dans le portefeuille	50%	25%	25%	100%	47%	26%	27%	100%

La juste valeur des immeubles de placement s'élève à € 1 394 millions au 30 juin 2023 (€ 1 333 millions au 31 décembre 2022). L'augmentation de la juste valeur des immeubles de placement de € 61 millions ou 5% par rapport au 31 décembre 2022 s'explique comme suit.

Dans le portefeuille logistique en Belgique – augmentation de la juste valeur de € 64 millions ou 10%

- > Acquisitions d'immeubles de placement et de réserves de terrains pour € 29,5 millions
- > € 13,7 millions d'investissements dans des projets de développement en cours, principalement à Genk Green Logistics
- > € 2,6 millions d'investissements dans le portefeuille existant
- > Revalorisation positive de € 17,9 millions ou environ 3%. Une conséquence de la revalorisation de la position de terrain restante à Genk Green Logistics à sa juste valeur, de la poursuite de l'achèvement des projets de développement déjà pré-loués et de l'inclusion de quelques augmentations durablement observables des loyers du marché pour les sites logistiques les plus populaires, qui sont actuellement constatées par les experts immobiliers dans les transactions sur le marché, qui, malgré une augmentation moyenne du rendement de 14 points de base, garantissent collectivement une augmentation de la juste valeur. La valeur locative moyenne estimée par l'expert immobilier passe à € 47 par m² (€ 46 par m² au 31 décembre 2022). Le taux de capitalisation moyen appliqué par les experts immobiliers dans le portefeuille logistique est de 5,4% (5,3% au 31 décembre 2022)

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

- > € 4,3 millions d'investissements dans des projets de développement
- > Légère revalorisation négative de € 0,5 million ou 0,1%. L'augmentation des taux de capitalisation moyens appliqués de 40 points de base est compensée par une hausse de la valeur locative moyenne estimée par l'expert immobilier de € 8 par m² pour arriver à € 66 par m² (€ 58 par m² au 31 décembre 2022). Le taux de capitalisation moyen appliqué pour l'évaluation du portefeuille immobilier aux Pays-Bas est de 6,1% (5,7% au 31 décembre 2022).

Dans le portefeuille de bureaux – diminution de la juste valeur de -€ 7 millions ou -2%

- > € 1,5 million d'investissements dans des immeubles de placement et projets existants
- > Revalorisation négative de € 8,5 millions ou environ 2% s'explique principalement par une augmentation du taux de capitalisation moyen appliqué de 18 points de base (de 7,8 % à 8,0 %).

Répartition des immeubles de placement par genre

en milliers €	30-6-2023	31-12-2022
Répartition des immeubles de placement par type		
Immobilier disponible pour location	1 313 051	1 233 799
Projets de développement	80 921	99 619
<i>Projets de développement en construction</i>	32 654	72 210
<i>Réserves foncières</i>	48 267	27 410
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	1 393 972	1 333 418

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.

8.2.6 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 €	30-6-2023	30-6-2022
Créances avec une échéance de :		
Échéant dans l'année	40 373	35 778
Entre un et cinq ans	208 081	188 960
À plus de cinq ans	123 323	125 998
TOTAL DES FUTURS REVENUS LOCATIFS MINIMAUX	371 776	350 736

Pour de plus amples explications sur la modification des futurs revenus locatifs minimaux au 30 juin 2023 nous vous invitons à consulter le Rapport immobilier (supra) de ce communiqué de presse.

8.2.7 Créances fiscales et autres actifs courants

en milliers €	30-6-2023	31-12-2022
Impôts à récupérer	212	121
<i>TVA à récupérer</i>	33	69
<i>Impôt des sociétés à récupérer aux Pays-Bas</i>	179	52
Impôts (retenus suite à la situation fiscale du Groupe)	144	3 469
Autres	1 318	1 347
TOTAL DES CRÉANCES COMMERCIALES	1 674	4 937

Suite à l'arrêt de la Cour d'appel de Gand du 28 juin 2022 en faveur d'Interinvest, qui a été signifié le 4 août 2022, plusieurs retenues sur des impositions contestées ont été libérées par les autorités fiscales et remboursées à la société au cours de l'année 2023.

8.2.8 Passifs non courants et courants

Une mise à jour de la structure financière d'Interinvest au 30 juin 2023 a été présentée dans le rapport financier (supra) de ce communiqué de presse.

Redevance de concession à payer Gand Skaldenstraat

Pour certains des immeubles de placement, Interinvest ne détient pas la pleine propriété, mais uniquement l'usufruit via une concession, une emphytéose ou une disposition analogue. Il en va de même pour le site de Gand Skaldenstraat, acquis au premier semestre 2023.

Plus précisément, un passif financier a été constitué pour la redevance de concession à payer pour Gand au cours du premier semestre 2023, conformément à l'IFRS 16. Ce passif financier concerne la juste valeur de tous les futurs paiements relatifs à des leasings. Seules quelques évaluations et estimations sont réalisées s'agissant de déterminer la juste valeur de ces futurs paiements de leasing, notamment lors de la détermination de 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 valeur, d'autre part) et lors de la détermination du 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 pour Gand est basé sur une combinaison de la courbe des taux d'intérêt et d'un spread en fonction du risque de crédit d'Interinvest, tous deux en adéquation avec la durée du droit d'utilisation sous-jacent. Dans ce cadre, la courbe des taux d'intérêt est basée sur des données de marché observables. Le spread est également basé sur une transaction récente d'Interinvest, la marge supérieure de la fourchette ayant été conservée dans le calcul du taux d'actualisation en tenant compte de la durée plus longue du droit d'utilisation sous-jacent de Gand.

La dette totale inscrite au bilan au 30 juin 2023 relative à la redevance de concession à payer pour Gand s'élève à près de € 5 millions. Outre la redevance de concession à payer pour Gand, Interinvest a des redevances de concession à payer à des tiers pour d'autres sites. La dette totale pour les redevances de concession à payer à des tiers est d'environ € 16 millions au 30 juin 2023. Pour plus de détails, voir le Rapport Annuel 2022 - Note 20. Autres passifs financiers non courants et courants.

8.2.9 Instruments financiers

Les principaux instruments financiers d'Intervest 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			30-6-2023		31-12-2022	
en milliers €	Catégorie	Niveau	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
INSTRUMENTS FINANCIERS A L'ACTIF						
Actifs non courants						
Actifs financiers non courants	C	2	31 673	31 673	32 608	32 608
Créances commerciales et autres actifs non courants	A	2	37	37	41	41
Actifs courants						
Actifs financiers courants	C	2				
Créances commerciales	A	2	11 764	11 764	2 126	2 126
Trésorerie et équivalents de trésorerie	B	2	2 380	2 380	3 053	3 053
INSTRUMENTS FINANCIERS AU PASSIF						
Passifs non courants						
Dettes financières non courantes	A	2	572 787	554 136	525 115	504 942
Autres passifs financiers non courants			20 755	20 755	15 162	15 162
<i>Instruments de couverture autorisés</i>	C	2	4 549	4 549	4 793	4 793
<i>Autres passifs financiers non courants</i>	A	3	16 205	16 205	10 369	10 369
Dettes commerciales et autres obligations non courantes	A	2	2 990	2 990	2 810	2 810
Passifs courants						
Dettes financières courantes	A	2	119 594	119 547	102 646	102 646
Autres passifs financiers courants	A	3	39	39	35	35
Dettes commerciales et autres dettes courantes	A	2	16 502	16 502	25 680	25 680
Autres passifs courants	A	2	2 858	2 858	3 811	3 811

Les catégories correspondent aux instruments financiers suivants:

- actifs ou passifs financiers amortis au prix de revient
- 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'Intervest 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 2022 à la Note 20 Instruments financiers.

Ces swaps de taux d'intérêt ont au 30 juin 2023 une valeur de marché positive de € 27 millions (montant notionnel contractuel de € 410 millions), laquelle est fixée sur base trimestrielle par les établissements financiers émetteurs.



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

du conseil de surveillance pour la période du 01.01.2023 au 30.06.2023

Information réglementée

Embargo jusqu'au 03.08.2023, 18h30

en milliers €	Date de début	Date de fin	Taux d'intérêt	Montant notionnel contractuel	Comptabilité de couverture	Juste valeur		
						Oui/Non	30-6-2023	31-12-2022
1	IRS	30.06.2021	30.06.2028	0,7200%	25 000	Non	-2 062	-2 273
2	IRS	30.06.2021	30.06.2027	0,6900%	35 000	Non	-2 234	-2 520
3	IRS	09.03.2023	09.03.2030	3,1891%	10 000	Non	-123	0
4	Floor	17.05.2023	17.05.2023	2,4300%	20 000	Non	-131	0
Repris sous Autres passifs financiers non courants							-4 549	-4 793
1	IRS	10.07.2019	10.07.2024	-0,2975%	15 000	Non	633	797
2	IRS	01.02.2021	01.02.2028	0,0030%	30 000	Non	4 075	4 365
3	Floor	30.06.2021	30.06.2027	-1,0000%	35 000	Non	5 661	6 054
4	Floor	30.06.2021	30.06.2028	-1,0500%	25 000	Non	4 904	5 258
5	IRS	06.04.2021	03.04.2028	0,6120%	25 000	Non	0	3 022
6	IRS	01.04.2021	03.04.2028	0,6770%	10 000	Non	1 114	1 175
7	IRS	24.06.2019	22.06.2026	0,6425%	10 000	Non	807	822
8	IRS	20.12.2021	18.06.2027	0,7975%	15 000	Non	1 395	1 440
9	IRS	15.06.2020	15.01.2027	0,5850%	15 000	Non	1 397	1 439
10	IRS	15.06.2020	15.06.2026	0,5200%	10 000	Non	837	859
11	IRS	16.11.2022	16.11.2028	1,9080%	25 000	Non	1 458	1 541
12	IRS	14.12.2022	14.12.2025	1,1800%	35 000	Non	1 981	1 977
13	IRS	13.05.2019	13.05.2026	0,2870%	10 000	Non	875	917
14	IRS	18.08.2021	30.06.2028	0,2366%	20 000	Non	2 730	2 935
15	Floor	18.08.2021	18.08.2024	0,0000%	20 000	Non	7	7
16	IRS	28.02.2023	27.02.2026	1,2410%	50 000	Non	2 943	0
17	IRS	09.05.2023	09.05.2028	2,8548%	10 000	Non	124	0
18	IRS	09.05.2023	09.05.2029	2,8759%	10 000	Non	88	0
19	IRS	15.05.2023	15.05.2028	2,8519%	10 000	Non	124	0
20	CAP	17.05.2023	17.05.2026	3,5000%	20 000	Non	286	0
21	IRS	02.06.2023	02.06.2028	2,9110%	10 000	Non	97	0
22	IRS	14.06.2023	14.06.2028	2,9802%	10 000	Non	64	0
23	IRS	27.06.2023	27.06.2028	3,0651%	15 000	Non	38	0
24	IRS	28.06.2023	28.06.2023	2,9221%	10 000	Non	35	0
Repris sous Actifs financiers non courants							31 673	32 608
TOTAL DE LA JUSTE VALEUR DES DÉRIVES FINANCIERS							27 123	27 815
Traitement comptable au 30 juin/31 décembre								
- Dans les capitaux propres: Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés, auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée							27 815	-4 489
- Dans le compte de résultats: Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers							-691	32 304
TOTAL DE LA JUSTE VALEUR DES DÉRIVES FINANCIERS							27 124	27 815

Au 30 juin 2023, 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.

8.2.10 Parties liées

Au premier semestre de 2023, 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 2022.

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.

8.2.11 Droits et obligations conditionnels

En ce qui concerne les impositions contestées d'Interinvest, il est référé à la Note 26 du Rapport annuel 2022. En outre, au 30 juin 2023, Interinvest a été confrontée à :

Des obligations d'investissement d'un montant d'environ € 9 millions pour la poursuite de la construction de Genk Green Logistics.

Interinvest s'est également portée solidairement et indivisiblement caution, conjointement avec JM Construct, du paiement par Genk Green Logistics (GGL) des coûts de construction de l'infrastructure s'élevant à € 0,6 million, vis-à-vis de De Vlaamse Waterweg.

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.

8.2.12 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 vendredi 30 juin 2023, à l'exception de l'acquisition à Liège (Herstal) d'un site logistique stratégique avec un potentiel de développement durable futur. Pour plus d'explications sur cette acquisition après le 30 juin 2023, il est référé au Rapport immobilier (supra) dans ce communiqué de presse.

8.3 Rapport du commissaire

Intervest Offices & Warehouses SA, Société immobilière réglementée publique de droit belge

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée de Intervest Offices & Warehouses SA, Société immobilière réglementée publique de droit belge pour le semestre clôturé le 30 juin 2023

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 2023, 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 12.

Rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée

Nous avons effectué l'examen limité de l'information financière intermédiaire consolidée de Intervest 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 1 491 976 (000) EUR et le résultat net (part du groupe) de la période s'élève à 17 710 (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.

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

8.4 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, Patricia Laureys, Marc Peeters, Dirk Vanderschrick et Marleen Willekens, déclare qu'après avoir pris toutes les mesures raisonnables et à sa connaissance:

- c. 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'Intervest Offices & Warehouses SA et des entreprises reprises dans la consolidation
- d. 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
- e. 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 2 août 2023.

8.5 Indicateurs clés de performance EPRA

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

EPRA résultat★

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

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

Réconciliation en milliers €		30-6-2023	31-12-2022	30-6-2022
RÉSULTAT NET – part du Groupe		23 279	57 280	67 790
– Intérêts minoritaires		-5 569	-5 566	-2 089
Résultat net (part du Groupe)		17 710	51 714	65 701
Éliminer du résultat net (part du Groupe) (+/-)				
– Résultats sur vente des immeubles de placement		-4 123	478	72
– Variations de la juste valeur des immeubles de placement		8 924	-26 106	29 014
– Autre résultat sur portefeuille		-1 612	3 920	-6 440
– Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers		-720	32 257	20 400
– Intérêts minoritaires relatifs à ce qui précède		-4 814	-4 302	-1 665
EPRA résultat	A	20 055	45 467	24 320
Moyenne pondérée du nombre d'actions	B	29 370 567	26 664 878	26 357 415
EPRA résultat par action (en €)	=A/B	0,68	1,71	0,92

Indicateurs EPRA Net Asset Value (NAV)

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

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

- > L'EPRA Net Reinstatement Value (NRV) fournit une estimation du montant requis pour reconstituer l'entreprise à travers les marchés d'investissement en fonction de sa structure actuelle de capital et de financement, y compris le real estate transfer tax.
- > L'EPRA Net Tangible Assets (NTA) part de l'hypothèse que la société acquiert et cède des actifs, ce qui ferait se matérialiser certains impôts différés qui ne peuvent être élundés.
- > 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 €	30-6-2023			31-12-2022		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère en IFRS	676 282	676 282	676 282	693 352	693 352	693 352
NAV diluée à la juste valeur	676 282	676 282	676 282	693 352	693 352	693 352
À exclure :	(-)	3 850	4 135	6 039	6 337	
– Impôts différés relatifs aux revalorisations des immeubles de placement à la juste valeur	-23 273	-23 264		-21 775	-21 761	
– Juste valeur des instruments financiers	27 123	27 123		27 814	27 814	
– Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		276			284	
À inclure:	(+)	63 235	18 698	62 353		20 174
+ Juste valeur des dettes à taux fixe			18 698			20 174
+ Droits de mutation	63 235			62 353		
NAV	735 667	672 147	694 980	749 666	687 015	713 525
Nombre d'actions dilués	29 880 473	29 880 473	29 880 473	29 235 067	29 235 067	29 235 067
NAV par action (en €)	24,62	22,49	23,26	25,64	23,50	24,41

EPRA Rendement Initial Net (RIN) en EPRA RIN ajusté

Définition

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

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

Réconciliation en milliers €		30-6-2023	31-12-2022	30-06-2022
Immeubles de placements et immeubles destinés à la vente		1 410 128	1 360 696	1 377 945
À exclure :	(-)	80 921	99 619	190 509
– Projets de développement destinés à la location		80 921	99 619	190 509
Immobilier disponible pour location		1 329 207	1 261 076	1 187 436
À inclure:	(+)	63 777	61 170	54 246
+ Frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		63 777	61 170	54 246
Valeur d'investissement des immeubles disponibles à la location - y compris l'immobilier détenu par droit d'usage	(B)	1 392 984	1 322 247	1 241 681
Revenus locatifs bruts annualisés		77 348	72 614	66 684
À exclure :				
– Charges immobilières		-9 652	-9 194	-7 361
Revenus locatifs nets annualisés	(A)	67 695	63 421	59 323
Ajustements :				
Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autres réductions de loyer		4 372	3 996	2 042
Revenus locatifs nets 'topped-up' annualisés	(C)	72 068	67 417	61 365
EPRA RENDEMENT NET INITIAL (IN %)	(A/B)	4,9%	4,8%	4,8%
EPRA RENDEMENT NET INITIAL AJUSTE (IN %)	(C/B)	5,2%	5,1%	4,9%

EPRA taux de vacance locative

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

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

Segment	Surface locative brute (en milliers de m ²)	Valeur locative estimée (ERV) de vacance (en milliers €)	Valeur locative estimée (ERV) (en milliers €)	EPRA vacance locative (en %)	EPRA vacance locative (en %)
Bureaux	208 251	5 767 254	27 782 585	20,8%	24,1%
Immobilier logistique en Belgique	804 573	641 201	37 579 590	1,7%	4,2%
Immobilier logistique en Pays-Bas	359 147	0	23 829 364	0,0%	0,0%
TOTAL DE L'IMMOBILIER disponible à la location	1 371 971	6 408 455	89 191 539	7,2%	9,9%

EPRA ratio de coûts ★

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

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

Réconciliation en milliers €	30-6-2023	31-12-2022	30-6-2022
Dépenses administratives et d'exploitation (IFRS)	9 389	12 888	6 537
Charges relatives à la location	59	19	-15
Récupération de charges immobilières	-686	-1 249	-627
Récupération de charges locatives			
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état	810	1 629	589
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	-267	-939	-328
Charges immobilières	6 363	8 566	3 907
Frais généraux	2 684	4 387	2 811
Autres revenus et charges d'exploitation	425	475	200
À exclure :			
- Indemnités pour droit de superficie et baux emphytéotiques		-9	
EPRA frais (y compris frais de vacance)	(A) 9 388	12 879	6 536
Frais de vacance	-987	-1 086	-478
EPRA frais (hors frais de vacance)	(B) 8 401	11 794	6 058
Revenus locatifs diminués des indemnités pour droit de superficie et baux emphytéotiques	(C) 40 192	71 465	35 438
EPRA ratio de coûts (y compris frais de vacance) (en %)	(A/C) 23,4%	18,0%	18,4%
EPRA ratio de coûts (hors frais de vacance) (en %)	(B/C) 20,9%	16,5%	17,1%

EPRA Loan-to-value (LTV)

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

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

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

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

en milliers €		30-6-2023		
		Rapportés	Intérêt minoritaire	Part du Groupe
À inclure:				
- Emprunts auprès d'établissements de crédit		558 446	31 065	527 380
- Papier commercial		39 500		39 500
- Greenbond/USPP		94 435		94 435
- Dettes/créances nettes		25 119	1 991	23 128
À exclure :				
- Trésorerie et équivalents de trésorerie	(-)	-2 380	-109	-2 270
EPRA Dette nette	(A)	715 120	32 947	682 173
À inclure:				
- Immobilier disponible à la location (panneaux solaires, etc. inclus)		1 327 646	53 372	1 274 274
- Immobilier destiné à la vente		16 156		16 156
- Projets de développement et réserves de terrains		80 921	13 063	67 858
- Immobilisations incorporelles		276	2	275
- Actifs financiers		2 916	1 458	1 458
EPRA Valeur immobilière totale	(B)	1 427 915	67 895	1 360 021
EPRA LTV (a/b)	=(A/B)	50,1%		50,2%

en milliers €		31-12-2022		
		Rapportés	Intérêt minoritaire	Part du Groupe
À inclure:				
- Prêts auprès d'institutions de crédit		487 380	20 656	466 724
- Papier commercial		46 000		46 000
- Green Bond/USPP		94 382		94 382
- Dettes/créances nettes		35 600	8 021	27 579
À exclure :				
- Trésorerie et équivalents de trésorerie	(-)	-3 053	-222	-2 831
EPRA Dette nette	(A)	660 309	28 455	631 854
À inclure:				
- Immobilier disponible à la location (panneaux solaires, etc. inclus)		1 248 391	40 617	1 207 774
- Immobilier destiné à la vente		27 277		27 277
- Projets de développement et réserves de terrains		99 619	14 598	85 021
- Immobilisations incorporelles		284	2	282
EPRA Valeur immobilière totale	(B)	1 375 572	55 217	1 320 355
EPRA LTV (a/b)	=(A/B)	48,0%		47,9%

8.6 Mesures alternatives de performance

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

Taux d'intérêt moyen des financements★

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

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

Réconciliation en milliers €		30-6-2023	31-12-2022	30-06-2022
Charges d'intérêt nettes	(A)	9 201	10 655	3 672
Intérêts intercalaires activés	(B)	471	1 647	1 113
Dette moyenne de la période	(C)	660 250	620 034	569 315
Taux d'intérêt moyen des financements (sur base 360/181 ou 360/365) (%)	=(A+B)/C	2,9%	2,0%	1,7%

Net debt/EBITDA

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

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

Réconciliation en milliers €		30-6-2023	31-12-2022	30-6-2022
Dettes financières		693 348	628 826	651 348
Trésorerie et équivalents de trésorerie		-2 380	-3 053	-4 544
Net debt (IFRS)	A	690 968	625 773	646 804
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		30 804	58 586	28 902
Amortissements		551	773	345
EBITDA (IFRS)	B	31 355	59 359	29 247
Net debt / EBITDA	=(A/B)	10,9	10,5	11,0

Résultat net par action (Part du Groupe)★

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

Réconciliation		30-6-2023	31-12-2022	30-6-2022
Résultat net (part du Groupe) (en milliers €)	(A)	17 710	51 714	65 701
Moyenne pondérée du nombre d'actions	(B)	29 370 567	26 664 878	26 357 415
Résultat net par action (part du Groupe) (en €)	=(A/B)	0,60	1,94	2,49

Valeur nette par action★

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

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

Réconciliation en milliers €		30-6-2023	31-12-2022	30-6-2022
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère (en milliers €)	(A)	676 282	693 352	657 082
Nombre d'actions en fin d'année	(B)	29 880 473	29 235 067	26 577 334
Valeur nette par action (en €)	=(A/B)	22,63	23,72	24,72

Marge d'exploitation★

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

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

Réconciliation en milliers €		30-6-2023	31-12-2022	30-6-2022
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	(A)	30 804	58 586	28 902
Revenus locatifs	(B)	40 193	71 474	35 438
Marge d'exploitation (%)	=(A/B)	77%	82%	82%

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

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

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

Réconciliation en milliers €		30-6-2023	31-12-2022	30-6-2022
Résultat sur vente des immeubles de placement		-4 123	478	72
Variations de la juste valeur des immeubles de placement		8 924	-26 106	29 014
Autre résultat sur portefeuille		-1 612	3 920	-6 440
Résultat sur portefeuille		3 190	-21 708	22 646
Intérêt minoritaire		-4 814	-4 302	-1 665
Résultat sur portefeuille (part du Groupe)		-1 625	-26 010	20 981

8.7 Liste de terminologie

Arrêté Royal SIR

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

Croissance organique

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

Dividende net

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

Facteur de capitalisation

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

Fonds de placement immobilier spécialisé (FIIS)

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

Free float

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

Gouvernance d'entreprise

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

Intervest

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

Juste valeur d'un immeuble de placement

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

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

Législation SIR

La Loi SIR et l'Arrêté Royal SIR.

Liquidité de l'action

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

Loi-SIR

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

Loyers contractuels

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

Ratio de couverture des intérêts

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

Rendement brut (en cas de location totale)

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

Rendement brut du dividende

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

Rendement d'une action

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

Rendement net (en cas de location totale)

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

Rendement net du dividende

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

Résultat net dilué par action

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

Société immobilière réglementée (SIR)

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

Société immobilière réglementée institutionnelle (SIRI)

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

Taux d'endettement

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

Taux d'occupation

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

Valeur d'acquisition d'un bien immobilier

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

Valeur d'investissement d'un bien immobilier

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

Valeur locative estimée (VLE)

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

Valeur nette par action

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

Vélocité

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

Photo couverture: Raamsdonkveer > Pays-Bas

Disclaimer

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

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

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

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

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

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



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

TVA: BE0458623918
 RPM Anvers