

 at the Singel

Greenhouse
Collection

BEYOND
REAL
ESTATE

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2021



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

du conseil de surveillance pour la période du
01.01.2021 au 30.06.2021

Information réglementée

Embargo jusqu'au 02.08.2021, 18h00

ANVERS, LE 2 AOÛT 2021



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

#TeamInterinvest réalise des étapes importantes dans le plan de croissance stratégique #connect2022

- › L'EPRA résultat par action de € 0,83 donne une augmentation de 9% ou € 0,07 en comparaison au premier semestre 2021
- › Augmentation de l'EPRA résultat attendu par action communiqué antérieurement pour 2021 de € 1,62 - € 1,65 à € 1,65 - € 1,68
- › Confirmation du dividende brut visé de € 1,53 pour 2021 – au même niveau qu'en 2020
- › La politique active de location donne lieu à
 - › une occupation complète du portefeuille logistique
 - › une augmentation du taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille immobilier de 1% qui s'élève à 94%
 - › une croissance organique des revenus locatifs de 5%
 - › d'importantes transactions locatives dans les projets de développement futurs et ceux en cours, comme à Genk Green Logistics avec Eddie Stobart Logistics Europe et avec P&O Ferrymasters et à Herentals Green Logistics avec Schrauwen Sanitair en Verwarming
- › La propre équipe dévouée aux Pays-Bas bâtit l'avenir avec entre autres
 - › une convention de sale-and-lease back avec Nouwens Transport Breda, premier site logistique à Breda
 - › un potentiel de développement pour des projets built-to-suit à 's-Hertogenbosch et Venlo
- › Greenhouse Woluwe Garden va devenir le prochain déploiement de l'approche de redéveloppement réussi dans le segment des bureaux par et avec #TeamInterinvest, planifié à l'expiration du contrat avec PwC fin 2021
- › € 17 millions d'investissements dans des projets de développement durables par l'équipe interne
- › La poursuite de l'optimisation des financements résulte en un taux d'intérêt moyen de 1,9%
- › Renforcement des capitaux propres de € 15,4 millions à la suite du dividende optionnel où 56,6% des actionnaires ont opté pour des actions
- › Recouvrement des créances commerciales en ligne avec le schéma de paiement normal , 93% reçus du troisième trimestre 2021
- › Engagement actif relatif à la durabilité
 - › poursuite du déploiement de l'installation de compteurs intelligents, 51% au premier semestre 2021
 - › poursuite de l'installation de panneaux solaires, 65% du portefeuille immobilier logistique au premier semestre 2021
- › Éventuelle augmentation de valeur future sur une période 2021 - 2025 entre € 255 - € 297 millions en raison des projets de (re)développement avec l'équipe interne
- › Base solide grâce aux activités dans les deux segments immobiliers, locataires diversifiés, un bilan solide et suffisamment de marge par les € 132 millions de lignes de crédit non utilisées
- › Les changements au sein du conseil de surveillance et du conseil de direction engendrent une équipe renouvelée qui ensemble avec #TeamInterinvest au complet est prête à créer de la valeur durable pour toutes les parties prenantes

Chiffres clés 2021 premier semestre

IMMOBILIER

€ 1,1 milliard

Juste valeur du portefeuille

94%

Taux d'occupation:

Immobilier logistique Pays-Bas 100%

Immobilier logistique Belgique 100%

Bureaux 87%

3,6 ans

Durée moyenne restante
des contrats de bail

Immobilier logistique 4,3 ans

Bureaux 2,7 ans

7,2%

Rendement locatif brut en cas de
location complète du portefeuille

Immobilier logistique 6,1%

Bureaux 9,3%

29 pb

Contraction moyenne des rende-
ments dans l'immobilier logistique

FINANCIER

€ 0,83

EPRA résultat par action

€ 22,84

EPRA NTA par action

1,9%

Taux d'intérêt moyen
des financements

43%

Taux d'endettement

€ 1,53

Dividende brut visé par action

€ 1,65 - € 1,68

EPRA résultat attendu
par action

BOURSE

€ 601 millions

Capitalisation boursière

6,7%

Rendement brut du dividende

DURABILITÉ

24%

du portefeuille immobilier au moins
BREEAM « Very Good »

100%

d'électricité provenant de
sources renouvelables

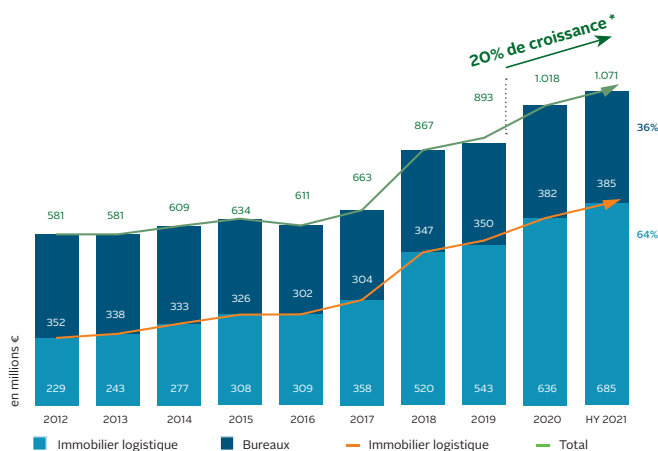
65%

du portefeuille immobilier logistique
équipés de panneaux solaires:
30 MWc

51%

du portefeuille équipés de
compteurs intelligents

Juste valeur du portefeuille immobilier



ÉQUIPE

45 collaborateurs



Chiffres clés comparatifs

En milliers €	30.06.2020	31.12.2020
Chiffres clés immobiliers		
Juste valeur de l'immobilier	1.067.855	1.017.958
Juste valeur de l'immobilier disponible à la location	996.878	965.796
Rendement locatif brut sur immobilier disponible à la location (en %)	6,8%	6,9%
Rendement locatif brut sur immobilier disponible à la location en cas de location à 100% (en %)	7,2%	7,4%
Durée moyenne restante des contrats de bail (jusqu'à la première échéance) (en années)	3,6	4,0
Durée moyenne restante des contrats de bail du portefeuille logistique (jusqu'à la première échéance) (en années)	4,3	4,7
Durée moyenne restante des contrats de bail des bureaux (jusqu'à la première échéance) (en années)	2,7	2,9
Taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille (en %)	94%	93%
Taux d'occupation du portefeuille logistique (en %)	100%	96%
Taux d'occupation du portefeuille logistique Pays-Bas (en %)	100%	98%
Taux d'occupation du portefeuille logistique Belgique (en %)	100%	95%
Taux d'occupation des bureaux (en %)	87%	88%
Surface locative brute (en milliers de m ²)	1.046	1.046
Chiffres clés financiers		
EPRA résultat	21.275	40.355
Résultat sur portefeuille - part du groupe	27.074	5.387
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	843	- 2.311
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE	49.192	43.431
Nombre d'actions copartageantes	26.300.908	25.500.672
Moyenne pondérée du nombre d'actions	25.659.835	25.164.126
Cours boursier à la date de clôture (en €/action)	22,85	22,55
Valeur nette (juste valeur) (en €/action)	21,79	21,46
Valeur nette (valeur d'investissement) (en €/action)	23,39	22,64
Prime par rapport à la juste valeur nette (en %)	5%	5%
Capitalisation boursière (en millions €)	601	575
Dividende brut (en €)	1,53	1,53
Rendement brut du dividende (en %)	6,7%	6,8%
Taux d'endettement (max. 65%)	43%	43%
Taux d'intérêt moyen des financements (en %)	1,9%	2,0%
Durée moyenne des financements à long terme (en années)	4,2	3,8
EPRA chiffres clés		
EPRA résultat (en € /action) (part du Groupe)	0,83	1,60
EPRA NTA (en €/action) ¹	22,84	22,40
EPRA NRV (en €/action) ¹	22,92	24,08
EPRA NDV (en €/action) ¹	21,72	21,37
EPRA RIN (rendement initial net) (en %)	5,7%	5,7%
EPRA RIN ajusté (en %)	5,7%	5,8%
EPRA taux vacance locative (en %)	6,1%	7,3%
EPRA ratio de coûts (frais directs de vacance inclus) (en %)	20,7%	20,2%
EPRA ratio de coûts (hors frais directs de vacance) (en %)	19,2%	18,7%

¹ En octobre 2019, EPRA a publié les nouvelles Best Practices Recommendations pour les déclarations financières des sociétés immobilières cotées en Bourse. L'EPRA NAV et l'EPRA NNNNAV sont remplacés par trois nouveaux indicateurs Net Asset Valuation, à savoir EPRA NRV (Net Reinstatement Value), EPRA NTA (Net Tangible Assets) et EPRA NDV (Net Disposal Value). L'EPRA NTA correspond en grande partie à l'« ancien » EPRA NAV.

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

du conseil de surveillance pour la période du
01.01.2021 au 30.06.2021

Information réglementée

Embargo jusqu'au 02.08.2021, 18h00

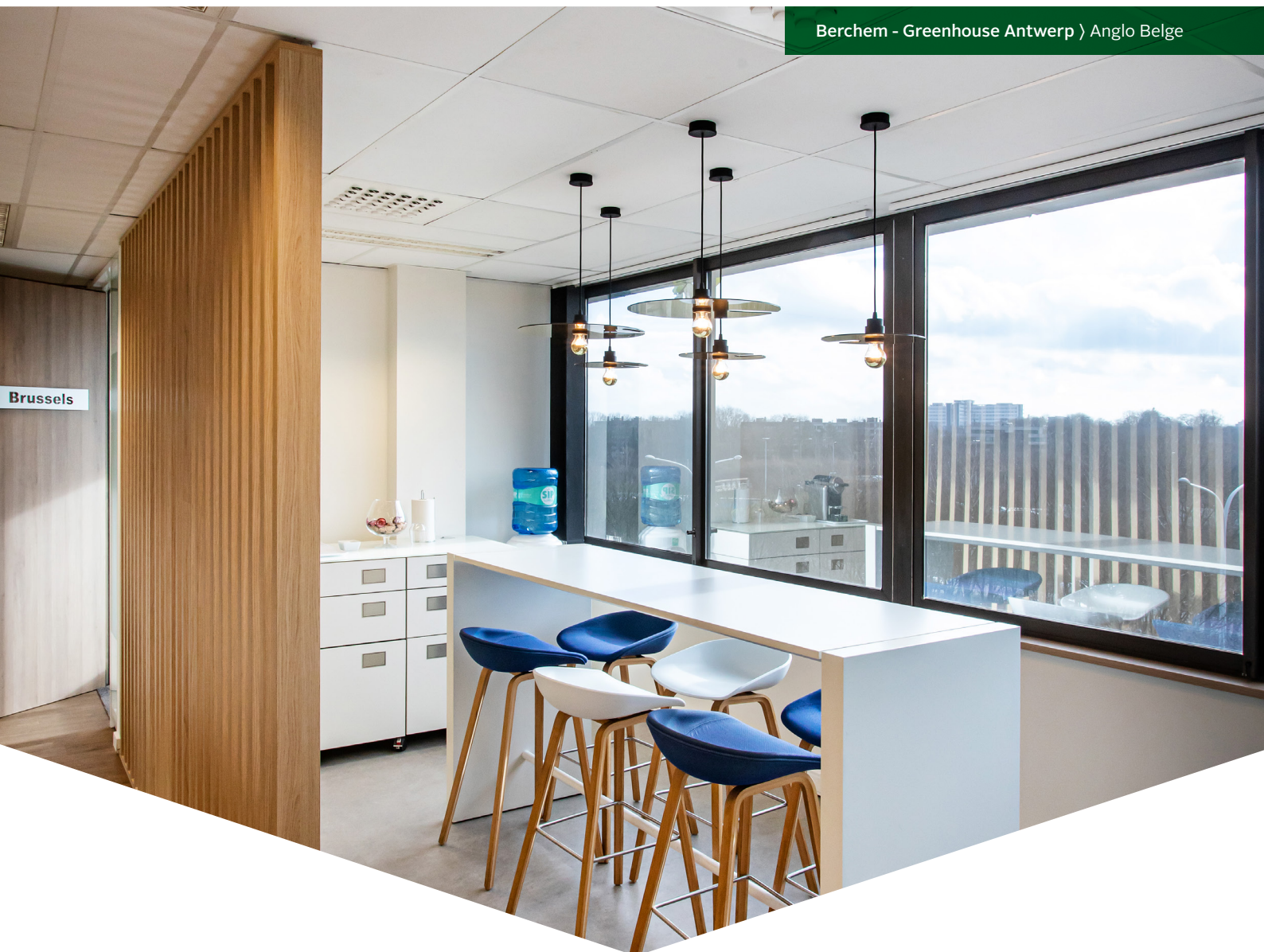


INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES


Sommaire

1	Rapport semestriel intermédiaire 2021	7
1.1	Introduction: mise à jour stratégie et prévisions	7
1.2	Investissements	19
1.3	Projets en construction et potentiel de développement	20
1.4	Activités locatives	25
1.5	EPRA résultat	26
1.6	Portefeuille immobilier	27
1.7	Le marché immobilier	37
1.8	Analyse des résultats	43
1.9	Structure financière	47
1.10	L'action Interinvest	50
1.11	Gouvernance d'entreprise	51
1.12	Facteurs de risques pour les mois restants de 2021	52
2	Chiffres semestriels consolidés résumés	53
2.1	Compte de résultats consolidés résumés	53
2.2	Résultat global consolidé résumé	54
2.3	Bilan consolidé résumé	55
2.4	Aperçu résumé des flux de trésorerie consolidés	56
2.5	Bilan de mutation résumé des capitaux propres consolidés	57
2.6	Notes aux chiffres semestriels consolidés résumés	58
2.7	Rapport du commissaire	67
2.8	Calendrier financier 2021	68
3	Déclaration relative au rapport financier semestriel	69

Liste de terminologie et mesures alternatives de prestation premier semestre 2021



Mesures alternatives de performance

Les mesures alternatives de performance sont des critères qu'Interinvest utilise pour mesurer et contrôler sa performance opérationnelle. 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'Autorité européenne des marchés financiers (AEMF) a publié des lignes directrices applicables, à compter du 3 juillet 2016, à l'utilisation et à l'explication des mesures alternatives de performance. La terminologie qu'Interinvest considère comme mesures alternatives de performance figure dans un lexique disponible sur le site Internet www.interinvest.be, intitulé « Lexique et mesures alternatives de performance ». Les mesures alternatives de performance sont marquées du signe  et accompagnées d'une définition, d'un objectif et d'un rapprochement, comme l'exige la ligne directrice de l'AEMF.

1 Rapport semestriel intermédiaire 2021

1.1 Introduction: mise à jour stratégie et prévisions

#connect2022

Avec **#connect2022**, lancé mi-2020, Intervest trace les lignes stratégiques pour les années à venir: réaliser une croissance réfléchie de 30% de la juste valeur du portefeuille immobilier, améliorer la qualité du portefeuille immobilier via une rotation des actifs, assurer toute la chaîne de valeur, de l'achat (du terrain) à la réception de l'immeuble, avec une équipe interne dévouée et motivée et ce, dans un souci de durabilité tant du côté de l'investissement que du côté du financement.

Intervest continuera sans relâche de mettre en œuvre cette approche en 2021 et 2022, avec une création de valeur pour toutes les parties prenantes, en tenant compte de la durabilité dans différents domaines, grâce à son équipe orientée client.

“Le conseil de surveillance soutient pleinement le déploiement de la stratégie #connect2022, où l'accent repose sur une création de valeur durable pour toutes les parties prenantes tant du côté de l'investissement que du côté du financement.”

ANN SMOLDERS, PRÉSIDENTE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE D'INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES

Mais uniquement la stratégie ne suffit pas. #connect2022 va de pair avec l'organisation, la gouvernance et la culture d'entreprise, où la culture d'entreprise est un élément important, ou même le principal. L'année dernière Intervest a franchi des étapes significatives dans tous ces domaines. Une nouvelle organisation a été créée grâce à l'apport de #TeamIntervest qui a réexaminé les processus et rôles. Une administration duale a été installée conformément à nouveau Code des sociétés et associations (CSA), composée d'un conseil de surveillance et d'un conseil de direction, ayant tous les deux un nouveau membre. Une culture d'entreprise où les personnes se complètent et où un terrain propice est créé permettant aux personnes de croître et d'exceller.



Pays Bas - 's-Hertogenbosch) Rietvelden - Artist Impression



“ Je suis particulièrement heureux et reconnaissant des étapes importantes que nous avons réalisées avec #connect2022 dans le domaine de la gouvernance, de l'organisation et de la culture d'entreprise. Une culture d'entreprise qui se manifeste dans la collaboration quotidienne, les actions orientées client pour créer de la valeur durable, en veillant sans relâche à 'décharger' le client, et en tenant compte du 'bien-être' de chacun, *beyond real estate*”

GUNTHER GIELEN, CEO INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES

Investissements et potentiel de développement

Interinvest s'engage à créer de la valeur pour ses parties prenantes en générant des flux de trésorerie solides et récurrents sur un portefeuille immobilier bien diversifié, dans le respect des enjeux environnementaux et sociaux et des critères de bonne gouvernance. La société veut ainsi tirer un avantage agile des cycles d'investissement respectifs et du marché locatif sous-jacent dans les domaines des bureaux et de la logistique, les deux segments du portefeuille immobilier.

Dans l'**immobilier logistique**, l'accent est mis sur des sites avec une accessibilité multimodale et une taille critique, situés sur les principaux axes en Belgique, aux Pays-Bas et dans le nord-ouest de l'Allemagne.



Herentals Green Logistics › Artist impression

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

du conseil de surveillance pour la période du
01.01.2021 au 30.06.2021

Information réglementée

Embargo jusqu'au 02.08.2021, 18h00



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Ce segment de marché a connu une certaine surchauffe, tant en Belgique qu'aux Pays-Bas, en raison d'une pénurie et de la montée en puissance de l'e-commerce, notamment due à la crise du coronavirus. Les achats d'immobilier logistique deviennent chers, ce qui incite Interinvest à se tourner davantage vers des projets de développement en gestion propre, ou en collaboration avec de partenaires et la propre #TeamInterinvest. Les sites immobiliers logistiques existants seront redéveloppés en immeubles logistiques à l'épreuve du temps, avec une capacité de relocation attendue plus élevée.

Par ailleurs, Interinvest continue à investir dans de l'immobilier logistique ayant un potentiel de développement, aussi bien autour des emplacements existants qu'à des nouveaux emplacements de sorte que de nouveaux clusters logistiques ou des clusters existants puissent être développés.

Un bel exemple est **Herentals Green Logistics**. En avril 2021 #TeamInterinvest a commencé les travaux de construction pour Herentals Green Logistics, un vaste projet de redéveloppement logistique de 45.000 m² sur le site connu en tant que Herentals Logistics. Cette possibilité a été créée dans le courant de 2020 après l'acquisition de l'immeuble de bureaux contigu avec position de terrain supplémentaire. Le terrain sur lequel l'immeuble de bureaux se situe, jouxte en effet les bâtiments logistiques d'Herentals Logistics et offre la possibilité de développer une nouvelle construction logistique durable à un emplacement de premier ordre le long de l'E313.

Herentals Green Logistics
début des travaux de construction
45.000 m²

Schrauwen Sanitair en Verwarming, locataire du complexe voisin, a choisi Herentals Green Logistics pour centraliser ses activités de distribution en louant plus de 22.000 m². La commercialisation des autres unités est en cours et des discussions sont déjà bien avancées avec des parties intéressées.



Herentals Green Logistics > Artist impression



Interinvest continue également en 2021 à mettre l'accent sur l'élaboration du projet **Genk Green Logistics**. La construction d'un premier bâtiment logistique state-of-the-art de 25.000 m² a été réceptionné au quatrième trimestre 2020 et loué début avril 2021 pour une durée de trois ans à Eddie Stobart Logistics Europe, qui s'y est installé début juin 2021. La plus-value réalisée sur ce nouveau projet de construction cadre entièrement dans l'objectif de création de valeur de la stratégie #connect2022. En juin, Genk Green Logistics SA a conclu un contrat de location « built-to-suit » pour un entrepôt de 10.000 m² avec P&O Ferrymasters.

Premières
locations
à Genk Green Logistics

En 2020, Interinvest a également investi dans de l'immobilier logistique avec un futur potentiel de développement aux Pays-Bas: un site logistique avec option pour une position de terrain à Venlo et une possibilité de développement à long terme à 's Hertogenbosch.

L'acquisition définitive de la position de terrain à Venlo en mai 2021, jouxtant les immeubles existants d'Interinvest, concrétise la possibilité de développement supplémentaire d'un immeuble logistique d'environ 10.000 m², selon les normes BREEAM « Outstanding ».

L'équipe aux Pays-Bas poursuit la commercialisation d'un projet logistique built-to-suit à 's-Hertogenbosch. Ce projet comprend un entrepôt, une mezzanine et un bureau et crée une valeur durable supplémentaire de 8.205 m², selon les normes BREEAM « Outstanding ».



Genk Green Logistics } de gauche à droite: Gunther Gielen (ceo Interinvest), Wim Dries (maire de Genk), Raf Hustinx (Managing Director Eddie Stobart Logistics Europe)



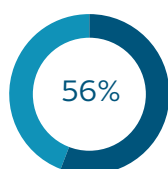
Dans le **segment des bureaux**, Interinvest s'efforce, en termes d'investissements, d'acquérir des immeubles de qualité dans des endroits attrayants et facilement accessibles, ayant d'une part une population d'étudiants importante, et accorde d'autre part l'attention nécessaire à la rénovation « futureproof » des immeubles existants dans le portefeuille.

Les immeubles de bureaux bien situés, surtout dans les villes avec une population d'étudiants, comme Anvers, sont plutôt rares. En outre, la crise du coronavirus a fait apparaître dans le segment des bureaux des tendances qui auront une influence sur notre manière de travailler à l'avenir, avec notamment l'évolution vers un environnement de travail hybride. Il existe nettement un besoin croissant de flexibilité et de mobilité afin de pouvoir travailler indépendamment du lieu et du temps. Côté entreprise cela se traduit par le besoin d'une plus grande flexibilité concernant les m² et la durée des contrats. De la flexibilité dans les espaces, le coworking et les serviced offices deviennent les tampons naturels en vue d'une organisation efficace.

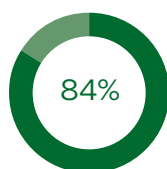
Ces évolutions renforcent le besoin d'immeubles de bureaux axés sur les besoins changeants des utilisateurs. Les bureaux deviennent des lieux de rencontre qui sont axés sur la stimulation de l'interaction. À cela s'ajoute un rayonnement professionnel, une grande mesure de flexibilité, un large éventail de services qui tient compte du bien-être et de l'efficacité énergétique.

Le **concept Greenhouse** qui a entre-temps été réalisé avec succès à Berchem, Diegem et Malines, offre à Interinvest une réponse adéquate à ces besoins. Un Greenhouse hub offre un environnement de travail contemporain et inspirant offrant du coworking, des salles de réunions et espaces événementiels où l'interaction et la rencontre sont stimulés par l'aménagement intérieur. La durabilité et l'efficacité énergétique sont accentués et vont de pair avec un large éventail de services qui tiennent compte du bien-être.

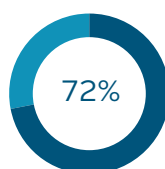
Enquête de télétravail 2.0 BDO



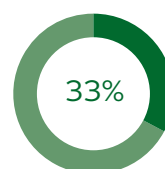
56% considèrent le bureau comme l'endroit idéal pour réfléchir



84% souhaitent télétravailler deux jours ou plus après le COVID-19



72% veulent se rendre au bureau pour des contacts informels



33% se voient même passer trois jours en télétravail

Selon l'enquête de télétravail récente 2.0 réalisée par la société de conseil BDO, pas moins de 84% des employés souhaitent passer au moins deux jours par semaine dans leur bureau à domicile également après la crise du coronavirus. L'augmentation de la productivité et l'absence de déplacements sont les motifs déterminants.



Interinvest a, dans ce cadre, développé le concept « **NEW Reality Office Space** » (**NEREOS**). Le concept de bureau NEREOS vise à créer, par différents éléments, un nouvel 'environnement de travail hybride' qui s'éloigne de l'open space classique. Des panneaux acoustiques en feutre qui délimitent des bulles de travail personnelles. Des tapis qui indiquent clairement la distance d'un mètre et demi, une séparation entre parties publiques et privées, un sens de circulation unique... bref, des solutions de bureaux inspirantes, flexibles et durables en ligne avec le positionnement stratégique *beyond real estate*.



NEREOS › NEW REality Office Space

En novembre 2020, Interinvest a acquis le long du Singel à Anvers un prestigieux projet de rénovation de bureaux, qui est commercialisé sous le nom de **Greenhouse Collection**. Ce concept de bureaux intègre et réunit des éléments des Greenhouse hubs d'Interinvest à Berchem, Malines et Diegem à une expérience de bureau exclusive. Ce projet de rénovation de bureaux sera développé en gestion propre en 2021 et la réception est prévue début 2022.

Greenhouse Collection deviendra un espace de bureaux inspirant où des personnes entreprenantes feront

l'expérience d'une manière exclusive de travailler. Un emplacement idéal à Anvers (Berchem) avec des connexions rapides vers Gand ainsi que Bruxelles et des transports en commun dans les environs, en feront un immeuble monumental intégrant durabilité, innovation et expérience. Greenhouse Collection est entièrement en ligne avec la stratégie d'Interinvest relative au portefeuille de bureaux: accent sur des immeubles de qualité et à l'épreuve du temps où le besoin de flexibilité, de qualité, de connexion et d'expérience occupent une place centrale. En plus d'une offre variée de solutions pour des espaces de bureaux, comme des espaces privés, des serviced offices et espaces de coworking, un centre de réunion à part entière et un magnifique rooftop boardroom contribueront à la vie professionnelle sur le site. Ici aussi Interinvest va *beyond real estate* et 'Greenhouse Collection at the Singel' intégrera également de fins éléments culturels, artistiques et gastronomiques.

Prestigieux
projet de rénovation de bureaux

Greenhouse Collection

Il devient de plus en plus difficile d'acheter des biens immobiliers de qualité, loués à long terme, à un rendement convenable. C'est pourquoi Interinvest met l'accent sur des redéveloppements et investissements dans les segments immobiliers logistiques et de bureaux ayant un potentiel de développement futur. Cela peut entraîner quelque peu un ralentissement des revenus locatifs qui ne se retrouveront pas immédiatement dans les revenus locatifs.

Dans le portefeuille existant et à la lumière de ces évolutions une analyse stratégique détaillée par immeuble, a été finalisée fin juin. Cette analyse a clairement indiqué quels immeubles répondent aux attentes futures et besoins changeants des utilisateurs avec une attention particulière pour la durabilité et le bien-être. Il en ressort ainsi qu'environ 86% de l'ensemble du portefeuille est à l'épreuve du temps et est donc de nature stratégique pour Interinvest.



Diegem - Greenhouse BXL › The Velvet Corner

RAPPORT FINANCIER
SEMESTRIEL

du conseil de surveillance pour la période du
01.01.2021 au 30.06.2021

Information réglementée
Embargo jusqu'au 02.08.2021, 18h00

INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Portefeuille immobilier

La **juste valeur des immeubles de placement** s'élève au 30 juin 2021 à € 1.071 millions, une augmentation de 5% ou € 53 millions par rapport au 31 décembre 2020 (€ 1.018 millions).

La juste valeur du portefeuille de bureaux existant (sans acquisitions) a enregistré une baisse de valeur de 1%, principalement en raison de l'évaluation utilisée par les experts immobiliers dans le climat d'incertitude économique actuel. La juste valeur du portefeuille logistique (sans acquisitions ni (re)développements) a augmenté de 6% résultant de la contraction des rendements et des locations qui se poursuit. La proportion entre les segments immobiliers dans le portefeuille s'élève au 30 juin 2021 à 64% d'immobilier logistique et à 36% d'immeubles de bureaux. 45% du portefeuille immobilier logistique sont situés aux Pays-Bas. Au 30 juin 2021, l'ensemble du portefeuille immobilier a une superficie locative de 1.045.937 m².

Juste valeur
€ 1,1 milliard

Activité locative et taux d'occupation

Une politique de location active résulte au premier semestre 2021 en une augmentation des revenus locatifs et en une légère hausse du taux d'occupation total, et en une occupation complète du portefeuille logistique, malgré le difficile contexte économique actuel. Le taux d'occupation du portefeuille immobilier d'Interinvest s'élève à 94% au 30 juin 2021, 87% pour les immeubles de bureaux et 100% pour le portefeuille logistique.

Croissance organique
des revenus locatifs
+ 5%

Le succès de cette politique de location est aussi prouvé dans la commercialisation de Genk Green Logistics. Fin 2020, le premier complexe d'environ 25.000 m² a été réceptionné et loué à Eddie Stobart Logistics Europe. En juin 2021, une convention built-to-suit a été conclue pour un entrepôt de 10.000 m² avec P&O Ferrymasters, dont la réception est prévue fin 2021. Cela représente ensemble 15% des 250.000 m² qui sont disponibles sur l'ancien site Ford à Genk.

Taux d'occupation
du portefeuille logistique
100%

La convention de sale-and-lease back avec Nouwens Transport Breda sur le premier site logistique à Breda a été conclue pour une durée de 17,7 ans - avec une échéance après 12,7 ans sous la condition suspensive de l'obtention d'un permis d'environnement irrévocable. Ce permis est attendu pour fin août. La convention, sous un régime de triple net, prend cours après la cession, prévue au plus tard en octobre 2021.

Dans la lignée du redéveloppement réussi de l'immeuble de bureaux à Diegem en Greenhouse BXL et antérieurement des immeubles à Berchem et Malines en respectivement Greenhouse Antwerp et Greenhouse Mechelen, il a été opté en ce qui concerne Woluwe Garden pour le déploiement du concept Greenhouse avec #TeamInterinvest expérimentée. Plus que jamais, la combinaison d'un environnement de bureaux inspirant offrant un large éventail de services semble être la clé pour la création de valeur à l'épreuve du temps. Woluwe Garden sera redéveloppé en Greenhouse Woluwe Garden. Après l'expiration du contrat de bail fin 2021, le projet de redéveloppement sera définitivement démarré. #TeamInterinvest profitera également de l'expérience acquise durant le redéveloppement en cours de Greenhouse Collection, le prestigieux projet de rénovation de bureaux au Singel à Anvers.

Interinvest clôture le premier semestre 2021 avec une durée moyenne restante jusqu'à la prochaine échéance de 3,6 ans pour l'ensemble du portefeuille immobilier.



Capitaux propres

Le dividende optionnel par lequel 56,5% des actionnaires ont opté pour des actions a renforcé les fonds propres de € 15,4 millions en mai 2021.

Financements

Interinvest a continué à renforcer sa solide structure financière au premier semestre 2021.

Lors de la conclusion d'un crédit supplémentaire avec la Banque Triodos au premier semestre 2021 pour un montant de € 40 millions, la norme la plus élevée en matière de durabilité a été recherchée côté financement. Ce crédit, d'une durée de 7 ans, est expressément accordé afin d'être utilisé pour le financement de la réalisation d'immeubles qui ambitionne un certificat BREEAM « Outstanding » (pour les nouvelles constructions) ou « Excellent » (pour les projets de rénovation).

L'unique ligne de crédit de € 25 millions, qui est venue à échéance fin juin 2021, a été prolongée jusqu'en juin 2028. Cela s'inscrit dans la prolongation échelonnée des lignes de crédit en cours auprès de la Banque Belfius, de sorte que la durée moyenne des lignes de crédit auprès de la Banque Belfius passe fin juin 2021 de 2,5 ans à 5,4 ans.

Par conséquent, la durée moyenne restante des crédits à long terme augmente jusqu'à 4,2 ans par rapport à 3,8 ans au 31 décembre 2020.

En plus, les couvertures de taux d'intérêt existantes de € 90 millions ont été renégociées et prolongées sur une durée de 6 et 7 ans à un taux d'intérêt moins élevé via une transaction « blend & extend ».

Une large base d'investisseurs continue à être fortement intéressée dans le programme de papier commercial ce qui résulte en une hausse de l'utilisation jusqu'à environ € 90 millions au 30 juin 2021.

Le taux d'intérêt moyen des financements d'Interinvest a encore été aiguisé au premier semestre 2021 et s'élève à 1,9% y compris les marges bancaires (2,0% au 31 décembre 2020).

1,9%
taux d'intérêt moyen

À la fin du premier semestre 2021, Interinvest dispose d'une réserve de € 132 millions de lignes de crédit non utilisées (après couverture du papier commercial émis) pour le financement des projets de développement en cours et des acquisitions futures.

Cette réserve, combinée au taux d'endettement de 43% au 30 juin 2021, fait que la société dispose d'un volume suffisant pour investir au moyen de capitaux d'emprunt avant que la limite supérieure de la fourchette stratégique de 45%-50% ne soit atteinte.



Diegem › Greenhouse BXL - Atrium



EPRA résultat et dividende brut

En vue de correspondre aux grandes lignes de la stratégie #connect2022 Interinvest veut conserver une plus grande partie de la chaîne de valeur en interne. Cela comprend principalement des (re)développements propres, ne générant toutefois pas immédiatement des revenus locatifs.

Interinvest s'attend pour l'exercice 2021 à une croissance de l'**EPRA résultat par action** se situant entre 3% et 5% par rapport à l'exercice précédent (€ 1,60). Cette attente est supérieure à la marge communiquée antérieurement, principalement conduite par la surveillance des coûts, l'optimisation de structure financière et la réception réussie des projets de développement. L'EPRA résultat attendu par action oscillera entre € 1,65 et € 1,68 sur la base des estimations et prévisions actuelles.

Au 30 juin 2021 l'EPRA résultat s'élève à € 0,83 par action ou une hausse de 9% ou € 0,07 par action par rapport à la même période d'année précédente (€ 0,76).

Interinvest prévoit pour l'exercice 2021 un **dividende brut** au même niveau que pour l'exercice 2020, à savoir € 1,53 par action. Cela revient à un rendement brut du dividende de 6,7% sur la base du cours de clôture de l'action au 30 juin 2021, qui s'élève à € 22,85 et à un taux de distribution situé entre 91% et 93% de l'EPRA résultat attendu. Ce dividende brut prévu peut être augmenté si les circonstances relatives aux investissements planifiés et/ou locations supplémentaires dans le portefeuille immobilier, pouvant entraîner une hausse de l'EPRA résultat, rendent ceci envisageable et opportun.

Dividende brut visé
€ 1,53

Ces prévisions sont basées sur la connaissance et l'estimation actuelles des fluctuations des taux d'intérêt, du plan de croissance stratégique #connect2022, des effets possibles de la crise du coronavirus et des mesures de soutien des pouvoirs publics.

L'EPRA NTA par action s'élève au 30 juin 2021 à € 22,84. Cela représente une augmentation de € 0,44 par rapport à € 22,40 au 31 décembre 2020, résultant principalement de la combinaison de l'EPRA génération de résultat, de l'augmentation de valeur du portefeuille immobilier et de la distribution du dividende de l'exercice 2020.





Durabilité

Interinvest préconise également en 2021 la durabilité aussi bien pour la gestion de ses immeubles que pour sa propre gestion d'entreprise, en accordant une attention particulière aux « 5 P pour entreprendre durablement » (Planet, Peace, Partnership, Prosperity & People): une attention pour l'environnement, une société sans soucis, une bonne entente, des progrès technologiques et un environnement sain, tel que défini par les Nations Unies et repris dans le cadre de la durabilité d'Interinvest.



Interinvest entend atteindre les normes les plus élevées en matière de durabilité, tant au niveau du portefeuille qu'en termes de financement. En effet, Interinvest a une vision très large de la durabilité et tient à créer une relation à long terme avec toutes ses parties prenantes.

Depuis 2009, Interinvest certifie systématiquement et progressivement les prestations environnementales de ses immeubles sur la base de « BREAAAM-In-Use », la méthode d'évaluation reconnue internationalement. Interinvest a analysé en 2019 quels certificats existants devaient être renouvelés et quelles actions étaient nécessaires pour certifier des immeubles non encore certifiés. Au premier semestre 2021, ces actions se sont poursuivies de sorte

que 24% des immeubles est certifiés au moins BREEAM « Very Good ». L'objectif est que 30% du portefeuille immobilier bénéficie au moins d'une certification BREEAM « Very good » d'ici 2022.

Interinvest compte équiper 80% de son immobilier logistique d'installations photovoltaïques d'ici 2022. Au 30 juin 2021, 65% des sites logistiques sont équipés de panneaux solaires, ce qui représente une installation de 30 Mwc, soit les besoins énergétiques de 7.730 ménages, l'équivalent de l'absorption de CO₂ de 974 hectares de forêts et l'élimination d'environ 9.740 tonnes d'émissions de CO₂. Également en 2021, Interinvest continuera de rechercher les toits qui se prêtent à la mise en place d'installations photovoltaïques et la surface totale de panneaux solaires sur les toits d'Interinvest augmentera encore.

65%
Portefeuille logistique
panneaux solaires

Interinvest participera, en tant que pionnier, également en 2021 au programme de collaboration entre le gouvernement flamand, le monde de la recherche et l'industrie afin de faire de la Flandre une « smart energy region ».



Pays Bas - Eindhoven) Gold & Silver Forum



BECOME (Business Energy COmmunity MEchelen) est le nom du consortium d'entreprises dont Interinvest fait partie avec, entre autres, Quares et Engie. Ce projet ambitieux de produire, stocker et consommer en commun de l'énergie locale renouvelable, au moyen d'un système de gestion de l'énergie qui optimise la consommation d'énergie sur les sites.

La signature en mai 2021 de la convention de collaboration marque le lancement du déploiement effectif de BECOME sur les sites d'Interinvest, Mechelen Campus et Mechelen Intercity Business Park. C'est le prolongement logique des résultats positifs de l'étude de faisabilité que l'entreprise d'énergie ENGIE, la société immobilière Interinvest et le gestionnaire de bâtiments Quares avaient entamée préalablement afin de créer une communauté d'énergie locale à Malines Nord.

Avec à l'esprit l'adage « mesurer, c'est savoir », l'objectif est d'équiper 80% du portefeuille immobilier de compteurs intelligents. Au 30 juin 2021, un système de contrôle d'énergie a été installé dans 51% du portefeuille immobilier.

51%
Portefeuille immobilier
compteurs intelligents.

En 2020, après le lancement de la stratégie #connect2022, des préparatifs ont été pris pour mesurer la satisfaction des clients au moyen de la méthode NPS (Net Promotor Score). En concertation avec un bureau de recherche spécialisé il a été opté pour mesurer la satisfaction des clients d'Interinvest et de Greenhouse (la marque de coworking d'Interinvest) au fil des années 2020 jusqu'en 2022 selon cette méthode et ce en combinaison avec une enquête qualitative préalable sur 2020 (une soi-disant mesure zéro). Au premier trimestre 2021, le volet qualitatif de l'enquête a été finalisé. Au début du deuxième trimestre 2021 le volet quantitatif a été terminé. Les différents éléments de satisfaction ont été sondés: allant de la satisfaction relative aux immeubles dans lesquels les clients sont hébergés jusqu'à la satisfaction des services procurés par Interinvest, ainsi qu'aux attentes des clients. En général, les résultats peuvent être considérés comme satisfaisants, surtout concernant les commodités de base qui sont offertes. Un certain nombre de points d'amélioration sont apparus et il est clair ce que les clients attendent d'un propriétaire d'immeubles qui veut aller *beyond real estate* et 'décharger' les clients. Interinvest va gérer ces observations dans le courant de 2021.



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

du conseil de surveillance pour la période du
01.01.2021 au 30.06.2021

Information réglementée

Embargo jusqu'au 02.08.2021, 18h00



Durabilité au large sens du terme, est également un critère important lors de décisions concernant les investissements. Les dispositifs qui améliorent le bien-être des collaborateurs dans l'immeuble sont de nature déterminante. Combien faut-il de lumière du jour? Quels sont les espaces de détente prévus pour par exemple les camionneurs? La partie bureau de l'acquisition récente de l'immeuble de Nouwens Logistics Breda a obtenu un score élevé parce qu'elle dispose d'espaces de détente avec douches, billiards, etc.

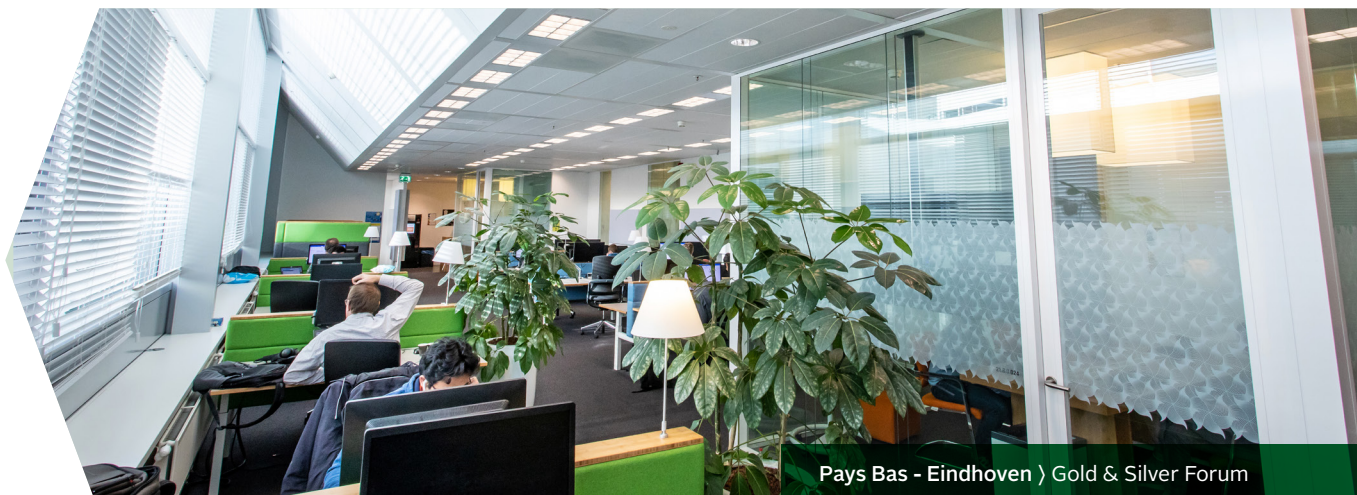
L'objectif est de poursuivre dans cette voie et de jouer un rôle de pionnier en ce qui concerne la durabilité tant dans le portefeuille que sur le plan du financement. En 2021, Interinvest poursuit l'élaboration d'une charte ESG comprenant des objectifs concrets tels que, par exemple, la réduction des émissions de CO₂. Cette charte intégrera la durabilité dans toute la société et veillera à une optimisation continue afin d'entreprendre durablement au sein d'Interinvest et envers les parties prenantes.

Fin 2020, les 17 ODD (Objectifs de développement durable des Nations unies) ont été abordés dans la politique de durabilité d'Interinvest. Interinvest recevra pour cela dans le courant de 2021 le certificat Pionnier OGD internationalement reconnu de Nikhil Seth, secrétaire général de l'UNITAR.

Le Rapport de durabilité 2020 rend compte du cadre de durabilité plus large, des activités de l'année écoulée, des objectifs fixés et des résultats obtenus en termes d'indicateurs de performance EPRA sBPRs et est disponible sur www.interinvest.be.

“La durabilité n'a donc rien d'une priorité temporaire.
Dans l'ADN d'Interinvest la durabilité est inscrite et symbolise
clairement la nouvelle Interinvest.”

GUNTHER GIELEN, CEO INTERINVEST OFFICES & WAREHOUSES





1.2 Investissements

Breda – Siège principal Nouwens Transport Breda

Au premier semestre 2021 Interinvest a poursuivi l'extension dans le sud de Pays-bas avec un premier site logistique à Breda via une convention à terme de sale-and-leaseback pour le siège principal de la société de transport Nouwens Transport Breda du Brabant-Septentrional¹. Le bâtiment logistique moderne et durable compte actuellement environ 2.500 m², possède un immeuble de bureaux indépendant attenant d'environ 1.000 m² et un parking de 20.000 m².

Après la cession, prévue au plus tard en octobre 2021, le site sera entièrement loué par Nouwens Transport Breda pour une durée de 17,7 ans - avec une échéance après 12,7 ans – sous un régime de triple net et sous la condition suspensive de l'obtention d'un permis d'environnement irrévocable. Ce permis est attendu pour fin août. Attenant à l'entrepôt déjà existant, une extension de 3.650 m² d'entrepôt est également prévue, qui dès la réception, relèvera également de la convention de sale-and-lease-back, créant ainsi un espace logistique de 6.000 m² au total à côté de l'espace de bureaux. La réception de cette nouvelle construction est prévue au premier trimestre 2022 et répondra à des normes de qualité élevées. Le site a été acheté pour € 17,3 millions, ce qui représente un rendement initial brut de 5,22%.

Cette acquisition s'inscrit, par ailleurs, parfaitement dans la politique de durabilité du portefeuille. Le bâtiment actuel est neutre en énergie et dispose déjà d'une installation PV, également prévue sur la nouvelle construction. Une certification BREEAM « Excellent » est envisagée une fois l'extension terminée.

¹ Voir communiqué de presse du 15 juin 2021: « Interinvest poursuit son expansion dans le sud des Pays-Bas avec un premier site logistique à Breda ».





1.3 Projets en construction et potentiel de développement

Outre l'immobilier disponible à la location, Interinvest dispose également de projets en construction et d'un potentiel de développement futur. La superficie locative totale (potentielle) s'élève ainsi à environ 335.000 m². Sur base des données actuelles du marché immobilier cela représente une éventuelle augmentation de valeur future du portefeuille immobilier sur une période 2021 - 2025 oscillant entre € 255 millions et € 297 millions par rapport à l'ensemble des immeubles de placement au 30 juin 2021.

	Segment	Type	Pays	GLA (potentiel) en m ²	Réception prévue	BREEAM
Genk Green Logistics	Logistique	Développement	BE	10.000	2.021	Excellent
Herentals Green Logistics	Logistique	Développement	BE	45.000	2.021	Excellent
Greenhouse Collection	Bureaux	Redéveloppement	BE	15.000	2022	Excellent
PROJETS EN CONSTRUCTION				70.000		
Genk Green Logistics	Logistique	Développement	BE	215.000	2021-2025	Excellent
Herentals Green Logistics	Logistique	Développement	BE	8.000		
's-Hertogenbosch Rietvelden	Logistique	Développement	NL	8.500		Outstanding
Venlo	Logistique	Développement	NL	10.000		
POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT				241.500		
Greenhouse Woluwe Garden*	Bureaux	Redéveloppement	BE	23.700	2023	Excellent
FUTUR PROJET DE DÉVELOPPEMENT				23.700		
TOTAL PROJETS				335.200		

* Woluwe Garden sera redéveloppé en Greenhouse Woluwe Garden et est encore considéré au 30 juin 2021 comme immobilier disponible à la location.



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

La réalisation du projet de redéveloppement de Genk Green Logistics se déroule comme prévu. Fin 2020, deux unités, représentant environ 25.000 m² d'espace logistique durable à la pointe de la technologie, ont été réceptionnées sur le site qui peut abriter un complexe logistique et semi-industriel d'environ 250.000 m². En avril 2021, Genk Green Logistics a conclu une convention de bail avec Eddie Stobart Logistics Europe pour ces deux entités, et ce pour une durée de trois ans¹. Ce prestataire de services logistiques s'est installé en juin 2021 dans les premières unités du bloc Galaxy.

Également en juin une convention built-to-suit a été conclue avec P&O Ferrymasters² pour un entrepôt de plus de 10.000 m². Les travaux de construction de cette nouvelle unité ont entre-temps commencé.

La commercialisation de Genk Green Logistics tourne à plein régime et diverses négociations sont en cours avec plusieurs parties nationales et internationales intéressées.

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



Genk Green Logistics

Herentals Green Logistics (BE): un cluster durable de 45.000 m² de bureaux et d'immobilier logistique

Interinvest développe sur le site de 18 ha à Herentals environ 42.000 m² d'entrepôts avec un crossdock, environ 3.000 m² d'espaces de bureaux et prévoit également une tour de stationnement sur cinq niveaux avec plus de 400 places de stationnement. Un cluster durable unique de bureaux et d'immobilier logistique d'un total de plus de 100.000 m² est ainsi créé sur l'Atealaan à Herentals.

Les travaux de démolition préparatoires autorisés sont entre-temps terminés et le 12 avril la construction de cinq unités selon les normes BREEAM « Excellent » a commencé sous la supervision de #TeamInterinvest. Les travaux de construction se déroulent comme planifié et la réception des premiers 36.000 m² est prévue pour fin décembre 2021.

1 Voir communiqué de presse du 20 avril 2021: « Genk Green Logistics attire son premier locataire ».

2 Voir le communiqué de presse du 10 juin 2021: « Genk Green Logistics attire un deuxième locataire sur l'ancien site Ford ».



Entre-temps une convention a été conclue avec Schrauwen Sanitair en Verwarming pour 22.000 m². La commercialisation des autres unités est en cours et des discussions sont déjà bien avancées avec des parties intéressées.

“Herentals Green Logistics est à nouveau un exemple de premier plan en matière de mise en oeuvre de la stratégie #connect2022: créer de la valeur durable pour le client avec la propre équipe en développant des clusters et des communautés, dans ce cas, d’immobilier logistique et de bureaux, en connectant des sites au portefeuille existant, *beyond real estate*.”

GUNTHER GIELEN, CEO INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES



Herentals Green Logistics) Artist impression



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

En novembre 2020, Interinvest a acquis un projet de rénovation de bureaux à un excellent emplacement le long du Singel à Anvers¹. À l'issue du parcours de rénovation, ce projet à la pointe de la technologie sera l'un des immeubles de bureaux de premier ordre à Anvers.

L'objectif d'Interinvest est de réaliser sur ce site à visibilité un projet « smart » rénové, durable et orienté vers l'avenir, en faisant appel à des techniques de pointe et en se conformant aux normes de construction BREEAM « Excellent ». L'immeuble compte six étages abritant de grands espaces, 15.000 m² de bureaux et plus de 180 emplacements de parking.

La commercialisation en tant que Greenhouse Collection, un concept de bureaux intégrant des éléments des Greenhouse-hubs existants et associant une expérience de bureau exclusive, sera entièrement entre les mains de #TeamInterinvest. Interinvest a conçu Greenhouse Collection pour continuer à répandre sa philosophie relative aux espaces de travail et pour englober les besoins de flexibilité, qualité, connexion et expérience. En plus d'une collection variée de solutions de bureaux, comme des espaces privés, des serviced offices et espaces de coworking, un centre de réunion à part entière et un magnifique rooftop boardroom contribueront à la vie professionnelle sur le site. Et pour aller réellement *beyond real estate* Greenhouse Collection intégrera également de fins éléments culturels, artistiques et gastronomiques.

Ce projet, qui selon les prévisions générera des revenus locatifs au premier semestre 2022, s'inscrit dans le cadre de la stratégie #connect2022, qui vise une réorientation vers des immeubles de bureaux plus orientés vers l'avenir dans des villes avec une population étudiante comme Anvers. Interinvest reprend d'emblée la suite du développement en gestion propre et prend ainsi directement en main une plus grande partie de la chaîne de valeur.

¹ Voir communiqué de presse du 18 novembre 2021: « Interinvest acquiert un prestigieux projet de bureaux à un emplacement de premier ordre à Anvers ».



Anvers - Greenhouse Collection) Artist impression

's-Hertogenbosch (NL): développement d'une nouvelle construction sur le site logistique de Rietvelden



Le potentiel de développement à 's-Hertogenbosch est issu de l'extension d'un cluster logistique après l'achat plus tôt en juin 2020¹, à côté des immeubles déjà en la possession d'Interinvest depuis août 2019.

Ce projet built-to-suit comprend un entrepôt, une mezzanine et un bureau et crée une valeur durable supplémentaire d'environ 8.500 m², selon les normes BREEAM « Outstanding ».

Compte tenu de la disponibilité limitée d'objets immobiliers et de sites de développement comparables dans cette région, le potentiel locatif est considéré comme positif.

Venlo (NL): position de terrain

L'acquisition définitive de la position de terrain à Venlo², situé à côté des immeubles existants d'Interinvest, donne corps à la possibilité de développement supplémentaire d'un immeuble logistique d'environ 10.000 m², selon les normes BREEAM « Outstanding ». Cette acquisition s'inscrit dans la stratégie #connect2022 visant à créer de la valeur durable pour les clients avec la propre #TeamInterinvest et à poursuivre l'extension du portefeuille logistique aux Pays-Bas.

La position de terrain qui est située sur le terrain industriel Venlo Trade Port occupe une situation favorable à proximité de sorties d'autoroutes, a un accès tri-modal grâce à son emplacement quasiment à côté du terminal ferroviaire ECT et non loin du terminal de barges. Ceci constitue un atout unique par rapport aux emplacements concurrentiels

Étant donné la disponibilité limitée de superficies de moindre envergure dans la région de Venlo et l'emplacement de première classe de ce site, le potentiel de location de la position de terrain est jugé positif.



1 Voir communiqué de presse du 8 juin 2020: « Interinvest Offices & Warehouses acquiert le site Rietvelden à 's-Hertogenbosch ».

2 Voir communiqué de presse du 27 mai 2021: « Interinvest signe l'acte de livraison d'une position de terrain à Venlo ».

1.4 Activités locatives¹

La politique de location active entraîne, au premier trimestre de 2021, une augmentation des revenus locatifs et une légère progression du taux d'occupation total, ainsi qu'une occupation totale du portefeuille logistique, malgré le contexte économique difficile actuel. Le **taux d'occupation** du portefeuille immobilier d'Interinvest s'élève à 94% au 30 juin 2021, 87% pour les immeubles de bureaux et 100% pour le portefeuille logistique.

Les transactions locatives réalisées au premier semestre ne se situent toutefois pas seulement dans le portefeuille locatif existant, mais concernent aussi principalement les projets de développement en cours et à venir. Ces transactions ne sont pas encore directement visibles dans les revenus locatifs actuels, mais Interinvest poursuit ainsi sa création de valeur durable à long terme et s'engage à être orientée client.

L'activité locative au premier semestre 2021 est presque entièrement imputable au **segment logistique**.

Au total, 85.416 m², soit 8% du loyer annuel contractuel des bâtiments logistiques, ont été prolongés ou renouvelés. 4% concernent des transactions avec de nouveaux locataires. La principale transaction dans le portefeuille locatif existant est le bail conclu avec Eddie Stobart Logistics Europe pour environ 25.000 m² à Genk Green Logistics. Par ailleurs, des contrats ont également été conclus avec Schrauwen Sanitair en Verwarming pour plus de 22.000 m² dans le cadre du projet Herentals Green Logistics et avec P&O Ferrymasters pour un entrepôt de 10.000 m² à Genk Green Logistics. Pour les deux projets, la réception est prévue au quatrième trimestre 2021.

La convention de sale-and-lease back avec Nouwens Transport Breda sur le premier site logistique à Breda a été conclue pour une durée de 17,7 ans - avec une échéance après 12,7 ans - sous la condition suspensive de l'obtention d'un permis d'environnement irrévocable. Ce permis est attendu pour fin août. La convention, sous un régime de triple net, prend cours après la cession, prévue au plus tard en octobre 2021. Cette transaction n'est pas encore reprise dans le reporting du premier semestre 2021.



Herentals Logistics > Schrauwen Sanitair en Verwarming

Dans le **segment des bureaux**, de nouveaux contrats ont été conclus pour un total de 4.107 m², soit 2% du loyer annuel contractuel du portefeuille de bureaux. Vu la pandémie actuelle et le télétravail obligatoire imposé par les autorités belges, cette évolution relativement limitée n'est pas si étonnante. Entre-temps, Interinvest poursuit ses efforts pour assurer l'avenir de ses immeubles de bureaux et surfe entièrement sur les tendances autour des nouvelles manières de travailler, avec notamment l'évolution vers un environnement de travail mixte. Le concept Greenhouse, caractérisé par une grande satisfaction des clients, continue à être développé en ligne avec les tendances perçues sur le marché.

¹ Chiffres et calculs basés sur les loyers annuels contractuels au 30 juin 2021.



1.5 EPRA résultat

L'**EPRA résultat** au 30 juin 2021 s'élève à € 21,3 millions, soit une progression de € 2,4 millions ou 13% par rapport au premier semestre de l'année passée (€ 18,9 millions). Cette hausse s'explique principalement par la combinaison d'un accroissement des revenus locatifs, dû aux acquisitions réalisées et aux projets réceptionnés en 2020, et d'une baisse des coûts de financement, compensée par une légère hausse des charges immobilières.

La **marge d'exploitation** passe de 78% au premier semestre de 2020 à 79% au premier semestre de 2021.

Le **taux d'intérêt moyen des financements** s'élève à 1,9% au premier semestre de 2021, un recul par rapport à l'exercice 2020 (2,0%), en raison de l'optimisation active de la structure de financement et de la faiblesse des taux d'intérêt actuels.

L'**EPRA résultat par action** s'élève à € 0,83 pour le premier semestre de 2021 (€ 0,76 pour le premier semestre de 2020).

L'**EPRA NTA** par action s'élève au 30 juin 2021 à 22,84 €. Cela signifie une augmentation de € 0,44 par rapport au montant de € 22,40 au 31 décembre 2020, principalement en raison de la combinaison de l'EPRA génération de résultat, de l'augmentation de valeur du portefeuille immobilier et de la distribution du dividende de l'exercice 2020.



1.6 Portefeuille immobilier

Aperçu du portefeuille

CHIFFRES CLÉS*	30.06.2021					31.12.2020				
	IMMOBILIER LOGISTIQUE			BUREAUX	TOTAL	IMMOBILIER LOGISTIQUE			BUREAUX	TOTAL
	Belgique	Pays-Bas	TOTAL immobilier logistique	TOTAL bureaux		Belgique	Pays-Bas	TOTAL immobilier logistique	TOTAL bureaux	
Juste valeur des immeubles de placement (en milliers €)	378.227	307.058	685.285	385.249	1.070.534	353.405	282.897	636.302	381.656	1.017.958
Juste valeur des biens immobiliers disponibles à la location (en milliers €)	350.229	301.945	652.174	344.704	996.878	336.654	280.774	617.428	348.368	965.796
Loyers contractuels (en milliers €)	23.278	16.582	39.860	27.740	67.600	22.175	16.091	38.266	28.490	66.756
Rendement locatif brut des biens immobiliers disponibles à la location (en %)	6,6%	5,5%	6,1%	8,0%	6,8%	6,6%	5,7%	6,2%	8,2%	6,9%
Rendement locatif brut (y compris valeur locative estimée sur inoccupation) des biens immobiliers disponibles à la location (en %)	6,7%	5,5%	6,1%	9,3%	7,2%	6,9%	5,8%	6,4%	9,2%	7,4%
Durée moyenne restante des contrats de bail (jusqu'à la première échéance) (en années)	2,9	6,2	4,3	2,7	3,6	3,4	6,8	4,8	2,9	4,0
Durée moyenne restante des contrats de bail (jusqu'en fin de contrat) (en années)	4,4	6,4	5,2	4,1	4,7	5,2	7,0	5,9	4,5	5,3
Taux d'occupation (EPRA) (en %)	100%	100%	100%	87%	94%	95%	98%	96%	88%	93%
Nombre de sites louables	21	14	35	14	49	21	14	35	14	49
Surface locative brute (en milliers de m ²)	490	310	800	246	1.046	490	310	800	246	1.046

* Tous les concepts et leur calcul sont repris dans un lexique sur le site web www.intervest.be, appelé « Glossaire et mesures alternatives de performance ».

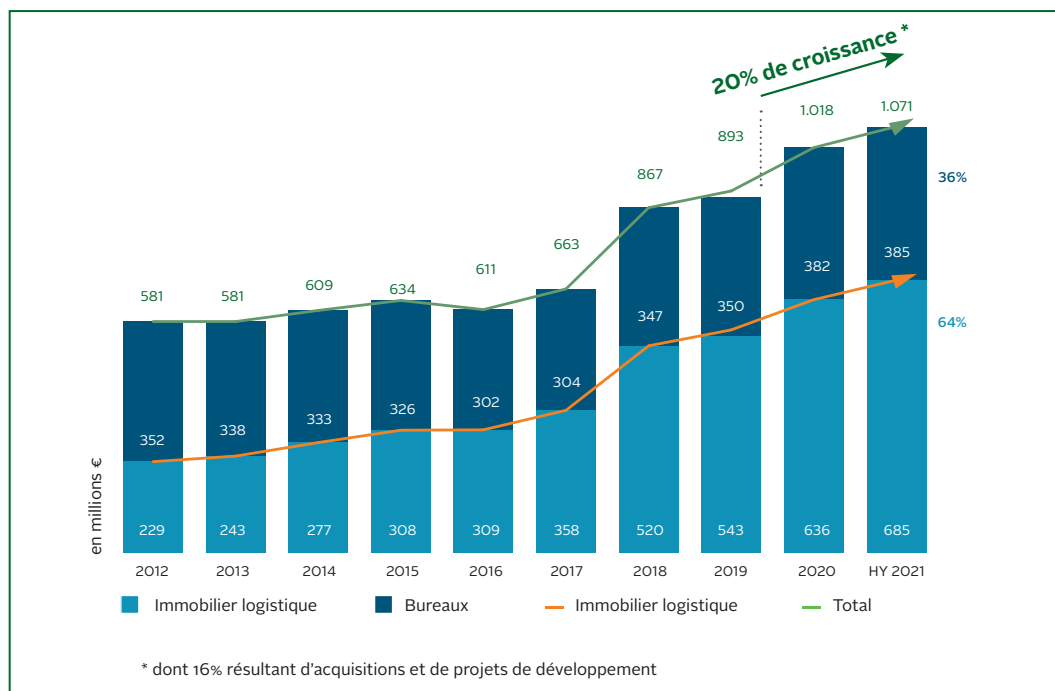
La juste valeur des immeubles de placement s'élève à € 1.071 millions au 30 juin 2021 (€ 1.018 millions au 31 décembre 2020). Cette valeur totale comprend, outre les biens immobiliers disponibles à la location d'un montant d'environ € 997 millions, des projets de développement d'environ € 74 millions. Ces projets de développement comprennent des projets dont la construction a déjà commencé comme l'immeuble de bureaux Greenhouse Collection à Anvers et les redéveloppements logistiques à Herentals, Herentals Green Logistics, et Genk, où les travaux de construction d'une nouvelle unité de 10.000 m² pour P&O Ferrymasters ont débuté. La valeur totale de ces projets de développement en construction s'élève à € 60 millions au 30 juin 2021. Outre les projets de développement en cours, les projets de développement comprennent aussi pour € 14 millions de réserves de terrain à Genk, Herentals, 's-Hertogenbosch (NL) et Venlo (NL), disponibles pour de futurs développements.



L'augmentation de la juste valeur des immeubles de placement de € 53 millions, soit 5%, au premier semestre de 2021 résulte principalement de ce qui suit:

- › Investissements dans des projets de développement et des réserves de terrain dans le portefeuille logistique pour un montant de € 10 millions. Il s'agit principalement des investissements dans la poursuite des travaux de finition de Herentals Green Logistics et l'acquisition définitive de la position de terrain située à côté des bâtiments existants d'Intervest à Venlo en mai 2021.
- › Investissements dans des projets de développement et réserves de terrain dans le portefeuille de bureaux pour un montant de € 7 millions entièrement attribuables à la poursuite des travaux de finition dans le redéveloppement de Greenhouse Collection à Anvers
- › Investissements d'un montant de € 3 millions en vue d'améliorer le portefeuille immobilier existant.
- › Augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier logistique existant pour un montant de € 37 millions, ou 6%, à la suite de la nouvelle contraction des rendements sur le marché. La hausse de la juste valeur s'observe tant en Belgique qu'aux Pays-Bas.
- › Diminution de la juste valeur du portefeuille de bureaux de € 4 millions, ou 1%, en raison de l'estimation utilisée par les experts immobiliers dans le climat d'incertitude économique actuel.

Au 30 juin 2021, le portefeuille immobilier affiche une **superficie locative** de plus de 1 million de m².



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

du conseil de surveillance pour la période du
01.01.2021 au 30.06.2021

Information réglementée

Embargo jusqu'au 02.08.2021, 18h00



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Le **taux d'occupation** du portefeuille total disponible pour la location s'élève à 94% au 30 juin 2021 et gagne donc 1% par rapport à la fin de l'année 2020 (93%).

L'augmentation du taux d'occupation du portefeuille total est due au renforcement du taux d'occupation du **portefeuille logistique**, qui s'élève à 100% tant en Belgique qu'aux Pays-Bas au 30 juin 2021. Il s'agit d'une progression de 4 points de pourcentage par rapport au 31 décembre 2020, date à laquelle le taux d'occupation du portefeuille logistique s'élevait à 96%.

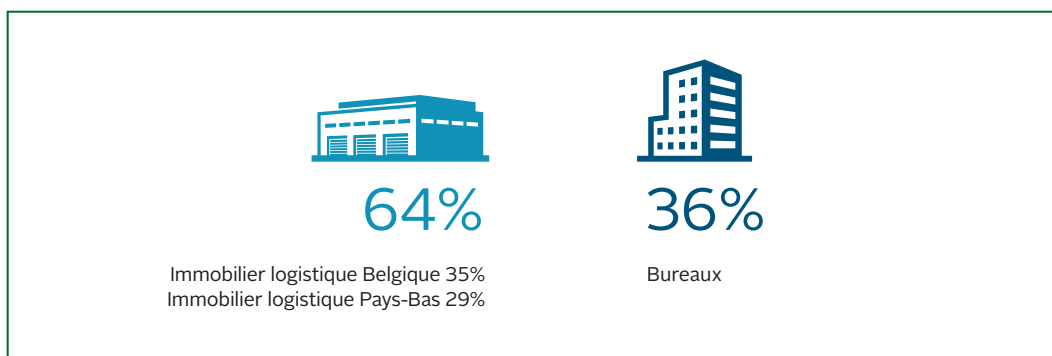
100%
Taux d'occupation
du portefeuille logistique

Le taux d'occupation dans le portefeuille logistique en Belgique grimpe de 5 points de pourcentage au premier semestre 2021 suite à la location à Eddie Stobart Logistics Europe des unités vides réceptionnées à Genk à la fin de l'année dernière. Aux Pays-Bas, le taux d'occupation dans le portefeuille logistique augmente de 2 points de pourcentage par rapport au 31 décembre 2020. L'espace à Roosendaal Braak qui avait été loué temporairement jusqu'au 31 mars 2021 à Jan de Rijk est repris à partir du 1er avril 2021 par une chaîne allemande de supermarchés, qui occupe ainsi l'ensemble du bâtiment.

Le taux d'occupation du **portefeuille de bureaux** diminue de 1 point de pourcentage par rapport à fin 2020.

Répartition des risques dans le portefeuille

Au 30 juin 2021, la proportion des deux segments immobiliers dans le portefeuille s'élève à 64% pour l'immobilier logistique et 36% pour les immeubles de bureaux, contre respectivement 63% et 37% au 31 décembre 2020. 45% du portefeuille immobilier logistique consistent en de l'immobilier logistique aux Pays-Bas.



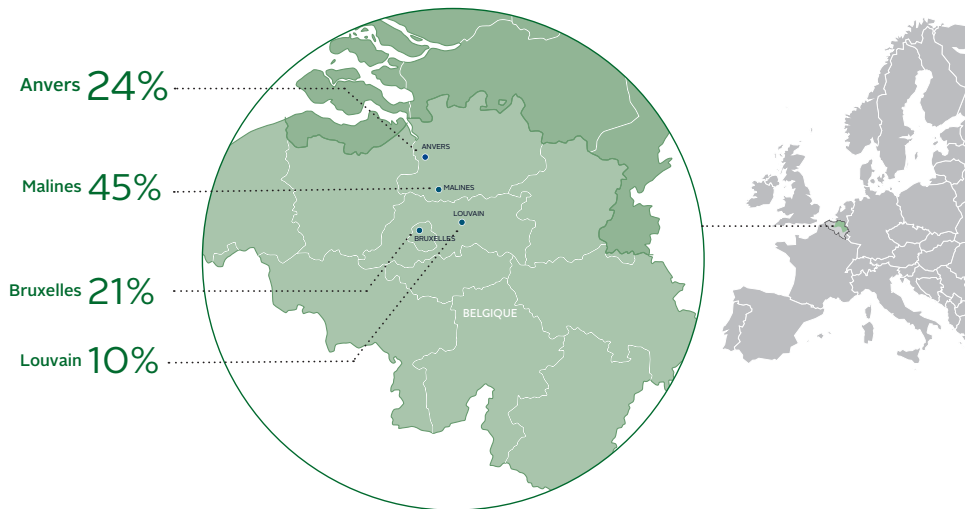


Répartition géographique

Bureaux

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

Interinvest aspire à des immeubles de bureaux de qualité dans des endroits attrayants et facilement accessibles avec une population d'étudiants importante, comme Anvers (24%), Malines (45%), Bruxelles (21%) et Louvain (10%).



Diegem - Greenhouse BXL | Essity



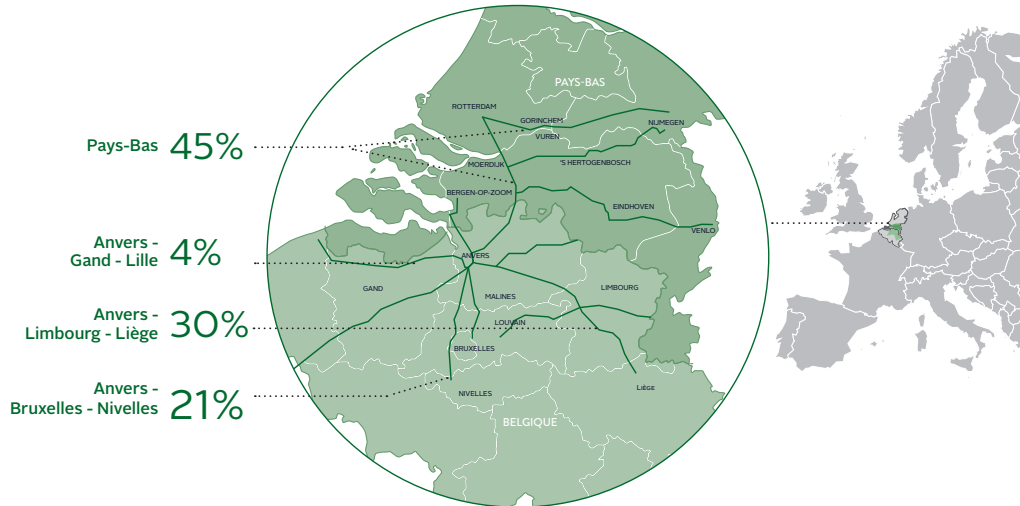
Immobilier logistique

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

55% du portefeuille logistique sont situés en Belgique, sur les axes Anvers - Bruxelles - Nivelles, Anvers - Limbourg - Liège et Anvers - Gand - Lille. 45% du portefeuille logistique sont situés aux Pays-Bas, dans les corridors logistiques au sud du pays.

45%

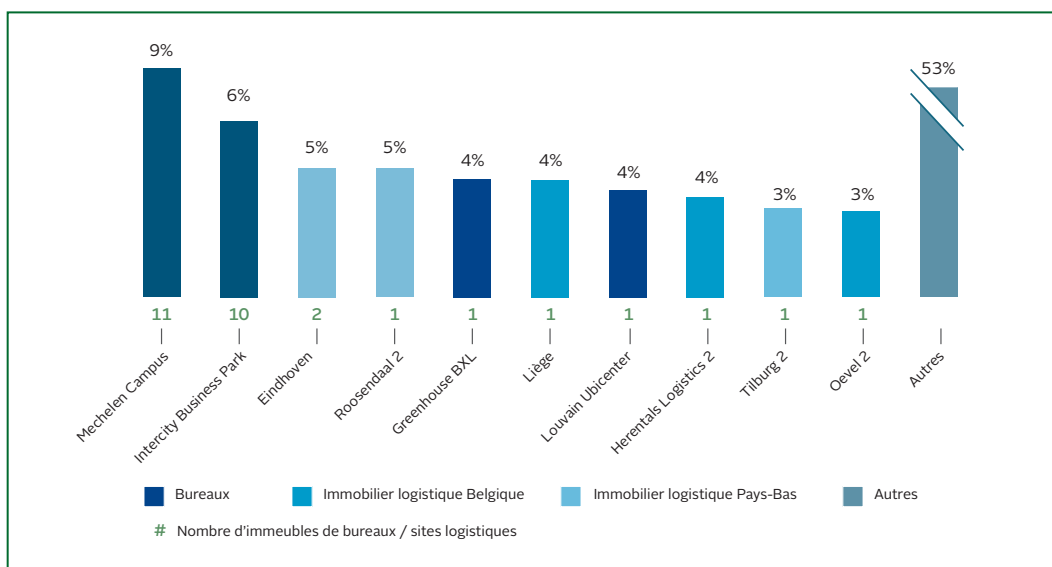
du portefeuille logistique
sont situés aux Pays-Bas



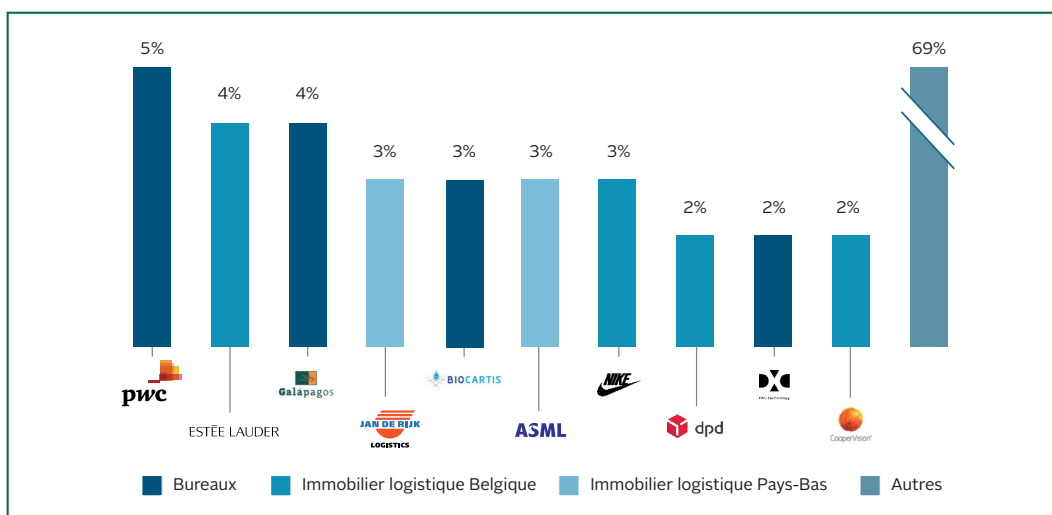


Répartition des risques des immeubles par taille¹

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. Avec une superficie de 58.000 m² environ, Mechelen Campus est le plus grand complexe et se compose de 11 immeubles séparés. Intercity Business Park se compose également de plusieurs immeubles.



Répartition des risques selon les locataires²



Les revenus locatifs d'Intervest au 30 juin 2021 sont répartis sur quelque 216 locataires différents, ce qui limite le risque débiteur et améliore la stabilité des revenus. Les dix principaux locataires représentent 31% des revenus locatifs et sont toujours des entreprises de premier ordre au sein de leur secteur, qui font souvent partie de groupes internationaux.

¹ Pourcentages calculés sur base de la juste valeur des immeubles de placement au 30 juin 2021.

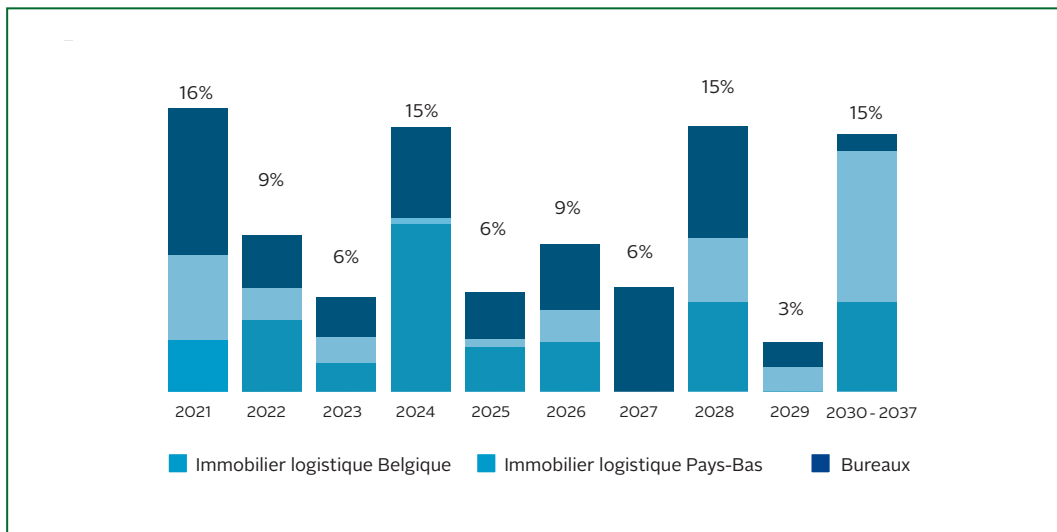
² Pourcentages sur base des loyers annuels contractuels au 30 juin 2021.



Évolution du portefeuille¹

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, 16% des contrats possèdent une échéance finale au second semestre de 2021, contre 14% au 31 décembre 2020. Au premier semestre de 2021, Nike Europe Holding a envoyé une lettre de résiliation pour les locaux loués à Herentals, faisant ainsi usage de sa possibilité de résiliation intermédiaire en fin 2021. L'échéance finale du contrat a donc été avancée du 31 décembre 2022 au 31 décembre 2021. Pour ces espaces logistiques à un emplacement stratégique des discussions sont en cours avec plusieurs candidats-locataires intéressés.



8% de ces contrats arrivant à échéance au second semestre 2021 font partie du **portefeuille de bureaux**, dont 5% pour PwC, locataire à Woluwe Garden qui quittera le site le 31 décembre 2021. Après l'expiration du contrat de bail le site sera redéveloppé par la propre équipe en Greenhouse Woluwe Garden, dans la lignée du succès du redéploiement du concept Greenhouse lors du redéveloppement des immeubles de bureaux à Diegem, Anvers et Malines.

Dans le **portefeuille logistique**, 8% des contrats arriveront également à échéance au second semestre de 2021. Le contrat de Nike Holding Europe représente 3%. Les 5% restants concernent les locations temporaires dans le portefeuille néerlandais à Roosendaal Braak et à Silver Forum à Eindhoven (ASML). Les négociations sont en cours pour la relocation des unités sur ces sites de premier plan.

En 2022, 9% des contrats arriveront à échéance, dont 6% dans le portefeuille logistique. Le plus important d'entre eux est le contrat avec le locataire OneMed au Eindhoven Gold Forum, qui représente 2% des revenus locatifs,

Interinvest 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, 75% ont une échéance finale après 2022.

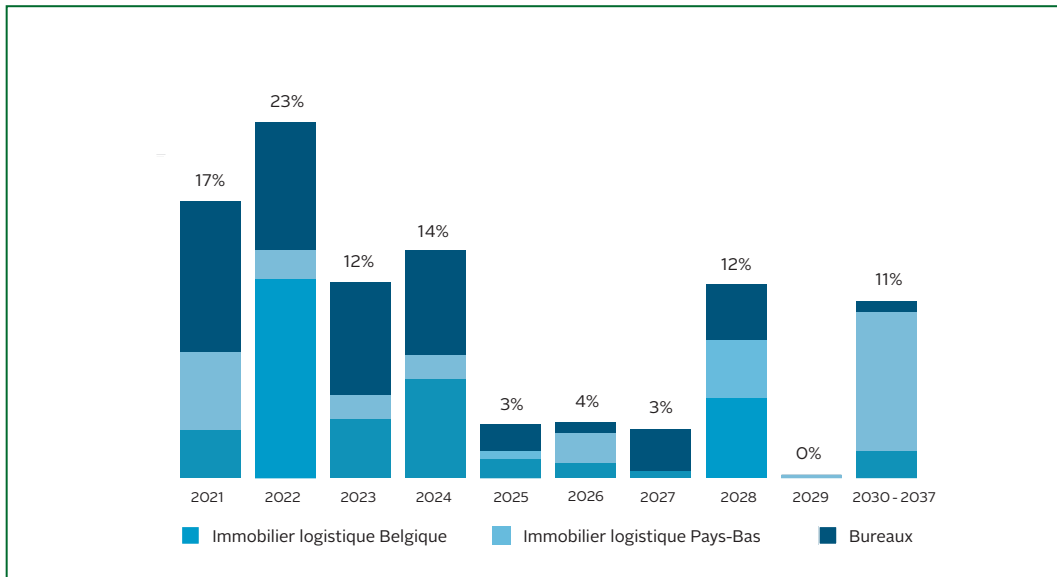
¹ Les contrats flexibles pour les espaces de coworking et serviced offices ne sont pas pris en considération dans les calculs. Ils représentent actuellement moins de 1% des loyers contractuels annuels.



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

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

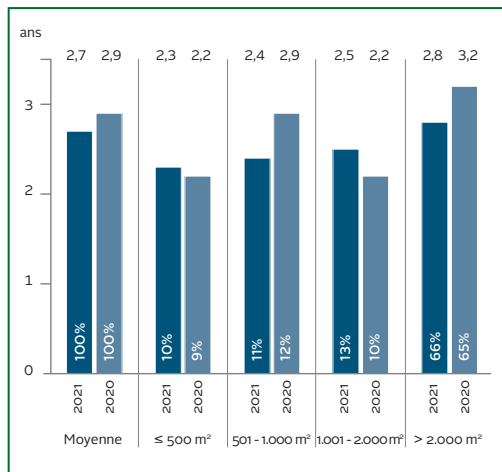
Ce graphique montre le scénario hypothétique au 30 juin 2021 dans le cas où tous les locataires résilieraient leur contrat de bail à la première échéance intermédiaire. Il s'agit du pire scénario imaginable (« worst case scenario »). En moyenne, les locataires partis en 2020 n'ont résilié leur contrat qu'après une période de location de 9,5 ans (9 ans pour les locataires partis en 2019).



Sur la base des revenus locatifs annuels, 17% des contrats ont une prochaine échéance au second semestre de 2021. Parmi eux, 9% sont des contrats de location dans le portefeuille de bureaux et 8% font partie du portefeuille logistique. Il s'agit principalement des contrats qui arrivent effectivement à échéance, comme expliqué ci-dessus.



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

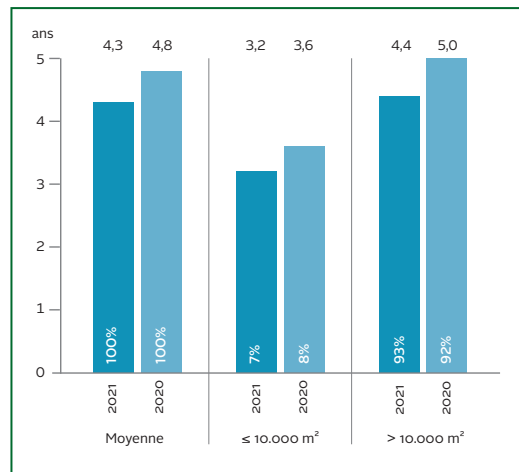


Pour les **bureaux**, la durée moyenne des contrats de bail jusqu'à la prochaine échéance (WALB) se monte à 2,7 ans au 30 juin 2021 (2,9 ans au 31 décembre 2020).

Pour les plus gros locataires (plus de 2.000 m²), qui représentent 66% des revenus locatifs restants et ont donc un impact important sur les résultats d'Interinvest, la prochaine échéance est située à 2,8 ans (3,2 ans au 31 décembre 2020).

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

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



Pour les **immeubles logistiques**, la durée moyenne des contrats jusqu'à la prochaine échéance s'élève à 4,3 ans au 30 juin 2021 (4,8 ans au 31 décembre 2020).

Pour le portefeuille logistique situé en Belgique, la durée moyenne résiduelle des contrats de bail jusqu'à la prochaine échéance s'élève à 3,0 ans au 30 juin 2021 (3,4 ans au 31 décembre 2020).

Le portefeuille logistique aux Pays-Bas, où la conclusion de contrats à long terme est souvent d'usage, a une durée résiduelle moyenne des contrats de bail jusqu'à la prochaine échéance de 6,2 ans (6,8 ans au 31 décembre 2020).



Évaluation du portefeuille

Évaluation du portefeuille par les experts immobiliers au 30 juin 2021.

EXPERT IMMOBILIER	Juste valeur (€ 000)	Valeur d'investissement (€ 000)
Cushman & Wakefield Belgium	333.900	342.247
CBRE Valuation Services	381.534	391.072
CBRE Valuation Advisory	301.945	329.120
TOTAL	1.017.379	1.062.439

La juste valeur totale du portefeuille immobilier disponible à la location et des projets de développement en construction évaluée par les experts immobiliers s'élève à € 1.017 millions.

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

L'ensemble du portefeuille immobilier au 30 juin 2021 s'élève à € 1.071 millions. Cette valeur comprend la valeur d'évaluation par les experts immobiliers à concurrence de € 1.017 millions, majorée de € 41 millions de projets de développement et de € 13 millions de réserves de terrain, repris au bilan au coût initial.

Juste valeur totale
portefeuille immobilier
€ 1.071 millions



Diegem - Greenhouse BXL

1.7 Le marché immobilier¹

1.7.1 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. Indépendamment des 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 € 60/m². Ces niveaux sont atteints principalement dans la région autour de Bruxelles.

La prise en occupation totale de surface logistique était de 278.000 m² au premier semestre de 2021. Cela correspond au niveau moyen des cinq dernières années. Plusieurs transactions importantes ont été enregistrées, comme 25.000 m² à Genk au Genk Green Logistics et 30.000 m² à Gand au Ghent Logistics Campus. Le secteur en développement de l'e-commerce représente évidemment une part importante de cette prise en occupation. Dans l'ensemble, la disponibilité d'espaces logistiques prêts à l'emploi reste à un niveau historiquement bas, à savoir 1,25%. Le marché devrait toutefois être soutenu par un solide pipeline de développements d'au moins 440.000 m². Une forte demande combinée à une disponibilité restreinte de terrains ou de projets pourrait freiner le marché à moyen terme. Il n'est donc pas inconcevable que les promoteurs soient davantage disposés à démarrer des projets spéculatifs – des exemples sont en effet déjà en cours de construction, comme dans le port de Gand.

¹ Sources: Belgium Industrial Logistics Market Overview Spring 2021, Expertise 8 juli 2021, Cushman & Wakefield Outlook 2021 Industrial, JLL Logistics 2021 Q1, JLL Offices Brussels Q2 2021, Cushman & Wakefield Outlook 2021 Logistics, CBRE Logistics and Office Data Q2 2021. Littérature spécialisée et entretiens avec des experts immobiliers durant l'année.



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

du conseil de surveillance pour la période du
01.01.2021 au 30.06.2021

Information réglementée

Embargo jusqu'au 02.08.2021, 18h00



Pays-Bas

Le marché néerlandais a également bien performé pendant la pandémie. Le marché de la location a été en grande partie dopé par les prestataires logistiques (3PL) et par les commerçants en ligne, qui ont réalisé de solides prestations grâce à la montée en puissance du commerce électronique, désormais largement entré dans les habitudes des consommateurs. Le taux d'inoccupation affiche une légère hausse par rapport à l'année dernière et dépasse largement les 5%. Cette hausse est principalement due aux projets spéculatifs qui ont été réceptionnés dans le courant de 2020 et 2021 et qui n'ont pas encore été mis en service, ainsi qu'à l'inoccupation d'entrepôts obsolètes.

Les principales régions logistiques sont Tilburg/Waalwijk, Rotterdam, Noord-Limburg/Venlo et Utrecht et Schiphol/Amsterdam. Les régions logistiques émergentes sont Almere - Lelystad, l'axe A12, Arnhem - Nijmegen, Moerdijk et Oost-Nederland/Twente. Le marché immobilier logistique semble s'étendre aux Pays-Bas.

La tendance dominante sur le marché locatif devrait se poursuivre au second semestre de 2021, ce qui augmentera la prise en occupation et provoquera une pénurie d'entrepôts modernes à la pointe de la technologie.

Les loyers les plus élevés aux Pays-Bas se situent autour de € 65 à € 70/m², à des emplacements de premier ordre. Aux abords de l'aéroport de Schiphol, les loyers les plus élevés peuvent même atteindre € 85/m².

Marché de l'investissement

Belgique

L'immobilier logistique reste une classe d'actifs attrayante pour les investisseurs. La robustesse du secteur a en outre été mise en évidence durant la crise du coronavirus. Les projets built-to-suit avec des contrats à long terme restent bien entendu les plus appréciés des investisseurs, mais en raison de l'offre limitée de produits core+, de nombreux investisseurs se tournent égale-

ment vers des produits portfolio ou value-add, avec ou sans potentiel de redéveloppement. Les friches industrielles gagnent également en importance.

La disponibilité limitée et l'appétit général pour cette classe d'actifs donnent lieu à des rendements historiquement bas pour l'immobilier logistique. En Belgique, le marché de l'investissement est encore un peu plus conservateur qu'aux Pays-Bas, même si un rendement de 4% est estimé pour les produits de premier ordre. Le rendement attendu de la logistique se situe ainsi au même niveau que pour les immeubles de bureaux. Une tendance majeure qui devrait se poursuivre en 2021.

Pays-Bas

Le marché immobilier logistique néerlandais poursuit son expansion et les rendements initiaux (net initial yields - NIY) connaissent une nouvelle baisse sous la barre des 4%. Une poursuite de la compression est attendue à la suite d'un intérêt persistant des investisseurs. Les bonnes performances du marché locatif à la suite de la croissance de l'e-commerce en sont à l'origine, mais aussi le fait que d'autres segments immobiliers, tels que les hôtels, les magasins et les bureaux, sont devenus moins intéressants. Les perspectives sont optimistes, notamment en raison de l'importance croissante du commerce en ligne. L'offre de produits d'investissement appropriés reste toutefois limitée. Les promoteurs construisent de manière spéculative sur de nouveaux sites logistiques ou redéveloppent des brownfields sur des terrains industriels existants.



Herentals Logistics > Schrauben Sanitair en Verwarming



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



Pays-Bas - Roosendaal } Borchwerf I - Braak

Le consommateur aime le shopping en ligne, mais voit d'un mauvais œil la 'mise en boîte' des Pays-Bas. Le débat public sur l'intégration dans le paysage n'est pas près de s'arrêter.

De ce fait, une attention accrue sera accordée au design architectural et à l'intégration paysagère des grands centres de distribution. Un renforcement de la réglementation de la part des communes est à prévoir.

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

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

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 activi-

tés 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 reste généralement limité avec quelques exceptions, comme dans le nord de Gand.

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 chocs sur les stocks qui en découlent et mettent actuellement en place divers exercices stratégiques en la matière, qui pourraient avoir des conséquences au cours des années à venir. 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. L'impact négatif sur les fournisseurs, notamment du retail et de l'horeca, incite les bailleurs à faire preuve de la flexibilité nécessaire vis-à-vis des locataires afin de garantir l'avenir.

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 »

Les locataires accordent de plus en plus d'importance à la durabilité de leurs centres logistiques pour des raisons environnementales, d'attention au bien-être de leurs travailleurs et d'efficacité des coûts.

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 stockage de la chaleur et du froid dans le sol, de l'utilisation d'eau de pluie et d'installations sanitaires économes

en eau, etc. La circularité – 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 sur l'ensemble des canaux 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 capacité portante plus élevée et la superficie des bureaux et des locaux sociaux doit être réduite.

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 du 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.

Les spécialistes s'attendent à ce qu'à l'avenir, des hubs de distribution multicouches soient également développés en périphérie, une évolution qui permettra une superficie au sol de plus de 20.000 m² et peut être intéressante pour plusieurs groupes cibles. Plusieurs types de groupes cibles et de fonctionnalités pourront être combinés.

1.2 Bureaux

Le marché locatif

Avec une prise en occupation d'environ 191.000 m² au premier semestre 2021, le marché bruxellois des bureaux a connu, contre toute attente, une évolution positive par rapport à l'année dernière, grâce principalement à une série de méga-transactions avec, entre autres, l'Union européenne et EY.

La disponibilité se situe actuellement aux alentours de 7,8% et devrait encore augmenter, étant donné que près de 200.000 m² de développements spéculatifs (souvent déjà amorcés avant la crise) viendront s'ajouter au marché au cours des deux prochaines années. En outre, les chercheurs observent une augmentation des « grey spaces », à savoir des espaces de bureaux que les utilisateurs proposent en sous-location afin de réduire quelque peu leurs propres surfaces contractuelles (trop grandes).

Toutefois, les loyers moyens ne sont pas encore influencés par la crise et continuent de fluctuer autour de € 190/m². Les loyers les plus élevés dans le quartier Léopold restent également plus ou moins stables à € 315/m².

Au premier semestre de 2021, les marchés régionaux ont enregistré des prestations d'un niveau similaire à celles de Bruxelles. Après une année 2020 morose, les marchés de bureaux flamands se sont redressés pour atteindre une prise en occupation de 118.500 m², principalement sous l'impulsion de Gand et d'Anvers.

En revanche, la Wallonie – maintenant que tous les nouveaux projets sont loués – revient, après plusieurs années fastes, à un niveau « normal » d'environ 25.000 m². Seule Liège a enregistré de solides résultats, grâce notamment à une méga-transaction avec l'assureur Ethias, pour 15.000 m².

Comme prévu à la mi-2020, les loyers les plus élevés aux emplacements de premier ordre à Anvers passent à € 165/m². D'autres marchés tels que Liège, Gand et Namur restent

stables à € 160/m². Maintenant que la fin de la crise du coronavirus semble en vue et que le télétravail n'est plus obligatoire, l'impact exact de la crise du coronavirus sur le marché des bureaux va sans aucun doute se faire progressivement sentir. Pour le moment, les experts remarquent que de nombreuses décisions ou replacements sont mis « en attente » en raison d'une incertitude accrue ou d'exigences

Les prime yields à Bruxelles progressent légèrement à 3,5%, avec des exceptions allant jusqu'à 3,25% pour les contrats à long terme. Dans les régions, ils sont légèrement plus élevés, à savoir environ 4,5%. Le volume devrait encore s'accroître au second semestre, avec plusieurs grosses transactions dans le pipeline, notamment North Galaxy.

Tendances

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

L'impact de la pandémie du coronavirus sur le marché de l'immobilier de bureaux est

supplémentaires imposées par les banques pour les financements. La prise en occupation par les centres de coworking ralentit aussi considérablement. En raison de la crise et de l'augmentation du télétravail, de nombreux utilisateurs de bureaux examineront leur stratégie immobilière au cours des prochains mois, ce qui, comme signalé précédemment, pourrait entraîner une plus grande décentralisation ou un boost pour les centres de coworking.

considérable. La crise pousse de nombreux acteurs à réfléchir à leur stratégie en matière d'immobilier et de logement. D'une part, le télétravail entraîne une réduction intuitive des besoins en mètres carrés. D'autre part, les règles de distanciation et un environnement de travail « coronaproof » exigent une plus grande surface. La direction dans laquelle la balance finira par pencher est encore inconnue.

Marché de l'investissement

Au premier semestre de 2021, le marché belge de l'investissement a enregistré une performance environ deux fois plus faible que celle de 2020. Ce résultat est évidemment fortement influencé par une seule et unique transaction, à savoir la vente de la Tour des Finances (€ 1,3 milliard). Sans cette transaction, le volume est 25% inférieur à celui du premier semestre 2020. Le volume d'investissements dans l'immobilier de bureaux tourne autour de € 880 millions, répartis sur 27 transactions.

Les bureaux ne sont plus un coût pour les entreprises, mais un moyen de motiver le personnel, d'attirer de nouveaux collaborateurs et d'offrir à tous les travailleurs un endroit où ils se sentent bien. La technologie et la mobilité façonneront les lieux de demain. Les entreprises recherchent des bureaux agréables à des emplacements aisément accessibles, proposant un éventail de services adéquats.

Ce besoin débouchera en fin de compte sur des environnements où travail, logement, shopping et vie se combinent.



Pays-Bas - Breda) Nouwens Transport Breda



1.8 Analyse des résultats¹

Les **revenus locatifs** d'Interinvest s'élèvent au premier semestre 2021 à € 31,8 millions (€ 29,5 millions). Cette augmentation de € 2,3 millions ou 8% par rapport au premier semestre 2020 est principalement due à la hausse des revenus locatifs du segment logistique, conséquence des acquisitions réalisées et des projets de développement réceptionnés et des nouvelles locations dans le courant de l'année 2020.

La croissance organique des revenus locatifs au premier semestre de 2021 est de 5% ou € 1,3 million par rapport à la même période de l'année précédente.

Les **frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état** s'élèvent à € 0,2 million et ont baissé de € 0,3 million par rapport au premier semestre 2020 (€ 0,5 million) à la suite du nombre moins élevé de remises en état pour les nouveaux contrats de bail dans le segment des bureaux.

Les **charges immobilières** s'élèvent à € 4,6 millions pour le premier semestre 2021 (€ 4,4 millions). L'augmentation de € 0,2 million est principalement attribuable à la croissance du portefeuille immobilier aux Pays-Bas où le précompte immobilier qui est partiellement à charge du propriétaire donne lieu à une hausse des primes d'assurance non répercutables. Aux Pays-Bas, la société peut compter sur sa propre équipe dédiée, qui soutient la croissance du portefeuille logistique et assure une création de valeur durable pour les clients. Ceci explique l'augmentation des frais de gestion de l'immobilier aux Pays-Bas.

Les **frais généraux** s'élèvent à € 2,2 millions et restent donc au même niveau qu'au premier semestre 2020 (€ 2,2 millions).

La hausse des revenus locatifs, combinée à l'augmentation des charges immobilières, entraîne une hausse du **résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille** de € 2,4 millions ou 10% qui s'élève à € 25,3 millions (€ 29,9 millions).

La **marge d'exploitation** augmente et passe de 78% au premier semestre 2020 à 79 % au premier semestre 2021.

Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** s'élèvent au premier semestre 2021 à € 32,6 millions (€ 1,7 million). Les variations positives de la juste valeur sont le résultat combiné de:

- › l'augmentation de la juste valeur du portefeuille logistique de € 37,0 millions ou environ 6% à la suite de la contraction des rendements qui se poursuit aux Pays-Bas et en Belgique
- › la baisse de la juste valeur du portefeuille de bureaux existant de € 4,5 millions ou environ 1% principalement à la suite de l'estimation utilisée par les experts immobiliers dans le climat d'incertitude économique actuel causé par le coronavirus et la pandémie y afférente.

L'**autre résultat sur portefeuille** s'élève au premier semestre 2021 à € -5,0 millions (€ -2,0 millions) et comprend principalement les impôts différés sur les plus-values non réalisées sur les immeubles de placement appartenant aux sociétés du périmètre d'Interinvest aux Pays-Bas et en Belgique.

Le **résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)** s'élève au premier semestre 2021 à € -3,7 millions (€ -3,9 millions). La baisse des charges d'intérêt nettes de € 0,2 million malgré une hausse moyenne de l'utilisation de capital en 2021 provient du refinancement des instruments de couverture, de l'augmentation de l'usage du programme de papier commercial et du remboursement de l'emprunt obligataire de € 35 millions à la fin du premier trimestre 2021. Le taux d'intérêt moyen des financements est ainsi passé de 2,0% au premier semestre 2020 à 1,9% à au premier semestre 2021¹.

¹ Les chiffres entre parenthèses sont les chiffres comparatifs du premier semestre 2020.



Les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers** comprennent la modification de la valeur de marché négative des swaps de taux d'intérêt qui, conformément à IAS 39, ne peuvent être classés comme instruments de couverture des flux de trésorerie, d'un montant de € 0,8 million (€ -2,2 millions).

Le **résultat net** d'Interinvest s'élève au premier semestre 2021 à € 49,6 millions (€ 16,4 millions). Le résultat net - actionnaires groupe s'élève pour le premier semestre 2021 à € 49,2 millions (€ 16,4 millions) et peut être réparti comme suit:

- › l'EPRA résultat de € 21,3 millions (€ 18,9 millions) ou une hausse de € 2,4 millions ou 13%, principalement un effet combiné de revenus locatifs plus élevés à la suite d'acquisitions et de la réception de projets et des transactions locatives réalisées dans le courant de 2020 et d'une baisse des frais de financement, compensée partiellement par des charges immobilières plus élevées
- › le **résultat sur portefeuille – actionnaires groupe** de € 27,1 millions (€ -0,3 million)
- › les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers** d'un montant de € 0,8 million (€ -2,2 millions).

L'EPRA résultat s'élève à € 21,3 millions au premier semestre 2021. Compte tenu de la moyenne pondérée du nombre d'actions de 25.659.835 au premier semestre 2021, l'**EPRA résultat par action** pour le premier semestre 2021 s'élève à € 0,83 (€ 0,76).

CHIFFRES CLÉS	30.06.2020	31.12.2020	30.06.2020
Nombre d'actions à la fin de la période	26.300.908	25.500.672	25.500.672
Nombre d'actions copartageantes	26.300.908	25.500.672	25.500.672
Moyenne pondérée du nombre d'actions	25.659.835	25.164.126	24.823.883
Résultat net (6 mois/1 an/6 mois) (€)	1,93	1,83	0,66
EPRA résultat par action (6 mois/1 an/6 mois) (€)	0,83	1,60	0,76
Valeur nette (juste valeur) (€)	21,80	21,46	20,35
Valeur active nette EPRA (€)	22,92	22,42	21,06
Taux d'endettement (max. 65%) (%)	43%	43%	44%

Poursuite de la baisse du taux d'intérêt moyen des financements qui passe de 2,0% au premier semestre 2020 à 1,9% au premier semestre 2021.

RAPPORT FINANCIER
SEMESTRIEL

du conseil de surveillance pour la période du
01.01.2021 au 30.06.2021

Information réglementée

Embargo jusqu'au 02.08.2021, 18h00



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Au 30 juin 2021, la **valeur nette (juste valeur)** de l'action s'élève à € 21,80 (€ 21,46 au 31 décembre 2020). Étant donné que le cours boursier de l'action Interinvest (INTO) s'élève à € 22,85 au 30 juin 2021, l'action cote donc, à la date de clôture, avec une prime de 5% par rapport à la valeur nette (juste valeur).

Les **capitaux propres** de la société ont été renforcés de € 15,4 millions au premier semestre de 2021 à la suite du dividende optionnel, où il a été opté pour 57% des actions pour l'apport du droit de dividende en échange d'actions nouvelles au lieu du paiement en espèces. 800.236 nouvelles actions ont été créées, ce qui porte le nombre total d'actions Interinvest à 26.300.908 au 30 juin 2021 (25.500.672 au 31 décembre 2020). Les nouvelles actions qui ont été créées participent au résultat de la société à partir du 1er janvier 2021.

Les **passifs non courants** s'élèvent à € 402 millions (€ 340 millions au 31 décembre 2020) et comprennent principalement les dettes financières non courantes. Celles-ci se composent essentiellement de € 367 millions de crédits auprès d'institutions financières, dont l'échéance se situe après le 30 juin 2022. D'autre part les passifs non courants comprennent également les autres passifs financiers non courants, ce qui représente la valeur de marché négative de € 12 millions des couvertures de cash-flow conclues par la société pour couvrir les taux d'intérêt variables des dettes financières non courantes et les dettes relatives aux indemnités d'emphytéose à payer pour Oevel et Gand d'un montant de € 2 millions et de € 1 million pour les garanties bancaires reçues en liquide. Au 30 juin 2021, une provision de € 20 millions a été créée pour les impôts différés.

Les **passifs courants** s'élèvent à € 129 millions (€ 154 millions au 31 décembre 2020) et se composent principalement de € 90 millions de dettes financières courantes dont € 1 million de prêts bancaires et un papier commercial de € 89 millions, de € 14 millions de dettes commerciales et autres dettes et passifs courants et de € 23 millions de comptes de régularisation.

EPRA - CHIFFRES CLÉS	30.06.2020	31.12.2020	30.06.2020
EPRA résultat (en € par action) (part du Groupe)	0,83	1,60	0,76
EPRA NRV (€ par action)	22,92	24,08	22,46
EPRA NTA (€ par action)	22,84	22,40	21,04
EPRA NDV (€ par action)	21,72	21,37	20,25
EPRA Rendement Initial Net (%)	5,7	5,7%	5,9%
EPRA RIN Ajusté (%)	5,7s	5,8%	6,1%
EPRA taux de vacance locative (%)	6,1%	7,3%	8,0%
EPRA ratio de coûts (y compris frais directs de vacance) (%)	20,7%	20,2%	22,4%
EPRA ratio de coûts (hors frais directs de vacance) (%)	19,2%	18,7%	21,1%



L'EPRA RIN et l'EPRA ajusté au 30 juin 2021 restent au même niveau qu'au 31 décembre 2020.

L'EPRA pourcentage de vacance a baissé par rapport au 30 décembre 2020, principalement à la suite de la location à Eddie Stobart Logistics Europe à Genk Green Logistics.

L'EPRA ratio des coûts au 30 juin 2021 a baissé par rapport au 30 juin 2020. Cette baisse est imputable à l'augmentation des revenus locatifs dans le portefeuille logistique à la suite d'acquisitions, locations et projets réceptionnés dans le courant de 2020.

L'EPRA ratio des coûts est au cours de l'exercice toujours plus élevé qu'au 31 décembre, étant donné qu'en application d'IFRIC 21 les prélèvements imposés par les autorités, comme le précompte immobilier sur immeubles et la taxe boursière annuelle, doivent être considérés entièrement comme coût et dette dans le bilan et le compte de résultats au début de l'exercice de sorte qu'ils influencent par conséquent fortement le degré de l'EPRA ratio des coûts au cours de l'exercice.





1.9 Structure financière

Interinvest continue de renforcer sa solide structure financière au premier semestre 2021 avec la conclusion d'un financement supplémentaire avec la Banque Triodos, pour un montant de € 40 millions sur une durée de 7 ans. Avec ce crédit la norme plus élevée de durabilité est visée côté financement étant donné que ce crédit est expressément accordé afin d'être utilisé pour le financement de la réalisation d'immeubles qui ambitionne un certificat BREEAM « Outstanding » (pour les nouvelles construction) ou « Excellent » (pour les projets de rénovation).

En outre, dans le cadre d'une prolongation échelonnée des lignes de crédit actuelles auprès de la Banque Belfius, une ligne de crédit de € 25 millions, venant à échéance mi-2021, a été prolongée jusqu'à mi-2028.

La durée moyenne restante des lignes de crédit à long terme passe ainsi de 4,2 ans par rapport à 3,8 ans au 31 décembre 2020.

En plus, les couvertures de taux d'intérêt existantes de € 90 millions ont été renégociées et prolongées sur une durée de 6 et 7 ans à un taux d'intérêt moins élevé via une transaction « blend & extend ».

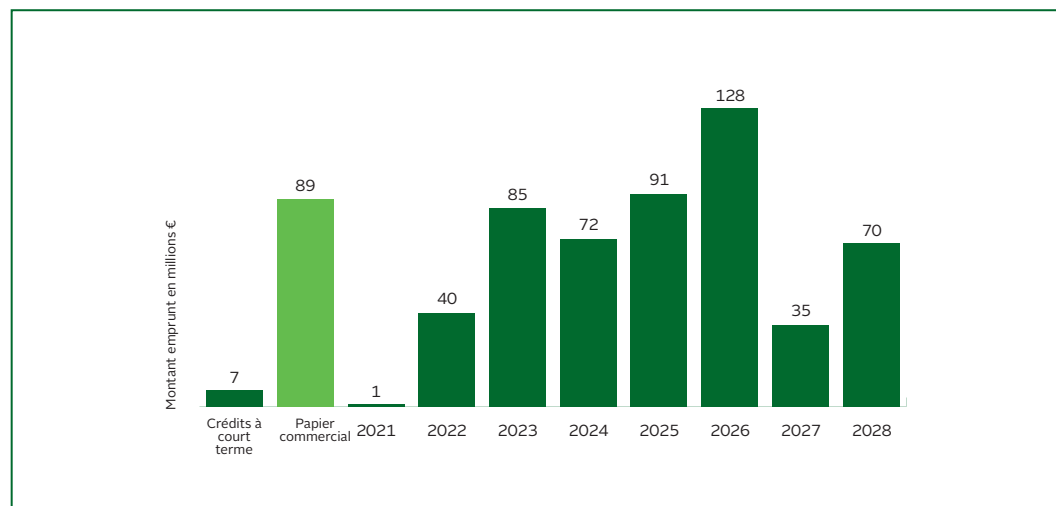
Après l'extension du programme de papier commercial au quatrième trimestre 2020, une large base d'investisseurs est fortement intéressée dans le programme de papier commercial, ce qui résulte en une hausse de l'utilisation jusqu'à environ € 90 millions au 30 juin 2021.

Le taux d'intérêt moyen des financements d'Interinvest a encore été aiguisé au premier semestre 2021 et s'élève à 1,9% y compris les marges bancaires (2,0% au 31 décembre 2020).

Au 30 juin 2021, Interinvest dispose d'une réserve d'environ € 132 millions de lignes de crédit non utilisées consenties (après couverture du papier commercial émis) pour le financement des projets de développement en cours et des acquisitions futures.

Au deuxième semestre 2021 aucun financement ne vient à échéance et le programme de papier commercial est entièrement couvert par des lignes de backup supplémentaires.

Au 30 juin 2021 le calendrier des échéances des lignes de crédit donne l'image affichée dans le graphique.



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

du conseil de surveillance pour la période du
01.01.2021 au 30.06.2021

Information réglementée

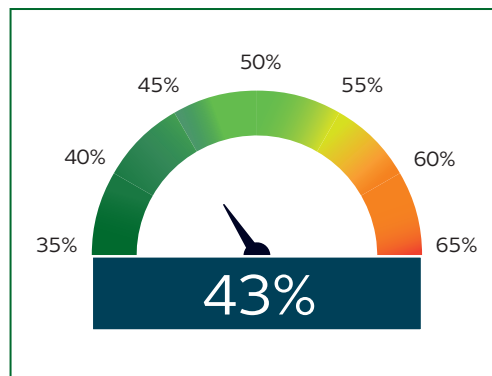
Embargo jusqu'au 02.08.2021, 18h00



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Le taux d'endettement de 43% au 30 juin 2021 offre à la société suffisamment de marge pour investir au moyen de capitaux étrangers avant d'atteindre le dessus de la fourchette stratégique de 45%-50%. Sur base de ce taux d'endettement Interinvest dispose encore d'un potentiel d'investissement supplémentaire d'environ € 157 millions, sans dépasser le plafond de la fourchette stratégique de 50%.

Autres principales caractéristiques de la structure financière au 30 juin 2021.



Lignes de crédit

- › 84% de lignes de crédit à long terme avec une durée restante moyenne pondérée de 4,2 ans (3,8 ans fin 2020) et 16% de lignes de crédit à court terme (€ 97 millions), dont:
 - › 92% (€ 89 millions) de papier commercial
 - › 8% (€ 8 millions) de crédits à durée indéterminée
- › Dates des échéances des lignes de crédits réparties entre 2022 et 2028
- › Répartition des crédits auprès de dix institutions financières européennes et un programme de papier commercial.

Couverture du taux d'intérêt

- › Taux de 6,9 pour le premier semestre 2021: supérieur au minimum requis de 2 à 2,5 qui est fixé comme covenant dans les conventions de financement de la société (5,9 pour le premier semestre 2020).

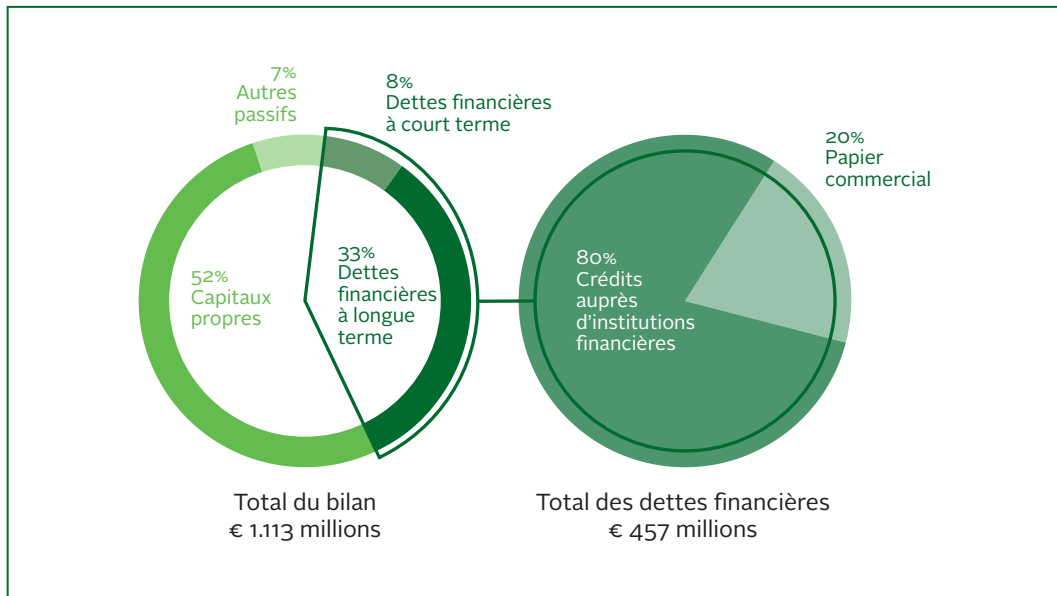
Taux de couverture

- › Des crédits utilisés 71% ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixés par des swaps de taux d'intérêt et 29% ont un taux d'intérêt variable
- › 53% des lignes de crédit ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixées par des swaps de taux d'intérêt, 47% ont un taux d'intérêt variable
- › Au 30 juin 2021 la durée moyenne pondérée restante des swaps de taux d'intérêt est de 5,4 ans (4,4 ans au 31 décembre 2020)
- › Valeur de marché des dérivés financiers: € 7,9 millions en négatif



Covenants

- > Aucune modification au premier semestre 2021 dans les covenants existants contractés
- > Au 30 juin 2021 la SIR satisfait à ses covenants



43%
taux d'endettement

€ 132 millions
lignes de crédit
non utilisées

1,9%
taux d'intérêt
moyen



1.10 L'action Interinvest

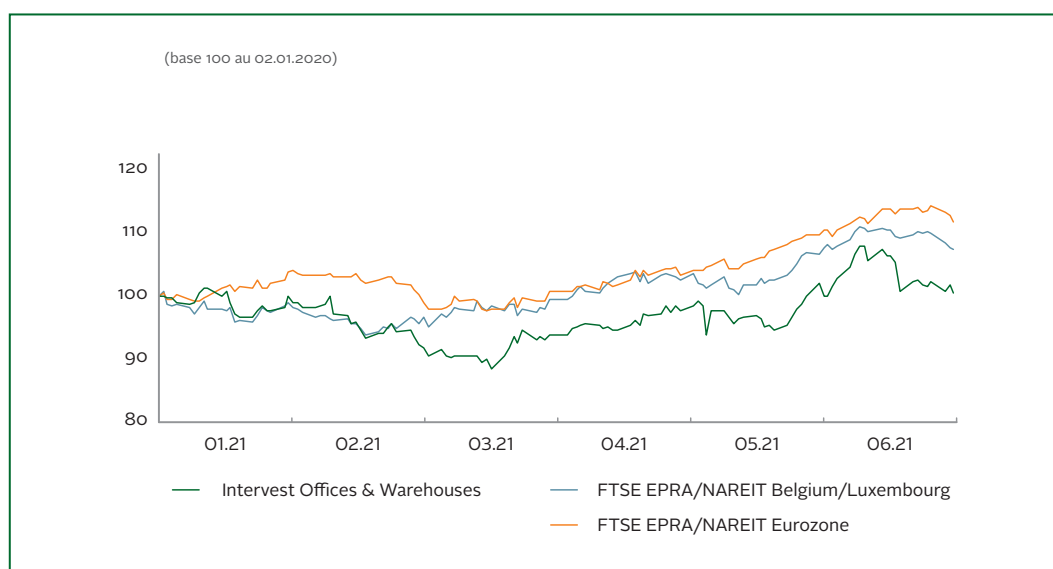
Interinvest, société immobilière réglementée publique, est cotée sur Euronext Bruxelles depuis 1999.

Au 30 juin 2021, l'action Interinvest (INTO) a clôturé le premier semestre 2021 à € 22,85 par rapport à € 22,55 au 31 décembre 2020. L'action cote au 30 juin 2021 avec une prime de 5%.

CHIFFRES CLÉS	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
Nombre d'actions à la fin de la période	26.300.908	25.500.672	25.500.672
Nombre d'actions copartageantes à la fin de la période	26.300.908	25.500.672	25.500.672
Moyenne pondérée du nombre d'actions	25.659.835	25.164.126	24.823.883
Free float (%)	80%	80%	80%
Valeur nette par action (juste valeur) (€)	21,82	21,46	20,35
Cours boursier à la date de clôture (€)	22,85	22,55	22,85
Prime par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%)	5%	5%	12%
Capitalisation boursière (millions €)	601	575	583
Nombre d'actions négociées par 6 mois/ 1 an/ 6 mois	4.311.160	7.476.507	4.390.165
Nombre moyen d'actions négociées par jour	34.216	29.091	34.843
Vélocité* de l'action (%)	33%	29%	34%

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

Évolution du cours boursier au premier semestre 2021





Structure d'actionariat

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

Au 30 juin 2021, les actionnaires suivants sont connus de la société. Selon la définition d'Euronext, le free float d'Interinvest s'élève à 80%.

NOM	Nombre d'actions	Date notifications de transparence	% à la date de notification
FPIM/SFPI I (y compris le Groupe Belfius)	2.439.890	20/08/2019	9,90%
Allianz Benelux SA	1.563.603	04/04/2019	6,44%
Patronale Group nv	1.251.112	12/03/2020	5,07%
Degroof Petercam Asset Management	773.480	19/03/2019	3,18%
BlackRock	493.742	30/06/2015	3,04%
Autres actionnaires sous le seuil statutaire	19.779.081		
TOTAL	26.300.908		

Dividende optionnel

Interinvest a de nouveau décidé de distribuer le dividende brut pour l'exercice 2020 de € 1,53 par action (dividende net € 1,071) sous forme de dividende optionnel. Presque 57% des actionnaires soutiennent la croissance stratégique #connect2022 en optant pour de nouvelles actions. Cela résulte en un renforcement des capitaux propres d'Interinvest de € 15,4 millions (capital et primes d'émission) au moyen de la création de 800.236 nouvelles actions. Le nombre total des actions Interinvest s'élève à partir du 26 mai 2021 à 26.300.908.

1.11 Gouvernance d'entreprise

Plusieurs changements organisationnels ont eu lieu au sein de la société au premier semestre 2021. Ann Smolders a été nommée membre du conseil de surveillance lors de l'assemblée générale des actionnaires du 28 avril 2021. Le conseil de surveillance d'Interinvest du 5 mai 2021 a nommé Ann Smolders présidente du conseil de surveillance. Toujours au conseil de surveillance, Marc Peeters a été, après approbation par la FSMA, coopté en tant que membre, une nomination qui sera proposée lors de la prochaine assemblée générale d'Interinvest. Au conseil de direction, Joël Gorsele a été nommé cio et Vincent Macharis cfo. Tous deux ont également été nommés dirigeants effectifs. Avec ces nominations au conseil de surveillance et au conseil de direction, une équipe renouvelée se tient prête à poursuivre la réalisation du plan de croissance #connect2022 et à assurer le fonctionnement optimal de la société.



1.12 Facteurs de risques pour les mois restants de 2021

Au premier semestre 2021, le conseil de surveillance d'Interinvest a de nouveau consacré de l'attention aux facteurs de risques auxquels Interinvest est confrontée: risques du marché, risques d'exploitation, risques financiers et risques réglementaires.

Le conseil de surveillance d'Interinvest confirme la validité des risques auxquels la société peut être confrontée, leur possible impact et la stratégie utilisée afin de tempérer l'impact éventuel, comme lesdits sont mentionnés dans le Rapport annuel financier 2020 qui peut être consulté via www.interinvest.be.

Le nombre de risques a toutefois augmenté en raison des conséquences économiques de l'épidémie du coronavirus. Si la pandémie du coronavirus ne devait pas être maîtrisée et si par conséquent l'économie ne devait pas se redresser entièrement, cela pourrait avoir à l'avenir un effet négatif sur, entre autres, la juste valeur des immeubles de placement, le recouvrement des créances commerciales, l'EPRA résultat, l'accès aux marchés des capitaux et aux périodes d'investissement et de désinvestissement.

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



RAPPORT FINANCIER
SEMESTRIELdu conseil de surveillance pour la période du
01.01.2021 au 30.06.2021

Information réglementée

Embargo jusqu'au 02.08.2021, 18h00

INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

2 Chiffres semestriels consolidés résumés

2.1 Compte de résultats consolidés résumés

en milliers €	30.06.2021	30.06.2020
Revenus locatifs	31.840	29.531
Charges relatives à la location	-70	-33
RÉSULTAT LOCATIF NET	31.770	29.498
Récupération de charges immobilières	356	321
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	9.581	9.443
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état	-217	-473
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-9.581	-9.443
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	332	258
RÉSULTAT IMMOBILIER	32.241	29.604
Frais techniques	-611	-484
Frais commerciaux	-202	-173
Charges et taxes sur immeubles non loués	-466	-395
Frais de gestion immobilière	-2.486	-2.422
Autres charges immobilières	-844	-900
Charges immobilières	-4.609	-4.374
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	27.632	25.230
Frais généraux	-2.223	-2.200
Autres revenus et charges d'exploitation	-152	-128
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	25.257	22.902
Résultats sur vente des immeubles de placement	0	-16
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	32.517	1.677
Autre résultat sur portefeuille	-5.019	-1.988
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	52.755	22.575
Revenus financiers	46	29
Charges d'intérêt nettes	-3.720	-3.875
Autres charges financières	-12	-10
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	843	-2.172
Résultat financier	-2.843	-6.028
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	49.912	16.547
Impôts	-297	-193

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

du conseil de surveillance pour la période du
01.01.2021 au 30.06.2021

Information réglementée
Embargo jusqu'au 02.08.2021, 18h00



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

en milliers €	30.06.2021	30.06.2020
RÉSULTAT NET	49.615	16.354

en milliers €	30.06.2021	30.06.2020
RÉSULTAT NET	49.615	16.354
Attribuable à:		
Tiers	423	-4
Actionnaires Groupe	49.192	16.358

en milliers €	30.06.2021	30.06.2020
RÉSULTAT NET - Part du Groupe	49.192	16.358
À exclure:		
- Résultats sur vente des immeubles de placement	0	-16
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement	32.517	1.677
- Autre résultat sur portefeuille	-5.019	-1.988
- Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	843	-2.172
- Intérêts minoritaires relatifs à ce qui précède	-424	0
EPRA RÉSULTAT	21.275	18.857

RÉSULTAT PAR ACTIONS	30.06.2021	30.06.2020
Nombre d'actions copartageantes	26.300.908	25.500.672
Moyenne pondérée du nombre d'actions	25.659.835	24.823.883
Résultat net - part du Groupe (€)	1,92	0,66
Résultat net dilué - part du Groupe (€)	1,92	0,66
EPRA résultat (€)	0,83	0,76

2.2 Résultat global consolidé résumé

en milliers €	30.06.2021	30.06.2020
RÉSULTAT NET	49.615	16.354
Autres éléments du résultat global (recyclable au compte de résultats)	485	128
Revalorisation panneaux solaires	485	128
RÉSULTAT GLOBAL	50.100	16.482
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	49.677	16.486
Intérêts minoritaires	423	-4



2.3 Bilan consolidé résumé

ACTIFS en milliers €	30.06.2021	31.12.2020
ACTIFS NON COURANTS	1.080.116	1.022.835
Immobilisations incorporelles	430	479
Immeubles de placement	1.070.534	1.017.958
Autres immobilisations corporelles	5.214	4.022
Actifs financiers non courants	3.831	241
Créances commerciales et autres actifs non courants	107	135
ACTIFS COURANTS	32.415	25.158
Actifs financiers courants	47	13
Créances commerciales	13.995	11.595
Créances fiscales et autres actifs courants	5.298	6.539
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.734	2.682
Comptes de régularisation	9.341	4.329
TOTAL DE L'ACTIF	1.112.531	1.047.993
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €	30.06.2021	31.12.2020
CAPITAUX PROPRES	580.925	554.414
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	573.306	547.218
Capital	237.930	230.638
Primes d'émission	189.818	181.682
Réserves	96.366	91.467
Résultat net de l'exercice	49.192	43.431
Intérêts minoritaires	7.619	7.196
PASSIF	531.606	493.579
Passifs non courants	402.218	340.000
Dettes financières non courantes	366.876	313.743
<i>Établissements de crédit</i>	361.876	308.743
<i>Autres</i>	5.000	5.000
Autres passifs financiers non courants	14.063	10.917
Dettes commerciales et autres obligations non courantes	1.292	1.267
Passifs d'impôts différés	19.987	14.073
Passifs courants	129.388	153.579
Provisions	978	978
Dettes financières courantes	89.946	123.522
<i>Établissements de crédit</i>	646	26.239
<i>Papier commercial</i>	89.300	62.300
<i>Autres</i>	0	34.983
Autres passifs financiers courants	1	94
Dettes commerciales et autres dettes courantes	14.091	8.572
Autres passifs courants	1.300	1.284
Comptes de régularisation	23.072	19.129
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	1.112.531	1.047.993



2.4 Aperçu résumé des flux de trésorerie consolidés

en milliers €	30.06.2021	30.06.2020
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	2.682	2.156
1. Flux de trésorerie des activités d'exploitation	21.217	19.806
Résultat d'exploitation	52.755	22.575
Intérêts payés	-5.162	-4.396
Autres éléments non opérationnels	-263	-174
Ajustement du résultat pour des transactions de nature non cash-flow	-26.134	239
▪ Amortissements sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	363	409
▪ Revalorisation des panneaux solaires inclus dans le résultat	0	21
▪ Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-32.517	-1.677
▪ Étalement des réductions locatives et des avantages locatifs octroyés aux locataires	1.071	-502
▪ Autre résultat sur portefeuille	4.949	1.988
Variation du besoin en fonds de roulement	21	1.562
Mouvement de l'actif	-179	-5.989
Mouvement du passif	200	7.551
2. Flux de trésorerie des activités d'investissement	-16.160	-67.881
Investissements dans des immeubles de placement existants	-1.153	-4.050
Acquisition des immeubles de placement	0	-42.679
Achats d'actions de sociétés immobilières	0	-10.880
Investissements dans les projets de développement	-14.270	-9.611
Achats immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	-737	-661
3. Flux de trésorerie des activités de financement	-4.005	52.593
Remboursement d'emprunts	-61.475	-50.304
Retrait d'emprunts	81.033	124.315
Passifs non courants reçus comme garantie	26	43
Païement de dividendes	-23.589	-21.461
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DU SEMESTRE	3.734	6.674



2.5 Bilan de mutation résumé des capitaux propres consolidés

en milliers €	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat net de l'exercice	Intérêts minori- taires	TOTAL CAPITAUX PROPRES
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2019	222.958	173.104	62.032	65.765	574	524.433
Résultat global du premier semestre 2020			128	16.358	-4	16.482
Transferts par l'affectation du résultat 2019:						
Transfert aux réserves du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers			13.703	-13.703		0
Transfert de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement			-1.814	1.814		0
Transfert de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée			-3.065	3.065		0
Transfert aux résultats reportés des exercices comptables antérieurs			9.095	-9.095		0
Transfert aux autres réserves			10.121	-10.121		0
Émission d'actions suite au dividende optionnel de l'exercice 2019	7.687	8.578				16.265
Dividende de l'exercice 2019				-37.725		-37.725
BILAN AU 30 JUIN 2020	230.645	181.682	90.200	16.358	570	519.455
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2020	230.638	181.682	91.467	43.431	7.196	554.414
Résultat global du premier semestre 2021			485	49.192	423	50.100
Transferts par l'affectation du résultat 2020:						
Transfert aux réserves du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers			12.790	-12.790		0
Transfert de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement			-11.650	11.650		0
Transfert de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée			-2.311	2.311		0
Transfert aux autres réserves			1.670	-1.670		0
Transfert aux réserves indisponibles, pour la participation pour laquelle la méthode de transparence n'est pas appliquée et pour laquelle il n'y a pas d'exonération de la FSMA			2.490	-2.490		0
Transfert aux résultats reportés des exercices comptables antérieurs			1.425	-1.425		0
Émission d'actions suite au dividende optionnel de l'exercice 2020	7.292	8.136				15.428
Dividende de l'exercice 2020				-39.017		-39.017
BILAN AU 30 JUIN 2021	237.930	189.818	96.366	49.192	7.619	580.925



2.6 Notes aux chiffres semestriels consolidés résumés

2.6.1 Compte de résultats consolidés résumés par segment

SEGMENTATION D'ACTIVITÉ en milliers €	Bureaux		Immobilier logistique		Corporate		TOTAL	
	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2020
Revenus locatifs	12.928	12.920	18.912	16.611			31.840	29.531
Charges relatives à la location	-70	-11	0	-23			-70	-34
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	199	-168	272	275			471	107
RÉSULTAT IMMOBILIER	13.057	12.741	19.484	16.863			32.241	29.604
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	10.528	10.089	16.989	15.033	-2.260	-2.220	25.257	22.902
Résultats sur vente des immeubles de placement	0		0	-16			0	-16
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-4.490	-8.338	37.007	10.015			32.517	1.677
Autre résultat sur portefeuille	203	554	-5.222	-2.542			-5.019	-1.988
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DU SEGMENT	6.241	2.305	48.774	22.490	-2.260	-2.220	52.755	22.575
Résultat financier					-2.843	-6.028	-2.843	-6.028
Impôts					-297	-193	-297	-193
RÉSULTAT NET	6.241	2.305	48.774	22.490	-5.400	-8.441	49.615	16.354

SEGMENTATION D'ACTIVITÉ: CHIFFRES CLÉS en milliers €	Bureaux		Immobilier logistique		TOTAL	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Juste valeur des immeubles de placement	385.249	381.656	685.285	636.303	1.070.534	1.017.958
Surface locative totale (000 m ²)	246	246	800	800	1.046	1.046
Taux d'occupation (%)	87%	88%	100%	96%	94%	93%



SEGMENTATION GÉOGRAPHIQUE en milliers €	Immeubles de placement Belgique		Immeubles de placement Pays-Bas		Corporate		TOTAL	
	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2020
	Revenus locatifs	23.615	23.192	8.225	6.339			31.840
Charges relatives à la location	-70	-34	0	0			-70	-34
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	400	85	71	22			471	107
RÉSULTAT IMMOBILIER	23.945	23.244	8.296	6.360			32.241	29.604
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	20.195	19.410	7.322	5.712	-2.260	-2.220	25.257	22.902
Résultat sur vente des immeubles de placement	0	-16	0	0			0	-16
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	11.348	-4.884	21.169	6.561			32.517	1.677
Autre résultat sur portefeuille	815	402	-5.834	-2.390			-5.019	-1.988
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DU SEGMENT	32.358	14.912	22.657	9.883	-2.260	-2.220	52.755	22.575

SEGMENTATION GÉOGRAPHIQUE: CHIFFRES CLÉS en milliers €	Immeubles de placement Belgique		Immeubles de placement Pays-Bas		TOTAL	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
	Juste valeur des immeubles de placement	763.476	735.060	307.058	282.898	1.070.534
Surface locative totale (000 m ²)	736	736	310	310	1.046	1.046
Taux d'occupation (%)	92%	91%	100%	98%	94%	93%

2.6.2 Principes pour la rédaction des chiffres semestriels

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

Pour ces chiffres semestriels résumés, les mêmes principes d'informations financières et méthodes de calculs sont utilisés que pour les comptes annuels consolidés au 31 décembre 2020, avec l'ajout de ce qui suit.

Normes nouvelles ou normes modifiées et interprétations en vigueur pour l'exercice qui prend cours au 1^{er} janvier 2021

- › Amendements à IFRS 4, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 16 et IAS 39: Réforme des taux d'intérêt de référence – phase 2
- › Amendement à IFRS 16 Contrats de location : pour accorder une exonération aux locataires afin d'évaluer si une concession de loyer liée au COVID-19 constitue une modification de loyer.

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

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

Interinvest n'a pas encore appliqué les nouvelles normes, modifications de normes et interprétations qui ne sont pas encore en vigueur au cours de l'exercice actuel, mais qui peuvent être appliquées. Dans la mesure où ces nouvelles normes, modifications et interprétations sont pertinentes pour Interinvest, il est indiqué ci-dessous quelle influence leur application peut avoir sur les comptes annuels consolidés de 2021 et ultérieurement. Les normes ci-dessous n'ont pas encore été ratifiées au sein de l'UE.

- › Améliorations annuelles du cycle IFRS 2018-2020 (applicables pour les exercices à partir du 1^{er} janvier 2022)
- › Amendements à IFRS 3 - Regroupements d'entreprises: références au cadre conceptuel (applicables pour les exercices comptables à partir du 1^{er} janvier 2022)
- › Amendements à IFRS 4 - Contrats d'assurance: échéance de l'approche différée (la date limite d'exemption temporaire de l'application d'IFRS 9 est désormais le 1^{er} janvier 2023)
- › Amendement à IFRS 16 - Contrats de location: prolongation de l'exonération aux locataires afin d'évaluer si une concession de loyer liée au COVID-19 constitue une modification de loyer (applicable pour les exercices comptables à partir du 1^{er} avril 2021)
- › IFRS 17 - Contrats d'assurance: amendements pour aborder les préoccupations et problèmes d'implémentation après la publication d'IFRS 17 (applicables pour les exercices comptables à partir du 1^{er} janvier 2023)
- › Amendements à IAS 1 – Présentation des états financiers et IFRS Practice Statement 2: classification des passifs (applicables pour les exercices comptables à partir du 1^{er} janvier 2023) et modifications de la Note sur les méthodes comptables (applicables pour les exercices comptables à partir du 1^{er} janvier 2023)
- › Amendements à IAS 8 - Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs: définition d'estimations comptables (applicables pour les exercices comptables à partir du 1^{er} janvier 2023)



- › Amendements à IAS 12 – Impôts sur le revenu: impôts différés relatifs aux contrats de location et aux obligations de démantèlement (applicables pour les exercices comptables à partir du 1^{er} janvier 2023)
- › IAS 16 – Immobilisations corporelles: Amendements interdisant à une société de réduire le produit de la vente d'éléments produits tandis que la société prépare l'actif à réduire l'usage visé des coûts des immobilisations corporelles (applicables pour les exercices comptables à partir du 1^{er} janvier 2022)
- › IAS 37 - Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels: amendements afin de préciser les coûts qu'une entreprise doit inclure pour déterminer si un contrat est déficitaire (applicables pour les exercices comptables à partir du 1^{er} janvier 2022).

2.6.3 Créances commerciales

en milliers €	30.06.2021	31.12.2020
Créances commerciales	1.183	697
Facturations anticipées non encore échues	11.539	10.336
Factures à établir	1.070	459
Débiteurs douteux	491	511
Réductions de valeur comptabilisées sur débiteurs douteux	-469	-511
Autres créances commerciales	181	103
TOTAL DES CRÉANCES COMMERCIALES	13.995	11.595

Au 30 juin 2021, les créances commerciales en cours s'élèvent à € 14 millions, contre € 12 millions au 31 décembre 2020.

Les facturations anticipées non encore échues concernent des facturations relatives au troisième trimestre 2021. Le loyer est en effet payable contractuellement au début du mois ou du trimestre et Intervest applique pour ses factures une échéance de minimum 30 jours après la date de facturation. Malgré la crise du coronavirus, le recouvrement des créances et charges locatives suit toujours un schéma régulier et cohérent. Entre-temps, 93% des créances locatives relatives au troisième trimestre de 2021 ont déjà été reçues. Intervest suit de près les délais de paiement et le risque accru entourant les débiteurs, aujourd'hui et dans la suite de cette pandémie, 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 procédure claire est utilisée, dans le cadre de laquelle 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.

Etant donné la qualité des locataires d'une part, et le faible risque lié aux crédits associés aux créances locatives financières, rédigé sur base de l'analyse des pertes de crédits historiques d'autre part, le modèle des pertes de crédits attendues sous IFRS 9 n'a pas d'impact matériel sur le Groupe.



2.6.4 Évolution des immeubles de placement

en milliers €	30.06.2021			31.12.2020		
	Bureaux	Immobilier logistique	TOTAL	Bureaux	Immobilier logistique	TOTAL
BILAN AU 1^{ER} JANVIER	381.656	636.302	1.017.958	350.069	542.744	892.813
▪ Acquisition des immeubles de placement	0	0	0	0	42.683	42.683
▪ Investissements dans des projets de développement et réserves de terrain	7.256	10.013	17.269	2.562	18.324	20.886
▪ Acquisition via des actions de sociétés immobilières	0	0	0	42.677	0	42.677
▪ Investissements et extensions des immeubles de placement existants	827	1.963	2.790	2.971	2.066	5.037
▪ Transfert panneaux solaires vers immobilisations corporelles	0	0	0	0	-1.592	-1.592
▪ Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-4.490	37.007	32.517	-16.623	32.077	15.454
BILAN AU 30 JUIN / 31 DÉCEMBRE	385.249	685.285	1.070.534	381.656	636.302	1.017.958

Au premier semestre de 2021, la juste valeur du portefeuille logistique a augmenté de € 49 millions ou 8%, suite principalement à ce qui suit:

- › les investissements dans des projets de développement et des réserves de terrain à Herentals Green Logistics (BE), Genk Green Logistics (BE), 's-Hertogenbosch (NL) et Venlo (NL) pour un montant total de € 10 millions
- › les investissements et extensions dans le portefeuille logistique existant pour € 2 millions
- › une augmentation de la juste valeur du portefeuille logistique de 6% ou € 37 millions suite à la contraction des rendements aux Pays-Bas et en Belgique.

Au premier semestre de 2021, la juste valeur du portefeuille de bureaux a augmenté de € 4 millions, ou 1%, suite principalement à ce qui suit:

- › les investissements dans le projet de développement Greenhouse Collection à Anvers pour € 7 millions
- › les investissements et extensions dans le portefeuille immobilier existant pour € 1 million
- › une diminution de la juste valeur du portefeuille de bureaux existant de 1%, soit € 4 millions, principalement en raison de l'estimation utilisée par les experts immobiliers dans le contexte actuel d'incertitudes économiques créé par la pandémie du coronavirus.

Répartition des immeubles de placement par genre

en milliers €	30.06.2021	31.12.2020
Immobilier disponible à la location	996.878	965.796
Construction & projets de développement au coût initial	40.544	33.288
Construction & projets de développement à la juste valeur	19.472	7.115
Réserves de terrain	13.640	11.759
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	1.070.534	1.017.958

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.

2.6.5 Aperçu des futurs revenus locatifs minimaux

Pour une mise à jour des futurs revenus locatifs minimaux au 30 juin 2021, il est référé au commentaire des activités locatives et de l'évolution du portefeuille aux paragraphes 1.4 et 1.6 (ci-dessus) du rapport annuel intermédiaire.

2.6.6 Passifs non courants et courants

Une mise à jour de la structure financière d'Interinvest au 30 juin 2021 est donnée au paragraphe 1.9 (ci-dessus) du rapport annuel intermédiaire.



2.6.7 Instruments financiers

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

RÉSUMÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS			30.06.2021		31.12. 2020	
en milliers €	Catégories	Niveau	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
INSTRUMENTS FINANCIERS À L'ACTIF						
Actifs non courants						
Actifs financiers non courants	B	2	3.831	3.831	241	241
Créances commerciales et autres actifs non courants	A	2	107	107	135	135
Actifs courants						
Créances commerciales	A	2	13.995	13.995	11.595	11.595
Trésorerie et équivalents de trésorerie	A	2	3.734	3.734	2.682	2.682
INSTRUMENTS FINANCIERS AU PASSIF						
Passifs non courants						
Dettes financières non courantes (porteuses d'intérêt)	A	2	366.876	368.848	313.743	315.635
Autres passifs financiers non courants	B	2	14.063	14.063	10.917	10.917
Dettes commerciales et autres passifs non courants	A	2	1.293	1.293	1.267	1.267
Passifs courants						
Dettes financières courantes (porteuses d'intérêt)	A	2	89.946	89.946	123.522	123.809
Autres passifs financiers courants	B	2	1	1	94	94
Dettes commerciales et autres dettes courantes	A	2	14.091	14.091	8.572	8.572
Autres passifs courants	A	2	1.300	1.300	1.284	1.284

Les catégories correspondent aux instruments financiers suivants:

- A. actifs ou passifs financiers amortis au prix de revient
- B. actifs ou passifs, détenus à la juste valeur par le compte de résultats, sauf pour les instruments financiers déterminés comme instrument de couverture.

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

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

Les instruments financiers d'Interinvest correspondent au niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs. Les techniques d'évaluation relatives à la juste valeur des instruments financiers du niveau 2 sont mentionnées dans le Rapport annuel 2020 à la Note 20 Instruments financiers.

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

du conseil de surveillance pour la période du
01.01.2021 au 30.06.2021

Information réglementée

Embargo jusqu'au 02.08.2021, 18h00



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Ces swaps de taux d'intérêt ont au 30 juin 2021 une valeur de marché négative de € -7,9 millions (montant notionnel contractuel de € 250 millions), laquelle est fixée sur base trimestrielle par les établissements financiers émetteurs.

		Début	Échéance	Taux d'intérêt	Montant notionnel contractuel	Comptabilité de couver- ture	JUSTE VALEUR		
							Oui/Non	30.06.2021	31.12.2020
en milliers €									
1	IRS	01.12.2016	01.12.2021	0,1200%	15.000	Non		0	-93
Instruments de couverture autorisés comptabilisés dans les autres passifs financiers courants								0	-93
1	IRS	30.06.2021	30.06.2027	0,6900%	35.000	Non		-3.650	0
2	IRS	30.06.2021	30.06.2027	0,7200%	25.000	Non		-3.189	0
3	IRS	01.12.2016	01.12.2022	0,2200%	15.000	Non		0	-224
4	IRS	22.03.2017	22.03.2024	0,4500%	10.000	Non		0	-322
5	IRS	22.03.2017	22.03.2023	0,3300%	10.000	Non		-146	-197
6	IRS	01.10.2018	01.10.2028	0,6770%	10.000	Non		-384	-386
7	IRS	27.09.2018	27.09.2023	0,3930%	10.000	Non		-198	-259
8	IRS	28.09.2018	29.09.2023	0,4350%	10.000	Non		0	-271
9	IRS	02.01.2019	02.01.2028	0,6120%	25.000	Non		-820	-847
10	IRS	18.06.2019	18.06.2025	0,6675%	15.000	Non		-549	-682
11	IRS	26.06.2019	26.06.2025	0,6425%	10.000	Non		-424	-547
12	IRS	13.05.2019	13.05.2026	0,2870%	10.000	Non		-295	-419
13	IRS	13.05.2019	13.05.2026	0,2780%	10.000	Non		0	-338
14	IRS	10.07.2019	10.07.2024	-0,2975%	15.000	Non		-58	-121
15	IRS	26.06.2019	26.06.2025	-0,1770%	15.000	Non		-115	-221
16	IRS	08.01.2020	08.01.2027	0,4200%	35.000	Non		0	-1.891
17	IRS	15.06.2020	15.01.2027	0,5850%	15.000	Non		-634	-851
18	IRS	15.06.2020	15.06.2026	0,5200%	10.000	Non		-361	-478
19	IRS	14.12.2020	14.12.2027	0,3800%	15.000	Non		-567	-858
20	IRS	01.02.2021	01.02.2028	0,0030%	30.000	Non		-373	0
Instruments de couverture autorisés comptabilisés dans les autres passifs financiers non courants								-11.763	-8.912
1	Floor	25.01.2021	01.02.2023	0,0000%	30.000	Non		249	0
2	Floor	30.06.2021	30.06.2028	-1,0500%	25.000	Non		1.706	0
3	Floor	30.06.2021	30.06.2027	-1,0000%	35.000	Non		1.761	0
4	Floor	13.05.2019	13.05.2026	0,0000%	10.000	Non		0	76
5	Floor	14.12.2020	14.12.2027	0,0000%	15.000	Non		115	165
Instruments de couverture autorisés comptabilisés dans les actifs financiers non courants								3.830	241
1	Floor	01.12.2016	01.02.2021	0,0000%	27.500	Non		0	13
2	Floor	13.05.2019	13.05.2026	0,0000%	10.000	Non		47	0
Instruments de couverture autorisés comptabilisés dans les actifs financiers courants								47	13
TOTAL DE LA JUSTE VALEUR DES DÉRIVÉS FINANCIERS								-7.886	-8.751

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

du conseil de surveillance pour la période du
01.01.2021 au 30.06.2021

Information réglementée

Embargo jusqu'au 02.08.2021, 18h00



Au 30 juin 2021, 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.

2.6.8 Parties liées

Au premier semestre de 2021, 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 du Rapport financier du Rapport annuel 2020.

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.

2.6.9 Droits et obligations conditionnels

Intervest a au 30 juin 2021 les obligations suivantes:

Obligations d'investissement d'un montant d'environ € 25 millions. Environ € 14 millions pour l'extension du site logistique existant à Herentals (Herentals Green Logistics), environ € 6 millions pour la construction du deuxième bâtiment de Genk Green Logistics et environ € 5 millions pour la suite des travaux de finition du prestigieux immeuble de bureaux Greenhouse Collection à Anvers.

Conjointement avec JM Construct, Intervest s'est également portée garante de façon solidaire et indivisible vis-à-vis de De Vlaamse Waterweg du paiement par Genk Green Logistics (GGL) des frais pour l'assainissement du sol et pour l'aménagement de l'infrastructure à concurrence de € 7 millions.

Intervest 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, notamment le 31 décembre 2030 et le 31 décembre 2036. En cas de non-respect, une amende d'un montant maximum de € 2 millions peut être imposée au niveau de Genk Green Logistics.

Pour le contrat de sale-and-lease-back relatif au siège de l'entreprise de transport néerlandaise (Brabant-Septentrional) Nouwens Transport à Breda, un prix d'acquisition de € 17 millions sera payé, sous condition suspensive de l'obtention d'un permis d'environnement irrévocable.

2.6.10 Événements postérieurs à la période du reporting

Il n'y a pas d'événements importants à mentionner qui se sont produits postérieurement à la clôture du bilan au 30 juin 2021.



2.7 Rapport du commissaire

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

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée de Interinvest Offices & Warehouses SA, Société immobilière réglementée publique de droit belge pour le semestre clôturé le 30 juin 2021

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 2021, 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 10.

Rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée

Nous avons effectué l'examen limité de l'information financière intermédiaire consolidée de Interinvest Offices & Warehouses SA, Société immobilière réglementée (« 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 la situation financière consolidée résumée s'élève à 1 112 531 (000) EUR et le bénéfice consolidé (part du groupe) de la période s'élève à 49 192 (000) EUR.

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

Etendue de l'examen limité

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



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 Interinvest Offices & Warehouses SA, Société immobilière réglementée 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.

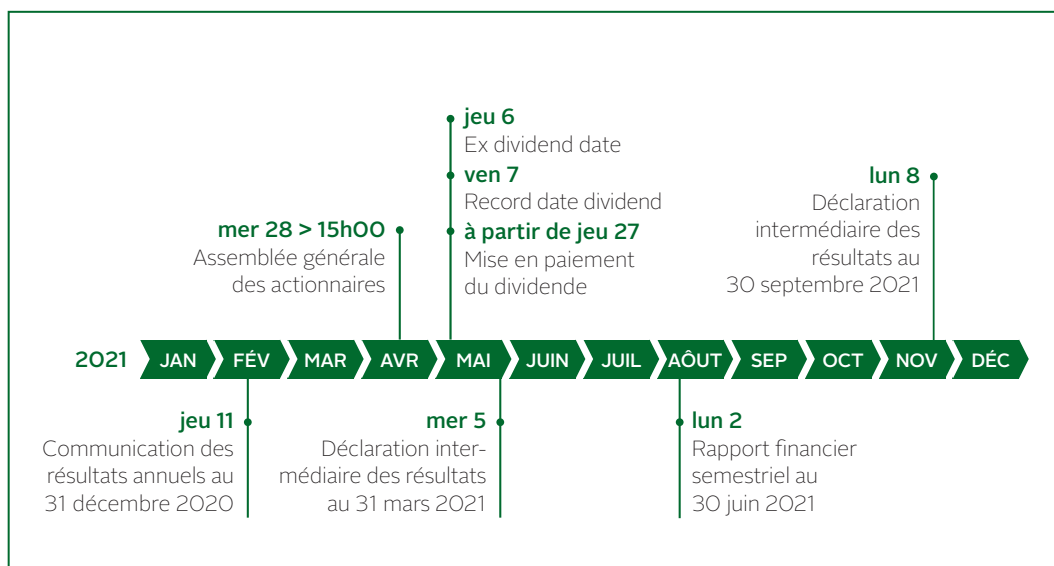
Signé à Zaventem, le 02 août 2021

Le commissaire

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL

Représentée par Rik Neckebroeck

2.8 Calendrier financier 2021



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

du conseil de surveillance pour la période du
01.01.2021 au 30.06.2021

Information réglementée

Embargo jusqu'au 02.08.2021, 18h00



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

3 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), Marleen Willekens, Jacqueline Heeren-de Rijk, Marco Miserez et Johan Buijs, déclare qu'après avoir pris toutes les mesures raisonnables et à sa connaissance:

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


Ces chiffres semestriels résumés ont été approuvés pour publication par le conseil de surveillance du 2 août 2021.

Interinvest Offices & Warehouses SA (ci-après Interinvest), fondée en 1996, est une société immobilière réglementée publique (SIR) dont les actions sont cotées sur Euronext Brussels (INTO) depuis 1999. Interinvest investit en Belgique dans des immeubles de bureaux et propriétés logistiques de première qualité, loués à des locataires de premier ordre. Les biens immobiliers dans lesquels il est investi sont principalement des immeubles modernes, situés à des emplacements stratégiques dans et en dehors du centre des villes ayant une large population d'étudiants. La part des bureaux dans le portefeuille immobilier se concentre dans et autour des villes centrales comme Anvers, Malines, Bruxelles et Louvain; la part logistique du portefeuille en Belgique se situe sur les axes Anvers - Bruxelles - Nivelles et Anvers - Limbourg - Liège, et Anvers - Gand - Lille et se concentre aux Pays-Bas sur les axes Moerdijk - 's-Hertogenbosch - Nijmegen, Rotterdam - Gorinchem - Nijmegen et Bergen-op Zoom - Eindhoven - Venlo. Interinvest se distingue lors de la location d'espaces en allant au-delà de la location de mètres carrés uniquement. La société va beyond real estate en offrant des 'solutions clé en main' (une solution globale su.

POUR PLUS D'INFORMATIONS VEUILLEZ CONTACTER INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES SA, SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÉGLEMENTÉE PUBLIQUE DE DROIT BELGE, GUNTHER GIELEN - CEO OU VINCENT MACHARIS - CFO,, T. + 32 3 287 67 87. <http://www.interinvest.be/fr>



Liste de terminologie et mesures alternatives de prestation premier semestre 2021

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

Arrêté Royal SIR

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

Dividende net

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

EPRA et terminologie EPRA

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

En octobre 2019, l'EPRA Reporting and Accounting Committee a publié l'actualisation des EPRA Best Practices Recommendations ('BPR')¹. Ces BPR comprennent les recommandations relatives à la détermination des principaux indicateurs de performance pour les performances du portefeuille immobilier. Un nombre de ces indicateurs sont considérés comme des mesures alternatives de performance conformément à la direction ESMA. Cette réconciliation chiffrée de ces mesures alternatives de performance se retrouvent ci-après. Les mesures alternatives de performance sont calculées sur base des comptes annuels consolidés de la société.

EPRA résultat ⁺	Résultat provenant des activités opérationnelles stratégiques.
Indicateurs EPRA Net Asset Value ⁺	<p>(i) EPRA Net Reinstatement Value (NRV) donne une estimation du montant nécessaire pour créer à nouveau la société via les marchés d'investissements sur base de la structure actuelle de capital et de financement, y compris le real estate transfer tax.</p> <p>(ii) EPRA Net Tangible Assets (NTA) part de l'hypothèse que la société acquiert et vend des actifs, ce qui résulterait en la réalisation de certains impôts différés inévitables.</p> <p>(iii) EPRA Net Disposal Value (NDV) représente la valeur qui revient aux actionnaires de la société en cas de vente de ses actifs, ce qui donnerait lieu au règlement des impôts différés, à la liquidation des instruments financiers et à la prise en compte des autres passifs à leur montant maximum, moins les impôts.</p>
EPRA Rendement Initial Net (RIN)	Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers contractuels à la date de clôture des comptes annuels, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement.
EPRA RIN ajusté	Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA RIN relatif à l'expiration des périodes de gratuités (ou autres incentives locatifs non échus comme une période locative avec réduction ou loyers échelonnés).
EPRA pourcentage taux de vacance locative	Valeur locative estimée (VLE) des surfaces inoccupées divisée par la VLE de l'ensemble du portefeuille disponible à la location.
EPRA ratio des coûts (y compris frais directs de vacance) ⁺	EPRA coûts (les coûts directs de vacance inclus), divisés par les revenus locatifs bruts diminués des coûts pour les droits de superficie et baux emphytéotiques.
EPRA ratio des coûts (hors frais directs de vacance) ⁺	EPRA coûts (les coûts directs de vacance exclus), divisés par les revenus locatifs bruts diminués des coûts pour les droits de superficie et baux emphytéotiques.
EPRA croissance locative nette sur base d'une composition constante du portefeuille ⁺	Est également appelé EPRA Like-for-Like Net Rental Growth. L'EPRA croissance locative nette sur base d'une composition constante du portefeuille compare la croissance des revenus locatifs nets des immeubles de placement qui étaient disponibles à la location durant toute la période, et non en développement, et ce durant les deux années complètes précédant la date de clôture de l'exercice. Les modifications des revenus locatifs bruts sur une base like-for-like donnent un aperçu des modifications des revenus locatifs bruts qui ne résultent pas des modifications du portefeuille immobilier (investissements, désinvestissements, gros travaux de rénovation, ...).

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



EPRA résultat⁹

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

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

Reconciliation en milliers €	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020	31.12.2019
Résultat net	49.615	46.060	16.354	65.748
Intérêts minoritaires	-423	-2.629	4	17
Résultat net (Part du Groupe)	49.192	43.431	16.358	65.765
Éliminer du résultat net (+/-):				
▪ Résultat sur ventes des immeubles de placement	0	1.670	-16	5.364
▪ Variations de la juste valeur des immeubles de placement	32.517	15.454	1.677	22.307
▪ Autre résultat sur portefeuille	-5.019	-9.083	-1.988	-5.661
▪ Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	843	-2.311	-2.172	-3.065
▪ Intérêts minoritaires en relation avec ce qui précède	-424	-2.654	0	0
EPRA résultat	21.275	40.355	18.857	46.820

EPRA résultat par action basé sur la moyenne pondérée du nombre d'actions⁹

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

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

Reconciliation		30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020	31.12.2019
EPRA résultat (en milliers €)	A	21.275	40.355	18.857	46.820
Moyenne pondérée du nombre d'actions	B	25.659.835	25.164.126	24.823.883	24.516.858
EPRA résultat par action (en €)	=A/B	0,83	1,60	0,76	1,91

Fonds de placement immobilier spécialisé (FIIS)

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

Free float

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

Gouvernance d'entreprise

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



Indicateurs EPRA Net Asset Value (NAV)

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

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

- › L'EPRA Net Reinstatement Value (NRV) fournit une estimation du montant requis pour reconstituer l'entreprise à travers les marchés d'investissement en fonction de sa structure actuelle de capital et de financement, y compris le real estate transfer tax.
- › L'EPRA Net Tangible Assets (NTA) part de l'hypothèse que la société acquiert et cède des actifs, ce qui ferait se matérialiser certains impôts différés qui ne peuvent être 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.

Par soucis de continuité et de comparaison avec les données publiées par le passé, l'EPRA NAV et l'EPRA NNAV, concepts abandonnés par les BPR Guidelines, seront encore calculés et publiés.

en milliers €		30.06.2021		
		EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère en IFRS		573.306	573.306	573.306
VAN diluée à la juste valeur		573.306	573.306	573.306
A exclure:		29.562	27.444	0
▪ Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur		21.676	19.987	
▪ Juste valeur des instruments financiers		7.886	7.886	
▪ Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS			-429	
A inclure :		0	0	-1.971
▪ Juste valeur des dettes à taux fixe				-1.971
▪ Droits de mutation		0		
VAN		602.868	600.750	571.335
Nombre d'actions dilués		26.300.908	26.300.908	26.300.908
VAN par action (en €)		22,92	22,84	21,72

en milliers €		31.12.2020		
		EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère en IFRS		547.218	547.218	547.218
VAN diluée à la juste valeur		547.218	547.218	547.218
A exclure:		24.407	23.928	0
▪ Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur		15.656	15.656	
▪ Juste valeur des instruments financiers		8.751	8.751	
▪ Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS			-479	
A inclure :		42.394	0	-2.180
▪ Juste valeur des dettes à taux fixe				-2.180
▪ Droits de mutation		42.394		
VAN		614.019	571.146	545.038
Nombre d'actions dilués		25.500.672	25.500.672	25.500.672
VAN par action (en €)		24,08	22,40	21,37

Interinvest

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

Juste valeur d'un immeuble de placement

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

Cela signifie concrètement que la juste valeur est égale à la valeur d'investissement divisée par 1,025 (pour des immeubles d'une valeur supérieure à € 2,5 millions) ou à la valeur d'investissement divisée par 1,10/1,125 (pour des immeubles d'une valeur inférieure à € 2,5 millions). Pour les immeubles de placement situés aux Pays-Bas, détenus par les filiales néerlandaises, cela signifie que la juste valeur est égale à la valeur d'investissement divisée par 1,07.

Législation SIR

La Loi SIR et l'Arrêté Royal SIR

Liquidité de l'action

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

Loi-SIR

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

Loyers contractuels

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

Marge d'exploitation⁹

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

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

Réconciliation en milliers €		30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020	31.12.2019
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	A	25.257	48.918	22.902	55.891
Revenus locatifs	B	31.840	61.303	29.531	66.143
Marge d'exploitation (%)	=A/B	79%	80%	78%	85%

Ratio de couverture des intérêts

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



Rendement

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

Rendement brut du dividende

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

Rendement d'une action

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

Rendement net

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

Rendement net du dividende

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

Résultat net dilué par action

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

Résultat net par action (Part du Groupe)^o

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

Réconciliation		30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020	31.12.2019
Résultat net (Part du Groupe) (en milliers €)	A	49.192	43.431	16.358	65.765
Moyenne pondérée du nombre d'actions	B	25.659.835	25.164.126	24.823.883	24.516.858
Résultat net par action Part du Groupe) (en €)	=A/B	1,92	1,73	0,66	2,68



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

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

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

Réconciliation en milliers €	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020	31.12.2019
Résultat sur vente des immeubles de placement	0	1.670	-16	5.364
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	32.517	15.454	1.677	22.307
Autre résultat sur portefeuille	-5.019	-9.083	-1.988	-5.661
Résultat sur portefeuille	27.498	8.041	-327	22.010
Intérêts minoritaires	-424	-2.654	0	0
Résultat sur portefeuille (Part du Groupe)	27.074	5.387	-327	22.010

Société immobilière réglementée (SIR)

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

Société immobilière réglementée institutionnelle (SIRI)

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

Taux d'endettement

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



Taux d'intérêt moyen des financements⁹

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

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

Réconciliation en milliers €		30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020	31.12.2019
Charges d'intérêt nettes	A	7.440	7.638	7.346	8.240
Intérêts intercalaires activé	B	730	317	404	303
Dette moyenne pondérée de la période	C	440.088	397.690	381.577	400.793
Taux d'intérêt moyen des financements (sur base 360/365) (%)	=(A+B)/C	1,9%	2,0%	2,0%	2,1%

Taux d'occupation

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

Valeur d'acquisition d'un bien immobilier

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

Valeur d'investissement d'un bien immobilier

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

Valeur locative estimée (VLE)

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

Valeur nette (juste valeur) par action

Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère (donc après déduction des intérêts minoritaires) divisés par le nombre d'actions en fin d'année (éventuellement après déduction des actions propres). Cela correspond à la valeur nette telle que définie à l'article 2, 23° de la Loi SIR.

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



Valeur nette (valeur d'investissement) par action^o

Définition - Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère (donc après déduction des intérêts minoritaires) augmenté de la réserve de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement, divisés par le nombre d'actions en fin d'année (éventuellement après déduction des actions propres). Cette mesure alternative de performance est calculée sur base des comptes annuels consolidés de la société.

Application - La valeur nette (valeur d'investissement) par action mesure la valeur de l'action sur base de la valeur d'investissement des immeubles de placement et permet une comparaison avec le cours boursier.

Réconciliation		30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020	31.12.2019
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère (en milliers €)	A	573.306	547.218	518.885	523.859
Réserve de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (en milliers €)	B	41.859	30.210	30.210	28.404
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère - valeur d'investissement (en milliers €)	C=A+B	615.165	577.428	549.095	552.263
Nombre d'actions en fin d'année	D	26.300.908	25.500.672	25.500.672	24.657.003
Valeur nette (valeur d'investissement) par action (en €)	=C/D	23,39	22,64	21,53	22,40

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.

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

du conseil de surveillance pour la période du
01.01.2021 au 30.06.2021

Information réglementée
Embargo jusqu'au 02.08.2021, 18h00

ANVERS, 2 AOÛT 2021



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

DISCLAIMER

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

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

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

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

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



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Remarques? Questions? contact@intervest.be

La version néerlandaise et la traduction française et anglaise de ce rapport annuel sont disponibles sur le site web de la société, www.intervest.be.

Dit verslag is eveneens beschikbaar in het Nederlands.

This report is also available in English.

Photo couverture: Anvers - Greenhouse Collection - Artist impression

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES SA
Société immobilière réglementée publique
de droit belge

Uitbreidingstraat 66
2600 Antwerpen
info@intervest.be
www.intervest.be

T +32 3 287 67 67
F +32 3 287 67 69
TVA BE 0458 623 918
RPM ANVERS