

## 7 Annexes

### 7.1 Indicateurs clés de performance EPRA

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

#### EPRA résultat ★

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

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

Réconciliation en milliers €		30.09.2022	30.09.2021
Résultat net		89.081	75.810
Intérêts minoritaires		-6.060	-1.972
Résultat net (Part du Groupe)		83.021	73.838
Éliminer du résultat net (+/-): (Part du Groupe) (+/-)			
• Résultat sur ventes des immeubles de placement		-551	-198
• Variations de la juste valeur des immeubles de placement		-29.020	-45.924
• Autre résultat sur portefeuille		8.002	5.943
• Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers		-31.205	-1.771
• Intérêts minoritaires en relation avec ce qui précède		5.135	1.878
EPRA résultat	A	35.382	33.766
Moyenne pondérée du nombre d'actions	B	26.431.527	25.875.874
EPRA résultat par action (en €)	=A/B	1,34	1,30

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

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

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

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

en milliers €

**30.09.2022**

	<b>EPRA NRV</b>	<b>EPRA NTA</b>	<b>EPRA NDV</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère en IFRS</b>	<b>676.450</b>	<b>676.450</b>	<b>676.450</b>
<b>NAV diluée à la juste valeur</b>	<b>676.450</b>	<b>676.450</b>	<b>676.450</b>
A exclure :	7.575	4.902	
▪ Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	34.325	31.961	
▪ Juste valeur des instruments financiers	-26.750	-26.750	
▪ Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-309	
A inclure :	53.720	0	19.139
▪ Juste valeur des dettes à taux fixe			19.139
▪ Droits de mutation	53.720		
<b>NAV</b>	<b>737.745</b>	<b>681.352</b>	<b>695.589</b>
<b>Nombre d'actions dilué</b>	<b>26.577.334</b>	<b>26.577.334</b>	<b>26.577.334</b>
<b>NAV par action (en €)</b>	<b>27,76</b>	<b>25,64</b>	<b>26,17</b>

**COMMUNIQUÉ DE PRESSE**

Déclaration intermédiaire du conseil de surveillance  
concernant le troisième trimestre 2022

Information réglementée, embargo jusqu'au 07.11.2022, 18h00

en milliers €

31.12.2021

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

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

**Définition** – L'EPRA RIN équivaut aux revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers contractuels à la date de clôture des comptes annuels, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement.

- L'EPRA RIN ajusté incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA RIN relatif à l'expiration des périodes de gratuités (ou autres incentives locatifs non échus comme une période locative avec réduction ou loyers échelonnés).

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

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Déclaration intermédiaire du conseil de surveillance  
concernant le troisième trimestre 2022

Information réglementée, embargo jusqu'au 07.11.2022, 18h00

Réconciliation en milliers €	30.09.2022	31.12.2021
Immeubles de placements et immeubles destinés à la vente	1.359.351	1.208.944
À exclure :		
Projets de développement destinés à la location	202.983	110.124
<b>Immeubles disponibles à la location</b>	<b>1.156.368</b>	<b>1.098.820</b>
À inclure :		
Frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	53.720	49.362
<b>Valeur d'investissement des immeubles disponibles à la location - y compris l'immobilier détenu par droit d'usage (B)</b>	<b>1.210.088</b>	<b>1.148.182</b>
Revenus locatifs bruts annualisés	68.065	69.801
À exclure :		
Charges immobilières <sup>1</sup>	-7.199	-8.972
<b>Revenus locatifs nets annualisés (A)</b>	<b>60.866</b>	<b>60.829</b>
Ajustements:		
Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autres réductions de loyer	1.948	849
<b>Revenus locatifs nets 'topped-up' annualisés (C)</b>	<b>62.814</b>	<b>61.678</b>
(in %)		
EPRA RENDEMENT NET INITIAL (A/B)	5,0%	5,3%
EPRA RENDEMENT NET INITIAL AJUSTE (C/B)	5,2%	5,4%

## EPRA taux de vacance locative

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

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

Segment	Surface locative (en milliers m <sup>2</sup> )	Valeur locative estimée (ERV) de vacance (en milliers €)	Valeur locative estimée (ERV) (en milliers €)	30.09.2022	31.12.2021
				EPRA vacance locative (en %)	EPRA vacance locative (en %)
Bureaux	192	4.108	24.515	17%	13%
Immobilier logistique Belgique	595	50	27.545	0%	1%
Immobilier logistique aux Pays-Bas	353	0	19.857	0%	0%
<b>TOTAL DES IMMEUBLES disponibles à la location</b>	<b>1.140</b>	<b>4.158</b>	<b>71.917</b>	<b>6%</b>	<b>6%</b>

<sup>1</sup> Le périmètre des charges immobilières à exclure pour le calcul du EPRA Rendement Net Initial est fixé dans l'EPRA Best Practices et ne correspond pas aux "Charges immobilières" telles que représentées dans les comptes consolidés IFRS.

**EPRA ratio de coûts ★**

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

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

Réconciliation en milliers €	30.09.2022	31.12.2021
Dépenses administratives et d'exploitation (IFRS)	8.813	11.625
<i>Charges relatives à la location</i>	-33	148
<i>Récupération de charges immobilières</i>	-909	-696
<i>Récupération de charges locatives</i>	0	0
<i>Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état</i>	800	361
<i>Autres revenus et dépenses relatifs à la location</i>	-857	-716
<i>Charges immobilières</i>	5.881	8.383
<i>Frais généraux</i>	3.618	3.836
<i>Autres revenus et charges d'exploitation</i>	313	310
À exclure:		
Indemnités pour droit de superficie et baux emphytéotiques	-9	-8
<b>EPRA frais (y compris frais de vacance) (A)</b>	<b>8.804</b>	<b>11.617</b>
Frais de vacance	-697	-893
<b>EPRA frais (hors frais de vacance) (B)</b>	<b>8.107</b>	<b>10.724</b>
<b>Revenus locatifs diminués des indemnités pour droit de superficie et baux emphytéotiques (C)</b>	<b>52.771</b>	<b>65.048</b>
(in %)		
EPRA ratio de coûts (y compris frais de vacance) (A/C)	16,7%	17,9%
EPRA ratio de coûts (hors frais de vacance) (B/C)	15,4%	16,5%

## 7.2 Mesures alternatives de performance

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

### Taux d'intérêt moyen des financements★

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

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

Réconciliation en milliers €		30.09.2022	30.09.2021
Charges d'intérêt nettes (sur base annuelle)	A	8.838	7.187
Intérêts intercalaires activés	B	2.010	837
Dette moyenne pondérée de la période	C	603.378	448.978
Taux d'intérêt moyen des financements (sur base 360/365) (%)	=(A+B)/C	1,8%	1,8%

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

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

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Déclaration intermédiaire du conseil de surveillance  
concernant le troisième trimestre 2022

Information réglementée, embargo jusqu'au 07.11.2022, 18h00

Réconciliation		30.09.2022	30.09.2021
Résultat net (Part du Groupe) (en milliers €)	A	83.021	73.838
Moyenne pondérée du nombre d'actions	B	26.431.527	25.875.874
Résultat net par action (Part du Groupe) (en €)	=A/B	3,14	2,85

### Valeur nette (valeur d'investissement) par action ★

**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.

**Objectif** - 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 en milliers €		30.09.2022	31.12.2021
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère (en milliers €)	A	676.450	622.512
Réserve de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (en milliers €)	B	48.321	42.084
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère - valeur d'investissement (en milliers €)	C=A+B	724.771	664.596
Nombre d'actions en fin d'année	D	26.577.334	26.300.908
Valeur nette (valeur d'investissement) par action (en €)	=C/D	27,27	25,27

## Marge d'exploitation ★

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

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

Réconciliation en milliers €		30.09.2022	30.09.2021
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	A	43.901	39.754
Revenus locatifs	B	52.780	48.534
Marge d'exploitation (%)	=A/B	83%	82%

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

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

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

Réconciliation en milliers €		30.09.2022	30.09.2021
Résultat sur vente des immeubles de placement		551	198
Variations de la juste valeur des immeubles de placement		29.020	45.924
Autre résultat sur portefeuille		-8.002	-5.943
Résultat sur portefeuille		21.569	40.179
Intérêts minoritaires		-5.135	-1.878
Résultat sur portefeuille (Part du Groupe)		16.434	38.301

## 7.3 Liste de terminologie

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

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

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

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

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

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

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

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

Cela signifie concrètement que la juste valeur est égale à la valeur d'investissement divisée par 1,025 (pour des immeubles d'une valeur supérieure à € 2,5 millions) ou à la valeur d'investissement divisée par 1,10/1,125 (pour des immeubles d'une valeur inférieure à € 2,5 millions). Pour les immeubles de placement situés aux Pays-Bas, détenus par les filiales néerlandaises, cela signifie que la juste valeur est égale à la valeur d'investissement divisée par 1,09.

**Législation SIR** : La Loi SIR et l'Arrêté Royal SIR.

**Liquidité de l'action** : Le rapport entre le nombre d'actions négociées quotidiennement et le nombre d'actions.

**Loi-SIR** : La Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.

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

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

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

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

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Déclaration intermédiaire du conseil de surveillance  
concernant le troisième trimestre 2022

Information réglementée, embargo jusqu'au 07.11.2022, 18h00

**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.

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

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

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

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

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

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

**Valeur locative estimée (VLE) :** La valeur locative estimée est la valeur locative déterminée par les experts immobiliers indépendants.

**Valeur nette (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.

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

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Déclaration intermédiaire du conseil de surveillance  
concernant le troisième trimestre 2022

Information réglementée, embargo jusqu'au 07.11.2022, 18h00

## Disclaimer

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

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

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

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

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

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



Pour de plus amples informations :  
Intervest Offices & Warehouses SA,  
Gunther Gielen, ceo  
ou Vincent Macharis, cfo  
T. + 32 3 287 67 87  
[InvestorRelations@intervest.eu](mailto:InvestorRelations@intervest.eu)  
<https://www.intervest.eu/fr>

TVA: BE0458623918  
RPM Anvers

