

8 Annexes

8.1 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'Interinvest 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 €		31.03.2023	31.03.2022
Résultat net		1.893	33.325
Intérêts minoritaires		-259	223
Résultat net (Part du Groupe)		1.634	33.102
Éliminer du résultat net (+/-): (Part du Groupe) (+/-)			
• Résultat sur ventes des immeubles de placement		-9	0
• Variations de la juste valeur des immeubles de placement		490	11.444
• Autre résultat sur portefeuille		-4.877	-3.223
• Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers		-2.595	11.648
• Intérêts minoritaires en relation avec ce qui précède		78	-101
EPRA résultat	A	8.547	13.334
Moyenne pondérée du nombre d'actions	B	29.235.067	26.300.908
EPRA résultat par action (en €)	=A/B	0,29	0,51

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 édulés.
- 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 €

31.03.2023

	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère en IFRS	693.866	693.866	693.866
NAV diluée à la juste valeur	693.866	693.866	693.866
A exclure :	2.421	2.697	
▪ Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	-22.813	-22.804	
▪ Juste valeur des instruments financiers	25.234	25.234	
▪ Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		267	
A inclure :	63.328	0	17.956
▪ Juste valeur des dettes à taux fixe			17.956
▪ Droits de mutation	63.328		
NAV	754.773	691.169	711.822
Nombre d'actions dilué	29.235.067	29.235.067	29.235.067
NAV par action (en €)	25,82	23,64	24,35

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Déclaration intermédiaire du conseil de surveillance
concernant le premier trimestre 2023

Information réglementée, embargo jusqu'au 04.05.2023, 18h00

en milliers €

31.12.2022

	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère en IFRS	693.352	693.352	693.352
NAV diluée à la juste valeur	693.352	693.352	693.352
A exclure :	6.039	6.337	0
▪ Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	-21.775	-21.761	
▪ Juste valeur des instruments financiers	27.814	27.814	
▪ Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		284	
A inclure :	62.353	0	20.173
▪ Juste valeur des dettes à taux fixe			20.173
▪ Droits de mutation	62.353		
NAV	749.666	687.015	713.525
Nombre d'actions dilué	29.235.067	29.235.067	29.235.067
NAV par action (en €)	25,64	23,50	24,41

EPRA Rendement Initial Net (RIN) en EPRA RIN ajusté

Définition

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

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

Réconciliation en milliers €	31.03.2023	31.12.2022
Immeubles de placements et immeubles destinés à la vente	1.399.301	1.360.695
À exclure :		
Projets de développement destinés à la location	100.679	99.619
Immeubles disponibles à la location	1.298.622	1.261.076
À inclure :		
Frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	62.230	61.170
Valeur d'investissement des immeubles disponibles à la location - y compris l'immobilier détenu par droit d'usage (B)	1.360.852	1.322.246
Revenus locatifs bruts annualisés	79.249	72.614
À exclure :		
Charges immobilières ⁹	-9.217	-9.193
Revenus locatifs nets annualisés (A)	70.032	63.421
Ajustements:		
Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autres réductions de loyer	3.032	3.996
Revenus locatifs nets 'topped-up' annualisés (C)	73.064	67.417
(in %)		
EPRA RENDEMENT NET INITIAL (A/B)	5,1%	4,8%
EPRA RENDEMENT NET INITIAL AJUSTE (C/B)	5,4%	5,1%

⁹ 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 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 ²)	Valeur locative estimée (ERV) de vacance (en milliers €)	Valeur locative estimée (ERV) (en milliers €)	EPRA vacance locative (en %)	
				31.03.2023	31.12.2022
Bureaux	208	6.584	27.744	24%	24%
Immobilier logistique Belgique	775	235	35.487	1%	4%
Immobilier logistique aux Pays-Bas	363	0	23.665	0%	0%
TOTAL DES IMMEUBLES disponibles à la location	1.346	6.819	86.896	8%	10%

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 €	31.03.2023	31.12.2022
Dépenses administratives et d'exploitation (IFRS)	5.886	12.888
<i>Charges relatives à la location</i>	10	19
<i>Récupération de charges immobilières</i>	-389	-1.249
<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>	699	1.629
<i>Autres revenus et dépenses relatifs à la location</i>	52	-939
<i>Charges immobilières</i>	3.573	8.566
<i>Frais généraux</i>	1.761	4.387
<i>Autres revenus et charges d'exploitation</i>	180	475
À exclure:		
Indemnités pour droit de superficie et baux emphytéotiques	0	-9
EPRA frais (y compris frais de vacance) (A)	5.886	12.879
Frais de vacance	-633	-1.085
EPRA frais (hors frais de vacance) (B)	5.253	11.794
Revenus locatifs diminués des indemnités pour droit de superficie et baux emphytéotiques (C)	19.478	71.465
(in %)		
EPRA ratio de coûts (y compris frais de vacance) (A/C)	30,2%	18,0%
EPRA ratio de coûts (hors frais de vacance) (B/C)	27,0%	16,5%

EPRA Loan-to-value (LTV)

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

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

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

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

en milliers €	31.03.2023		
	Rapporté	Intérêt minoritaire	Part du Groupe
À inclure :			
▪ Emprunts auprès d'établissements de crédit	511.377	24.560	486.817
▪ Papier commercial	49.500	0	49.500
▪ Green bond/USPP	94.409	0	94.409
▪ Dettes/créances nettes	40.607	9.275	31.332
À exclure:			
▪ Trésorerie et équivalents de trésorerie	-5.313	-306	-5.007
EPRA Dette nette (a)	690.580	33.529	657.051
À inclure :			
▪ Immobilier disponible à la location (panneaux solaires, etc. inclus)	1.288.665	40.402	1.248.263
▪ Immobilier destiné à la vente	23.379	0	23.379
▪ Projets de développement et réserves de terrains	100.679	18.075	82.604
▪ Immobilisations incorporelles	267	2	265
EPRA Valeur immobilière totale (b)	1.412.990	58.479	1.354.511
EPRA LTV (a/b)	48,9%		48,5%

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Déclaration intermédiaire du conseil de surveillance
concernant le premier trimestre 2023

Information réglementée, embargo jusqu'au 04.05.2023, 18h00

en milliers €

31.12.2022

	Rapporté	Intérêt minoritaire	Part du Groupe
À inclure :			
▪ Emprunts auprès d'établissements de crédit	487.380	20.656	466.724
▪ Papier commercial	46.000	0	46.000
▪ Green bond/USPP	94.382	0	94.382
▪ Dettes/créances nettes	35.600	8.021	27.579
À exclure:			
▪ Trésorerie et équivalents de trésorerie	-3.053	-222	-2.831
EPRA Dette nette (a)	660.309	28.455	631.854
À inclure :			
▪ Immobilier disponible à la location (panneaux solaires, etc. inclus)	1.248.392	40.617	1.207.774
▪ Immobilier destiné à la vente	27.277	0	27.277
▪ Projets de développement et réserves de terrains	99.619	14.598	85.021
▪ Immobilisations incorporelles	284	2	282
EPRA Valeur immobilière totale (b)	1.375.572	55.217	1.320.355
EPRA LTV (a/b)	48,0%		47,9%

8.2 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 €		31.03.2023	31.03.2022
Charges d'intérêt nettes (sur base annuelle)	A	4.282	1.606
Intérêts intercalaires activés	B	265	509
Dette moyenne pondérée de la période	C	647.410	534.895
Taux d'intérêt moyen des financements (sur base 360/365) (%)	=(A+B)/C	2,8%	1,6%

Résultat net par action (Part du Groupe)★

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

Réconciliation		31.03.2023	31.03.2022
Résultat net (Part du Groupe) (en milliers €)	A	1.634	33.102
Moyenne pondérée du nombre d'actions	B	29.235.067	26.300.908
Résultat net par action (Part du Groupe) (en €)	=A/B	0,6	1,26

Valeur nette par action★

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

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

Réconciliation en milliers €		31.03.2023	31.12.2022
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère (en milliers €)	A	693.866	693.352
Nombre d'actions en fin d'année	B	29.235.067	29.235.067
Valeur nette par action (en €)	=A/B	23,73	23,72

Marge d'exploitation★

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

Objectif - La marge d'exploitation donne 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 €		31.03.2023	31.03.2022
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	A	13.592	15.227
Revenus locatifs	B	19.478	18.898
Marge d'exploitation (%)	=A/B	70%	81%

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Déclaration intermédiaire du conseil de surveillance
concernant le premier trimestre 2023

Information réglementée, embargo jusqu'au 04.05.2023, 18h00

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 €	31.03.2023	31.03.2022
Résultat sur vente des immeubles de placement	-9	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	490	11.444
Autre résultat sur portefeuille	-4.877	-3.223
Résultat sur portefeuille	-4.396	8.221
Intérêts minoritaires	78	-101
Résultat sur portefeuille (Part du Groupe)	-4.318	8.120

8.3 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).

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

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

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

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

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

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

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

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

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Déclaration intermédiaire du conseil de surveillance
concernant le premier trimestre 2023

Information réglementée, embargo jusqu'au 04.05.2023, 18h00

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BEYOND
REAL
ESTATE



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Déclaration intermédiaire du conseil de surveillance
concernant le premier trimestre 2023

Information réglementée, embargo jusqu'au 04.05.2023, 18h00

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 premier trimestre 2023

Information réglementée, embargo jusqu'au 04.05.2023, 18h00

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 des 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 prédit que les résultats anticipés dans lesdites déclarations prospectives seront effectivement réalisés.

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

Interinvest se distingue lors de la location d'espaces en allant au-delà de la location de mètres carrés uniquement. La société va *beyond real estate*.



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

TVA: BE0458623918
RPM Anvers

