



ANVERS, LE 5 MAI 2021

## Chiffres clés T1 2021<sup>1</sup>

- **Croissance organique des revenus locatifs**  
5%
- **Portefeuille immobilier**  
€ 1.045 millions: croissance de 3%, soit € 27 millions
- **Rendement**  
Augmentation de valeur grâce à la contraction des rendements dans l'immobilier logistique de 16 pb en moyenne
- **EPRA résultat par action**  
€ 0,38 (€ 0,36 au T1 2020)
- **EPRA NTA**  
€ 23,63 par action (€ 22,40)
- **Taux d'occupation**  
93% (93%)
- **WALB / WALE**  
3,8 ans (4,0 ans) / 5,1 ans (5,3 ans)
- **Taux d'endettement**  
41,5% (43%)
- **Taux d'intérêt moyen des financements**  
2,0% (2,0% au T1 2020)
- **Dividende brut visé par action pour 2021**  
€ 1,53 - au même niveau qu'en 2020
- **EPRA résultat attendu par action pour 2021** sur la base des prévisions actuelles: entre € 1,62 et € 1,65

<sup>1</sup> Par rapport au 31 décembre 2020

## Activités T1 2021

- **Projets durables en construction**  
À **Herentals**, 45.000 m<sup>2</sup> dans un ensemble unique de bureaux et de logistique d'un total de 100.000 m<sup>2</sup> aux normes de construction BREEAM « Excellent »  
  
À **Anvers**, un projet de bureaux smart building de 15.000 m<sup>2</sup> aux normes BREEAM « Excellent »  
  
À **'s-Hertogenbosch**, commercialisation d'un projet logistique built-to-suit de 8.200 m<sup>2</sup> aux normes BREEAM « Outstanding »
- **Durabilité**  
Poursuite du déploiement de compteurs intelligents et de la préparation de l'installation de panneaux solaires
- **Politique de location active**  
Assure un taux d'occupation stable et une augmentation des revenus locatifs

## Impact du coronavirus

- **Base solide** grâce à des activités dans deux segments immobiliers, répartition sectorielle des locataires, capacité de financement suffisante et bilan solide
- Impact limité sur l'**EPRA résultat** du premier trimestre de 2021
- Encaissement des **créances locatives** conformément au schéma de paiement normal, 99% reçus du T1 2021
- **Taux d'occupation** stable
- **#TeamIntervest**  
Opérationnel et disponible via le télétravail


*Les prévisions sont basées sur la connaissance actuelle et l'estimation des effets possibles de la crise du coronavirus et des mesures d'accompagnement gouvernementales.*



## Sommaire

Activités d'exploitation du premier trimestre 2021	3
Résultats financiers du premier trimestre 2021	9
Compte de résultats consolidé	9
Analyse des résultats	10
Structure financière	12
Dividende optionnel	13
Gouvernance d'entreprise	13
Prévisions 2021	14
Annexes: États financiers	19

### Mesures alternatives de performance

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



## Activités d'exploitation du premier trimestre 2021

Au premier trimestre 2021, Intervest Offices & Warehouses (ci-après « Intervest ») a continué de mettre l'accent sur les projets durables en construction, tant en Belgique qu'aux Pays-Bas et dans les deux segments.

Intervest a reçu un permis pour un total de 45.000 m<sup>2</sup>, créant ainsi un cluster durable unique de bureaux et de logistique d'un total de plus de 100.000 m<sup>2</sup> sur l'Atealaan à Herentals.

L'immeuble de bureaux Greenhouse Singel sera développé en un projet de bâtiment intelligent à la pointe de la technologie où l'expérience, la prise en charge du client, la durabilité et la technologie se rencontrent dans un endroit unique.

Aux Pays-Bas, l'équipe travaille à la commercialisation d'un projet logistique built-to-suit à 's-Hertogenbosch. Ce projet comprend un entrepôt, une mezzanine et un bureau et crée 8.205 m<sup>2</sup> de valeur extra-durable, selon les normes BREEAM « Outstanding ».

La politique de location active entraîne une augmentation des revenus locatifs et une stabilité du taux d'occupation total, ainsi qu'une occupation totale du portefeuille logistique aux Pays-Bas, malgré le contexte économique difficile actuel.

Le succès de cette politique de location se reflète également dans la commercialisation de Genk Green Logistics, où des discussions sont en cours avec plusieurs parties nationales et internationales intéressées, ce qui a conduit, en avril, à la location des unités réceptionnées fin 2020.

Lors de la conclusion d'un crédit supplémentaire de € 40 millions auprès de la Banque Triodos au premier trimestre 2021, la norme de durabilité la plus élevée a été recherchée du côté du financement. Ce crédit, d'une durée de 7 ans, est expressément mis à disposition pour être utilisé pour financer la réalisation d'immeubles qui visent la certification BREEAM « Outstanding » (pour les projets de nouvelles constructions) ou « Excellent » (pour les projets de rénovation).

Par ailleurs, au premier trimestre 2021, il a été travaillé sur la durabilité dans le portefeuille existant en poursuivant le déploiement, entre autres, de compteurs intelligents, afin d'obtenir une vision claire de la consommation d'énergie au niveau de l'immeuble et en équipant les toits d'Intervest d'installations photovoltaïques.

Croissance organique  
des revenus locatifs  
**+ 5%**

Taux d'occupation  
logistique PB  
**100%**



Herentals ) Herentals Green Logistics - Artist impression



## Projets en construction

### Herentals Green Logistics (BE)

Interinvest développe sur le site de 18 ha à Herentals environ 36.000 m<sup>2</sup> d'entrepôts avec un crossdock et environ 3.000 m<sup>2</sup> d'espaces de bureaux et prévoit également une tour de stationnement sur cinq niveaux avec plus de 400 places de stationnement. Pour ce développement, Interinvest a reçu une autorisation pour un total de 45;000 m<sup>2</sup>, créant ainsi un cluster durable unique de bureaux et de logistique d'un total de plus de 100;000 m<sup>2</sup> sur l'Atealaan à Herentals. Ce développement permet une croissance du portefeuille immobilier à 1.085.000 m<sup>2</sup> de surface locative totale. Ce projet est conforme aux objectifs #connect2022, qui vise à réaliser 30% de croissance dans le portefeuille d'ici fin 2022 et de conserver autant que possible la chaîne de valeur en interne.

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 direction de la #TeamInterinvest.

Entre-temps, une convention a été conclue avec Yusen Logistics, un locataire existant des anciens bâtiments, pour une unité de 10.000 m<sup>2</sup>, crossdock inclus. La commercialisation des autres unités est bien lancée et des discussions déjà bien avancées avec des parties intéressées sont en cours.

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

Aux Pays-Bas, Interinvest recherche activement des possibilités de commercialisation d'un projet built-to-suit sur l'axe logistique A59 - Moerdijk - s' Hertogenbosch - Nimègue. Le potentiel de développement à 's-Hertogenbosch est issu de l'achat plus tôt en juin 2020<sup>1</sup>, 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 de 8.205 m<sup>2</sup>, selon les normes BREEAM « Outstanding ».

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

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



Pays-Bas - 's-Hertogenbosch ) Site logistique Rietvelden - Artist impression



## Greenhouse Singel: projet de bureaux prestigieux 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 Anvers. 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 d'Anvers.

L'objectif d'Interinvest est de réaliser sur ce site 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 m<sup>2</sup> de bureaux et plus de 180 emplacements de parking. La commercialisation en tant que Greenhouse, 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.



Anvers ) Greenhouse Singel - Artist impression

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.

“ Nous évoluons vers un environnement de travail hybride où le télétravail et le travail au bureau sont combinés. Un environnement de travail qui fera également office de lieu de rencontre inspirant. Les entreprises auront un besoin croissant d'espaces flexibles de haute qualité et se distinguant. L'expérience acquise avec les Greenhouse hubs et le concept de bureau NEREOS à l'épreuve du coronavirus, sera certainement utile à Interinvest lors de la rénovation de ce prestigieux complexe de bureaux. Le tout en ligne avec la stratégie #connect2022.

GUNTHER GIELEN, CEO D'INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES



## Potentiel de développement

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

La réalisation du projet de redéveloppement de Genk-Green-Logistics, conformément à la stratégie d'Interinvest visant à créer une valeur durable, se déroule comme prévu.

Fin 2020, deux unités, représentant environ 25.000 m<sup>2</sup> d'espace logistique durable à la pointe de la technologie, ont été réceptionnées sur ce site de premier plan à Genk, qui abritera à terme un complexe logistique et semi-industriel d'environ 250.000 m<sup>2</sup>. 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 ans.

Ce prestataire de services logistiques prendra ses quartiers dans les premières unités du bloc Galaxy à partir de juin 2021. En outre, le groupe d'origine britannique, dont le siège européen est situé à l'arrière des anciens terrains de Ford Genk, est loin d'être un inconnu puisqu'il a déjà loué le Genk Green Logistics, un espace temporaire sur le site dans le cadre de ses activités Finished Vehicle Logistics.

“ Genk Green Logistics est, pour Interinvest, un partenaire de rêve: créer sur un site logistique unique en collaboration avec nos partenaires de la valeur durable pour nos clients, qui à leur tour contribueront au tissu économique de la région de Genk.

GUNTHER GIELEN,  
CEO D'INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES



Genk ) Genk Green Logistics

Interinvest est particulièrement fière d'accueillir cet acteur international sur le site de Genk, où durabilité et multimodalité vont de pair. Outre la flexibilité des unités composées d'un entrepôt, d'un espace de bureaux et d'une mezzanine, ce sont ces atouts, des immeubles durables répondant aux normes BREEAM « Excellent » et l'accès par voie terrestre, ferroviaire et maritime qui ont constitué des éléments déterminants pour le client.

La commercialisation du projet bat son plein et diverses discussions sont en cours avec plusieurs entreprises nationales et internationales intéressées.

De plus amples informations concernant ce projet peuvent être consultées sur [www.genkgreenlogistics.be](http://www.genkgreenlogistics.be).



## Immeubles de placement et taux d'occupation

### Aperçu du portefeuille

CHIFFRES CLÉS*	31.03.2021					31.12.2020				
	LOGISTIQUE		BUREAUX	TOTAL		LOGISTIQUE		BUREAUX	TOTAL	
	Belgique	Pays-Bas	TOTAL logistique	TOTAL bureaux		Belgique	Pays-Bas	TOTAL logistique	TOTAL bureaux	
Juste valeur des immeubles de placement (en milliers €)	363.113	297.994	661.107	383.722	1.044.829	353.405	282.897	636.302	381.656	1.017.958
Juste valeur des biens immobiliers disponibles à la location (en milliers €)	345.811	295.757	641.568	347.527	989.095	336.654	280.774	617.428	348.368	965.796
Loyers contractuels (en milliers €)	22.321	16.582	38.903	28.094	66.997	22.175	16.091	38.266	28.490	66.756
Rendement locatif brut des biens immobiliers disponibles à la location (en %)	6,5%	5,6%	6,1%	8,1%	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 %)	6,8%	5,6%	6,2%	9,2%	7,3%	6,9%	5,8%	6,4%	9,2%	7,4%
Durée moyenne restante des contrats de bail (jusqu'à la première échéance) (en années)	3,3	6,4	4,6	2,8	3,8	3,4	6,8	4,8	2,9	4,0
Durée moyenne restante des contrats de bail (jusqu'en fin de contrat) (en années)	4,8	6,6	5,6	4,3	5,1	5,2	7,0	5,9	4,5	5,3
Taux d'occupation (EPRA) (en %)	95%	100%	96%	88%	93%	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 <sup>2</sup> )	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](http://www.intervest.be), appelé « Glossaire et mesures alternatives de performance ».



La **juste valeur des immeubles de placement** s'élève à € 1.045 millions au 31 mars 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 € 989 millions, des projets de développement d'environ € 56 millions. Ces projets de développement comprennent les projets en cours de construction, l'immeuble de bureaux Greenhouse Singel à Anvers et le redéveloppement logistique Herentals Green Logistics, ainsi que les réserves de terrains restantes à Genk et Herentals et la réserve de terrain à 's-Hertogenbosch (NL) disponibles pour les développements futurs.

L'augmentation des immeubles de placement de € 27 millions ou 3% au premier trimestre 2021 est principalement la conséquence d'augmentations de la juste valeur du portefeuille immobilier logistique existant pour un montant de € 24 millions en raison de la contraction des rendements qui se poursuit sur le marché. L'augmentation de valeur s'observe tant en Belgique qu'aux Pays-Bas. Par ailleurs, environ € 4 millions ont été investis dans les projets de développement en cours, principalement dans l'immeuble de bureaux en construction Greenhouse Singel et encore € 1 million dans l'amélioration et le maintien du portefeuille existant. Le portefeuille de bureaux existant affiche une légère baisse de valeur d'environ € 1 million au premier trimestre 2021.

Au 31 mars 2021, la **proportion des deux segments immobiliers** dans le portefeuille s'élève à 63% pour l'immobilier logistique et 37% pour les immeubles de bureaux, un statu quo par rapport au 31 décembre 2020.

Le **taux d'occupation** de l'ensemble du portefeuille immobilier est resté inchangé par rapport au 31 décembre 2020 et s'établit à 93% au 31 mars 2021.

Pour le portefeuille de bureaux, le taux d'occupation au 31 mars 2021 reste stable à 88%. Le taux d'occupation du portefeuille logistique en Belgique reste aussi à 95%. Le taux d'occupation du portefeuille logistique aux Pays-Bas augmente de 2 points de pourcentage et s'élève à 100% au 31 mars 2021. L'espace qui avait été loué temporairement jusqu'au 31 mars 2021 à Roosendaal Braak à Jan de Rijk a été repris à partir du 1<sup>er</sup> avril 2021 par une chaîne allemande de supermarchés, qui occupe ainsi l'ensemble de l'immeuble.

À la fin de l'année dernière, 22% des contrats de bail arrivaient à échéance intermédiaire ou finale dans le courant de 2021. Parmi ceux-ci, 4% étaient résiliables ou arrivaient à une échéance intermédiaire ou finale au premier trimestre 2021. La moitié de ces contrats ont été prolongés ou renouvelés.

18% des contrats de bail arriveront à échéance intermédiaire ou finale au cours des prochains trimestres. Parmi eux, PricewaterhouseCoopers (5%), ASML (3%), Nike Europe Holding (3%) et une partie des contrats de bail de Galapagos (3%) sont les plus importants. PricewaterhouseCoopers quittera effectivement le site de Woluwe Garden le 31 décembre 2021. Interinvest continue de développer les possibilités d'avenir pour cet immeuble de bureaux. Pour les autres contrats arrivant à échéance dans les mois à venir, ainsi que les espaces actuellement inoccupés, la commercialisation est en cours ou sera bientôt lancée, et quelques discussions approfondies sont déjà en cours avec des locataires existants.

Juste valeur des  
immeubles de placement  
**+ 3%**

Immobilier logistique  
**63%**

Taux d'occupation  
**93%**





## Résultats financiers du premier trimestre de 2021

### Compte de résultats consolidés

en milliers €	31.03.2021	31.03.2020
Revenus locatifs	15.970	14.701
Charges relatives à la location	-32	8
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	150	-51
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>16.088</b>	<b>14.658</b>
Charges immobilières	-2.792	-2.406
Frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation	-1.484	-1.386
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>11.812</b>	<b>10.866</b>
Résultats sur vente des immeubles de placement	0	-16
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	22.385	7.151
Autre résultat sur portefeuille	-3.407	-1.625
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>30.790</b>	<b>16.376</b>
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs)	-2.028	-1.870
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	1.532	-1.160
Impôts	-156	-92
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>30.138</b>	<b>13.254</b>
<b>Attribuable à:</b>		
Tiers	138	-4
Actionnaires Groupe	30.000	13.258
<b>RÉSULTAT NET - Actionnaires Groupe</b>	<b>30.000</b>	<b>13.258</b>
<b>À exclure:</b>		
- Résultat sur vente des immeubles de placement	0	-16
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement	22.385	7.151
- Autre résultat sur portefeuille	-3.407	-1.625
- Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	1.532	-1.160
- Intérêts minoritaires relatifs à ce qui précède	-163	0
<b>EPRA RÉSULTAT</b>	<b>9.653</b>	<b>8.908</b>

DONNÉES PAR ACTION	31.03.2021	31.03.2020
Nombre d'actions copartageantes	25.500.672	24.657.003
Moyenne pondérée du nombre d'actions	25.500.672	24.657.003
Résultat net (€)	1,18	0,54
EPRA résultat (€)	0,38	0,36



## Analyse des résultats<sup>1</sup>

Les **revenus locatifs** d'Interinvest s'élèvent à € 16,0 millions au premier trimestre 2021 (€ 14,7 millions). L'augmentation de € 1,3 million ou 9% par rapport au premier trimestre 2020 est principalement due à une hausse des revenus locatifs du segment logistique, conséquence des acquisitions réalisées en 2020, des nouvelles locations et des développements dans les sites logistiques. La croissance organique des revenus locatifs au premier trimestre 2021 est de 5%, soit € 0,7 million par rapport à la même période de l'année précédente.

Les **charges immobilières** s'élèvent à € 2,8 millions pour le premier trimestre 2021 (€ 2,4 millions). L'augmentation de € 0,4 million est principalement attribuable à la croissance du portefeuille immobilier aux Pays-Bas à la suite de primes d'assurance non répercutables plus élevées et où le précompte immobilier est partiellement à charge du propriétaire. 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 et autres revenus et charges d'exploitation** s'élèvent à € 1,5 million et restent donc presque au même niveau qu'au premier trimestre de 2020 (€ 1,4 million).

L'accroissement des revenus locatifs, combiné à la hausse des charges immobilières, entraîne une hausse du **résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille** de € 0,9 million (9%) à € 11,8 millions (€ 10,9 millions).

La **marge opérationnelle** reste stable à 74% par rapport au 31 mars 2020.

Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** s'élèvent au premier trimestre de 2021 à € 22,4 millions (€ 7,2 millions) et résultent principalement de l'augmentation de la juste valeur du portefeuille logistique existant à la suite de la contraction des rendements qui se poursuit aux Pays-Bas et en Belgique. Le portefeuille de bureaux existant affiche une légère baisse de valeur de € 1,3 million au premier trimestre 2021.

L'**autre résultat sur portefeuille** s'élève à € 3,4 millions (€ 1,6 million) au premier trimestre de 2021 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 à € -2,0 millions pour le premier trimestre de 2021 et est resté pratiquement stable comparé au premier trimestre de 2020 (€ -1,9 million).

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 € 1,5 million (€ -1,2 million).

De ce fait, le **résultat net** - Actionnaires Groupe s'élève pour le premier trimestre 2021 à € 30,0 millions (€ 13,3 millions).

<sup>1</sup> Les chiffres entre parenthèses sont les chiffres comparatifs du premier trimestre 2020.



L'EPRA résultat s'élève à € 9,7 millions pour le premier trimestre 2021 (€ 8,9 millions), soit une augmentation de € 0,8 million ou 9%, principalement le fruit d'une combinaison de revenus locatifs plus élevés résultant des acquisitions, développements et nouvelles locations au cours de l'exercice 2020, partiellement compensée par des charges immobilières plus élevées résultant des acquisitions aux Pays-Bas.

Compte tenu de la moyenne pondérée du nombre d'actions de 25.500.672 au premier trimestre 2021 (24.657.003 au premier trimestre 2020), l'EPRA résultat par action pour le premier trimestre 2021 s'élève à € 0,38 (€ 0,36).

CHIFFRES CLÉS	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Nombre d'actions à la fin de la période	25.500.672	25.500.672	24.657.003
Moyenne pondérée du nombre d'actions	25.500.672	25.164.126	24.657.003
Valeur nette (juste valeur) (€)	22,65	21,46	21,79
Cours boursier à la date de clôture (€)	21,15	22,55	23,80
Prime/décote par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%)	-7%	5%	9%
Capitalisation boursière (en millions €)	539	575	587
Taux d'endettement (max. 65%)	41%	43%	40%

Au 31 mars 2021, la valeur nette (juste valeur) de l'action s'élève à € 22,65 (€ 21,46 au 31 décembre 2020). Étant donné que le cours boursier de l'action Interinvest (INTO) s'élève à € 21,15 au 31 mars 2021, l'action cote donc, à la date de clôture, avec une prime de 7% par rapport à la valeur nette (juste valeur).

EPRA - CHIFFRES CLÉS	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
EPRA résultat (en € par action) (part du Groupe)	0,38	1,60	0,36
EPRA NRV (€ par action)	25,43	24,08	23,77
EPRA NTA (€ par action)	23,63	22,40	22,42
EPRA NDV (€ par action)	22,54	21,37	21,69
EPRA RIN (rendement initial net) (%)	5,6%	5,7%	5,7%
EPRA RIN ajusté (%)	5,7%	5,8%	5,9%
EPRA taux vacance locative (%)	7,2%	7,3%	9,1%
EPRA ratio de coûts (frais directs de vacance inclus) (%)**	26,0%	20,1%	26,1%
EPRA ratio de coûts (frais directs de vacance exclus) (%)**	24,4%	18,7%	24,7%

\* 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.

EPRA Net Reinstatement Value (NRV) donne une estimation du montant nécessaire pour constituer à nouveau la société, via les marchés de l'investissement, sur la base de la structure actuelle de capital et de financement, y compris la real estate transfer tax.

EPRA Net Tangible Assets (NTA) part de l'hypothèse que la société acquiert et vend des actifs, ce qui entraînerait la réalisation de certains impôts différés inévitables.

EPRA Net Disposal Value (NDV) représente la valeur revenant aux actionnaires de la société en cas de vente de ses actifs, ce qui conduirait au régime des impôts différés, à la liquidation des instruments financiers et à la prise en compte d'autres passifs à leur montant maximum, moins impôts.

\*\* L'application d'IFRIC 21 où des taxes imposées par les pouvoirs publics comme le précompte immobilier sont entièrement comptabilisées comme dette et coût dans le bilan et le compte de résultats au début de l'exercice, influence largement le niveau de l'EPRA ratio de coûts au cours de l'exercice.



## Structure financière

Interinvest continue de renforcer sa solide structure financière au premier trimestre 2021 avec la conclusion d'un financement supplémentaire avec la Banque Triodos, pour un montant de € 40 millions sur une durée de 7 ans. La durée moyenne restante des lignes de crédit à long terme reste ainsi stable à 3,8 ans par rapport au 31 décembre 2020.

En outre, les couvertures d'intérêts existantes pour un montant de € 30 millions ont été renégociées et prolongées pour une durée de 7 ans à un taux d'intérêt inférieur via une transaction « blend & extend ». Une large base d'investisseurs a montré un vif intérêt pour le programme de papier commercial après l'extension de celui-ci au T4 2020, d'où une augmentation de l'utilisation à € 81 millions au 31 mars 2021.

Le **taux d'intérêt moyen** des financements d'Interinvest reste stable à 2,0% au premier trimestre de 2021, y compris les marges bancaires (2,0% au 31 décembre 2020).

Taux d'intérêt  
moyen  
**2,0%**

Le **ratio de couverture des intérêts** s'élève à 5,8 pour le premier trimestre de 2021, soit un ratio supérieur au minimum de 2 - 2,5 requis comme covenant dans les conventions de financement de la société (5,8 au 31 mars 2020).

Au 31 mars 2021, Interinvest présente un **ratio de couverture** de 76% des crédits utilisés composés de financements à taux d'intérêt fixe ou fixés au moyen de swaps de taux d'intérêt (75% au 31 décembre 2020). Les taux d'intérêt sur ces crédits de la société sont fixés, au 31 mars 2021, pour une durée restante moyenne pondérée de 5,1 ans (4,1 au 31 décembre 2020).

Le **taux d'endettement** de 41,5% au 31 mars 2021 offre à la société une marge suffisante pour investir encore au moyen de capitaux d'emprunt avant que la limite supérieure de la fourchette stratégique de 45%-50% ne soit atteinte.

Taux  
d'endettement  
**41,5%**

Interinvest dispose au 31 mars 2021 d'environ € 156 millions de **lignes de crédit non utilisées** (après couverture du papier commercial émis) pour le financement de projets de développement en cours et d'acquisitions futures et le versement du dividende pour l'exercice 2020 en mai 2021. Seul un crédit de € 25 millions arrivera à échéance mi-2021. Ce crédit représente seulement 4% du portefeuille total de crédits et des discussions pour sa prolongation ont déjà été entamées.



## Dividende optionnel

Le 5 mai 2021, le conseil de surveillance d'Interinvest a décidé de proposer un dividende optionnel aux actionnaires. L'option consiste à recevoir le dividende pour l'année 2020 sous forme soit de nouvelles actions ordinaires, soit en espèces, soit d'une combinaison de ces deux modalités de paiement.

Les conditions du dividende optionnel sont publiées dans le communiqué de presse distinct du 5 mai 2021 et peuvent être consultées sur le site Internet de la société, à la rubrique « Investisseurs », sur [www.interinvest.be/fr/dividende-optionnel-en-actions](http://www.interinvest.be/fr/dividende-optionnel-en-actions).

## Gouvernance d'entreprise

Plusieurs changements organisationnels ont eu lieu au sein de la société au cours de ces derniers mois. 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. 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 nouvelle équipe se tient prête à poursuivre la réalisation du plan de croissance #connect2022 et à assurer le fonctionnement optimal de la société.





## Prévisions 2021

Avec #connect2022<sup>1</sup> lancé mi-2020, Interinvest 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 et 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.

Grâce à son équipe orientée client, Interinvest continuera 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. Tels sont les piliers, indissociables les uns des autres, de la stratégie #connect 2022.

Si la pandémie de coronavirus ne peut pas être maîtrisée et que l'économie ne parvient par conséquent pas à se redresser complètement, cela pourrait, à l'avenir, avoir un effet négatif sur la juste valeur des immeubles de placement et l'EPRA résultat d'Interinvest. Avec un taux d'endettement de 41,5% au 31 mars 2021 et ses capacités de financement suffisantes, Interinvest dispose de la marge nécessaire pour amortir ces effets. Un portefeuille immobilier diversifié offre également une base solide pour l'avenir.

### 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 avantage des cycles d'investissement et du marché locatif sous-jacent dans les domaines des bureaux et de la logistique, les deux segments du portefeuille immobilier.

Interinvest continue en 2021 à mettre l'accent sur l'élaboration du vaste projet de redéveloppement sur le site de Herentals Green Logistics et du projet Genk Green Logistics. Au cours des prochains mois Interinvest mettra pleinement sur la commercialisation de ces sites.

<sup>1</sup> Voir communiqué de presse du 18 juin 2020: "Interinvest Offices & Warehouses présente sa stratégie #connect2022".



Herentals > Herentals Green Logistics - Artist impression

En outre, Interinvest examinera les possibilités de commercialisation des positions de terrains logistiques à Venlo (option) et à 's-Hertogenbosch

Dans le segment des bureaux, Interinvest s'efforcera, en termes d'investissements, d'acquérir des immeubles de qualité dans des endroits attrayants et facilement accessibles alliant durabilité, expérience et technologie, où la population d'étudiants est importante, d'une part, et, d'autre part, accordera l'attention nécessaire à la rénovation « futureproof » des immeubles existants dans le portefeuille.

En novembre 2020, Interinvest a acquis un prestigieux projet de rénovation de bureaux à Anvers qui, sous le nom de Greenhouse Singel, viendra s'ajouter aux hubs inspirants de Greenhouse de Berchem, Malines et Diegem. Ce projet de rénovation de bureaux sera développé en gestion propre en 2021. En 2021, Interinvest met pleinement l'accent sur le positionnement et la commercialisation de projet et va ainsi *beyond real estate*.



NEREOS › Concept de bureau

Par ailleurs, l'accent est mis sur la rénovation durable des immeubles de bureaux existants, afin de répondre à l'évolution des besoins dans le segment des bureaux. 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*.

## Activité locative

Le taux d'occupation reste stable au 31 mars 2021, malgré la crise du coronavirus. Le taux d'occupation du portefeuille immobilier d'Interinvest s'élève à 93% au 31 mars 2021, 88% pour les immeubles de bureaux et 96% pour le portefeuille logistique. L'évolution du taux d'occupation, en cas de circonstances égales, sera positive au deuxième trimestre 2021 en raison de la location annoncée en avril du premier complexe de Genk. L'ensemble du portefeuille logistique aura ainsi un taux d'occupation de 100%.

Interinvest continue de travailler sur les possibilités d'avenir de son immeuble de bureaux Woluwe Garden.



## Financements

La croissance du portefeuille immobilier sera poursuivie, conformément à la politique de financement d'Intervest, financée au moyen d'un mélange équilibré de capitaux d'emprunt et de capitaux propres. Le taux d'endettement restera ainsi dans la fourchette stratégique de 45-50%, sauf dans le cas où une surchauffe du marché de l'immobilier logistique entraînerait une hausse considérable de la juste valeur du portefeuille immobilier. Dans ce cas, la largeur de bande serait ajustée à la baisse à 40-45%, par précaution.

Au 31 mars 2021, Intervest dispose d'une réserve de € 156 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 et le paiement du dividende en mai 2021.

Cette réserve, combinée au taux d'endettement de 41,5% au 31 mars 2021, fait qu'Intervest est bien positionnée en termes de financement pour réaliser son plan de croissance #connect2022. Intervest peut encore investir environ 185 € millions au moyen de capitaux d'emprunt avant que la limite supérieure de la fourchette stratégique de 45%-50% ne soit atteinte.

Au 31 mars 2021, l'emprunt obligataire de € 35 millions a été remboursé et remplacé par des financements existants à des taux d'intérêt nettement inférieurs, de sorte qu'Intervest s'attend à un effet positif sur les charges d'intérêts moyennes pour 2021.

## EPRA résultat et dividende brut

En 2020, Intervest a principalement investi dans des (re)développements qui ne génèrent toutefois pas immédiatement des revenus locatifs. En 2021, Intervest continuera également d'investir dans des (re)développements qui ne contribueront pas pleinement à l'EPRA résultat de 2021, de sorte que la société prévoit une croissance limitée de l'EPRA résultat par action pour l'exercice 2021. L'EPRA résultat attendu par action oscillera entre € 1,62 et € 1,65 sur la base des estimations et prévisions actuelles.

Intervest 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 7,2% sur la base du cours de clôture de l'action au 31 mars 2021, qui s'élève à € 21,15 et à un taux de distribution situé entre 93% et 94% 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.

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





## 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 sur le 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. En 2020, 21% des immeubles étaient certifiés au moins BREEAM « Very Good ». L'objectif est que 30% du portefeuille immobilier bénéficient 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. 65% des immeubles du portefeuille logistique en sont équipés au 31 mars 2021. Interinvest continuera de rechercher les toits qui se prêtent à la mise en place d'installations photovoltaïques en 2021 et la surface totale de panneaux solaires sur les toits d'Interinvest poursuivra sa croissance.

Interinvest participera 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 ». BECOME (Business Energy COMMunity MEchelen) est le nom du consortium d'entreprises dont Interinvest fait partie avec, entre autres, Quares et Engie. Sur le site de bureaux Malines Campus et Intercity Business Park d'Interinvest et ses environs immédiats, un « laboratoire pilote » a été mis en place en 2020 afin d'analyser la possibilité d'implémenter à terme un environnement « smart-grid » qui permettra l'échange d'énergie.

Avec à l'esprit l'adage « mesurer, c'est savoir », l'objectif est d'équiper 80% du portefeuille immobilier de compteurs intelligents.

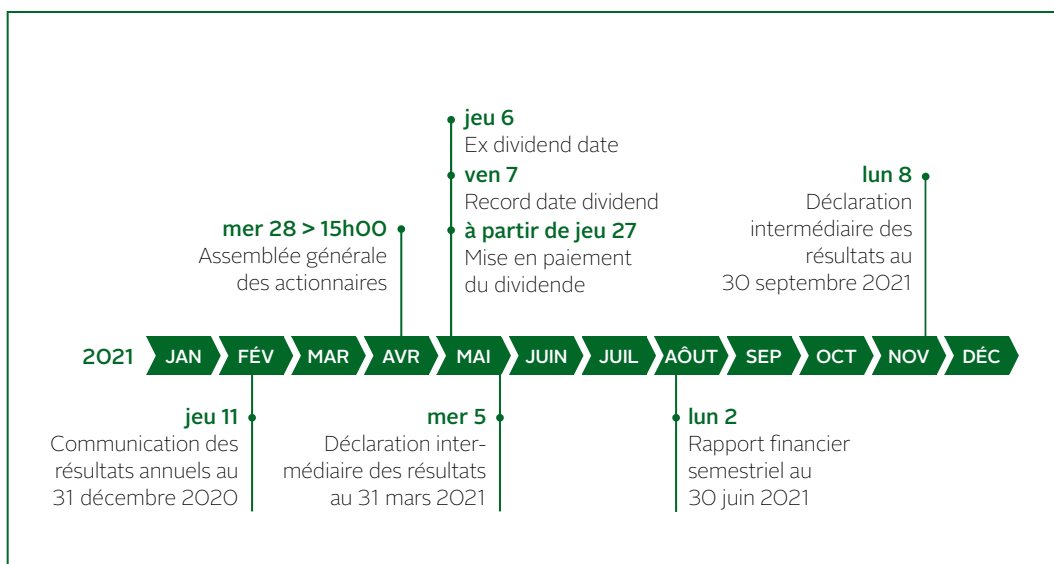
Comme décrit ci-dessus, plusieurs mesures ont déjà été prises en termes de durabilité ces dernières années. L'objectif est de poursuivre dans cette voie et de jouer un rôle de pionnier tant dans le portefeuille que sur le plan du financement. Fin 2020, les 17 ODD (Objectifs de développement durable des Nations unies) ont été abordés dans la politique de durabilité d'Interinvest. Interinvest recevra pour cela le certificat internationalement reconnu UNITAR dans le courant de 2021. 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 sera disponible sur [www.interinvest.be](http://www.interinvest.be).



Pays-Bas - Eindhoven ) Gold Forum - Panneaux solaires



## Calendrier financier 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 sur mesure et pour le client) comprenant un large éventail de services, du coworking et des serviced offices.

**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. <https://www.interinvest.be/fr>



## Annexes: états financiers

## Compte de résultats consolidés

en milliers €	31.03.2021	31.03.2020
Revenus locatifs	15.970	14.701
Charges relatives à la location	-32	8
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>15.938</b>	<b>14.709</b>
Récupération de charges immobilières	185	156
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7.531	7.544
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état	-127	-300
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-7.531	-7.544
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	92	93
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>16.088</b>	<b>14.658</b>
Frais techniques	-315	-264
Frais commerciaux	-145	-114
Charges et taxes sur immeubles non loués	-264	-210
Frais de gestion immobilière	-1.343	-1.227
Autres charges immobilières	-725	-591
<b>Charges immobilières</b>	<b>-2.792</b>	<b>-2.406</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>13.296</b>	<b>12.252</b>
Frais généraux	-1.404	-1.340
Autres revenus et charges d'exploitation	-80	-46
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>11.812</b>	<b>10.866</b>
Résultats sur vente des immeubles de placement	0	-16
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	22.385	7.151
Autre résultat sur portefeuille	-3.407	-1.625
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>30.790</b>	<b>16.376</b>
Revenus financiers	1	10
Charges d'intérêt nettes	-2.022	-1.873
Autres charges financières	-7	-7
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	1.532	-1.160
<b>Résultat financier</b>	<b>-496</b>	<b>-3.030</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>30.294</b>	<b>13.346</b>
Impôts	-156	-92
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>30.138</b>	<b>13.254</b>



en milliers € 31.03.2021 31.03.2020

RÉSULTAT NET	30.138	13.254
<b>Attribuable à:</b>		
Tiers	138	-4
Actionnaires Groupe	30.000	13.258

RÉSULTAT NET - Actionnaires Groupe	30.000	13.258
<b>À exclure:</b>		
- Résultats sur vente des immeubles de placement	0	-16
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement	22.385	7.151
- Autre résultat sur portefeuille	-3.407	-1.625
- Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	1.532	-1.160
- Intérêts minoritaires relatifs à ce qui précède	-163	0
<b>EPRA RÉSULTAT</b>	<b>9.653</b>	<b>8.908</b>

RÉSULTAT PAR ACTION - GROUPE	31.03.2021	31.03.2020
Nombre d'actions copartageantes	25.500.672	24.657.003
Moyenne pondérée du nombre d'actions	25.500.672	24.657.003
Résultat net (€)	1,18	0,54
Résultat net dilué (€)	1,18	0,54
EPRA résultat (€)	0,38	0,36

## Résultat global consolidé

en milliers € 31.03.2021 31.03.2020

RÉSULTAT NET	30.138	13.254
Autres éléments du résultat global (recyclable au compte de résultats)	441	0
Revalorisation panneaux solaires	441	0
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>30.579</b>	<b>13.254</b>
<b>Attribuable aux:</b>		
Actionnaires de la société mère	30.441	13.258
Intérêts minoritaires	138	-4



## Bilan consolidé

ACTIFS en milliers €	31.03.2021	31.03.2020
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>1.050.328</b>	<b>1.022.835</b>
Immobilisations incorporelles	446	479
Immeubles de placement	1.044.829	1.017.958
Autres immobilisations corporelles	4.418	4.022
Actifs financiers non courants	514	241
Créances commerciales et autres actifs non courants	121	135
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>33.939</b>	<b>25.158</b>
Actifs financiers courants	0	13
Créances commerciales	11.985	11.595
Créances fiscales et autres actifs courants	6.274	6.539
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.762	2.682
Comptes de régularisation	11.918	4.329
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>1.084.267</b>	<b>1.047.993</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €</b>	<b>31.03.2021</b>	<b>31.03.2020</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>584.992</b>	<b>554.414</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>577.658</b>	<b>547.218</b>
Capital	230.638	230.638
Primes d'émission	181.682	181.682
Réserves	135.338	91.467
Résultat net de l'exercice	30.000	43.431
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>7.334</b>	<b>7.196</b>
<b>PASSIF</b>	<b>499.275</b>	<b>493.579</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>358.006</b>	<b>340.000</b>
Dettes financières non courantes	328.907	313.743
<i>Établissements de crédit</i>	323.907	308.743
<i>Autres</i>	5.000	5.000
Autres passifs financiers non courants	9.741	10.917
Dettes commerciales et autres obligations non courantes	1.284	1.267
Passifs d'impôts différés	18.074	14.073
<b>Passifs courants</b>	<b>141.269</b>	<b>153.579</b>
Provisions	978	978
Dettes financières courantes	105.043	123.522
<i>Établissements de crédit</i>	23.743	26.239
<i>Papier commercial</i>	81.300	62.300
<i>Autres</i>	0	34.983
Autres passifs financiers courants	1	94
Dettes commerciales et autres dettes courantes	10.988	8.572
Autres passifs courants	1.292	1.284
Comptes de régularisation	22.967	19.129
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>1.084.267</b>	<b>1.047.993</b>



---

#### 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 prouve que les résultats anticipés dans lesdites déclarations prospectives seront effectivement réalisés.

---