

8 Annexes

8.1 Chiffres semestriels consolidés résumés

8.1.1 Compte de résultats consolidés résumés

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

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

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

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

8.1.2 Résultat global consolidé résumé

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

8.1.3 Bilan consolidé résumé

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

8.1.4 Aperçu résumé des flux de trésorerie consolidés

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

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

du conseil de surveillance pour la période du 01.01.2023 au 30.06.2023

Information réglementée
 Embargo jusqu'au 03.08.2023, 18h30

8.1.5 Bilan de mutation résumé des capitaux propres consolidés

en milliers €	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat net pour l'exercice (Actionnaires Groupe)	Intérêts minoritaires	Total des capitaux propres
ÉTAT INITIAL AU 1ER JANVIER DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	237 930	189 819	96 662	98 100	14 023	636 535
Résultat global exercice précédent			2 004	65 701	2 423	70 129
Transferts par l'affectation du résultat de l'exercice d'il y a 2 ans:						
– Transfert aux réserves du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers			48 510	-48 510		
– Transfert de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée			4 217	-4 217		
– Transfert aux résultats reportés des exercices comptables antérieurs			4 936	-4 936		
– Transfert aux autres réserves			198	-198		
Dividendes de l'exercice d'il y a 2 ans				-40 239	-277	-40 517
Émission d'actions à la suite du dividende optionnel de l'exercice d'il y a 2 ans	2 519	4 585				7 104
BILAN AU 30 JUIN 2022	240 449	194 404	156 528	65 701	16 169	673 251

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

du conseil de surveillance pour la période du 01.01.2023 au 30.06.2023

Information réglementée
Embargo jusqu'au 03.08.2023, 18h30

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

8.2 Notes aux chiffres semestriels consolidés résumés

8.2.1 Compte de résultats consolidés résumés par segment

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

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

8.2.2 Principes pour la rédaction des chiffres semestriels

Déclaration de conformité

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

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

Pour ces chiffres semestriels résumés, les mêmes principes d'informations financières et méthodes de calculs sont utilisés que pour les comptes annuels consolidés au vendredi 31 décembre 2022, avec l'ajout de ce qui suit.

Normes nouvelles ou normes modifiées et interprétations en vigueur pour l'exercice qui prend cours au 1er janvier 2023

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

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

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

Intervest n'a pas encore appliqué les nouvelles normes, modifications de normes et interprétations qui ne sont pas encore en vigueur au cours de l'exercice actuel, mais qui peuvent être appliquées. Dans la mesure où ces nouvelles normes, modifications et interprétations sont pertinentes pour Intervest, il est indiqué ci-dessous quelle influence leur application peut avoir sur les comptes annuels consolidés de 2023 et ultérieurement. Les normes ci-dessous n'ont pas encore été ratifiées au sein de l'UE.

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

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

8.2.3 Compte de résultats consolidés résumés

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

8.2.4 Créances commerciales

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

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

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

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

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

Intervest suit de près les délais de paiement et le risque accru entourant les débiteurs, aujourd'hui et dans la suite de la situation économique actuelle, et dispose d'une capacité de financement suffisante pour faire face à une éventuelle tension sur les liquidités en cas de retard supplémentaire dans le paiement des revenus locatifs.

Pour déterminer les provisions à constituer pour les débiteurs douteux, une estimation trimestrielle des pertes attendues sur les créances commerciales ouvertes est effectuée et des réductions de valeur correspondantes sont établies. De cette manière, la valeur comptable des créances commerciales se rapproche de leur juste valeur. La solvabilité du fichier de locataires est régulièrement analysée. Lors de la signature des contrats de bail, des cautions ou des garanties bancaires sont toujours négociées.

Compte tenu de la qualité des locataires, d'une part, et du faible risque de crédit associé aux créances locatives financières, établi à partir de l'analyse des pertes de crédit historiques, d'autre part, le modèle des pertes de crédit attendues selon IFRS 9 n'a pas d'impact significatif sur le Groupe.

8.2.5 Évolution des immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

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

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

Répartition des immeubles de placement par genre

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

Les immeubles de placement disponibles à la location sont comptabilisés à la juste valeur.

La juste valeur est déterminée sur base d'un des niveaux suivants de la hiérarchie:

- > niveau 1: évaluation sur base des cours sur les marchés actifs
- > niveau 2: valeurs basées sur l'information directement ou indirectement (externe) observable
- > niveau 3: évaluation complète ou partielle d'information non observable (externe)

Les immeubles de placement correspondent au niveau 3 selon la classification d'IFRS 13.

8.2.6 Aperçu des futurs revenus locatifs minimaux

La valeur au comptant des futurs revenus locatifs minimaux jusqu'à la première échéance des contrats ne pouvant être résiliés, a les délais de paiement suivants.

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

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

8.2.7 Créances fiscales et autres actifs courants

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

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

8.2.8 Passifs non courants et courants

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

Redevance de concession à payer Gand Skaldenstraat

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

Plus précisément, un passif financier a été constitué pour la redevance de concession à payer pour Gand au cours du premier semestre 2023, conformément à l'IFRS 16. Ce passif financier concerne la juste valeur de tous les futurs paiements relatifs à des leasings. Seules quelques évaluations et estimations sont réalisées s'agissant de déterminer la juste valeur de ces futurs paiements de leasing, notamment lors de la détermination de la durée de la concession (en fonction des possibilités de prolongation contractuelles de la concession, d'une part, et de la durée de vie économique du bâtiment dont l'expert immobilier tient compte dans la détermination de la juste valeur, d'autre part) et lors de la détermination du taux d'intérêt incrémentiel en tant que taux d'escompte des paiements relatifs à des leasings.

Le taux d'actualisation utilisé pour déterminer le nouveau passif pour Gand est basé sur une combinaison de la courbe des taux d'intérêt et d'un spread en fonction du risque de crédit d'Interinvest, tous deux en adéquation avec la durée du droit d'utilisation sous-jacent. Dans ce cadre, la courbe des taux d'intérêt est basée sur des données de marché observables. Le spread est également basé sur une transaction récente d'Interinvest, la marge supérieure de la fourchette ayant été conservée dans le calcul du taux d'actualisation en tenant compte de la durée plus longue du droit d'utilisation sous-jacent de Gand.

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

8.2.9 Instruments financiers

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

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

Les catégories correspondent aux instruments financiers suivants:

- actifs ou passifs financiers amortis au prix de revient
- actifs ou passifs, détenus à la juste valeur par le compte de résultats.

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

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

Les instruments financiers d'Intervest correspondent au niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs. Les techniques d'évaluation relatives à la juste valeur des instruments financiers du niveau 2 sont mentionnées dans le Rapport annuel 2022 à la Note 20 Instruments financiers.

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



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

du conseil de surveillance pour la période du 01.01.2023 au 30.06.2023

Information réglementée

Embargo jusqu'au 03.08.2023, 18h30

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

Au 30 juin 2023, Intervest ne classe aucun swap de taux d'intérêt comme couverture de flux de trésorerie. Les fluctuations de valeur de tous les swaps de taux d'intérêt existants sont comptabilisées directement dans le compte de résultats.

8.2.10 Parties liées

Au premier semestre de 2023, aucune modification n'a été apportée au type de transactions effectuées avec des parties liées par rapport à la description figurant dans la Note 23 des États financiers du Rapport annuel 2022.

En ce qui concerne la prévention de conflits d'intérêts, la société est d'une part soumise aux règles légales (articles 7:115 à 7:117 du Code des sociétés et des associations et aux articles 36 à 38 de la Loi SIR) et d'autre part aux règles reprises dans ses statuts et sa Charte de Gouvernance d'Entreprise.

8.2.11 Droits et obligations conditionnels

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

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

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

Interinvest a en outre indirectement, par ses 50% dans l'actionnariat dans Genk Green Logistics, une obligation de résultat pour garantir dans le cadre du projet GGL un emploi minimum. Le respect de cette obligation de résultat est mesuré au moyen de deux points situés dans le temps, à savoir le 31 décembre 2030 et le 31 décembre 2036, augmentés du nombre de jours calendrier de retard de la réception des travaux d'infrastructure de la zone A par De Vlaamse Waterweg, qui avait été payée contractuellement au 31 décembre 2021, mais qui n'a pas encore eu lieu. En cas de non-respect de l'obligation de résultat, une amende d'un montant maximum de € 2 millions peut être imposée au niveau de Genk Green Logistics.

8.2.12 Événements postérieurs à la période du reporting

Il n'y a pas d'événements importants à mentionner qui se sont produits postérieurement à la clôture du bilan au vendredi 30 juin 2023, à l'exception de l'acquisition à Liège (Herstal) d'un site logistique stratégique avec un potentiel de développement durable futur. Pour plus d'explications sur cette acquisition après le 30 juin 2023, il est référé au Rapport immobilier (supra) dans ce communiqué de presse.

8.3 Rapport du commissaire

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

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

Dans le cadre de notre mandat de commissaire, nous vous faisons rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée. Cette information financière intermédiaire consolidée comprend le bilan consolidé résumé clôturé le 30 juin 2023, le compte de résultats consolidés résumés, le résultat global consolidé résumé, le bilan de mutation résumé des capitaux propres consolidés et l'aperçu résumé des flux de trésorerie consolidés pour le semestre clôturé à cette date, ainsi que les notes sélectives 1 à 12.

Rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée

Nous avons effectué l'examen limité de l'information financière intermédiaire consolidée de Intervest Offices & Warehouses SA, Société immobilière réglementée publique de droit belge (« la société ») et ses filiales (conjointement « le groupe »), préparée conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Le total de l'actif mentionné dans le bilan consolidé résumé s'élève à 1 491 976 (000) EUR et le résultat net (part du groupe) de la période s'élève à 17 710 (000) EUR.

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

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière intermédiaire consolidée de Intervest Offices & Warehouses SA, Société immobilière réglementée publique de droit belge n'est pas établie, à tous les égards importants, conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Signé à Zaventem.

Le commissaire

8.4 Déclaration relative au rapport financier semestriel

Conformément à l'article 13 §2 de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007, le conseil de surveillance, composé de Ann Smolders (présidente), Johan Buijs, Patricia Laureys, Marc Peeters, Dirk Vanderschrick et Marleen Willekens, déclare qu'après avoir pris toutes les mesures raisonnables et à sa connaissance:

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

Ces chiffres semestriels résumés ont été approuvés pour publication par le conseil de surveillance du 2 août 2023.

8.5 Indicateurs clés de performance EPRA

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

EPRA résultat★

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

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

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

Indicateurs EPRA Net Asset Value (NAV)

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

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

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

en milliers €	30-6-2023			31-12-2022		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère en IFRS	676 282	676 282	676 282	693 352	693 352	693 352
NAV diluée à la juste valeur	676 282	676 282	676 282	693 352	693 352	693 352
À exclure :	(-)	3 850	4 135	6 039	6 337	
– Impôts différés relatifs aux revalorisations des immeubles de placement à la juste valeur	-23 273	-23 264		-21 775	-21 761	
– Juste valeur des instruments financiers	27 123	27 123		27 814	27 814	
– Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		276			284	
À inclure:	(+)	63 235	18 698	62 353		20 174
+ Juste valeur des dettes à taux fixe			18 698			20 174
+ Droits de mutation	63 235			62 353		
NAV	735 667	672 147	694 980	749 666	687 015	713 525
Nombre d'actions dilués	29 880 473	29 880 473	29 880 473	29 235 067	29 235 067	29 235 067
NAV par action (en €)	24,62	22,49	23,26	25,64	23,50	24,41

EPRA Rendement Initial Net (RIN) en EPRA RIN ajusté

Définition

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

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

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

EPRA taux de vacance locative

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

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

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

EPRA ratio de coûts ★

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

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

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

EPRA Loan-to-value (LTV)

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

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

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

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

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

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

8.6 Mesures alternatives de performance

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

Taux d'intérêt moyen des financements★

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

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

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

Net debt/EBITDA

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

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

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

Résultat net par action (Part du Groupe)★

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

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

Valeur nette par action★

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

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

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

Marge d'exploitation★

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

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

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

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

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

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

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

8.7 Liste de terminologie

Arrêté Royal SIR

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

Croissance organique

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

Dividende net

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

Facteur de capitalisation

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

Fonds de placement immobilier spécialisé (FIIS)

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

Free float

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

Gouvernance d'entreprise

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

Intervest

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

Juste valeur d'un immeuble de placement

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

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

Législation SIR

La Loi SIR et l'Arrêté Royal SIR.

Liquidité de l'action

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

Loi-SIR

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

Loyers contractuels

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

Ratio de couverture des intérêts

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

Rendement brut (en cas de location totale)

Le rendement est calculé comme étant le rapport entre les loyers contractuels (oui ou non augmentés ou non de la valeur locative estimée des surfaces non 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.

Rendement d'une action

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

Rendement net (en cas de location totale)

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

Rendement net du dividende

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

Résultat net dilué par action

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

Société immobilière réglementée (SIR)

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

Société immobilière réglementée institutionnelle (SIRI)

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

Taux d'endettement

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

Taux d'occupation

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

Valeur d'acquisition d'un bien immobilier

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

Valeur d'investissement d'un bien immobilier

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

Valeur locative estimée (VLE)

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

Valeur nette par action

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

Vélocité

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

Photo couverture: Raamsdonkveer > Pays-Bas

Disclaimer

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

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

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

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

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

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



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

TVA: BE0458623918
 RPM Anvers