



INTERVEST EN UN COUP D'ŒIL

- 1 Qui est Interinvest ?
- 2 Mission & vision
- 3 Stratégie
- 4 Points forts
- 5 Chiffres clés 2022
- 6 Résumé 2022
- 7 Chiffres clés consolidés sur 2 ans
- 8 Calendrier financier 2023
- 9 Historique et étapes importantes

1 Qui est Intervest ?¹

Intervest Offices & Warehouses SA, une société immobilière réglementée (SIR) publique, active sur le marché des immeubles logistiques en Belgique et aux Pays-Bas et des bureaux en Belgique, disposant d'un plan de croissance solide axé sur des investissements dans le portefeuille logistique, en partie alimenté par une rotation des actifs.

Intervest Offices & Warehouses (ci-après Intervest) investit dans des bâtiments logistiques en Belgique et aux Pays-Bas et dans des immeubles de bureaux en Belgique qui sont d'excellente qualité et sont loués à des locataires de premier plan. Les investissements sont réalisés dans des bâtiments modernes et des projets de (re)développement durables, situés à des endroits stratégiques, dans l'optique de la formation de clusters.

Le **portefeuille logistique en Belgique** (47%) est situé sur des axes routiers importants : Anvers - Bruxelles - Nivelles, Anvers - Limbourg - Liège et Anvers - Gand - Bruges.

Le **portefeuille logistique aux Pays-Bas** (26%) est situé sur les principaux axes logistiques du sud des Pays-Bas : Moerdijk - 's-Hertogenbosch - Nijmegen, Rotterdam - Gorinchem - Nijmegen et Bergen-op-Zoom - Eindhoven - Venlo.

La **part des bureaux** (27%) du portefeuille immobilier se concentre dans et autour de villes-centres comme Anvers, Malines, Bruxelles et Louvain.

L'ensemble du portefeuille immobilier a une valeur de € 1,3 milliard et représente une superficie locative de € 1,2 million de m² fin 2022.

Les actions d'Intervest sont cotées sur Euronext Bruxelles (INTO) depuis 1999. Au 31 décembre 2022, leur valeur boursière s'élève à € 562 millions.

2 Mission & vision

Que représente Intervest ?

Intervest est un partenaire immobilier qui va au-delà de la simple acquisition et location de mètres carrés d'espaces logistiques ou de bureaux, *beyond real estate*.

Intervest est synonyme d'immobilier logistique performant et orienté client, et de bureaux inspirants et innovants. La création de valeur en générant des flux de trésorerie solides et récurrents, sur un portefeuille immobilier bien diversifié dans le respect des critères ESG, et ce pour toutes les parties prenantes, est au cœur de la mission d'Intervest.

Quelle est la vision d'avenir d'Intervest ?

Intervest est convaincue que pour arriver à une création de valeur pour toutes les parties prenantes, il faut miser sur des immeubles à l'épreuve du temps tout en mettant l'accent sur l'ESG et l'innovation durable. L'accent mis sur la rotation des actifs est dès lors déterminant pour la croissance dans le segment logistique. L'augmentation de la part du segment logistique à l'avenir implique une réduction progressive de la part du segment des bureaux.

En fin de compte, il s'agit de bâtiments intelligents pour tous les clients...

¹ Pourcentages sur la base de la juste valeur des immeubles de placement à la fin de l'année.

ACHIEVING MORE TOGETHER #TeamInterinvest

“Créer de la valeur de manière durable, innovante et orientée client, dans une optique d'amélioration continue de la qualité des immeubles, est au cœur de la stratégie #connect2025. L'accent mis sur la rotation des actifs est dès lors déterminant pour la croissance du segment logistique. Au cœur de la stratégie #connect2025 se trouve #TeamInterinvest.

GUNTHER GIELEN, CEO INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES



Gunther Gielen } ceo Interinvest Offices & Warehouses

3 Stratégie

#CONNECT2025

En tant qu'équipe, créer de la valeur durable pour les clients

Avec #connect2025, Intervest continue de suivre les lignes déjà tracées pour les années à venir : réaliser une croissance durable, innovante et bien réfléchie de la juste valeur du portefeuille immobilier d'ici fin 2025, améliorer la qualité du portefeuille immobilier par une rotation des actifs, réaliser la chaîne de valeur complète, de l'acquisition (du terrain) à la réception du bâtiment, avec une équipe interne dédiée et motivée, et ce dans une optique de durabilité tant du côté des investissements que du financement.

Les quatre piliers de la stratégie sont indissociablement liés.



Compte tenu de la mise en œuvre réussie du plan de croissance ces dernières années, l'accent reste mis sur les éléments qui constituent la base de cette réussite :

- ▶ **propres (re)développements**, avec pour résultat visé des rendements plus élevés et une amélioration du profil de risque
 - ▶ **création de clusters** ciblés sur des axes (maritimes) stratégiques, offrant des économies d'échelle et de la flexibilité aux clients
 - ▶ **rotation des actifs** mûrement réfléchie, contribuant également à améliorer le profil de risque et offrant des perspectives de flux de trésorerie futurs pour soutenir la croissance dans le segment logistique
 - ▶ **ESG et innovation** au service de toutes les parties prenantes
-

4 Points forts



SIR DIVERSIFIÉE

FORTE RÉPARTITION DES RISQUES

- › Présence stratégique dans les segments :
immobilier logistique BE (47%)
immobilier logistique NL (26%)
bureaux BE (27%)
- › Diversification du portefeuille immobilier et des locataires



BEYOND REAL ESTATE

GESTION INTERNE DYNAMIQUE DES ACTIFS

- › Bâtiments à l'épreuve du temps
- › Flexibilité sur le segment logistique
- › « Décharger » les clients avec #TeamIntervest



BILAN & RÉSULTATS SOLIDES

RENDEMENT ATTRACTIF & FINANCEMENT ÉQUILIBRÉ

- › 8,0% de rendement de dividende brut
- › Taux d'endettement de 48,0%
- › Gestion active de l'actif et du passif



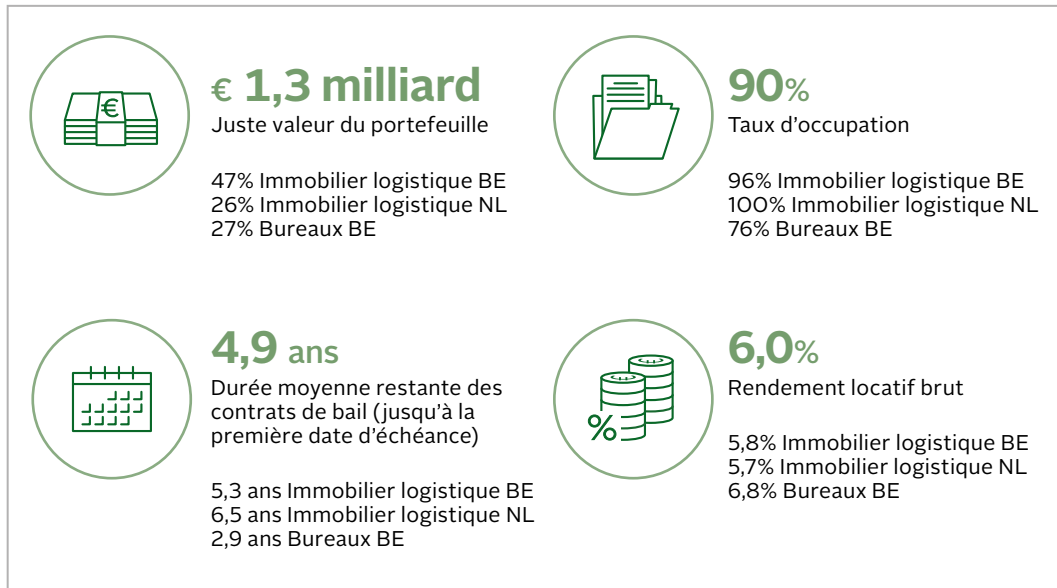
#CONNECT2025

PLAN DE CROISSANCE STRATÉGIQUE SOLIDE

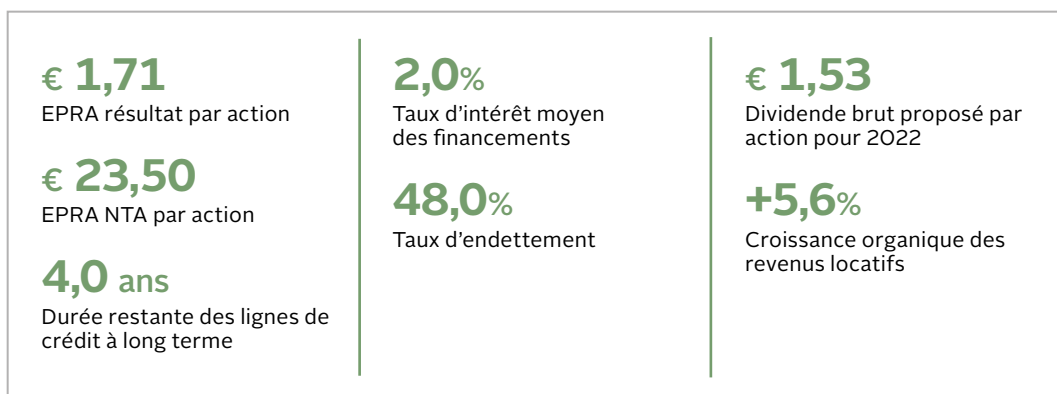
- › Création de valeur
- › Durabilité
- › Orientation client
- › #TeamIntervest

5 Chiffres clés 2022

IMMOBILIER



FINANCIER



BOURSE



DURABILITÉ



32%

du portefeuille immobilier au moins BREEAM « Very Good »

89%

du portefeuille immobilier logistique équipé de panneaux solaires : 34 MWc

100%

électricité provenant des sources renouvelables

81%

du portefeuille équipés de compteurs intelligents

206

bornes de recharge pour voitures électriques

Mise en œuvre du Green Finance Framework et de la charte ESG

TEAM

61

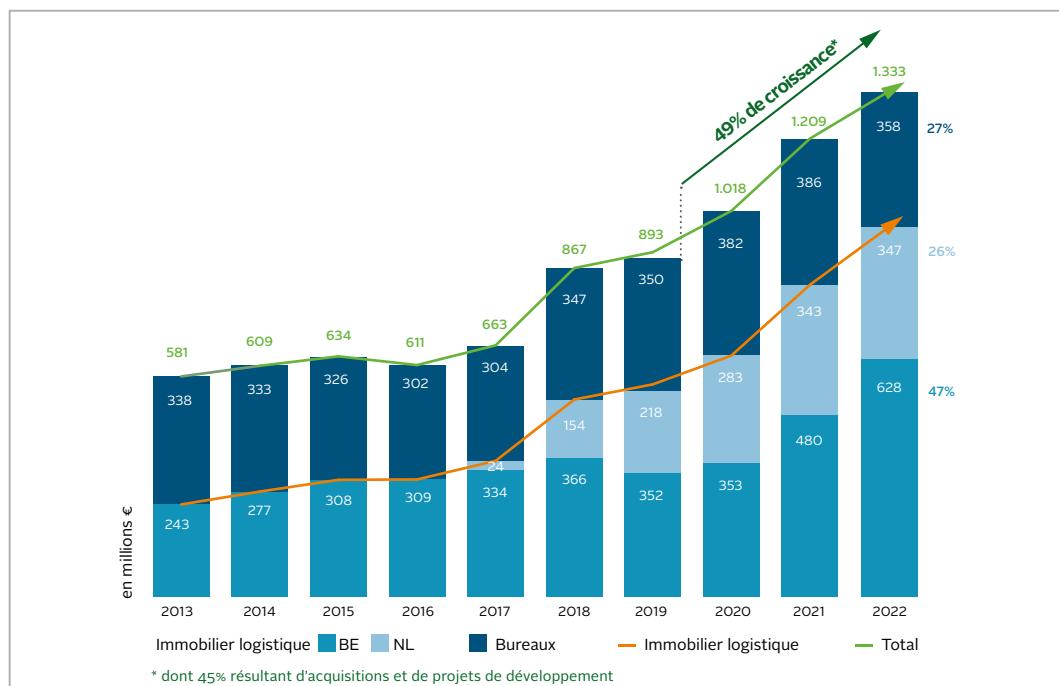


H 41%



F 59%

Juste valeur du portefeuille immobilier



6 Résumé 2022

Résultats financiers solides et chiffres clés

- › Conformément à guidance 2022 T3 :
 - › EPRA résultat de € 45,4 millions, en augmentation de 1% par rapport à 2021
 - › EPRA résultat par action de € 1,71, soit une baisse de 2% par rapport à 2021
- › Dividende brut proposé de € 1,53 – au même niveau que pour 2021 – soit un rendement de dividende brut de 8,0%¹
- › Marge opérationnelle stable de 82%
- › Une croissance organique² des revenus locatifs de 5,6% par rapport à l'année précédente
- › Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement de € 124 millions ou 10% par rapport au 31 décembre 2021 via :
 - › € 95 millions d'acquisitions logistiques durables : projet à Zeebrugge (BE), bâtiment à Waalwijk (NL), extension à Breda (NL), bâtiments à Herstal (BE) (attenants au site existant)
 - › € 88 millions d'investissements dans des projets de développement durables, dont € 81 millions dans la logistique : Zeebrugge Green Logistics (BE), Herentals Green Logistics (BE), Genk Green Logistics (BE), 's-Hertogenbosch (NL) et € 7 millions dans des bureaux : Greenhouse Collection at the Singel et Greenhouse Woluwe
 - › € 26 millions, ou 2%, de variation négative de la juste valeur, résultat combiné de l'augmentation de valeur dans le portefeuille logistique en Belgique de € 14 millions ou 3% et de la diminution de valeur dans le portefeuille logistique aux Pays-Bas de € 32 millions ou 9% et dans le portefeuille de bureaux de € 9 millions ou 2%
 - › € 28 millions de biens immobiliers disponibles à la location (bureaux) transférés dans les biens disponibles à la vente
 - › € 8 millions de juste valeur pour le désinvestissement d'un site logistique non stratégique à Huizingen
 - › € 3 millions d'investissements durables dans le portefeuille existant
- › Transactions locatives importantes ayant pour effet une augmentation du WALB à 4,9 ans (logistique BE 5,3 ans, logistique NL 6,5 ans, bureaux 2,9 ans) et un taux d'occupation s'élevant à 90% (logistique BE 96%, logistique NL 100%, bureaux 76%)
- › Rendement locatif brut sur l'immobilier disponible à la location s'élevant à 6,0% (logistique BE 5,8%, logistique NL 5,7%, bureaux 6,8%)

Engagement ESG

- › Objectifs ESG atteints en 2022 :
 - › 32% de Green certified buildings
 - › 89% d'énergie solaire dans l'immobilier logistique
 - › 100% d'électricité provenant de sources renouvelables
 - › 81% de compteurs intelligents
 - › 206 bornes de recharge pour voitures électriques
 - › Engagement ESG montré en soumettant un premier questionnaire CDP (Climate Change) 2022
- › Stratégie #connect2022 réussie qui pose les jalons de la création d'une feuille de route détaillée visant à définir la politique ESG à long terme, liée aux trois fers de lance :
 - › Bâtiments à l'épreuve du temps et efficacité énergétique
 - › Santé et bien-être
 - › Intégrité et conformité
- › Mise en œuvre du Green Finance Framework
- › Les opérations propres à Intervest sont déjà neutres en CO₂ ; pour les nouveaux développements et le portefeuille existant, les objectifs de réduction des émissions de CO₂ sont fixés selon le pacte vert pour l'Europe

1 Sur la base du cours de clôture de l'action au 31 décembre 2022, qui s'élève à € 19,24.

2 Il s'agit de la croissance des revenus locatifs du portefeuille existant, projets réceptionnés et loués compris et acquisitions non comprises. Pour de plus amples explications sur l'augmentation des revenus locatifs, il est référé au Rapport d'activités - Analyse des résultats et à la Note 4 : Résultat immobilier dans les États financiers.



Création de valeur et orientation client

- › Accent sur les propres (re)développements, la création de clusters, une rotation réfléchi des actifs et ESG/innovation
- › Présence stratégique dans les segments immobiliers : l'immobilier logistique en Belgique (47%) et aux Pays-Bas (26%) et les bureaux en Belgique (27%)
- › 220.000 m² de projets réceptionnés en 2022 ; à la fin de l'année 2022, il reste environ 283.000 m² de projets logistiques et de réserves de terrains d'une valeur immobilière potentielle de € 315 millions, pour lesquels il reste des dépenses d'investissement de € 182 millions
- › Réalisation d'une croissance bien réfléchi de 49% du portefeuille immobilier depuis début 2020, dont 45% grâce à des acquisitions et des projets de développement
- › Des locataires diversifiés et solides
- › Poursuite de l'optimisation de la structure de financement :
 - › Taux d'intérêt moyen de 2,0%
 - › € 135 millions ou 16% de financements verts
 - › Durée moyenne restante des lignes de crédit à long terme de 4,0 ans
 - › 72% de la dette couverte contre la hausse des taux d'intérêt, et ce à long terme (moyenne de 5 ans)
 - › Tampon de liquidités suffisant grâce à € 200 millions de lignes de crédit non utilisées
- › Contrats de bail types avec clause d'indexation liée à l'indice santé en Belgique et à l'indice des prix à la consommation aux Pays-Bas
- › Profil de gestion des risques d'Intervest, en tant que SIR : surveillance continue des risques du marché, ainsi que des risques opérationnels, financiers, réglementaires et ESG pour contrôler les résultats et la situation financière
- › Évaluation de l'immobilier par des experts indépendants sur base trimestrielle permettant de visualiser rapidement les tendances afin de prendre des mesures proactives
- › Malgré les turbulences sur le marché des actions, l'action d'Intervest résiste bien en 2022 et fait en moyenne mieux que l'indice EPRA Eurozone
- › Une analyse stratégique montre clairement quels bâtiments peuvent répondre aux attentes futures des utilisateurs en termes de durabilité et de bien-être ; environ 86% de l'ensemble du portefeuille est à l'épreuve du temps, les 14% restants entrent dans un programme de redéveloppement ou sont désinvestis ; la vente de trois immeubles de bureaux est en cours et la vente d'un site logistique non stratégique a été réalisée

#TeamIntervest

- › Tous les (re)développements se font avec l'équipe interne, de sorte que la création de valeur reste au maximum au sein d'Intervest
- › Attention permanente à la santé et au bien-être des collaborateurs au moyen d'une communication quotidienne sur la durabilité, le bien-être, la prévention, la collaboration, etc. via l'intranet, le programme Intervest Wellness et l'organisation de formations adaptées
- › Workshops afin de répertorier la diversité de l'équipe et de fonctionner de manière optimale sur le plan de l'inclusivité

Prévisions 2023¹

- › 9% des contrats de bail ont une prochaine échéance en 2023
- › EPRA résultat par action attendu d'au moins € 1,48. La baisse du résultat s'explique par le passage de l'achat de cash-flow à la génération de cash-flow par le biais de (re)développements propres ainsi que par l'engagement à accélérer la rotation des actifs conformément à la stratégie actualisée #connect2025
- › Dividende brut fixé par action de € 1,53, payable en 2024

Ambitions pour 2025

- › Déploiement de la stratégie de croissance #connect2025
- › Juste valeur du portefeuille immobilier > € 1,8 milliard
- › EPRA résultat par action € 1,85
- › Net debt / EBITDA < 10x
- › Engagement ESG :
 - › 50% de bâtiments verts
 - › 50% de financements verts
 - › Réduction des émissions de CO₂ conforme aux SBTi
- › La base solide d'un rendement en augmentation et du profil de risque proviendra surtout du segment logistique via une rotation bien réfléchie des actifs

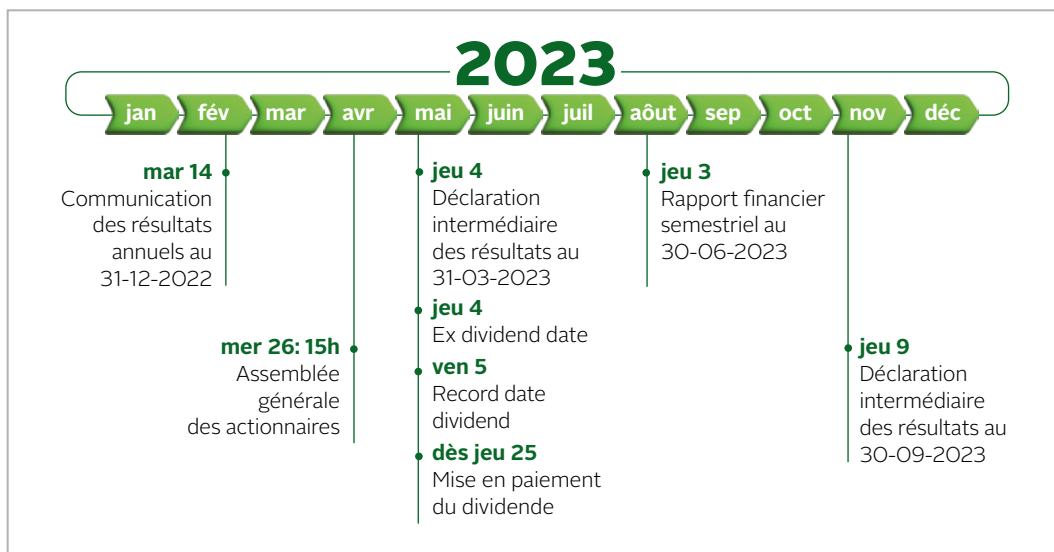
¹ Les prévisions sont basées sur les connaissances actuelles et l'estimation des fluctuations des taux d'intérêt, le plan de croissance stratégique #connect2025 et ne tiennent pas compte de circonstances imprévues (telles que les développements sur les marchés immobiliers et financiers et l'évolution de l'économie).

7 Chiffres clés consolidés sur 2 ans

en milliers €	31.12.2022	31.12.2021
Chiffres clés immobiliers		
Juste valeur de l'immobilier	1.333.418	1.208.944
Juste valeur de l'immobilier disponible à la location	1.233.799	1.098.820
Rendement locatif brut des biens immobiliers disponibles à la location (en %)	6,0%	6,4%
Rendement locatif brut sur immobilier disponible à la location en cas de location à 100% (en %)	6,7%	6,8%
Durée moyenne restante des contrats de bail (jusqu'à la première échéance) (en années)	4,9	4,3
Durée moyenne restante des contrats de bail du portefeuille logistique BE (jusqu'à la première date d'échéance) (en années)	5,3	4,4
Durée moyenne restante des contrats de bail du portefeuille logistique NL (jusqu'à la première date d'échéance) (en années)	6,5	6,6
Durée moyenne restante des contrats de bail des bureaux (jusqu'à la première échéance) (en années)	2,9	2,6
Taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille (en %)	90%	94%
Taux d'occupation du portefeuille logistique Pays-Bas (en %)	100%	100%
Taux d'occupation du portefeuille logistique Belgique (en %)	96%	99%
Taux d'occupation des bureaux (en %)	76%	87%
Superficie locative totale (en milliers de m ²)	1.259	1.111
Chiffres clés financiers		
EPRA résultat	45.467	45.176
Résultat sur portefeuille	-26.010	48.707
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	32.257	4.217
Résultat net - part du Groupe	51.714	98.100
Nombre d'actions copartageantes	29.235.067	26.300.908
Moyenne pondérée du nombre d'actions	26.664.878	25.983.006
Cours boursier à la date de clôture (en €/action)	19,24	28,20
Valeur nette (en €/action)	23,72	23,67
Prime par rapport à la juste valeur nette (en %)	-18,9%	19%
Capitalisation boursière (en millions €)	562	742
Dividende brut (en €)	1,53 ¹	1,53
Rendement brut du dividende (en %)	8,0%	5,4%
Taux d'endettement (max. 65%)	48,0%	45,0%
Taux d'intérêt moyen des financements (en %)	2,0%	1,8%
Durée moyenne des lignes de crédit à long terme (en années)	4,0	4,1
EPRA chiffres clés		
EPRA résultat (en €/action) (part du Groupe)	1,71	1,74
EPRA NTA (en €/action)	23,50	24,83
EPRA NRV (en €/action)	25,64	26,76
EPRA NDV (en €/action)	24,41	23,64
EPRA RIN (rendement initial net) (en %)	4,8%	5,3%
EPRA RIN ajusté (en %)	5,1%	5,4%
EPRA taux vacance locative (en %)	9,9%	6,2%
EPRA ratio de coûts (frais directs de vacance inclus) (en %)	18,0%	17,9%
EPRA ratio de coûts (hors frais directs de vacance) (en %)	16,5%	16,5%
EPRA LTV (Loan-to-value) (en %)	47,9%	43,9%

¹ Sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale annuelle qui se tiendra en 2023.

8 Calendrier financier 2023¹

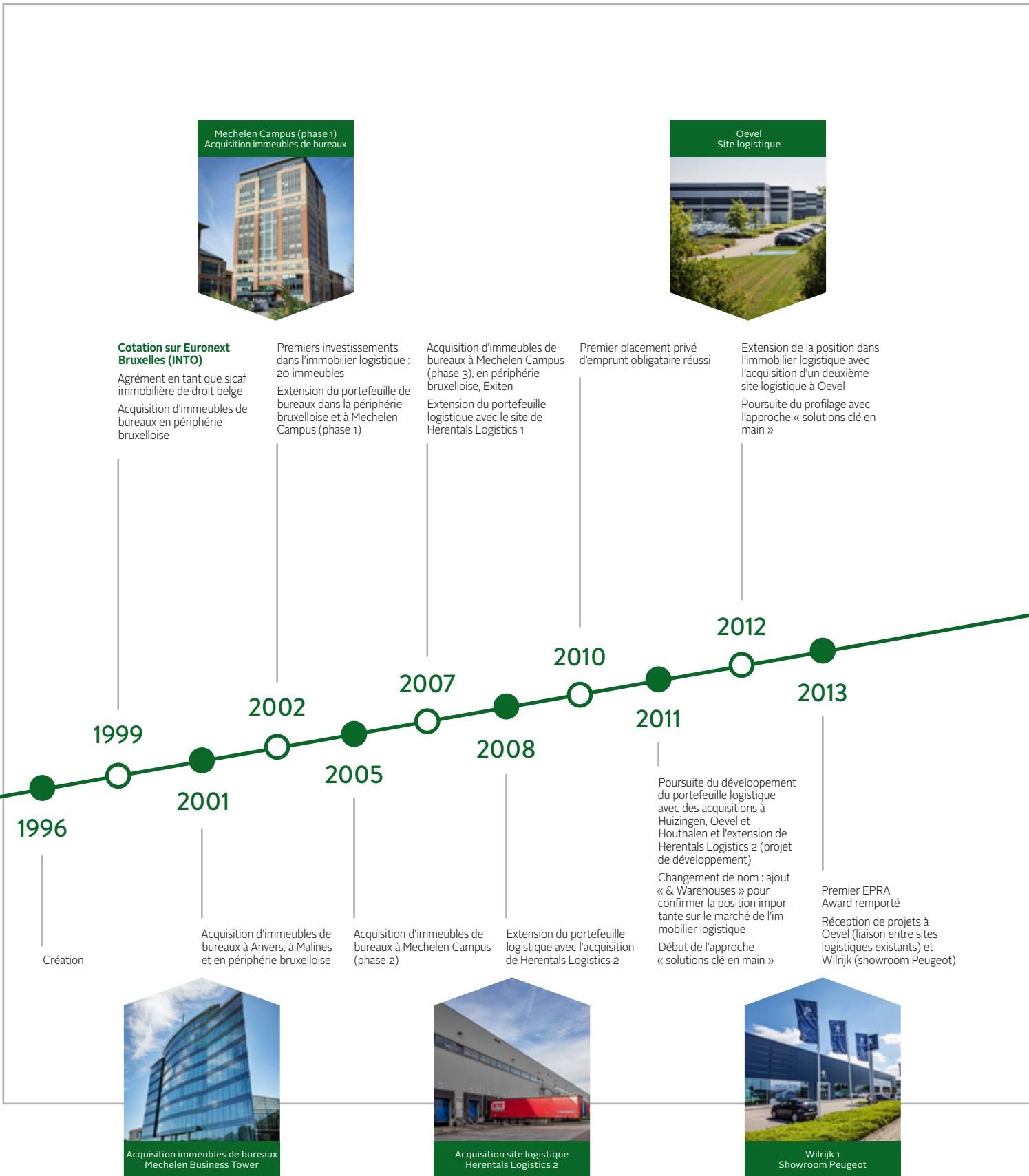


¹ Pour toute modification éventuelle du calendrier financier, il est renvoyé au site web de la société, www.intervest.eu



Bruxelles } Euronext - Gunther Gielen - Bell ceremony

9 Historique et étapes importantes





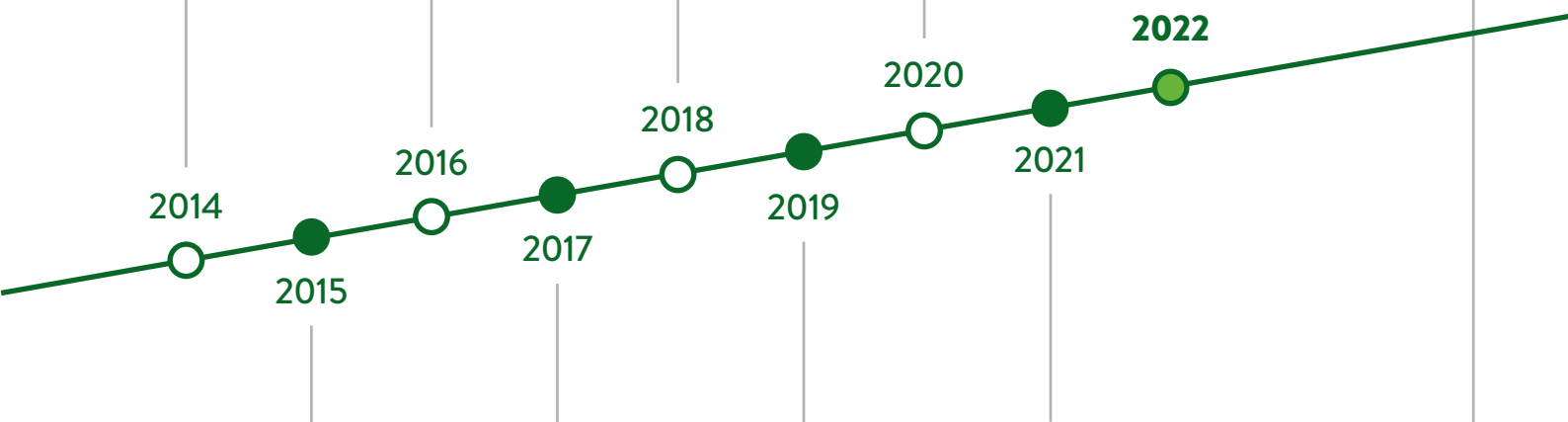
Placement d'obligations privé réussi
Conversion au statut de société immobilière réglementée (SIR)
Apport en nature du site logistique d'Oudsbergen

Réaménagement du portefeuille immobilier par le désinvestissement de cinq bâtiments non stratégiques en périphérie bruxelloise
Extension du portefeuille de bureaux avec Intercity Business Park à Malines

Augmentation de capital réussie avec droit d'allocation irréductible de € 99,9 millions
Six sites logistiques aux Pays-Bas, un en Belgique et un immeuble de bureaux en Belgique et redéveloppement d'un immeuble de bureaux à Diegem
Acquisition d'un potentiel de développement substantiel par l'achat de la zone B de l'ancien site de Ford Genk: 250.000 m² et création de la société du périmètre Genk Green Logistics SA en tant que SIRI

Plan de croissance stratégique #connect2022
Juste valeur de plus de € 1 milliard
Réalisation sites logistiques durables (Eindhoven, Roosendaal et Merchtem) et immobilier avec futur potentiel de développement (Venlo, 's-Hertogenbosch, Herentals, Genk et Anvers)
Genk Green Logistics: réception première nouvelle construction de 25.000 m²
Corporate governance: conversion en administration duale

Plan de croissance stratégique #connect2025
Acquisitions logistiques durables en Belgique (Zeebrugge, Herstal) et aux Pays-Bas (Waalwijk, Breda)
Placement privé accéléré d'actions (ABB) réussi
Émission du premier USPP et de la première Green Bond
Engagement ESG : obtention du Gold Award EPRA sBPR 2021, mise en œuvre de la charte ESG et lancement du Green Finance Framework



Glissement de l'accent stratégique vers l'immobilier logistique

Acquisition d'un site logistique à Liège
Base actionnariale plus large et support de plusieurs actionnaires de référence, par la vente de l'actionnaire principal NSI SA de 35% de ses actions INTO

Première étape aux Pays-Bas

Acquisition de deux sites logistiques (Raamsdonksveer et Tilburg)
Réalisation d'une solide structure de capital par trois apports en nature (sites logistiques d'Oevel, Aarschot, Zellik) et le dividende optionnel
Réception du nouvel immeuble du centre de distribution de Herentals Logistics

Poursuite du développement du portefeuille logistique aux Pays-Bas: Nijmegen, Roosendaal, s'Hertogenbosch (réserve de terrains)
Intervest, 20 ans à la bourse de Bruxelles
Ouverture d'un bureau aux Pays-Bas
Désinvestissement de bâtiments logistiques non stratégiques à Aartselaar, Houthalen et Oudsbergen

Acquisition stratégique de sites logistiques en Belgique (Tessenderlo et réserve foncière à Puurs) et aux Pays-Bas (Breda et position foncière à Venlo)
Genk Green Logistics : 35% (pré)loués des 250.000 m² disponibles
Début de la construction de l'immeuble de bureaux de Greenhouse Collection au Singel à Anvers et des (re)développements logistiques à Herentals Green Logistics et Genk Green Logistics.
Réception du certificat UNITAR «SDG Pioneer»

