



RAPPORT D'ACTIVITÉS

1 Rapport immobilier

- 1.1. Transactions et développements en 2022
- 1.2. Composition du portefeuille
- 1.3. Évaluation du portefeuille par les experts immobiliers
- 1.4. Le marché de l'immobilier logistique et des bureaux

2 Rapport financier

- 2.1. Résultats financiers 2022
- 2.2. Structure financière
- 2.3. Affectation du bénéfice 2022

3 EPRA Best Practices

4 Prévisions 2023

- 4.1. Généralités
- 4.2. Hypothèses
- 4.3. Calendrier financier 2023

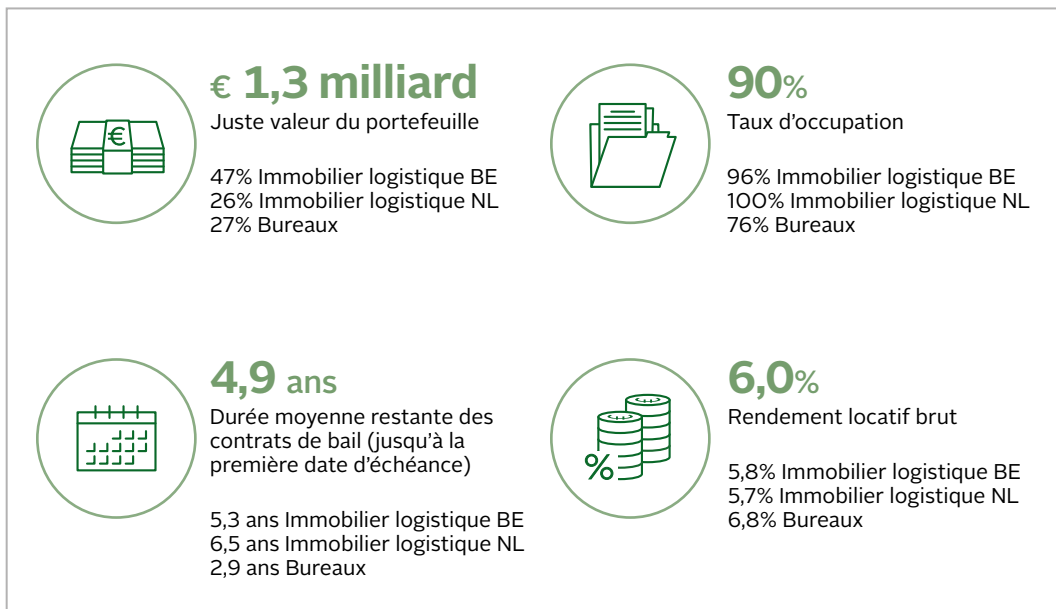
5 Intérest en bourse

- 5.1. Données boursières
- 5.2. Politique de dividendes
- 5.3. Dividende et actions
- 5.4. Actionnaires

1 Rapport immobilier

Une politique de location active permet d'augmenter les revenus locatifs futurs, la durée restante et d'améliorer la qualité du portefeuille. Des investissements comme fondement de la création de valeur future.

CHIFFRES CLÉS



Berchem › Greenhouse Antwerp - serviced offices

CHIFFRES CLÉS PAR SEGMENT*	31.12.2022				31.12.2021			
	Immobilier logistique BE	Immobilier logistique NL	Bureaux BE	TOTAL	Immobilier logistique BE	Immobilier logistique NL	Bureaux BE	TOTAL
Juste valeur des immeubles de place- ment (en milliers €)	628.450	347.277	357.691	1.333.418	480.239	342.282	386.423	1.208.944
Juste valeur des immeubles de placement (en %)	47%	26%	27%	100%	40%	28%	32%	100%
Juste valeur des biens immobiliers disponibles à la loca- tion (en milliers €)	565.502	337.611	330.686	1.233.799	422.400	336.800	339.620	1.098.820
Loyers contractuels (en milliers €)	34.488	19.722	22.627	76.837	27.850	17.401	27.767	73.018
Loyers contractuels augmentés de la valeur locative estimée sur inoccu- pation (en milliers €)	35.845	19.722	29.287	84.854	28.044	17.401	32.155	77.600
Rendement locatif brut des biens immobiliers dispo- nibles à la location (en %)	5,8%	5,7%	6,8%	6,0%	6,0%	5,2%	8,2%	6,4%
Rendement locatif brut (y compris valeur locative estimée sur inoccu- pation) des biens immobiliers dispo- nibles à la location (en %)	6,0%	5,7%	8,9%	6,7%	6,1%	5,2%	9,5%	6,8%
Durée moyenne restante des contrats de bail (jusqu'à la première date d'échéance) (en années)	5,3	6,5	2,9	4,9	4,4	6,6	2,6	4,3
Durée moyenne restante des contrats de bail (jusqu'en fin de contrat) (en années)	6,8	8,2	4,3	6,4	5,6	8,0	3,8	5,5
Taux d'occupation (EPRA) (en %)	96%	100%	76%	90%	99%	100%	87%	94%
Nombre de bâti- ments louables	25	19	32	76	24	18	37	79
Superficie locative totale (en milliers de m ²)	698	353	208	1.259	552	313	246	1.111

* Tous les concepts et leur calcul sont repris dans un lexique sur le site web www.intervest.eu, intitulé « Terminologie et mesures alternatives de performance », et dans le présent Rapport annuel.

1.1 Transactions et développements en 2022

1.1.1 Acquisitions en 2022

Des investissements comme fondement de la création de valeur durable future avec l'équipe interne #TeamIntervest

Les acquisitions réalisées par Intervest en 2022 concernent des acquisitions dans le segment logistique. Toutes les transactions sont financées par les lignes de crédit disponibles existantes d'Intervest auprès d'institutions financières. Un placement privé accéléré (« ABB ») a également été réalisé dans le courant du mois de décembre 2022 pour renforcer les capitaux propres. Pour de plus amples informations sur cette transaction et sur les financements en général, il faut se référer au Rapport d'activités - Structure financière.

Herstal (BE) : renforcement de la position locale avec un terrain de 10.666 m² comprenant des bâtiments logistiques

Intervest acquiert à Herstal, dans la Zone industrielle « Hauts Sarts », un terrain de 10.666 m² avec bâtiments, à destination purement industrielle/logistique pour une valeur d'investissement d'environ € 3,8 millions. Intervest possède déjà dans cette zone industrielle un site d'environ 15 ha qui regroupe des clients en forte croissance, de sorte que cette acquisition s'inscrit dans la stratégie de clusters du segment logistique. Le site bénéficie d'une excellente accessibilité grâce à sa proximité avec la jonction de plusieurs autoroutes. Herstal, située à côté de Liège, est un endroit où la disponibilité est limitée et la demande élevée pour des biens immobiliers comparables, notamment à cause de l'expansion croissante de l'aéroport de Bierset.

Breda (NL) : réception de l'extension logistique durable pour Nouwens Transport Breda

En 2021, Intervest a poursuivi son extension dans le sud des Pays-Bas avec un premier site logistique à Breda, via un contrat de sale-and-lease-back pour le siège principal de la société de transport du Brabant-Septentrional Nouwens Transport Breda.

Le contrat de sale-and-lease-back prévoit en outre une extension de 3.650 m² de nouveaux entrepôts attenants à l'entrepôt déjà existant, créant ainsi un espace logistique de 6.000 m² au total à côté de l'espace de bureaux. Cette nouvelle construction, d'une valeur d'investissement d'environ € 4,7 millions, a été réceptionnée comme prévu au premier trimestre 2022 et répond à des normes de qualité élevées.



Pays-Bas - Breda) Nouwens Transport Breda

Zeebrugge Green Logistics (BE) : acquisition d'un projet logistique durable auprès d'un consortium chinois de développeurs

Intervest acquiert¹ 100 % des actions de Lingang Overseas Zeebrugge Modern Industrial Park Development Company SA et reçoit ainsi 15 ha de terrain en concession dans la zone portuaire Port of Antwerp-Bruges à Zeebrugge. La zone portuaire, qui connaît une forte croissance dans le trafic de conteneurs ces dernières années, est considérée comme un atout stratégique dans le portefeuille immobilier. Le site logistique est un projet de nouvelle construction state-of-the-art d'une superficie locative totale d'environ 110.000 m², qui comprend près de 73.000 m² d'entrepôts, près de 4.000 m² d'espaces de bureaux, une zone extérieure pour le stockage/parking de camions d'environ 32.000 m² et un vaste parking. Le prix d'acquisition du bien immobilier fini pour le calcul du prix des actions s'élève à environ € 78 millions, avec des dépenses d'investissement restant à réaliser à ce moment-là de € 25 millions.

Le site durable a été réceptionné selon les normes BREEAM « Excellent » et dispose de bornes de recharge pour véhicules électriques, d'un système de récupération des eaux de pluie et d'un chauffage sans gaz. Une installation photovoltaïque sera opérationnelle sur l'ensemble du toit en 2023. Avec les trois unités louées à WorldEx Logistics, d'une superficie environ 23.100 m², la location à Easylog Solutions² d'une superficie de près de 48.400 m² et la récente location en février 2023 à Aertssen Logistics, d'une superficie d'environ 29.000 m², 86 % du site est loué à des conditions conformes au marché.

Waalwijk (NL) : bâtiment logistique durable

Intervest acquiert un bâtiment industriel durable situé Mechie Trommelenweg 8 dans le parc d'affaires Haven 8 à Waalwijk. Il s'agit d'une acquisition off-market d'un immeuble entièrement loué qui a été cédé à Intervest au 30 juin 2022 pour un montant total de € 23 millions. Le bâtiment, réceptionné en 2019, comprend environ 16.500 m² d'espace d'exploitation, dont 650 m² de bureaux, et est situé sur une parcelle d'environ 21.000 m². Après réception, il a été loué à long terme, à des conditions conformes au marché, à Base Logistics Group pour Healthlink Europe, tous deux faisant partie de Staci Group.

- 1 Voir le communiqué de presse du 25 avril 2022 : « Intervest voit une opportunité dans le port de Zeebrugge, avec l'acquisition d'un projet logistique de 73.000 m² auprès d'un consortium chinois de développeurs ».
- 2 Voir le communiqué de presse du 11 octobre 2022 : « Intervest accueille à Zeebrugge Green Logistics Easylog Solutions, le premier locataire propre depuis l'acquisition dans le port de Zeebrugge ».



1.1.2 Acquisition après la date du bilan 2022

Gand (BE) : site stratégique dans le port maritime de Gand

Début 2023, Intervest a conclu une opération de sale-and-lease-back avec Plasman Belgium SA sur une propriété en concession pour une valeur d'investissement de € 14,25 millions¹. Le terrain de 56.000 m², stratégiquement situé dans la Skaldenstraat dans le port maritime de Gand, comprend un site de production de 22.200 m² sur lequel Plasman exerce ses activités opérationnelles.

Intervest a conclu un contrat de bail de 10 ans avec Plasman, avec deux options de prolongation de 5 ans chacune à des conditions conformes au marché. Un nouvel accord de concession a été négocié avec North Sea Port Flanders jusqu'en 2053, avec une option unilatérale de prolongation jusqu'en 2083.

Cette acquisition représente une expansion importante du cluster déjà existant et permet à Intervest de renforcer encore sa position dans le port de Gand.

1.1.3 Projets et potentiel de développement

Outre l'immobilier disponible à la location, Intervest dispose également de projets et de réserves de terrains. En 2022, des projets pour une superficie locative d'environ 220.000 m² ont été réceptionnés. Au 31 décembre 2022, Intervest dispose encore d'une superficie locative potentielle totale d'environ 283.000 m² de projets et de réserves de terrains.

Projets réceptionnés en 2022

Au cours de l'année 2022, des projets pour une superficie locative d'environ 220.000 m² ont été réceptionnés. Voici un aperçu de ces projets réceptionnés.

	Segment	Type	GLA en m ²	Réception	BREEAM
Genk Green Logistics	Logistique BE	Développement	11.000	T2 2022	Excellent
Genk Green Logistics	Logistique BE	Développement	11.000	T2 2022	Excellent
Genk Green Logistics	Logistique BE	Développement	21.000	T2 2022	Excellent
Genk Green Logistics	Logistique BE	Développement	9.000	T3 2022	Excellent
Greenhouse Collection at the Singel - Anvers	Bureaux BE	Redéveloppement	16.000	T4 2022	Excellent
Herentals Green Logistics	Logistique BE	Développement	42.000*	T1 2022	Excellent
Zeebrugge Green Logistics	Logistique BE	Développement	110.000**	T4 2022	Excellent
PROJETS RÉCEPTIONNÉS EN 2022			220.000		

* Le site total réceptionné comprend 42.000 m², dont 22.000 m², liés à la location à STG, ont déjà été réceptionnés en 2021.

** Ce site a été acquis en 2022 et réceptionné au T4 2022. La superficie locative totale de ce site est d'environ 110.000 m², dont 73.000 m² d'espace logistique, 4.000 m² de bureaux, 32.000 m² de parc à remorques/conteneurs et 85 parkings extérieurs. En février 2023, 86 % sont loués. Voir la section « Acquisitions en 2022 » pour plus d'explications.

1 Voir le communiqué de presse du 11 janvier 2023 : « Intervest acquiert un site stratégique par sale-and-lease-back dans le port maritime de Gand »

Projets et réserves de terrains au 31 décembre 2022

La superficie locative potentielle des projets et des réserves de terrains au 31 décembre 2022 s'élève à environ 283.000 m².

Sur la base des données actuelles du marché immobilier, Interinvest s'attend à une valeur possible d'environ € 315 millions pour l'ensemble de ses projets, principalement dans les segments logistiques des Pays-Bas et de la Belgique. Par rapport à la valeur totale des immeubles de placement au 31 décembre 2022, cela signifie une potentielle augmentation de valeur future du portefeuille immobilier d'environ € 218 millions sur la période 2023 - 2025. Il reste cependant encore des dépenses d'investissement à effectuer pour un montant de € 182 millions. Le yield on cost de ce potentiel de développement s'élève à environ 6,1% sur la base des données actuelles du marché de l'immobilier. Voici un aperçu des projets et réserves de terrains au 31 décembre 2022.

	Segment	Type	GLA (potentiel) en m ²	Réception prévue	BREEAM
Genk Green Logistics	Logistique BE	Développement	30.000	S1 2023	Excellent
Herentals Green Logistics - unit 1B	Logistique BE	Développement	10.000	T1 2023	Excellent
Greenhouse Woluwe Garden	Bureaux BE	Redéveloppement	23.700	2024	Outstanding
Zellik	Logistique BE	Redéveloppement	22.000	2024	Outstanding
's-Hertogenbosch Rietvelden	Logistique NL	Développement	9.700	T2 2023	Excellent
PROJETS			95.400		
Genk Green Logistics	Logistique BE	Logistique BE	133.000	2023-2025	Excellent
Puurs	Logistique BE	Logistique BE	44.500	2024	
Venlo	Logistique NL	Logistique NL	10.000		Outstanding
RÉSERVES DE TERRAINS			187.500		
TOTAL DES PROJETS ET RÉSERVES DE TERRAINS			282.900		

Pour de plus amples informations sur les projets de développement, il est référé aux États financiers - Note 14. Actifs non courants.

Herentals Green Logistics (BE) : cluster durable d'environ 52.000 m² d'espaces logistiques et de bureaux entièrement (pré)loués

La réception de Herentals Green Logistics a été annoncée le 30 mars 2022¹. Ce cluster durable d'espaces logistiques et de bureaux a été rendu possible par une combinaison des immeubles logistiques existants à Herentals avec le site disposant d'un immeuble de bureaux et d'une position de terrain, acquis en mai 2020. Cette extension du portefeuille immobilier à l'époque a donné naissance à un terrain de 18 ha au total, lequel a permis un redéveloppement à grande échelle selon les normes BREEAM « Excellent », sous la supervision de #TeamInterinvest. Herentals Green Logistics dispose à présent, en plus des sites existants qui représentent 50.912 m², d'environ 39.000 m² supplémentaires d'entrepôts et d'un crossdock, d'environ 3.000 m² d'espaces de bureaux et prévoit également une tour de parking sur cinq niveaux avec plus de 400 places de stationnement.

En outre, le site comprend un autre projet en cours de construction au 31 décembre 2022. Ce projet a démarré au cours du troisième trimestre 2022 et la réception devrait avoir lieu au cours du premier trimestre 2023. Le projet prévoit une unité logistique supplémentaire de 8.000 m² avec 1.500 m² de mezzanine et 500 m² d'espace de bureaux, en plus du site déjà réceptionné de 42.000 m². Fin octobre 2022, ce projet supplémentaire de 10.000 m² a été entièrement loué à Fox International Group (Rather Outdoors), de sorte que l'ensemble du site est loué.

¹ Voir le communiqué de presse du 30 mars 2022 : « Avec la réception de Herentals Green Logistics, Interinvest réalise en Campine un cluster business d'environ 120 000 m² à l'épreuve du temps. »

Genk Green Logistics (BE) : le redéveloppement de la zone B de l'ancien site Ford se poursuit

Année commercialement réussie avec déjà 50% des 250.000 m² disponibles (pré)loués

La réalisation du projet de redéveloppement de Genk Green Logistics se déroule comme prévu. Sur la zone B de l'ancien site Ford, un complexe logistique et semi-industriel d'environ 250.000 m², composé de 21 unités, est construit avec une certification BREEAM « Excellent ». Sur le site, durabilité et multimodalité vont de pair.

Deux locataires, Eddie Stobart Logistics Europe et P&O Ferrymasters, ont emménagé dans les unités réceptionnées au cours de l'année 2021. Les revenus locatifs de ces trois unités, d'une superficie totale de 35.000 m², sont repris dans l'EPRA résultat de 2022.

En outre, trois autres contrats de bail ont été signés au cours de l'année 2021.

- › Avec le locataire Neovia Logistics, pour plus de 10.000 m² d'entrepôts avec 1.000 m² de mezzanine et 500 m² de bureaux.
- › Avec le locataire Nippon Express Belgium, pour plus de 21.000 m² d'entrepôts, espaces de bureaux inclus.
- › Avec Eddie Stobart Logistics Europe pour deux unités supplémentaires d'une superficie totale de 20.000 m².

Ces unités ont été réceptionnées au deuxième trimestre 2022 et commencent dès lors aussi à générer des revenus locatifs.

Début avril 2022, le site a séduit une cinquième grande entreprise, qui est aussi le premier acteur local, moins d'un an après le début de la commercialisation. Le contrat de bail avec Konings pour des unités à construire d'environ 30.000 m² a été conclu pour 20 ans et est reconductible deux fois pour une durée de 9 ans. La construction sera réalisée par MG Real Estate qui, en tant que partenaire de Genk Green Logistics (une collaboration entre Intervest et Group Machiels), est chargée de la réalisation du complexe logistique et semi-industriel sur l'ancien site de Ford à Genk. La réception de ces unités est prévue pour le premier semestre de 2023.

Ce nouveau contrat de bail built-to-suit porte le nombre total de mètres carrés loués sur le site à plus de 100.000 m², soit environ 50% de la superficie totale disponible de 250.000 m². De plus amples informations concernant ce projet peuvent être consultées sur www.genkgreenlogistics.be.



Genk) Genk Green Logistics

Greenhouse Collection at the Singel (BE) : prestigieux projet de bureaux à un emplacement de premier ordre

Un bâtiment déjà iconique le devient encore plus

Le projet de redéveloppement de bureaux Greenhouse Collection at the Singel se déroule comme prévu. L'immeuble prestigieux, situé à un emplacement de premier ordre sur le Singel à Anvers, a été acheté par Intervest en novembre 2020¹ dans la phase de démarrage du redéveloppement. À l'issue du trajet de rénovation durable et à l'épreuve du temps, cet immeuble de bureaux state-of-the-art sera l'un des immeubles de bureaux de premier ordre d'Anvers.

Le bâtiment, avec un concept de bureaux qui intègre des éléments des hubs Greenhouse existants d'Intervest et y associe une expérience de bureau exclusive, a été réceptionné fin 2022. Maintenant qu'il est possible de visiter les bureaux et de découvrir l'atmosphère qui y règne, la commercialisation du bâtiment bat son plein. Au quatrième trimestre 2022, Intervest a accueilli ses premiers locataires, Kangaroot, Realis et Kebony. Kangaroot et Realis occuperont près de 560 m² chacun et Kebony, environ 370 m². De nouveaux contrats de bail ont encore été conclus en 2023 pour la location de deux espaces privatifs d'environ 1.540 m² ainsi que plusieurs contrats pour des serviced offices, ce qui porte le taux d'occupation du bâtiment à 31% à la fin du mois de février 2023.

1 Voir le communiqué de presse du 18 novembre 2020 : « Intervest acquiert un prestigieux projet de bureaux à un emplacement de premier ordre à Anvers ».





Pays-Bas - 's-Hertogenbosch) My Jewellery - entrepôt built-to-suit

's-Hertogenbosch (NL) : entrepôt built-to-suit haut de gamme d'environ 10.000 m².

My Jewellery loue pour une période de 10 ans, dans le parc d'affaires De Rietvelden à 's-Hertogenbosch¹, un entrepôt built-to-suit d'environ 10.000 m² qui est développé par Intervest.

Fondée en 2011, My Jewellery possède plusieurs boutiques aux Pays-Bas et en Belgique et est devenue l'une des entreprises de commerce électronique à la croissance la plus rapide aux Pays-Bas. L'entrepôt est construit par Van Schijndel Bouwgroep de Geffen et sera réceptionné avec le certificat durable BREEAM « Excellent ». Les permis nécessaires ont déjà été obtenus, la construction a commencé en mai 2022 et la réception aura lieu au cours du deuxième trimestre 2023.

¹ Voir le communiqué de presse du 2 juin 2022 : « Intervest Offices & Warehouses construit un entrepôt built-to-suit haut de gamme d'environ 10 000 m² pour My Jewellery à 's-Hertogenbosch ».

1.2 Composition du portefeuille

Les activités et les résultats d'Intervest dépendent partiellement de l'évolution de la conjoncture économique générale. Cette dernière est mesurée au moyen du niveau de croissance ou de recul du produit intérieur brut de la Belgique et elle influence indirectement l'occupation des immeubles professionnels par le secteur privé.

L'impact de la conjoncture sur les résultats d'Intervest est toutefois atténué par la composition du portefeuille, la durée des contrats de bail, la répartition du risque selon la nature et la qualité des locataires, la diversification sectorielle du portefeuille et l'emplacement et la qualité des immeubles.

La gestion opérationnelle et immobilière de tous les bâtiments d'Intervest s'effectue entièrement en interne¹ afin de garantir une relation continue avec les clients et ainsi créer de la valeur. Grâce au savoir-faire des équipes internes d'asset et property management, qui se tiennent exclusivement au service des clients-locataires, les clients dans l'ensemble du portefeuille immobilier se voient « déchargés ». La société peut également s'appuyer sur des services internes dédiés aux aspects commerciaux, comptables, financiers, juridiques et informatiques, aux ressources humaines, au marketing et à la communication.

1.2.1 Portefeuille immobilier au 31 décembre 2022

Augmentation de la juste valeur du portefeuille logistique en Belgique de € 148 millions ou 31%

La juste valeur des immeubles de placement s'élève à € 1.333 millions au 31 décembre 2022 (€ 1.209 millions au 31 décembre 2021). Cette valeur totale comprend les biens immobiliers disponibles à la location d'un montant d'environ € 1.234 millions et des projets de développement d'environ € 99 millions.

Au cours du deuxième trimestre 2022, quatre immeubles ont été transférés dans la catégorie des immeubles disponibles à la vente, principalement des bureaux. Il s'agit de quatre immeubles non stratégiques, Antwerpen Gateway, Inter Access Park à Dilbeek, Park Rozendal à Hoeilaart et un site logistique à Huizingen, dont Intervest a lancé le trajet de vente. Au cours du quatrième trimestre 2022, la vente de Huizingen a été finalisée pour un montant de € 8,5 millions, ce qui s'est traduit par la comptabilisation d'un résultat de vente de € 0,5 million dans le compte de résultats de 2022. Grâce à la rotation des actifs avec un accent sur la logistique, Intervest conserve un portefeuille durable et à l'épreuve du temps.

Le portefeuille est évalué par des experts immobiliers indépendants sur une base trimestrielle, ce qui permet de visualiser rapidement les tendances afin de prendre des mesures proactives.

L'augmentation de la juste valeur des immeubles de placement de € 124 millions ou 10% par rapport au 31 décembre 2021 s'explique comme suit.

Dans le portefeuille logistique en Belgique – augmentation de la juste valeur de € 148 millions ou 31%

- › Acquisition du projet de développement à Zeebrugge pour un montant de € 61 millions par le biais de l'acquisition d'actions d'une société immobilière dont la juste valeur de l'immobilier, y compris la redevance de concession à payer, s'élève à environ € 53 millions au moment de l'acquisition
- › Acquisition d'immeubles disponibles à la location à Herstal, attenants au site existant, pour un montant de € 4 millions
- › Investissements dans des projets de développement et réserves de terrains à raison de € 75 millions, principalement des investissements dans Genk Green Logistics, Zeebrugge et l'achèvement de Herentals Green Logistics
- › Investissements d'un montant de € 1 million en vue d'améliorer le portefeuille logistique existant en Belgique
- › Désinvestissement d'un site non stratégique à Huizingen avec une juste valeur de € 8 millions au 31 décembre 2021
- › Augmentation de la juste valeur du portefeuille logistique pour un montant de € 14 millions, soit 3%. L'augmentation résulte de la prélocation de projets en construction à Herentals et Genk, du potentiel de développement futur qui s'est créé à Herstal suite au site attenant supplémentaire et de quelques transactions locatives importantes à long terme, notamment à Puurs et à Duffel. Ces augmentations de valeur dans le portefeuille sont en partie compensées par certains ajustements de rendement estimés par le conseiller externe dans le contexte économique actuel, et partiellement compensées par des augmentations de la VLE, une conséquence du niveau actuel de l'indice.

¹ À l'exception de la property management de Mechelen Campus, assuré par Quares Property and Facility Management.

Dans le portefeuille logistique aux Pays-Bas – augmentation de la juste valeur de € 5 millions ou 1%

- › Acquisitions d'immeubles disponibles à la location pour un montant de € 30 millions : immeuble à Waalwijk et extension à Breda
- › Investissements dans des projets de développement et des réserves de terrains pour un montant de € 6 millions, principalement dans le redéveloppement de 's-Hertogenbosch
- › Investissements pour un montant de € 1 million en vue d'améliorer le portefeuille logistique existant aux Pays-Bas
- › Diminution de la juste valeur du portefeuille logistique aux Pays-Bas pour un montant de € 32 millions ou 9%. La diminution résulte principalement d'une décompression générale des rendements telle que chiffrée par le conseiller externe et de l'effet de l'augmentation de la transfer tax aux Pays-Bas qui passe de 8% à 10,4% à partir du 1er janvier 2023, partiellement compensée par une augmentation de la VLE et la prolongation du contrat de bail signé par ASML pour Silver Forum à Eindhoven.

Dans le portefeuille de bureaux – baisse de la juste valeur de € 29 millions ou 7%

- › Transfert de € 28 millions de biens immobiliers disponibles à la location dans la catégorie de biens disponibles à la vente, des bâtiments Antwerpen Gateway, Inter Access Park à Dilbeek et Park Rozendal à Hoeilaart dont le trajet de vente a débuté.
- › Investissements dans des projets de développement dans le portefeuille de bureaux à hauteur de € 7 millions, pour les finitions dans le redéveloppement de Greenhouse Collection at the Singel et le projet Greenhouse Woluwe
- › Investissements à hauteur de € 1 million visant à améliorer le portefeuille existant
- › Baisse de valeur dans le portefeuille de bureaux d'un montant de € 9 millions ou 2%, laquelle s'explique principalement par la prise en compte des périodes de vacance par les experts immobiliers à la suite d'une nouvelle ou future vacance.
 - › La baisse de valeur dans le portefeuille de bureaux disponibles à la location s'élève à € 5 millions et résulte principalement de la nouvelle vacance suite au départ anticipé du locataire Enterprise Services Belgium à Mechelen Business Tower, une indemnité de rupture ayant été perçue pour la période de location restante, et du retard dans la réception et la commercialisation de Greenhouse Collection en raison de la conjoncture économique actuelle. D'autre part, la baisse de valeur s'explique par la révision de la superficie locative de l'espace d'archivage dans le portefeuille de bureaux. La numérisation croissante des entreprises a réduit le besoin d'espace d'archivage. Pour en déterminer l'effet, une analyse approfondie de la possibilité de location de l'espace d'archivage disponible a été réalisée.
 - › La baisse de valeur sur les projets de développement dans le portefeuille de bureaux s'élève à € 4 millions, et résulte, d'une part, d'une nouvelle vacance planifiée dans le cadre de futurs projets à lancer et, d'autre part, du retard dans l'avancement des projets en cours en raison de la conjoncture actuelle.

Immobilier disponible à la location

La superficie locative du portefeuille immobilier s'élève à 1.258.804 m² au 31 décembre 2022. Cela représente une augmentation de 147.326 m² ou 13% par rapport à la fin de l'année 2021 (1.111.478 m²)

	Logistique BE	Logistique NL	Bureaux	Total
m² locatifs au 31 décembre 2021	552.520	313.420	245.538	1.111.478
Réception de projets de développement achetés en construction	109.265	22.245	15.775	147.285
Réception de propres projets de développement	72.187	0	0	72.187
Ajustements dans les m ² locatifs des bâtiments existants	421	0	-7.479	-7.058
Acquisition d'immobilier disponible à la location	5.849	17.107	0	22.956
Transfert vers l'immobilier disponible à la vente	0	0	-20.394	-20.394
Transfert vers des projets de développement	-24.957	0	-23.681	-48.638
Désinvestissement	-17.548	0	0	-17.548
m² locatifs au 31 décembre 2022	697.737	352.772	208.295	1.258.804

Au 31 décembre 2022, l'ensemble du portefeuille immobilier présente une superficie locative de 1.258.804 m², soit une augmentation de 13% par rapport au 31 décembre 2021

Immeubles Année de construction/
rénovation et extension

IMMOBILIER LOGISTIQUE DISPONIBLE À LA LOCATION EN BELGIQUE

Anvers - Limbourg - Liège

Aarschot - Nieuwlandlaan 321 - 3200 Aarschot 2005

Herentals Green Logistics - Atealaan 34b-d/f - 2200 Herentals**

> Herentals Logistics 1 et 3 - Atealaan 34b/d/f - 2200 Herentals 2022

> Herentals Logistics 2 - Atealaan 34c - 2200 Herentals 2008 - 2012

Liège

> Liège - Deuxième Avenue 31 - 4040 Liège 2007

> Liège - Première Avenue 32 - 4040 Liège 2000-2017

Oevel 1 - Nijverheidsstraat 9 - 2260 Oevel 2004

Oevel 2 - Nijverheidsstraat 9a-11 - 2260 Oevel 2007-2013

Oevel 3 - Nijverheidsstraat 8 - 2260 Oevel 1995

Tessenderlo - Havenlaan 6 - 3980 Tessenderlo 1970-1980

Wommelgem - Koralenhoeve 25 - 2160 Wommelgem 1998-2018

Genk Green Logistics - Henry Fordlaan 8 + 4 - 3600 Genk

> Genk Green Logistics - bâtiment 1 2020-2022

> Genk Green Logistics - bâtiment 2 2022

Anvers - Gand - Bruges

Gent - Eddastraat 21 - 9042 Gent 2018

Zeebrugge - Koffieweg 50 - 8380 Zeebrugge 2022

Anvers - Bruxelles - Nivelles

Boom - Industrierweg 18 - 2850 Boom 2015

Duffel - Stocletlaan 23 - 2570 Duffel 1998

Mechelen 1 - Oude Baan 12 - 2800 Mechelen 2004

Mechelen 2 - Dellingsstraat 57 - 2800 Mechelen 1998-2010

Puurs - Koning Leopoldlaan 5 - 2870 Puurs 2001

Schelle - Molenberglei 8 - 2627 Schelle 1993-2016

Wilrijk 1 - Boomsesteenweg 801-803 - 2610 Wilrijk 2013

Wilrijk 2 - Geleegweg 1-7 - 2610 Wilrijk 1989-2017

Merchtem - Preenakker 20 - 1785 Merchtem 1992-2020

Zellik - Brusselsesteenweg 464 - 1731 Zellik 1994-2008

TOTAL IMMOBILIER LOGISTIQUE DISPONIBLE À LA LOCATION EN BELGIQUE

IMMOBILIER LOGISTIQUE DISPONIBLE À LA LOCATION AUX PAYS-BAS

A58/A67 Bergen-Op-Zoom - Eindhoven - Venlo

Breda - Steltbeemd 3 - 4824 AP Breda 2019

Eindhoven - Flight Forum

> Eindhoven Gold Forum - Flight Forum 1500 - 5657 EZ Eindhoven 2002

> Eindhoven Silver Forum - Flight Forum 1800-1950 - 5657 EZ Eindhoven 2002

Roosendaal 1 - Bosstraat 9-11 - 4704 RL Roosendaal 2018 - 2020

Roosendaal 2 - Leemstraat 15 - 4705 RT Roosendaal 1975-2012

Roosendaal 3 - Blauwhekken 2 - 4751 XD Roosendaal 2019

Tilburg 1 - Kronosstraat 2 - 5048 CE Tilburg 2004-2011

Tilburg 2 - Belle van Zuylenstraat 10 - 5032 MA Tilburg 1997- 2019

* Le taux d'occupation est calculé comme le rapport entre la valeur locative estimée des espaces loués et la valeur locative estimée de l'ensemble du portefeuille disponible à la location.

** L'immeuble de bureaux situé à Herentals fait également partie du site Herentals Green Logistics

Année du dernier investissement important	Superficie locative (m ²)	Juste valeur (€ 000)	Valeur d'acquisition (€ 000)	Valeur assurée (€ 000)	Loyer contractuel (€ 000)	Taux d'occupation* (%)
	697.737	565.502	479.216	392.110	32.811	96%
	379.396	321.102	268.286	213.585	18.953	100%
N/A	14.602					95%
N/A	53.519					100%
2022	50.912					100%
N/A	5.849					99%
N/A	55.468					100%
N/A	12.159					100%
N/A	33.955					100%
N/A	11.660					100%
1990	29.332					100%
2019	24.181					100%
N/A	76.043					100%
N/A	11.716					100%
	147.209	106.775	109.385	81.103	4.890	79%
N/A	37.944					100%
N/A	109.265					71%
	171.132	137.625	101.545	97.422	8.968	100%
N/A	24.871					100%
N/A	23.386					100%
2019	15.341					100%
N/A	7.046					100%
N/A	43.534					100%
2019	8.738					96%
N/A	5.364					100%
N/A	24.521					100%
N/A	16.651					100%
	1.680					100%
	697.737	565.502	479.216	392.110	32.811	96%
	352.772	337.611	286.672	228.607	19.176	100%
	213.147	219.110	176.563	118.747	11.788	100%
N/A	25.666					100%
2020	20.691					100%
N/A	28.695					100%
2020	28.199					100%
N/A	38.162					100%
N/A	18.029					100%
N/A	13.309					100%
N/A	28.493					100%

Immeubles Année de construction/
rénovation et extension

Venlo	
> Venlo 1 - Archimedesweg 12 - 5928 PP Venlo	2001
> Venlo 2 - Celsiusweg 25 - 5928 PR Venlo	2012
> Venlo 3 - Celsiusweg 35 - 5928 PR Venlo	2001
A59 Moerdijk - 's Hertogenbosch - Nijmegen	
Raamsdonksveer 1 - Zalmweg 37 - 4941 SH Raamsdonksveer	2010
Raamsdonksveer 2 - Zalmweg 41 - 4941 SH Raamsdonksveer	2002
Raamsdonksveer 3 - Steurweg 2 - 4941 VR Raamsdonksveer	1980-2008
's-Hertogenbosch	
> 's-Hertogenbosch 1 - Rietveldenweg 32, 34-36 - 5222 AR 's-Hertogenbosch	2018
> 's-Hertogenbosch 2 - Koenendelseweg 19-23 - 5222 BG 's-Hertogenbosch	2018
Waalwijk - Mechie Trommelenweg 8 - 5145 ND Waalwijk	2019
A15 Rotterdam - Gorinchem - Nijmegen	
Nijmegen - De Vlotkampweg 67-71 - 6545 AE Nijmegen	1988-2002
Vuren - Hooglandseweg 6 - 4214 KG Vuren	2018

TOTAL IMMOBILIER LOGISTIQUE DISPONIBLE À LA LOCATION AUX PAYS-BAS

BUREAUX DISPONIBLES À LA LOCATION EN BELGIQUE

Anvers	
Aartselaar - Kontichsesteenweg 54 - 2630 Aartselaar	2000
Anvers - Collection at the Singel - Desguinlei 100 - 2018 Anvers	2020-2022
Greenhouse Antwerp - Uitbreidingstraat 66 - 2600 Berchem	2016
De Arend - Prins Boudewijnlaan 45-49 - 2650 Edegem	1997
Herentals - Atealaan 34A - 2200 Herentals**	2008
Bruxelles et Louvain	
Greenhouse BXL - Berkenlaan 7, 8a en 8b - 1831 Diegem	2018
Exiten - Zuiderlaan 91 - 1731 Zellik	2002
Ubicenter - Philipssite 5 - 3001 Leuven	2001
Malines	
Intercity Business Park - Generaal De Wittelaan 9-21 - 2800 Mechelen	1993-1999 / 2016
Mechelen Business Tower - Blarenberglaan 2C - 2800 Mechelen	2001
Mechelen Campus - Schaliënhoevedreef 20 A-J en T - 2800 Mechelen	2000 - 2005

TOTAL BUREAUX DISPONIBLES À LA LOCATION

TOTAL DE L'IMMOBILIER DISPONIBLE À LA LOCATION

* Le taux d'occupation est calculé comme le rapport entre la valeur locative estimée des espaces loués et la valeur locative estimée de l'ensemble du portefeuille disponible à la location.

** L'immeuble de bureaux à Herentals fait partie du site Herentals Green Logistics

Année du dernier investissement important Interest	Superficie locative (m ²)	Juste valeur (€ 000)	Valeur d'acquisition (€ 000)	Valeur assurée (€ 000)	Loyer contractuel (€ 000)	Taux d'occupation* (%)
N/A	1.446					100%
N/A	3.989					100%
N/A	6.468					100%
	106.446	94.294	89.778	87.252	5.679	100%
N/A	20.653					100%
N/A	38.573					100%
N/A	14.581					100%
N/A	5.457					100%
N/A	10.075					100%
N/A	17.107					100%
	33.179	24.207	20.331	22.608	1.709	100%
N/A	19.159					100%
N/A	14.020					100%
	352.772	337.611	286.672	228.607	19.176	100%
	208.295	330.686	302.182	421.938	22.627	76%
	40.410	84.832	78.151	83.953	2.678	43%
2016	4.140					44%
N/A	15.775					19%
N/A	5.763					90%
N/A	6.931					52%
N/A	7.801					71%
	49.453	86.672	87.286	98.838	6.432	97%
N/A	18.798					97%
N/A	3.628					80%
N/A	27.027					99%
	118.432	159.182	136.745	239.147	13.517	80%
2019	54.190					82%
2014	13.574					65%
2012 - 2015	50.668					80%
	208.295	330.686	302.182	421.938	22.627	76%
	1.258.804	1.233.799	1.068.070	1.042.655	74.614	90%

Projets de développement - potentiel de développement futur

Outre les biens disponibles à la location, Intervest dispose d'un potentiel de développement futur, comptabilisé comme projets de développement.

Segment	Juste valeur (€ 000)	Loyer contractuel (€ 000)	Proportion dans le portefeuille (%)	Valeur d'acquisition* (€ 000)	Valeur assurée (€ 000)
Réserves de terrains logistiques en Belgique	24.161	N/A	2%	24.161	N/A
Réserves de terrains logistiques aux Pays-Bas	3.248	N/A	2%	3.248	N/A
Projets en construction - logistique Belgique	38.788	1.677	3%	29.376	N/A
Projets en construction - logistique Pays-Bas	6.417	546	0%	8.123	N/A
Projets en construction - bureaux	27.005	0	2%	64.090	72.286
Projets de développement	99.619	2.223	7%	128.999	N/A

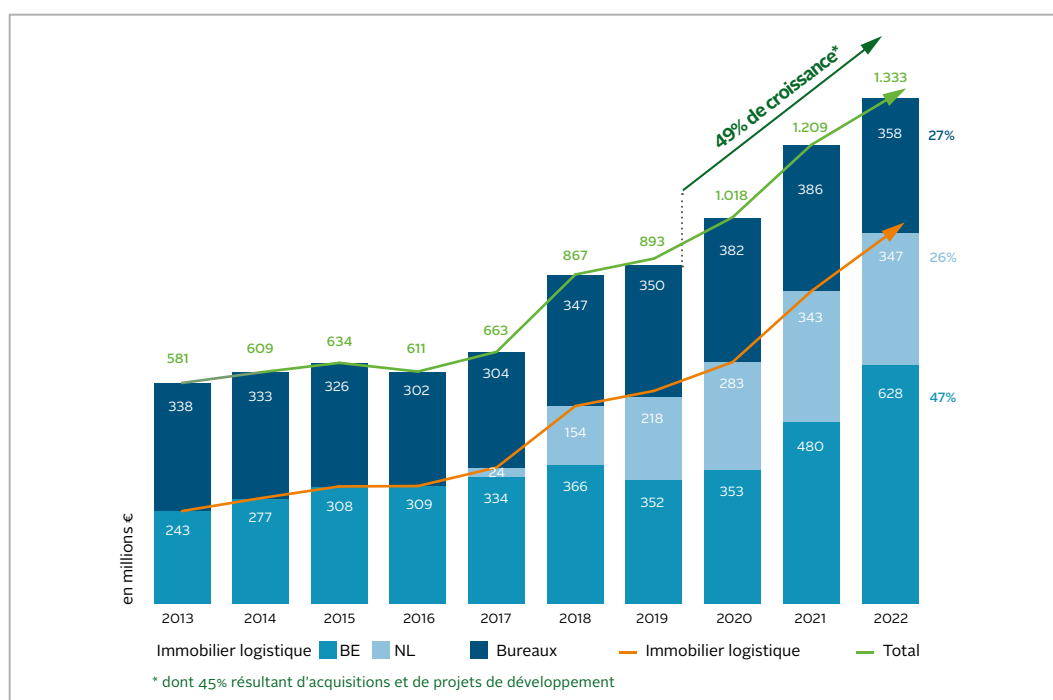
* Y compris les investissements activés.

Ces projets en construction et le potentiel de développement sont expliqués dans le Rapport immobilier - 1.1.3 Projets et potentiel de développement du présent Rapport annuel.

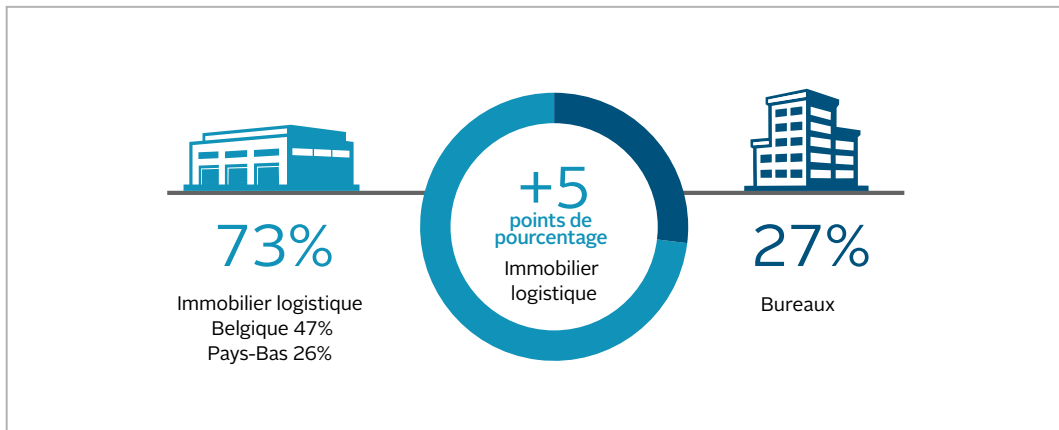
1.2.2 Évolution de la juste valeur du portefeuille immobilier

Au 31 décembre 2022, la juste valeur du portefeuille immobilier est de € 1.333 millions, soit une augmentation de € 124 millions ou 10 % par rapport au 31 décembre 2021. L'explication de cette augmentation est présentée dans le Rapport immobilier - 1.2.1 Portefeuille immobilier au 31 décembre 2022 du présent Rapport annuel.

49% de croissance du portefeuille depuis début 2020



1.2.3 Nature du portefeuille¹



La stratégie de croissance #connect2022 axée sur l'extension de l'immobilier logistique et la réorientation du portefeuille de bureaux se traduit dans la pondération respective de ces trois segments dans le portefeuille. La part de l'immobilier logistique dans le portefeuille augmente de 5 points de pourcentage à 73% (68% fin 2021). L'immobilier logistique en Belgique représente 47% du portefeuille, tandis que l'immobilier logistique aux Pays-Bas représente 26% du portefeuille. Le portefeuille de bureaux pèse 27% (32% fin 2021).

36% du portefeuille logistique est situé aux Pays-Bas.

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



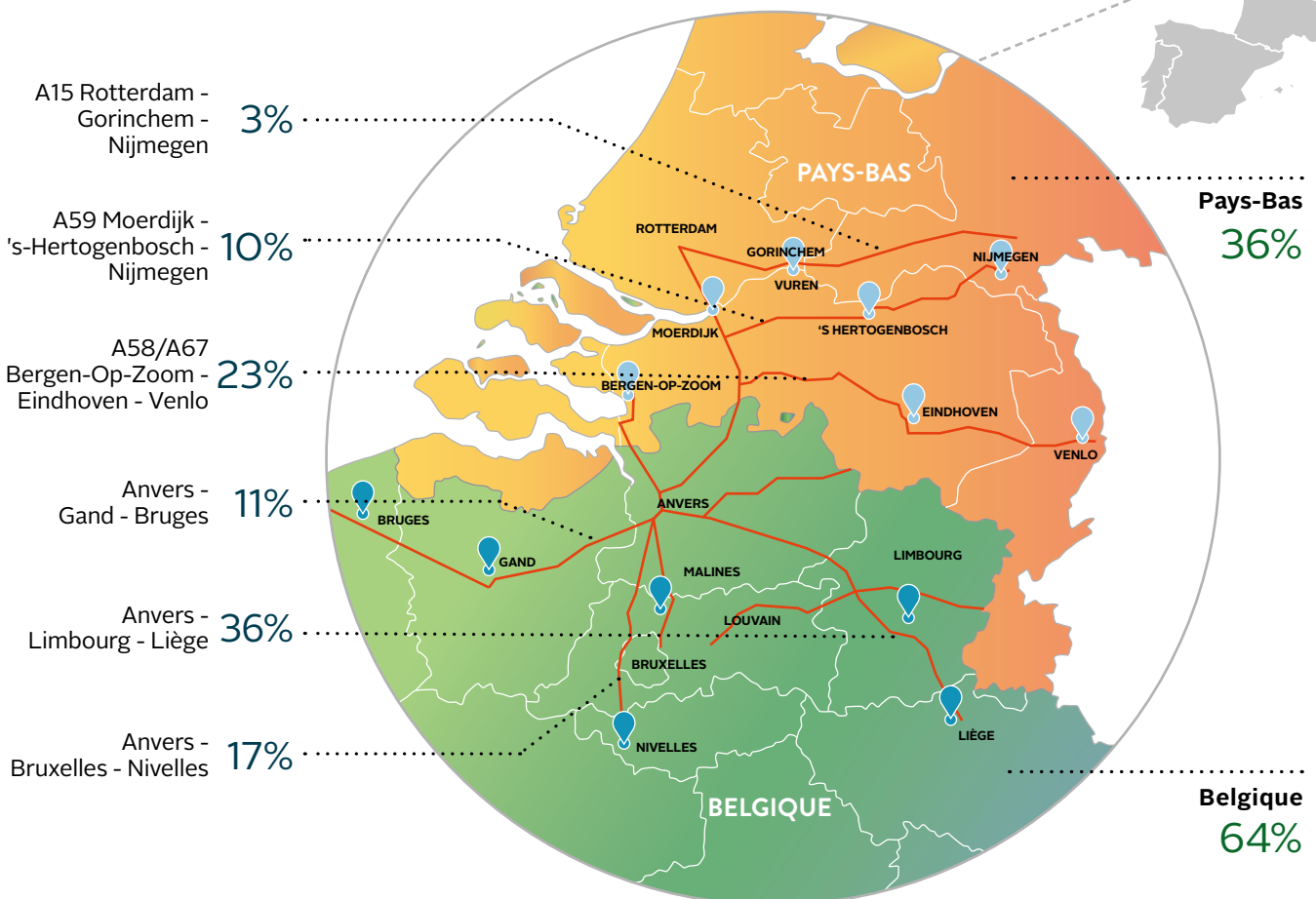
1.2.4 Répartition géographique du portefeuille¹

Intervest investit en Belgique dans des immeubles de bureaux en Belgique et de l'immobilier logistique en Belgique et aux Pays-Bas, immeubles de première qualité, qui sont 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, souvent des clusters.

Immobilier logistique

Dans l'**immobilier logistique**, Intervest possède principalement dans son portefeuille des sites localisés à des emplacements multimodaux de dimension critique (> 25.000 m²). Ces sites se trouvent sur les principaux axes logistiques en Belgique et aux Pays-Bas.

64% du portefeuille logistique est situé en Belgique, sur les axes Anvers - Bruxelles - Nivelles, Anvers - Limbourg - Liège et Anvers - Gand - Bruges. 36% du portefeuille logistique est situé aux Pays-Bas, dans les corridors logistiques au sud du pays.

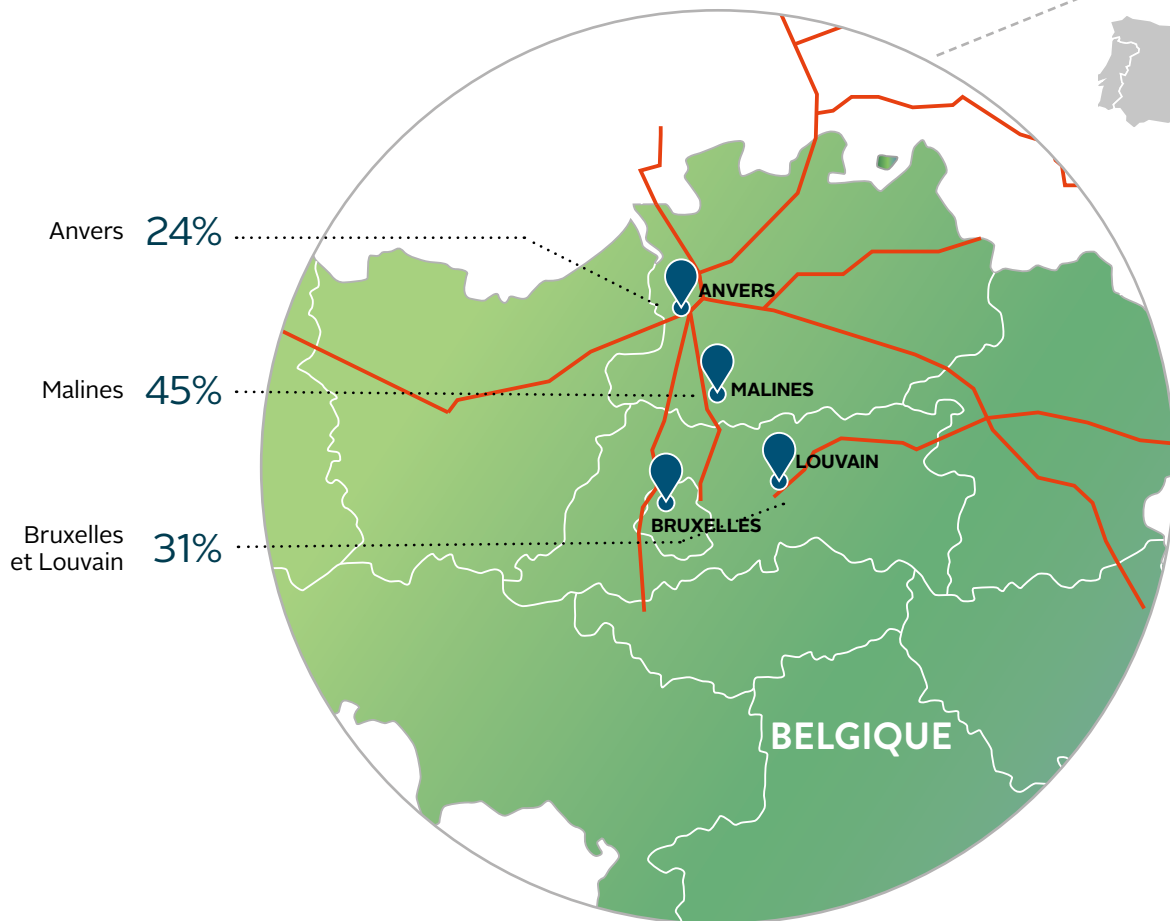


¹ Pourcentages sur la base de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2022.

Bureaux

L'accent stratégique du **portefeuille de bureaux** se situe sur l'axe Anvers - Malines - Bruxelles, qui reste toujours la région de bureaux la plus importante et la plus liquide de Belgique.

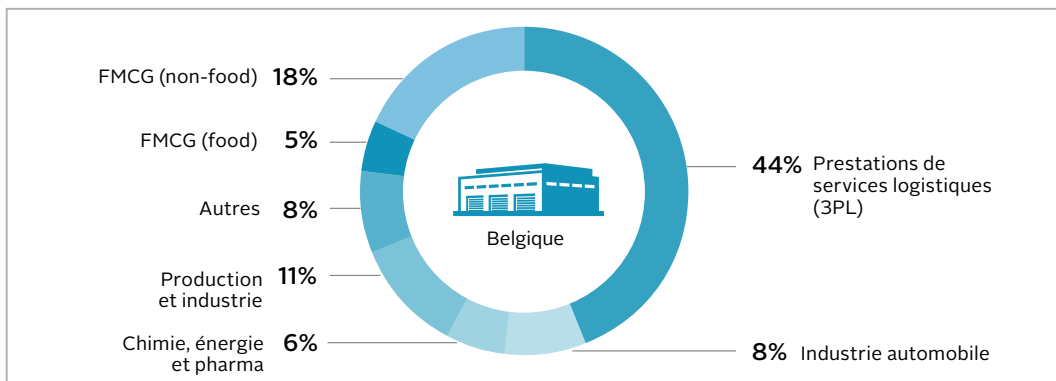
Intervest aspire à des immeubles de bureaux de qualité dans des endroits attrayants et facilement accessibles avec une population d'étudiants importante, comme Anvers (24%), Malines (45%), Bruxelles et Louvain (31%).



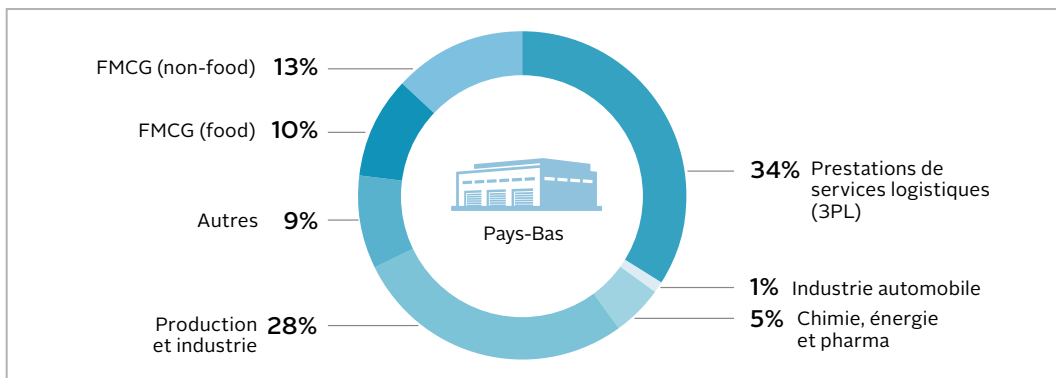
1.2.5 Répartition sectorielle du portefeuille¹

Les locataires sont bien répartis entre un grand nombre de secteurs économiques différents, ce qui réduit le risque d'une inoccupation importante en cas de mauvaise conjoncture, qui pourrait toucher plus durement certains secteurs.

Immobilier logistique en Belgique



Immobilier logistique au Pays-Bas



Bureaux



¹ Pourcentages sur la base des loyers contractuels.

1.2.6 Activités locatives et taux d'occupation

23% du loyer annuel contractuel renouvelé. Augmentation du loyer annuel contractuel de 12% par rapport à 2021.

Au cours de l'année 2022, Intervest a enregistré quelques belles transactions locatives. € 16,9 millions, soit 23% du loyer annuel contractuel, ont été renouvelés ou prolongés, représentant ensemble près de 286.000 m². Les principaux contrats sont détaillés ci-dessous. Dans le segment Greenhouse également, plusieurs nouveaux contrats ont été conclus pour des abonnements serviced offices ou coworking, représentant un loyer annuel de € 0,2 million.

Dans le **portefeuille logistique de Belgique**, un contrat de bail à long terme a été conclu dans le courant du mois d'octobre 2022 à Zeebrugge Green Logistics avec Easylog Solutions, un importateur de panneaux solaires depuis la Chine. Le contrat de bail porte sur environ 48.400 m² et a été conclu à des conditions conformes au marché pour une période de 10 ans. Avec l'arrivée de ce locataire, 71% de la surface disponible du projet réceptionné est à présent louée.

À Herstal, une prolongation et extension a été signée avec le locataire existant Vincent Logistics, de sorte que près de 35.600 m² et un loyer annuel correspondant de € 1,6 million sont à nouveau prolongés pour une période de 6 ans.

Un contrat de bail à long terme a été signé avec Konings pour le site de Genk Green Logistics. Le contrat de bail est conclu pour 20 ans, reconductible deux fois pour une durée de neuf ans, et porte sur deux unités en construction représentant ensemble une superficie d'environ 30.000 m².

Un nouveau contrat de bail a été conclu à Puurs avec Eutraco pour une superficie d'environ 23.000 m². Le contrat de bail a une durée fixe de 10 ans et prend effet après le départ de DPD Belgium.

Sur les sites de Herentals, Herentals Green Logistics, tout l'espace disponible est loué au 31 décembre 2022. Un contrat avec extension a été signé avec le locataire Yusen Logistics, un locataire existant du site d'origine, afin de déménager vers les parties réceptionnées en 2022 sur le nouveau site. Les nouveaux contrats de bail portent sur environ 20.000 m². Un contrat a été signé avec un nouveau locataire, Sumitomo Warehouses (Europe), pour la partie libérée par Yusen sur l'ancien site. Le contrat de bail d'environ 13.500 m² a été signé pour une période totale de neuf ans. Un contrat de bail a également été signé avec Fox International Group (Rather Outdoors) fin octobre 2022 pour le projet logistique en construction de 8.000 m² avec 1.500 m² de mezzanine et 500 m² de bureaux pour une durée de 10 ans. La réception de ce projet de 10.000 m² est prévue pour le premier trimestre de 2023.

Dans le complexe logistique de Wilrijk, Toyota Material Handling a libéré l'unité de 3,128 m² à compter du 30 juin 2022. Depuis le 1er juillet, Contaynor bv (nom commercial : Andy) y a emménagé et cette entreprise fait ses premiers pas à Anvers. Intervest est heureuse de participer à faciliter les ambitions de croissance de Contaynor avec un contrat de bail de neuf ans.

Sur le site logistique de Duffel, le contrat de Reynaers Aluminium pour une unité de 4.067 m² a expiré le 30 juin 2022. Ici aussi, Intervest peut accueillir un nouveau locataire. Sobe-Log, qui fait partie de Sonepar, y exploite les activités logistiques depuis le 1er juillet 2022.

Par ailleurs, le départ annoncé de Rogue Benelux à Schelle a également été compensé par l'arrivée d'Ehale le 1er août 2022. Le bâtiment avec une surface de stockage de 6.586 m² est loué pour neuf ans.

Dans le portefeuille logistique de Belgique, près de 194.500 m² au total ont été prolongés ou renouvelés au cours de l'année 2022 pour un loyer annuel contractuel total de € 8,6 millions.

Pour le **portefeuille logistique aux Pays-Bas**, le contrat de bail a été signé avec Nouwens Transport Breda dans le courant du premier trimestre 2022, pour l'extension de 3.650 m² de nouveaux entrepôts. Ce nouvel entrepôt, attendant à l'entrepôt déjà existant, a été acquis par Intervest au premier trimestre 2022 après réception.

Par ailleurs, aux Pays-Bas, un contrat de bail a été conclu au deuxième trimestre de 2022 avec My Jewellery concernant l'entrepôt built-to-suit haut de gamme d'environ 10.000 m² en construction à 's Hertogenbosch.

Au cours du dernier trimestre 2022, Intervest a conclu une prolongation du contrat de bail existant avec ASML, une entreprise de haute technologie, fournisseur de machines pour l'industrie des semi-conducteurs utilisées dans la fabrication de puces. Le bien immobilier, connu sous le nom de Silver Forum sur le site de Eindhoven Airport, a une superficie de 28.742 m². Le contrat de bail existant a débuté le 1er janvier 2015 pour une durée de 9 ans et se termine le 31 décembre 2023. La prolongation du contrat de bail actuel commence le 1er janvier 2024 pour une durée de 10 ans, aux conditions conformes au marché.

Dans le portefeuille logistique des Pays-Bas, près de 62 800 m² au total ont été prolongés ou renouvelés au cours de l'année 2022 pour un loyer annuel contractuel total de € 3,9 millions.

Dans le **portefeuille de bureaux**, une prolongation du contrat de bail avec Galapagos a été enregistrée. Galapagos est l'un des locataires de la première heure et est présent depuis 1999 à Mechelen Campus et à Mechelen Intercity Business Park. Toujours à Malines, une prolongation du contrat de bail a été conclue avec Borealis. Les conditions de location de ces prolongations sont parfaitement conformes aux contrats existants d'Intervest.

Par ailleurs, dans le portefeuille de bureaux, un contrat de bail a été signé avec Amoda, qui a emménagé à partir du 1er avril 2022 dans le bâtiment C du complexe de bureaux De Arend à Edegem. Le contrat de bail a été conclu pour une durée fixe de 9 ans.

Au cours du quatrième trimestre, les premiers contrats de bail ont été signés juste avant l'inauguration du prestigieux projet de bureaux Greenhouse Collection. Kangaroot et Realis occupent chacun environ 560 m² et signent un contrat 6/9. Kebony occupe environ 370 m² et signe un contrat standard 3/6/9.

Dans le portefeuille de bureaux, près de 28.650 m² au total ont été prolongés ou renouvelés au cours de l'année 2022 pour un loyer annuel contractuel total de € 4,3 millions.

Le **taux d'occupation** de l'ensemble du portefeuille disponible à la location s'élève à 90% au 31 décembre 2022 et baisse ainsi de 4 points de pourcentage par rapport à la fin de l'année 2021 (94%). Le taux d'occupation dans le **portefeuille logistique des Pays-Bas** reste à 100%. Pour le portefeuille logistique en Belgique, le taux d'occupation à la fin de l'année s'élève à 96% (99% au 31 décembre 2021). Dans le portefeuille de bureaux, le taux d'occupation est de 76% (87% au 31 décembre 2021).

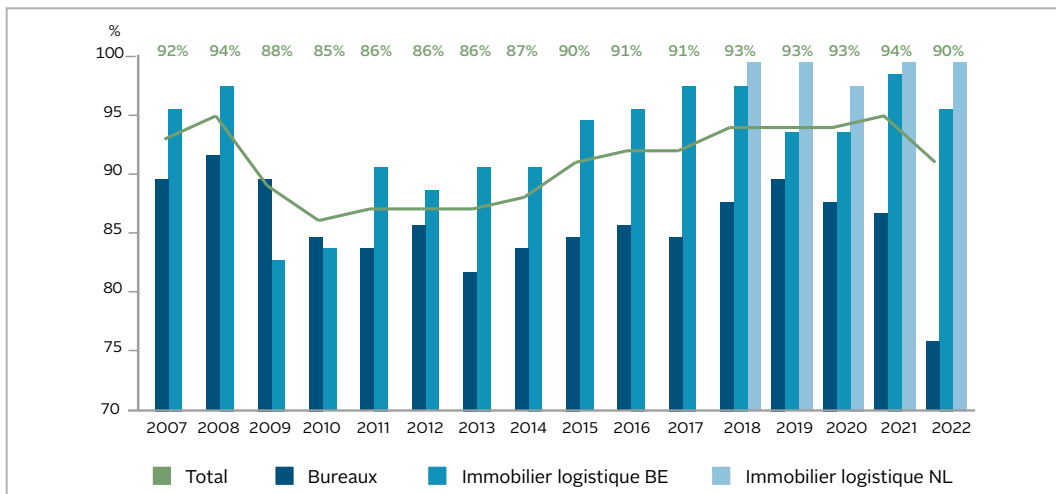
La diminution du taux d'occupation dans le portefeuille logistique belge et le portefeuille de bureaux est principalement due à la réception de quelques beaux projets en construction au cours du quatrième trimestre 2022, qui ne sont pas encore entièrement loués à la date du bilan.

Pour le portefeuille de bureaux, il s'agit de Greenhouse Collection at the Singel, dont la commercialisation est toujours en cours au 31 décembre 2022. Cela n'a rien de surprenant, car maintenant que le prestigieux immeuble de bureaux d'une superficie locative d'environ 15.800 m² et d'une valeur locative estimée à plus de € 3 millions est entièrement terminé, l'aspect et l'ambiance du bâtiment ne peuvent être pleinement perçus que lors de la visite du site par les locataires potentiels. Comme indiqué ci-dessus, les premiers contrats de bail ont été enregistrés juste après la réception, de sorte qu'en fin d'année, l'immeuble de bureaux présente un taux d'occupation de 19% et pèse donc sur le taux d'occupation global du portefeuille de bureaux. En effet, la part du bâtiment Greenhouse Collection at the Singel dans le portefeuille de bureaux s'élève à 7 points de pourcentage. De nouveaux contrats ont encore été conclus en 2023, pour la location de deux espaces privés d'environ 1.540 m², ainsi que plusieurs contrats pour des serviced offices, ce qui porte le taux d'occupation du bâtiment à 31% à la fin du mois de février 2023 et le taux d'occupation du portefeuille de bureaux à 77%.

Dans le portefeuille logistique en Belgique, Zeebrugge Green Logistics a été réceptionné au cours du quatrième trimestre. Au 31 décembre 2022, le taux d'occupation de ce nouveau site de grande envergure, d'une superficie locative d'un peu moins de 110.000 m², est de 71%. Ici aussi, la commercialisation de l'espace disponible bat son plein et le reste de l'espace logistique devrait être loué dans un avenir proche, de sorte que le taux d'occupation du portefeuille logistique belge devrait à nouveau augmenter au cours du premier trimestre 2023.

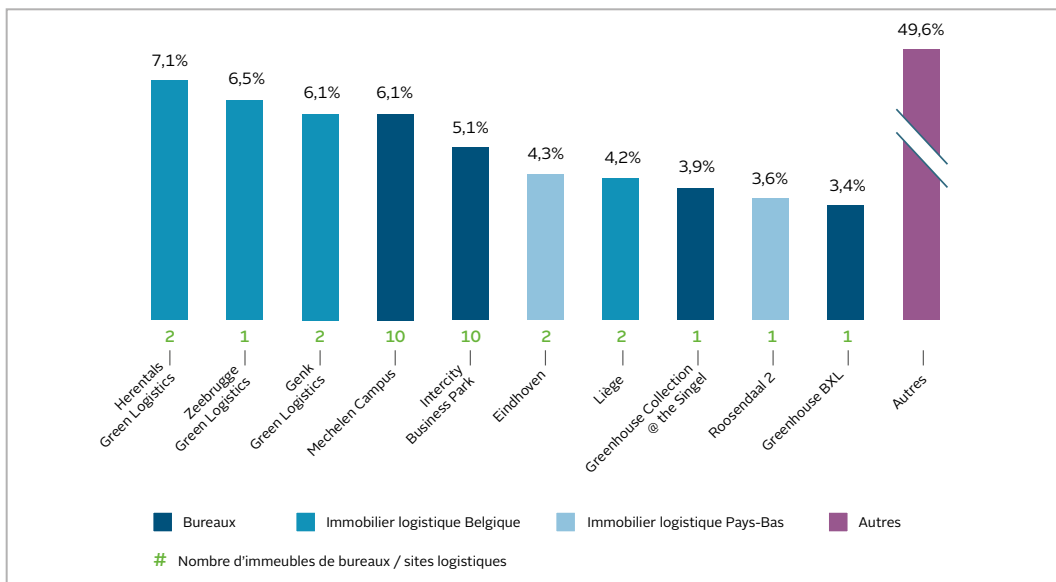
Le taux d'occupation suit le cycle économique

Le taux d'occupation moyen du portefeuille immobilier d'Interinvest pendant la période de 15 ans de 2008 à 2022 est de 90%, avec un maximum de 94% (au 31 décembre 2021 et 2008) et un minimum de 85% (au 31 décembre 2010). Le taux d'occupation du portefeuille logistique est supérieur à la moyenne des 15 dernières années. Pour la Belgique, il s'élève à 96% à la fin de l'année contre une moyenne de 93%, et pour les Pays-Bas, la moyenne depuis le lancement du portefeuille néerlandais est de 100%, un pourcentage qui a également été atteint cette année. Le taux d'occupation dans le segment des bureaux au 31 décembre 2022 se situe à un niveau bas, à savoir 76% contre 86% en moyenne. Comme indiqué précédemment, ces chiffres sont le résultat de la réception de Greenhouse Collection at the Singel qui a un taux d'occupation de 19% au 31 décembre 2022 et pèse lourdement sur le taux d'occupation du portefeuille de bureaux. En cas de location complète du bâtiment Greenhouse Collection at the Singel au 31 décembre 2022, le taux d'occupation du portefeuille de bureaux s'élèverait à 85%.



1.2.7 Répartition des risques des immeubles

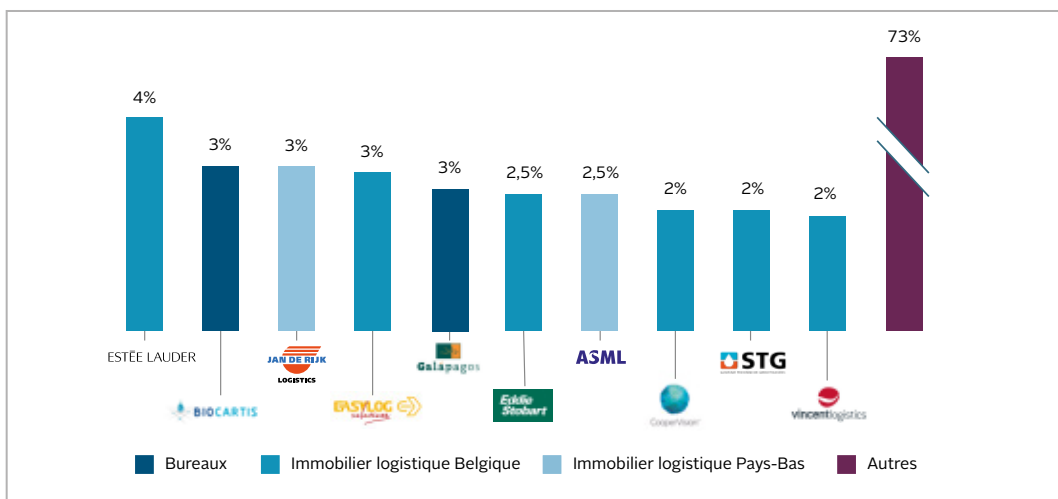
Interinvest tend à obtenir une répartition optimale des risques et essaie de limiter la part relative des immeubles individuels et des complexes dans l'ensemble du portefeuille immobilier. Herentals Green Logistics, avec une superficie logistique locative d'environ 104.500 m² (sans l'immeuble de bureaux et le parking sur le site), représente le site le plus important du portefeuille au 31 décembre 2022, exprimé sur la base de la juste valeur. Le complexe de bureaux Mechelen Campus et l'Intercity Business Park se composent de plusieurs immeubles de bureaux.



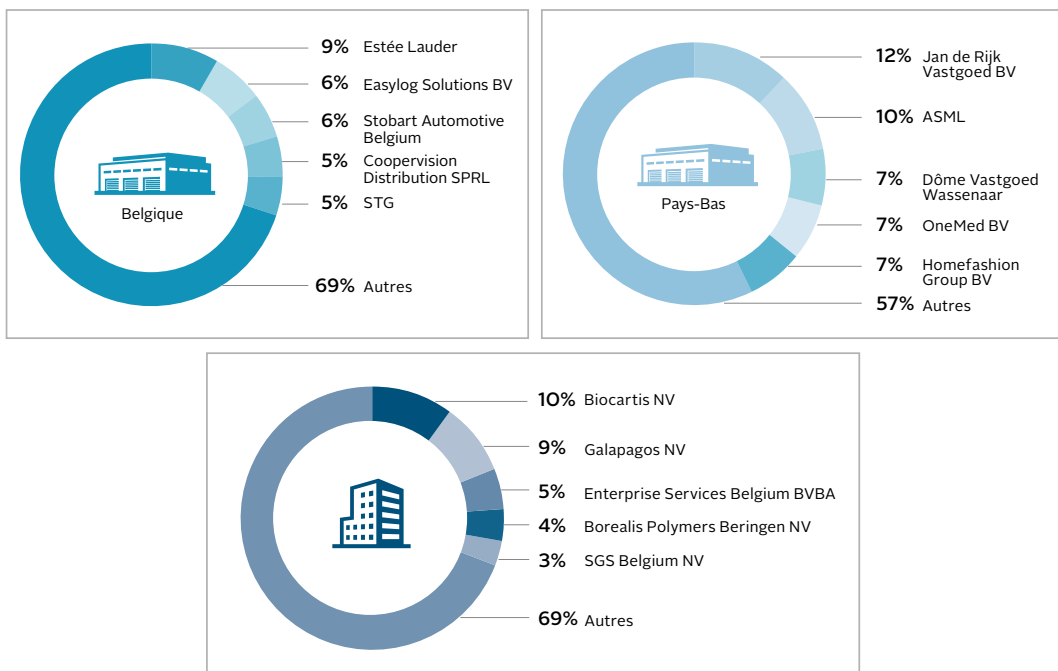
1.2.8 Répartition des risques selon les locataires

Les dix principaux locataires représentent 27% des revenus locatifs. Il s'agit systématiquement d'entreprises de premier ordre au sein de leur secteur, lesquelles font souvent partie de groupes internationaux. 8% des principaux locataires appartiennent au segment des bureaux, 13% sont des locataires du segment logistique en Belgique et 6% du segment logistique aux Pays-Bas. Les revenus locatifs d'Intervest, sans tenir compte des travailleurs flexibles, sont répartis sur 212 locataires différents, ce qui limite le risque débiteur et améliore la stabilité des revenus locatifs.

La durée moyenne restante des contrats de bail jusqu'à la prochaine date d'échéance pour les dix principaux locataires est de 5,3 ans en moyenne.



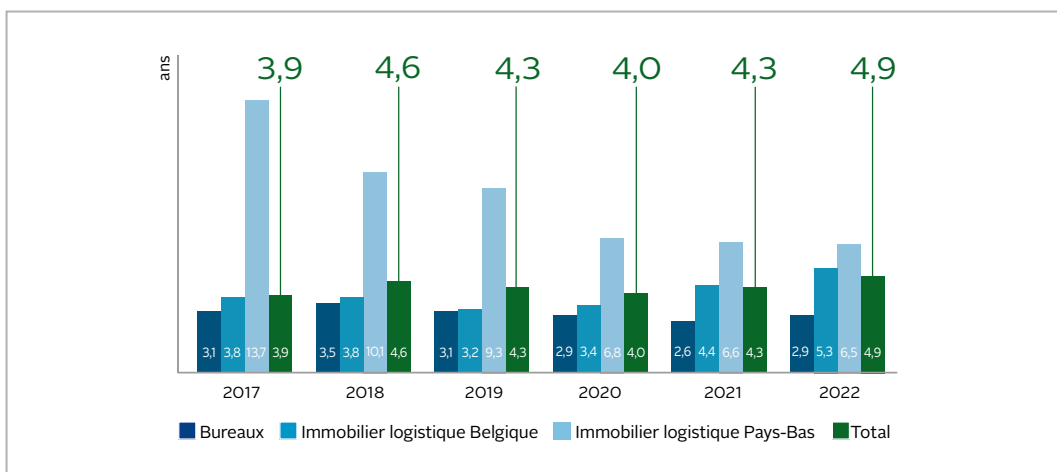
Les diagrammes circulaires ci-dessous montrent les cinq principaux locataires par segment.



1.2.9 Durée des contrats de bail dans le portefeuille¹

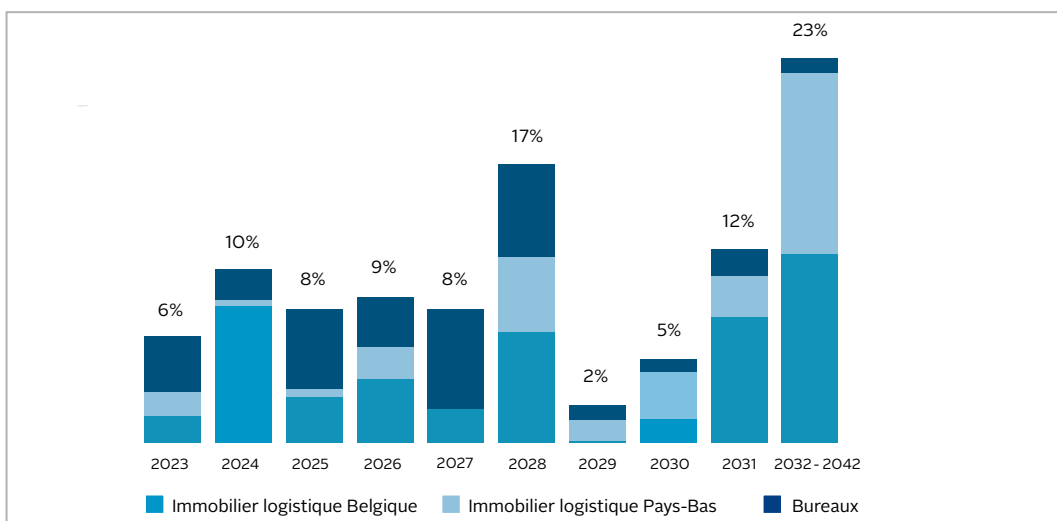
Durée moyenne restante des contrats de bail jusqu'à la prochaine date d'échéance pour l'ensemble du portefeuille

Malgré la situation macroéconomique difficile et incertaine, Intervest clôture 2022 avec une durée restante moyenne jusqu'à la prochaine échéance de 4,9 ans pour l'ensemble du portefeuille immobilier. L'augmentation par rapport à la fin de l'année 2021 (4,3 ans) est imputable à une **politique de location active**. De plus amples explications sur les transactions locatives peuvent être consultées dans le Rapport d'activités - Activités locatives et taux d'occupation.



Échéance finale des contrats de bail dans l'ensemble du portefeuille²

Les échéances finales des contrats de bail à long terme sont bien réparties sur les prochaines années. Sur la base des loyers annuels contractuels, 6% des contrats ont une échéance finale en 2023. 10% ont une échéance finale en 2024.



1 Calculée sur la base des loyers contractuels.

2 Les contrats flexibles pour les espaces de coworking et les serviced offices ne sont pas pris en considération dans les calculs. Ils représentent actuellement moins de 1% des loyers annuels contractuels.

Parmi les contrats arrivant à échéance finale en 2023, 3%, soit un loyer annuel de € 2,5 millions, se rapportent au portefeuille de bureaux. Cela concerne quelque 35 plus petits contrats, principalement à Malines. 2%, soit un loyer annuel de € 1,2 million, arrivent à échéance finale dans le portefeuille logistique en Belgique (6 contrats) et 1%, soit un loyer annuel de € 1,1 million, dans le portefeuille logistique aux Pays-Bas (1 contrat).

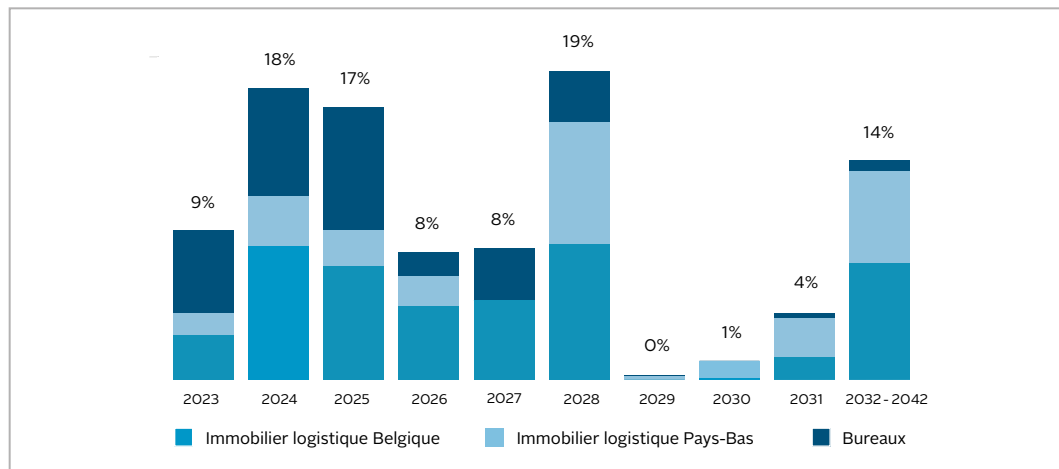
Intervest anticipe à temps ces échéances futures et examine actuellement les différentes possibilités en termes de prolongation ou de relocation. Sur la totalité des contrats de bail, 84% ont une échéance finale après 2024.

Prochaine échéance des contrats de bail dans l'ensemble du portefeuille

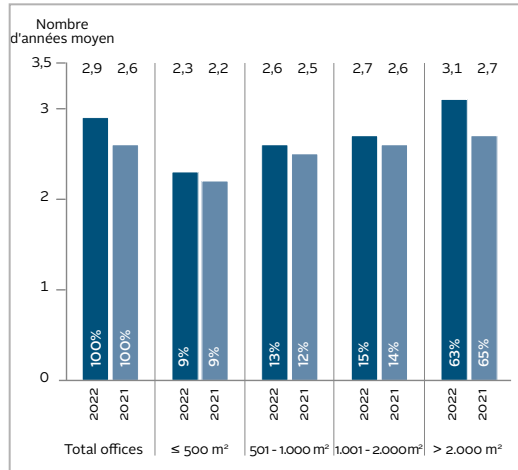
Le graphique ci-dessous montre la prochaine échéance de tous les contrats de bail. Il peut s'agir d'une échéance finale ou d'une échéance intermédiaire. Étant donné qu'Intervest possède plusieurs contrats de bail à long terme, tous les contrats de bail ne sont pas résiliables dans les trois ans généralement d'usage.

Ce graphique montre le scénario hypothétique au 31 décembre 2022 dans le cas où tous les locataires résilieraient leur contrat de bail à la première échéance intermédiaire. Il s'agit du pire scénario imaginable (worst case scenario). En moyenne, les locataires partis en 2022 n'ont résilié leur contrat qu'après une période de location de 7,9 ans (9,5 ans pour les locataires partis en 2021).

Au 31 décembre 2022, 9 % des contrats, sur la base des loyers annuels contractuels, ont une prochaine échéance en 2023. Parmi eux, 5% sont des contrats de bail dans le portefeuille de bureaux, 3% font partie du portefeuille logistique belge et 1% du portefeuille logistique aux Pays-Bas.



Durée moyenne restante des contrats de bail jusqu'à la prochaine date d'échéance pour les bureaux



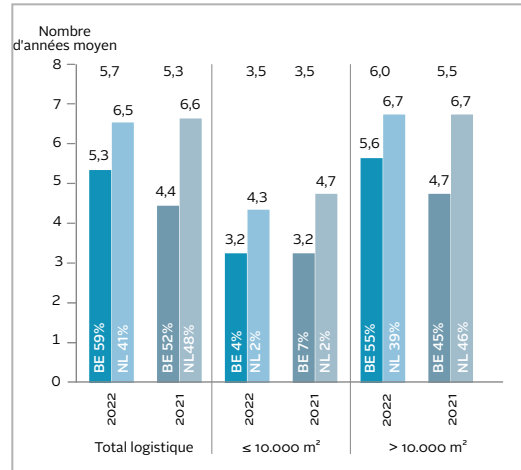
Pour les **bureaux**, la durée moyenne des contrats de bail jusqu'à la prochaine échéance (WALB) se situe à 2,9 ans au 31 décembre 2022 (2,6 ans au 31 décembre 2021).

Pour les plus gros locataires (plus de 2 000 m²), qui représentent 63% des revenus locatifs restants et ont donc un impact important sur les résultats d'Intervest, la prochaine échéance est située à 3,1 ans (2,7 ans au 31 décembre 2021).

Dans le segment des bureaux, le classique 3-6-9 reste la norme, mais les durées plus longues ou les clauses de pénalités ne sont pas exceptionnelles en cas de prise d'une première échéance.

Au 31 décembre 2022, la durée moyenne restante des contrats de bail dans le portefeuille de bureaux est de 2,9 ans par rapport à 2,6 ans au 31 décembre 2021.

Durée moyenne restante des contrats de bail jusqu'à la prochaine date d'échéance pour l'immobilier logistique



Pour le **portefeuille logistique situé en Belgique**, la durée moyenne restante des contrats jusqu'à la prochaine échéance est de 5,3 ans au 31 décembre 2022 (4,4 ans au 31 décembre 2021), en raison d'une politique de location active avec de nouveaux contrats de bail à long terme, notamment à Genk Green Logistics, Puurs et Herentals Green Logistics.

Le **portefeuille logistique aux Pays-Bas**, où la conclusion de contrats de bail à long terme est souvent d'usage, présente une durée moyenne restante des contrats jusqu'à la prochaine échéance de 6,5 ans (6,6 ans au 31 décembre 2021).

Au 31 décembre 2022, la durée moyenne restante des contrats pour le portefeuille logistique en Belgique est de 5,3 ans (4,4 ans à la fin de l'année 2021) et aux Pays-Bas de 6,5 ans (6,6 ans à la fin de l'année 2021).

Rétention moyenne du portefeuille en 2022¹

En 2022 (y compris le 31 décembre 2021), sur **l'ensemble du portefeuille**, 18 % des revenus locatifs annuels (58 contrats, soit € 13,1 millions) sont arrivés à échéance. Il pouvait s'agir d'une échéance intermédiaire (2 %) ou d'une échéance finale (16%). 6% des revenus locatifs annuels (23 contrats, soit € 4,7 millions) n'ont pas été résiliés, ont été prolongés ou reconduits avec le locataire existant, 12% des revenus locatifs annuels (35 contrats, soit € 8,4 millions) sont effectivement arrivés à échéance finale. Parmi ceux-ci, 3% (8 contrats ou un loyer annuel de € 2,0 millions) ont été reloués au 31 décembre 2022.

Dans le **segment logistique en Belgique**, 7% (13 contrats, soit un loyer annuel de € 5,0 millions), sont arrivés à une échéance intermédiaire ou finale en 2022 (y compris le 31 décembre 2021). Parmi eux, 2%, soit un loyer annuel de € 1,6 million, n'ont pas été résiliés, ont été prolongés ou reconduits avec le locataire existant. 5%, soit un loyer annuel de € 3,4 millions, ont effectivement pris fin au cours de l'année 2022. 3% de ces contrats, soit un loyer annuel de € 1,7 million, ont été reloués en fin d'année 2022. 2%, soit un loyer annuel de € 1,7 million, n'ont pas été reloués. Il s'agit principalement de Zellik avec un loyer annuel contractuel de € 0,9 million, où le contrat avec Delhaize a été résilié par Intervest après le départ du locataire DPD Belgium afin qu'un trajet de redéveloppement puisse être démarré pour ce site, et du site non stratégique à Huizingen avec un loyer annuel contractuel de € 0,7 million, qui a été désinvesti dans le courant de l'année 2022. Les locataires qui sont partis en 2022 dans le segment logistique belge sont restés en moyenne locataires chez Intervest pendant 6 ans. Le besoin de flexibilité et donc de contrats à plus court terme est souvent important pour les grands acteurs du secteur de la logistique.

Dans le **segment logistique néerlandais**, un seul contrat de bail pour un espace de parking est arrivé à échéance finale (0% du loyer annuel contractuel). Cet espace de parking a été repris par un autre locataire du site.

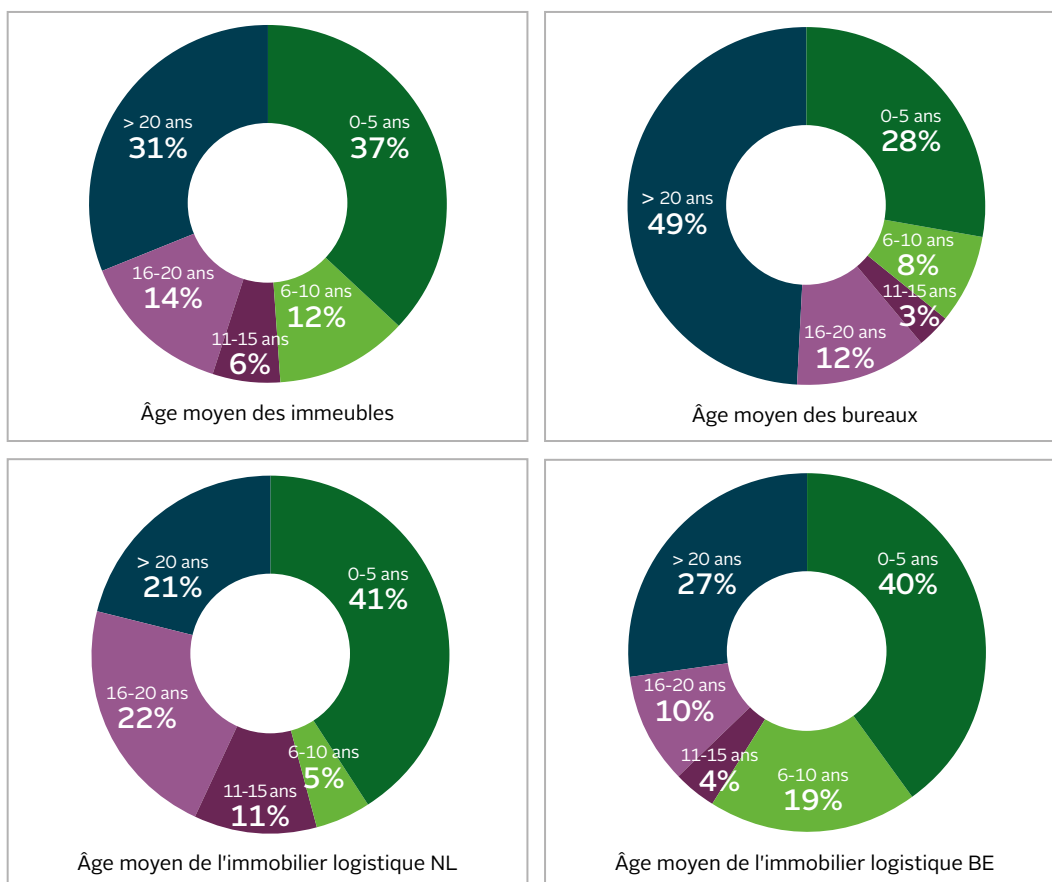
Dans le **segment des bureaux**, 11% (44 contrats, soit un loyer annuel de € 8,0 millions), sont arrivés à échéance intermédiaire ou finale en 2022 (31 décembre 2021 inclus). 4% de ces contrats, soit un loyer annuel de € 3,0 millions, n'ont pas été résiliés, ont été prolongés ou reconduits avec le locataire existant, 7%, soit un loyer annuel de € 5,0 millions, ont effectivement pris fin. Cela concerne principalement le départ de PwC à Woluwe Garden le 31 décembre 2021 avec un loyer annuel de € 3,3 millions. Pour Woluwe Garden, un grand trajet de redéveloppement a été lancé. Sur les autres espaces de bureaux libérés, € 0,3 million ont depuis lors déjà été reloués fin 2022. Les locataires partis en 2022 dans le segment des bureaux sont restés en moyenne locataires chez Intervest pendant 8,3 ans.

L'augmentation de la rétention des locataires par la prolongation des durées des contrats de bail reste le défi au niveau de l'asset management, de même que la stabilisation et, si possible, l'amélioration du taux d'occupation dans les segments. Intervest continue à anticiper et à évoluer en permanence avec les conditions du marché. En combinaison avec une solide expérience immobilière et grâce à un service étendu, Intervest s'efforce de répondre pleinement aux besoins des locataires et de devenir ainsi une référence en matière de création de valeur durable dans l'immobilier.

¹ Les calculs sont réalisés sur la base des revenus locatifs annuels de l'ensemble du portefeuille immobilier au 31 décembre 2022.

1.2.10 Âge moyen des immeubles¹

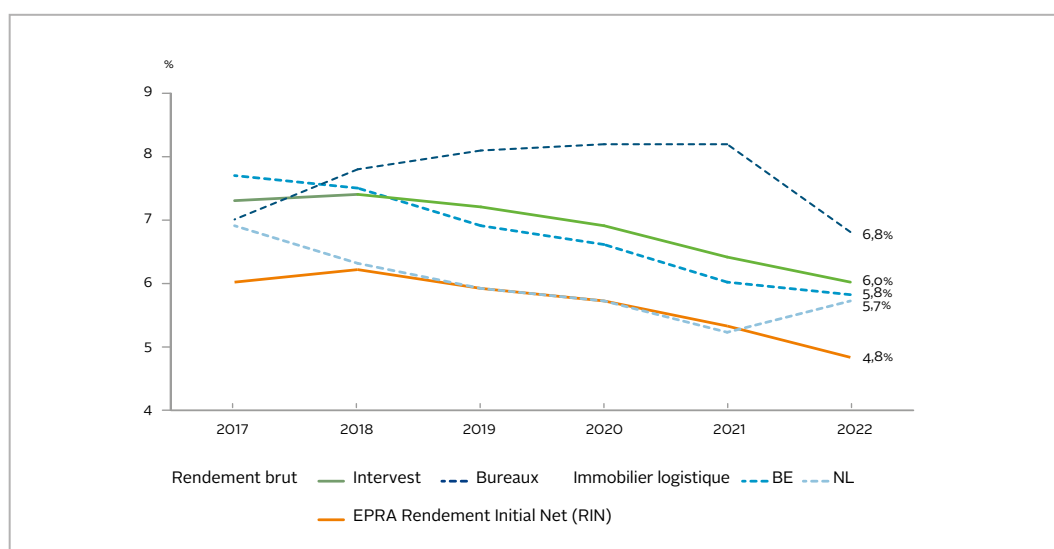
Intervest mène une gestion proactive en ce concerne l'entretien des immeubles et au moyen d'un monitoring permanent du plan d'investissement la qualité du portefeuille est garantie. En plus des investissements réguliers dans la qualité et la durabilité, des redéveloppements et rénovations des immeubles sont réalisés aussi bien pour les bureaux que l'immobilier logistique afin de préserver la haute qualité et d'optimiser la durée de vie technique et économique des immeubles. Ainsi, en 2022, environ € 3 millions ont été consacrés à des investissements dans le portefeuille existant.



¹ Les pourcentages sont calculés sur la base de la juste valeur de l'immobilier disponible à la location au 31 décembre 2021. La vétusté est exprimée par rapport à l'année de construction, sans tenir compte des rénovations mineures. Par contre, la vétusté est adaptée si un bâtiment a été entièrement rénové.

1.2.11 Évolution du rendement sur la juste valeur

Le rendement brut sur la juste valeur dans ce graphique est calculé sur les loyers contractuels de la société. Le rendement brut moyen de l'immobilier disponible à la location s'élève à 6,0% au 31 décembre 2022 (6,4% au 31 décembre 2021). Pour le segment logistique belge, le rendement brut a baissé de 6,0% au 31 décembre 2021 à 5,8% au 31 décembre 2022. Pour l'immobilier logistique aux Pays-Bas, le rendement brut passe de 5,2% au 31 décembre 2021 à 5,7% à la fin de l'année 2022 en raison de la décompression des rendements, estimée par l'expert immobilier, qui entraîne une dépréciation de la juste valeur du portefeuille aux Pays-Bas. Dans le portefeuille de bureaux, le rendement brut baisse de 8,2% au 31 décembre 2021 à 6,8% à la fin de l'année 2022 en raison de la réception du prestigieux immeuble de bureaux Greenhouse Collection at the Singel, qui est considéré comme le nouveau pôle d'attraction pour Anvers.



1.2.12 Valeur assurée du portefeuille immobilier

Le portefeuille immobilier disponible à la location d'Intervest est assuré pour une valeur de reconstruction totale de € 1 milliard, abstraction faite des terrains sur lesquels les immeubles sont construits, pour une juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location de € 1,2 milliard au 31 décembre 2022 (mais avec terrains inclus). La valeur assurée s'élève à € 392 millions pour le portefeuille logistique en Belgique, à € 229 millions pour le portefeuille logistique aux Pays-Bas et à € 422 millions pour le portefeuille de bureaux.

Les assurances comprennent également des garanties supplémentaires pour les biens immobiliers rendus inutilisables en raison de pertes de loyers, frais de maintien et de nettoyage, recours des locataires et utilisateurs et recours des tiers. Le loyer perdu est remboursé tant que l'immeuble n'est pas reconstruit, sans limites dans la durée. Avec ces garanties supplémentaires, la valeur assurée est de € 1,3 milliard. Cette valeur assurée est scindée en € 479 millions pour l'immobilier logistique en Belgique, € 265 millions pour l'immobilier logistique aux Pays-Bas et € 526 millions pour le portefeuille de bureaux.

Intervest est assurée contre la responsabilité liée à ses activités ou ses investissements au moyen d'une assurance responsabilité civile qui couvre les dommages matériels et corporels jusqu'à un montant de € 2,5 millions par sinistre et les dommages purement matériels jusqu'à € 0,5 million. De plus, les membres du comité de surveillance et du conseil de direction sont assurés par une assurance en responsabilité civile administrative, qui couvre les dommages à hauteur de € 30 millions.

1.3 Évaluation du portefeuille par les experts immobiliers

Au 31 décembre 2022, l'évaluation du portefeuille immobilier d'Intervest a été effectuée par les experts immobiliers suivants :

- › Cushman & Wakefield Belgium SA, représentée par Victoria Parret et Gregory Lamarche
- › CBRE Valuation Services représentée par Kevin Van de Velde et Pieter-Jan Arts
- › CBRE Valuation Advisory BV, représentée par Hero Knol et Devin Ummels.

La **méthode d'évaluation** principalement utilisée par les experts immobiliers pour le portefeuille d'Intervest est la méthode des revenus ou la méthode par capitalisation du revenu. La méthode par capitalisation du revenu est recommandée pour des biens immobiliers qui génèrent des revenus avec un flux de trésorerie stable et prévisible. L'évaluation repose sur le rapport entre le revenu produit par le bien immobilier (loyer du marché) et le rendement exigé par un investisseur (taux de capitalisation).

Le rendement requis ou le taux de capitalisation dépend du rendement attendu d'autres opportunités de placement, en tenant compte des risques généraux de l'investissement, ainsi que du rendement sans risque, de l'inflation et de la liquidité.

Le taux de capitalisation reflétera la perception de ces risques sur le marché. Ces risques concernent :

- › le(s) locataire(s) et sa (leur) capacité permanente à payer le loyer
- › les risques de marché en termes de maintien des valeurs locatives actuelles à l'avenir
- › les risques liés aux changements sur les marchés du financement et de l'investissement, qui pourraient conduire les investisseurs à accepter des rendements plus ou moins élevés sur le marché de l'immobilier.

La valeur de marché est obtenue en déduisant les coûts de transaction de la valeur de l'investissement après corrections.

Les valeurs locatives et les rendements de placement sont déterminés sur la base (i) de la connaissance du marché et de l'expérience de l'expert immobilier, et (ii) de transactions comparables récentes sur le marché et en dehors du marché, en tenant compte des caractéristiques du bien immobilier, telles que l'emplacement, l'accessibilité, la visibilité, l'état général d'entretien et l'entretien, la taille, le nombre et le type de locataires, la durée moyenne des contrats de bail restants, etc.

La valeur d'investissement avant corrections est obtenue en divisant le loyer du marché par le bon taux de capitalisation. Selon la situation, un certain nombre d'adaptations doivent être prises en compte pour obtenir la valeur de l'investissement après corrections.

Les corrections les plus courantes sont :

- › l'actualisation de la différence entre le loyer actuel et le loyer du marché jusqu'à la prochaine échéance contractuelle ou la fin du contrat de bail ; la correction sera négative si le bien est loué à un prix inférieur au prix du marché et positive si le bien est loué à un prix supérieur au prix du marché ;
- › les espaces vacants sont considérés comme une perte de revenus, vu que le bien immobilier est évalué sur la base de la valeur locative totale ;
- › frais d'agence immobilière ;
- › coûts de rénovation ;
- › réductions de loyer.

La valeur de marché (ou la valeur coûts-acheteur) est obtenue en déduisant les coûts de transaction de la valeur de l'investissement après corrections.

La juste valeur ou fair value est la valeur estimée, hors frais de mutation estimés à payer au moment où le bien immobilier peut être vendu sur le marché à la date de l'évaluation. Le calcul de cette valeur est effectué par l'évaluateur conformément aux normes IFRS 13 / IAS 40. Dans le rapport d'évaluation de l'expert immobilier néerlandais, la juste valeur est égale à la valeur de marché.

IFRS 16 et IAS 16

À la demande expresse du réviseur, et conformément aux exigences de la réglementation IFRS 16, les experts immobiliers ont formulé une considération particulière concernant l'évaluation. Cette considération stipule que les experts immobiliers font expressément et explicitement abstraction de toutes les rémunérations éventuelles qui doivent être payées dans le cadre de droits d'utilisation/droits de propriété temporaires (par exemple des emphytéoses, des concessions, etc.), étant donné que ces rémunérations doivent déjà être mentionnées séparément dans le bilan en IFRS 16. Toutes les valeurs mentionnées dans le rapport d'évaluation doivent être interprétées comme telles.

L'évaluation du portefeuille immobilier est répartie comme suit parmi les experts immobiliers :

Expert immobilier	Pays	Juste valeur (€ 000)	%	Valeur d'investissement (€ 000)
Cushman & Wakefield Belgium	Belgique	346.998	26%	355.673
CBRE Valuation Services	Belgique	614.983	47%	630.356
CBRE Valuation Advisory	Pays-Bas	351.603	26%	383.248
TOTAL Rapports d'évaluation		1.313.584	99%	1.369.277
LIEN AVEC IMMEUBLES DE PLACEMENT :				
Adaptation sur la base de l'augmentation de la transfer tax aux Pays-Bas		-7.576		N/A
Réserves de terrains		27.410		27.410
Immeubles de placement		1.333.418	100%	1.396.687

Les biens immobiliers évalués par les experts immobiliers externes d'Intervest comprennent les immeubles de placement disponibles à la location et les projets de développement en construction, à l'exclusion des bâtiments disponibles à la vente ainsi que des panneaux solaires et des bornes de recharge.

Les réserves de terrains ne sont pas encore réévaluées. Étant donné qu'il n'est pas encore possible d'avoir une idée précise des coûts de projet pour ces réserves de terrains, qu'aucun permis n'a été obtenu ou qu'une partie substantielle a été pré louée, la société est d'avis que la valeur d'acquisition initiale représente toujours la juste valeur. Pour de plus amples informations sur le potentiel de développement, il est référé au Rapport d'activités - 1.1.3 Projets en construction et potentiel de développement. Pour plus d'informations sur l'évaluation de l'immobilier et la correction pour l'augmentation de la transfer tax aux Pays-Bas, il faut se référer aux États financiers - Note 14. Actifs non courants.

1.3.1 Conclusion

Les experts immobiliers ont déterminé, pour le portefeuille immobilier d'Intervest, une valeur d'investissement totale, au 31 décembre 2022, de € 1.369.277.000 et une juste valeur de € 1.313.584.000.

Cushman & Wakefield Belgium

Gregory Lamarche, MRICS
Partner
Valuation & Advisory

Victoria Parret
Senior Valuer
Valuation & Advisory

CBRE Valuation Services

Kevin Van de Velde, MRICS
RICS Registered Valuer
Director

Pieter-Jan Arts
Senior Valuation Surveyor

CBRE Valuation Advisory

Drs. H.W.B. Knol MSc RE MRICS
RICS Registered Valuer
Director

D.L.L. Ummels MSc RT
Associate Director

1.4 Le marché de l'immobilier logistique et des bureaux¹

1.4.1 Immobilier logistique

Le marché locatif

Belgique

Les entreprises accordent de plus en plus d'attention à la durabilité et à l'optimisation des coûts de leur gestion d'entreprise et de leur processus logistique. Cela peut souvent mener à la recherche d'un nouvel emplacement ou à un développement sur mesure. Outre les charges immobilières, les frais de transport et de travail sont également repris dans ce tableau. Si un immeuble industriel permet d'économiser sur les frais de transport, d'énergie ou d'entretien, les entreprises peuvent supporter et justifier un niveau de location plus élevé. Les loyers les plus élevés pour la logistique se situent actuellement aux alentours de € 70/m², ce qui représente une augmentation de 13 % par rapport à 2021. Cette augmentation est due à la rareté des entrepôts disponibles et à la hausse des prix due à l'inflation. Ces niveaux sont principalement atteints autour de Bruxelles et de l'axe Anvers-Bruxelles.

En 2022, la prise en occupation totale de superficie logistique s'élève à 1.200.000 m², ce qui est comparable à 2021.

Ce niveau est toujours sensiblement supérieur au niveau moyen des cinq dernières années. En 2021 et 2022 uniquement, la prise en occupation a dépassé 1 million de m² par an. L'absorption nette (prise en occupation sans déménagements) en 2022 est de 800.000.m². Les transactions locatives pour des entrepôts d'une superficie comprise entre 10.000 et 20.000 m² ont doublé par rapport au niveau moyen des cinq dernières années.

Dans l'ensemble, la disponibilité d'espaces logistiques prêts à l'emploi reste à un niveau bas de 1,51%, conformément au niveau de 2021. En 2022, 700.000 m² ont été réceptionnés, dont 90% ont déjà été pré-loués. Les niveaux d'inoccupation ne devraient donc pas augmenter à court terme.

Pays-Bas

Le marché de la location aux Pays-Bas reste encore très performant en 2022. Le marché est en grande partie dopé par les prestataires logistiques (3 PL) et par les commerçants en ligne, qui réalisent de solides performances grâce à la montée en puissance du commerce électronique, désormais largement entré dans les habitudes des consommateurs. Les taux d'inoccupation restent historiquement bas par rapport aux années précédentes, autour de 2,3%.

Les principales régions logistiques sont Tilburg/Waalwijk, Rotterdam, Noord-Limburg/Venlo, Utrecht et Schiphol/Amsterdam. Les régions logistiques émergentes sont Almere-Lelystad, l'axe A12, Arnhem - Nijmegen, Moerdijk et Oost-Nederland/Twente. En raison du manque croissant d'espace, les activités ont également augmenté dans le Zuid-Limburg, Heerlen - Kerkrade. Il semble donc que le marché immobilier logistique s'élargisse déjà sur le plan de la localisation aux Pays-Bas, une autre conséquence de la pénurie de grands terrains et de biens disponibles.

Une autre cause de l'élargissement de ce marché est la problématique croissante que rencontrent les entreprises pour attirer suffisamment de personnel de qualité pour travailler dans ces centres logistiques. Il est à noter qu'avec l'importance croissante de l'ESG, cet aspect constitue l'un des principaux facteurs dans la décision de location d'une entreprise.

La tendance dominante sur le marché locatif devrait se poursuivre en 2023, ce qui augmentera la prise en occupation et provoquera encore une pénurie d'entrepôts modernes state-of-the-art.

Les loyers les plus élevés aux Pays-Bas se situent autour de € 75 à € 85/m², à des emplacements de premier ordre. Aux abords de l'aéroport de Schiphol, les loyers les plus élevés peuvent atteindre € 90/m².

1 Sources : JLL Capital Markets 2022 Q3, CBRE Logistics Marketview 24012023, CBRE Brussels Office Marketview Q4 2022, CBRE Real Estate Market Outlook 2023 Nederland, <https://nieuws.cbre.nl/laatste-kwartaal-2022-slechtste-beleggingskwartaal-voor-vastgoedmarkt-sinds-2014>. Littérature spécialisée et entretiens avec des experts immobiliers tout au long de l'année.

Marché de l'investissement

Belgique

L'immobilier logistique reste une classe d'actifs attrayante pour les investisseurs. Les projets built-to-suit avec des contrats à long terme restent de loin les plus appréciés des investisseurs, mais en raison de l'offre limitée de produits core+, de nombreux investisseurs se tournent également vers des produits value-add, avec ou sans potentiel de redéveloppement.

En 2022, le volume d'investissement de 2021 a été dépassé, principalement en raison d'un premier semestre 2022 très actif. Les rendements historiquement bas de 3,50% au cours des premiers mois de 2022 ont ensuite été très impactés par les hausses de taux d'intérêt et sont de ce fait passés à 4,35%, avec une forte tendance à la hausse vers 5,35%.

Pays-Bas

Le marché immobilier logistique néerlandais poursuit son expansion au cours des premiers mois de 2022 et les rendements initiaux connaissent une nouvelle baisse juste en dessous des 3,0%. À partir du T2 et jusqu'à la fin de l'année, les coûts de construction élevés, les restrictions politiques et des mesures telles que l'augmentation des droits de mutation de 8% à 10,4% et, bien entendu, l'impact de la guerre en Ukraine ont contribué à réduire le nombre de transactions.

La hausse des taux d'intérêt a entraîné une tendance à la baisse de la valeur des investissements sur l'ensemble du marché pour la première fois depuis 2013. Une nouvelle compression est attendue, vu que la Banque centrale européenne (BCE) a indiqué qu'elle continuerait à relever ses taux pour le moment.

L'incertitude économique qui règne actuellement sur le marché freine l'intérêt des investisseurs (étrangers). Malgré cela, les loyers continuent d'augmenter et l'offre de location diminue.

Outre la baisse du volume d'investissement et de la valeur immobilière, les volumes de transactions ont également diminué. Cette baisse des volumes de transactions est particulièrement perceptible pour les transactions supérieures à € 20 millions, étant donné que ces transactions sont généralement financées par des sources externes et que l'augmentation des taux d'intérêt a donc un impact plus important sur la décision d'investir ou non dans un bâtiment. Au cours du dernier trimestre 2022, la dynamique pour ce type de biens négociés est inférieure de 49% à celle des trois dernières années.

Les Pays-Bas restent un pays apprécié en matière de commerce électronique, ce qui augmente la demande

en petits hubs à proximité des centres-villes. Le consommateur aime le shopping en ligne, mais voit d'un mauvais œil la « mise en boîte » des Pays-Bas. Le débat public sur l'intégration paysagère n'est pas près de s'arrêter, ce qui permettra d'accorder une plus grande attention à la conception architecturale et à l'intégration paysagère des grands centres de distribution. Un renforcement de la réglementation de la part des communes est à prévoir.

Les pénuries de personnel sont toujours un problème dans les entreprises logistiques. En outre, le gouvernement va renforcer les règles relatives aux émissions des parcs d'affaires. Des exigences plus strictes sont imposées aux investisseurs et aux utilisateurs. Le gouvernement fixe également des exigences plus strictes en ce qui concerne divers aspects écologiques, tels que la problématique de l'azote dans les zones Natura-2000 et la circularité.

Les investisseurs internationaux sont donc pour l'instant plus prudents sur le marché néerlandais de l'immobilier logistique, notamment en raison de l'incertitude sur le marché (économique), de la hausse des taux d'intérêt et des exigences plus strictes des communes.

Malgré ce qui précède, les Pays-Bas restent un endroit intéressant pour les investisseurs en raison du climat d'affaires positif, de la situation favorable avec d'excellentes infrastructures, et les prévisions sont bonnes pour l'été et l'automne 2023. Au cours des années à venir, les Pays-Bas resteront la porte d'entrée de l'Europe pour les entreprises internationales, offrant un emplacement important pour les centres de distribution européens centraux, en particulier en ce qui concerne les produits de qualité supérieure.

Tendances

Les emplacements à proximité des nœuds multimodaux (rail, barge, aéroport...) sur les axes principaux vers l'arrière-pays restent les emplacements optimaux pour les activités logistiques traditionnelles telles que les centres de distribution européens, en combinaison avec des emplacements centraux pour la distribution nationale. Suite à l'ascension de l'e-commerce (attisée par la crise du coronavirus), des emplacements viennent se rajouter sur des positions stratégiques en bordure des grandes villes, qui ont souvent des exigences très différentes en termes d'aménagement et d'espace disponible.

Les exigences en matière de durabilité et de coûts totaux sont de plus en plus strictes, ce qui fait que bon nombre des bâtiments actuels ne peuvent plus satisfaire aux conditions modernes. Il en résulte un grand nombre de projets de développement sur mesure et le redéveloppement de friches industrielles, car le nombre de terrains disponibles reste très limité. Le développement à risque a acquis une

popularité considérable ces dernières années en raison des taux d'inoccupation limités et de l'appétit continu des candidats locataires pour des emplacements de qualité.

La crise du coronavirus a également laissé des traces dans la logistique, même si son impact peut être qualifié de variable. Il est certain qu'un grand nombre de producteurs de FMCG ont revu leur chaîne d'approvisionnement à la suite de la crise et des implications sur les stocks et ont constitué des stocks importants.

D'autre part, la crise a entraîné une croissance accélérée des plateformes d'e-commerce, ce qui accroît les besoins de ces acteurs en termes d'espace.

Les autorités ont pris davantage conscience de l'importance stratégique du secteur logistique. La demande en bâtiments durables sur des sites multimodaux prêts à accueillir une exploitation automatisée poussée continuera à augmenter. Une attention croissante est également accordée aux plateformes de distribution urbaine. Le rapport coût-efficacité joue un rôle essentiel, mais les aspects liés au bien-être font également leur entrée dans ce segment de marché.

Les récentes hausses de taux d'intérêt appliquées par la BCE auront sans aucun doute un impact sur les espaces d'entreposage. Mais compte tenu du taux d'occupation élevé dans les centres de distribution en raison des stocks constitués et de la pénurie de zones logistiques en Belgique, l'écart entre l'offre et la demande d'espace d'entreposage ne fera que s'accroître.

BREEAM « Outstanding »

Les locataires accordent de plus en plus d'importance à la durabilité de leurs centres logistiques pour des raisons environnementales, d'attention au bien-être de leurs travailleurs et d'efficacité des coûts.

La classe de durabilité maximale réalisable pour les bâtiments, à savoir BREEAM « Outstanding », est de plus en plus fréquente. L'objectif est de ramener les facteurs polluants tels que les émissions de CO₂, les émissions de NOx des installations de chauffage et la consommation générale d'énergie sous le minimum légal prévu dans la réglementation relative à la construction.

Les centres durables disposent d'installations économes en énergie, de pompes à chaleur, de panneaux solaires pour couvrir leurs besoins en énergie, de systèmes de stockage de la chaleur et du froid dans le sol, de systèmes d'utilisation des eaux de pluie, d'installations sanitaires économes en eau, etc. La circularité, à savoir le démantèlement des produits usagés et la réutilisation de leurs matériaux, bénéficie d'une attention croissante. Les matières premières, les pièces et les produits peuvent ainsi conserver leur valeur. La construction utilise des matériaux durables et recyclables, à l'impact environnemental le plus faible possible.

Le bien-être, la sécurité et la santé des travailleurs occupent également une place centrale. Les bureaux des centres logistiques doivent être des lieux de travail agréables recevant suffisamment de lumière du jour, disposant d'un éclairage suffisant et bénéficiant d'une acoustique, d'un chauffage, d'une ventilation et d'une qualité de l'air agréables.

La sécurité autour du bâtiment bénéficie d'une attention suffisante, grâce par exemple à un éclairage supplémentaire, à une circulation efficace et à une surveillance par caméras.

Automatisation et numérisation

La demande en centres de distribution permettant une distribution sur l'ensemble des canaux avec la structure de coûts la plus faible possible augmente. La poursuite de l'automatisation et de la numérisation



Pays-Bas - Eindhoven) Gold Forum

tion portée par de nouvelles technologies et par de nouveaux développements aura une influence sur la conception des bâtiments logistiques. Sachant que les marchandises peuvent être empilées plus haut, les entrepôts logistiques gagnent en hauteur et la surface au sol diminue. Les sols doivent avoir une plus grande capacité de charge.

L'automatisation n'a aucune influence sur le choix de l'emplacement. Les emplacements multimodaux situés à proximité des principales voies d'accès, du réseau ferroviaire et des voies navigables restent tout aussi importants pour assurer une exploitation rentable.

1.4.2 Bureaux

Le marché locatif

La prise en occupation annuelle de bureaux en Belgique connaît une augmentation constante depuis 2010, à l'exception de 2020 et de Bruxelles en 2022. En 2021, la prise en occupation à Bruxelles s'élève à environ 500.000 m², contre environ 300.000 m² en 2022. Cela s'explique principalement par les nombreuses transactions locatives au T4 2021 et par l'économie hésitante au T4 2022. En Flandre, la prise en occupation ne baisse pas de manière significative. Il est intéressant de noter que depuis 2016, la répartition de la prise en occupation entre Bruxelles et les marchés de bureaux régionaux est passée de 60-40 à 33-67. Cette tendance devrait se poursuivre en raison du déplacement de la décentralisation vers un marché de bureaux avec des bureaux satellites. La plupart des transactions locatives se situent dans le segment des superficies inférieures à 2.500 m².

Le marché des bureaux en Flandre affiche des performances comparables grâce à une offre importante de nouvelles constructions dans la périphérie flamande autour de Bruxelles et à une bonne performance du marché des bureaux d'Anvers. La Wallonie reste bloquée à un niveau moyen parce qu'une grande partie de la demande des pouvoirs publics y a déjà été réalisée et qu'il y a peu de nouveaux projets en cours.

Dans le même temps, la pénurie de nouveaux développements durables fait grimper les loyers.

Les taux de disponibilité dans les immeubles de classe A fluctuent autour de 1%, tandis que les taux d'inoccupation des immeubles de classe C dans la périphérie bruxelloise tournent autour de 18%.

Les loyers moyens à Bruxelles ne sont pas encore influencés par la crise financière et continuent de fluctuer autour de € 200/m². Les loyers les plus élevés dans le quartier Léopold atteignent € 345/m² (+8%). Les marchés régionaux affichent les mêmes

Hubs de distribution urbaine

Au cours de l'année écoulée, le commerce en ligne s'est développé de manière fulgurante en raison de la pandémie de coronavirus. La distribution urbaine, proche des consommateurs, a par conséquent connu une croissance significative. Les immeubles existants à proximité de la périphérie de la ville, à une demi-heure de trajet de l'adresse de livraison, sont transformés en hubs de transbordement. Ces hubs s'adressent souvent à un groupe cible précis et sont exploités par des tiers tels que DHL ou PostNL.

performances que Bruxelles. 50 % des transactions locatives ont lieu dans des immeubles de bureaux de classe A, ce qui met encore l'accent sur la durabilité et sur l'importance d'attirer les talents dans des immeubles de bureaux modernes. Avec des loyers avoisinant les € 165/m², le marché s'attend à ce que la tendance à la hausse se poursuive.

Comme les loyers sont automatiquement indexés dans de nombreux contrats de bail, la prise en occupation sera plus élevée en 2023, car il sera intéressant de changer de contrat de bail étant donné que les loyers n'ont pour l'instant pas encore augmenté proportionnellement à l'indexation.

Marché de l'investissement

Le marché de l'investissement se porte très bien en 2022, Bruxelles connaissant sa meilleure année avec € 4,65 milliards, contre € 2,01 milliards en 2021 et € 2,99 milliards en 2020. Le chiffre exceptionnellement élevé de 2022 s'explique par plusieurs transactions exceptionnelles, à savoir l'immeuble Conscience, l'IT-Tower et le bâtiment Silver.

Le marché de l'investissement pour les bureaux régionaux connaît également une année très positive, avec € 1,26 milliard de transactions, contre € 0,55 milliard et € 0,30 milliard respectivement en 2021 et 2022.

Cette tendance contraste avec ce que les experts immobiliers observent dans d'autres pays de l'EMEA, et ils expliquent cela par le fait qu'à Bruxelles, les rendements sont toujours restés attractifs pour les investissements « core » et « core plus ».

En raison de la hausse des taux d'intérêt, les prime yields devraient augmenter de 25 points de base en Flandre et en Wallonie pour atteindre respectivement 5,25% et 6,75%. Le marché se caractérise par une offre relativement importante et un nombre

limité d'investisseurs, malgré des prime yields attractifs par rapport à Bruxelles.

Dans l'ensemble, l'impact de l'ESG et les nouvelles mesures des autorités concernant l'amiante et les obligations de rénovation devraient entraîner une augmentation du nombre de transactions en 2023, principalement des transactions dans des bâtiments de classe C.

Tendances

Travailler, vivre et se détendre sont des activités de plus en plus entremêlées. Depuis la crise du coronavirus, l'environnement de travail mixte combinant le travail à domicile, le télétravail depuis un hub régional, un espace de coworking, etc. prend un caractère plutôt durable pour de nombreuses organisations.

L'impact de la pandémie de coronavirus sur le marché de l'immobilier de bureaux est considérable. La crise pousse de nombreux acteurs à réfléchir à leur stratégie en matière d'immobilier et de logement.

La croyance en un environnement de travail flexible continue de grandir, mais de plus en plus de travailleurs se rendent plus fréquemment dans les bureaux de l'entreprise, ce qui entraîne une augmentation des embouteillages et relance par conséquent le débat sur la stratégie idéale en matière d'immobilier et de logement au sein des entreprises.

Les espaces de bureaux sont aménagés autrement pour favoriser la collaboration. Alors qu'auparavant

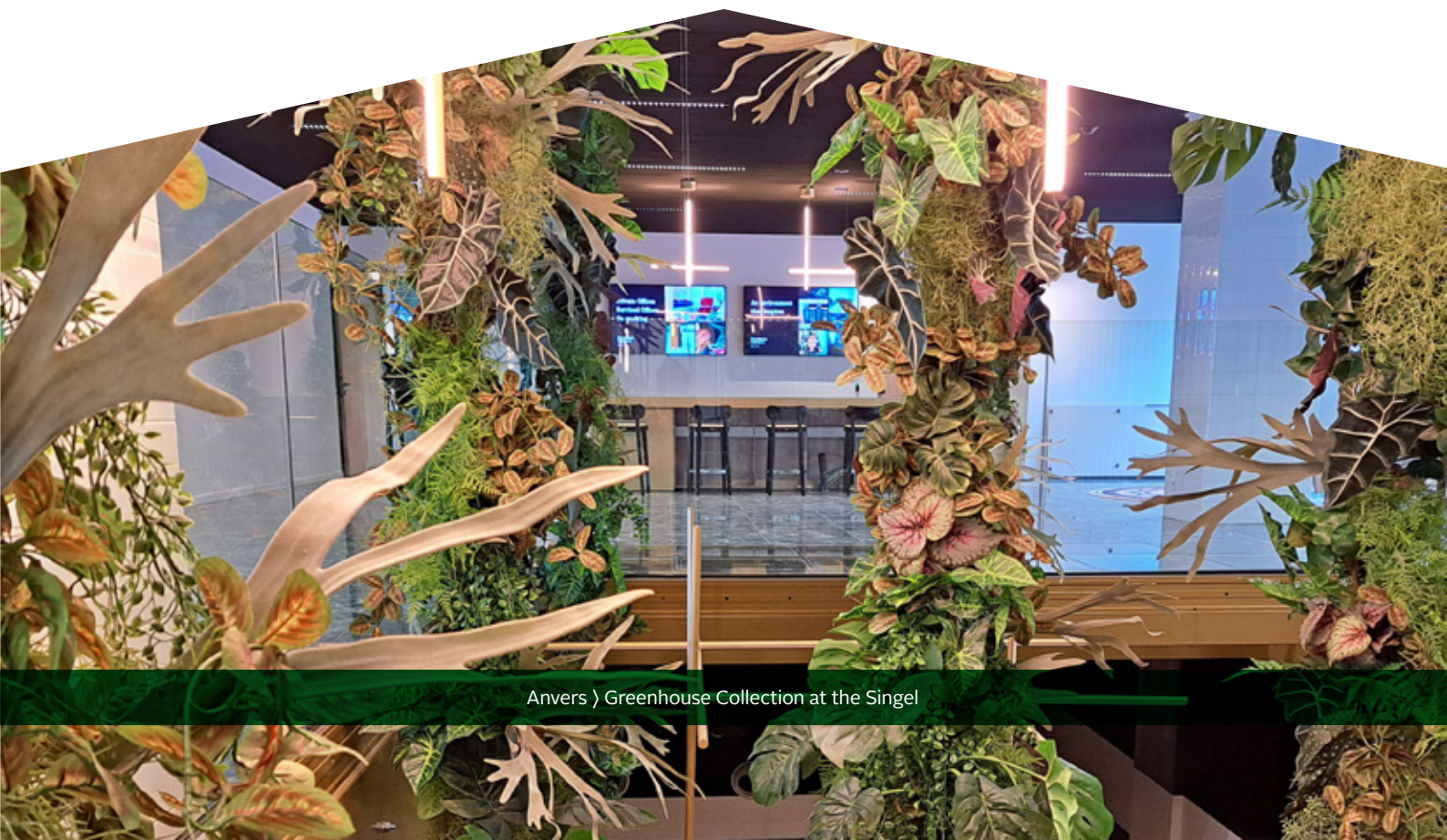
près de 50% des espaces de bureaux étaient encore consacrés à des postes de travail individuels, cette proportion est passée à 33%, le reste des espaces de bureaux étant réservé à des postes de travail partagés, tels que des salles de réunion et des installations destinées à renforcer le sentiment d'appartenance à la communauté.

Les bureaux ne sont plus un poste de coûts pour les entreprises, mais un moyen de motiver le personnel, d'attirer de nouveaux collaborateurs et d'offrir à tous les travailleurs un endroit où ils se sentent bien. Le travail hybride profite également aux objectifs de durabilité.

La technologie, la mobilité et le bien-être au travail façonneront les lieux de demain. Les entreprises recherchent des bureaux « verts » plus petits et agréables, situés dans des lieux facilement accessibles et pourvus de services community appropriés (alimentation saine, look & feel inspirant, etc.)

Les espaces de coworking connaissent pour l'instant une décennie tumultueuse. De nombreux prestataires de services de coworking ont fermé leurs portes dans des endroits moins bien situés pour ouvrir des établissements plus branchés dans des endroits mieux adaptés, plus agréables, de sorte qu'il n'y a pas eu de changement en termes de surfaces absolues, mais une amélioration efficace de la qualité.

Ce besoin de flexibilité débouchera au final sur des environnements où travail, logement, détente, shopping et vie cohabitent.



Anvers › Greenhouse Collection at the Singel

2 Rapport financier

Résultats financiers solides et chiffres clés

CHIFFRES CLÉS



€ 1,71

EPRA résultat par action

€ 23,50

EPRA NTA par action

+5,6%

Croissance organique des revenus locatifs

2,0%

Taux d'intérêt moyen des financements

48,0%

Taux d'endettement

4,0 ans

Durée restante des lignes de crédit à long terme

€ 1,53

Dividende brut proposé par action

€ 562 millions

Capitalisation boursière

8,0%¹

Rendement de dividende brut

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



Gand } North Sea Port Ghent - Plasman

2.1 Résultats financiers 2022

2.1.1 Analyse des résultats¹

Croissance organique des revenus locatifs de 5,6% grâce à une politique de location active

en milliers €	2022	2021	Différence	
Revenus locatifs	71.474	65.056	6.418	10%
Charges relatives à la location	-19	-148	129	-87%
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	559	1.051	-492	-47%
Résultat immobilier	72.014	65.959	6.055	9%
Charges immobilières	-8.566	-8.383	-183	2%
Frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation	-4.862	-4.146	-716	17%
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	58.586	53.430	5.156	10%
Résultats sur vente des immeubles de placement	478	198	280	142%
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-26.106	66.020	-92.126	-140%
Autre résultat sur portefeuille	3.920	-11.205	15.125	-135%
Résultat d'exploitation	36.878	108.443	-71.565	-66%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)	-10.877	-7.085	-3.792	54%
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	32.257	4.217	28.040	665%
Impôts	-978	-834	-144	17%
RÉSULTAT NET	57.280	104.741	-47.461	-45%
Attribuable à :				
Actionnaires Groupe	51.714	98.100	-46.386	-47%
Tiers	5.566	6.641	-1.075	-16%
RÉSULTAT NET - part du Groupe	51.714	98.100	-46.386	-47%
Note :				
EPRA résultat	45.467	45.176	291	1%
Résultat sur portefeuille	-26.010	48.707	-74.717	-153%
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	32.257	4.217	28.040	665%

Le **résultat immobilier** s'élève à € 72 millions pour 2022, soit une hausse de € 6 millions ou 9% par rapport à l'année précédente, principalement due à une augmentation de 10% des revenus locatifs (€ 65 millions). La croissance organique des loyers par rapport à 2021 s'élève à 5,6% et est stimulée par l'indexation des contrats de bail (3,3%) et par les indemnités de rupture exceptionnelles perçues (3,7%), dont la principale est l'indemnité exceptionnelle perçue du locataire Enterprise Services Belgium. Pour de plus amples explications concernant cette indemnité de rupture et les revenus locatifs en général, il est référé aux États financiers, Note 4 - Résultat immobilier.

La hausse des **revenus locatifs** et des **charges et revenus liés à la gestion**, combinée à une augmentation des **charges immobilières et des frais généraux**, entraîne une augmentation du résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille de € 5,2 millions ou 10%, pour atteindre € 58,6 millions (€ 53,4 millions). Par conséquent, la marge d'exploitation reste stable à 82%.

Le **résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)** s'élève à € -10,9 millions en 2022 (€ -7,1 millions). L'augmentation de € 3,8 millions s'explique principalement par

¹ Les chiffres entre parenthèses sont les chiffres comparatifs pour l'exercice 2021.

une hausse de l'utilisation du capital en raison d'acquisitions et de développements dans le portefeuille immobilier et par une légère augmentation du taux d'intérêt moyen des financements qui passe de 1,8% à 2,0% en 2022.

La variation **positive de la juste valeur des actifs et passifs financiers** comprend la modification de la valeur de marché des swaps de taux d'intérêt d'un montant de € 32,3 millions (€ 4,2 millions) en raison de la hausse des taux d'intérêt à long terme au cours de l'année 2022.

Le **résultat sur portefeuille** s'élève à € 26 millions à la fin de l'année 2022, contre € 48,7 millions fin 2021.

Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** s'élèvent à € -26,1 millions en 2022 (€ 66,0 millions), hors impôts différés. La diminution d'environ 2% dans l'évaluation des immeubles de placement est principalement due à la décompression des rendements, principalement dans le portefeuille aux Pays-Bas, et à l'effet de l'augmentation de la transfer tax aux Pays-Bas, comme expliqué dans le Rapport d'activités - 1,2 Composition du portefeuille.

L'**autre résultat sur portefeuille** s'élève à € 3,9 millions en 2022 (€ -11,2 millions) 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 net** d'Interinvest pour l'exercice 2022 s'élève à € 57,2 millions (€ 104,7 millions). Le **résultat net - actionnaires Groupe** s'établit pour 2022 à € 51,7 millions (€ 98,1 millions) et peut être réparti comme suit :

- › l'**EPRA résultat** de € 45,4 millions (€ 45,2 millions), soit une hausse de €0,2 million ou 1%, principalement due à la combinaison de revenus locatifs plus élevés en raison de l'indemnité de rupture perçue du locataire Enterprise Services Belgium et d'une baisse des charges immobilières, en partie compensée par des frais généraux et des charges financières plus élevés ;
- › le **résultat sur portefeuille - actionnaires Groupe** de € -26,0 millions (€ 48,7 millions) ;
- › les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers** d'un montant de € 32,3 millions (€ 4,2 millions).

L'**EPRA résultat** s'élève à € 45,4 millions pour l'exercice 2022. Compte tenu du nombre moyen pondéré de 26 664 878 actions, cela revient à un EPRA résultat par action de € 1,71, soit une diminution de 2% ou € 0,03 par action par rapport à l'exercice 2021 (€ 1,74).

NOMBRE D' ACTIONS	31.12.2022	31.12.2021
Nombre d'actions à la fin de la période	29.235.067	26.300.908
Nombre d'actions donnant droit au dividende	29.235.067	26.300.908
Moyenne pondérée du nombre d'actions	26.664.878	25.983.006
RÉSULTAT PAR ACTION - part du Groupe		
Résultat net par action (€)	1,94	3,78
EPRA résultat par action (€)	1,71	1,74
EPRA résultat statutaire par action basé sur le nombre d'actions donnant droit au dividende (€)	1,53	1,74
Pourcentage de distribution* (%)	100%	88%
Dividende brut ** (€)	1,53**	1,53
Pourcentage précompte mobilier (%)	30%	30%
Dividende net (€)	1,0710	1,0710
DONNÉES DU BILAN PAR ACTION - part du Groupe		
Valeur nette (juste valeur) (€)	23,72	23,67
Valeur active nette EPRA (€)	23,51	24,88
Cours boursier à la date de clôture (€)	19,24	28,20
Prime par rapport à la juste valeur nette (%)	-18,9%	19%

* Interinvest Offices & Warehouses est une société immobilière publique réglementée ayant une obligation statutaire de distribution d'au moins 80% du résultat net, corrigé des éléments non cash-flow, des plus-values et moins-values réalisées sur les immeubles de placement et des réductions de dettes. Le pourcentage de distribution est calculé par rapport à l'EPRA résultat statutaire par action sur la base du nombre d'actions donnant droit au dividende.

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

Au 31 décembre 2022, la **valeur nette (juste valeur)** de l'action s'élève à € 23,72 (€ 23,67 au 31 décembre 2021). Étant donné que le cours boursier de l'action Intervest (INTO) s'élève à € 19,24 au 31 décembre 2022, l'action cote donc, à la date de clôture, avec une décote de 18,9% par rapport à la valeur nette (juste valeur).

EPRA - CHIFFRES CLÉS	31.12.2022	31.12.2021
EPRA résultat (en €/action) (part du Groupe)	1,71	1,74
EPRA NTA (Net Tangible Assets) (€ par action)	23,50	24,83
EPRA NRV (Net Reinstatement Value) (€ par action)	25,64	26,76
EPRA NDV (Net Disposal Value) (€ par 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) (%)	47,9 %	43,9 %

L'**EPRA NTA par action** s'élève à € 23,50 au 31 décembre 2022. Cela revient à une baisse de € 1,33 par rapport au montant de € 24,83 au 31 décembre 2021, principalement en raison de la combinaison de l'EPRA génération de résultat, de la baisse de valeur du portefeuille immobilier et de la distribution du dividende durant l'exercice 2021.

2.1.2 Bilan consolidé

en milliers €	31.12.2022	31.12.2021
ACTIF		
Actifs non courants	1.381.476	1.219.621
Actifs courants	47.304	17.336
TOTAL DE L'ACTIF	1.428.780	1.236.957
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		
Capitaux propres	721.410	636.535
Capital	264.026	237.930
Primes d'émission	219.354	189.818
Réserves	158.257	96.664
Résultat net de l'exercice	51.714	98.100
Intérêts minoritaires	28.059	14.023
Passif	707.370	600.422
Passifs non courants	564.849	468.409
Passifs courants	142.521	132.013
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	1.428.780	1.236.957

Actif¹

Les **actifs non courants** s'élèvent à € 1.381 millions au 31 décembre 2022 (€ 1.219 millions) et se composent principalement des immeubles de placement d'Intervest. La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève au 31 décembre 2022 à € 1.333 millions (€ 1.209 millions). Il s'agit d'une augmentation de € 124 millions à la suite d'acquisitions pour un montant de € 95 millions, d'investissements dans des réserves de terrains et des projets de développement pour € 88 millions, d'investissements à hauteur de € 3 millions dans le portefeuille existant et d'une baisse de valeur du portefeuille de € 26 millions.

Au 31 décembre 2022, comme expliqué dans le Rapport d'activités - 1,2 Composition du portefeuille, les immeubles de placement se composent comme suit :

- › € 1.234 millions d'immobilier disponible à la location réparti sur la Belgique et les Pays-Bas
- › € 99 millions de projets de développement dont la construction est en cours, tels que Greenhouse Woluwe Garden, Genk Green Logistics, Zellik, l'unité 1B de Herentals Green Logistics et réserves de terrains à Genk Green Logistics, Puurs et Venlo aux Pays-Bas.

Outre les immeubles de placement, les actifs non courants comprennent pour € 15 millions d'autres immobilisations corporelles, principalement des panneaux solaires et des bornes de recharge, et pour € 32,6 millions d'actifs financiers non courants.

La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à € 1,3 milliard au 31 décembre 2022.

Les **actifs courants** s'élèvent à € 47 millions (€ 17 millions) et se composent principalement de € 27 millions d'actifs destinés à la vente, de € 2 millions de créances commerciales, de € 5 millions de créances fiscales et autres actifs courants, de € 3 millions de trésorerie et de € 10 millions de comptes de régularisation.

Le recouvrement des créances de loyers et de charges locatives suit toujours un schéma régulier et cohérent. Les créances commerciales figurant au bilan au 31 décembre 2022 s'élèvent à € 2 millions, dont € 0,8 million de créances non échues sur les clients. À la mi-février 2022, Intervest a déjà perçu 99% des loyers de 2022. Le taux de recouvrement des préfactures pour janvier 2023 (pour la facturation mensuelle) et le premier trimestre 2023 (pour la facturation trimestrielle) est également conforme au schéma normal de paiement et s'élève déjà à 94%.

Passif²

En 2022, les capitaux propres de la société ont augmenté de € 84 millions ou 13% et s'élèvent au 31 décembre 2022 à € 721 millions (€ 637 millions au 31 décembre 2021), représentés par 29.235.067 actions (26.300.908 actions au 31 décembre 2021).

La capitalisation boursière s'élève à € 562 millions au 31 décembre 2022.

Les **passifs non courants** s'élèvent à € 565 millions (€ 468 millions) et comprennent les dettes financières non courantes d'un montant de € 525 millions (€ 429 millions), les autres passifs financiers non courants de € 15 millions (€ 11 millions), une provision de € 22 millions constituée pour les impôts différés (€ 26 millions) et des dettes commerciales et autres dettes non courantes d'un montant de € 3 millions. Les autres passifs financiers non courants comprennent, d'une part, € 4,8 millions de valeur de marché négative des couvertures de taux d'intérêt et, d'autre part, € 10 millions de dettes relatives aux redevances d'emphytéose et de concession à payer.

Les **passifs courants** s'élèvent à € 142 millions (€ 132 millions) et se composent principalement de € 102 millions (€ 101 millions) de dettes financières courantes, dont € 65 millions de prêts bancaires et un papier commercial de € 38 millions, de € 26 millions de dettes commerciales et autres dettes et passifs courants et de € 14 millions de comptes de régularisation.

1 Les chiffres entre parenthèses sont les chiffres comparatifs pour l'exercice 2021.

2 Les chiffres entre parenthèses sont les chiffres comparatifs pour l'exercice 2021.

2.2 Structure financière

Mise en place d'un ambitieux Green Finance Framework

2.2.1 Politique de financement

La politique de financement d'Interinvest consiste à financer le portefeuille immobilier de la manière la plus optimale possible avec un mix idéal de dettes et de capitaux propres et, par conséquent, à disposer de fonds suffisants pour l'exécution des projets en cours.

Les principaux objectifs sont les suivants :

- › une gestion et un suivi de la structure du capital
- › une bonne diversification des différentes sources de financement
- › une bonne répartition des échéances
- › une relation durable avec tous les partenaires de financement
- › une gestion active des risques financiers.

2.2.2 Développements en 2022

Dans le cadre de sa politique de financement, Interinvest continue de développer sa structure financière solide en 2022 en diversifiant davantage ses sources de financement et en renforçant ses relations bancaires.

Un nouveau financement d'un montant de € 40 millions a été conclu avec ABN AMRO au cours du premier trimestre, avec une durée de trois ans et la possibilité d'une prolongation de deux ans.

En avril 2022, un nouveau marché de financement a été exploité par le biais d'un placement privé US auprès d'un assureur américain pour un montant de € 50 millions, avec une durée de 10 ans contre un coupon de 2,83%.

Un peu moins de deux mois plus tard, fin mai, une première obligation durable a été émise pour un montant total de € 45 millions sur cinq ans avec un rendement de 3,6%.

En outre, un financement de € 25 millions, d'une durée de 5 ans, a été conclu avec un partenaire financier existant, ING Belgium. Ce financement s'inscrit également dans le Green Finance Framework et renforce l'ancrage de la durabilité dans les activités de financement. Deux crédits roll-over supplémentaires ont également été contractés auprès de Belfius Banque, chacun pour un montant de € 15 millions.

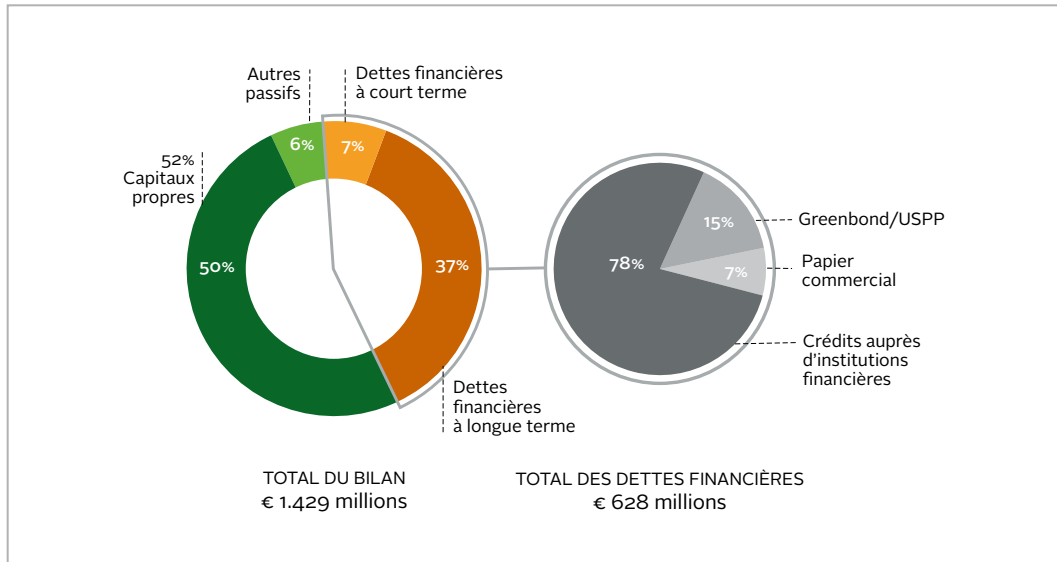
À la fin de l'année, la société du périmètre Genk Green Logistics a aussi renforcé sa position de crédit. Les crédits existants auprès de KBC Bank et de BNP Paribas Fortis ont été portés à € 63,3 millions au lieu de € 31,5 millions.

Des couvertures de taux d'intérêt supplémentaires ont également été conclues en 2022 et le montant notionnel a été porté à € 280 millions, contre € 250 millions à la fin de 2021.

En fin d'année, par le biais du programme de papier commercial, € 38 millions ont été utilisés sur le court terme et € 8 millions sur le long terme.

Le **taux d'intérêt moyen** des financements s'élève à 2,0% en 2022, marges bancaires comprises (1,8% en 2021).

2.2.3 Aperçu au 31 décembre 2022



Autres caractéristiques principales de la structure financière au 31 décembre 2022.

Lignes de crédit

- › 81% de lignes de crédit à long terme (€ 674 millions) avec une durée restante moyenne pondérée de 4,0 ans (4,1 ans fin 2021) et 19% de lignes de crédit à court terme (€ 155 millions)
- › 16% (€ 135 millions) de financements verts sur la base de la condition « *use of proceeds* »
- › échelonnement des échéances des lignes de crédit entre 2023 et 2032
- › répartition des crédits auprès de 11 institutions financières européennes, une Green Bond, un USPP et un programme de papier commercial.

Ratio de couverture des intérêts

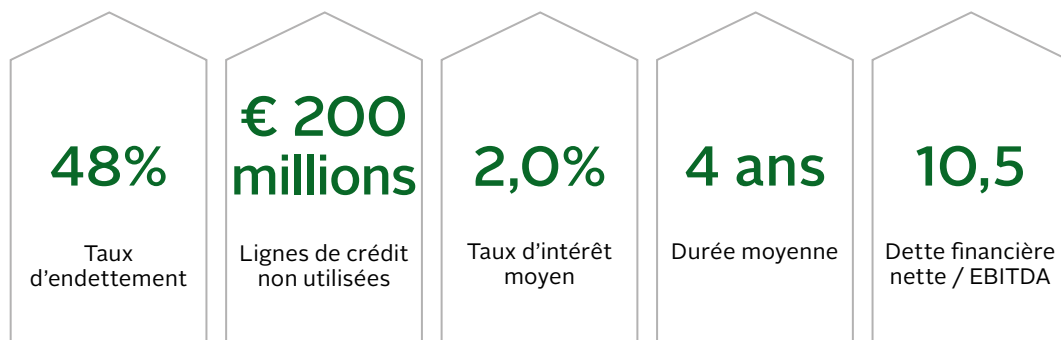
- › ratio de 5,4 pour 2022 : supérieur au minimum requis de 2 à 2,5 qui est stipulé comme covenant dans les accords de financement de la société (7,5 pour 2021).

Taux de couverture

- › 72% des crédits utilisés ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixés par des swaps de taux d'intérêt et 28% ont un taux d'intérêt variable
- › 55% des lignes de crédit ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixées par des swaps de taux d'intérêt, 45% ont un taux d'intérêt variable
- › valeur de marché des dérivés financiers : € 27,8 millions positifs.

Covenants

- › aucune modification en 2022 dans les covenants contractés existants
- › au 31 décembre 2022, la SIR répond à ses covenants.



2.2.4 Note structure financière

Financements verts

Au 31 décembre 2022, Intervest dispose de € 135 millions ou 16% de financements verts qui sont liés à des investissements dans des immeubles de placement et des projets de développement durables selon la condition « use of proceeds ». Ces financements verts se composent de :

- › crédits avec la Banque Triodos :
 - › € 25 millions souscrits en 2019 - durée 7 ans
 - › € 40 millions souscrits en 2021 - durée 7 ans
- › Green Finance Framework :
 - › € 45 millions d'obligation durable - durée 5 ans à 3,6%
 - › € 25 millions avec ING Belgium - durée 5 ans

Lignes de crédit à court terme

Au 31 décembre 2022, 81% des lignes de crédit disponibles d'Intervest sont des lignes de crédit à long terme et 19% sont des lignes de crédit à court terme.

Les lignes de crédit à court terme (€ 155 millions) se composent de :

- › 39% (€ 60 millions) de papier commercial/ligne de back-up
- › 55% (€ 85 millions) de crédit qui arrive à échéance dans l'année et sera refinancé
- › 5% (€ 8 millions) de crédits à durée indéterminée
- › 1% (€ 2 millions) de crédits d'amortissement

Lignes de crédit à long terme

La stratégie d'Intervest consiste à maintenir la durée moyenne des financements à long terme entre 3,5 et 5 ans, mais il peut y être dérogé si des circonstances de marché spécifiques l'exigent.

En 2022, Intervest a poursuivi l'optimisation de la répartition des échéances de ses lignes de crédit en concluant des financements supplémentaires avec des partenaires financiers existants et nouveaux pour un montant de € 190 millions :

- › avec la banque ABN AMRO, pour un montant de € 40 millions et une durée de 3 ans avec option de prolongation de 2 ans
- › une première obligation durable a été émise via le Green Finance Framework : € 45 millions sur 5 ans
- › un Green Loan chez ING Belgium pour un montant de € 25 millions avec une durée de 5 ans
- › un placement privé US auprès d'un assureur américain pour un montant de € 50 millions avec une durée de 10 ans
- › 2 crédits roll-over auprès de la Belfius pour un montant de € 15 millions, dont un avec une échéance en 2027 et l'autre avec une échéance en 2028.

La société du périmètre Genk Green Logistics a aussi renforcé sa position de crédit. Fin 2021, la société disposait de € 31,5 millions de lignes de crédit disponibles. En 2022, ce montant a été porté à € 63,3 millions de lignes de crédit disponibles, toutes via BNP Paribas Fortis et KBC Bank.

La durée moyenne restante pondérée des lignes de crédit à long terme est pratiquement restée stable à 4,0 ans en fin d'année 2022 (contre 4,1 ans fin 2021).

Lignes de crédit disponibles

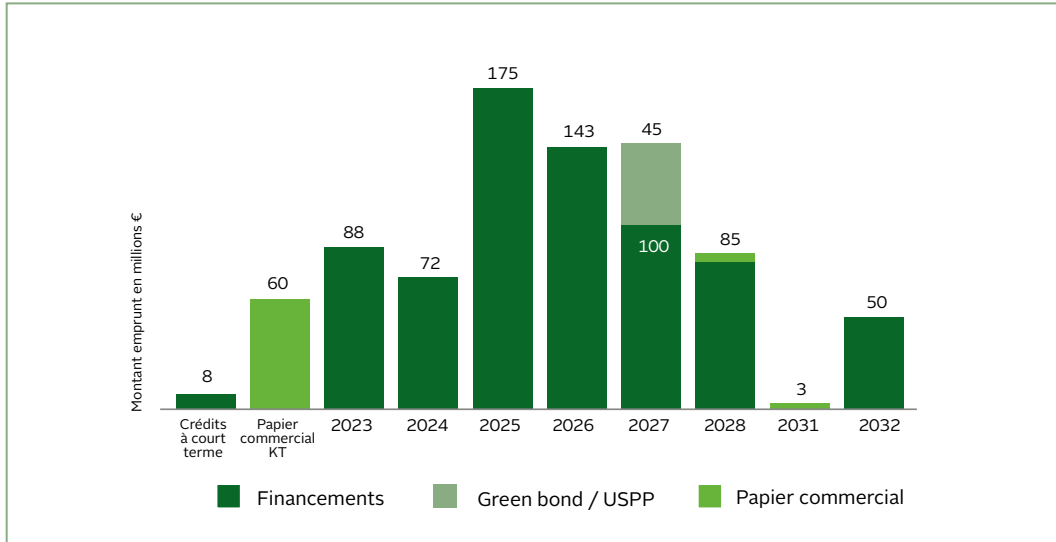
Au 31 décembre 2022, la société dispose de € 200 millions de lignes de crédit consenties non utilisées, par rapport à € 78 millions fin 2021. Elles seront utilisées dans le courant de l'année 2023 pour financer les projets de développement en cours, les acquisitions futures et le paiement des dividendes en mai 2023.

Intervest maintient une position de trésorerie stricte de sorte que les liquidités détenues auprès d'une institution financière sont en principe assez limitées et que l'excédent de liquidités est affecté au remboursement des dettes financières. Les liquidités de la société s'élèvent à € 3,0 millions au 31 décembre 2022.

Calendrier des échéances des lignes de crédit¹

Le graphique ci-dessous montre le calendrier des échéances des lignes de crédit au 31 décembre 2022.

La barre « Commercial paper KT » montre la ligne de back-up totale des banques de soutien dans le programme de papier commercial.



La durée moyenne restante pondérée des lignes de crédit à long terme est de 4,0 ans.

Couvertures

Étant donné l'augmentation des taux d'intérêt sur les marchés financiers, Intervest a renforcé sa stratégie de couverture. Dans la composition du portefeuille de crédits, Intervest poursuit une stratégie visant à arriver à un taux de couverture de 80%.

Au 31 décembre 2022, la société a conclu :

- > des swaps de taux d'intérêt pour un montant notionnel total de € 280 millions
- > des conventions à taux d'intérêt fixe avec des partenaires financiers pour un montant total de € 72 millions et des durées initiales de 7, 8 et 10 ans
- > un placement privé US auprès d'un assureur américain pour un montant de € 50 millions, avec une durée de 10 ans contre un coupon de 2,83%
- > une obligation durable émise pour un montant total de € 45 millions sur 5 ans à 3,6%
- > un papier commercial de € 8 millions à long terme, avec des échéances en 2028 et 2031.

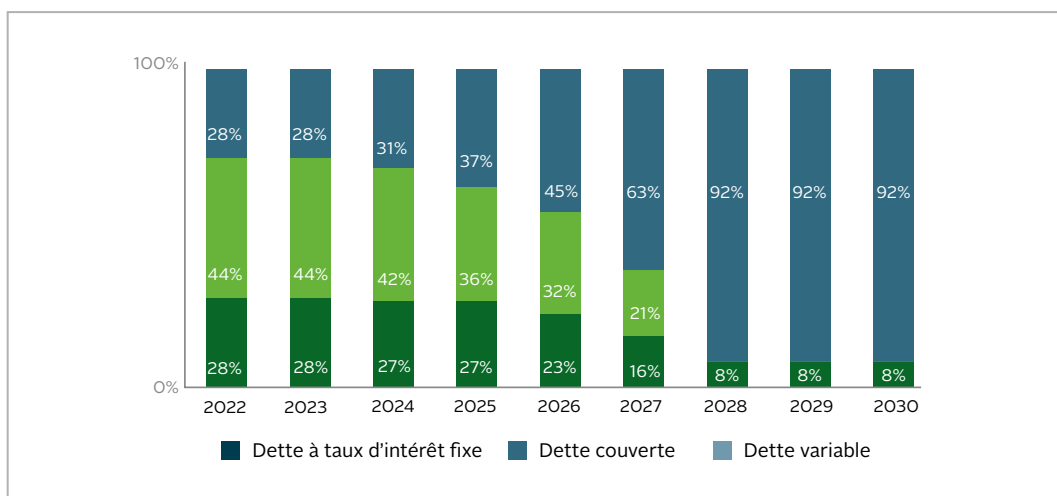
¹ Le crédit repris dans la colonne des crédits à court terme se réfère à un crédit sans échéance finale. Le crédit est résiliable en permanence.

72% des lignes de crédit utilisées au 31 décembre 2022 ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixées par des swaps de taux d'intérêt et 28 % ont un taux d'intérêt variable.

Au 31 décembre 2022, 55% des lignes de crédit de la société se composent de financements à taux d'intérêt fixe ou de financements fixés au moyen de swaps de taux d'intérêt, 45% ont un taux variable. La différence en pourcentage avec les lignes de crédit utilisées provient des lignes de crédit disponibles.

Au 31 décembre 2022, le taux d'intérêt moyen pondéré des swaps de taux d'intérêt s'élève à 0,7% (0,4% en 2021).

Le calendrier des échéances des instruments de couverture et des financements à taux d'intérêt fixe est présenté dans ce graphique¹ :



Durée des taux d'intérêt fixes

Au cours de l'exercice 2022, le montant des swaps de taux d'intérêt a été augmenté à € 280 millions, contre € 250 millions en 2021. Cette augmentation résulte de la rupture des contrats déjà existants et fournira à la société une protection supplémentaire contre l'augmentation des taux Euribor.

Au 31 décembre 2022, la durée moyenne restante pondérée des swaps de taux d'intérêt est 4,5 ans (4,9 ans en 2021).

Les taux d'intérêt des crédits de la société (swaps de taux d'intérêt et crédits à taux fixe) sont fixés au 31 décembre 2022 pour une durée moyenne restante pondérée de 5,0 ans (5,0 ans en 2021).

Sensibilité aux taux d'intérêt

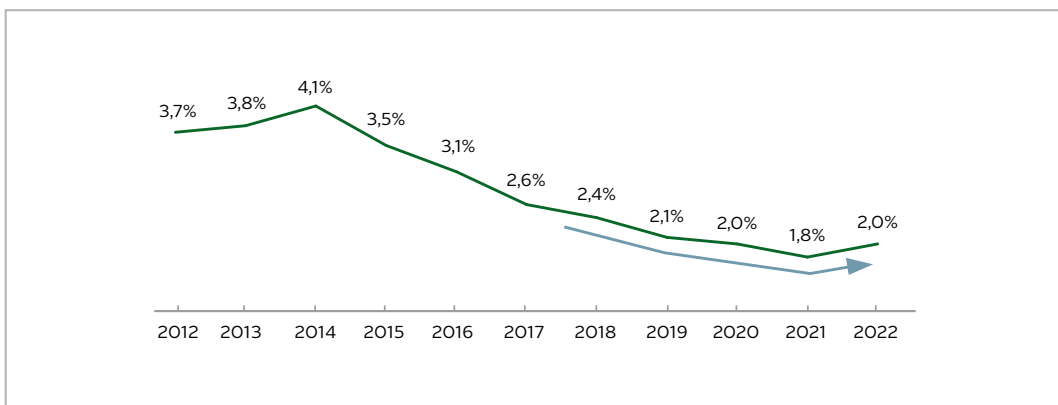
Pour l'exercice 2022, l'effet sur l'EPRA résultat d'une hausse (hypothétique) des taux d'intérêt de 1% s'élève à un résultat négatif d'environ € 1,7 million (€ 1,0 million négatif en 2021).

¹ Les pourcentages indiqués dans le graphique sont calculés par rapport à l'utilisation totale du crédit au 31 décembre 2022.

Taux d'intérêt moyen des financements

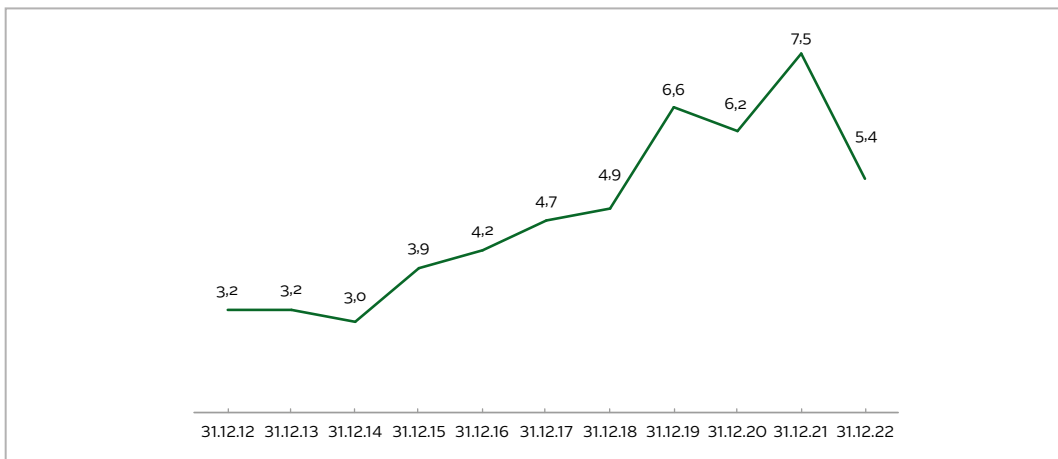
Pour l'exercice 2022, le taux d'intérêt moyen des financements d'Intervest s'élève à 2,0%, marges bancaires incluses (1,8% en 2021). Cette augmentation est due, d'une part, à la hausse des taux Euribor et, d'autre part, à la souscription de la Green Bond pour € 45 millions et de l'USPP pour € 50 millions à 3,6% et 2,83% respectivement. Ces transactions (à taux fixe) entraînent une augmentation du taux d'intérêt moyen par rapport à l'exercice 2021, mais elles protégeront à l'avenir la société contre une nouvelle hausse des taux Euribor.

- › Le taux d'intérêt moyen des dettes financières non courantes s'élève à 2,1% en 2022 (2,1% en 2021).
- › Le taux d'intérêt moyen des dettes financières courantes s'élève à 1,1% en 2022 (0,7% en 2021).

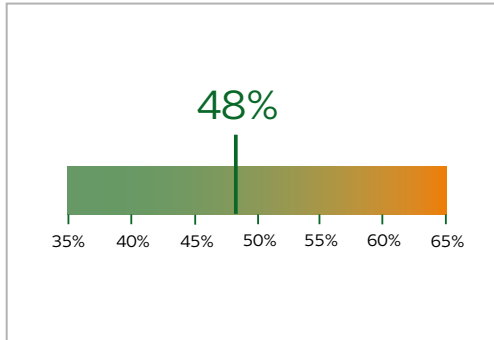


Ratio de couverture des intérêts

Le ratio de couverture des intérêts est la proportion entre le résultat d'exploitation, avant le résultat sur portefeuille, et le résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers). Pour Intervest, ce ratio s'élève à 5,4 pour l'exercice 2022 (7,5 pour l'exercice 2021), ce qui est supérieur au minimum requis de 2 à 2,5 qui est stipulé comme covenant dans les accords de financement de la société.



Taux d'endettement

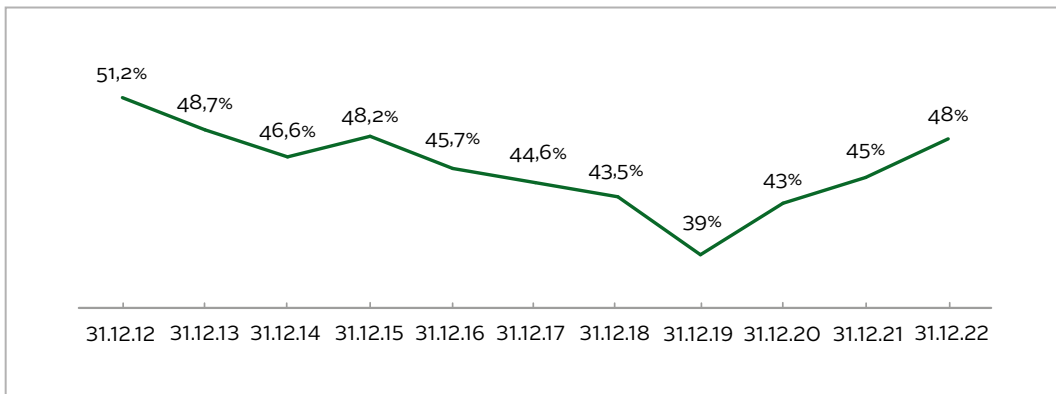


Le taux d'endettement de la société s'élève à 48% au 31 décembre 2022 (45% au 31 décembre 2021). L'augmentation de 3 points de pourcentage par rapport au 31 décembre 2021 résulte principalement d'acquisitions et d'investissements dans des immeubles de placement et des projets de développement, de la variation négative de la juste valeur du portefeuille et du paiement du dividende pour l'exercice 2021, partiellement compensés par l'augmentation de capital dans le cadre du dividende optionnel et par l'augmentation de capital réussie via un placement privé accéléré le 5 décembre 2022.

Afin de garantir une politique proactive du taux d'endettement, une SIR ayant un taux d'endettement qui dépasse 50% doit, conformément à l'article 24 de l'Arrêté Royal SIR, établir un plan financier. Ce plan comprend un schéma d'exécution contenant une description des mesures qui seront prises afin d'éviter que le taux d'endettement ne dépasse 65% des actifs consolidés.

La politique d'Intervest consiste à essayer de maintenir un taux d'endettement compris entre environ 45% et 50%, à moins qu'une surchauffe manifeste du marché de l'immobilier logistique ne fasse augmenter considérablement la juste valeur du portefeuille immobilier. Dans ce cas, la largeur de bande serait ajustée à la baisse à 40-45%, par précaution.

Sur la base du taux d'endettement actuel de 48% au 31 décembre 2022, Intervest dispose encore d'un potentiel d'investissement supplémentaire d'environ € 675 millions, sans toutefois dépasser le taux d'endettement maximal de 65%. Il est encore possible d'investir environ € 415 millions avant de dépasser le taux d'endettement de 60% et environ € 55 millions jusqu'au seuil de 50%.



Les évaluations du portefeuille immobilier ont également un impact sur le taux d'endettement. Compte tenu de la structure actuelle du capital, le taux d'endettement maximum de 65% ne serait dépassé qu'en cas de réduction de valeur éventuelle des immeubles de placement disponibles à la location d'environ € 365 millions ou 30% par rapport aux biens immobiliers disponibles à la location de € 1.234 millions au 31 décembre 2022. Si les loyers actuels restent constants, cela signifie une augmentation du rendement, utilisé pour la détermination de la juste valeur des biens immobiliers disponibles à la location, de 2,55 points de pourcentage en moyenne (de 6,0% en moyenne à 8,6% en moyenne). Sur la base d'un rendement constant, utilisé pour la détermination de la juste valeur des biens immobiliers, cela représente une baisse des loyers actuels de € 22,1 millions ou 30%.

Intervest estime que le taux d'endettement actuel se situe à un niveau acceptable et qu'il offre suffisamment de marge pour faire face à d'éventuelles réductions de valeur des biens immobiliers.

Cette estimation peut toutefois être influencée par des événements imprévus. À cet effet, il est référé plus spécifiquement au chapitre Facteurs de risques.

Contreparties bancaires

Le portefeuille de crédits d'Interinvest est réparti entre onze institutions financières européennes et un programme de papier commercial.

Interinvest entretient des relations commerciales avec :

- › les banques qui octroient des financements : KBC Bank SA, ING Belgique SA, Belfius Banque SA, BNP-Paribas Fortis SA, NIBC Bank SA, Bank Degroof Petercam, Argenta Spaarbank SA, Banque Triodos SA, VDK Bank, Banque Internationale à Luxembourg et ABN Amro
- › les banques qui sont des contreparties pour les instruments de couverture des taux d'intérêt : ING Belgique SA, KBC Bank SA et Belfius Banque SA.

Augmentation des moyens financiers par des augmentations de capital

En 2022, Interinvest a renforcé comme suit ses moyens financiers par le biais d'augmentations de capital.

Les actionnaires d'Interinvest ont opté pour l'apport de leurs droits en échange de nouvelles actions pour 25,2% de leurs actions. Suite à cela et à l'émission de 276.426 nouvelles actions, il en résulte une augmentation de capital de € 7,1 millions.

Fin 2022, Interinvest a placé, par le biais d'un placement privé accéléré (accelerated bookbuilding), 2.657.733 nouvelles actions équivalant à 10% du capital souscrit avant l'augmentation de capital, auprès d'investisseurs internationaux qualifiés et/ou institutionnels à un prix d'émission de € 18,50 par action. Cela a conduit à un renforcement des capitaux propres de € 49,2 millions.



2.3 Affectation du bénéfice 2022

Le conseil de surveillance propose de répartir le résultat de l'exercice 2022 d'Interinvest Offices & Warehouses SA comme suit.

en milliers €

Résultat net de l'exercice 2022*	51.714
TRANSFERT AUX / DES RÉSERVES	
Transfert aux/des réserves du solde des variations de la juste valeur** des biens immobiliers :	
▪ Exercice	18.714
▪ Exercices précédents	-461
▪ Réalisation de biens immobiliers	-276
Prélèvement de la réserve des frais et droits de mutation estimés en cas de cession hypothétique des immeubles de placement	13.453
Transfert à la réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-32.257
Transfert aux autres réserves	-836
Transfert aux réserves pour la quote-part du résultat ou des résultats non réalisés de participations comptabilisées administrativement selon la méthode « equity »	-5.289
Transfert aux résultats reportés des exercices précédents	-32
Rémunération du capital	44.730

* La distribution actuelle du bénéfice est basée sur les chiffres statutaires (voir 8,4 Annexes aux comptes annuels statutaires dans les États financiers).

** Basée sur les variations de la valeur d'investissement des immeubles de placement.

À l'assemblée générale des actionnaires du 26 avril 2023, il sera proposé de distribuer un dividende brut de € 1,53 par action.

Un dividende brut de € 1,53 par action sera offert aux actionnaires pour l'exercice 2022. Cela représente un dividende net de € 1,071 après déduction du précompte mobilier de 30%.

Compte tenu des 29.235.068 actions qui se partageront le résultat de l'exercice 2022, cela représente un dividende à distribuer de € 44.729.653.

La distribution de l'EPRA résultat est conformément à la Loi SIR. Le dividende est payable à partir du 25 mai 2023.

3 EPRA Best Practices¹

EPRA est l'European Public Real Estate Association qui formule des recommandations, appelées BPR ou Best Practices Recommendations, pour améliorer la transparence et la cohérence du reporting financier.

En octobre 2019, l'EPRA Reporting and Accounting Committee a publié l'actualisation des EPRA Best Practices Recommendations (« BPR »)². Ces BPR contiennent les recommandations relatives à la détermination d'indicateurs de prestation importants pour les prestations du portefeuille immobilier. Intervest reconnaît l'importance de la standardisation du reporting des indicateurs de performance visant à améliorer la comparabilité et la qualité de l'information fournie aux investisseurs et autres utilisateurs du rapport annuel. Pour ces raisons, Intervest a choisi de reprendre les principaux indicateurs de performance dans un chapitre séparé du rapport.

3.1 Le Rapport annuel 2021 remporte à nouveau l'EPRA or et le Rapport de durabilité 2021 remporte lui aussi l'EPRA or

Le **Rapport annuel 2021** d'Intervest a de nouveau remporté un EPRA Gold Award lors de la conférence annuelle de la European Real Estate Association. C'est la huitième fois consécutive qu'Intervest reçoit un Gold Award pour son Rapport annuel de la part de cette association de premier plan qui plaide pour une amélioration de la transparence et de la cohérence en matière de reporting financier.

L'**EPRA** formule des recommandations dans lesdites BPR ou Best Practice Recommendations qui offrent un cadre de comparaison dans le secteur immobilier et sont expliquées dans le **Rapport EPRA BPR**.

L'EPRA a également étendu ces recommandations et rapports à la durabilité, dans les « sustainability BPR ». Le Rapport de durabilité 2021 d'Intervest, troisième édition, remporte à présent aussi un EPRA sBPR Gold Award. De plus amples informations à ce sujet sont données dans le **Rapport EPRA sBPR**.

Ces Awards sont une reconnaissance des efforts soutenus qu'Intervest déploie en vue d'un reporting cohérent et transparent sur le plan financier et en matière de durabilité. Le respect des directives EPRA BPR offre aux parties prenantes du secteur immobilier de la transparence et un cadre de comparaison, ce qui est très apprécié par le secteur, tel qu'il ressort du rapport complet relatif aux EPRA Awards, à consulter sur www.epra.com.



¹ Ces chiffres n'ont pas été audités par le commissaire, à l'exception de l'EPRA résultat et des indicateurs EPRA NAV.
² Le rapport peut être consulté sur le site web de l'EPRA : www.epra.com.

3.2 Indicateurs clés de performance EPRA

Le commissaire a vérifié si l'« EPRA résultat » et l'« EPRA NTA », tous deux repris dans les états financiers, ont été calculés conformément aux définitions reprises dans les EPRA BPR d'octobre 2019 et si les données financières utilisées lors du calcul de ces ratios concordent avec les données comptables telles qu'elles sont incluses dans les états financiers consolidés.

Tableau	Indicateurs EPRA	Définitions EPRA*		31.12.2022	31.12.2021
1	EPRA résultat	Résultat provenant des activités opérationnelles stratégiques. Objectif : mesure le résultat des activités opérationnelles à l'exclusion (i) des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives) et (ii) le résultat sur portefeuille (profit ou pertes réalisés ou non réalisés sur immeubles de placement).	en milliers €	45.467	45.176
			€/action	1,71	1,74
2	Indicateurs EPRA Net Asset Value (NAV)	Objectif : adapte l'IFRS VAN afin de fournir aux parties prenantes les informations les plus correctes possible sur la juste valeur des actifs et passifs d'une société qui investit dans l'immobilier, dans trois cas différents :			
		(i) l' 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.	en milliers €	749.666	703.816
			€/action	25,64	26,76
		(ii) l' 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.	en milliers €	687.015	653.172
			€/action	23,50	24,83
		(iii) EPRA Net Disposal Value (NDV) représente la valeur qui revient aux actionnaires de la société en cas de vente de ses actifs, ce qui donnerait lieu au règlement des impôts différés, à la liquidation des instruments financiers et à la prise en compte des autres passifs à leur montant maximum, moins les impôts.	en milliers €	713.525	621.699
			€/action	24,41	23,64

Tableau	Indicateurs EPRA	Définitions EPRA*	31.12.2022	31.12.2021
3	(i) EPRA Rendement Initial Net (RIN)	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. Objectif : un indicateur pour comparer les portefeuilles immobiliers sur base du rendement.	4,8%	5,3%
	(ii) EPRA RIN ajusté	Ce ratio incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA RIN relatif à l'expiration des périodes de gratuité (ou autres incentives locatifs non échus comme une période locative avec réduction ou loyers échelonnés). Objectif : un indicateur pour comparer les portefeuilles immobiliers sur la base du rendement.	5,1%	5,4%
4	EPRA taux de vacance locative	Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille total. Objectif : mesure la vacance du portefeuille des immeubles de placement sur base de la VLE (ERV).	9,9%	6,2%
5	EPRA ratio de coûts (y compris frais directs de vacance)	EPRA coûts (frais directs de vacance inclus) divisés par les revenus locatifs bruts diminués des redevances pour les droits de superficie et d'emphytéose. Objectif : mesure tous les changements significatifs dans les frais généraux et d'exploitation de la société.	18,0%	17,9%
	EPRA ratio de coûts (hors frais directs de vacance)	EPRA coûts (hors frais directs de vacance) divisés par les revenus locatifs bruts diminués des redevances pour les droits de superficie et d'emphytéose. Objectif : mesure tous les changements significatifs dans les frais généraux et d'exploitation de la société sans effet de changements dans les frais de vacance.	16,5%	16,5%
6	EPRA Loan-to-Value (LTV)	Dettes divisées par la valeur de marché du portefeuille. Objectif : mesure le rapport entre les dettes et la valeur de marché du portefeuille immobilier.	47,9%	43,9%

* Source : EPRA Best Practices (www.epra.com).

3.3 Tableaux Indicateurs clés de performance EPRA

3.3.1 Tableau 1 : EPRA résultat

en milliers €	31.12.2022	31.12.2021
Résultat net IFRS (part du Groupe)	51.714	98.100
Ajustements pour le calcul de l'EPRA résultat		
À exclure :		
I. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	+26.106	-66.020
II. Résultats sur vente des immeubles de placement	-478	-198
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-32.257	-4.217
Part de l'intérêt minoritaire dans les variations de la juste valeur des immeubles de placement	4.302	6.306
Autre résultat sur portefeuille	-3.920	11.205
EPRA résultat (part du Groupe)	45.467	45.176
Moyenne pondérée du nombre d'actions	26.664.878	25.983.006
EPRA résultat (€/action) (part du Groupe)	1,71	1,74

L'EPRA résultat pour 2022 s'élève à € 45,5 millions, soit une augmentation de 1% par rapport à 2021. L'EPRA résultat par action baisse de 2% et s'élève en 2022 à € 1,71 par rapport à € 1,74 en 2021.

3.3.2 Tableau 2 : Indicateurs EPRA NAV

en milliers €		31.12.2022				
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV	
IFRS Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	693.352	693.352	693.352	693.352	693.352	
NAV diluée à la juste valeur	693.352	693.352	693.352	693.352	693.352	
À exclure :	6.039	6.337	0	6.039	0	
▪ Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	-21.775	-21.761		-21.775		
▪ Juste valeur des instruments financiers	27.814	27.814		27.914		
▪ Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		284				
À inclure :	62.353	0	20.173	0	20.173	
▪ Juste valeur des dettes à taux fixe			20.173		20.173	
▪ Taxe de transfert de bien immobilier	62.353					
NAV	749.666	687.015	713.525	687.713	713.525	
Nombre d'actions diluées	29.235.067	29.235.067	29.235.067	29.235.067	29.235.067	
NAV par action (en €)	25,64	23,50	24,41	23,51	24,41	

en milliers €		31.12.2021				
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV	
IFRS Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	622.512	622.512	622.512	622.512	622.512	
NAV diluée à la juste valeur	622.512	622.512	622.512	622.512	622.512	
À exclure :	-31.942	-30.660	0	-31.942	0	
▪ Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	-27.453	-26.425		-27.453		
▪ Juste valeur des instruments financiers	-4.489	-4.489		-4.489		
▪ Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		254				
À inclure :	49.362	0	-813	0	-813	
▪ Juste valeur des dettes à taux fixe			-813		-813	
▪ Taxe de transfert de bien immobilier	49.362					
NAV	703.816	653.172	621.699	654.454	621.699	
Nombre d'actions diluées	26.300.908	26.300.908	26.300.908	26.300.908	26.300.908	
NAV par action (en €)	26,76	24,83	23,64	24,88	23,64	

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 NNNAV 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.

Afin de conserver la comparaison avec les données antérieures remplacées par les nouvelles BPR Guidelines, le rapprochement de l'EPRA NAV et de l'EPRA NNNAV est encore pris en compte.

L'EPRA NTA par action s'élève à € 23,50 au 31 décembre 2022. Cela représente une baisse de € 1,33 par rapport à € 24,83 au 31 décembre 2021, principalement en raison de l'augmentation de capital combinée à l'EPRA génération de résultat, la réduction de valeur du portefeuille immobilier et la distribution du dividende durant l'exercice 2021.

L'EPRA NRV par action s'élève au 31 décembre 2022 à € 25,74 par rapport à € 26,76 fin 2021.

L'EPRA NDV par action s'élève à € 24,41 fin 2022 par rapport à € 23,64 fin 2021.

3.3.3 Tableau 3 : EPRA Rendement Initial Net (RIN) et EPRA RIN ajusté

en milliers €	31.12.2022	31.12.2021
Immeubles de placements et immeubles détenus en vue de la vente	1.360.695	1.208.944
À exclure :		
Projets de développement destinés à la location	99.619	110.124
Immeubles disponibles à la location	1.261.076	1.098.820
À inclure :		
Frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	61.170	49.362
Valeur d'investissement des immeubles disponibles à la location - y compris l'immobilier détenu par droit d'usage (B)	1.322.246	1.148.182
Revenus locatifs bruts annualisés	72.614	69.801
À exclure :		
Charges immobilières*	-9.193	-8.972
Revenus locatifs nets annualisés (A)	63.421	60.829
Ajustements :		
Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autres réductions de loyer	3.996	849
Revenus locatifs nets 'topped-up' annualisés (C)	67.417	61.678
(en %)		
EPRA RENDEMENT INITIAL NET (A/B)	4,8%	5,3%
EPRA RENDEMENT INITIAL NET AJUSTÉ (C/B)	5,1%	5,4%

* Le périmètre des charges immobilières à exclure pour le calcul de l'EPRA Rendement Initial Net est fixé dans les EPRA Best Practices et ne correspond pas aux « Charges immobilières » telles que représentées dans les comptes consolidés IFRS.

L'EPRA Rendement Initial Net et l'EPRA Rendement Initial Net Ajusté au 31 décembre 2022 diminuent par rapport au 31 décembre 2021 suite à une augmentation de la vacance par rapport à 2021. Cette vacance concerne toutefois essentiellement des bâtiments récemment réceptionnés, comme Greenhouse Collection at the Singel et le site logistique de Zeebrugge.

3.3.4 Tableau 4 : EPRA taux de vacance locative

Segment	Superficie locative (en milliers m ²)	Valeur locative estimée (ERV) de vacance (en milliers €)	Valeur locative estimée (ERV) (en milliers €)	EPRA	EPRA
				vacance locative (en %)	vacance locative (en %)
				31.12.2022	31.12.2021
Bureaux	208	6.660	27.734	24%	13%
Immobilier logistique en Belgique	698	1.357	32.426	4%	1%
Immobilier logistique aux Pays-Bas	353	0	20.501	0%	0%
TOTAL DE L'IMMOBILIER disponible à la location	1.259	8.017	80.661	10%	6%

L'EPRA taux de vacance locative au 31 décembre 2022 a augmenté par rapport au 31 décembre 2021.

Dans le portefeuille logistique, l'EPRA taux de vacance locative a augmenté pour s'établir à 4% en Belgique, contre 1% au 31 décembre 2021, principalement à cause du site de Zeebrugge réceptionné au cours du quatrième trimestre. Le taux de vacance y est d'environ 30% au 31 décembre 2022.

Dans le portefeuille logistique aux Pays-Bas, le taux de vacance locative reste stable à 0%.

L'EPRA taux de vacance locative dans les bureaux a augmenté de 13% à 24% au 31 décembre 2022. L'augmentation est également due en grande partie (7,3%) à un projet de développement récemment réceptionné. Greenhouse Collection at the Singel, dont le taux de vacance est d'environ 80% au 31 décembre 2022, a ouvert ses portes au quatrième trimestre 2022.

3.3.5 Tableau 5 : EPRA ratio de coûts

en milliers €	31.12.2022	31.12.2021
Dépenses administratives et d'exploitation (IFRS)	12.888	11.625
<i>Charges relatives à la location</i>	19	148
<i>Récupération de charges immobilières</i>	-1.249	-696
<i>Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état</i>	1.629	361
<i>Autres revenus et dépenses relatifs à la location</i>	-939	-717
<i>Charges immobilières</i>	8.566	8.383
<i>Frais généraux</i>	4.387	3.836
<i>Autres produits et charges d'exploitation</i>	475	310
À exclure :		
Redevances pour droit de superficie et d'emphytéose	-9	-8
EPRA coûts (y compris coûts de vacance) (A)	12.879	11.617
Frais de vacance	-1.085	-893
EPRA coûts (hors frais de vacance) (B)	11.794	10.724
Revenus locatifs diminués des redevances pour droit de superficie et d'emphytéose (C)	71.465	65.048
(en %)		
EPRA ratio de coûts (y compris frais de vacance) (A/C)	18,0%	17,9%
EPRA ratio de coûts (hors frais de vacance) (B/C)	16,5%	16,5%

L'EPRA ratio des coûts au 31 décembre 2022 reste stable par rapport au 31 décembre 2021.

3.3.6 Tableau 6 : EPRA LTV

en milliers €		31.12.2022		
	Rapporté	Intérêts minoritaires	Part du Groupe	
À inclure :				
▪ Emprunts auprès d'établissements de crédit	487.380	20.656	466.724	
▪ Papier commercial	46.000	0	46.000	
▪ Green Bond/USPP	94.382	0	94.382	
▪ Dettes/créances nettes	35.600	8.021	27.579	
À exclure :				
▪ Trésorerie et équivalents de trésorerie	-3.053	-222	-2.831	
EPRA Dette nette (a)	660.309	28.455	631.854	
À inclure :				
▪ Immobilier disponible à la location (panneaux solaires, etc. inclus)	1.248.392	40.617	1.207.774	
▪ Immobilier destiné à la vente	27.277	0	27.277	
▪ Projets de développement et réserves de terrains	99.619	14.598	85.021	
▪ Immobilisations incorporelles	284	2	282	
EPRA Valeur immobilière totale (b)	1.375.572	55.217	1.320.355	
EPRA LTV (a/b)	48,0%		47,9%	

en milliers €		31.12.2021		
	Rapporté	Intérêts minoritaires	Part du Groupe	
À inclure :				
▪ Emprunts auprès d'établissements de crédit	421.708	7.948	413.760	
▪ Papier commercial	108.000	0	108.000	
▪ Dettes/créances nettes	10.789	8.520	2.269	
À exclure :				
▪ Trésorerie et équivalents de trésorerie	-3.537	-395	-3.142	
EPRA Dette nette (a)	536.960	16.073	520.887	
À inclure :				
▪ Immobilier disponible à la location (panneaux solaires, etc. inclus)	1.104.174	15.029	1.089.145	
▪ Projets de développement et réserves de terrains	110.124	13.715	96.409	
▪ Immobilisations incorporelles	254	3	251	
▪ Actifs financiers	1.713	856	857	
EPRA Valeur immobilière totale (b)	1.216.265	29.603	1.186.662	
EPRA LTV (a/b)	44,1%		43,9%	

3.3.7 Tableau 7 : EPRA revenus locatifs nets sur base de comparaison constante

en milliers €		31.12.2022			31.12.2021		Évolution des revenus locatifs nets	Évolution des revenus locatifs nets (en %)
Segment	Composition constante du portefeuille pendant deux ans	Acquisitions & développements	Désinvestissements	Revenus locatifs nets totaux	Composition constante du portefeuille pendant deux ans			
Bureaux	25.015	209	0	25.223	22.448	2.567	11%	
Modifications suite à l'indexation						992	4%	
Modifications du taux d'occupation						-1.478	-7%	
Modifications suite aux négociations avec locataires existants ou nouveaux locataires						-11	0%	
Modifications aux indemnités reçues						2.635	12%	
Modifications Greenhouse						243	1%	
Modifications des avantages locatifs échelonnés suite aux négociations et aux dates d'échéance						186	1%	
Immobilier logistique Belgique	20.492	7.373	67	27.933	19.705	788	4%	
Modifications suite à l'indexation						785	4%	
Modifications du taux d'occupation						11	0%	
Modifications suite aux négociations avec locataires existants ou nouveaux locataires						-53	0%	
Modifications des indemnités reçues						-194	-1%	
Modifications des avantages locatifs échelonnés suite aux négociations et aux dates d'échéance						239	1%	
Immobilier logistique aux Pays-Bas	16.999	1.319	0	18.318	16.529	470	3%	
Modifications suite à l'indexation						463	2%	
Modifications du taux d'occupation						17	0%	
Modifications suite aux négociations avec locataires existants ou nouveaux locataires						-10	0%	
Modifications des indemnités reçues						0	0%	
Modifications des avantages locatifs échelonnés suite aux négociations et aux dates d'échéance						0	0%	
TOTAL REVENUS LOCATIFS sur la base d'une composition constante	62.506	8.901	67	71.474	58.682	3.825	7%	
Réconciliation avec les revenus locatifs nets consolidés								
Charges relatives à la location				-19				
RÉSULTAT LOCATIF NET				71.455				

Le tableau ci-dessus donne l'évolution des EPRA revenus locatifs sur base d'une composition constante du portefeuille. Cela signifie que les revenus locatifs supplémentaires perçus suite aux acquisitions de 2021 et 2022 ne sont pas repris dans la base de comparaison.

Les bureaux enregistrent une augmentation de 11%, principalement due à l'indemnité de rupture reçue pour le départ anticipé du locataire Enterprise Services Belgium dans la Mechelen Business Tower. Ce départ a été suivi d'une vacance, ce qui explique aussi en partie le changement du taux d'occupation. Dans le segment logistique, on observe tant en Belgique qu'aux Pays-Bas une légère augmentation de respectivement 4% et de 3%. Dans les deux segments, il s'agit en grande partie de l'effet de l'indexation des loyers.

3.3.8 Tableau 8 : EPRA dépenses d'investissement sur base de comparaison constante

en milliers €	31.12.2022			31.12.2021		
	Bureaux	Immobilier logistique Belgique	Immobilier logistique Pays-Bas	Bureaux	Immobilier logistique Belgique	Immobilier logistique Pays-Bas
Acquisitions	0	65.193	30.222	0	46.828	16.615
<i>Acquisition d'immeubles de placement</i>	0	4.627	30.222	0	32.354	16.615
<i>Acquisition d'immobilier via des actions dans des sociétés immobilières</i>	0	60.566	0	0	14.474	0
Investissements dans des projets de développement	6.666	75.426	5.749	13.515	39.759	515
<i>Dont intérêts capitalisés :</i>	344	1.203	100	725	310	60
Désinvestissements/transfert d'immeubles de placement	-27.504	-8.095	0	0	0	0
<i>Désinvestissement</i>	0	-8.095	0	0	0	0
<i>Transfert dans immobilier destiné à la vente</i>	-27.504	0	0	0	0	0
Portefeuille like-for-like*	935	1.414	575	2.422	3.896	1.415
<i>Dont avec superficie locative supplémentaire :</i>	0	0	0	0	0	0
TOTAL	-19.903	133.938	36.546	15.937	90.483	18.545
Ajustement éléments non liés à la trésorerie	27.100	-26.798	0	-860	-9.930	-114
TOTAL (FLUX DE TRÉSORERIE)	7.197	107.140	36.546	15.077	80.553	18.431

* Les dépenses d'investissement mentionnées au « portefeuille like-for-like » se rapportent aux investissements et extensions dans les immeubles en possession de la société au 1er janvier 2021 et toujours détenus au 31 décembre 2022.

Dans le portefeuille logistique en Belgique, des acquisitions ont été effectuées en 2022 à Zeebrugge, Tessenderlo et Herstal. Des investissements ont également été réalisés pour l'achèvement de Zeebrugge Green Logistics, Herentals Green Logistics et Genk Green Logistics.

Dans le portefeuille logistique aux Pays-Bas, des acquisitions ont été réalisées en 2022 à Waalwijk et à Breda, et à Den Bosch, des investissements ont également été réalisés dans un projet de développement.

Les investissements dans le segment des bureaux concernent principalement l'achèvement du projet Greenhouse Collection at the Singel à Anvers.

En 2022, le site de Huizingen a été vendu (logistique Belgique) et les sites de bureaux de Dilbeek, Gateway et Hoeilaart sont passés dans la catégorie de l'immobilier destiné à la vente.

Le montant élevé de l'ajustement pour des éléments non liés à la trésorerie du portefeuille de bureaux se rapporte au transfert des immeubles de bureaux dans « l'immobilier destiné à la vente ». Dans le segment logistique en Belgique, l'ajustement concerne, d'une part, la provision pour les factures à recevoir concernant l'achèvement des sites de Genk Green Logistics, Herentals et Zeebrugge. D'autre part, en ce qui concerne la transaction en actions de Zeebrugge, seul le prix effectivement payé des actions est comptabilisé dans les dépenses d'investissement de l'aperçu des flux de trésorerie. Le règlement final du prix qui doit encore être payé en 2023 ainsi que d'autres éléments non liés à la trésorerie tels que l'ajustement IFRS16 pour la redevance de concession ne sont pas repris dans l'aperçu des flux de trésorerie.

4 Prévisions 2023

Ces prévisions ne doivent pas être interprétées comme un engagement de la part d'Intervest. La réalisation ou non de ces prévisions dépend de facteurs sur lesquels Intervest n'a aucun contrôle, tels que les développements sur les marchés immobiliers et financiers et l'évolution de l'économie. Vu le contexte actuel de la crise sanitaire persistante et de l'incertitude économique, les hypothèses retenues peuvent être très volatiles. Les hypothèses et les évaluations des risques semblaient raisonnables au moment où elles ont été faites, mais comme il est impossible de prévoir les événements futurs, elles peuvent ou non s'avérer correctes à l'avenir. De ce fait, les résultats finaux, la situation financière, les performances ou les réalisations d'Intervest, voire même les tendances générales du marché, peuvent différer sensiblement des prévisions.

4.1 Généralités

Les prévisions présentées ci-dessous contiennent les attentes pour l'exercice 2023 en ce qui concerne l'EPRA résultat consolidé et le bilan consolidé d'Intervest.

Les perspectives et prévisions de bénéfices présentées ci-dessous ont été établies par le conseil de surveillance dans le but de définir les attentes pour l'exercice 2023, en tenant compte des tendances opérationnelles identifiées jusqu'à présent, sur une base comparable avec les informations financières historiques.

La base comptable utilisée pour les prévisions est conforme aux méthodes comptables appliquées par Intervest dans le cadre de la préparation de ses comptes consolidés fin 2021 et fin 2022, conformément aux normes IFRS telles qu'appliquées par l'Union européenne et mises en œuvre par l'Arrêté Royal SIR.

Les projections relatives à l'EPRA résultat consolidé sont des prévisions dont la réalisation effective dépend de l'évolution de l'économie, des marchés financiers et des marchés immobiliers et de la réalisation effective des dossiers de (dés)investissement et de développement en cours. Ces prévisions ont été établies sur la base des informations disponibles au 31 décembre 2022 et prennent également en compte les faits postérieurs à la date du bilan, le cas échéant.

Les projections relatives à l'EPRA résultat consolidé sont des prévisions dont la réalisation effective dépend de l'évolution de l'économie, des marchés financiers et des marchés immobiliers. Ces informations prospectives, prévisions, opinions et estimations faites par Intervest, relatives aux attentes actuelles concernant les performances futures d'Intervest et du marché sur lequel Intervest opère, ne constituent pas un engagement. Par leur nature, les déclarations prospectives comportent des risques, des incertitudes et des suppositions, aussi bien d'ordre général que spécifique, et le risque existe que les déclarations prospectives ne soient pas réalisées.

4.2 Hypothèses

4.2.1 Hypothèses concernant des facteurs qu'Intervest ne peut pas influencer directement

- › **Inflation** : un taux d'inflation moyen de 5,8% pour la Belgique et de 6,4% pour les Pays-Bas, sur la base des prévisions économiques consensuelles à la fin de 2022, en tenant compte d'une croissance like-for-like des revenus locatifs de 11% en 2023.
- › **Taux d'intérêt** : un niveau moyen des taux d'intérêt Euribor sur trois mois de 2,4%.
- › **Instruments de couverture financiers** : compte tenu de leur volatilité, les variations de leurs valeurs de marché n'ont pas été prises en compte. Ces variations ne sont pas pertinentes pour les prévisions relatives à l'EPRA résultat.
- › **Évaluation du portefeuille immobilier et des panneaux solaires** : aucune prévision n'est faite quant aux variations de la juste valeur du portefeuille immobilier et des panneaux solaires. Il ne s'agirait en effet pas d'une donnée fiable vu qu'elle est soumise à une multitude de facteurs externes sur lesquels l'entreprise n'a aucun contrôle. Ces variations ne sont pas non plus pertinentes pour les prévisions relatives à l'EPRA résultat.

- › **Événements externes** : on part de l'hypothèse qu'il n'y a pas de changements significatifs dans le climat (géo)politique et/ou économique qui pourraient avoir un impact significatif sur Interinvest.
- › **Cadre réglementaire et fiscal** : on part de l'hypothèse qu'il n'y a pas de changements significatifs dans la législation fiscale ou les exigences réglementaires qui pourraient impacter les résultats d'Interinvest ou les méthodes comptables qu'elle utilise.
- › **Risques** : les prévisions peuvent être influencées, entre autres, par des risques de marché, opérationnels, financiers et réglementaires tels qu'ils sont décrits dans la section Facteurs de risque.

4.2.2 Hypothèses concernant des facteurs qu'Interinvest peut influencer directement

- › **Résultat locatif net** : l'augmentation est principalement due à la croissance interne. Le volume d'investissement net réalisé en 2022 contribuera largement au résultat locatif au cours de l'exercice 2023. En ce qui concerne la croissance organique, l'indexation des contrats de bail est prise en compte (voir ci-dessus). En 2023, 9% des contrats arrivent à leur prochaine échéance. Il est tenu compte des prolongations et/ou renouvellements de contrats de bail après une éventuelle période de vacance. En outre, au cours de l'année 2023, trois projets prélués seront réceptionnés et généreront¹ progressivement des revenus locatifs. Les revenus locatifs des acquisitions déjà réalisées en 2023 et d'un nombre limité de dossiers de développement en cours, dont la réalisation est hautement probable sont inclus, ainsi que la perte de revenus locatifs résultant du désinvestissement à réaliser des actifs destinés à la vente. Interinvest part du principe que le taux d'occupation moyen sera de 97% d'ici la fin de l'année 2023.
- › **Autres revenus et dépenses liés à la gestion** : ils comprennent principalement les coûts nets (c'est-à-dire après d'éventuelles imputations) pour les charges locatives et les impôts, ainsi que d'autres revenus et dépenses liés à la location. Les revenus et les dépenses pour les panneaux solaires et les frais de fonctionnement des sites Greenhouse sont également repris dans cette catégorie. Ils ont été estimés pour 2023 sur la base du portefeuille actuel, des investissements attendus et de l'évolution des chiffres des exercices précédents.
- › **Coûts immobiliers** : ils comprennent principalement les coûts nets (c'est-à-dire après d'éventuelles imputations) pour l'entretien et les réparations, les contrats d'assurance et les commissions. Ils ont été estimés pour 2023 sur la base du portefeuille actuel, des investissements attendus et de l'évolution des chiffres des exercices précédents.
- › **Frais généraux** : ces coûts évoluent de manière sous-jacente conformément à la croissance du portefeuille, la plateforme opérationnelle étant constituée de manière rentable malgré l'inflation actuelle, notamment en maintenant la marge d'exploitation à environ 83%. Ces coûts comprennent les frais de fonctionnement, principalement les salaires, le loyer des bureaux, les rémunérations des conseillers externes et les coûts liés à la cotation en bourse et à la communication externe.
- › **Résultat financier** : on se base sur une évolution des dettes financières en fonction du programme d'investissement. En tenant compte de l'évolution des taux d'intérêt à court terme et d'un taux de couverture de 72% sur la base de la situation au 31 décembre 2022, on se base sur un coût de financement global de 2,9% pour 2022. On part du principe qu'aucun emprunt n'est remboursé anticipativement et qu'aucun contrat IRS en cours ne sera résilié de manière anticipée. La société tentera de relever son taux de couverture. Les coûts financiers totaux ont ensuite été diminués des intérêts capitalisés qui sont comptabilisés dans le coût d'investissement des projets de développement existants à un taux d'intérêt équivalent au coût de financement global estimé. Les charges financières comprennent également la composante d'intérêt récurrente des redevances de concession de € 0,3 million qu'Interinvest doit payer pour les sites dont elle ne détient pas la nue-propriété mais l'usufruit (voir Note 19 - Autres passifs financiers non courants et courants dans les États financiers).
- › **Impôts** : ils comprennent l'impôt des sociétés à payer annuellement, principalement pour les sociétés du périmètre aux Pays-Bas.

¹ Il est référé au Rapport d'activités - 1.1.3. Projets et potentiel de développement pour un aperçu des projets en construction.

4.2.3 Prévisions des résultats consolidés

en milliers €	2023 Budget	2022 Réal
RÉSULTAT LOCATIF NET	80.726	71.455
Autres revenus et dépenses liés à la gestion	1.445	559
RÉSULTAT IMMOBILIER	82.172	72.014
Charges immobilières	-10.052	-8.566
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	72.120	63.448
Frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation	-4.896	-4.862
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	67.224	58.586
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs financiers)	-19.646	-10.877
Impôts	-1.647	-978
Intérêts minoritaires	-1.482	-1.264
EPRA RÉSULTAT	44.449	45.467
Moyenne pondérée du nombre d'actions	30.012.275	26.664.878
EPRA RÉSULTAT PAR ACTION	1,48	1,71
DIVIDENDE PAR ACTION	1,53	1,53

Sur la base des prévisions actuelles et des hypothèses ci-dessus, Intervest s'attend pour 2023 à un bénéfice EPRA par action d'au moins € 1,48 et à un EPRA résultat d'environ € 44,4 millions. Cette diminution s'explique, d'une part, par le programme de développement en cours, résultant du passage de l'achat de cash-flow à la génération de cash-flow, et d'autre part, par la poursuite des efforts visant à rendre le portefeuille à l'épreuve du temps, dans le contexte économique actuel. Compte tenu des prévisions de bénéfices actuelles et des prévisions de bénéfices à long terme, Intervest a l'intention de verser un dividende brut par action de € 1,53 pour l'exercice 2023 (payable en 2024). Ces prévisions sont basées sur les connaissances et la situation actuelles, sauf circonstances imprévues telles que l'affaiblissement des perspectives macroéconomiques, la volatilité du marché et une forte augmentation du coût du capital.

4.2.4 Prévisions du bilan consolidé

Des facteurs pouvant être raisonnablement estimés ont été pris en compte lors de l'établissement du bilan prévisionnel. Les hypothèses retenues sont les suivantes :

- › **Actif - portefeuille immobilier** : il est tenu compte des investissements, comme décrit dans le Rapport immobilier 1.1.3 Projets et potentiel de développement, d'un nombre limité de dossiers de développement en cours dont la réalisation est hautement probable et du désinvestissement des actifs destinés à la vente.
- › **Passif - capitaux propres** : il est tenu compte d'un renforcement des capitaux propres, de la distribution du dividende en 2022 sous la forme d'un dividende optionnel avec l'hypothèse de 30% de prise en actions et de l'évolution du bénéfice EPRA au cours de l'exercice 2023.
- › **Passif - Dettes financières courantes et non courantes** : évolution en fonction du volume d'investissement attendu et de la partie qui sera vraisemblablement financée par des capitaux propres (via les apports en nature, les bénéfices réservés et le dividende optionnel). Il faut dès lors s'attendre à un loan-to-value inférieur à 50% au 31 décembre 2023. Au 31 décembre 2022, Intervest dispose d'un tampon de plus de € 200 millions de lignes de crédit à long terme non utilisées, qui peuvent servir à financer les projets en cours d'exécution, les acquisitions prévues et les dettes à long terme arrivant à échéance (€ 85 millions) jusqu'à fin 2023, en tenant compte de l'impact annuel des bénéfices réservés et du dividende optionnel en 2023-24.

ACTIF en milliers €	31.12.2023 Budget	31.12.2022 Réel
ACTIFS NON COURANTS	1.495.349	1.381.476
Immeubles de placement	1.448.065	1.333.418
Autres actifs non courants	47.284	48.057
ACTIFS COURANTS	19.767	47.304
Actifs destinés à la vente	0	27.277
Autres actifs courants	19.767	20.027
TOTAL DE L'ACTIF	1.515.116	1.428.780
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €	31.12.2023 Budget	31.12.2022 Réel
CAPITAUX PROPRES	784.590	721.410
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	755.049	693.351
Intérêts minoritaires	29.541	28.059
PASSIF	730.526	707.370
Dettes financières non courantes et courantes	671.906	627.762
Autres passifs éligibles pour le calcul du taux d'endettement	21.716	42.704
Autres passifs	36.904	36.904
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	1.515.116	1.428.780
TAUX D'ENDETTEMENT	47%	48%

4.2.5 Sensibilité

Si le rendement requis utilisé par les experts immobiliers lors de la détermination de la juste valeur du portefeuille immobilier de la société (yield ou taux de capitalisation) devait augmenter de 1 pp (de 6,0% à 7,0% en moyenne), la juste valeur des biens immobiliers diminuerait de € 175 millions ou 12%. Le taux d'endettement attendu de la société augmenterait ainsi de 6 points de pourcentage pour 2023 et s'élèverait à environ 53%.

Dans le cas contraire, si le rendement requis utilisé devait baisser de 1 pp, la juste valeur des biens immobiliers augmenterait de € 244 millions ou 16%. Le taux d'endettement attendu de la société baisserait ainsi de 7 points de pourcentage pour 2023 et s'élèverait à environ 40%.

L'effet de l'augmentation/baisse hypothétique des taux d'intérêt de 1% serait d'environ € -0,9 (augmentation) ou € 0,9 million (diminution) ou € 0,02 par action sur l'EPRA résultat budgété et le résultat net pour 2023.

4.2.6 Plan de croissance #connect2025 - Prévisions des résultats consolidés et attentes en matière de dividendes

Le nouveau plan de croissance stratégique 2023-25 est un plan triennal dans lequel Intervest vise un bénéfice EPRA par action de € 1,85 en 2025, un portefeuille immobilier de plus de € 1,8 milliard et un taux d'endettement à mi-chemin entre 45% et 50%.

Les résultats seront influencés par la rapidité avec laquelle Intervest parviendra à concrétiser la poursuite de la rotation des actifs.

La stratégie de croissance #connect2025 s'inscrit dans la droite ligne de l'approche réussie de ces dernières années : accent sur la logistique et accent sur la rotation des actifs en vue d'améliorer le profil de risque et la qualité globale du portefeuille immobilier tout en conservant l'ensemble de la chaîne de valeur en interne.

Les principaux moteurs de la croissance sont l'accent sur les propres (re)développements, avec pour résultat visé des rendements plus élevés et une amélioration du profil de risque.

- › Accent sur la création de clusters ciblés sur des axes (maritimes) stratégiques, offrant des économies d'échelle et de la flexibilité aux clients
- › Accent sur une rotation des actifs 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
- › Accent sur l'ESG et l'innovation au service de toutes les parties prenantes

Le principal moteur de la croissance des bénéfices reste donc la demande structurelle persistante en immobilier logistique à laquelle Intervest peut répondre et aider ses clients à continuer à grandir au cœur de la chaîne d'approvisionnement.

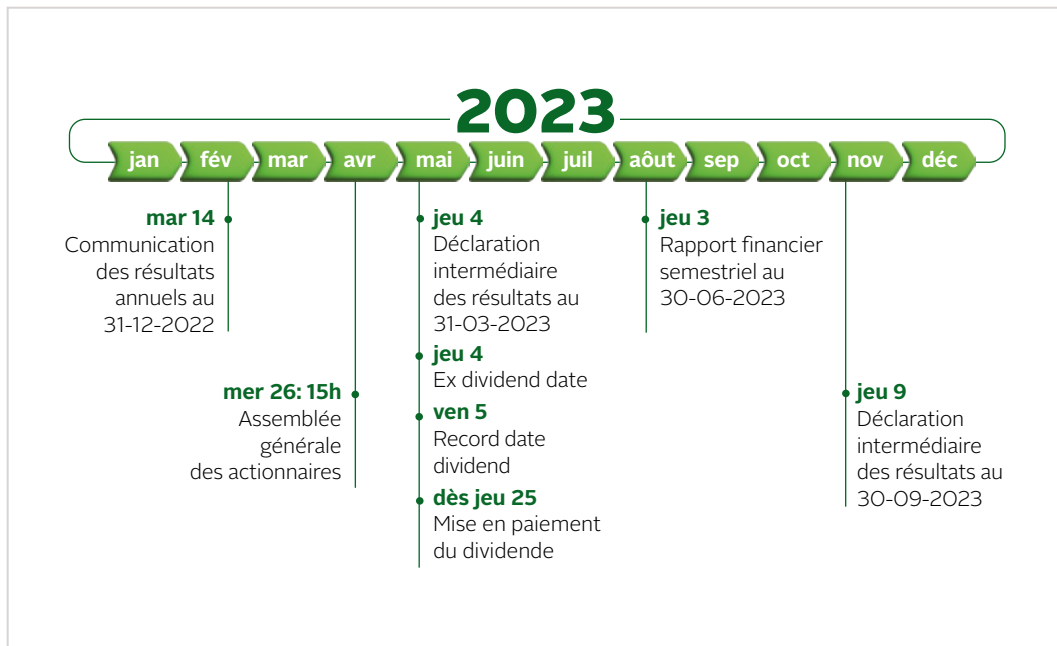
Intervest entend poursuivre la création de valeur au sein du portefeuille existant, notamment en renforçant l'orientation client et en continuant à développer un portefeuille de haute qualité soutenu par la technologie, l'énergie et la durabilité.

Intervest s'attend également à une pénurie croissante de terrains, ce qui entraînera une pression à la hausse sur les loyers du marché.

Cette stratégie s'appuie sur une discipline stricte en matière de capital qui tient compte des éléments suivants :

- › Financement des investissements par au moins 50% de capitaux propres et maximum 50% de capitaux d'emprunt
- › Structure de capital stable basée sur un ratio net debt / EBITDA d'environ 10x.
- › Loan-to-value de maximum 50%.

4.3 Calendrier financier 2023



5 Invest en bourse

Intervest est cotée > 20 ans à la bourse de Bruxelles.

CHIFFRES CLÉS 

€ 562 millions
capitalisation boursière

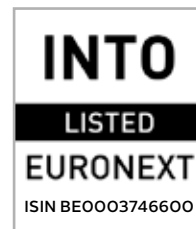
€ 19,24
cours boursier fin 2022

85%
free float

5.1 Données boursières

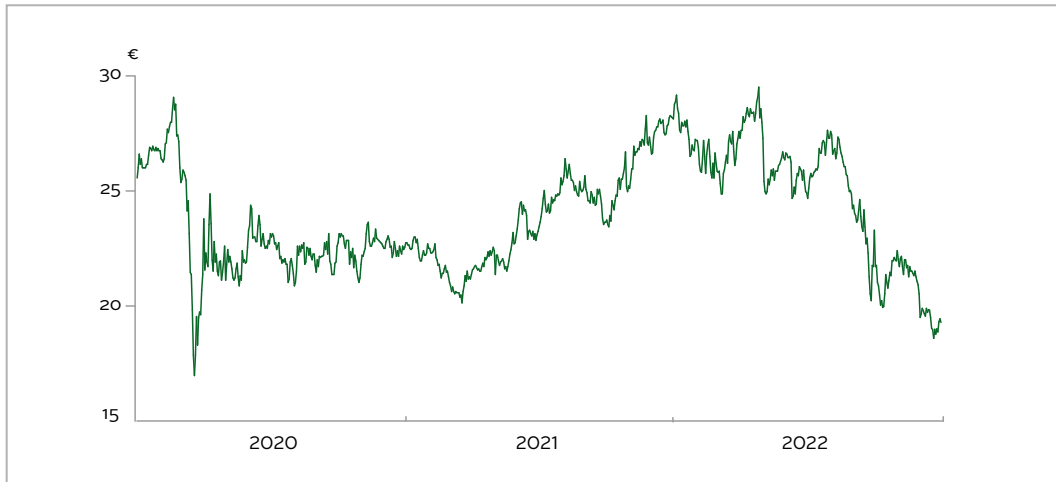
L'action d'Intervest Offices & Warehouses (ci-après nommée 'Intervest') est cotée depuis 1999 sur le marché continu d'Euronext Bruxelles (INTO).

L'action est, entre autres, reprise dans les indices boursiers EPRA/NAREIT Developed Europe et EPRA/NAREIT Europe REIT's.



Bruxelles) Euronext - Bell ceremony

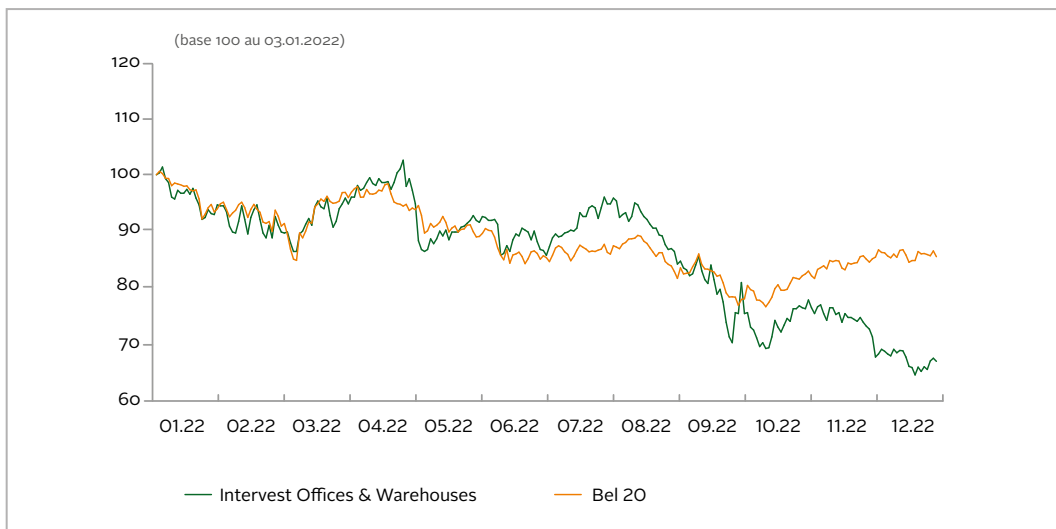
5.1.1 Évolution du cours boursier sur trois ans



L'action d'Intervest a clôturé l'exercice 2022 avec un cours boursier de € 19,24 par rapport à € 28,20 au 31 décembre 2021.

Le cours boursier moyen de l'exercice 2022 s'élève à € 24,88, par rapport à € 23,92 pour l'exercice 2021. En 2022, l'action a enregistré son cours de clôture le plus bas à € 18,54 (20 décembre 2022) et son cours de clôture le plus élevé à € 29,6 (28 avril 2022).

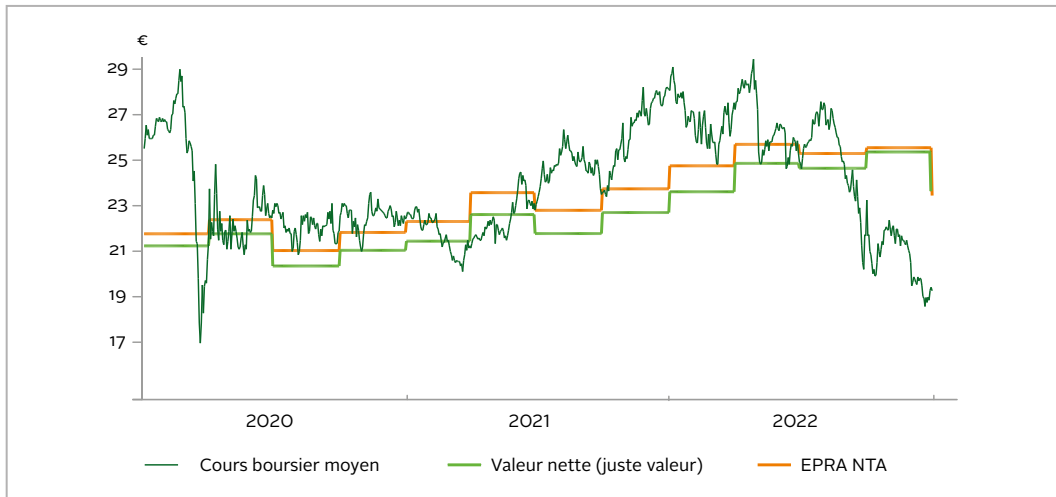
5.1.2 Performance boursière par rapport à l'indice BEL 20 en 2022



Pour l'exercice 2021, le titre a coté ex-dividende le 5 mai 2022.

Au 31 décembre 2022, la capitalisation boursière d'Intervest s'élève à € 562 millions.

5.1.3 Prime du cours boursier par rapport à la valeur nette et EPRA NTA sur trois ans



L'action d'Intervest a coté au cours de l'exercice 2022 avec une décote de 1% en moyenne par rapport à la valeur nette (juste valeur) et par rapport à l'EPRA NTA.

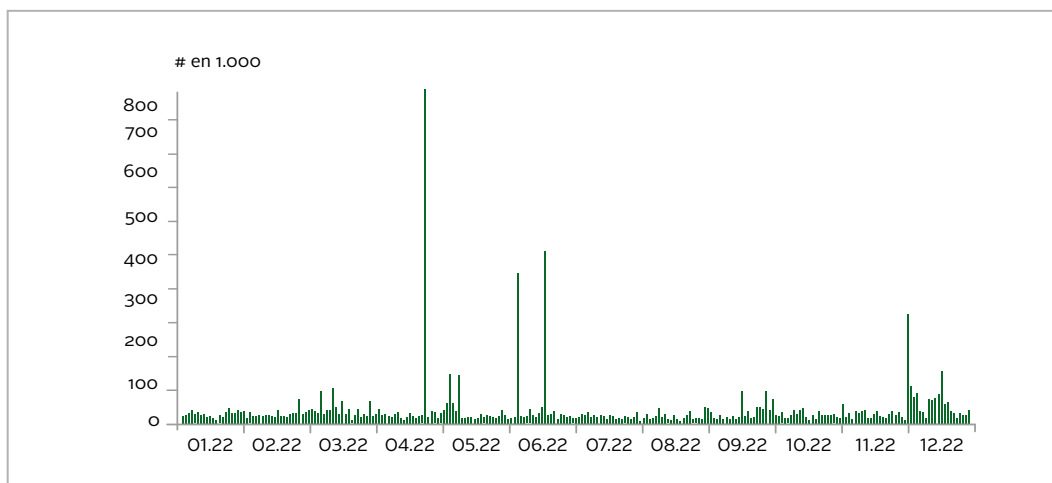
Au 31 décembre 2022, la décote s'élève à 19% par rapport à la valeur nette (juste valeur) de € 23,72 et à 18% par rapport à l'EPRA NTA de € 23,50. La valeur nette comprend le dividende de l'exercice 2022.

5.1.4 Comparaison Intervest aux indices EPRA/NAREIT - Rendement total



Malgré les turbulences sur le marché des actions, l'action d'Intervest résiste bien en 2022. À partir du deuxième semestre 2022, le cours boursier d'Intervest performe mieux que le FTSE EPRA/NAREIT Eurozone et le FTSE EPRA/NAREIT Belgium/Luxembourg.

5.1.5 Volumes traités Intervest



Avec une moyenne de 31.658 actions par jour en 2022, les volumes traités sont supérieurs à ceux de 2021 (en moyenne 29.637 unités par jour). Sur base de la moyenne pondérée du nombre d'actions, la vélocité de l'action Intervest s'élève à 28%, au même niveau qu'en 2021 (29%).

Un accord de liquidité a été conclu avec KBC Securities et la Banque Degroof Petercam, afin de favoriser la négociabilité des actions. En pratique, ceci se fait par la remise régulière de commandes d'achat et de vente, tout en respectant certaines marges.

5.2 Politique de dividendes

La politique de dividendes est déterminée par le conseil de surveillance d'Intervest et soumise à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires après la fin de chaque exercice.

Le montant qui peut être distribué est déterminé conformément à l'article 13 §1er, de l'Arrêté Royal SIR et au Chapitre III de l'annexe C de l'Arrêté Royal SIR.

Intervest est une société immobilière réglementée ayant une obligation statutaire de distribution d'au moins 80% de l'EPRA résultat, corrigé des éléments non liés à la trésorerie. Le dividende brut sera toujours au moins égal à 80% de ce montant, afin que la SIR respecte toujours ses obligations légales.

Chaque année, le conseil de surveillance d'Intervest a la possibilité de décider que le dividende de l'exercice soit distribué sous la forme d'un dividende optionnel. Dans le cas d'un dividende optionnel, les actionnaires ont la possibilité d'apporter leur créance résultant de la distribution de bénéfices au capital d'Intervest contre l'émission de nouvelles actions. À cela s'ajoute la possibilité de recevoir le dividende en espèces ou d'opter pour une combinaison des deux options précédentes. La créance de dividende qui est liée à un certain nombre d'actions existantes donne droit à une nouvelle action, moyennant un prix d'émission par action, avec ou sans décote par rapport au cours boursier. Le conseil de surveillance d'Intervest examinera dans chaque cas s'il y a lieu de distribuer le dividende sous la forme d'un dividende optionnel et, s'il décide de le faire, en fixera les modalités.

Les dividendes distribués par Intervest sont par défaut soumis au précompte mobilier belge de 30%. Une exonération partielle ou totale du précompte mobilier sur les dividendes peut être obtenue par les actionnaires qui remplissent certaines conditions fixées par la loi.

Pour la détermination du montant de distribution obligatoire de dividendes et du dividende proposé par action pour l'exercice 2022, il est référé à la section 8.6 Annexes aux comptes annuels statutaires.

5.3 Dividende et actions

Au 31 décembre 2022, le cours de l'action Interinvest est de € 19,24, offrant un rendement de dividende brut de 8,0% aux actionnaires.

NOMBRE D' ACTIONS	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Nombre d'actions à la fin de la période	29.235.067	26.300.908	25.500.672
Nombre d'actions donnant droit au dividende	29.235.067	26.300.908	25.500.672
Free float (%)	85%	85%	80%

DONNÉES BOURSIÈRES	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Cours de clôture le plus élevé (€)	29,60	28,35	29,15
Cours de clôture le plus bas (€)	18,54	20,10	16,90
Cours boursier à la date de clôture (€)	19,24	28,20	22,55
Prime/décote par rapport à la juste valeur nette (%)	-19%	19%	5%
Cours boursier moyen (€)	24,88	23,92	23,03
Nombre d'actions traitées par an	8.136.081	7.646.263	7.476.507
Nombre moyen d'actions traitées par jour	31 658	29 637	29 091
Vélocité de l'action (%)	27,8%	29,1%	29,3%

DONNÉES PAR ACTION (€)	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Valeur nette (juste valeur)*	23,72	23,67	21,46
EPRA NTA	23,50	24,83	22,40
Capitalisation boursière (millions)	562	742	575
Pourcentage de distribution (%)	90%	88%	95%
Dividende brut	1,53	1,53	1,53
Pourcentage précompte mobilier (%)	30%	30%	30%
Dividende net	1,071 0	1,071 0	1,071 0
Rendement de dividende brut (%)	8,0%	5,4%	6,8%
Rendement de dividende net (%)	5,6%	3,8%	4,7%

* La valeur nette (juste valeur) correspond à la valeur nette telle que définie à l'article 2, 23° de la Loi SIR.

5.4 Actionnaires¹

Au 31 décembre 2022, les actionnaires suivants sont connus de la société, conformément aux notifications reçues.

Nom	Nombre d'actions (déclarées) à la date de la notification	Date de la notification de transparence	% d'actions sur la base du dénominateur à la date de la notification ¹	% d'actions sur la base du dénominateur au 31.12.2022 ²
Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij NV/ Société Fédérale de Participations et d'Investissement S.A. FPIM/SFPI (y compris Belfius Groupe)	2.439.890	20.08.2019	9,90%	8,35%
Allianz	1.563.603	04.04.2019	6,44%	5,35%
Patronale Group SA	1.251.112	12.03.2020	5,07%	4,28%
Degroef Petercam Asset Management SA	773 480	19.03.2019	3,18%	2,64%
BlackRock - entreprises liées	493 742	30.06.2015	3,04%	1,69%
Autres actionnaires sous le seuil statutaire	22.713.240			77,69%
TOTAL	29.235.067			100%

Selon la définition d'Euronext, le free float de l'action d'Intervest s'élève à 85% au 31 décembre 2022.

- 1 Le pourcentage d'actions sur la base du dénominateur à la date de la notification de transparence. Ce dénominateur a peut-être changé depuis lors.
- 2 Pourcentage d'actions sur la base de la notification de transparence reçue jusqu'au 31 décembre 2022 inclus, en fonction du dénominateur à la fin 2022. Le pourcentage est calculé en supposant que le nombre d'actions n'a pas changé depuis la dernière notification de transparence et en tenant compte du nombre total d'actions en circulation d'Intervest. Les modifications communiquées peuvent être consultées sur www.intervest.be/fr/structure-dactionariat.

Notifications de transparence 2022

Interinvest n'a reçu aucune notification de transparence en 2022.

Les notifications antérieures et futures, ainsi que la structure de l'actionnariat, sont également consultables sur le site web d'Interinvest sous les rubriques : Structure d'actionnariat.

<https://www.interinvest.be/fr/structure-dactionnariat>

Conformément aux prescriptions légales en la matière, toute personne physique ou morale qui détient ou cède des actions ou autres instruments financiers de la société assortis d'un droit de vote, représentant ou non le capital, est tenue d'informer tant la société que l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) du nombre d'instruments financiers en sa possession, chaque fois que les droits de vote associés à ces instruments financiers atteignent cinq pour cent (5%) ou un multiple de cinq pour cent du nombre total de droits de vote à ce moment ou au moment où se produisent des circonstances en vertu desquelles une telle notification est obligatoire.

En plus des seuils légaux mentionnés dans le paragraphe précédent, la société prévoit aussi un seuil statutaire de trois pour cent (3%).

La déclaration est également obligatoire en cas de cession d'actions, lorsque cette cession a pour effet d'amener le nombre de droits de vote au-dessus ou en dessous des seuils définis ci-avant.

Le dénominateur pour ces notifications dans le cadre de la réglementation en matière de transparence a été modifié une dernière fois le 5 décembre 2022 suite à l'augmentation de capital dans le cadre du capital autorisé et de l'émission de 2.657.733 nouvelles actions s'y rapportant.

