



# ÉTATS FINANCIERS<sup>1</sup>

- 1 Compte de résultats consolidé
- 2 Résultat global consolidé
- 3 Bilan consolidé
- 4 Aperçu de mutation des capitaux propres consolidés
- 5 Aperçu des flux de trésorerie consolidés
- 6 Notes aux comptes annuels consolidés
- 7 Rapport du commissaire
- 8 Comptes annuels statutaires d'Intervest Offices & Warehouses SA

<sup>1</sup> Les rapports financiers annuels, les rapports du conseil de surveillance et les rapports du commissaire relatifs aux exercices 2022, 2021 et 2020 ainsi que les déclarations intermédiaires et les rapports financiers semestriels (y compris les rapports du commissaire) peuvent être consultés sur le site web de la société ([www.intervest.eu](http://www.intervest.eu)). Ils sont également disponibles sur simple demande au siège social.

# 1 Compte de résultats consolidé

en milliers €	Note	2022	2021
Revenus locatifs	4	71.474	65.056
Charges relatives à la location	4	-19	-148
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>		<b>71.455</b>	<b>64.908</b>
Récupération de charges immobilières	4	1.249	696
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4	22.290	13.528
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état		-1.629	-361
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4	-22.290	-13.528
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	4	939	716
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>		<b>72.014</b>	<b>65.959</b>
Frais techniques	5	-931	-1.144
Frais commerciaux	5	-432	-547
Charges et taxes sur immeubles non loués	5	-1.086	-893
Frais de gestion immobilière	5	-4.926	-4.792
Autres charges immobilières	5	-1.191	-1.007
<b>Charges immobilières</b>		<b>-8.566</b>	<b>-8.383</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>		<b>63.448</b>	<b>57.576</b>
Frais généraux	6	-4.387	-3.836
Autres revenus et charges d'exploitation	8	-475	-310
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>		<b>58.586</b>	<b>53.430</b>
Résultats sur vente des immeubles de placement	9	478	198
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	10	-26.106	66.020
Autre résultat sur portefeuille	11	3.920	-11.205
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>36.878</b>	<b>108.443</b>
Revenus financiers		69	59
Charges d'intérêt nettes	12	-10.655	-7.094
Autres charges financières		-291	-50
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	19	32.257	4.217
<b>Résultat financier</b>		<b>21.380</b>	<b>-2.868</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>		<b>58.258</b>	<b>105.575</b>
Impôts	13	-978	-834
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>57.280</b>	<b>104.741</b>

en milliers €	Note	2022	2021
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>57.280</b>	<b>104.741</b>
<b>Attribuable à:</b>			
Actionnaires Groupe		51.714	98.100
Tiers		5.566	6.641

<b>RÉSULTAT NET - Actionnaires Groupe</b>		<b>51.714</b>	<b>98.100</b>
<b>À exclure:</b>			
- Résultats sur vente des immeubles de placement		478	198
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement		-26.106	66.020
- Autre résultat sur portefeuille		3.920	-11.205
- Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers		32.257	4.217
- Intérêts minoritaires relatifs à ce qui précède		-4.302	-6.306
<b>EPRA RÉSULTAT</b>		<b>45.467</b>	<b>45.176</b>

<b>RÉSULTAT PAR ACTION - GROUPE</b>	Rapport financier	2022	2021
Nombre d'actions en fin d'année	8.6	29.235.067	26.300.908
Nombre d'actions donnant droit au dividende en fin d'année	8.6	29.235.067	26.300.908
Nombre moyen pondéré d'actions	8.6	26.664.878	25.983.006
Résultat net (€)		1,94	3,78
Résultat net dilué (€)		1,94	3,78
EPRA résultat (€)		1,71	1,74

## 2 Résultat global consolidé

en milliers €	2022	2021
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>57.280</b>	<b>104.741</b>
<b>Autres éléments du résultat global (recyclable au compte de résultats)</b>	<b>5.486</b>	<b>970</b>
Réévaluation des autres immobilisations corporelles	5.486	970
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>62.766</b>	<b>105.711</b>
<b>Attribuable aux :</b>		
Actionnaires de la société mère	55.448	98.884
Intérêts minoritaires	7.318	6.827

### 3 Bilan consolidé<sup>1</sup>

ACTIF en milliers €	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>1.381.476</b>	<b>1.219.621</b>
Immobilisations incorporelles		284	254
Immeubles de placement	14	1.333.418	1.208.944
Autres immobilisations corporelles	14	15.124	5.888
Actifs financiers non courants	19	32.608	4.455
Créances commerciales et autres actifs non courants		41	80
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>47.304</b>	<b>17.336 *</b>
Actifs destinés à la vente	15	27.277	0
Actifs financiers courants		0	97
Créances commerciales	15	2.126	2.386 *
Créances fiscales et autres actifs courants	15	4.937	4.940
Trésorerie et équivalents de trésorerie		3.053	3.537
Comptes de régularisation	15	9.911	6.376
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>1.428.780</b>	<b>1.236.957 *</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>721.410</b>	<b>636.535</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>		<b>693.351</b>	<b>622.512</b>
Capital	16	264.026	237.930
Primes d'émission	16	219.354	189.818
Réserves	16	158.257	96.664
Résultat net de l'exercice		51.714	98.100
<b>Intérêts minoritaires</b>	24	<b>28.059</b>	<b>14.023</b>
<b>PASSIF</b>		<b>707.370</b>	<b>600.422 *</b>
<b>Passifs non courants</b>		<b>564.849</b>	<b>468.409</b>
Dettes financières non courantes	18	525.116	429.058
<i>Établissements de crédit</i>		422.734	421.058
<i>Autres</i>		102.382	8.000
Autres passifs financiers non courants	19	15.162	11.423
Dettes commerciales et autres dettes non courantes		2.810	1.503
Passifs d'impôts différés	21	21.761	26.425
<b>Passifs courants</b>		<b>142.521</b>	<b>132.013 *</b>
Dettes financières courantes	18	102.646	100.650
<i>Établissements de crédit</i>		64.646	650
<i>Papier commercial</i>		38.000	100.000
<i>Autres</i>		0	0
Autres passifs financiers courants	19	35	1
Dettes commerciales et autres dettes courantes	17	25.680	24.312
Autres passifs courants	17	3.811	1.890
Comptes de régularisation	17	10.349	5.160 *
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>		<b>1.428.780</b>	<b>1.236.957 *</b>

<sup>1</sup> À partir de 2022, les créances commerciales ouvertes facturées d'avance à l'actif du bilan sont compensées par le produit reporté au passif du bilan. Afin d'augmenter la comparabilité, les chiffres comparatifs de 2021 sont modifiés de la même manière. Les montants modifiés sont indiqués par \*.

TAUX D'ENDETTEMENT en %	Note	31.12.2022	31.12.2021
Taux d'endettement (max. 65%)	22	48,0%	45,0%

VALEUR NETTE PAR ACTION en €	31.12.2022	31.12.2021
Valeur nette	23,72	23,67
EPRA NTA	23,50	24,83



Berchem &gt; Greenhouse Antwerp - salle de réunion

## 4 Aperçu de mutation des capitaux propres consolidés

en milliers €

### ÉTAT INITIAL AU 1ER JANVIER DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat global exercice précédent

Transferts par l'affectation du résultat de l'exercice d'il y a 2 ans:

- Transfert aux réserves du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers
- Transfert de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée
- Transfert aux résultats reportés des exercices précédents
- Transfert aux autres réserves

Émission d'actions à la suite du dividende optionnel de l'exercice d'il y a 2 ans

Dividende de l'exercice d'il y a 2 ans

### BILAN AU 31 DÉCEMBRE DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat global de l'exercice actuel

Transferts par affectation du résultat de l'exercice précédent :

- Transfert aux réserves du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers
- Transfert de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée
- Transfert aux résultats reportés des exercices précédents
- Transfert aux autres réserves

Dividendes de l'exercice précédent

Émission d'actions à la suite du dividende optionnel de l'exercice précédent

Augmentation de capital société du périmètre Genk Green Logistics

Émission d'actions à la suite du placement privé accéléré

### BILAN AU 31 DÉCEMBRE DE L'EXERCICE ACTUEL

	Capital		Primes d'émission	Total réserves	Résultat net de l'exercice - Actionnaires Groupe	Intérêts minoritaires	TOTAL CAPITAUX PROPRES
	Capital libéré	Charges de l'augmentation de capital					
	232.373	-1.735	181.682	91.467	43.431	7.196	554.414
				784	98.100	6.827	105.711
				3.794	-3.794		0
				-2.311	2.311		0
				1.260	-1.260		0
				1.670	-1.670		0
	7.292		8.136				15.428
					-39.017		-39.017
	239.665	-1.735	189.818	96.664	98.100	14.023	636.535
				3.734	51.714	7.318	62.766
				48.510	-48.510		0
				4.217	-4.217		0
				4.935	-4.935		0
				198	-198		0
					-40.240	-277	-40.517
	2.519		4.585				7.104
		-5				6.995	6.990
	24.218	-636	24.950				48.532
	266.402	-2.376	219.354	158.257	51.714	28.059	721.410

## Ventilation des réserves

en milliers €

### ÉTAT INITIAL AU 1ER JANVIER DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat global exercice précédent

Transferts par l'affectation du résultat d'il y a deux ans:

- Transfert à la réserve du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers
- Transfert de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée
- Transfert aux résultats reportés des exercices précédents
- Transfert aux autres réserves

### BILAN AU 31 DÉCEMBRE DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat global de l'exercice

Transferts par affectation du résultat de l'exercice précédent :

- Transfert à la réserve du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers
- Transfert de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée
- Transfert aux résultats reportés des exercices précédents
- Transfert aux autres réserves

### BILAN AU 31 DÉCEMBRE DE L'EXERCICE



	Réserves légalés	Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immo- biliers	Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés, auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	Autres réserves	Résultat reporté des exercices précédents	TOTAL RÉSERVES
	90	46.871	-6.522	17.865	33.163	91.467
				784		784
		3.794				3.794
			-2.311			-2.311
					1.260	1.260
				1.670		1.670
	90	50.665	-8.833	20.319	34.423	96.664
				3.734		3.734
		48.510				48.510
			4.217			4.217
					4.935	4.935
				198		198
	90	99.176	-4.616	24.250	39.357	158.257

## 5 Aperçu des flux de trésorerie consolidés

en milliers €	Note	2022	2021
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE</b>		3.537	2.682
<b>1. Flux de trésorerie des activités d'exploitation</b>		<b>36.728</b>	<b>46.755</b>
Résultat d'exploitation		36.878	108.443
Intérêts payés		-9.617	-7.923
Autres éléments non opérationnels		-1.200	-825
Adaptation du résultat pour des transactions de nature non cash-flow		22.676	-52.549
▪ Amortissements sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles		806	803
▪ Résultat sur la vente d'immeubles de placement	9	-478	-198
▪ Variations de la juste valeur des immeubles de placement	10	26.106	-66.020
▪ Étalement des réductions de loyer et avantages locatifs accordés aux locataires	11	-473	1.550
▪ Autre résultat sur portefeuille	11	-3.285	11.316
Variation du besoin en fonds de roulement		-12.009	-391
Mouvement de l'actif		-2.557	1.579
Mouvement du passif		-9.453	-1.970
<b>2. Flux de trésorerie des activités d'investissement</b>		<b>-155.471</b>	<b>-115.536</b>
Investissements et extensions dans immeubles de placement existants	14	-2.924	-7.286
Acquisition des immeubles de placement	14	-34.849	-48.969
Acquisition des actions de sociétés immobilières	14	-23.974	-14.237
Investissements dans des projets de développement		-94.324	-41.709
Exit tax payée (en cas de passage au statut de FIIS)		-3.373	-1.860
Revenus de la vente des immeubles de placement		8.561	0
Achat de panneaux solaires et d'installations VE		-4.110	-990
Achats d'immobilisations incorporelles et d'autres immobilisations corporelles		-478	-485
<b>3. Flux de trésorerie des activités de financement</b>		<b>118.259</b>	<b>69.636</b>
Remboursement d'emprunts		-90.038	-38.181
Retrait d'emprunts		191.872	131.169
Augmentation de capital		48.531	0
Passifs non courants reçus comme garantie		1.306	237
Paiement de dividendes		-33.412	-23.589
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE L'EXERCICE</b>		<b>3.053</b>	<b>3.537</b>

Intervest a généré en 2022 un flux de trésorerie de € 37 millions provenant des activités d'exploitation contre € 47 millions en 2021.

Le flux de trésorerie provenant des activités d'investissement s'élève à € -155 millions et comprend des acquisitions et des investissements ainsi que des extensions dans le portefeuille immobilier existant et des projets de développement. Le montant en 2022 repris sous l'acquisition d'actions de sociétés immobilières de € 24 millions concerne l'acquisition des parts de Zeebrugge Green Logistics (auparavant Lingang Overseas Zeebrugge Modern Industrial Park Development Company) en avril 2022 (voir aussi la Note 14). Un paiement initial pour l'exit tax a été effectué suite à la transformation de cette société en FIIS. L'exit tax effective pour Greenhouse Singel SA a également été payée en 2022.

Le flux de trésorerie provenant des activités de financement du groupe s'élève à € 118 millions et se compose en 2022 d'une augmentation des prélèvements de crédits pour € 102 millions, de l'augmentation de capital de € 49 millions et du paiement de dividendes pour € 33 millions.

## Index: 6 Notes

<b>Note 1.</b> Schéma des comptes annuels pour les sociétés immobilières réglementées	174	<b>Note 15.</b> Actifs courants	206
<b>Note 2.</b> Principes de reporting financier	174	<b>Note 16.</b> Capitaux propres	208
<b>Note 3.</b> Information segmentée	184	<b>Note 17.</b> Passifs courants	211
<b>Note 4.</b> Résultat immobilier	187	<b>Note 18.</b> Dettes financières non courantes et courantes	213
<b>Note 5.</b> Charges immobilières	190	<b>Note 19.</b> Instruments financiers	215
<b>Note 6.</b> Frais généraux	192	<b>Note 20.</b> Autres passifs financiers non courants et courants	218
<b>Note 7.</b> Rémunérations du personnel	193	<b>Note 21.</b> Passifs d'impôts différés	219
<b>Note 8.</b> Autres revenus et charges d'exploitation	194	<b>Note 22.</b> Calcul du taux d'endettement	219
<b>Note 9.</b> Résultat sur vente des immeubles de placement	194	<b>Note 23.</b> Parties liées	220
<b>Note 10.</b> Variations de la juste valeur des immeubles de placement	195	<b>Note 24.</b> Liste des entreprises consolidées	221
<b>Note 11.</b> Autre résultat sur portefeuille	195	<b>Note 25.</b> Honoraires du commissaire et des entités liées au commissaire	222
<b>Note 12.</b> Charges d'intérêt nettes	196	<b>Note 26.</b> Droits et obligations conditionnels	223
<b>Note 13.</b> Impôts	197	<b>Note 27.</b> Événements postérieurs à la date du bilan	224
<b>Note 14.</b> Actifs non courants	198		

## 6 Notes aux comptes annuels consolidés

### Note 1. Schéma des comptes annuels pour les sociétés immobilières réglementées

Intervest Offices & Warehouses SA, en tant que société immobilière réglementée publique de droit belge cotée en bourse, a rédigé ses comptes annuels consolidés conformément aux « International Financial Reporting Standards » (IFRS), telles qu'approuvées par l'Union européenne. Dans l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, un schéma pour les comptes annuels statutaires et consolidés des SIR a été publié en Annexe C.

Le schéma implique principalement que dans le compte de résultats, le résultat sur portefeuille soit présenté séparément. Ce résultat sur portefeuille comprend tous les mouvements du portefeuille immobilier et se compose principalement de:

- › plus-values et moins-values réalisées sur les ventes d'immeubles
- › variations de la juste valeur des immeubles suite à l'évaluation des experts immobiliers, étant selon le cas des plus-values et/ou des moins-values non réalisées.

Le résultat sur le portefeuille n'est pas distribué aux actionnaires, mais transféré vers ou déduit des réserves.

### Note 2. Principes de reporting financier

#### Déclaration de conformité

Intervest est une société immobilière réglementée publique dont le siège social est situé en Belgique. Les comptes annuels consolidés de la société au 31 décembre 2022 comprennent la société et ses sociétés du périmètre (le « Groupe »). Les comptes annuels d'Intervest ont été approuvés et libérés en vue de leur publication par le conseil de surveillance du 20 mars 2023 et seront soumis pour approbation à l'assemblée générale des actionnaires du 26 avril 2023.

Les comptes annuels consolidés sont établis sur la base des principes de reporting financier conformément aux « International Financial Reporting Standards » (IFRS), telles qu'approuvées par la Commission européenne, et conformément à l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014. Ces normes comprennent toutes les normes nouvelles et révisées et les interprétations publiées par l'International Accounting Standards Board ('IAS B') et l'International

Financial Reporting Interpretations Committee ('IFRIC'), pour autant qu'elles soient d'application pour les activités du Groupe et effectives pour les exercices comptables à partir du 1er janvier 2022.

#### Normes nouvelles ou modifiées et interprétations en vigueur pour l'exercice qui prend cours au 1er janvier 2022

- › Amendements à IFRS 16 - Contrats de location : prolongation de l'exonération aux locataires afin d'évaluer si une concession de loyer liée au COVID-19 constitue une modification de loyer (applicable pour les exercices à partir du 1er avril 2021)
- › Améliorations annuelles du cycle IFRS 2018-2020 (applicables pour les exercices à partir du 1er janvier 2022)
- › Amendements à IFRS 3 - Regroupements d'entreprises : références au cadre conceptuel (applicables pour les exercices à partir du 1er janvier 2022)
- › IAS 16 – Immobilisations corporelles : Amendements interdisant à une société de réduire le produit de la vente d'éléments produits lors de la préparation de l'actif pour son utilisation prévue du coût des immobilisations corporelles (applicables pour les exercices à partir du 1er janvier 2022)
- › IAS 37 - Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels : amendements afin de préciser les coûts qu'une entreprise doit inclure pour déterminer si un contrat est déficitaire (applicables pour les exercices à partir du 1er janvier 2022)
- › Amendements à IFRS 17 - Contrats d'assurance en rapport avec la première application d'IFRS 17 ou d'IFRS 9

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

#### Normes nouvelles ou modifiées et interprétations qui ne sont pas encore en vigueur en 2022

Intervest n'a pas encore appliqué les nouvelles normes, modifications de normes et interprétations qui ne sont pas encore en vigueur au cours de l'exercice actuel, mais qui peuvent être appliquées. Dans la mesure où ces nouvelles normes, modifications et interprétations sont pertinentes pour Intervest, il est indiqué ci-dessous quelle influence leur application peut avoir sur les comptes annuels consolidés de 2022 et ultérieurement. Les normes ci-dessous n'ont pas encore été ratifiées au sein de l'UE.

- › Amendements à IFRS 4 - Contrats d'assurance : échéance de l'approche différée (la date limite d'exemption temporaire de l'application d'IFRS 9 est désormais le 1er janvier 2023)
- › Amendements à IFRS 16 - Contrats de leasing : apporte des clarifications sur l'évaluation ultérieure

des transactions de cession-bail (sale and leaseback) par un vendeur - bailleur (applicable pour les exercices à partir du 1er janvier 2024)

- › IFRS 17 - Contrats d'assurance : ajustements pour répondre aux préoccupations et aux problèmes de mise en œuvre après la publication de l'IFRS 17 et ajustements liés à la première application de l'IFRS 17 et de l'IFRS 9 (applicable pour les exercices à partir du 1er janvier 2023)
- › Ajustements d'IAS 1 – Présentation des comptes annuels et IFRS Practice Statement 2 : classification des passifs en courte durée ou longue durée et classification des dettes avec covenants (applicable pour les exercices à partir du 1er janvier 2024) et modifications de la Note sur les principes de reporting financier (applicables pour les exercices à partir du 1er janvier 2023)
- › Ajustements d'IAS 8 – Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs : définition des estimations (applicable pour les exercices à partir du 1er janvier 2023)
- › Ajustements à IAS 12 – Impôts sur le revenu : impôts différés relatifs aux contrats de bail et aux obligations de démantèlement (applicables pour les exercices à partir du 1er janvier 2023)

Les normes et interprétations susmentionnées ne devraient pas avoir d'impact significatif sur les comptes annuels consolidés d'Intervest.

## Base de présentation

Les comptes annuels consolidés sont exprimés en milliers d'€, arrondis au millier le plus proche. Les comptes annuels consolidés sont rédigés avant la répartition du bénéfice.

Les principes comptables sont appliqués de manière cohérente.

## Principes de consolidation

### Sociétés du périmètre

Une société du périmètre est une entité contrôlée par une autre entité (exclusivement ou conjointement). Le contrôle signifie avoir le pouvoir sur l'entité, les droits sur les revenus variables en raison de la participation dans l'entité et avoir la possibilité d'utiliser le pouvoir sur l'entité pour influencer le volume des revenus. Les comptes annuels d'une société du périmètre sont repris aux comptes annuels consolidés selon la méthode de consolidation intégrale depuis l'apparition jusqu'à la disparition du contrôle. Au besoin, les principes de reporting financier des sociétés du périmètre ont été modifiés afin d'aboutir à des principes cohérents au sein du Groupe. La période de reporting de la société du périmètre correspond à celle de la société mère.

## Transactions éliminées

Toutes les transactions entre les entreprises du Groupe, tous les soldes ainsi que tous les profits et pertes non réalisés sur les transactions entre les entreprises du Groupe sont, lors de la rédaction des comptes annuels consolidés, éliminés. La liste des sociétés du périmètre est reprise à la Note 24.

## Regroupements d'entreprises et goodwill

Lorsque le Groupe acquiert la direction d'un regroupement intégré d'activités et d'actifs qui correspondent à la définition d'entreprise conformément à IFRS 3 - Regroupements d'entreprises, les actifs, passifs et tous les passifs conditionnels de l'entreprise acquise, sont comptabilisés séparément à la juste valeur à la date d'acquisition. Le goodwill représente la variation positive entre, d'une part, la somme de la valeur d'acquisition, l'intérêt détenu antérieurement dans l'entité qui n'avait pas été contrôlée précédemment (si d'application) et les intérêts minoritaires (si d'application) et, d'autre part, la juste valeur des actifs nets acquis. Si cette différence est négative ("goodwill négatif"), elle est immédiatement comptabilisée dans le résultat après confirmation des valeurs. Tous les frais de transaction sont immédiatement pris à charge et ne forment pas un élément de la détermination de la valeur d'acquisition.

Conformément à IFRS 3, le goodwill peut être déterminé sur une base provisoire à la date d'acquisition et adapté dans les 12 prochains mois.

Après sa comptabilisation initiale le goodwill n'est pas amorti, mais soumis à un test de dépréciation (impairment test) qui doit être effectué au moins annuellement pour les entités génératrice de flux de trésorerie auxquelles le goodwill avait été affecté. Si la valeur comptable de l'entité génératrice de flux de trésorerie dépasse la valeur d'utilité, la dépréciation qui en découle est comptabilisée dans le résultat et affecté en premier lieu comme réduction du goodwill éventuel et affecté ensuite aux autres actifs de l'entité, en relation à leur valeur comptable. Une perte de valeur comptabilisée sur le goodwill n'est pas comptabilisée à nouveau au cours de l'année suivante.

En cas de vente ou de perte de contrôle lors d'une vente partielle d'une société du périmètre, le montant du goodwill affecté à cette entité est inclus dans la détermination du résultat de la vente.

Lorsque le Groupe acquiert un intérêt supplémentaire dans une société du périmètre qui était déjà contrôlée précédemment ou lorsque le Groupe vend une part d'une participation dans une société du périmètre sans perdre le contrôle, le goodwill reconnu au moment de l'acquisition du contrôle n'est pas influencé. La transaction avec les intérêts minoritaires influence les résultats reportés du Groupe.

## Devises étrangères

Les transactions en devises étrangères sont comptabilisées au taux de change d'application à la date de transaction. Les actifs et passifs monétaires en devises étrangères sont évalués au cours de clôture d'application à la date du bilan. Les fluctuations des taux de change qui résultent de transactions en devises étrangères et de la conversion d'actifs et passifs monétaires en devises étrangères sont comptabilisées dans le compte de résultats, pour la période au cours de laquelle ces fluctuations ont lieu. Les actifs et passifs non monétaires en devises étrangères sont convertis au taux de change d'application à la date de transaction.

## Résultat immobilier

Les revenus sont évalués à la juste valeur du montant perçu ou pour laquelle un droit a été obtenu. Les revenus ne sont comptabilisés que s'il est probable que les avantages économiques seront affectés à l'entité et pourront être définis avec suffisamment de certitude.

Les revenus locatifs, les paiements reçus dans le cadre de leasings opérationnels et les autres revenus et charges sont comptabilisés de façon linéaire dans le compte de résultats, dans les périodes auxquelles ils se rapportent.

Les réductions et avantages locatifs (incentives) sont répartis sur la période allant de la prise d'effet du contrat de location à la première possibilité de résiliation d'un contrat.

Les indemnités payées par les locataires pour la résiliation anticipée d'un contrat de bail sont comptabilisées immédiatement en résultat dans la période au cours de laquelle elles sont acquises définitivement.

## Charges immobilières et frais généraux

Les charges sont évaluées à la juste valeur du montant versé ou dû et sont comptabilisées dans le compte de résultats, dans les périodes auxquelles elles se rapportent.

## Résultats de la vente et variations de la juste valeur des immeubles de placement

Le résultat de la vente des immeubles de placement correspond à la différence entre le prix de vente et la valeur comptable (c'est-à-dire la juste valeur déterminée par l'expert immobilier à la fin de l'exercice précédent), après déduction des frais de vente.

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement correspondent à la différence entre la valeur comptable actuelle et la juste valeur précédente (telle

qu'évaluée par l'expert immobilier indépendant). Telle comparaison est effectuée au moins quatre fois par an pour l'ensemble du portefeuille des immeubles de placement. Les mouvements de la juste valeur du bien immobilier sont comptabilisés dans le compte de résultats de l'exercice au cours duquel ils apparaissent.

## Résultat financier

Le résultat financier se compose des charges d'intérêt sur les prêts et les frais de financement additionnels, après déduction des produits des placements.

## Impôts sur le résultat et précompte immobilier

Le statut de SIR prévoit une transparence fiscale, étant donné que la SIR n'est soumise à l'impôt que sur des éléments spécifiques du résultat, tels que les dépenses non admises et les avantages bénévoles et anormaux. Aucun impôt des sociétés n'est payé sur les bénéfices provenant de locations et de plus-values réalisées.

Les impôts sur le résultat de l'exercice comprennent les impôts exigibles et différés relatifs à l'exercice et aux exercices précédents ainsi que l'exit tax due. La charge fiscale est comptabilisée dans le compte de résultats sauf si elle se rapporte à des éléments comptabilisés immédiatement dans les capitaux propres. Dans ce cas, l'impôt est également imputé dans les capitaux propres.

Les impôts proviennent principalement des sociétés du périmètre néerlandaises d'Interinvest aux Pays-Bas et en Belgique, qui sont soumises au taux normal de l'impôt des sociétés. Pour plus d'explications sur les sociétés du périmètre qui sont concernées, il est référé à la Note 13 - Impôts. Pour le calcul de l'impôt sur le bénéfice imposable de l'exercice, les taux d'imposition en vigueur lors de la clôture sont utilisés.

Les précomptes sur le dividende sont comptabilisés dans les capitaux propres comme une partie du dividende jusqu'au moment où il est mis en paiement.

L'exit tax, due par les sociétés reprises par la société immobilière réglementée, vient en déduction de la plus-value de réévaluation constatée lors de la fusion et est comptabilisée au passif.

Les créances et obligations fiscales sont évaluées au taux de l'impôt d'application pour la période à laquelle elles se rapportent.

## Impôts différés

Les créances et obligations fiscales différées sont comptabilisées sur base de la méthode de dette ('liability method') pour toutes les différences temporaires entre la base imposable et la valeur comptable à des fins de reporting financier, et ce tant pour les actifs que pour les passifs. Les créances fiscales différées ne

sont reconnues que si des bénéfices imposables sont attendus, contre lesquels la créance fiscale différée peut être écoulée. Les impôts différés qui sont rapportés par Intervest portent sur des provisions pour impôts sur les plus-values non réalisées sur les immeubles de placement appartenant aux sociétés du périmètre d'Intervest aux Pays-Bas et en Belgique et sont comptabilisés dans le compte de résultats à la rubrique « Autre résultat sur portefeuille ».

## Résultat ordinaire net et résultat net dilué par action

Le résultat ordinaire net par action est calculé en divisant le résultat net qui résulte du compte de résultats par la moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires émises (autrement dit le nombre total d'actions émises diminué des actions propres) pendant l'exercice.

Pour le calcul du résultat net dilué par action, le résultat net qui revient aux actionnaires ordinaires et le nombre moyen pondéré d'actions émises sont adaptés en fonction de l'impact des actions ordinaires potentielles menant à la dilution.

## Immeubles de placement (y compris droits de mutation)

### Définition

Les immeubles de placement comprennent tous immeubles et terrains prêts à être loués et qui génèrent (entièrement ou partiellement) des revenus locatifs, y compris les immeubles dont une partie limitée est utilisée pour utilisation propre et les biens détenus par le droit d'usage.

Les projets de développement (comme visé dans la définition de projets de développement) et les terrains qui sont détenus avec l'intention de réaliser des projets de développement en vue de la location ultérieure et à terme d'une augmentation de valeur, mais pour lesquels il n'y a pas de projets de construction concrets ou des projets de développement (réserve de terrain), sont toutefois considérés comme immeuble de placement.

### Comptabilisation initiale et évaluation

La comptabilisation initiale au bilan d'une acquisition ou d'un développement s'effectue à la valeur d'acquisition y compris les coûts de transaction tels que les honoraires professionnels, les services légaux, les droits d'enregistrement et autres taxes de transfert. L'exit tax, due par les sociétés absorbées par la société immobilière, fait également partie de la valeur d'acquisition.

Les commissions relatives aux achats d'immeubles sont considérées comme des frais supplémentaires de ces achats, et sont ajoutées à la valeur d'acquisition.

Si l'immobilier est obtenu par l'acquisition des actions d'une société immobilière, par l'apport en nature d'un immeuble contre l'émission d'actions nouvelles ou la fusion par absorption d'une société immobilière, les frais de l'acte, les frais d'audit et de conseil, les indemnités de emploi, les frais de mainlevée des financements des sociétés absorbées et les autres frais de fusion sont également portés à l'actif.

Les frais de financement directement imputables à l'acquisition ou au développement d'un placement immobilier sont également activés. Lorsque des fonds spécifiques ont été empruntés pour un actif déterminé, les frais de financement effectifs de cet emprunt sont activés pendant la période, déduction faite des éventuels revenus de placement découlant du placement temporaire de cet emprunt.

### Évaluation après comptabilisation initiale

Après la comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur (fair value) conformément à IAS 40. La juste valeur correspond au montant auquel un immeuble pourrait être échangé entre parties informées, consentantes et agissant dans les circonstances de concurrence normale. Du point de vue du vendeur, elle doit être comprise déduction faite des droits d'enregistrement. La juste valeur est donc obtenue en déduisant de la valeur d'investissement une quotité ajustée des droits d'enregistrement:

- › La valeur d'investissement est le prix auquel le site sera vraisemblablement négocié entre acheteurs et vendeurs qui sont bien informés en l'absence d'asymétrie des informations et souhaitent réaliser une telle opération sans qu'il ne faille tenir compte d'une quelconque convention particulière entre eux. Cette valeur est la valeur d'investissement lorsque celle-ci correspond au prix total à payer par l'acheteur, augmenté d'éventuels droits d'enregistrement ou de la TVA lorsqu'il s'agit d'un achat soumis à la TVA.
- › L'association belge des Assets Managers (BEAMA) a publié le 8 février 2006 un communiqué de presse concernant l'importance des droits d'enregistrement (voir [www.beama.be](http://www.beama.be) – publications – communiqués de presse: « Première application des règles comptables IFRS »). Un groupe d'experts immobiliers indépendants, qui procède à la détermination périodique de la valeur des immeubles des SIR, a jugé que pour les transactions concernant des immeubles situés en Belgique, ayant une valeur globale inférieure à € 2,5 millions, il faut tenir compte des droits d'enregistrement allant de 12,0% à 12,5% suivant la région où se trouve l'immeuble. Pour les transactions concernant des immeubles d'une valeur globale supérieure à € 2,5 millions et vu l'éventail des méthodes de transfert de propriété utilisées en Belgique, les mêmes experts ont estimé - à partir d'un échantillon représentatif de 220 transactions réalisées sur le marché entre 2002 et 2005 représentant un total de € 6,0 milliards - la moyenne pondérée de ces droits à 2,5%. Il a également été décidé à ce moment que ce pourcentage serait revu par tranche de 0,5%. Au cours de 2016,

un groupe d'experts immobiliers<sup>1</sup> et l'association BE-REIT<sup>2</sup> ont décidé conjointement d'actualiser cette méthode de calcul afin qu'elle corresponde à la méthodologie qui avait été appliquée en 2006. L'effet global réel est calculé sur base de transactions réalisées par des parties institutionnelles et des sociétés. L'analyse comprend 305 transactions majeures ou institutionnelles supérieures à € 2,5 millions sur les périodes 2013, 2014, 2015 et Q1 2016. Au niveau du volume les transactions analysées représentent plus de 70% (€ 8,2 milliards) du volume d'investissement total estimé au cours de cette période. Le groupe d'experts immobiliers a décidé que le seuil de 0,5% n'était pas dépassé. Par conséquent, le pourcentage de 2,5% reste maintenu. Le pourcentage sera révisé tous les cinq ans ou au cas où le contexte fiscal sera sensiblement modifié. Le pourcentage ne sera adapté que lors du dépassement du seuil de 0,5%.

Cela signifie concrètement que la juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location situés en Belgique est égale à la valeur d'investissement divisée par 1,025 (pour des immeubles d'une valeur supérieure à € 2,5 millions) ou à la valeur d'investissement divisée par 1,12 à 1,125 (pour des immeubles d'une valeur inférieure à € 2,5 millions).

Aux Pays-Bas, les droits de transfert pour l'immobilier logistique s'élèvent à 8,0% au 31 décembre 2022. Au 1er janvier 2023, le taux de la taxe de transfert pour l'acquisition d'immobilier non résidentiel est passé de 8% à 10,4%. Le taux de 10,4% s'applique à la fois à l'acquisition de biens immobiliers, autres que des habitations, et à l'acquisition soumise à l'impôt d'actions dans des sociétés immobilières (personnes morales immobilières). L'expert immobilier externe n'a pas encore tenu compte de cette augmentation dans le rapport d'évaluation du 31 décembre 2022. Le Groupe a choisi de déjà inclure cette hausse de l'impôt dans ses chiffres au 31 décembre 2022. Pour les autres frais (comme les frais de notaire), l'expert immobilier continue de prendre en compte 1% supplémentaire. Pour les immeubles de placement disponibles à la location qui sont situés aux Pays-Bas et détenus par des sociétés du périmètre néerlandaises, cela signifie qu'à partir de l'exercice 2022, la juste valeur des immeubles de placement est égale à la valeur d'investissement divisée par 1,114.

## Projets de développement

Les biens immobiliers qui sont construits ou développés en vue d'une utilisation future en tant qu'immeubles de placement sont également repris à la rubrique 'Immeubles de placement'. Après comptabilisation initiale à la valeur d'acquisition, les projets sont évalués à la juste valeur.

Dans ce cadre, tous les critères suivants doivent être remplis : description claire des frais relatifs au projet, obtention de tous les permis nécessaires pour la réalisation du projet de développement et prélocation d'une part substantielle du projet de développement (contrat de bail définitif signé). Tant que ces conditions ne sont pas remplies et que la juste valeur du projet de développement ne peut donc pas être estimée de manière fiable ou que le coût est encore proche de la juste valeur, le projet de développement est détenu au coût d'investissement conformément à l'IAS 40, §53 et §53A, à la date de reporting. Dès que la juste valeur du projet de développement peut être estimée de manière fiable, le projet de développement est comptabilisé à sa juste valeur.

La juste valeur tient compte des risques de développement substantiels. Cette évaluation à la juste valeur est basée sur l'évaluation par l'expert immobilier indépendant (selon les méthodes usuelles et suppositions) et tient compte des frais à venir pour la finition totale du projet.

Toutes les charges liées au développement ou à la construction de biens immobiliers sont intégrées dans le coût du projet de développement. Conformément à IAS 23, les frais de financement directement imputables à la construction ou à l'acquisition d'un immeuble de placement sont également activés pendant la période de préparation de l'immeuble de placement à la location.

Les activités nécessaires pour préparer activement l'actif en vue de son utilisation prévue comprennent davantage que la construction physique de l'actif. Elles englobent également le travail technique et administratif précédant le début de la construction proprement dite, comme les activités relatives à l'obtention de permis dans la mesure où elles modifient l'état de l'actif.

L'activation des frais de financement est suspendue pendant les longues périodes d'interruption du développement actif. L'activation n'est pas suspendue pendant une période de travaux techniques et administratifs importants. L'activation n'est pas non plus suspendue si un report temporaire constitue une partie nécessaire du processus de préparation d'un actif à son utilisation prévue ou à sa vente.

1 Composé de Pieter Paepen (CBRE), Pierre van der Vaeren (CBRE), Christophe Ackermans (Cushman & Wakefield), Kris Peetermans (Cushman & Wakefield), Rod Scrivener (Jones Lang LaSalle), Jean-Paul Ducarme (PwC), Celine Janssens (Stadim), Philippe Janssens (Stadim), Luk van Meenen (Troostwijk-Roux Expertises) et Guibert de Crombrugghe (de Crombrugghe & Partners).

2 L'association BE-REIT est une association regroupant 17 SIR belges et qui a été fondée pour défendre les intérêts du secteur des SIR.



## Détention de biens immobiliers et processus d'évaluation

Les immeubles de placement disponibles à la location sont évalués par les experts immobiliers indépendants à la juste valeur. Les immeubles de placement sont évalués trimestriellement sur base de la valeur au comptant des loyers sur le marché et/ou des revenus locatifs effectifs, le cas échéant après déduction de charges liées conformément aux International Valuation Standards 2001, rédigés par l'International Valuation Standards Committee. Les évaluations sont effectuées en actualisant le loyer annuel net reçu des locataires, réduit des frais y afférents. L'actualisation est effectuée sur base du facteur de rendement, qui varie en fonction du risque inhérent à l'immeuble concerné.

Les bénéfices ou pertes qui découlent de la variation de la juste valeur d'un immeuble de placement sont actés dans le compte de résultats dans la rubrique XVIII. "Variations dans la juste valeur des immeubles de placement" dans la période dans laquelle ils sont survenus et sont attribués lors de la distribution des bénéfices de l'année suivante à la réserve "b. Réserve pour le solde des variations dans la juste valeur des biens immeubles".

## Aliénation d'un immeuble de placement

Lors de la vente d'un immeuble de placement, les profits et pertes réalisés sur la vente sont comptabilisés dans le compte de résultats pour la période de reporting à la rubrique "Résultat sur vente des immeubles de placement". Les droits de mutation sont extournés du compte de résultats lors de la vente. Les commissions payées aux agents immobiliers dans le cadre de la vente des immeubles et les obligations engagées lors de ces transactions sont déduites du prix de vente obtenu pour déterminer la perte ou le profit.

Lors de l'affectation du résultat, les profits et pertes réalisés sur la vente des immeubles de placement par rapport à la valeur d'acquisition d'origine de ces immeubles de placement sont transférés à la rubrique « m. Autres réserves ». Les profits ou pertes sur ventes des immeubles de placement sont ainsi considérés comme réserves disponibles.

## Actifs destinés à la vente

Les actifs détenus en vue de la vente se rapportent à des biens immobiliers dont la valeur comptable sera réalisée lors de transaction de vente et non par son utilisation prolongée. Les immeubles détenus en vue de la vente sont évalués conformément IAS 40 à la juste valeur.

## Autres immobilisations corporelles

### Définition

Les actifs non courants sous contrôle de l'entité qui ne répondent pas à la définition d'un immeuble de placement sont classés comme « Autres immobilisations corporelles ».

### Panneaux solaires et bornes de recharge selon IAS 16

Les panneaux solaires et les bornes de recharge sont évalués sur la base du modèle de réévaluation conformément à IAS 16 - Immobilisations corporelles. Après la comptabilisation initiale, l'actif dont la juste valeur peut être évaluée de manière fiable doit être comptabilisé à son montant réévalué, à savoir la juste valeur à la date de la réévaluation, diminuée du cumul éventuel des amortissements ultérieurs et du cumul des pertes de valeurs particulières ultérieures. La juste valeur est déterminée sur base de la méthode d'escompte des revenus futurs.

La durée d'utilisation des panneaux solaires est estimée à 25 ans sans tenir compte d'une quelconque valeur résiduelle. Pour les bornes de recharge, la durée d'utilisation est estimée à 10 ans.

La plus-value lors du démarrage d'un nouveau site est comptabilisée comme composante séparée des capitaux propres. Les moins-values sont également reprises dans cette composante, à moins qu'elles soient réalisées ou à moins que la juste valeur baisse sous le niveau du coût initial moins l'amortissement cumulé. Dans ces derniers cas, elles sont comptabilisées en résultat.

### Évaluation

Les autres immobilisations corporelles sont comptabilisées initialement à leur coût, et évaluées ensuite conformément au modèle du coût.

Les frais accessoires sont uniquement inscrits à l'actif lorsque les avantages économiques futurs relatifs à l'immobilisation corporelle augmentent.

### Amortissements et pertes de valeur particulières

Les autres immobilisations corporelles sont amorties sur la base de la méthode d'amortissement linéaire. L'amortissement prend cours lorsque l'actif est prêt à l'usage, tel que prévu par la direction.

Les pourcentages suivants sont applicables sur base annuelle:

› installations, machines et outillage	20%
› mobilier et matériel roulant	25%
› matériel informatique	33%
› biens immeubles à usage propre	
› terrains	0%
› bâtiments	5%
› autres immobilisations corporelles	16%

S'il existe des indications montrant qu'un actif ait subi une perte de valeur particulière, la valeur comptable est comparée à la valeur recouvrable. Si la valeur comptable est supérieure à la valeur recouvrable, une perte de valeur particulière est comptabilisée.

## Contrats de leasing

Les contrats de leasing d'une durée de plus de 12 mois dans lesquels Intervest intervient en tant que preneur de leasing sont, conformément à IFRS 16, au début de la période de leasing, comptabilisés au bilan comme droit d'utilisation et obligation de leasing à la valeur actuelle des futurs paiements de leasing. Si le bien loué concerne un immeuble de placement, les droits d'utilisation sont ensuite évalués à la juste valeur, conformément aux règles d'évaluation décrites dans Immeubles de placement.

Les montants minimaux du leasing sont comptabilisés en partie comme frais de financement et en partie comme remboursement de l'encours du passif de manière à obtenir un taux d'intérêt périodique constant sur le solde restant du passif. Les charges financières sont directement imputées au résultat. Les paiements de leasing conditionnels sont traités en tant que charges pendant les périodes où ils ont été exécutés. Pour plus d'informations, il est référé la Note 20 - Autres passifs financiers non courants et courants.

## Sortie et mise hors service

Au moment de la vente ou de la mise hors service d'immobilisations corporelles, la valeur comptable n'est plus comptabilisée dans le bilan, et le profit ou la perte est comptabilisé(e) dans le compte de résultats.

## Pertes de valeur

La valeur comptable des actifs de l'entreprise est analysée périodiquement afin d'examiner si des dépréciations sont à envisager. Les pertes de valeur particulières sont comptabilisées dans le compte de résultats si la valeur comptable de l'actif est supérieure à la valeur recouvrable.

La valeur recouvrable est la valeur la plus élevée entre la valeur d'utilité et la juste valeur diminuée des coûts de vente. La valeur dans l'usage est la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs escomptés de la consommation

continue de l'actif et de sa cession à la fin de sa durée d'utilisation, sur la base d'un taux d'actualisation qui tient compte des évaluations actuelles du marché pour la valeur temps de l'argent et des risques inhérents à l'actif. La juste valeur diminuée des frais de vente est le montant qui peut être obtenu par la vente d'un actif lors d'une transaction objective et commerciale entre parties bien informées, entre lesquelles il existe un consentement, déduction faite des frais de cession.

## Instruments financiers

### Actifs financiers

Tous les actifs financiers sont comptabilisés ou ne sont plus comptabilisés au bilan à la date de transaction, lorsque le rachat ou la vente d'un actif financier en vertu d'un contrat dont les conditions prescrivent la livraison de l'actif dans le délai généralement prescrit ou convenu sur le marché concerné, et sont évalués à la juste valeur, majorée des frais de transaction, sauf pour les actifs financiers à la juste valeur avec variations de valeur dans le compte de résultats, qui sont initialement évalués à la juste valeur.

Les actifs financiers sont classés dans une des catégories prévues selon IFRS 9 Instruments financiers sur base tant du modèle d'entreprise de l'entité de gestion des actifs financiers que des caractéristiques des flux de trésorerie contractuels de l'actif financier et sont fixés lors de leur comptabilisation initiale. Cette classification détermine la valorisation des actifs financiers aux dates de bilan futures: coût amorti ou juste valeur.

### Actifs financiers à la juste valeur via le résultat

Les actifs financiers sont classés à la juste valeur avec les variations de valeur via le résultat s'ils sont détenus à des fins de négoce. Les actifs financiers à la juste valeur avec variations de valeur via le résultat sont évalués à la juste valeur, l'ensemble des bénéfices ou charges qui en découlent étant inclus dans le résultat. Un actif financier est classé dans cette catégorie s'il a principalement été acheté en vue de sa vente à court terme.

Les produits dérivés appartiennent également à la catégorie à la juste valeur avec des variations de valeur via le résultat.

### Actifs financiers au coût amorti

Les actifs financiers au coût amorti sont des instruments financiers non dérivés détenus au sein d'un modèle d'entreprise visant à détenir des actifs financiers pour recevoir des flux de trésorerie contractuels (Held to collect) et les conditions contractuelles de l'actif financier donnent lieu, à certaines dates, à des flux de trésorerie qui concernent uniquement des remboursements et des paiements d'intérêts sur le montant principal en cours (Solely Payments of Principal and Interest - SPPI).

Font partie de cette catégorie:

- › Trésorerie et équivalents de trésorerie
- › Créances à long terme
- › Créances commerciales

## Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les espèces, les dépôts exigibles directement et les placements courants extrêmement liquides qui peuvent être convertis en moyens financiers dont le montant est connu et qui ne présentent aucun risque matériel de perte de valeur s'ils sont détenus auprès d'institutions financières renommées. La trésorerie et les équivalents de trésorerie sont évalués au coût amorti.

## Créances commerciales

Les créances commerciales sont comptabilisées initialement à la valeur nominale, et sont ensuite évaluées au coût amorti, calculé sur base de la méthode du taux d'intérêt effectif. En application d'IFRS 9, les pertes de crédit sont incluses par anticipation dans les comptes annuels. Compte tenu des montants relativement limités des créances commerciales échues combinés au faible risque de crédit associé, Intervest estime que l'impact sur les comptes annuels consolidés est limité.

## Passifs financiers

Les passifs financiers sont classés dans les passifs financiers à la juste valeur via le résultat ou dans les passifs financiers au coût amorti.

### Passifs financiers à la juste valeur via le résultat

Les passifs financiers sont classés à la juste valeur via le résultat s'ils sont détenus à des fins de négoce.

Les passifs financiers à la juste valeur via le résultat sont évalués à la juste valeur, l'ensemble des bénéfices ou charges qui en découlent étant inclus dans le résultat.

Un passif financier est classé dans cette catégorie s'il a principalement été acheté en vue de sa vente à court terme. Les produits dérivés appartiennent également à la catégorie à la juste valeur via le résultat, sauf s'ils sont considérés en tant que couvertures et sont effectifs.

Pour Intervest, il s'agit spécifiquement des Interest Rate Swaps, auxquels aucune comptabilité de couverture n'est appliquée dans la mesure où ils ont une juste valeur négative.

## Passifs financiers évalués au coût amorti

Les passifs financiers évalués au coût amorti, dettes comprises, sont évalués initialement à la juste valeur, après déduction des frais de transaction. Ils sont évalués, après comptabilisation initiale, au coût amorti. Les passifs financiers du Groupe évalués au coût amorti comprennent les passifs financiers non courants (dettes bancaires, dettes de location-financement, emprunts obligataires), les autres passifs non courants, les passifs financiers courants, les dettes commerciales et les dividendes à payer dans les autres passifs courants.

## Instruments de capitaux propres

Un instrument de capitaux propres est tout contrat qui comprend un intérêt résiduel dans l'actif de l'entreprise, après déduction de tous les passifs. Les instruments de capitaux propres émis par l'entreprise sont classés sur base de la réalité économique des accords contractuels et des définitions d'un instrument de capitaux propres.

Les instruments de capitaux propres émis par l'entreprise sont comptabilisés pour le montant des sommes reçues (après déduction des frais d'émission pouvant être affectés directement).

## Actions propres

Si les actions propres sont rachetées, ce montant, y compris les frais imputables directement, est comptabilisé en déduction des capitaux propres.

## Dérivés

Le Groupe utilise des dérivés afin de limiter le risque relatif aux fluctuations défavorables des taux d'intérêt provenant des activités d'exploitation, financières et d'investissement. Le Groupe utilise ces instruments dans un but non spéculatif et ne détient pas des dérivés ou n'émet pas de dérivés à des fins de négoce (trading).

Les dérivés sont évalués à la juste valeur conformément à IFRS 9. Les dérivés actuellement détenus par Intervest ne répondent pas aux critères des transactions de couverture. Par conséquent, les modifications de la juste valeur sont immédiatement comptabilisées dans le résultat.

## Dettes commerciales

Les dettes commerciales sont évaluées initialement à la juste valeur et sont évaluées ensuite au coût amorti, calculé sur base de la méthode de taux d'intérêt effectif.

## Indemnité de départ

Les contributions au contrat d'assurance de groupe du type "cotisation définie" sont comptabilisées comme charge de la période de reporting au cours de laquelle les prestations y afférentes sont effectuées par les employés. La loi impose que tout employeur garantisse une rente minimale. La société est ainsi dans l'obligation de payer des cotisations supplémentaires au cas où le fonds de pension ne disposerait pas de suffisamment d'actifs pour payer les pensions de tous les employés relatives à leurs prestations. Ce passif résultant des engagements de pension est déterminé en utilisant la méthode de la valeur intrinsèque.

## Distribution du dividende

Les dividendes font partie des réserves jusqu'à ce que l'assemblée générale des actionnaires attribue les dividendes. Par conséquent, les dividendes sont comptabilisés comme passif dans les comptes annuels de la période au cours de laquelle la distribution de dividendes est approuvée par l'assemblée générale des actionnaires.

## Événements postérieurs à la période du reporting

Les événements postérieurs à la période du reporting sont les faits, favorables et défavorables, qui se produisent entre la date du bilan et la date à laquelle les comptes annuels sont approuvés pour publication. Pour les événements procurant des informations sur la situation réelle à la date du bilan, le résultat est traité dans le compte de résultats.

## Évaluations significatives et principales sources d'incertitude pour les estimations

La préparation des états financiers consolidés selon les normes IFRS exige une bonne gestion afin de pouvoir formuler des opinions, des estimations et des hypothèses concernant la politique et la réglementation ainsi que le reporting des créances et des dettes, des produits et des charges. Les estimations et les hypothèses correspondantes se fondent sur des événements historiques et sur divers facteurs considérés comme raisonnables compte tenu de ces circonstances. Les résultats effectifs peuvent différer de ces estimations. Les estimations et les hypothèses sous-jacentes sont revues continuellement. La révision et l'estimation comptable sont comptabilisées dans la période au cours de laquelle l'estimation est revue, à la fois dans les cas où l'estimation influence l'exercice contrôlé et dans les cas où elle influence l'avenir. À l'exception des estimations relatives à la détermination de la juste valeur des immeubles de placement, des panneaux solaires, des produits dérivés et ESG, il n'existe pas, au 31 décembre 2022, d'hypothèses importantes concernant l'avenir ni d'autres sources principales d'incertitude pour les estimations à la date du bilan, qui comportent un

risque significatif d'adaptation substantielle de la valeur comptable des actifs et des passifs de l'exercice suivant.

## Juste valeur des immeubles de placement

La juste valeur des immeubles de placement est déterminée par des experts immobiliers indépendants conformément à la législation SIR. Pour la sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à l'égard des changements dans les éléments non observables significatifs, il est référé à la note 14 - Actifs non courants et à « L'évaluation du portefeuille par les experts immobiliers » dans le Rapport immobilier.

## ESG

La durabilité devient un facteur de plus en plus important sur le marché immobilier belge. La Belgique s'est engagée à atteindre la neutralité carbone d'ici 2050. Il existe déjà une législation visant à réduire les émissions de CO<sub>2</sub> des bâtiments et il est probable que d'autres lois et réglementations seront encore adoptées au cours des années à venir. Par ailleurs, les locataires et investisseurs dans certains secteurs attachent de plus en plus d'importance aux aspects de durabilité des bâtiments qu'ils souhaitent occuper ou acheter.

Au fur et à mesure que l'impact des facteurs ESG devient de plus en plus clair, la question se pose de savoir comment cela influencera les futurs résultats et KPI d'Intervest. Nous ne prévoyons toutefois pas d'impact significatif à très court terme, sauf en ce qui concerne le budget d'investissement dont Intervest tient compte actuellement pour rendre les bâtiments à l'épreuve du temps, efficaces sur le plan énergétique et durables.

Pour de plus amples explications sur la gestion des risques liés au climat et sur l'ESG en général, il est référé à la Note 14 - Actifs non courants.

## Autres estimations importantes et sources d'incertitude pour les estimations

### Juste valeur des panneaux solaires

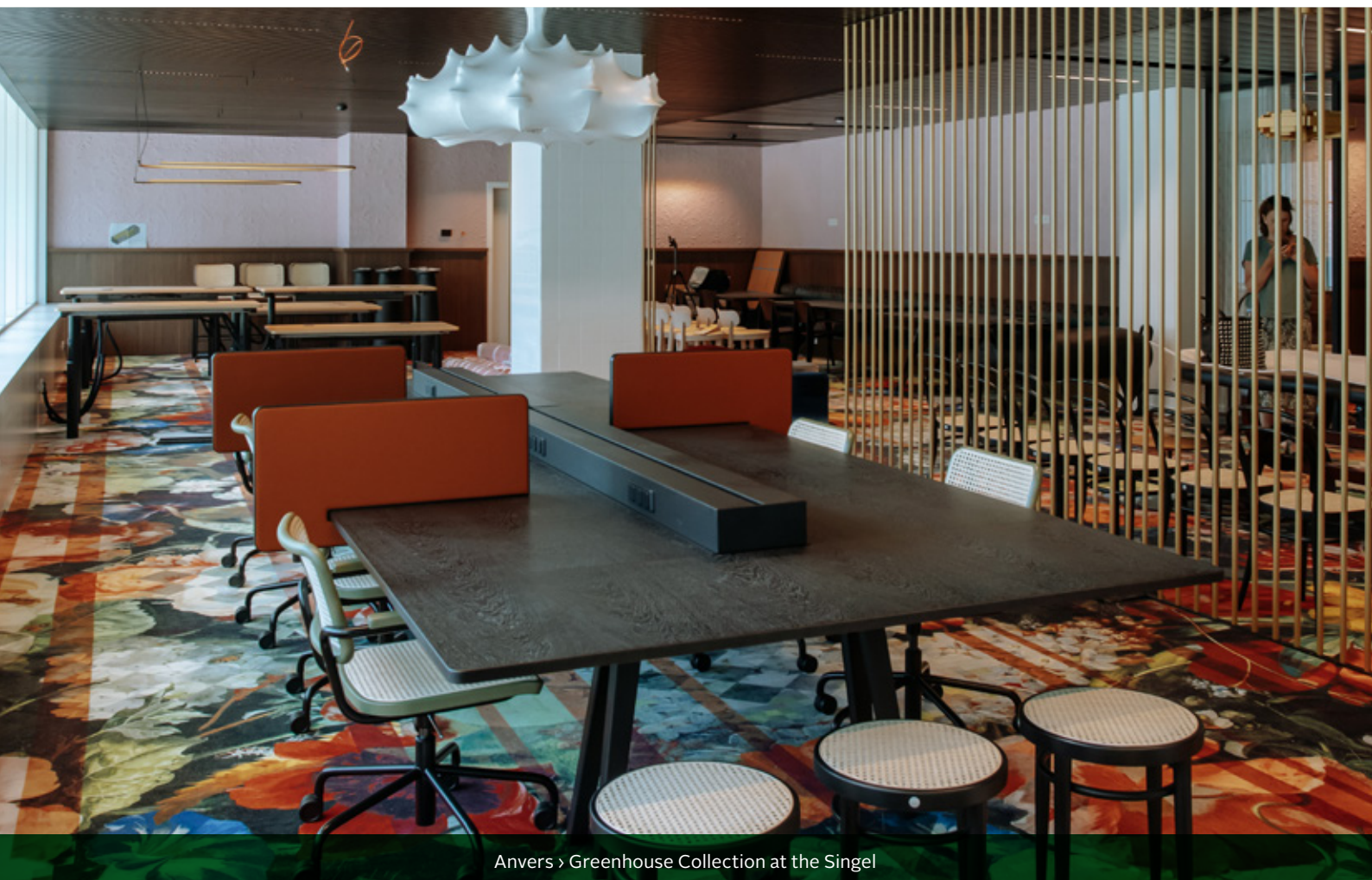
Il n'existe pas de bonnes pratiques concernant la méthode d'évaluation d'Autres immobilisations corporelles telles que les panneaux solaires. La juste valeur des installations est calculée à l'aide d'un modèle d'évaluation basé sur les flux de trésorerie futurs (voir la Note 14 Actifs non courants). Nous ne prévoyons toutefois pas d'adaptation significative de la valeur comptable des panneaux solaires au cours du prochain exercice.

### Juste valeur des dérivés financiers

La juste valeur des dérivés financiers d'Intervest est évaluée trimestriellement par l'institution financière émettrice. Pour plus d'explications, il est référé à la Note 19 - Instruments financiers.

## Litiges

La société est, et peut à l'avenir, être impliquée dans des procédures judiciaires. En 2022, Intervest était impliquée dans une procédure devant la Cour d'appel d'Anvers, chambre fiscale, ainsi que dans des procédures de recours envers le directeur régional du centre de contrôle des grandes entreprises concernant l'imputation de l'exit tax de l'année d'imposition 1999 spéciale. Toutefois, dans son arrêt du 25 avril 2017, la Cour d'appel d'Anvers a déclaré l'appel d'Intervest infondé. L'arrêt a été signifié le 10 novembre 2017. Intervest a introduit un pourvoi en cassation le 29 janvier 2018 contre l'arrêt précité de la Cour d'appel d'Anvers en date du 25 avril 2017. La Cour de cassation a donné raison à Intervest le 28 novembre 2019 et a cassé l'arrêt de la Cour d'appel. L'affaire a ensuite été renvoyée devant la Cour d'appel de Gand qui a statué le 4 août 2022 en faveur d'Intervest. L'État belge ne se pourvoit pas en cassation. Le règlement administratif de ce dossier est en grande partie prévu pour 2023 (voir la Note 26. « Droits et obligations conditionnels » dans les États financiers).



Anvers › Greenhouse Collection at the Singel

## Note 3. Information segmentée

### Segmentation par segment d'activité

Les trois segments d'activités comprennent les activités suivantes.

- › La catégorie « bureaux » comprend les biens immobiliers loués à des fins professionnelles aux entreprises qui les utilisent en tant qu'espaces de bureaux ou lieux de travail flexibles.
- › La catégorie « immeubles logistiques Belgique » concerne les immeubles ayant une fonction logistique, les entrepôts et les immeubles high-tech en Belgique.
- › La catégorie « immeubles logistiques Pays-Bas » concerne les immeubles ayant une fonction logistique, les entrepôts et les immeubles high-tech aux Pays-Bas.

Cette répartition en segments a été choisie par Intervest car la nature des activités, les clients, l'approche fiscale, etc. présentent des caractéristiques économiques similaires au sein de ces segments. Les KPI financiers, tels que les revenus locatifs, le taux d'occupation, la superficie locative et autres, sont suivis à ce niveau et servent de fil conducteur pour les décisions commerciales.

La catégorie « corporate » comprend tous les frais fixes non attribuables à un segment qui sont supportés au niveau du groupe.

Intervest ne juge pas opportun d'utiliser une deuxième base de segmentation, étant donné que la segmentation primaire, à savoir Bureaux, Logistique Belgique et Logistique Pays-Bas, couvre les aspects les plus importants de la société.

Pour la description de la répartition des risques selon les locataires par segment, il est référé au Rapport immobilier.

### Compte de résultats 2022

<b>SEGMENTATION D'ACTIVITÉ</b>	Bureaux	Logistique Belgique	Logistique Pays-Bas	Corporate	<b>TOTAL</b>
en milliers €	<b>2022</b>	<b>2022</b>	<b>2022</b>	<b>2022</b>	<b>2022</b>
Revenus locatifs	25.223	27.933	18.318	0	71.474
Charges relatives à la location	18	-37	0	0	-19
<i>Résultat locatif net</i>	<i>25.241</i>	<i>27.896</i>	<i>18.318</i>	<i>0</i>	<i>71.455</i>
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	-925	1.279	205	0	559
<i>Résultat immobilier</i>	<i>24.316</i>	<i>29.175</i>	<i>18.523</i>	<i>0</i>	<i>72.014</i>
Charges immobilières	-5.111	-2.291	-1.164	0	-8.566
Frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation	-5	-277	-77	-4.503	-4.862
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>19.200</b>	<b>26.607</b>	<b>17.282</b>	<b>-4.503</b>	<b>58.586</b>
Résultat sur vente des immeubles de placement	0	478	0	0	478
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-8.828	14.274	-31.552	0	-26.106
Autre résultat sur portefeuille	247	-993	4.666	0	3.920
<b>Résultat d'exploitation du segment</b>	<b>10.619</b>	<b>40.366</b>	<b>-9.604</b>	<b>-4.503</b>	<b>36.878</b>
Résultat financier	0	0	0	21.380	21.380
Impôts	0	0	-756	-222	-978
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>10.619</b>	<b>40.366</b>	<b>-10.360</b>	<b>16.655</b>	<b>57.280</b>

## Compte de résultats 2021

<b>SEGMENTATION D'ACTIVITÉ</b>	Bureaux	Logistique Belgique	Logistique Pays-Bas	Corporate	<b>TOTAL</b>
en milliers €	<b>2021</b>	<b>2021</b>	<b>2021</b>	<b>2021</b>	<b>2021</b>
Revenus locatifs	26.174	22.099	16.783	0	65.056
Charges relatives à la location	-132	-16	0	0	-148
<i>Résultat locatif net</i>	<i>26.042</i>	<i>22.083</i>	<i>16.783</i>	<i>0</i>	<i>64.908</i>
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	404	546	101	0	1.051
<i>Résultat immobilier</i>	<i>26.446</i>	<i>22.630</i>	<i>16.884</i>	<i>0</i>	<i>65.959</i>
Charges immobilières	-4.972	-1.928	-1.483	0	-8.383
Frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation		-215	-31	-3.900	-4.146
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>21.474</b>	<b>20.487</b>	<b>15.369</b>	<b>-3.900</b>	<b>53.430</b>
Résultat sur vente des immeubles de placement	0	198	0	0	198
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-11.170	36.351	40.839	0	66.020
Autre résultat sur portefeuille	677	341	-12.223	0	-11.205
<b>Résultat d'exploitation du segment</b>	<b>10.981</b>	<b>57.377</b>	<b>43.985</b>	<b>-3.900</b>	<b>108.443</b>
Résultat financier	0	0	0	-2.868	-2.868
Impôts	0	0	-676	-158	-834
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>10.981</b>	<b>57.377</b>	<b>43.309</b>	<b>-6.926</b>	<b>104.741</b>

## Le portefeuille de bureaux

Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille a baissé de € 2,3 millions pour les bureaux, en raison d'une diminution des revenus locatifs, principalement due au départ du locataire PwC de Woluwe Garden fin 2021, et d'une augmentation de l'inoccupation et des coûts de remise en état.

Le résultat d'exploitation du segment des bureaux baisse légèrement de € 0,4 million. En 2021, la juste valeur du portefeuille de bureaux avait diminué d'environ € 11,2 millions. Cette année, on note également une baisse de la juste valeur, mais elle est restée limitée à € 8,8 millions, soit environ 2%. Il est référé à la Note 10 « Variations de la juste valeur des immeubles de placement » pour plus d'explications sur l'évolution de la juste valeur.

## Le portefeuille logistique en Belgique

Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille a augmenté de € 6,1 millions pour le portefeuille logistique belge. Ceci grâce aux revenus locatifs provenant des nouvelles acquisitions génératrices de cash-flow et de la réception de projets de développement en 2021 et 2022. Le résultat d'exploitation du segment logistique belge baisse de € 17 millions. Il est référé à la Note 10 « Variations de la juste valeur des immeubles de placement » pour plus d'explications sur l'évolution de la juste valeur.

## Le portefeuille logistique aux Pays-Bas

Aux Pays-Bas, le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille enregistre une hausse de € 1,9 million. Ceci grâce aux revenus locatifs provenant des nouvelles acquisitions génératrices de cash-flow réalisées en 2021 et 2022. Le résultat d'exploitation du segment logistique aux Pays-Bas diminue toutefois de € 53,6 millions. Il est référé à la Note 10 « Variations de la juste valeur des immeubles de placement » pour plus d'explications sur l'évolution de la juste valeur.

## Chiffres clés 2022

SEGMENTATION D'ACTIVITÉ	Bureaux	Logistique Belgique	Logistique Pays-Bas	TOTAL
	2022	2022	2022	2022
en milliers €				
Juste valeur des immeubles de placement	357.691	628.450	347.277	1.333.418
Juste valeur de l'immobilier disponible à la location	330.686	565.502	337.611	1.233.799
Investissements et extensions au cours de l'exercice (juste valeur)	935	1.414	575	2.924
Acquisition d'immeubles de placement	0	4.627	30.222	34.849
Investissements dans des projets de développement	6.666	75.426	5.749	87.841
Acquisition d'immobilier via des actions de sociétés immobilières	0	60.566	0	60.566
Désinvestissement/transfert d'immeubles de placement	-27.504	-8.095	0	-35.599
Valeur d'investissement de l'immobilier	366.633	643.558	386.496	1.396.687
Rendement locatif brut de l'immobilier disponible à la location (%)	6,8%	5,8%	5,7%	6,0%
Durée moyenne restante des contrats de bail (jusqu'à la première échéance) (en années)	2,9	5,3	6,5	4,9
Durée moyenne restante des contrats de bail (jusqu'en fin de contrat) (en années)	4,3	6,8	8,2	6,4
Superficie locative totale (m <sup>2</sup> )	208.295	697.737	352.772	1.258.804
Taux d'occupation (%)	76%	96%	100%	90%

## Chiffres clés 2021

SEGMENTATION D'ACTIVITÉ	Bureaux	Logistique Belgique	Logistique Pays-Bas	TOTAL
	2021	2021	2021	2021
en milliers €				
Juste valeur des immeubles de placement	386.423	480.239	342.282	1.208.944
Juste valeur de l'immobilier disponible à la location	339.620	422.400	336.800	1.098.820
Investissements et extensions au cours de l'exercice (juste valeur)	2.422	3.896	1.414	7.732
Acquisition d'immeubles de placement	0	32.354	16.615	48.969
Investissements dans des projets de développement	13.516	39.759	515	53.790
Acquisition d'immobilier via des actions de sociétés immobilières	0	14.474	0	14.474
Désinvestissement/transfert d'immeubles de placement	0	0	0	0
Valeur d'investissement de l'immobilier	394.913	491.668	372.594	1.259.175
Rendement locatif brut de l'immobilier disponible à la location (%)	8,2%	6,0%	5,2%	6,4%
Durée moyenne restante des contrats de bail (jusqu'à la première échéance) (en années)	2,6	4,4	6,6	4,3
Durée moyenne restante des contrats de bail (jusqu'en fin de contrat) (en années)	3,8	5,6	8,0	5,5
Superficie locative totale (m <sup>2</sup> )	245.538	552.520	313.420	1.111.478
Taux d'occupation (%)	87%	99%	100%	94%



## Note 4. Résultat immobilier

### Revenus locatifs

en milliers €	2022	2021
Loyers	70.453	67.067
Réductions de loyer	-1.771	-2.435
Avantages locatifs ('incentives')	-428	-374
Indemnités pour rupture anticipée de contrats de bail	3.220	798
<b>TOTAL REVENUS LOCATIFS</b>	<b>71.474</b>	<b>65.056</b>

Les revenus locatifs comprennent les loyers, les revenus des contrats de leasing opérationnel et les revenus qui s'y rapportent directement, comme les garanties locatives octroyées et les indemnités pour rupture anticipée de contrats de bail, moins les réductions de loyer et les avantages locatifs octroyés (incentives). Les réductions de loyer et les avantages locatifs sont répartis sur la période allant de l'entrée en vigueur du contrat de bail jusqu'à la première possibilité de résiliation du contrat de bail par le locataire.

Les revenus locatifs d'Interinvest sans tenir compte des travailleurs flexibles sont répartis sur 212 locataires différents, ce qui limite le risque débiteur et améliore la stabilité des revenus. Les dix principaux locataires qui représentent 27% (29% en 2021) des loyers annuels sont souvent des entreprises de premier plan au sein de leur secteur et font souvent partie de groupes internationaux. En 2022, on ne recense aucun locataire dont le loyer annuel sur une base individuelle représente 5% de l'ensemble des loyers annuels d'Interinvest (un locataire en 2021). Pour plus d'informations concernant les locataires principaux, il est référé au Rapport immobilier - Répartition des risques selon les locataires.

Pour l'exercice 2022, les revenus locatifs d'Interinvest s'élèvent à € 71,5 millions (€ 65,1 millions). Cette augmentation de € 6,4 millions, soit 10%, par rapport à 2021 est principalement due à une indemnité de rupture perçue du locataire Enterprise Services Belgium pour un montant de € 2,9 millions, à la suite de la restitution anticipée d'une partie de leur surface louée dans la Mechelen Business Tower. L'indemnité de rupture comprend le loyer total pour la durée ultérieure du contrat, majoré des charges communes pour un an. Outre cette indemnité de départ perçue, les revenus locatifs augmentent de € 3,5 millions par rapport à l'année précédente. Les revenus locatifs supplémentaires provenant d'acquisitions et de projets de développement réceptionnés dans le segment logistique dans le courant de 2021 et 2022, combinés aux revenus locatifs générés par de nouveaux contrats de bail conclus, contribuent ici à ce que la perte de revenus locatifs des locataires sortants en 2021 tels que Nike Europe Holding (à Herentals), Pharma Logistics (à Huizingen) et PwC (à Woluwe) soit plus que compensée.

Pour plus d'informations sur les revenus locatifs segmentés, il est référé à la Note 3 - Information segmentée.

Lors de la conclusion des contrats de bail au cours de l'exercice 2022, une réduction de loyer a été accordée pour 53% (30 contrats) de la valeur contractuelle renouvelée (42% ou 20 contrats en 2021). En moyenne, une réduction de loyer de 7% a été accordée sur ces contrats et étalée sur la durée du contrat (9% en 2021). L'effet d'étalement des réductions de loyer accordées en 2022 est de 1% sur le loyer annuel contractuel total fin 2021 (1% en 2021 sur le loyer annuel contractuel fin 2020).

L'octroi d'une période de gratuité locative au début d'un contrat de bail est conforme aux conditions de marché et permet à Interinvest de récupérer les coûts de service pendant la période utilisée par le locataire pour emménager et préparer l'espace pour la location. Dans la plupart des cas, il est stipulé que le locataire devrait rembourser entièrement ou partiellement les réductions de loyer s'il résiliait le contrat à la première échéance du contrat de bail.

## Aperçu des futurs revenus locatifs minimaux

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

en milliers €	2022	2021
Créances avec une échéance restante de:		
Échéant dans l'année	74.166	63.751
Entre un et cinq ans	185.495	152.545
À plus de cinq ans	113.657	92.600
<b>TOTAL DES FUTURS REVENUS LOCATIFS MINIMAUX</b>	<b>373.318</b>	<b>308.896</b>

L'augmentation des futurs revenus locatifs minimaux de € 64 millions ou 20% par rapport au 31 décembre 2021 est en grande partie due à la location de Zeebrugge (€ 18 millions), aux nouvelles locations dans Genk Green Logistics (€ 25 millions) et à la prolongation du contrat de bail avec ASML aux Pays-Bas (€ 11 millions).

## Charges relatives à la location

en milliers €	2022	2021
Loyers à payer sur actifs loués	-9	-8
Réductions de valeur sur créances commerciales	-92	-141
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	82	1
<b>TOTAL DES CHARGES RELATIVES À LA LOCATION</b>	<b>-19</b>	<b>-148</b>

Les charges relatives à la location se rapportent principalement aux réductions de valeur et reprises de réductions de valeur sur les créances commerciales qui sont comptabilisées dans le résultat si la valeur comptable est supérieure à la valeur de réalisation estimée. Cette rubrique comprend également les charges pour la location de terrains et immeubles par la société en vue de la location à ses locataires.

Les pertes sur les créances locatives (avec récupération de garanties bancaires, entre autres) ne représentent pour la période 2013-2022 que 0,1% du chiffre d'affaires total. Une forte dégradation de la conjoncture économique générale peut accroître les pertes sur les créances locatives. La société immobilière limite ce risque au moyen de garanties locatives et de garanties bancaires fournies par les locataires, ainsi qu'en concluant des contrats avec des locataires de qualité et fiables. La faillite éventuelle d'un locataire important peut représenter une perte considérable pour la société, ainsi qu'une inoccupation imprévue et également une location des superficies libérées à un prix qui est inférieur au prix du contrat qui n'a pas été respecté. Malgré les turbulences macroéconomiques et géopolitiques actuelles, le recouvrement des créances locatives est conforme au schéma de paiement normal, ce qui démontre la qualité des locataires.

## Récupération de charges immobilières

en milliers €	2022	2021
Indemnités reçues pour dégâts locatifs	518	32
Autres	731	664
Montants reçus des locataires pour la gestion immobilière	731	664
<b>TOTAL DE LA RÉCUPÉRATION DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>1.249</b>	<b>696</b>

La récupération des charges immobilières se rapporte essentiellement à la prise en résultat des indemnités reçues des locataires pour les dégâts locatifs lorsqu'ils quittent les espaces loués, et également aux montants qu'Invest reçoit des locataires pour la gestion des immeubles loués et à la facturation des charges locatives aux locataires, comme illustré dans les tableaux suivants.

## Récupération des charges locatives et taxes

Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués

en milliers €	2022	2021
Récupération des charges locatives assumées par le propriétaire	14.106	7.996
Récupération des précomptes et taxes sur immeubles loués	8.184	5.532
<b>TOTAL DE LA RÉCUPÉRATION DES CHARGES LOCATIVES ET TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LES LOCATAIRES SUR IMMEUBLES LOUÉS</b>	<b>22.290</b>	<b>13.528</b>

Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués

en milliers €	2022	2021
Charges locatives assumées par le propriétaire	-14.106	-7.996
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-8.184	-5.532
<b>TOTAL DES CHARGES LOCATIVES ET TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LES LOCATAIRES SUR IMMEUBLES LOUÉS</b>	<b>-22.290</b>	<b>-13.528</b>
<b>SOLDE TOTAL DES CHARGES LOCATIVES ET TAXES RÉCUPÉRÉES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Les charges locatives et les taxes sur les immeubles loués et la récupération de ces charges se rapportent aux charges qui, selon la loi ou les usages, sont à charge du locataire ou du lessee.

Ces charges comprennent essentiellement le précompte immobilier, l'électricité, l'eau, le nettoyage, l'entretien des vitres et fenêtres, la maintenance technique, l'entretien des espaces verts, etc. Le propriétaire prend en charge la gestion des immeubles. Un gestionnaire externe a été désigné pour Mechelen Campus et fait l'objet d'un bon suivi par la SIR.

Le propriétaire portera ou ne portera pas en compte ces charges selon les clauses du contrat conclu avec le locataire. Le décompte se fait sur base semestrielle. Au cours de l'exercice, des acomptes sont facturés aux locataires.

## Autres revenus et charges relatifs à la location

en milliers €	2022	2021
Revenus de l'énergie verte (autres que les redevances de superficie)	1.166	454
Indemnités de coordination reçues des solutions clé en main	1	11
Charges et revenus relatifs à l'exploitation de Greenhouse Flex	-461	-437
Cotisations reçues une seule fois pour frais liés à la location	0	0
Autres	233	688
<b>TOTAL AUTRES REVENUS ET CHARGES RELATIFS À LA LOCATION</b>	<b>939</b>	<b>716</b>

Les revenus de l'énergie verte ont augmenté de € 0,7 million, en raison notamment de nouvelles installations à Genk, Aartselaar, Herentals et Merchtem.

Les charges et revenus relatifs à l'exploitation des Greenhouse-hubs comprennent toutes les charges d'exploitation comme la restauration (à l'exception des frais de personnel propres) et la récupération partielle de ces charges. Les revenus des contrats de bail conclus avec des coworkers et des utilisateurs des serviced offices et les revenus de la location des salles de réunion de Greenhouse coworking sont comptabilisés à la rubrique « Revenus locatifs » et s'élèvent à € 0,8 million (€ 0,5 million pour 2021).

## Note 5. Charges immobilières

### Frais techniques

en milliers €	2022	2021
<b>Frais techniques récurrents</b>	<b>-965</b>	<b>-1.065</b>
Entretien et réparations	-670	-789
Primes d'assurance	-295	-276
<b>Frais techniques non récurrents</b>	<b>34</b>	<b>-79</b>
Sinistres	34	-79
Sinistres (frais)	-288	-296
Sinistres (revenus)	322	217
<b>TOTAL DES FRAIS TECHNIQUES</b>	<b>-931</b>	<b>-1.144</b>

Les frais techniques comprennent, entre autres, les frais d'entretien et de réparation et les primes d'assurance. Les frais d'entretien et de réparation qui peuvent être considérés comme rénovation d'un immeuble existant parce qu'ils impliquent une amélioration du rendement ou du loyer, ne sont pas comptabilisés comme frais, mais sont activés.

### Frais commerciaux

en milliers €	2022	2021
Commissions des agents immobiliers	-203	-176
Publicité	-207	-83
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-22	-288
<b>TOTAL DES FRAIS COMMERCIAUX</b>	<b>-432</b>	<b>-547</b>

Les frais commerciaux comprennent, entre autres, les commissions des agents immobiliers. Les commissions payées aux agents immobiliers après une période d'inoccupation ou de développement sont activées, étant donné que les experts immobiliers, après une période d'inoccupation ou de développement, déduisent les commissions estimées de la valeur estimée des biens immobiliers. Les commissions payées aux agents immobiliers après une relocation immédiate, sans période d'inoccupation, ne sont pas activées et sont à charge du résultat étant donné que les experts immobiliers ne tiennent pas compte de ces commissions lors de leur évaluation.

### Charges et taxes sur immeubles non loués

en milliers €	2022	2021
Frais d'inoccupation de l'exercice	-932	-793
Précompte immobilier sur l'inoccupation	-2.683	-2.687
Récupération du précompte immobilier sur l'inoccupation	2.628	2.596
Taxe d'inoccupation Genk Green Logistics	-171	-2.954
Récupération taxe d'inoccupation Genk Green Logistics	171	2.954
Récupération du précompte immobilier sur l'inoccupation exercice précédent	-99	-9
<b>TOTAL DES CHARGES ET TAXES SUR IMMEUBLES NON LOUÉS</b>	<b>-1.086</b>	<b>-893</b>

Les charges et taxes des immeubles non loués ont augmenté de € 0,2 million, soit 22%, au cours de l'exercice 2022 par rapport à l'exercice 2021. Par rapport aux revenus locatifs, le niveau des coûts d'inoccupation reste toutefois stable, les coûts d'inoccupation pour l'exercice 2022 représentent environ 1,5% des revenus locatifs totaux de la société, comme c'était le cas en 2021.

Interinvest récupère en grande partie le précompte immobilier facturé pour les parties inoccupées des immeubles au moyen de requêtes déposées auprès du Service flamand des Impôts. Une grande partie du précompte immobilier concerne Genk Green Logistics. On s'attend à ce qu'Interinvest puisse récupérer intégralement ce précompte immobilier et la taxe d'inoccupation, comme cela a été le cas les années précédentes.

## Frais de gestion immobilière

en milliers €	2022	2021
Honoraires versés aux gérants externes	-21	-331
Frais de gestion (interne) du patrimoine	-4.905	-4.461
<i>Rémunérations du personnel et rémunérations payées aux membres de la direction et aux collaborateurs indépendants</i>	-3.156	-2.650
<i>Expert immobilier</i>	-204	-183
<i>Autres coûts qui peuvent être imputés à l'immobilier</i>	-1.545	-1.628
<b>TOTAL DES FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE</b>	<b>-4.926</b>	<b>-4.792</b>

Les frais de gestion immobilière désignent les frais qui se rapportent à la gestion des immeubles. Ceux-ci comprennent les rémunérations du personnel et les rémunérations aux collaborateurs indépendants, les frais indirects des organes de gestion et du personnel (tels que les frais de bureau, les frais de fonctionnement, etc.) qui veillent à la gestion et à la composition du portefeuille et des locations, ainsi que les amortissements et les réductions de valeur sur les immobilisations corporelles qui sont utilisées pour cette gestion et les autres charges d'exploitation pouvant être affectées à la gestion des biens immobiliers.

Les frais de gestion immobilière ont augmenté de € 0,1 million au cours de l'exercice 2022. Cette augmentation est due à la suppression d'un gérant externe pour le portefeuille néerlandais, ce qui s'est traduit par une diminution de € 0,3 million des honoraires versés aux gérants externes. Toutefois, cette hausse est compensée par une augmentation des coûts de gestion interne, en raison d'un renforcement des effectifs, notamment pour assurer la gestion interne des bâtiments aux Pays-Bas.

## Autres charges immobilières

en milliers €	2022	2021
Charges incombant au propriétaire	-414	-271
Précompte immobilier incombant contractuellement au propriétaire	-695	-677
Autres charges immobilières	-82	-59
<b>TOTAL DES AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>-1.191</b>	<b>-1.007</b>

Les autres charges immobilières se rapportent souvent aux dépenses qui, sur base d'accords contractuels ou commerciaux avec les locataires, sont à charge du Groupe. Ce sont en majeure partie des limitations se rapportant au paiement des charges communes ou de précompte immobilier. De plus, aux Pays-Bas, une partie du précompte immobilier est toujours à la charge du propriétaire. Pour l'exercice 2022, ces interventions commerciales s'élèvent à environ € 1,2 million sur base annuelle ou 1,7% des revenus locatifs totaux du Groupe (€ 1 million ou 1,5% pour l'exercice 2021).

## Note 6. Frais généraux

en milliers €	2022	2021
Taxe d'abonnement	-607	-509
Honoraires du commissaire	-184	-158
Rémunérations des membres du conseil de surveillance	-127	-123
Liquidity provider	-37	-37
Service financier	-35	-42
Rémunérations du personnel et rémunérations payées aux membres de la direction et aux collaborateurs indépendants	-1.824	-1.925
Frais de conseil	-848	-153
Autres frais	-725	-889
<b>TOTAL DES FRAIS GÉNÉRAUX</b>	<b>-4.387</b>	<b>-3.836</b>

Les frais généraux désignent tous les frais liés à la gestion de la société, ainsi que les frais qui ne peuvent être imputés à la gestion des biens immobiliers. Ces charges d'exploitation incluent notamment les frais généraux administratifs, les coûts liés au personnel assumant la gestion de la société, les amortissements et les réductions de valeur sur les immobilisations corporelles utilisés pour cette gestion et les autres charges d'exploitation.

Les frais généraux s'élèvent à € 4,3 millions et ont augmenté d'environ € 0,6 million par rapport à 2021, à la suite principalement d'une hausse des frais de conseil.

Pour plus de détails concernant les honoraires du commissaire, il est référé à la Note 25.

Un aperçu des rémunérations payées aux membres du conseil de surveillance est inclus dans la Déclaration de Gouvernance d'Entreprise - Rapport de rémunération. 50% des rémunérations des membres du conseil de surveillance sont comptabilisés dans les frais généraux, les autres 50% de leurs activités sont considérés comme des coûts de gestion immobilière (comptabilisés dans les autres coûts qui peuvent être imputés à l'immobilier).

## Note 7. Rémunérations du personnel

en milliers €	2022			2021		
	Frais liés à la gestion interne du patrimoine	Frais liés à la gestion de la société	TOTAL	Frais liés à la gestion interne du patrimoine	Frais liés à la gestion de la société	TOTAL
<b>Rémunérations du personnel et des collaborateurs indépendants</b>	<b>2.214</b>	<b>1.046</b>	<b>3.260</b>	<b>1.754</b>	<b>1.176</b>	<b>2.930</b>
Rémunérations du personnel à court terme	2.120	1.012	3.132	1.671	1.133	2.804
Indemnités de départ	0	0	0	0	0	0
Autres rémunérations du personnel à long terme	94	34	128	83	43	126
Indemnités de départ	0	0	0	0	0	0
<b>Rémunérations du conseil de direction</b>	<b>942</b>	<b>778</b>	<b>1.720</b>	<b>895</b>	<b>746</b>	<b>1.641</b>
<b>Président du conseil de direction</b>	<b>306</b>	<b>306</b>	<b>612</b>	<b>292</b>	<b>292</b>	<b>584</b>
Rémunérations à court terme						
<i>Rémunération fixe</i>	160	160	320	154	154	308
<i>Rémunération variable à court terme</i>	51	51	102	66	66	132
Rémunérations à long terme						
<i>Rémunération variable à long terme</i>	71	71	142	44	44	88
<i>Engagements de pension</i>	24	24	48	28	28	56
<b>Autres membres du conseil de direction</b>	<b>636</b>	<b>472</b>	<b>1.108</b>	<b>603</b>	<b>454</b>	<b>1.057</b>
Rémunérations à court terme						
<i>Rémunération fixe</i>	403	286	689	388	264	652
<i>Rémunération variable à court terme</i>	103	78	181	111	118	229
Rémunérations à long terme						
<i>Rémunération variable à long terme</i>	98	75	173	74	48	122
<i>Engagements de pension</i>	32	33	65	31	23	54
<b>TOTAL DES RÉMUNÉRATIONS DU PERSONNEL</b>	<b>3.156</b>	<b>1.824</b>	<b>4.980</b>	<b>2.649</b>	<b>1.922</b>	<b>4.571</b>

Le nombre d'employés et de collaborateurs indépendants à la fin de l'année 2022, exprimé en équivalents temps plein, s'élève à 38 membres du personnel pour la gestion interne du patrimoine (35 en 2021) et à 13 membres du personnel pour la gestion de la société (13 en 2021). Le nombre de membres du conseil de direction s'élève à quatre personnes au 31 décembre 2022 (quatre personnes fin 2021).

Pour le personnel à contrat permanent, les rémunérations, les gratifications supplémentaires, les indemnités de départ, les indemnités de licenciement et les indemnités de rupture sont régies par la loi sur les contrats de travail du 4 juillet 1978, la loi sur les congés annuels du 28 juin 1971, la commission paritaire de laquelle ressort l'entreprise et les CCT d'application comptabilisées dans le compte de résultats, pour la période à laquelle elles se rapportent.

Les pensions et rémunérations après la fin des prestations comprennent les pensions, les cotisations pour les assurances de groupe, les assurances vie et d'invalidité et les assurances hospitalisation. Intervest a conclu pour son personnel à contrat permanent un contrat d'assurance groupe du type « cotisation définie » ou « defined contribution » auprès d'une compagnie d'assurance externe. Suite la législation qui a été modifiée fin décembre 2015 (le 18 décembre 2015, la loi visant à garantir la pérennité et le caractère social des pensions complémentaires et visant à renforcer le

caractère complémentaire par rapport aux pensions de retraite a été votée), l'employeur doit garantir un rendement minimum. Pour les primes payées par l'employeur avant le 1er janvier 2016, ce rendement est de 3,25%. Pour les primes payées par l'employeur après le 1er janvier 2016, ce rendement est de 1,75%. La société verse des cotisations à ce fonds qui est indépendant de la société. Les cotisations au plan d'assurance sont financées par l'entreprise. Ce contrat d'assurance de groupe respecte la Loi Vandebroucke sur les pensions. Les obligations en matière de cotisations sont comptabilisées dans le compte de résultats au cours de la période concernée. Pour l'exercice 2022, ces cotisations s'élèvent à € 241.000 (€ 236.000 en 2021). La compagnie d'assurance a confirmé qu'au 31 décembre 2022, le déficit pour garantir le rendement minimum n'est pas significatif. Pour le petit déficit qui a été calculé selon la méthode de la valeur intrinsèque, une provision est constituée dans la comptabilité en fin d'année.

<b>PASSIF RÉSULTANT DES ENGAGEMENTS DE PENSION</b> en milliers €		<b>2022</b>	<b>2021</b>
Somme des réserves minimum garanties (art.24 de la LPC)		716	624
Somme des réserves mathématiques	A	741	645
Somme du maximum entre les réserves mathématiques et la garantie minimale	B	758	659
<i>Montant du sous-financement</i>	B-A	17	14

Les rémunérations du conseil de direction sont expliquées dans la Déclaration de Gouvernance d'Entreprise- Rapport de rémunération.

## Note 8. Autres revenus et charges d'exploitation

en milliers €	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Amortissement des panneaux solaires	-358	-246
Primes d'assurance	-119	-43
Autres	2	-21
<b>TOTAL DES AUTRES REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>-475</b>	<b>-310</b>

Les panneaux solaires sont comptabilisés au bilan dans les autres immobilisations corporelles et évalués sur la base du modèle de réévaluation conformément à l'IAS 16 Immobilisations corporelles. Chaque trimestre, ces panneaux solaires sont réévalués en juste valeur. La juste valeur est amortie sur la durée résiduelle. Les amortissements sont repris parmi les autres revenus et charges d'exploitation. L'augmentation au cours de l'exercice 2022 est due à de nouvelles installations à Genk, Aartselaar, Herentals et Merchtem.

## Note 9. Résultat sur vente des immeubles de placement

en milliers €	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Valeur d'acquisition cumulée avec les investissements	7.738	0
Plus-values cumulées et pertes de valeur particulières	357	0
<b>Valeur comptable (juste valeur)</b>	<b>8.095</b>	<b>0</b>
Prix de vente	8.575	0
Frais de vente	-2	0
<i>Revenus de la vente des immeubles de placement</i>	8.573	0
Provision garanties locatives de la vente d'immeubles de placement	0	198
<b>Revenu net de la vente</b>	<b>8.573</b>	<b>198</b>
<b>RÉSULTAT TOTAL SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>478</b>	<b>198</b>

En 2022, Intervest a vendu le site de Huizingen, réalisant ainsi une plus-value de € 0,5 million par rapport à la valeur comptable au 31 décembre 2021. La différence entre le prix de vente et la valeur d'acquisition (€ 0,8 million) sera affectée aux réserves disponibles via l'affectation du résultat de l'exercice 2022, étant donné que ce résultat a été réalisé.



## Note 10. Variations de la juste valeur des immeubles de placement

en milliers €	2022	2021
Variations positives des immeubles de placement	40.115	81.639
Variations négatives des immeubles de placement	-58.646	-15.619
Variations négatives des immeubles de placement dues à l'adaptation de la transfer tax aux Pays-Bas	-7.575	0
<b>TOTAL DES VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>-26.106</b>	<b>66.020</b>

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement s'élevaient en 2022 à € -26,1 millions (€ 66 millions en 2021). Les variations négatives de la juste valeur résultent :

- › de la 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 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%<sup>1</sup> à partir du 1er janvier 2023, partiellement compensée par une augmentation de la VLE et la prolongation du contrat de bail signée par ASML pour Silver Forum à Eindhoven.
- › de l'augmentation de la juste valeur du portefeuille logistique en Belgique 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.
- › de la 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.

## Note 11. Autre résultat sur portefeuille

en milliers €	2022	2021
Impôts différés	4.664	-12.437
Autres	-744	1.232
<i>Variations étalement des réductions de loyer et des concessions aux locataires</i>	-473	1.550
<i>Variations de la juste valeur de l'immobilier destiné à la vente</i>	-239	0
<i>Autres</i>	-32	-318
<b>TOTAL DE L'AUTRE RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>3.920</b>	<b>-11.205</b>

L'autre résultat sur portefeuille s'élève en 2022 à € 3,9 millions (€ -11,2 millions en 2021) et comprend essentiellement la provision pour impôts différés sur les plus-values non réalisées sur les immeubles de placement appartenant aux sociétés du périmètre d'Intervest aux Pays-Bas et en Belgique. La diminution de la juste valeur des immeubles de placement aux Pays-Bas entraîne également une réduction des impôts différés.

1 Voir aussi la Note 2. - Principes de reporting financier - Immeubles de placement (y compris de droits de mutation)

## Note 12. Charges d'intérêt nettes

en milliers €	2022	2021
<b>Charges d'intérêt nominales sur prêts</b>	<b>-9.554</b>	<b>-5.450</b>
Emprunts auprès d'institutions financières	-7.228	-4.473
À taux d'intérêt fixe	-1.386	-1.180
À taux d'intérêt variable	-5.842	-3.293
USPP et Green Bond	-1.886	-354
Charges d'intérêt sur crédits non utilisés et lignes de back-up du papier commercial	-439	-623
<b>Charges des instruments de couverture autorisés</b>	<b>-1.081</b>	<b>-1.395</b>
Instruments de couverture autorisés, auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée comme défini dans IFRS	-1.081	-1.395
<b>Revenus des instruments de couverture autorisés</b>	<b>454</b>	<b>13</b>
Instruments de couverture autorisés, auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée comme défini dans IFRS	454	13
<b>Autres charges d'intérêt</b>	<b>-474</b>	<b>-262</b>
<b>TOTAL DES CHARGES D'INTÉRÊT NETTES</b>	<b>-10.655</b>	<b>-7.094</b>

Les charges d'intérêt nettes s'élèvent en 2022 à € -10,7 millions par rapport à € -7,1 millions en 2021. L'augmentation des charges d'intérêt nettes de € 3,6 millions est principalement due à des prélèvements en moyenne plus élevés de € 160 millions et à une augmentation significative des taux Euribor. Le taux d'intérêt moyen en 2022 s'élevait à 2% par rapport à 1,8% en 2021. Le taux d'intérêt moyen total avant l'impact des instruments de couverture des taux d'intérêt s'élève en 2022 à 1,9% (1,5% en 2021).

### Charges d'intérêt nettes réparties selon la date d'échéance de la ligne de crédit

en milliers €	2022	2021
Charges d'intérêt nettes pour les dettes financières non courantes	-9.539	-6.254
Charges d'intérêt nettes pour les dettes financières courantes	-1.116	-840
<b>TOTAL DES CHARGES D'INTÉRÊT NETTES</b>	<b>-10.655</b>	<b>-7.094</b>

Le taux d'intérêt moyen des dettes financières non courantes s'élève en 2022 à 2,1%, y compris les marges bancaires (2,1% en 2021). Le taux d'intérêt moyen des dettes financières courantes s'élève en 2022 à 1,1%, y compris les marges bancaires (0,7% en 2021). L'augmentation à court terme est due, d'une part, à la hausse des taux Euribor, ce qui a également entraîné une hausse des taux pour le papier commercial et, d'autre part, à l'augmentation des prélèvements via le C/C JM Construct et Hino Invest, actionnaires minoritaires de Genk Green Logistics, pour financer la poursuite de la construction des unités au cours de l'exercice 2022 à un taux d'intérêt de 3% aux conditions du marché.

Pour l'exercice 2022, l'effet sur l'EPRA résultat et le résultat net d'une augmentation (hypothétique) des taux d'intérêt de 1% s'élève à environ € -1,7 million (€ -1 million en 2021) ou € 0,07 par action. En cas de hausse (hypothétique) des taux d'intérêt de 0,5%, les charges d'intérêt augmentent de € 0,9 million (€ 0,3 million en 2021) ou € 0,03 par action.

Le futur cash-outflow (hypothétique) des charges d'intérêt pour 2023 des prêts utilisés au 31 décembre 2022 s'élève à € 15,9 millions (€ 8,5 millions en 2021).

## Répartition du futur cash-outflow des charges d'intérêts sur la base des contrats actuels

Taux hypothétique	2022					2021				
	Dettes d'une durée restante de			TOTAL	Part en pourcentage	Dettes d'une durée restante de			TOTAL	Part en pourcentage
< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans	< 1 an			> 1 an et < 5 ans	> 5 ans			
Établissements de crédit et parties institutionnelles: crédits utilisés	16.093	33.717	610	50.420	92%	6.142	16.540	1.680	24.362	64%
Green Bond et USPP	3.035	11.272	6.069	20.376	37%	0	0	0	0	0%
Papier commercial	475	585	243	1.303	2%	317	585	390	1.292	3%
Lignes de crédit non utilisées	434	526	0	960	2%	284	467	0	751	2%
IRs/Floors	-4.138	-13.190	-660	-17.989	-33%	1.719	8.195	1.848	11.762	31%
<b>TOTAL</b>	<b>15.899</b>	<b>32.910</b>	<b>6.262</b>	<b>55.070</b>	<b>100%</b>	<b>8.462</b>	<b>25.787</b>	<b>3.918</b>	<b>38.167</b>	<b>100%</b>
<b>Part en pourcentage</b>	<b>29%</b>	<b>60%</b>	<b>11%</b>	<b>100%</b>		<b>22%</b>	<b>68%</b>	<b>10%</b>	<b>100%</b>	

Le tableau ci-dessus donne un aperçu des intérêts à payer sur la base des contrats de crédit actuels. Une utilisation équivalente au 31 décembre 2022 et un taux Euribor de 2,132% (Euribor 3 mois au 30 décembre 2022) sont pris comme point de départ.

## Note 13. Impôts

en milliers €	2022	2021
Impôt au taux de 25% (sur le résultat lié aux dépenses non admises)	-100	-90
Régularisation exercices précédents	-16	-43
<b>Impôt relatif à Intervest simple (SIR publique)</b>	<b>-116</b>	<b>-133</b>
Sociétés du périmètre en Belgique	-106	-21
Sociétés du périmètre aux Pays-Bas	-756	-680
<b>IMPÔT DES SOCIÉTÉS</b>	<b>-978</b>	<b>-834</b>

Par la Loi SIR (précédemment l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 et l'Arrêté Royal du 10 avril 1995), le législateur a donné un statut fiscal transparent aux SIR. Si une société adopte le statut de SIR, ou si une société (ordinaire) fusionne avec une SIR, elle doit payer un impôt unique (exit tax). Ensuite la SIR a uniquement une imposition sur des parties très spécifiques, telles que « dépenses non admises ». Sur la majorité du bénéfice qui provient des locations et des plus-values sur les ventes d'immeubles de placement, aucun impôt des sociétés n'est payé par Intervest.

Les sociétés du périmètre Genk Green Logistics (SIRI), Greenhouse Singel (FIIS), Puurs Green Logistics (FIIS) et Zeebrugge Green Logistics (FIIS) bénéficient également d'un statut fiscal transparent. Les autres sociétés du périmètre belges sont soumises au régime ordinaire de l'impôt des sociétés belge, et les sociétés du périmètre néerlandaises ne bénéficient pas de ce statut fiscal. Pour le calcul de l'impôt sur le bénéfice fiscal de l'année, les taux d'imposition en vigueur à la date du bilan sont utilisés.

## Note 14. Actifs non courants

### Recherche et développement, brevets et licences

En matière de recherche et de développement, aucune activité propre n'a été développée par la société.

### Tableau des investissements et des revalorisations des immeubles de placement

en milliers €	2022				2021			
	Bureaux	Immobilier logistique BE	Immobilier logistique NL	Total	Bureaux	Immobilier logistique BE	Immobilier logistique NL	Total
<b>BILAN AU 1ER JANVIER</b>	<b>386.423</b>	<b>480.239</b>	<b>342.282</b>	<b>1.208.944</b>	<b>381.656</b>	<b>353.405</b>	<b>282.897</b>	<b>1.017.958</b>
▪ Acquisition d'immeubles de placement	0	4.627	30.222	34.849	0	32.355	16.615	48.970
▪ Acquisition d'immobilier via des actions dans des sociétés immobilières	0	60.566	0	60.566	0	14.474	0	14.474
▪ Investissements dans des projets de développement	6.666	75.426	5.749	87.841	13.516	39.759	515	53.790
▪ Investissements et extensions dans immeubles de placement existants	935	1.414	575	2.924	2.421	3.896	1.415	7.732
▪ Désinvestissement d'immeubles de placement	0	-8.095	0	-8.095	0	0	0	0
▪ Transfert vers l'immobilier destiné à la vente	-27.504	0	0	-27.504	0	0	0	0
▪ Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-8.828	14.273	-31.551	-26.106	-11.170	36.350	40.840	66.020
<b>BILAN AU 31 DÉCEMBRE</b>	<b>357.691</b>	<b>628.450</b>	<b>347.277</b>	<b>1.333.418</b>	<b>386.423</b>	<b>480.239</b>	<b>342.282</b>	<b>1.208.944</b>
<b>AUTRES INFORMATIONS</b>								
Valeur d'investissement de l'immobilier	366.633	643.558	386.496	1.396.687	394.913	491.668	372.594	1.259.175

Il est référé au Rapport d'activités - Portefeuille immobilier au 31 décembre 2022 et à la Note 10 « Variations de la juste valeur des immeubles de placement » pour plus d'explications sur l'évolution de la juste valeur des immeubles de placement.

### Répartition des immeubles de placement par type

en milliers €	2022	2021
Immobilier disponible à la location	1.233.799	1.098.820
Projets de développement	99.619	110.124
<i>Projets de développement en construction</i>	<i>72.209</i>	<i>81.569</i>
<i>Réserves de terrains</i>	<i>27.410</i>	<i>28.555</i>
<b>TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>1.333.418</b>	<b>1.208.944</b>

Outre les développements en construction de Den Bosch, Unit 1B à Herentals Green Logistics, Genk Green Logistics, Woluwe Garden et Zellik, les projets de développement comprennent également des réserves de terrains détenues en vue de développements futurs. La société détient ainsi plusieurs réserves de terrains, dont la principale est une superficie non bâtie restante d'environ 133.000 m<sup>2</sup> sur l'ancien site Ford à Genk.

	GLA (potentiel) en m <sup>2</sup>	Juste valeur 31/12/2022	Dépenses d'investis- sement jusqu'au 31/12/2022	Dépenses d'investis- sement futures
Projets en construction	95.400	72.209	22.309	62.862
Réserves de terrains	187.500	27.410	507	119.300
<b>TOTAL PROJETS</b>	<b>282.900</b>	<b>99.619</b>	<b>22.816</b>	<b>182.162</b>

Au total, la société dispose encore d'environ 283.000 m<sup>2</sup> de surface potentiellement constructible ou en construction. Sur la base des données actuelles du marché immobilier, Invest s'attend à une valeur possible d'environ € 315 millions pour l'ensemble de ces projets, principalement dans les segments logistiques aux Pays-Bas et en 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 2022 - 2025. Il reste cependant encore des dépenses d'investissement à effectuer pour un montant de € 182 millions. Pour de plus amples informations sur les projets de développement en construction et le potentiel de développement, il est référé au Rapport d'activités - Projets de développement en construction et potentiel de développement.

Invest n'a au 31 décembre 2022 aucun actif pour usage propre, à l'exception de l'espace dans Greenhouse Antwerp où le siège social d'Invest est établi. Conformément à IAS 40.10, cet espace est enregistré comme un immeuble de placement.

Au 31 décembre 2022, aucun mandat hypothécaire n'a été accordé sur des immeubles de placement pour les prêts et facilités de crédit auprès des institutions financières. Pour la description de l'hypothèque légale inscrite sur l'immeuble logistique situé à Aarschot, Nieuwlandlaan pour garantir la dette fiscale due, il est référé à la « Note 26. Droits et obligations conditionnels ».

## Performance de l'immobilier disponible à la location

	2022	2021
<b>Loyer contractuel moyen augmenté de la valeur locative estimée sur inoccupation par m<sup>2</sup> (€)</b>		
▪ Bureaux	152	131
▪ Immobilier logistique en Belgique	49	46
▪ Immobilier logistique aux Pays-Bas	54	56
<b>Rendement brut moyen (%)</b>	<b>6,0%</b>	<b>6,4%</b>
▪ Bureaux	6,8%	8,2%
▪ Immobilier logistique en Belgique	5,8%	6,0%
▪ Immobilier logistique aux Pays-Bas	5,7%	5,2%
<b>Rendement brut moyen en cas d'occupation totale (%)</b>	<b>6,7%</b>	<b>6,8%</b>
▪ Bureaux	8,9%	9,5%
▪ Immobilier logistique en Belgique	6,0%	6,1%
▪ Immobilier logistique aux Pays-Bas	5,7%	5,2%
<b>Rendement net moyen en cas d'occupation totale (%)</b>	<b>5,9%</b>	<b>6,0%</b>
▪ Bureaux	7,1%	7,7%
▪ Immobilier logistique en Belgique	5,5%	5,5%
▪ Immobilier logistique aux Pays-Bas	5,3%	4,7%
<b>Pourcentage d'inoccupation (%)</b>	<b>10%</b>	<b>6%</b>

\* Le loyer contractuel moyen est calculé par type d'immeuble ou de complexe d'immeubles, et comprend plusieurs sortes de superficies.

Pour les définitions des différents rendements, des loyers contractuels et de la valeur locative estimée, il est référé aux Annexes.

## Acquisition d'actions de sociétés immobilières

En avril 2022, Intervest a acquis 100% des actions de la société immobilière Zeebrugge Green Logistics SA (anciennement Lingang Overseas Zeebrugge Modern Industrial Park Development Company SA). La société immobilière est propriétaire d'un projet de développement en cours de construction dans le port de Zeebrugge. L'acquisition n'est pas considérée comme un regroupement d'entreprises au sens de la norme IFRS 3.

Au moment de l'acquisition, € 24 millions ont été payés pour les actions. Le règlement final du prix d'un montant maximum de € 3,6 millions aura encore lieu en 2023, ce qui portera le prix total des actions à environ € 28 millions maximum. Cette dette maximale encore à payer est comptabilisée au bilan en date du 31 décembre 2022. Le prix final des actions sera déterminé sur la base des capitaux propres de la société au moment de l'acquisition (€ 7 millions), majorés de la juste valeur estimée du bien immobilier achevé (€ 78 millions), moins la valeur comptable au bilan au moment de l'acquisition (€ 29 millions), des dépenses d'investissement à réaliser jusqu'à l'achèvement (environ € 25 millions) et une exit tax à payer d'environ € 3 millions.

Au moment de l'acquisition, la société acquise comptabilisait dans l'actif un projet de développement de 73.000 m<sup>2</sup> en construction, avec une valeur comptable d'environ € 29,2 millions, € 0,1 million de trésorerie et des créances commerciales s'élevant à € 0,1 million. En plus des capitaux propres de € 7 millions, le passif comprenait € 22 millions de dettes, dont € 7,7 millions de dettes commerciales et € 2 millions de dettes qui ont été remboursées à l'ancien propriétaire au moment de l'acquisition, et € 0,1 million en comptes de régularisation. Ces montants sont basés sur le bilan de clôture au moment de l'acquisition, établi selon les normes BE GAAP.

Le projet de développement a été réceptionné selon les normes BREEAM « Excellent » au quatrième trimestre 2022. En fin d'année, plus de 70% du site était loué et l'acquisition a contribué à hauteur de € 0,7 million aux revenus locatifs de 2022. La valeur locative est estimée à environ € 4,5 millions en cas d'occupation totale.

## Évaluation des immeubles de placement

L'évaluation du portefeuille immobilier est effectuée par des experts immobiliers indépendants. En raison de la liquidité du marché et de la difficulté d'obtenir des données relatives à des transactions qui sont comparables de manière incontestable, la détermination de la juste valeur se fait entièrement ou partiellement sur la base d'informations non observables (externes) et le niveau d'évaluation de la juste valeur des immeubles d'Intervest conformément à la norme d'IFRS 13 correspond au niveau 3, et ce pour l'ensemble du portefeuille. Au cours de l'exercice 2022, il n'y a pas eu de déplacements entre les niveaux de la hiérarchie de la juste valeur.

Cette évaluation externe est mise à jour trimestriellement et enregistrée dans la comptabilité pour l'ensemble du portefeuille, seules les réserves de terrains sont comptabilisées au bilan à leur coût initial. La juste valeur évaluée par les experts immobiliers est la valeur estimée, hors droits de mutation, à laquelle le bien immobilier peut être vendu sur le marché à la date de l'évaluation. Pour la Belgique, le taux appliqué par l'évaluateur au 31 décembre 2022 pour ces droits de mutation est de 2,5%. Pour les Pays-Bas, le taux appliqué par l'évaluateur au 31 décembre 2022 s'élève au total (y compris les autres coûts) à 9%, comme décrit dans les « Principes de reporting financier - immeubles de placement » - voir ci-dessus. Le groupe a choisi de déjà tenir compte de l'adaptation du taux des droits de mutation aux Pays-Bas, qui passe de 8% à 10,4% à compter du 1er janvier 2023, dans le bilan au 31 décembre 2022, étant donné qu'au moment de la vente de l'immeuble de placement, le taux majoré s'appliquera. Cette augmentation des droits de mutation a un impact négatif sur les variations de la juste valeur des immeubles de placement de € 7,6 millions au 31 décembre 2022.

## Processus d'évaluation avec l'expert immobilier

La société travaille avec des experts immobiliers indépendants par pays pour s'assurer que les spécificités de chaque région géographique et donc le caractère diversifié du portefeuille immobilier soient correctement reflétés. Généralement, les contrats sont conclus pour une durée renouvelable de 3 ans, avec une double obligation de rotation en vertu de la Loi du 12 mai 2014 relative aux SIR. Les critères de sélection comprennent la connaissance du marché local, la réputation, l'indépendance et l'assurance des normes professionnelles les plus élevées. Les honoraires des experts immobiliers sont fixés pour la durée de leur mandat et ne sont pas liés à la valeur des biens estimés.

La méthode d'évaluation est déterminée par les experts immobiliers externes. La méthode utilisée par les experts immobiliers externes pour le portefeuille immobilier d'Intervest est la méthode par capitalisation du revenu. Pour de plus amples informations sur la méthode d'évaluation, il est référé au Rapport d'activités - 1.3 Évaluation du portefeuille par les experts immobiliers. En outre, les estimations ainsi obtenues sont comparées au rendement initial et aux points de comparaison disponibles via des transactions récentes sur le marché portant sur des biens comparables.

Le cycle d'évaluation au cours d'un exercice comprend une visite sur place, suivie d'un rapport d'estimation détaillé établi pour chaque bien individuel ainsi que de trois desktop reviews qui reflètent les données fournies par Intervest concernant

la situation locative, et les principales hypothèses liées aux intrants significatifs non observables sont rationalisées.

Les experts immobiliers indépendants ont un accès total à toutes les données quantitatives et qualitatives relatives au portefeuille immobilier. Chaque trimestre, l'expert immobilier externe reçoit un aperçu du portefeuille dans lequel figurent, entre autres, la superficie locative, les revenus locatifs actuels, la durée des contrats de bail, les réductions de loyer en cours, ainsi que les charges de service, les dépenses d'investissement prévues par site, les données relatives à la propriété, l'ID cadastrale et une copie de tous les nouveaux contrats de bail. Ces informations proviennent du système financier et de gestion de la société et sont soumises au système de contrôle général en vigueur dans la société. Au moins deux fois par an, les évaluations et les plans d'asset management sont discutés en détail avec le cio et/ou le ceo.

Le rapport des experts immobiliers externes fait l'objet d'un contrôle approfondi et d'un examen sous différents angles, avec une attention particulière accordée aux projets de développement immobilier. Les experts immobiliers réalisent une estimation indépendante du profil de flux de trésorerie futur et reflètent le risque par une combinaison de projections de flux de trésorerie (hausse de loyers, inoccupation, incitants, investissements, etc.) et des rendements exigés ou taux d'actualisation appliqués. Les écarts significatifs par rapport à la réévaluation précédente et à la réévaluation à la fin de l'exercice précédent sont analysés en interne, expliqués et discutés au sein du comité d'audit et des risques.

## Paramètres non observables

L'expert immobilier externe utilise plusieurs paramètres non observables pour déterminer la juste valeur. Les intrants non observables utilisés par l'expert immobilier externe pour déterminer la juste valeur au 31 décembre 2022 comprennent la valeur locative estimée, le rendement exigé, le taux d'occupation, la durée restante des contrats de bail jusqu'à la prochaine échéance et la date d'échéance finale, l'année de construction, la superficie locative, etc.

Les suppositions et modèles d'évaluation utilisés par les experts immobiliers se rapportent essentiellement à la situation du marché, comme les rendements et le taux d'actualisation. Ils sont basés sur leur jugement professionnel et sur l'observation du marché. Les experts immobiliers tiennent compte de périodes d'inoccupation se situant entre six et dix-huit mois, en fonction de l'emplacement, du type d'immeuble et de la situation économique. Pour les immeubles logistiques, il est tenu compte d'un pourcentage de coût par immeuble qui reste à charge du propriétaire. Pour les sites logistiques en Belgique, ce pourcentage s'élève à 2%. Aux Pays-Bas, il varie entre 0% et 13% en raison de la nature des contrats de bail (triple net contre immeubles où le précompte immobilier est aussi à la charge du propriétaire).

Voici un aperçu des paramètres non observables utilisés par les experts immobiliers externes dans l'évaluation du portefeuille immobilier (biens immobiliers disponibles à la location et projets de développement en construction) au 31 décembre 2022 :

Paramètres non observables (au 31 décembre)	Fourchette		Moyenne pondérée	
	2022	2021	2022	2021
<b>Valeur locative estimée (en €/m<sup>2</sup>)*</b>				
▪ Portefeuille de bureaux	52 - 203 €/m <sup>2</sup>	52 - 203 €/m <sup>2</sup>	133 €/m <sup>2</sup>	133 €/m <sup>2</sup>
▪ Immobilier logistique en Belgique	37 - 79 €/m <sup>2</sup>	34 - 78 €/m <sup>2</sup>	46 €/m <sup>2</sup>	43 €/m <sup>2</sup>
▪ Immobilier logistique aux Pays-Bas	36 - 95 €/m <sup>2</sup>	36 - 96 €/m <sup>2</sup>	58 €/m <sup>2</sup>	55 €/m <sup>2</sup>
<b>Facteur de capitalisation ou rendement exigé (en %)</b>				
▪ Portefeuille de bureaux	5,8% - 10,0%	6,5% - 10,5%	8,0%	8,0%
▪ Immobilier logistique en Belgique	4,4% - 6,9%	3,9% - 7,4%	5,3%	5,4%
▪ Immobilier logistique aux Pays-Bas	4,6% - 9,6%	3,5% - 9,1%	5,7%	4,8%

\* Pour la valeur locative estimée, le tableau présente uniquement les données relatives au portefeuille disponible à la location. La fourchette pour la valeur locative estimée du portefeuille de bureaux est large en raison de la nature d'utilisation atypique de certains immeubles de bureaux (aménagement de laboratoires et espaces logistiques).

Pour les définitions de la valeur locative estimée et du facteur de capitalisation, il est référé aux Annexes.

Pour la réévaluation des projets de développement, l'évaluateur prend également en compte des paramètres supplémentaires tels que les dépenses d'investissement futures et, le cas échéant, une prévision d'inoccupation plus élevée, qui est conforme aux conditions de marché et tient compte de la période de construction restante. Pour de plus amples informations sur les projets en construction, il est référé au Rapport d'activités - 1.1.3 Projets et potentiel de développement.

La différence entre la valeur locative estimée dans le tableau ci-dessus et le loyer contractuel moyen majoré de la valeur locative estimée sur inoccupation figurant dans le tableau relatif à la performance des biens immobiliers disponibles à la location porte sur le prix en sus ou en moins provenant des contrats de bail conclus. La valeur locative estimée est uniquement la valeur déterminée par l'expert immobilier externe dans ses rapports d'évaluation. Le loyer contractuel majoré de la valeur locative estimée tient compte des revenus locatifs effectifs convenus dans le contrat de bail pour la superficie louée.

Le facteur de capitalisation est le rendement exigé déterminé par l'expert immobilier dans son rapport d'évaluation. La différence avec le rendement locatif brut et net moyen en cas d'occupation totale, figurant dans le tableau relatif à la performance des biens immobiliers disponibles à la location, est que pour le rendement brut et net moyen en cas d'occupation totale, il est tenu compte des accords contractuels pour les espaces loués.

Un aperçu des autres intrants non observables, tels que l'année de construction, le taux d'occupation, la superficie locative et la durée restante des contrats de bail, figure dans le Rapport d'activités 1.2.1 Portefeuille immobilier au 31 décembre 2022 et 1.2.6 Activités de location et taux d'occupation à 1.9 Durée des contrats de bail dans le portefeuille.





## Sensibilité des évaluations

	Impact sur la juste valeur en cas de	
	Baisse	Hausse
Valeur locative estimée (en €/m <sup>2</sup> )	négatif	positif
Facteur de capitalisation ou rendement exigé	positif	négatif
Durée restante des contrats de bail jusqu'à la prochaine date d'échéance	négatif	positif
Durée restante des contrats de bail jusqu'à l'échéance finale	négatif	positif
Taux d'occupation (EPRA)	négatif	positif
Inflation ou croissance attendue des loyers	négatif	positif

En cas d'adaptation négative hypothétique du rendement utilisé par les experts immobiliers lors de la détermination de la juste valeur du portefeuille immobilier de la société (yield ou taux de capitalisation) de 1 pp (de 6,0% à 7,0% en moyenne), la juste valeur des biens immobiliers baisserait de € 175 millions ou 14%. Le taux d'endettement de la société augmenterait ainsi de 7 points de pourcentage et s'élèverait à environ 55%.

Dans le cas contraire d'une adaptation positive hypothétique de ce rendement utilisé de 1 pp (de 6,0% à 5,0% en moyenne), la juste valeur des biens immobiliers augmenterait de € 244 millions ou 20%. Le taux d'endettement de la société baisserait ainsi de 7 points de pourcentage et s'élèverait à environ 41%.

En cas d'une baisse hypothétique des loyers contractuels de la société (à rendement constant) de € 1 million (de € 74,6 millions à € 73,6 millions), la juste valeur des biens immobiliers baisserait de € 16,5 millions ou 1%. Le taux d'endettement de la société augmenterait ainsi de 1 point de pourcentage et s'élèverait à environ 49%. Dans le cas inverse, une augmentation hypothétique des loyers actuels de la société (à rendement constant) de € 1 million (de € 74,6 millions à € 75,6 millions) donnerait une augmentation de la juste valeur des biens immobiliers de € 16,5 millions ou 1%. Le taux d'endettement de la société baisserait ainsi de 1 point de pourcentage et s'élèverait à environ 47%.

Il existe une corrélation entre l'évolution des loyers contractuels et les rendements utilisés lors de l'évaluation de biens immobiliers. Ce n'est toutefois pas pris en considération dans l'analyse de sensibilité ci-dessus.

## Durabilité et ESG dans les évaluations

Les critères ESG (Environnement, Social, Gouvernance) sont de plus en plus utilisés au niveau international pour évaluer l'impact des performances environnementales, sociales et éthiques des entreprises, organisations et investissements. La Belgique s'est engagée à atteindre la neutralité carbone d'ici 2050 et il existe déjà une législation visant à réduire les émissions de CO<sub>2</sub> des bâtiments. Il est hautement probable que d'autres lois et réglementations seront encore adoptées au cours des années à venir. À l'avenir, les flux de capitaux seront de plus en plus orientés vers des activités économiques durables, ce qui signifie que les critères ESG joueront un rôle important dans les décisions d'investissement. Les locataires et les investisseurs dans certains secteurs attachent de plus en plus d'importance aux aspects de durabilité des bâtiments qu'ils souhaitent occuper ou acheter.

L'accent mis sur le changement climatique et les objectifs de réduction à zéro vont se poursuivre, accélérant l'obsolescence des propriétés non durables. Le rapport de la RICS sur la durabilité (Q2 2021) montre que près de la moitié des personnes interrogées pensent que les loyers et les primes de prix pour les biens durables pourraient augmenter de 10 % par rapport aux biens non durables, en raison d'une forte demande et d'une faible offre. Alors que l'impact des facteurs ESG devient plus clair, la question se pose de savoir comment mesurer l'impact ESG sur les évaluations immobilières.

L'évaluation implique nécessairement une comparaison. Comme l'impact des critères ESG n'en est qu'à ses débuts, il n'y a pas encore beaucoup de données disponibles sur le marché. Toutefois, il convient de noter que le marché est en pleine évolution en raison de l'attention portée par les utilisateurs et les investisseurs aux caractéristiques de durabilité d'un bien immobilier. Par conséquent, les experts immobiliers s'attendent aussi à ce que la prise de conscience aux questions de durabilité augmente dans tous les secteurs du marché immobilier.

La gestion de ces risques liés au climat fait partie intégrante de la gestion des risques d'Investment. Pour plus d'informations, il est référé au chapitre sur les facteurs de risque.

## Autres immobilisations corporelles

en milliers €	2022	2021
<b>Panneaux solaires</b>		
Belgique	11.194	4.197
Pays-Bas	1.521	1.097
<b>TOTAL PANNEAUX SOLAIRES</b>	<b>12.715</b>	<b>5.294</b>
Bornes de recharge	1.877	60
Immobilisations corporelles à usage propre	532	534
<b>TOTAL AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>15.124</b>	<b>5.888</b>

## Évolution des panneaux solaires

en milliers €	2022	2021
<b>BILAN AU 1ER JANVIER</b>	<b>5.294</b>	<b>3.580</b>
▪ Investissements dans de nouvelles installations	2.385	990
▪ Amortissements	-358	-246
▪ Réévaluation à la juste valeur des nouvelles installations	4.099	759
▪ Réévaluation à la juste valeur des installations existantes	1.295	211
<b>BILAN AU 31 DÉCEMBRE</b>	<b>12.715</b>	<b>5.294</b>

## Évolution des bornes de recharge

en milliers €	2022	2021
<b>BILAN AU 1ER JANVIER</b>	<b>60</b>	<b>0</b>
▪ Investissements dans de nouvelles installations	1.725	60
▪ Amortissements (des installations opérationnelles)	0	0
▪ Réévaluation à la juste valeur (des installations opérationnelles)	92	0
<b>BILAN AU 31 DÉCEMBRE</b>	<b>1.877</b>	<b>60</b>

En ce qui concerne les bornes de recharge, la durée d'utilisation est estimée à 10 ans. Le tableau ci-dessus ne reprend pas les amortissements et ne mentionne qu'une réévaluation limitée. Cela s'explique par les délais de réception des installations.

## Sensibilité des évaluations

	Impact sur la juste valeur en cas de	
	Baisse	Hausse
Durée d'ensoleillement implicite	négatif	positif
Certificats verts et subventions	négatif	positif
Banding factor	négatif	positif
Prix de l'énergie	négatif	positif
Taux d'actualisation	positif	négatif
Baisse de rendement	négatif	positif
Entretien et dépenses d'investissement	positif	négatif

## Méthodologie d'évaluation des panneaux solaires

	<b>Belgique</b>	<b>Pays-Bas</b>
	Discounted cash flow	Discounted cash flow
<b>Niveau (IFRS)</b>	3	3
<b>Durée d'ensoleillement implicite / puissance produite</b>	Dans le modèle, on part d'une durée d'ensoleillement implicite déterminée sur la base des données disponibles du passé pour les différentes installations.	Le modèle ne tient pas compte d'une durée d'ensoleillement implicite, mais prend la puissance maximale que le RVO (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland) utilise pour déterminer les subventions.
<b>Certificats verts et subventions</b>	En Flandre, les certificats verts (GSC ou groenestroom-certificaten) sont attribués par la VREG (Régulateur flamand du marché de l'électricité et du gaz) pour chaque projet avec un prix fixe par certificat pour une période fixe de minimum 10 et maximum 20 ans. Le niveau de prix du GSC varie entre € 93 et € 450 par MWh. En Wallonie, les certificats verts sont attribués par la CWaPE (Commission wallonne pour l'Énergie) pour chaque projet, avec un prix garanti par certificat pour une période fixe de 20 ans. Le prix des certificats est de € 68,5 euros par certificat.	Les subventions sont accordées par le RVO pour chaque projet pour une période de quinze ans. La contribution est revue chaque année sur la base des prix de l'énergie en vigueur à ce moment-là. Les subventions sont prises en compte dans cette mesure dans le calcul.
<b>Banding factor</b>	Pour les installations auxquelles un banding factor est appliqué, on travaille avec les données les plus récentes et le banding factor reste le même à l'avenir.	Cela ne s'applique pas aux panneaux solaires aux Pays-Bas
<b>Prix de l'énergie</b>	Le prix de l'énergie est déterminé comme le prix moyen sélectionné sur le marché à terme belge pour l'électricité (ICE Endex Power BE - voir <a href="http://www.theice.com/marketdata/reports">www.theice.com/marketdata/reports</a> ) pour les trois années à venir et le prix historique de l'énergie des deux dernières années, sauf indication contraire dans le contrat d'injection. Le prix de l'énergie pour le prélèvement local est toujours fixé contractuellement avec le locataire. Ces accords contractuels sont utilisés pour l'évaluation.	Le prix de l'énergie est déterminé comme le prix moyen sélectionné sur le marché à terme belge pour l'électricité (ICE Endex Power BE - voir <a href="http://www.theice.com/marketdata/reports">www.theice.com/marketdata/reports</a> ) pour les trois années à venir et le prix historique de l'énergie des deux dernières années, sauf indication contraire dans le contrat d'injection.
<b>Taux d'actualisation</b>	L'exigence de rendement est calculée comme un coût moyen pondéré du capital en fonction du taux d'intérêt à long terme, de la prime de risque du marché et du risque spécifique au pays.	L'exigence de rendement est calculée comme un coût moyen pondéré du capital en fonction du taux d'intérêt à long terme, de la prime de risque du marché et du risque spécifique au pays.
<b>Baisse de rendement</b>	Les panneaux solaires connaissent une baisse de rendement de 0,8% par an et sont mis hors service après 25 ans. Il n'est pas tenu compte ici d'une éventuelle valeur résiduelle de l'installation, ni du coût de son démantèlement.	Les panneaux solaires connaissent une baisse de rendement de 0,8% par an et sont mis hors service après 25 ans. Il n'est pas tenu compte ici d'une éventuelle valeur résiduelle de l'installation, ni du coût de son démantèlement.
<b>Entretien et dépenses d'investissement</b>	Il est tenu compte des différents coûts opérationnels liés à l'exploitation et à l'entretien tout au long de la durée de vie des installations. Un indice de 1,5% est appliqué.	Il est tenu compte des différents coûts opérationnels liés à l'exploitation et à l'entretien tout au long de la durée de vie des installations. Un indice de 1,5% est appliqué.

Les panneaux solaires et les bornes de recharge sont évalués sur la base du modèle de réévaluation conformément à IAS 16 - Immobilisations corporelles. Après la comptabilisation initiale, l'actif dont la juste valeur peut être évaluée de manière fiable doit être comptabilisé à son montant réévalué, à savoir la juste valeur à la date de la réévaluation, diminuée du cumul éventuel des amortissements ultérieurs et du cumul des pertes de valeurs particulières ultérieures. La juste valeur est déterminée sur la base de la méthode d'actualisation des produits et charges futurs. Le modèle est mis à jour annuellement, ce qui inclut une rationalisation des hypothèses principales liées aux paramètres significatifs non observables. Les données relatives aux flux de trésorerie futurs attendus sont régulièrement vérifiées à l'aide des

statistiques disponibles sur les panneaux solaires, tout en réalisant une analyse cohérente et comparable des exigences de rendement financier des investisseurs.

## Note 15. Actifs courants

### Actifs destinés à la vente

en milliers €	2022	2021
Transfert d'immeubles de placement vers l'immobilier disponible à la vente	35.599	0
Variations de la juste valeur de l'immobilier destiné à la vente	-239	0
Désinvestissements	-8.083	0
<b>TOTAL ACTIFS DESTINÉS À LA VENTE</b>	<b>27.277</b>	<b>0</b>

Au cours de l'exercice 2022, le trajet de vente de trois immeubles de bureaux et d'un site logistique a été lancé. Par conséquent, les biens immobiliers ont été transférés dans les actifs destinés à la vente. Entre-temps, le site logistique de Huizingen a également fait l'objet d'un désinvestissement effectif.

Les variations de la juste valeur de l'immobilier destiné à la vente sont comptabilisées dans le compte de résultats sous la rubrique Autre résultat du portefeuille.

### Créances commerciales

en milliers €	2022	2021
Créances commerciales	1.292	952
Facturations anticipées non encore échues 2021		11.893
Factures à établir	527	1.281
Débiteurs douteux	549	539
Provision débiteurs douteux	-549	-539
Autres créances commerciales	307	153
<b>TOTAL DES CRÉANCES COMMERCIALES RAPPORTÉES EN 2021</b>		<b>14.279</b>
Adaptation des facturations anticipées non encore échues en fonction de la comparabilité*		-11.893*
<b>TOTAL DES CRÉANCES COMMERCIALES</b>	<b>2.126</b>	<b>2.386</b>

\* À partir de 2022, les créances commerciales ouvertes facturées d'avance à l'actif du bilan sont compensées par le produit reporté au passif du bilan. Afin d'augmenter la comparabilité, les chiffres comparatifs de 2021 ont été modifiés de la même manière.

Pour déterminer les provisions à constituer pour les débiteurs douteux, une estimation trimestrielle des pertes attendues sur les créances commerciales ouvertes est effectuée et des réductions de valeur correspondantes sont établies. De cette manière, la valeur comptable des créances commerciales se rapproche de leur juste valeur.

Intervest utilise des procédures claires pour le screening des locataires lors de la signature de nouveaux contrats de bail. Lors de la signature des contrats de bail, des cautions ou garanties bancaires sont également toujours convenues. Au 31 décembre 2022, la durée moyenne effective pondérée des garanties locatives et des garanties bancaires pour les bureaux s'élève à environ 5 mois (ou environ € 9 millions). Au 31 décembre 2022, la durée moyenne effective pondérée des garanties locatives et des garanties bancaires pour le portefeuille logistique s'élève également à environ 5 mois (ou environ € 22,6 millions). Les pertes sur les créances locatives (avec récupération) ne représentent pour la période 2013-2022 que 0,1% du chiffre d'affaires total. Malgré la situation macroéconomique actuelle, le recouvrement des créances locatives est conforme au schéma de paiement normal, ce qui démontre la qualité des locataires. 99% des loyers de 2022 ont été perçus. Intervest ne prévoit donc pas de pertes de crédit importantes au 31 décembre 2022.

## Analyse de l'ancienneté des créances commerciales

en milliers €	2022	2021
Créances < 30 jours	832	428
Créances 30-90 jours	402	332
Créances > 90 jours	58	192
<b>TOTAL DES CRÉANCES COMMERCIALES</b>	<b>1.292</b>	<b>952</b>

Intervest applique un délai de paiement standard de 30 jours calendrier pour sa facturation sortante. La majorité des créances commerciales ouvertes (64%) ne sont donc pas arrivées à échéance en fin 2022.

La hausse des créances à court terme est la conséquence d'une refacturation importante qui n'est arrivée à échéance que fin décembre. Celle-ci a été payée au début du mois de janvier. Pour le suivi du risque lié aux débiteurs appliqué par Intervest, il est référé à la description du chapitre « Facteurs de risque » (Risques d'exploitation - Risques liés aux défauts de paiement des locataires).

## Créances fiscales et autres actifs courants

en milliers €	2022	2021
Impôts à récupérer	121	142
<i>TVA à récupérer</i>	69	105
<i>Impôt des sociétés à récupérer aux Pays-Bas</i>	52	37
Impôts (retenus suite à la situation fiscale du Groupe)	3.469	3.455
<i>Impôt des sociétés à récupérer</i>	185	185
<i>Exit tax à récupérer</i>	459	459
<i>Précompte mobilier à récupérer sur dividendes distribués et sur boni de liquidation</i>	2.825	2.811
Autres	1.347	1.343
<b>TOTAL DES CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS</b>	<b>4.937</b>	<b>4.940</b>

Pour les explications relatives à la situation fiscale du Groupe, il est référé à la « Note 26. Droits et obligations conditionnels ».

## Comptes de régularisation

en milliers €	2022	2021
Revenus immobiliers courus non échus	7.027	6.104
<i>Précompte immobilier à récupérer</i>	6.930	3.111
<i>Taxe d'occupation Genk Green Logistics à récupérer</i>	0	2.953
« Autres » à récupérer	97	40
Charges immobilières payées d'avance	1.979	95
<i>Coûts à reporter dossiers d'investissement en cours</i>	809	61
<i>Paiements anticipés et promesses d'achat dans les dossiers d'investissement</i>	896	0
<i>Autres charges immobilières à reporter</i>	274	34
Autres	905	177
<b>TOTAL DES COMPTES DE RÉGULARISATION</b>	<b>9.911</b>	<b>6.376</b>

Intervest récupère en grande partie le précompte immobilier facturé pour les parties inoccupées des immeubles au moyen de requêtes déposées auprès du Service flamand des Impôts.

Les charges immobilières payées d'avance sont principalement des frais d'étude et des préparatifs concernant d'éventuels acquisitions ou désinvestissements.

## Note 16. Capitaux propres

### Capital

Le capital libéré s'élève au 31 décembre 2022 à € 266.402.236,24 et est réparti en 29.235.067 actions entièrement libérées sans mention de valeur nominale.

La rubrique capital au bilan comprend également € 2.376.239 de charges pour l'augmentation de capital de novembre 2018 et de décembre 2022 et l'augmentation de capital de la société du périmètre Genk Green Logistics en décembre 2020 et décembre 2022.

en milliers €	2022	2021
Capital libéré	266.402	239.665
Charges de l'augmentation de capital	-2.376	-1.735
<b>CAPITAL TOTAL</b>	<b>264.026</b>	<b>237.930</b>

Au cours de l'exercice 2022, une augmentation de capital a eu lieu le 25 mai 2022 sous la forme d'un dividende optionnel pour l'exercice 2021, avec l'émission de 276.426 nouvelles actions pour un montant de € 7,1 millions, soit € 2,5 millions en capital et € 4,6 millions en primes d'émission. Les actions créées donnent droit à des dividendes à compter du 1er janvier 2022.

Le 5 décembre 2022, Intervest a réalisé une augmentation de capital par le biais d'un placement privé accéléré. 2.657.733 nouvelles actions ont ainsi été créées, pour un montant de € 24,2 millions en capital et de € 24,9 millions en primes d'émission. Ces nouvelles actions donnent droit à des dividendes à compter du 1er janvier 2022.

Le capital au bilan au 31 décembre 2022 s'élève à € 264 millions.



ÉVOLUTION DU CAPITAL LIBÉRÉ		Mouvement du capital	Total capital investi après l'opération	Nombre d'actions créées	Nombre total d'actions
Date	Transaction	en milliers €		en unités	
08.08.1996	Création	62	62	1.000	1.000
05.02.1999	Augmentation de capital par apport en nature (Atlas Park)	4.408	4.470	1.575	2.575
05.02.1999	Augmentation de capital par incorporation des primes d'émission et des réserves et réduction de capital par incorporation des pertes reportées	-3.106	1.364	0	2.575
05.02.1999	Scission de l'action	0	1.364	1.073.852	1.076.427
05.02.1999	Augmentation de capital par apport en espèces	1.039	2.403	820.032	1.896.459
29.06.2001	Fusion par absorption des sociétés anonymes Catian, Innotech, Greenhill Campus et Mechelen Pand	16.249	18.653	2.479.704	4.376.163
21.12.2001	Fusion par absorption de sociétés appartenant au Groupe VastNed	23.088	41.741	2.262.379	6.638.542
21.12.2001	Augmentation de capital par apport en nature (De Arend, Sky Building et Gateway House)	37.209	78.950	1.353.710	7.992.252
31.01.2002	Apport de 575.395 actions Siref	10.231	89.181	1.035.711	9.027.963
08.05.2002	Apport de max. 1.396.110 actions Siref dans le cadre de l'offre	24.824	114.005	2.512.998	11.540.961
28.06.2002	Fusion avec Siref SA, échange de 111.384 actions Siref	4.107	118.111	167.076	11.708.037
23.12.2002	Fusion par absorption des sociétés anonymes Apibi, Pakobi, PLC, MCC et Mechelen Campus	5.016	123.127	1.516.024	13.224.061
17.01.2005	Fusion par absorption des sociétés anonymes Mechelen Campus 2, Mechelen Campus 4, Mechelen Campus 5 et Perion 2	3.592	126.719	658.601	13.882.662
18.10.2007	Fusion par absorption des sociétés anonymes Mechelen Campus 3 et Zuidinvest	6	126.725	18.240	13.900.902
01.04.2009	Fusion par rachat de la société anonyme Edicorp	4	126.729	6.365	13.907.267
25.05.2012	Augmentation de capital par dividende optionnel exercice 2011	2.666	129.395	292.591	14.199.858
23.05.2013	Augmentation de capital par dividende optionnel exercice 2012	2.051	131.447	225.124	14.424.982
28.05.2014	Augmentation de capital par dividende optionnel exercice 2013	3.211	134.657	352.360	14.777.342
22.12.2014	Augmentation de capital par apport en nature dans le cadre d'une opération assimilée à une scission ou d'une scission partielle (article 677 Code des sociétés)	12.453	147.110	1.366.564	16.143.906
28.05.2015	Augmentation de capital par dividende optionnel	870	147.980	95.444	16.239.350
25.05.2016	Augmentation de capital par dividende optionnel	4.968	152.948	545.171	16.784.521
05.05.2017	Augmentation de capital par apport en nature d'immobilier situé à Aarschot	1.969	154.917	216.114	17.000.635
05.05.2017	Augmentation de capital par apport en nature d'immobilier situé à Oevel	2.906	157.823	318.925	17.319.560
22.05.2017	Augmentation de capital par dividende optionnel	3.835	161.658	420.847	17.740.407
22.12.2017	Augmentation de capital par apport en nature d'immobilier situé à Zellik	6.062	167.720	665.217	18.405.624
22.05.2018	Augmentation de capital par dividende optionnel	4.427	172.147	485.819	18.891.443
30.11.2018	Augmentation de capital avec droits d'allocation irréductibles	49.185	221.332	5.397.554	24.288.997
20.05.2019	Augmentation de capital par dividende optionnel	3.353	224.685	368.006	24.657.003
26.05.2020	Augmentation de capital par dividende optionnel	7.688	232.373	843.669	25.500.672
26.05.2021	Augmentation de capital par dividende optionnel	7.292	239.665	800.236	26.300.908
25.05.2022	Augmentation de capital par dividende optionnel	2.519	242.184	276.426	26.577.344
05.12.2022	Augmentation de capital par placement privé	24.218	266.402	2.657.733	29.235.067

## Primes d'émission

<b>ÉVOLUTION DES PRIMES D'ÉMISSION</b> en milliers €		Augmentation de capital	Soulte en numéraire	Valeur de l'apport	Primes d'émission
<b>Date</b>	<b>Transaction</b>				
05.02.1999	Augmentation de capital par apport en espèces	1.039	0	20.501	19.462
21.12.2001	Apurement des pertes comptables suite à la fusion par absorption de sociétés appartenant au Groupe VastNed	0	0	0	-13.747
31.01.2002	Apport de 575.395 actions Siref	10.231	1.104	27.422	16.087
08.05.2002	Apport de max. 1.396.110 actions Siref dans le cadre de l'offre	24.824	2.678	66.533	39.031
25.05.2012	Augmentation de capital par dividende optionnel	2.666	0	5.211	2.545
23.05.2013	Augmentation de capital par dividende optionnel	2.051	0	3.863	1.812
28.05.2014	Augmentation de capital par dividende optionnel	3.211	0	7.075	3.864
22.12.2014	Augmentation de capital par apport en nature dans le cadre d'une opération assimilée à une scission ou d'une scission partielle (article 677 Code des sociétés)	12.453	0	26.183	13.730
28.05.2015	Augmentation de capital par dividende optionnel	870	0	2.305	1.436
25.05.2016	Augmentation de capital par dividende optionnel	4.968	0	11.569	6.601
05.05.2017	Augmentation de capital par apport en nature d'immobilier situé à Aarschot	1.969	0	5.150	3.181
05.05.2017	Augmentation de capital par apport en nature d'immobilier situé à Oevel	2.906	0	7.600	4.694
22.05.2017	Augmentation de capital par dividende optionnel	3.835	0	9.074	5.238
22.12.2017	Augmentation de capital par apport en nature d'immobilier situé à Zellik	6.062	0	13.770	7.708
22.05.2018	Augmentation de capital par dividende optionnel	4.427	0	9.998	5.571
30.11.2018	Augmentation de capital avec droits d'allocation irréductibles	49.185	0	99.855	50.670
20.05.2019	Augmentation de capital par dividende optionnel	3.353	0	8.575	5.221
26.05.2020	Augmentation de capital par dividende optionnel	7.688	0	16.266	8.578
26.05.2021	Augmentation de capital par dividende optionnel	7.292	0	15.429	8.136
25.05.2022	Augmentation de capital par dividende optionnel	2.519	0	7.104	4.585
05.12.2022	Augmentation de capital par placement privé	24.218	0	49.168	24.950
<b>TOTAL DES PRIMES D'ÉMISSION</b>					<b>219.354</b>

Les primes d'émission s'élèvent à € 219 millions au 31 décembre 2022.



## Réserves

Pour la variation des réserves au cours de l'exercice 2022, il est fait référence à l'aperçu de mutation des capitaux propres consolidés.

Les réserves sont composées comme suit.

en milliers €	2022	2021
Réserves légales	90	90
Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	99.176	50.665
Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés, auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée, comme défini dans IFRS	-4.616	-8.833
Autres réserves	24.250	20.319
Résultat reporté des exercices antérieurs	39.357	34.423
<b>TOTAL DES RÉSERVES</b>	<b>158.257</b>	<b>96.664</b>

## Note 17. Passifs courants

### Dettes commerciales et autres dettes courantes

en milliers €	2022	2021
Exit tax	14	1.028
Autres	25.666	23.284
<i>Fournisseurs</i>	22.922	20.286
<i>Locataires</i>	682	652
<i>Impôts, rémunérations et charges sociales</i>	2.062	2.346
<b>TOTAL DES DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES</b>	<b>25.680</b>	<b>24.312</b>

Les dettes fournisseurs élevées sont dues aux nombreux projets de développement en cours. Les travaux exécutés en décembre 2022 n'ont pour la plupart été facturés qu'en janvier 2023 et certains coûts ne seront facturés qu'à la fin du projet. Pour Genk Green Logistics, le bilan comprend également une provision pour le précompte immobilier à recevoir (€ 1,3 million) de 2022, pour lequel la facture n'a pas encore été reçue.

### Autres passifs courants

en milliers €	2022	2021
Dividendes à payer sur les exercices antérieurs	177	177
Passifs courants envers des parties liées	0	1.713
Autres dettes	3.634	0
<b>TOTAL DES AUTRES PASSIFS COURANTS</b>	<b>3.811</b>	<b>1.890</b>

Les passifs courants en 2021 envers des parties liées comprennent le compte courant avec JM Construct SA et Hino Invest SA, des actionnaires minoritaires dans la société du périmètre Genk Green Logistics SA. Les dettes contractées par les deux actionnaires A (Intervest) et B (JM Construct et Hino Invest) pour financer la poursuite de la construction des unités en construction à Genk Green Logistics ont été converties en capitaux propres par le biais d'une augmentation de capital via un apport en nature en décembre 2022. Le solde restant des dettes a été remboursé aux actionnaires après prélèvement auprès d'établissements de crédit externes.

Les autres dettes s'élevant à € 3,6 millions concernent une provision pour le règlement final relatif à la cession des actions de Zeebrugge Green Logistics en avril 2022.

## Comptes de régularisation

en milliers €	2022	2021
Revenus immobiliers perçus d'avance	3.771	13.991
<i>Revenus locatifs facturés d'avance</i>	3.065	11.755
<i>Provisions facturées d'avance</i>	11	1.415
<i>Facturations d'avance - autres</i>	46	223
<i>Autres revenus à reporter</i>	649	598
Intérêts et autres frais courus non échus	5.541	2.209
<i>Intérêts USPP et Green Bond</i>	1.179	0
<i>Autres intérêts et charges financières</i>	1.700	1.083
<i>Frais à imputer relatifs à l'immobilier</i>	2.662	1.126
Autres	1.037	853
<i>Autres frais à imputer</i>	1.037	853
<b>TOTAL DES COMPTES DE RÉGULARISATION RAPPORTÉS POUR L'EXERCICE 2021</b>		<b>17.053</b>
Reclassement des facturations anticipées non encore échues 2021 en fonction de la comparabilité*	0	-11.893
<b>TOTAL DES COMPTES DE RÉGULARISATION</b>	<b>10.349</b>	<b>5.160</b>

\* À partir de 2022, les créances commerciales impayées facturées d'avance à l'actif du bilan sont compensées par le produit reporté au passif du bilan. Afin d'augmenter la comparabilité, les chiffres comparatifs de 2021 sont modifiés de la même manière. Ces facturations anticipées non encore échues concernent des facturations relatives au premier trimestre 2023. Invest applique pour toutes ses factures sortantes une échéance standard de 30 jours à compter de la date de facturation.

Les intérêts et autres frais courus non échus s'élèvent à € 5,5 millions en 2022, l'augmentation de € 3,3 millions est notamment imputable à l'émission de la Green Bond et de l'USPP au cours de l'année 2022, qui n'est réglée qu'annuellement ou semestriellement, ainsi qu'à la hausse des charges d'intérêt sur les emprunts bancaires.

## Note 18. Dettes financières non courantes et courantes

Pour la description de la Structure financière de la société, il est référé au Rapport du conseil de direction.

### Répartition selon l'échéance des crédits utilisés

en milliers €	2022					2021				
	Dettes d'une durée restante de			Total	Part en pourcentage	Dettes d'une durée restante de			Total	Part en pourcentage
	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans			< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans		
Établissements de crédit et parties institutionnelles: crédits utilisés	64.646	357.787	64.947	<b>487.380</b>	<b>78%</b>	650	296.119	124.939	<b>421.708</b>	<b>80%</b>
USPP et Green Bond	0	44.630	49.752	<b>94.382</b>	<b>15%</b>	0	0	0	<b>0</b>	<b>0%</b>
Papier commercial	38.000	0	8.000	<b>46.000</b>	<b>7%</b>	100.000	0	8.000	<b>108.000</b>	<b>20%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>102.646</b>	<b>402.417</b>	<b>122.698</b>	<b>627.762</b>	<b>100%</b>	<b>100.650</b>	<b>296.119</b>	<b>132.939</b>	<b>529.708</b>	<b>100%</b>
<b>Part en pourcentage</b>	<b>16%</b>	<b>64%</b>	<b>20%</b>	<b>100%</b>		<b>19%</b>	<b>56%</b>	<b>25%</b>	<b>100%</b>	

### Garanties en matière de financement

Les conventions de crédit d'Intervest sont, en plus de l'exigence du maintien du statut de SIR, soumises au respect des ratios financiers imposés par la Loi SIR, qui sont surtout liés au niveau des dettes financières consolidées de la société ou à sa charge d'intérêt, à l'interdiction d'hypothéquer ou de donner en gage des immeubles de placement et au traitement pari passu des créanciers. Les ratios financiers limitent le montant qu'Intervest pourrait encore emprunter.

Pour le financement de la société, aucune inscription hypothécaire n'a été prise, ni aucune procuration hypothécaire accordée au 31 décembre 2022.

Pour la majorité des financements, les établissements de crédit exigent d'ordinaire une relation de couverture des taux d'intérêt de plus de 2 (voir description de la Structure financière dans le Rapport du conseil de direction).

Ces ratios sont respectés au 31 décembre 2022. Si Intervest ne respectait plus ces ratios, les établissements financiers pourraient exiger que les conventions de financement de la société soient annulées, renégociées, résiliées ou remboursées par anticipation.

## Répartition selon l'échéance des lignes de crédit

en milliers €	2022					2021				
	Dettes d'une durée restante de			Total	Part en pourcentage	Dettes d'une durée restante de			Total	Part en pourcentage
	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans			< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans		
Établissements de crédit et parties institutionnelles: crédits utilisés	64.646	357.787	64.947	<b>487.380</b>	<b>59%</b>	650	296.119	124.939	<b>421.708</b>	<b>65%</b>
USPP et Green Bond	0	44.630	49.752	<b>94.382</b>	<b>11%</b>	0	0	0	<b>0</b>	<b>0%</b>
Papier commercial: utilisé	38.000	0	8.000	<b>46.000</b>	<b>6%</b>	100.000	0	8.000	<b>108.000</b>	<b>17%</b>
Lignes de crédit non utilisées	50.979	134.218	15.000	<b>200.197</b>	<b>24%</b>	7.479	110.215	0	<b>117.694</b>	<b>18%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>153.625</b>	<b>536.635</b>	<b>137.698</b>	<b>827.958</b>	<b>100%</b>	<b>108.129</b>	<b>406.334</b>	<b>132.939</b>	<b>647.402</b>	<b>100%</b>
<b>Part en pourcentage</b>	<b>19%</b>	<b>65%</b>	<b>16%</b>	<b>100%</b>		<b>17%</b>	<b>63%</b>	<b>20%</b>	<b>100%</b>	

Le tableau ci-dessus comprend un montant de € 200 millions de lignes de crédit non utilisées (€ 118 millions au 31 décembre 2021). L'utilisation via le programme de papier commercial au 31 décembre 2022 est inférieure au niveau des lignes de back-up souscrites, ce qui signifie que l'intégralité de l'utilisation est couverte. Par conséquent, au 31 décembre 2022, Intervest dispose de € 200 millions de lignes de crédit non utilisées disponibles pour le financement de ses projets de développement en cours, les acquisitions futures et le paiement des dividendes en mai 2023.

Les lignes de crédit non utilisées ne représentent pas une dette effective à la date de clôture, mais sont uniquement une dette potentielle sous forme d'une ligne de crédit disponible. La part en pourcentage est calculée comme le rapport de chaque composant par rapport à la somme des lignes de crédit utilisées et des lignes de crédit non utilisées.

## Répartition selon le caractère variable ou fixe des crédits utilisés

en milliers €	2022		2021	
	Total	Part en pourcentage	Total	Part en pourcentage
Crédits à taux d'intérêt variable	172.762	27%	199.708	38%
Crédits couverts par des swaps de taux d'intérêt et/ou des floors	280.000	45%	250.000	47%
Crédits à taux d'intérêt fixe	175.000	28%	80.000	15%
<b>TOTAL</b>	<b>627.762</b>	<b>100%</b>	<b>529.708</b>	<b>100%</b>

Dans le tableau ci-dessus « Répartition selon le caractère variable ou fixe des crédits utilisés auprès des établissements de crédit et du programme de papier commercial », le pourcentage est calculé comme étant le rapport de chaque composant par rapport à la somme des lignes de crédit utilisées.

## Caractéristiques de l'USPP et de la Green Bond

Mi-avril 2022, un nouveau marché de financement a été sollicité par le biais d'un placement privé américain conclu avec succès. Par l'intermédiaire d'un assureur américain, € 50 millions ont été placés pour une durée de 10 ans contre un coupon de 2,83%.

En juin 2022, Intervest a ensuite émis une première obligation durable pour un montant de € 45 millions, avec une durée de 5 ans à 3,6%.

## Caractéristiques du papier commercial

Intervest a émis un papier commercial en juillet 2018 afin de poursuivre la diversification des sources de financement, pour un montant de € 70 millions au maximum, qui a été étendu en 2020 à € 120 millions au maximum. De cette somme, € 100 millions sont prévus pour les émissions à court terme et € 20 millions pour les émissions à long terme.

Au 31 décembre 2022, € 38 millions ont été émis à court terme et € 8 millions à long terme, avec des échéances en 2028 et 2031. L'utilisation au 31 décembre 2022 est entièrement couverte par des lignes de back-up (€ 60 millions) des banques de soutien (Belfius Banque et KBC Bank) qui servent de garantie en vue du refinancement si le placement ou la prolongation du papier commercial devait s'avérer impossible ou seulement en partie possible.

## Note 19. Instruments financiers

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

RÉSUMÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS				2022		2021	
en milliers €	Catégories	Niveau	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
<b>INSTRUMENTS FINANCIERS À L'ACTIF</b>							
<b>Actifs non courants</b>							
Actifs financiers non courants		C	2	32.608	32.608	4.455	4.455
Créances commerciales et autres actifs non courants		A	2	41	41	80	80
<b>Actifs courants</b>							
Actifs financiers courants		C	2	0	0	97	97
Créances commerciales <sup>1</sup>		A	2	2.126	2.126	2.386*	2.386*
Trésorerie et équivalents de trésorerie		B	2	3.053	3.053	3.537	3.537
<b>INSTRUMENTS FINANCIERS AU PASSIF</b>							
<b>Passifs non courants</b>							
Dettes financières non courantes (porteuses d'intérêt)		A	2	525.116	504.942	429.058	429.871
Autres passifs financiers non courants							
<i>Instruments de couverture autorisés</i>		C	2	4.793	4.793	9.041	9.041
<i>Autres passifs financiers non courants</i>		A	3	10.368	10.368	2.382	2.382
Autres passifs non courants		A	2	2.810	2.810	1.503	1.503
<b>Passifs courants</b>							
Dettes financières courantes		A	2	102.646	102.646	100.650	100.650
Autres passifs financiers courants		A	3	35	35	1	1
Dettes commerciales et autres dettes courantes		A	2	25.680	25.680	24.312	24.312
Autres passifs courants		A	2	3.811	3.811	1.890	1.890

<sup>1</sup> À partir de 2022, les créances commerciales impayées facturées d'avance à l'actif du bilan sont compensées par le produit reporté au passif du bilan. Afin d'augmenter la comparabilité, les chiffres comparatifs de 2021 ont été modifiés de la même manière. Les montants modifiés sont indiqués par \*.

Les catégories correspondent aux instruments financiers suivants :

- A. actifs et passifs financiers (y compris les créances et prêts) détenus jusqu'à la date d'échéance au coût amorti
- B. placements détenus jusqu'à la date d'échéance au coût amorti
- C. actifs ou passifs, détenus à la juste valeur par le compte de résultats, sauf pour les instruments financiers déterminés comme instrument de couverture.

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

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

Les instruments financiers d'Intervest correspondent au niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs. Les techniques d'évaluation relatives à la juste valeur des instruments financiers du niveau 2 sont les suivantes:

- › pour les rubriques « Actifs financiers non courants », « Autres passifs financiers non courants » et « Autres passifs financiers courants » qui se rapportent aux swaps de taux d'intérêt et aux floors, la juste valeur est déterminée au moyen de données observables, notamment les forward taux d'intérêt qui sont d'application sur les marchés actifs, fournis en général par les institutions financières
- › la juste valeur des autres actifs et passifs financiers du niveau 2 est pratiquement identique à leur valeur comptable, soit parce qu'ils ont une échéance à court terme (comme les créances commerciales et les dettes), soit parce qu'ils produisent un taux d'intérêt variable
- › lors du calcul de la juste valeur des dettes financières porteuses d'intérêt, les dettes financières à taux d'intérêt fixe sont prises en considération, les futurs cash-flows (intérêt et remboursement du capital) étant escomptés sur la base d'un rendement conforme aux conditions de marché.

Intervest utilise des swaps de taux d'intérêt et des floors pour couvrir d'éventuelles modifications des charges d'intérêt pour une partie des dettes financières ayant un taux d'intérêt variable (Euribor à court terme). Les swaps de taux d'intérêt et les floors sont classés, en tant que dérivés financiers, comme instruments financiers à la juste valeur via le résultat. Intervest n'applique pas la comptabilité de couverture. Les variations de la juste valeur des instruments financiers sont comptabilisées dans le compte de résultats, au poste « Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers dans le résultat financier ».

## Gestion des risques financiers

Pour la description des principaux facteurs de risque et des systèmes de gestion des risques et de contrôle interne, il est référé à la section Facteurs de risque. Les principaux risques financiers d'Intervest sont le risque lié au taux d'endettement financier, le risque lié à la liquidité et au coût du financement et le risque lié au non-respect des covenants financiers.

## Juste valeur des dérivés financiers

Au 31 décembre 2022, la société possède les dérivés financiers suivants. Les floors indiqués dans le tableau se réfèrent au taux variable de l'IRS.

	Date de début	Date de fin	Taux d'intérêt	Montant notionnel contractuel	Comptabilité de couverture	Juste valeur		
en milliers €					Oui/non	2022	2021	
1	IRS	18.06.2019	18.06.2025	0,6675%	15.000	Non	0	-387
2	IRS	24.06.2019	22.06.2026	0,6425%	10.000	Non	0	-292
3	IRS	13.05.2019	13.05.2026	0,2870%	10.000	Non	0	-155
4	IRS	15.06.2020	15.01.2027	0,5850%	15.000	Non	0	-428
5	IRS	15.06.2020	15.06.2026	0,5200%	10.000	Non	0	-237
6	IRS	14.12.2020	14.12.2027	0,3800%	15.000	Non	0	-318
7	IRS	01.04.2021	03.04.2028	0,6770%	10.000	Non	0	-247
8	IRS	06.04.2021	03.04.2028	0,6120%	25.000	Non	0	-488
9	IRS	18.08.2021	18.08.2028	0,2366%	20.000	Non	0	-227
10	IRS	30.06.2021	30.06.2028	0,7200%	25.000	Non	-2.273	-2.939
11	IRS	30.06.2021	30.06.2027	0,6900%	35.000	Non	-2.520	-3.323
<b>Repris sous Autres passifs financiers non courants</b>							<b>-4.793</b>	<b>-9.041</b>
1	Floor*	13.05.2019	13.05.2022	0,2870%	10.000	Non	0	21
2	Floor*	14.12.2020	14.12.2022	0,3800%	15.000	Non	0	76
<b>Actifs financiers courants</b>							<b>0</b>	<b>97</b>
1	IRS	26.06.2019	26.06.2025	-0,1770%	15.000	Non	0	25
2	IRS	10.07.2019	10.07.2024	-0,2975%	15.000	Non	797	19
3	IRS	13.05.2019	13.05.2026	0,2870%	10.000	Non	917	0
4	IRS	24.06.2019	22.06.2026	0,6425%	10.000	Non	822	0
5	IRS	15.06.2020	15.01.2027	0,5850%	15.000	Non	1.439	0
6	IRS	15.06.2020	15.06.2026	0,5200%	10.000	Non	859	0
7	IRS	06.04.2021	03.04.2028	0,6120%	25.000	Non	3.022	0
8	IRS	01.04.2021	03.04.2028	0,6770%	10.000	Non	1.175	0
9	Floor*	30.06.2021	30.06.2028	-1,0500%	25.000	Non	5.258	1.912
10	Floor*	30.06.2021	30.06.2027	-1,0000%	35.000	Non	6.054	2.044
11	Floor*	18.08.2021	18.08.2024	0,0000%	20.000	Non	7	217
12	IRS	18.08.2021	18.08.2028	0,2366%	20.000	Non	2.935	0
13	Floor*	01.02.2021	01.02.2023	0,0000%	30.000	Non	0	168
14	IRS	01.02.2021	01.02.2028	0,0030%	30.000	Non	4.365	70
15	IRS	20.12.2021	18.06.2027	0,7975%	15.000	Non	1.440	0
16	IRS	14.12.2022	14.12.2025	1,1800%	35.000	Non	1.977	0
17	IRS	16.11.2022	16.11.2028	1,9080%	25.000	Non	1.541	0
<b>Actifs financiers non courants</b>							<b>32.608</b>	<b>4.455</b>
<b>TOTAL DE LA JUSTE VALEUR DES DÉRIVÉS FINANCIERS</b>							<b>27.815</b>	<b>-4.489</b>
Traitement comptable au 31 décembre 2022								
▪ Dans les capitaux propres: Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés, auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée							-4.489	-8.751
▪ Dans le compte de résultats: Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers							32.304	4.262
<b>TOTAL DE LA JUSTE VALEUR DES DÉRIVÉS FINANCIERS</b>							<b>27.815</b>	<b>-4.489</b>

Les swaps de taux d'intérêt ont au 31 décembre 2022 une valeur de marché positive de € 28 millions (montant notionnel contractuel de € 280 millions), laquelle est fixée sur base trimestrielle par l'établissement financier émetteur.

## Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers et autres éléments non distribuables dans le résultat financier

en milliers €	2022	2021
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	32.304	4.262
Intérêts récupérables sur la redevance de concession (décalage dans le temps selon IFRS 16)	-47	-45
<b>TOTAL</b>	<b>32.257</b>	<b>4.217</b>

La redevance de concession qu'Intervest doit payer au Port maritime de Gand est intégralement imputée au locataire. Étant donné que la redevance due est enregistrée dans les chiffres selon l'IFRS 16 et que la refacturation est basée sur la facturation réelle, il en résulte un décalage dans le temps qui, en fin de compte, ne représente ni une charge ni un revenu réel et n'est donc pas repris dans l'EPRA résultat.

## Sensibilité de la juste valeur des dérivés financiers

Une augmentation des taux d'intérêt de 20 points de base aurait un impact de € 2,2 millions sur la valeur mark-to-market des instruments de couverture financiers dans le compte de résultats. Une baisse des taux d'intérêt de 20 points de base aurait un impact négatif de même ampleur sur le compte de résultats.

## Note 20. Autres passifs financiers non courants et courants

Les autres passifs financiers non courants et courants comprennent d'autres passifs financiers non courants en plus des instruments de couverture autorisés expliqués précédemment :

en milliers €	2022	2021
<b>Total des instruments de couverture</b>	<b>4.793</b>	<b>9.041</b>
Redevance d'emphytéose à payer Oevel	374	376
Redevance de concession à payer Gand	1.749	1.677
Redevance de concession à payer Zeebrugge	7.807	0
Dettes de leasing à payer voitures	438	329
<b>Total Autres</b>	<b>10.368</b>	<b>2.382</b>
<b>TOTAL DES AUTRES PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>15.162</b>	<b>11.423</b>
Redevance d'emphytéose à payer Oevel	1	1
Redevance de concession à payer Zeebrugge	34	0
<b>TOTAL DES AUTRES PASSIFS COURANTS</b>	<b>35</b>	<b>1</b>

Pour certains investissements, Intervest ne détient pas la pleine propriété, mais uniquement l'usufruit via une concession, une emphytéose ou une disposition analogue. Un passif financier est constitué pour les redevances à payer conformément à la norme IFRS 16. Le passif financier au bilan porte sur la valeur actuelle des paiements futurs relatifs à des leasings. Quelques évaluations et estimations sont réalisées pour déterminer la valeur actuelle de ces futurs paiements, notamment la durée du passif (en fonction des possibilités de prolongation contractuelles de la concession ou de l'emphytéose, d'une part, et de la durée de vie économique du bâtiment dont l'expert immobilier tient compte dans la détermination de la juste valeur, d'autre part) et la détermination du taux d'intérêt marginal en tant que taux d'actualisation des paiements relatifs à des leasings. Le taux d'actualisation utilisé pour déterminer ces passifs est basé sur une combinaison de la courbe des taux d'intérêt et d'un spread en fonction du risque de crédit d'Intervest, tous deux en adéquation avec la durée restante du droit d'utilisation sous-jacent. La courbe des taux d'intérêt est basée sur des données de marché observables, le spread est une donnée non observable et est basé sur les transactions récentes d'Intervest, adapté en fonction des évolutions sur le marché et de la durée.



Si le taux d'intérêt marginal devait augmenter (diminuer) de 50 points de base, cela donnerait lieu à une diminution (augmentation) du passif financier, y compris la dette pour Gand, de € 0,8 million, avec un impact sur le taux d'endettement de 0,1%. Le passif est toutefois déterminé au début de la période de leasing et ce n'est qu'en cas d'adaptations contractuelles que le taux d'actualisation doit être revu.

Au total, au 31 décembre 2022, Intervest a comptabilisé € 10,4 millions au bilan comme redevances de leasing à payer à des tiers. Comme indiqué ci-dessus, la redevance de concession due au port maritime de Gand est intégralement récupérée auprès du locataire.

## Note 21. Passifs d'impôts différés

en milliers €	2022	2021
Provision pour impôts différés concernant la Belgique	1.225	1.316
Provision pour impôts différés concernant les Pays-Bas	20.536	25.109
<b>TOTAL PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>	<b>21.761</b>	<b>26.425</b>

Les impôts différés comprennent une provision pour impôts différés sur plus-values non réalisées sur les immeubles de placement appartenant aux sociétés du périmètre du Groupe en Belgique et aux Pays-Bas. La diminution des impôts différés concernant les Pays-Bas est une conséquence directe de la réévaluation du portefeuille immobilier situé aux Pays-Bas, suite à la décompression actuelle des rendements.

## Note 22. Calcul du taux d'endettement

en milliers €	Note	2022	2021
Dettes financières non courantes	18	525.116	429.058
Autres passifs financiers non courants (à l'exclusion des dérivés financiers)	20	10.368	2.382
Dettes commerciales et autres dettes non courantes		2.810	1.503
Dettes financières courantes	18	102.646	100.650
Autres passifs financiers courants (à l'exclusion des dérivés financiers)	20	35	1
Dettes commerciales et autres dettes courantes	17	25.680	24.312
Autres passifs courants	17	3.811	1.890
<b>Total du passif pour le calcul du taux d'endettement</b>		<b>670.466</b>	<b>559.796</b>
<b>Total des actifs (à l'exclusion des dérivés financiers)</b>		<b>1.396.173</b>	<b>1.244.298</b>
<b>TAUX D'ENDETTEMENT</b>		<b>48,0%</b>	<b>45,0%</b>

Pour de plus amples explications sur l'évolution du taux d'endettement, il est référé à la discussion relative à la « Structure financière » dans le Rapport d'activités - Rapport financier.

## Note 23. Parties liées

Les parties liées avec lesquelles la société traite sont ses actionnaires et les entreprises ainsi liées, ainsi que ses sociétés du périmètre (voir Note 24) et ses membres du conseil de surveillance et du conseil de direction.

### Relations avec les entreprises liées

en milliers €	2022	2021
<b>JM Construct SA</b>		
<i>Actionnaire minoritaire Genk Green Logistics</i>		
Passifs courants (compte courant) envers JM Construct	0	478
Intérêts imputés sur C/C JM Construct	50	11
<b>Hino Invest SA</b>		
<i>Actionnaire minoritaire Genk Green Logistics</i>		
Passifs courants (compte courant) envers Hino Invest	0	1.234
Intérêts imputés sur C/C Hino Invest	177	23
en milliers €	2022	2021
<b>Actionnaires minoritaires Genk Green Logistics (JM Construct et Hino Invest)</b>		
Frais de projet liés à la construction de nouvelles unités sur le site de Genk Green Logistics (payés ou prévus en tant que « facture à recevoir »)	1.110	465

### Membres du conseil de surveillance et du conseil de direction

La rémunération des membres du conseil de surveillance et du conseil de direction est reprise dans les rubriques « Frais de gestion immobilière » et « Frais généraux » (voir Notes 5 et 6). Pour plus de détails concernant la composition de la rémunération des membres du conseil de direction, il est référé à la « Note 7. Rémunérations du personnel » et au Rapport de rémunération dans la Déclaration de Gouvernance d'Entreprise.

en milliers €	2022	2021
Membres du conseil de surveillance	254	245
Membres du conseil de direction	1.720	1.641
<b>TOTAL</b>	<b>1.974</b>	<b>1.886</b>

## Note 24. Liste des entreprises consolidées

Les entreprises ci-dessous sont reprises dans la consolidation selon la méthode de la consolidation intégrale.

Nom société	Adresse	Numéro d'entreprise	Part détenue du capital (en %)	Valeur de la participation dans les comptes annuels statutaires	Intérêts minoritaires (en milliers €)	
					2022	2021
				(en milliers €)		
Aartselaar Business Center NV	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem Belgique	BE 0466.516.748	100%	€ -429	0	0
Mechelen Business Center NV	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem Belgique	BE 0467.009.765	100%	€ 3.625	0	0
Mechelen Research Park NV	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem Belgique	BE 0465.087.680	100%	€ 6.256	0	0
Genk Green Logistics NV	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem Belgique	BE 0701.944.557	50%	€ 28.059	28.059	14.023
Puurs Green Logistics NV	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem Belgique	BE 0882.088.997	100%	€ 11.817	0	0
Greenhouse Singel NV (anciennement Tervueren Invest)	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem Belgique	BE 0476.212.986	100%	€ 0	0	0
Zeebrugge Green Logistics NV (anciennement Lingang)	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem Belgique	BE 0721.550.336	100%	€ 22.323	0	0
Intervest Nederland Coöperatief U.A.	Lichttoren 32 5611 BJ Eindhoven Pays-Bas	NL857537349B01	100%	€ 141.889	0	0
<b>Sociétés du périmètre d'Intervest Nederland Coöperatief U.A.*</b>						
Intervest Tilburg 1 BV		NL857541122B01	100%			
Intervest Tilburg 2 BV		NL859485869B01	100%			
Intervest Raamsdonksveer 1 BV		NL857780001B01	100%			
Intervest Raamsdonksveer 2 BV		NL858924900B01	100%			
Intervest Raamsdonksveer 3 BV		NL859446013B01	100%			
Intervest Eindhoven 1 BV		NL858924894B01	100%			
Intervest Vuren 1 BV		NL856350412B01	100%			
Intervest Roosendaal 1 BV		NL859095277B01	100%			
Intervest Roosendaal 2 BV		NL859485778B01	100%			
Intervest Roosendaal 3 BV		NL859683059B01	100%			
Intervest Venlo 1 BV		NL859752458B01	100%			
Intervest Nijmegen 1 BV		NL859957743B01	100%			
Intervest Den Bosch 1 BV		NL860294869B01	100%			
Intervest Breda 1 BV		NL862636693B01	100%			
<b>TOTAL DES INTÉRÊTS MINORITAIRES</b>					<b>28.059</b>	<b>14.023</b>

\* Toutes les sociétés d'Intervest aux Pays-Bas sont sises Lichttoren 32, 5611 BJ à Eindhoven.

À la suite de l'extension du portefeuille immobilier d'Interinvest aux Pays-Bas, Interinvest Nederland Coöperatief U.A. a été fondée en 2017. Les autres BV néerlandaises sont des sociétés du périmètre d'Interinvest Nederland Coöperatief U.A. et détiennent l'immobilier.

Au 31 décembre 2022, Interinvest détient le contrôle total de la société du périmètre Genk Green Logistics NV. Par conséquent, la société est intégralement consolidée. Les intérêts minoritaires relatifs à Genk Green Logistics s'élèvent à € 28,0 millions au 31 décembre 2022 (€ 14 millions au 31 décembre 2021). L'augmentation de € 14 millions est due à l'augmentation de capital par apport des créances des actionnaires en décembre 2022 (€ 7,0 millions pour l'actionnaire minoritaire) et à la génération du résultat de 2022 (€ 7,3 millions pour l'actionnaire minoritaire) moins le paiement du dividende pour l'exercice 2021 en 2022 (€ -0,3 million pour l'actionnaire minoritaire).

Les données les plus importantes concernant le bilan et le résultat de Genk Green Logistics sont les suivantes:

en milliers €	2022	2021
Immeubles de placement	105.057	56.673
Capitaux propres	56.117	28.046
Passifs non courants	40.265	15.896
Passifs courants	21.210	19.175
Revenus locatifs	3.028	613
Résultat net	11.132	13.282
EPRA résultat	2.528	670

## Note 25. Honoraires du commissaire et des entités liées au commissaire

en milliers € - hors TVA	2022	2021
Rémunération du commissaire	135	113
Rémunération des activités exceptionnelles ou des missions particulières exercées au sein de la société par le commissaire		
Autres missions de contrôle	65	18
Missions de conseil fiscal	0	0
Autres missions en dehors des missions de révision	101	11
Rémunération des activités exceptionnelles ou des missions particulières exercées au sein de la société par les personnes auxquelles le commissaire est associé		
Autres missions de contrôle	39	66
Missions de conseil fiscal	0	0
Autres missions en dehors des missions de révision	0	12
<b>TOTAL DES HONORAIRES DU COMMISSAIRE ET DES ENTITÉS LIÉES AU COMMISSAIRE</b>	<b>340</b>	<b>220</b>

## Note 26. Droits et obligations conditionnels

### Impositions contestées

Par la Loi SIR (précédemment l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 et l'Arrêté Royal du 10 avril 1995), le législateur a donné un statut fiscal transparent aux SIR. Si une société adopte le statut de SIR, ou si une société (ordinaire) fusionne avec une SIR, elle doit payer un impôt unique (exit tax). Ensuite la SIR a uniquement une imposition sur des parties très spécifiques, telles que « dépenses non admises ». Sur la majorité du bénéfice qui provient des locations et des plus-values sur les ventes d'immobilier, aucun impôt des sociétés n'est payé.

Selon la législation fiscale, la base imposable doit être calculée comme la différence entre la juste valeur du patrimoine social et la valeur comptable (fiscale). Par une circulaire (du 23 décembre 2004), le ministre des Finances a décidé que, lors de la détermination de la juste valeur, les droits de mutation liés à la transaction ne doivent pas être pris en compte, mais stipule que les primes de titrisation restent soumises à l'impôt des sociétés. Les impositions basées sur une prime de titrisation seraient donc dues. Intervest a contesté cette interprétation et dispose encore de réclamations en cours en la matière, d'un montant d'environ € 4 millions.

Actuellement, l'impôt restant à payer majoré des intérêts de retard s'élève à environ € 6,7 millions, conformément aux impositions enrôlées. Toutefois, aucune décharge n'a encore été octroyée en ce qui concerne la disposition stipulant (depuis la circulaire du 23 décembre 2004) que pour le calcul de l'exit tax, la valeur « Frais d'acquisition » doit être appliquée plutôt que la valeur « Actes en main ». Selon Intervest, le véritable litige fiscal porte uniquement sur le point de vue selon lequel la prime de titrisation doit être prise en considération lors de la détermination de l'exit tax (la dette fiscale totale s'élève alors à environ € 4 millions au lieu d'environ € 6,7 millions). Aucune réserve n'a été constituée pour ces impositions contestées.

Lors d'un procès entre une autre SIR publique belge (à l'époque sicaf immobilière) et l'État belge au sujet de cette problématique, le Tribunal de Première Instance de Louvain a jugé le 2 avril 2010 qu'il n'y a pas de raison "pourquoi la valeur effective du patrimoine social à la date de l'agrément comme sicaf immobilière par l'autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) ne puisse pas être inférieure aux prix des actions présentées au public".

Ces dettes fiscales supplémentaires d'un montant d'environ € 4 millions sont garanties par les deux anciens promoteurs de Siref qui, à la suite de la reconnaissance de cette sicafi ainsi que dans le cadre de l'approbation du prospectus de la sicafi Siref en vue de l'obtention de l'admission à la cotation en bourse, ont remis une déclaration unilatérale datée du 8 février 1999 à la FSMA, dans laquelle ils déclarent qu'ils paieront l'exit tax due en cas de modification éventuelle de la déclaration. Dans un courrier daté du 24 mai 2012, un de ces promoteurs conteste néanmoins qu'Intervest peut dériver des droits de cette déclaration.

En 2008, les autorités fiscales (service Perception et Recouvrement) ont constitué une hypothèque légale sur un immeuble logistique situé à Aartselaar, Dijkstraat, afin de garantir la dette fiscale impayée. Après la vente en 2019 de cet immeuble logistique, une hypothèque légale a été constituée en échange sur un immeuble logistique situé à Aarschot, Nieuwlandlaan.

En 2013, les autorités fiscales ont rejeté une des réclamations et Intervest a introduit une requête devant le Tribunal de première instance d'Anvers. Par jugement du 3 avril 2015, le Tribunal de première instance a donné tort à Intervest. La société a interjeté appel de ce jugement. Dans son arrêt du 25 avril 2017, la Cour d'appel a toutefois jugé le recours d'Intervest non fondé et le jugement contesté du 3 avril 2015 a été confirmé.

Intervest a introduit un pourvoi en cassation le 29 janvier 2018 contre l'arrêt précité de la Cour d'appel d'Anvers en date du 25 avril 2017. Le 28 novembre 2019, la Cour de cassation a annulé le jugement de la Cour d'appel et précisé que: « La valeur effective du patrimoine social est la valeur effective des actifs de la société, diminuée des provisions et des dettes. La prime de titrisation, à savoir le supplément de prix en plus de l'actif net de la société que l'investisseur est disposé à payer pour acquérir les actions dans la sicafi en raison de ses caractéristiques particulières, ne fait pas partie de ces éléments de patrimoine. »

L'affaire a ensuite été renvoyée devant la Cour d'appel de Gand qui a rendu le 28 juin 2022 un arrêt en faveur d'Intervest. Le jugement a été signifié le 4 août 2022 et l'État belge ne se pourvoit pas en cassation. Le règlement administratif de ce dossier est en grande partie prévu pour 2023.

## Passifs conditionnels

Intervest a au 31 décembre 2022 les obligations suivantes :

Intervest a indirectement, par ses 50% dans l'actionnariat dans Genk Green Logistics (GGL), une obligation de résultat pour garantir dans le cadre du projet GGL un emploi minimum. Le respect de cette obligation de résultat est mesuré au moyen de deux points situés dans le temps, à savoir le 31 décembre 2030 et le 31 décembre 2036, augmentés du nombre de jours calendrier de retard de la réception des travaux d'infrastructure de la zone A par De Vlaamse Waterweg, fixée contractuellement au 31 décembre 2021. En cas de non-respect, une amende d'un montant maximum de € 2 millions peut être imposée au niveau de Genk Green Logistics. Intervest s'est également portée garante, conjointement avec JM Construct, du paiement par GGL des coûts de construction de l'infrastructure s'élevant à € 4 millions en ce qui concerne De Vlaamse Waterweg.

En outre, Intervest a un engagement d'investissement d'environ € 1 million pour la poursuite de l'achèvement du projet Herentals Green Logistics, unité 1B, et d'environ € 4,4 millions pour le projet de développement à 's-HertogenBosch.

## Conflits d'intérêts

Aucun conflit d'intérêts spécifique devant être expliqué dans le Rapport annuel conformément au Code des Sociétés et Associations et/ou à la législation SIR ne s'est produit en 2022.

## Note 27. Événements postérieurs à la date du bilan

Il n'y a aucun événement important à mentionner qui se soit produit postérieurement à la clôture du bilan au 31 décembre 2022.

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 millions<sup>1</sup>. Le terrain de 56.000 m<sup>2</sup>, stratégiquement situé dans la Skaldenstraat dans le Port maritime de Gand, comprend un site de production de 22.200 m<sup>2</sup> sur lequel Plasman exerce ses activités opérationnelles. Pour plus d'informations, il est référé au Rapport d'activités - 1. Rapport immobilier - 1.1 Transactions et développements en 2022 - 1.1.2. Acquisition après la date du bilan

<sup>1</sup> 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 »



Diegem ) Greenhouse BXL

## 7 Rapport du commissaire<sup>1</sup>

### **Deloitte.**

#### Warehouses SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 - Comptes consolidés

Dans le cadre du contrôle légal des comptes consolidés de Intervest Offices & Warehouses SA (« la société ») et de ses filiales (conjointement « le groupe »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes consolidés ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 27 avril 2022, conformément à la proposition de l'organe d'administration émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2023. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes consolidés de Intervest Offices & Warehouses SA durant 22 exercices consécutifs.

#### **Rapport sur les comptes consolidés**

##### **Opinion sans réserve**

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes consolidés du groupe, comprenant le bilan consolidé au 31 décembre 2022, ainsi que le compte de résultats consolidés, le résultat global consolidé, le bilan de mutation des capitaux propres consolidés et l'aperçu des flux de trésorerie consolidés clos à cette date, ainsi que les annexes, contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives, dont le total du bilan consolidé s'élève à 1 428 780 (000) EUR et dont le compte de résultats consolidés se solde par un résultat net de l'exercice de 57 280 (000) EUR.

A notre avis, les comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du groupe au 31 décembre 2022, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

##### **Fondement de l'opinion sans réserve**

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA), telles qu'applicables en Belgique. Par ailleurs, nous avons appliqué les normes internationales d'audit approuvées par l'IAASB applicables à la présente clôture et non encore approuvées au niveau national. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes consolidés en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la société, les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

<sup>1</sup> Le commissaire a accepté que son rapport soit inclus dans ce Rapport annuel. Les informations communiquées sont correctes et, dans la mesure où Intervest en a connaissance et a pu le déduire des informations publiées par le commissaire, aucun fait qui rendrait les informations communiquées inexactes ou trompeuses n'a été omis.



### Points clés de l'audit

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des comptes consolidés de la période en cours. Ces points ont été traités dans le contexte de notre audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et lors de la formation de notre opinion sur ceux-ci. Nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

Points clés de l'audit	Comment notre audit a traité le point clé de l'audit
<p><b>Valorisation des immeubles de placement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les immeubles de placement valorisés à la juste valeur (1 333 418 (000) EUR) représentent 93 % du bilan consolidé au 31 décembre 2022. Les variations de valeur du portefeuille immobilier ont un impact significatif sur le résultat net consolidé de la période et sur les fonds propres.</li> <li>Le portefeuille comprend des immeubles donnés en location et en cours de construction.</li> <li>Les cessions d'actifs immobiliers représentent des transactions significatives.</li> <li>Le Groupe utilise chaque trimestre des experts immobiliers indépendants pour valoriser à la juste valeur son portefeuille d'immeubles. Ces experts sont désignés par la Direction du Groupe et effectuent leurs travaux en accord avec les 'International Valuation Standards/RICS Valuation Standards'. Ils ont une connaissance confirmée des marchés immobiliers sur lesquels opère le Groupe.</li> <li>Le portefeuille, est valorisé à la juste valeur. Les projets de développement sont valorisés suivant la même méthodologie mais prenant en déduction l'ensemble des coûts nécessaires à la finalisation du projet de développement ainsi qu'une prime de risque liée aux aléas de réalisation du projet. Les données clés de l'exercice de valorisation sont les taux de capitalisation ainsi que les loyers actuels du marché, qui sont influencés par les tendances du marché, les transactions comparables ainsi que les caractéristiques spécifiques de chaque immeuble dans le portefeuille.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nous avons évalué le contrôle interne mis en place par la direction en lien avec la valorisation des immeubles de placement et avons testé leur conception et leur mise en œuvre.</li> <li>Nous avons évalué la compétence, l'indépendance et l'intégrité des experts immobiliers externes.</li> <li>Nous avons discuté et revu le processus de valorisation, la performance du portefeuille immobilier et les hypothèses et jugements importants, en particulier les taux d'occupation, les rendements et les développements importants.</li> <li>Nous avons évalué et comparé les hypothèses clés avec des données externes de l'industrie et des transactions immobilières comparables, en particulier le rendement.</li> <li>Nous avons effectué des procédures d'audit pour évaluer l'intégrité et l'exhaustivité des informations fournies aux experts indépendants, en particulier les revenus locatifs, les caractéristiques clés des contrats de location et d'occupation.</li> <li>Nous avons comparé les montants repris dans les rapports d'évaluation des experts immobiliers aux données comptables et ensuite nous les avons réconciliés aux états financiers.</li> <li>Dans le cadre de nos procédures d'audit effectuées sur les acquisitions et les cessions d'immeubles, nous avons évalué les contrats importants ainsi que la documentation du traitement comptable lié à ces transactions.</li> </ul>

- Le risque d'audit se justifie par les hypothèses et les jugements importants liés à l'exercice d'évaluation.

#### Référence aux explications

Nous renvoyons aux états financiers, y compris les notes annexées aux états financiers: note 2, Principes de reporting financier ; note 14, Actifs non courants.

- Enfin, nous avons évalué le caractère approprié et complet des informations fournies sur la juste valeur des immeubles de placement.

### Responsabilités de l'organe d'administration relatives à l'établissement des comptes consolidés

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des comptes consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à l'organe d'administration d'évaluer la capacité du groupe à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre le groupe en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

### Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes consolidés en Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la société ni quant à l'efficacité ou l'efficacé avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe ;

Intervest Offices & Warehouses SA, Société immobilière réglementée publique de droit belge | 31 décembre 2022

- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire le groupe à cesser son exploitation ;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes consolidés et évaluons si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle ;
- nous recueillons des éléments probants suffisants et appropriés concernant les informations financières des entités ou activités du groupe pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit au niveau du groupe. Nous assumons l'entière responsabilité de l'opinion d'audit.

Nous communiquons au comité d'audit notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les observations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Nous fournissons également au comité d'audit une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles déontologiques pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons, le cas échéant, toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que les éventuelles mesures de sauvegarde y relatives.

Parmi les points communiqués au comité d'audit, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des comptes consolidés de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire, sauf si la loi ou la réglementation en interdit la publication.

## Autres obligations légales et réglementaires

### Responsabilités de l'organe d'administration

L'organe d'administration est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés et des autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés.

### Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) telles qu'applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion sur les comptes consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés, ainsi que de faire rapport sur cet élément.

### Aspects relatifs au rapport de gestion sur les comptes consolidés et aux autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés

A l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion sur les comptes consolidés, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes consolidés pour le même exercice et a été établi conformément à l'article 3:32 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des comptes consolidés, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les comptes consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés, à savoir : Facteurs de risque, Déclaration de gouvernance d'entreprise, Rapport Immobilier 1.1 Transactions et développements importants en 2022, Rapport d'activité – 2.1. Résultats financiers 2022, et Rapport d'activité – 2.2 Structure Financière comportent une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

### Mentions relatives à l'indépendance

- Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes consolidés et notre cabinet de révision est resté indépendant vis-à-vis du groupe au cours de notre mandat.
- Les honoraires relatifs aux missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal visées à l'article 3:65 du Code des sociétés et des associations ont correctement été valorisés et ventilés dans l'annexe aux comptes consolidés.

### Format électronique unique européen (ESEF)

Conformément au projet de norme relative au contrôle de la conformité des états financiers avec le format électronique unique européen (« ESEF »), nous devons contrôler le respect du format ESEF et du balisage avec les normes techniques de réglementation définies par le Règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 (« Règlement délégué »).

L'organe d'administration est responsable de l'établissement, conformément aux exigences ESEF, des états financiers consolidés sous forme de fichier électronique au format ESEF (« états financiers consolidés numériques ») inclus dans le rapport financier annuel.

Intervest Offices & Warehouses SA, Société immobilière réglementée publique de droit belge | 31 décembre 2022

Notre responsabilité est d'obtenir des éléments suffisants et appropriés afin de conclure sur le fait que le format et le balisage des états financiers consolidés numériques respectent, dans tous leurs aspects significatifs, les exigences ESEF en vertu du Règlement délégué.

Les procédures relatives au format et au marquage des informations dans la version officielle en néerlandais des états financiers consolidés numériques n'ont pas été achevées à la date du présent rapport.

#### Autres mentions

- Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Signé à Anvers.

**Le commissaire**

---

**Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL**  
Représentée par Kathleen De Brabander

## Deloitte.

Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises BV/SRL  
Registered Office: Gateway building, Luchthaven Brussel Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem  
VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE86 5523 2431 0050 - BIC GKCCBEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

## 8 Comptes annuels statutaires abrégés d'Interinvest Offices & Warehouses SA

Les comptes annuels statutaires d'Interinvest Offices & Warehouses SA sont rédigés sur la base des normes IFRS et conformément à l'Arrêté Royal SIR du 13 juillet 2014. La version complète des comptes annuels statutaires d'Interinvest Offices & Warehouse SA, de même que le Rapport annuel et le Rapport du commissaire, seront déposés dans les délais légaux auprès de la Banque Nationale de Belgique et peuvent être obtenus gratuitement sur le site web de la société ([www.interinvest.eu](http://www.interinvest.eu)) ou sur demande au siège social.

Le commissaire a délivré une attestation sans réserve pour les comptes annuels statutaires d'Interinvest Offices & Warehouses SA.

### 8.1 Compte de résultats

en milliers €	2022	2021
Revenus locatifs	49.344	47.126
Charges relatives à la location	-19	-148
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>49.325</b>	<b>46.978</b>
Récupération de charges immobilières	1.183	658
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	15.472	12.569
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état	-1.629	-353
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-15.472	-12.569
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	654	449
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>49.533</b>	<b>47.732</b>
Frais techniques	-645	-875
Frais commerciaux	-319	-499
Charges et taxes sur immeubles non loués	-1.048	-873
Frais de gestion immobilière	-2.862	-3.115
Autres charges immobilières	-762	-588
<b>Charges immobilières</b>	<b>-5.636</b>	<b>-5.950</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>43.897</b>	<b>41.782</b>
Frais généraux	-4.051	-3.626
Autres revenus et charges d'exploitation	-334	-251
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>39.512</b>	<b>37.905</b>
Résultats sur vente des immeubles de placement	478	198
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	6.673	12.049
Autre résultat sur portefeuille	-35	1.446
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>46.628</b>	<b>51.598</b>

en milliers €	2022	2021
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>46.628</b>	<b>51.598</b>
Revenus financiers	8.683	6.776
Charges d'intérêt nettes	-11.058	-7.824
Autres charges financières	-182	-180
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	32.257	4.217
Variations pour la quote-part du bénéfice ou de la perte et des résultats non réalisés de participations comptabilisées administrativement selon la méthode « equity »	-24.498	43.646
<b>Résultat financier</b>	<b>5.202</b>	<b>46.635</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>51.830</b>	<b>98.223</b>
Impôts	-116	-133
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>51.714</b>	<b>98.100</b>
<b>À exclure :</b>		
- Résultats sur vente des immeubles de placement	478	198
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement	6.673	12.049
- Autre résultat sur portefeuille	-35	1.446
- Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	32.257	4.217
- Éléments non distribuables dans les variations pour la quote-part du bénéfice ou de la perte et des résultats non réalisés de participations comptabilisées administrativement selon la méthode « equity »	-32.421	35.350
<b>EPRA résultat</b>	<b>44.762</b>	<b>44.840</b>
<b>RÉSULTAT PAR ACTION</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nombre d'actions en fin d'année	29.235.067	26.300.908
Nombre d'actions donnant droit au dividende	29.235.067	26.300.908
Nombre moyen pondéré d'actions	26.664.878	25.983.006
Résultat net (€)	1,94	3,78
Résultat net dilué (€)	1,94	3,78
EPRA résultat sur la base du nombre moyen pondéré d'actions (€)	1,68	1,73

## 8.2 Résultat global

en milliers €	2022	2021
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>51.714</b>	<b>98.100</b>
<b>Autres éléments du résultat global (recyclable au compte de résultats)</b>	<b>3.729</b>	<b>928</b>
Revalorisation panneaux solaires	1.480	143
Réévaluation des immobilisations financières	2.249	785
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>55.443</b>	<b>99.028</b>

## 8.3 Bilan<sup>1</sup>

<b>ACTIF</b> en milliers €	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>1.212.882</b>	<b>1.114.824</b>
Immobilisations incorporelles		280	249
Immeubles de placement	8.6	779.889	741.659
Autres immobilisations corporelles		8.169	3.970
Actifs financiers non courants	8.6	210.972	168.652
Investissements comptabilisés administrativement selon la méthode « equity »	8.6	213.541	200.219
Créances commerciales et autres actifs non courants		31	75
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>101.711</b>	<b>53.013*</b>
Actifs destinés à la vente		27.277	0
Actifs financiers courants		0	97
Créances commerciales		2.220	2.392*
Créances fiscales et autres actifs courants		66.531	47.668
Trésorerie et équivalents de trésorerie		1.368	1.618
Comptes de régularisation		4.315	1.238
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>1.314.593</b>	<b>1.167.837*</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b> en milliers €		<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>696.625</b>	<b>625.785</b>
Capital		264.038	237.937
Primes d'émission		219.354	189.819
Réserves		161.519	99.929
Résultat net de l'exercice		51.714	98.100
<b>PASSIF</b>		<b>617.968</b>	<b>542.052*</b>
<b>Passifs non courants</b>		<b>497.965</b>	<b>430.648</b>
Dettes financières non courantes		484.850	413.162
<i>Établissements de crédit</i>		382.468	405.162
<i>Autres</i>		102.382	8.000
Autres passifs financiers non courants		11.940	16.232
Dettes commerciales et autres dettes non courantes		1.174	1.254
<b>Passifs courants</b>		<b>120.003</b>	<b>111.404*</b>
Dettes financières courantes		101.599	100.650
<i>Établissements de crédit</i>		63.599	650
<i>Papier commercial</i>		38.000	100.000
Autres passifs financiers courants		179	174
Dettes commerciales et autres dettes courantes		6.118	5.630

1 À partir de 2022, les créances commerciales ouvertes facturées d'avance à l'actif du bilan sont compensées par le produit reporté au passif du bilan. Afin d'augmenter la comparabilité, les chiffres comparatifs de 2021 sont modifiés de la même manière. Les montants modifiés sont indiqués par \*.



<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b> en milliers €	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Autres passifs courants	3.811	177
Comptes de régularisation	8.296	4.773*
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>1.314.593</b>	<b>1.167.837*</b>

<b>TAUX D'ENDETTEMENT</b> en %	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Taux d'endettement (max. 65%)	47,2%	45,1%

<b>VALEUR NETTE PAR ACTION</b> en €	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Valeur nette	23,83	23,79
Valeur active nette EPRA	22,88	23,96
EPRA NTA (immobilisations corporelles nettes)	22,87	23,95

## 8.4 Affectation du résultat

(selon le schéma repris à la Section 4 de la Partie 1 du Chapitre I de l'Annexe C de l'Arrêté Royal SIR du 13 juillet 2014)

en milliers €	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>A. RÉSULTAT NET</b>	<b>51.714</b>	<b>98.100</b>
<b>B. TRANSFERT AUX / DES RÉSERVES</b>	<b>-6.984</b>	<b>-57.860</b>
1. Transfert aux/des réserves du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers (-/+):		
▪ Exercice comptable	31.072	-42.141
▪ Exercices précédents	836	198
▪ Réalisation de biens immobiliers	-478	-198
2. 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	-4.217
3. Transfert aux/des autres réserves (-/+)	-836	-198
4. Transfert aux/des réserves pour la quote-part du bénéfice ou de la perte et des résultats non réalisés de participations comptabilisées administrativement selon la méthode « equity » (-/+)	-5.289	-6.704
5. Transfert aux/des résultats reportés des exercices précédents (-/+)	-32	-4.600
<b>C. RÉMUNÉRATION DU CAPITAL conformément à l'article 13, §1er, alinéa 1 de l'AR SIR</b>	<b>36.507</b>	<b>37.731</b>
<b>D. RÉMUNÉRATION DU CAPITAL, autre que C</b>	<b>8.223</b>	<b>2.509</b>

## 8.5 Aperçu des mouvements des capitaux propres statutaires

En milliers €
<b>ÉTAT INITIAL AU 1ER JANVIER DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT</b>
Résultat global de l'exercice précédent
Transferts par l'affectation du résultat de l'exercice d'il y a 2 ans
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Transfert à la réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers</li> <li>▪ Transfert de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée</li> <li>▪ Transfert aux résultats reportés des exercices précédents</li> <li>▪ Transfert aux autres réserves</li> <li>▪ Transfert aux/des réserves pour la quote-part du bénéfice ou de la perte et des résultats non réalisés de participations comptabilisées administrativement selon la méthode « equity »</li> </ul>
Émission d'actions à la suite du dividende optionnel de l'exercice d'il y a 2 ans
Dividende de l'exercice d'il y a 2 ans
<b>BILAN AU 31 DÉCEMBRE DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT</b>
Résultat global de l'exercice
Transferts par affectation du résultat de l'exercice précédent
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Transfert à la réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers</li> <li>▪ Transfert de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée</li> <li>▪ Transfert aux résultats reportés des exercices précédents</li> <li>▪ Transfert aux autres réserves</li> <li>▪ Transfert aux/des réserves pour la quote-part du bénéfice ou de la perte et des résultats non réalisés de participations comptabilisées administrativement selon la méthode « equity »</li> </ul>
Émission d'actions à la suite du dividende optionnel de l'exercice précédent
Émission d'actions à la suite du placement privé accéléré
Dividendes de l'exercice précédent
<b>BILAN AU 31 DÉCEMBRE DE L'EXERCICE</b>

	Capital		Primes d'émission	Total réserves	Résultat net de l'exercice	<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>
	Capital libéré	Charges de l'augmentation de capital				
	<b>232.373</b>	<b>-1.727</b>	<b>181.682</b>	<b>94.588</b>	<b>43.431</b>	<b>550.346</b>
				928	98.100	99.028
				1.140	-1.140	0
				-2.311	2.311	0
				1.425	-1.425	0
				1.670	-1.670	0
				2.490	-2.490	0
	7.292		8.136			15.428
					-39.017	-39.017
	<b>239.665</b>	<b>-1.727</b>	<b>189.818</b>	<b>99.929</b>	<b>98.100</b>	<b>625.785</b>
				3.729	51.714	55.443
				42.141	-42.141	0
				4.217	-4.217	0
				4.600	-4.600	0
				198	-198	0
				6.704	-6.704	0
	2.519		4.585			7.104
	24.218	-636	24.950			48.532
					-40.240	-40.240
	<b>266.402</b>	<b>-2.364</b>	<b>219.354</b>	<b>161.519</b>	<b>51.714</b>	<b>696.625</b>

## Ventilation des réserves

En milliers €

### ÉTAT INITIAL AU 1ER JANVIER DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat global de l'exercice

Transferts par l'affectation du résultat de l'exercice d'il y a 2 ans

- Transfert à la réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers
- Transfert de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée
- Transfert aux résultats reportés des exercices précédents
- Transfert aux autres réserves
- Transfert aux/des réserves pour la quote-part du bénéfice ou de la perte et des résultats non réalisés de participations comptabilisées administrativement selon la méthode « equity »

### BILAN AU 31 DÉCEMBRE DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat global de l'exercice

Transferts par affectation du résultat de l'exercice précédent

- Transfert à la réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers
- Transfert de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée
- Transfert aux résultats reportés des exercices précédents
- Transfert aux autres réserves
- Transfert aux/des réserves pour la quote-part du bénéfice ou de la perte et des résultats non réalisés de participations comptabilisées administrativement selon la méthode « equity »

### BILAN AU 31 DÉCEMBRE DE L'EXERCICE

	Réserves légales	Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immo- biliers	Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés, auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	Réserve pour la quote-part du bénéfice ou de la perte et des résul- tats non réalisés de participations comptabilisées administrati- vement selon la méthode « equity »	Autres réserves	Résultat reporté des exercices précédents	<b>TOTAL RÉSERVES</b>
	<b>90</b>	<b>49.712</b>	<b>-6.522</b>	<b>0</b>	<b>17.492</b>	<b>33.816</b>	<b>94.588</b>
					928		928
		1.140					1.140
			-2.311				-2.311
						1.425	1.425
					1.670		1.670
				2.490			2.490
	<b>90</b>	<b>50.852</b>	<b>-8.833</b>	<b>2.490</b>	<b>20.090</b>	<b>35.241</b>	<b>99.929</b>
				1.747	1.982		3.729
		42.141					42.141
			4.217				4.217
						4.600	4.600
					198		198
				6.704			6.704
	<b>90</b>	<b>92.994</b>	<b>-4.616</b>	<b>10.941</b>	<b>22.268</b>	<b>39.842</b>	<b>161.519</b>

## 8.6 Annexes aux comptes annuels statutaires

### Mouvement du nombre d'actions

	2022	2021
Nombre d'actions au début de l'exercice	26.300.908	25.500.672
Nombre d'actions émises lors du dividende optionnel	276.426	800.236
Nombre d'actions émises lors du placement privé accéléré (ABB)	2.657.733	0
<b>Nombre d'actions en fin d'année</b>	<b>29.235.067</b>	<b>26.300.908</b>
Ajustements pour le calcul du nombre moyen pondéré d'actions	-2.570.189	-317.902
<b>Nombre moyen pondéré d'actions</b>	<b>26.664.878</b>	<b>25.983.006</b>

### Immeubles de placement

en milliers €	2022			2021		
	Bureaux	Immobilier logistique	TOTAL	Bureaux	Immobilier logistique	TOTAL
<b>BILAN AU 1ER JANVIER</b>	<b>332.573</b>	<b>409.086</b>	<b>741.659</b>	<b>329.538</b>	<b>327.526</b>	<b>657.064</b>
▪ Fusion avec Gencor SA le 8 septembre 2021	0	0	0	12.335	0	12.335
▪ Fusion avec Greenhouse Singel SA le 30 novembre 2022	46.977	0	46.977	0	0	0
▪ Acquisition d'immeubles de placement	0	4.627	4.627	0	32.355	32.355
▪ Investissements dans des projets de développement	2.275	10.929	13.204	0	23.433	23.433
▪ Investissements et extensions dans immeubles de placement existants	935	1.413	2.348	2.390	2.033	4.423
▪ Transfert vers les actifs destinés à la vente	-27.504	-8.095	-35.599	0	0	0
▪ Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-4.229	10.902	6.673	-11.690	23.739	12.049
<b>BILAN AU 31 DÉCEMBRE</b>	<b>351.027</b>	<b>428.862</b>	<b>779.889</b>	<b>332.573</b>	<b>409.086</b>	<b>741.659</b>

La juste valeur des immeubles de placement d'Intervest a augmenté de € 38 millions en 2022 et s'élève au 31 décembre 2022 à € 780 millions (€ 742 millions au 31 décembre 2021).

La juste valeur du portefeuille logistique a augmenté en 2022 de près de € 20 millions. D'une part, en raison des investissements dans des projets de développement pour un montant de € 11 millions et dans les immeubles de placement existants pour un montant de € 1 million. D'autre part, en raison de l'acquisition d'un immeuble à Herstal pour € 5 millions et du désinvestissement du site logistique de Huizingen pour une juste valeur de € 8 millions. L'augmentation de la juste valeur du portefeuille logistique existant est de € 11 millions en 2022.

La juste valeur du portefeuille de bureaux a augmenté de € 18 millions par rapport à la fin de l'année 2021. L'augmentation est le résultat de la fusion avec Greenhouse Singel le 30 novembre 2022, une société immobilière avec une valeur immobilière sous-jacente de € 47 millions, du transfert de trois immeubles de bureaux dans les biens immobiliers disponibles à la vente pour un montant de € -28 millions, des investissements dans des projets de

développement pour € 2 millions et des investissements durables pour améliorer le portefeuille existant pour € 1 million. L'augmentation est partiellement compensée par les variations négatives de la juste valeur du portefeuille de bureaux existant de € -4 millions, principalement dues à la nouvelle vacance planifiée dans le cadre de futurs projets à lancer et au départ anticipé du locataire Enterprise Services Belgium dans la Mechelen Business Tower, une indemnité de rupture ayant été perçue pour la période de location restante. 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.

Intervest n'a au 31 décembre 2022 aucun actif pour usage propre, à l'exception de l'espace dans Greenhouse Antwerp où le siège social d'Intervest est établi. Conformément à IAS 40.10, cet espace est enregistré comme un immeuble de placement.

Veuillez consulter la Note 10 des comptes annuels simples pour une explication supplémentaire sur les variations de la juste valeur des immeubles de placement.

Les immeubles de placement peuvent être subdivisés comme suit :

en milliers €	2022	2021
Immobilier disponible à la location	733.713	725.730
Projets de développement et réserves de terrains	46.176	15.929
<b>TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>779.889</b>	<b>741.659</b>

Au 31 décembre 2022, aucun mandat hypothécaire n'a été accordé sur des immeubles de placement pour les prêts et facilités de crédit auprès des institutions financières. Pour la description de l'hypothèque légale inscrite sur l'immeuble logistique situé à Aarschot, Nieuwlandlaan pour garantir la dette fiscale due, il est référé à la « Note 26. Droits et obligations conditionnels.

## Actifs financiers non courants

Au 31 décembre 2022, les actifs financiers non courants comprennent la juste valeur positive des dérivés financiers pour € 33 millions et un prêt avec la société du périmètre Intervest Nederland Coöperatief U.A de € 178 millions, principalement en vue du financement des acquisitions de l'immobilier détenu dans les sociétés néerlandaises du périmètre.

	2022	2021
Juste valeur des dérivés financiers	32.608	4.455
Créances sur des entreprises liées	178.364	164.197
<b>TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>	<b>210.972</b>	<b>168.652</b>

## Investissements comptabilisés administrativement selon la méthode « equity »

	2022	2021
Participation Aartselaar Business Center	-429	-161
Participation Mechelen Research Park	6.256	5.990
Participation Mechelen Business Center	3.626	4.104
Participation Intervest Nederland Coöperatief U.A.	141.889	150.544
Participation Genk Green Logistics	28.059	14.023
Participation Greenhouse Singel SA (anciennement Tervueren Invest)	0	13.954
Participation Puurs Green Logistics	11.817	11.765
Participation Zeebrugge Green Logistics	22.323	0
<b>TOTAL DES INVESTISSEMENTS COMPTABILISÉS SELON LA MÉTHODE « EQUITY »</b>	<b>213.541</b>	<b>200.219</b>

Les investissements comptabilisés administrativement selon la méthode « equity » comprennent au 31 décembre 2022 la valeur des participations dans les sociétés du périmètre d'Interinvest pour un montant de € 214 millions. Les participations sont comptabilisées dans les comptes annuels statutaires suivant la méthode « equity », toutes en application de l'approche par transparence (« look-through ») à l'exception de la participation Genk Green Logistics, où Interinvest ne détient pas 100% des actions.

## Détermination du montant de la distribution obligatoire du dividende

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.

en milliers €	2022	2021
Résultat net	51.714	98.100
Transactions de nature non cash-flow à adapter, comprises dans le résultat net:		
▪ Amortissements	658	740
▪ Réductions de valeur	92	141
▪ Reprises de réductions de valeur	-82	-1
▪ Autres éléments non monétaires	404	-39.569
▪ Résultats sur vente des immeubles de placement	-478	-198
▪ Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-6.673	-12.049
<b>Résultat corrigé (A)</b>	<b>45.635</b>	<b>47.164</b>
+ Plus-values et moins-values* réalisées sur les biens immobiliers au cours de l'exercice	836	198
- Plus-values réalisées sur les biens immobiliers au cours de l'exercice dispensées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans	-836	-198
<b>Plus-values nettes lors de la réalisation de biens immobiliers non dispensés de l'obligation de distribution (B)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total (A + B)</b>	<b>45.635</b>	<b>47.164</b>
<b>Total (A + B) x 80%</b>	<b>36.507</b>	<b>37.731</b>
<b>Réduction de la dette (-)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>OBLIGATION DE DISTRIBUTION</b>	<b>36.507</b>	<b>37.731</b>

\* Plus-values et moins-values par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des frais d'investissement activés.

Les autres éléments non monétaires comprennent la variation de la quote-part du bénéfice ou de la perte et des résultats non réalisés de participations comptabilisées administrativement selon la méthode « equity » et auxquelles l'approche par transparence n'est pas appliquée (€ -5,2 millions), la variation de la juste valeur des biens immobiliers détenus dans des sociétés du périmètre à 100% auxquelles l'approche par transparence est appliquée (€ 37,7 millions), l'autre résultat du portefeuille (€ 0 million), les éléments de nature non cash-flow des réductions de loyer et des avantages locatifs accordés aux locataires (€ 0,2 million) et les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (€ -32,3 millions).

Interinvest a une obligation de distribution minimale de € 36,5 millions pour l'exercice 2022.



## Calcul du résultat statutaire par action

	2022	2021
Résultat net (€ 000)	51.714	98.100
Nombre moyen pondéré d'actions	26.664.878	25.983.006
<b>RÉSULTAT NET PAR ACTION (€)</b>	<b>1,94</b>	<b>3,78</b>
Résultat net dilué par action (€)	1,94	3,78
EPRA résultat (€ 000)	44.762	44.840
Nombre moyen pondéré d'actions	26.664.878	25.983.006
<b>EPRA RÉSULTAT PAR ACTION (€)</b>	<b>1,68</b>	<b>1,73</b>

## Dividende proposé par action

Un dividende brut de € 1,53 sera offert aux actionnaires pour l'exercice 2022. Ce dividende brut offre aux actionnaires un rendement de dividende brut de 8,0% sur la base du cours de clôture de l'action au 31 décembre 2022 (€ 19,24).

	2022	2021
EPRA résultat consolidé par action (€)	1,71	1,73
EPRA résultat statutaire par action (€)	1,68	1,73
Nombre d'actions donnant droit au dividende	29.235.067	26.300.908
EPRA résultat par action (€) sur la base du nombre d'actions donnant droit au dividende	1,53	1,70
<b>Dividende brut par action (€)</b>	<b>1,53</b>	<b>1,53</b>
Distribution du dividende exprimée en pourcentage de l'EPRA résultat statutaire par action sur la base du nombre d'actions donnant droit au dividende (%)	100%	90%
<b>Rémunération du capital (€ 000)</b>	<b>44.730</b>	<b>40.240</b>

Après clôture de l'exercice, la distribution de ce dividende sera proposée par le conseil de surveillance. Elle sera présentée pour approbation à l'assemblée générale des actionnaires du 26 avril 2023. La distribution du dividende n'est pas reprise en tant que passif, conformément à IAS 10, et n'a aucun effet sur l'imposition du bénéfice.

## Détermination du montant conformément à l'article 7:212 du Code des Sociétés et Associations

Le montant, tel qu'il est visé à l'article 7:212 du Code des Sociétés et Associations (auparavant à l'article 617 du Code des Sociétés), du capital libéré ou, si ce montant est supérieur, du capital appelé, augmenté de toutes les réserves qui selon la loi ou les statuts ne peuvent être distribuées, est déterminé au Chapitre IV de l'annexe C de l'Arrêté Royal SIR.

en milliers €	2022	2021
<b>Éléments non distribuables des capitaux propres avant affectation du résultat</b>		
Capital libéré	266.402	239.665
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts	219.354	189.818
Réserve pour le solde positif des variations de la juste valeur des biens immobiliers	92.994	50.851
Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés, auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-4.616	-8.833
Autres réserves non disponibles pour la distribution	15.411	4.977
Réserves légales	90	90
<b>L'affectation du résultat conformément au Chapitre I de l'annexe C de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 doit être imputée aux réserves non distribuables</b>		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-31.430	42.142
<i>Exercice</i>	-31.072	42.142
<i>Exercices précédents</i>	-836	-198
<i>Réalisation de l'immobilier</i>	478	198
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)	32.257	4.217
Variations pour la quote-part du bénéfice ou de la perte et des résultats non réalisés de participations comptabilisées administrativement selon la méthode « equity » et auxquelles l'approche par transparence n'est pas appliquée.	5.289	6.704
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES NON DISTRIBUABLES</b>	<b>595.751</b>	<b>529.633</b>
<b>Capitaux propres statutaires</b>	<b>696.625</b>	<b>625.785</b>
Distribution du dividende envisagée	44.730	40.240
Nombre d'actions donnant droit au dividende	29.235.067	26.300.908
Dividende brut par action (€)	<b>1,53</b>	<b>1,53</b>
<b>CAPITAUX PROPRES APRÈS DISTRIBUTION DU DIVIDENDE</b>	<b>651.895</b>	<b>585.545</b>
<b>RÉSERVE SUBSISTANT APRÈS DISTRIBUTION</b>	<b>56.146</b>	<b>55.912</b>

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement prises en compte dans la détermination du montant conformément à l'article 7:212 du Code des sociétés et associations s'élevaient à € -31,4 millions pour 2022 (€ 42,1 millions pour 2021). Ce montant comprend :

- › En ce qui concerne l'exercice : les variations de la juste valeur des immeubles de placement € 6,7 millions (€ 12,0 millions pour 2021), l'autre résultat du portefeuille € 0 (€ 1,4 million pour 2021) et les résultats non réalisés des participations comptabilisées administrativement selon la méthode « equity » et auxquelles l'approche par transparence est appliquée € -37,8 millions (€ 28,7 millions en 2021).
- › En ce qui concerne les exercices précédents : la différence entre le produit net de la vente des biens immobiliers désinvestis et la valeur d'acquisition cumulée avec les investissements qui est affectée aux réserves disponibles via l'affectation du résultat (voir également la Note 9) - € 0,8 million (€ 0,2 million pour 2021)
- › En ce qui concerne la réalisation de l'immobilier : le résultat de la vente d'immeubles de placement € 0,5 million (€ 0,2 million pour 2021).

Lors de l'établissement des comptes annuels statutaires, Intervest applique l'approche par transparence (« look through approach ») pour l'affectation du résultat, la détermination des réserves disponibles et indisponibles et la détermination du dividende minimum à distribuer (limite de 80%).

Le principe de l'approche par transparence est une approche de consolidation au niveau de l'obligation de distribution, de l'affectation du résultat et de la limitation à la distribution dans les comptes annuels statutaires.

La quote-part du résultat des participations comptabilisées selon la méthode « equity » (à la fois les résultats réalisés et les résultats non réalisés) est imputée par défaut dans son intégralité aux rubriques de réserves indisponibles « Réserves pour la quote-part du bénéfice ou de la perte et des résultats non réalisés de participations comptabilisées administrativement selon la méthode « equity » et est par conséquent indisponible en vue d'une distribution durant l'année au cours de laquelle les participations réalisent ces résultats.

Lors de la comptabilisation des participations selon la méthode « equity » avec application de l'approche par transparence, la quote-part dans les résultats des participations n'est pas affectée dans son intégralité sous les rubriques de réserves indisponibles. Les éléments constitutifs de ce résultat sont examinés. La quote-part dans le résultat des participations est imputée aux rubriques de réserves indisponibles et disponibles comme s'il s'agissait du résultat de la SIR société mère elle-même.

L'application de l'approche par transparence implique certains risques financiers pour la SIR société mère et pourrait conduire à des situations où la participation doit contribuer au financement des dividendes distribués par la SIR société mère (en remontant par exemple des liquidités de la participation à la SIR société mère par le biais de prêts octroyés (systématiquement) à la SIR société mère par la participation) ou dans lesquelles la SIR elle-même devrait financer les distributions de dividendes au moyen d'emprunts.

L'approche par transparence est donc abordée avec prudence chez Intervest et est appliquée uniquement aux sociétés du périmètre dont les actions sont détenues à 100% par Intervest. Ceci s'applique à toutes les participations d'Intervest au 31 décembre 2022, à l'exception de la SIRI Genk Green Logistics, dont Intervest n'est actionnaire qu'à 50%. Cette société n'est pas soumise à l'approche par transparence et les résultats de la participation sont considérés comme indisponibles.

En 2022, en appliquant l'approche par transparence, € 7,9 millions d'EPRA résultat réalisé dans les sociétés du périmètre ont été comptabilisés comme résultat disponible (€ 8,2 millions en 2021). Intervest dispose au 31 décembre 2022 de € 56 millions de réserves disponibles pour faire face aux décalages dans le temps des remontées de dividendes et compenser les cash traps temporaires.

Pour l'exercice 2022, un montant de € 1,53 par action est distribué. La réserve restante après distribution augmente de € 0,2 million par rapport à l'exercice précédent, conséquence du résultat réalisé sur la vente de Huizingen par rapport à la valeur d'acquisition initiale majorée de tous les investissements, moins les coûts payés dans le cadre du placement privé de nouvelles actions au quatrième trimestre 2022. Suite à ce placement privé, le nombre d'actions donnant droit au dividende passe à 29.235.067.



Anvers › Greenhouse Collection at the Singel