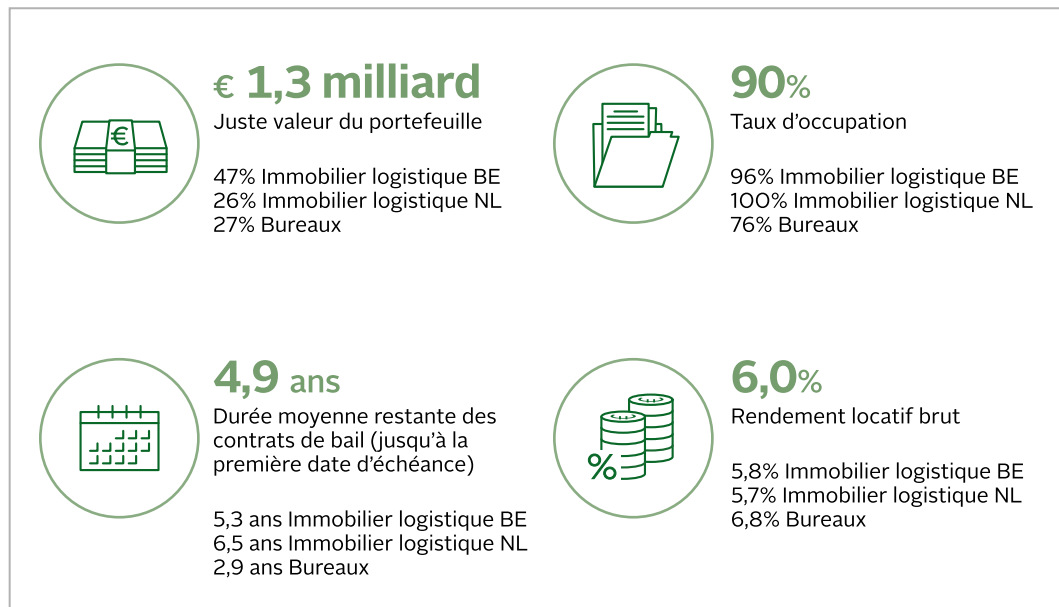


1 Rapport immobilier

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

CHIFFRES CLÉS



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

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

1.1 Transactions et développements en 2022

1.1.1 Acquisitions en 2022

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

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

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

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

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

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

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



Pays-Bas - Breda) Nouwens Transport Breda

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

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

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

Waalwijk (NL) : bâtiment logistique durable

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

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



1.1.2 Acquisition après la date du bilan 2022

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

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

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

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

1.1.3 Projets et potentiel de développement

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

Projets réceptionnés en 2022

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

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

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

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

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

Projets et réserves de terrains au 31 décembre 2022

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Genk) Genk Green Logistics

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

Un bâtiment déjà iconique le devient encore plus

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

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

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





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

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

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

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

1.2 Composition du portefeuille

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

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

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

1.2.1 Portefeuille immobilier au 31 décembre 2022

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Immobilier disponible à la location

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

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

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

Immeubles Année de construction/
rénovation et extension

IMMOBILIER LOGISTIQUE DISPONIBLE À LA LOCATION EN BELGIQUE

Anvers - Limbourg - Liège

Aarschot - Nieuwlandlaan 321 - 3200 Aarschot 2005

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

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

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

Liège

> Liège - Deuxième Avenue 31 - 4040 Liège 2007

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

Oevel 1 - Nijverheidsstraat 9 - 2260 Oevel 2004

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

Oevel 3 - Nijverheidsstraat 8 - 2260 Oevel 1995

Tessenderlo - Havenlaan 6 - 3980 Tessenderlo 1970-1980

Wommelgem - Koralenhoeve 25 - 2160 Wommelgem 1998-2018

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

> Genk Green Logistics - bâtiment 1 2020-2022

> Genk Green Logistics - bâtiment 2 2022

Anvers - Gand - Bruges

Gent - Eddastraat 21 - 9042 Gent 2018

Zeebrugge - Koffieweg 50 - 8380 Zeebrugge 2022

Anvers - Bruxelles - Nivelles

Boom - Industrierweg 18 - 2850 Boom 2015

Duffel - Stocletlaan 23 - 2570 Duffel 1998

Mechelen 1 - Oude Baan 12 - 2800 Mechelen 2004

Mechelen 2 - Dellingsstraat 57 - 2800 Mechelen 1998-2010

Puurs - Koning Leopoldlaan 5 - 2870 Puurs 2001

Schelle - Molenberglei 8 - 2627 Schelle 1993-2016

Wilrijk 1 - Boomsesteenweg 801-803 - 2610 Wilrijk 2013

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

Merchtem - Preenakker 20 - 1785 Merchtem 1992-2020

Zellik - Brusselsesteenweg 464 - 1731 Zellik 1994-2008

TOTAL IMMOBILIER LOGISTIQUE DISPONIBLE À LA LOCATION EN BELGIQUE

IMMOBILIER LOGISTIQUE DISPONIBLE À LA LOCATION AUX PAYS-BAS

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

Breda - Steltbeemd 3 - 4824 AP Breda 2019

Eindhoven - Flight Forum

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

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

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

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

Roosendaal 3 - Blauwhekken 2 - 4751 XD Roosendaal 2019

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

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

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

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

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

Immeubles	Année de construction/ rénovation et extension
-----------	---

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

TOTAL IMMOBILIER LOGISTIQUE DISPONIBLE À LA LOCATION AUX PAYS-BAS

BUREAUX DISPONIBLES À LA LOCATION EN BELGIQUE

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

TOTAL BUREAUX DISPONIBLES À LA LOCATION

TOTAL DE L'IMMOBILIER DISPONIBLE À LA LOCATION

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

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

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

Projets de développement - potentiel de développement futur

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

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

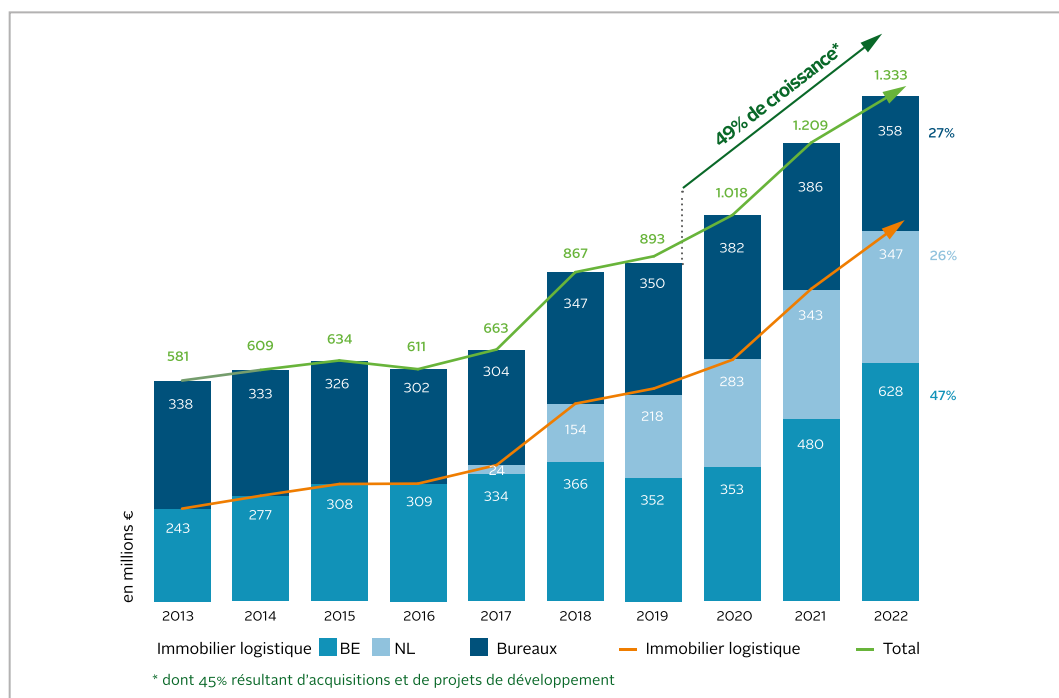
* Y compris les investissements activés.

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

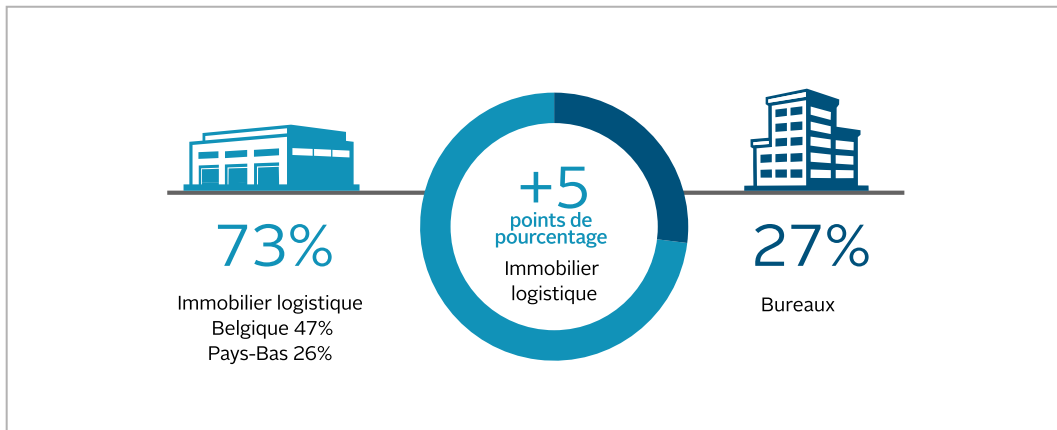
1.2.2 Évolution de la juste valeur du portefeuille immobilier

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

49% de croissance du portefeuille depuis début 2020



1.2.3 Nature du portefeuille¹



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

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

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



Pays-Bas - Breda › Nouwens Transport Breda

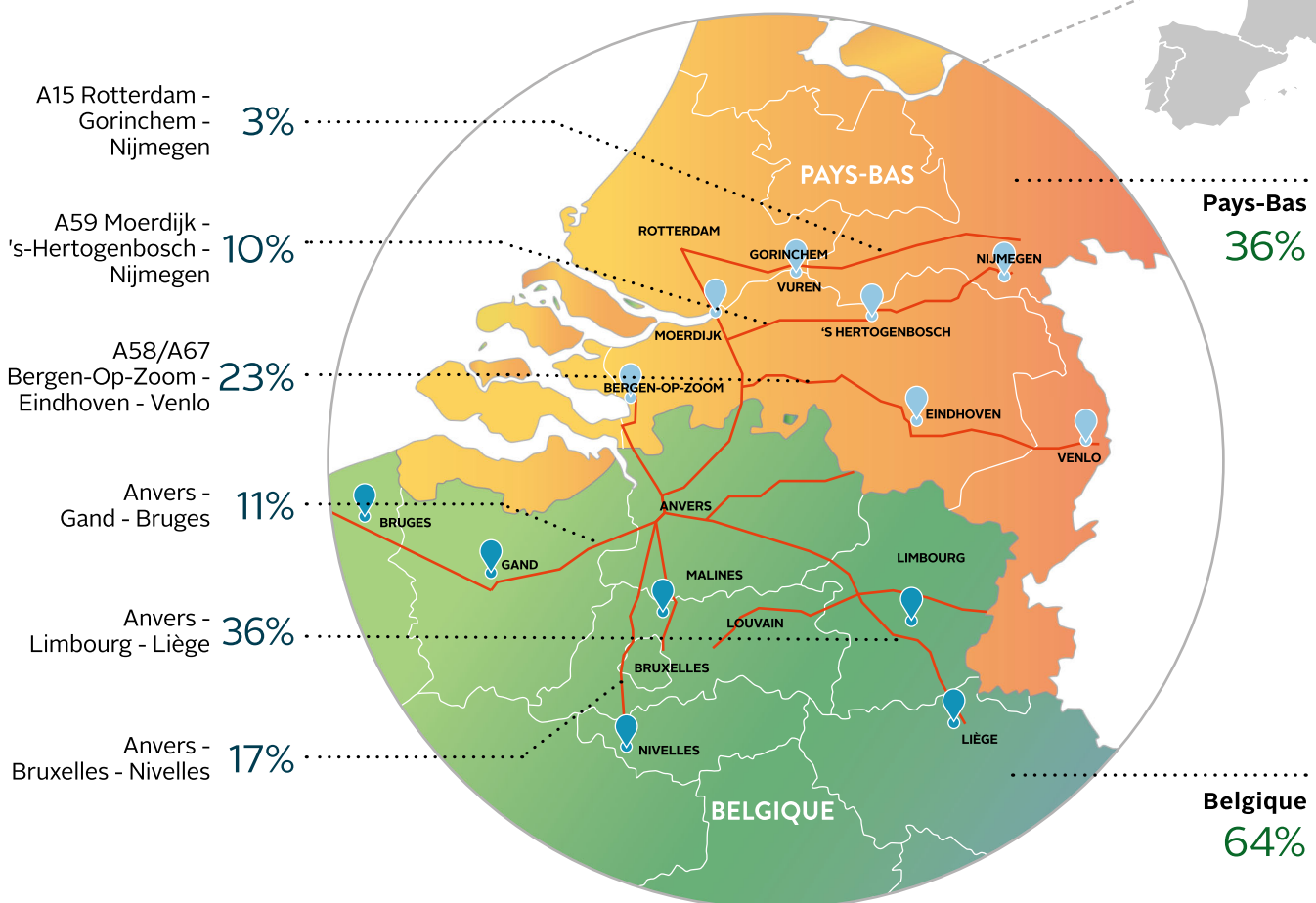
1.2.4 Répartition géographique du portefeuille¹

Intervest investit en Belgique dans des immeubles de bureaux en Belgique et de l'immobilier logistique en Belgique et aux Pays-Bas, immeubles de première qualité, qui sont loués à des locataires de premier ordre. Les biens immobiliers dans lesquels il est investi sont principalement des immeubles modernes, situés à des emplacements stratégiques, souvent des clusters.

Immobilier logistique

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

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

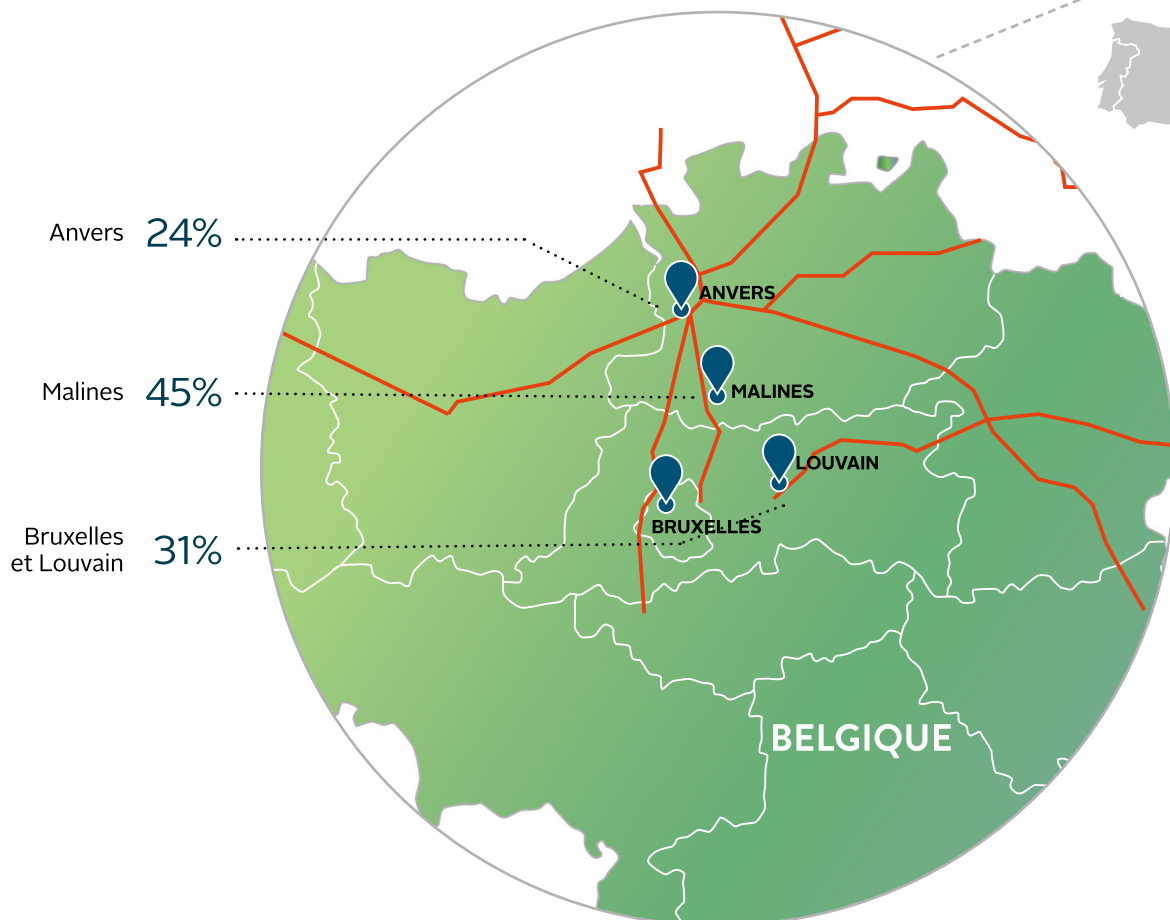


¹ Pourcentages sur la base de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2022.

Bureaux

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

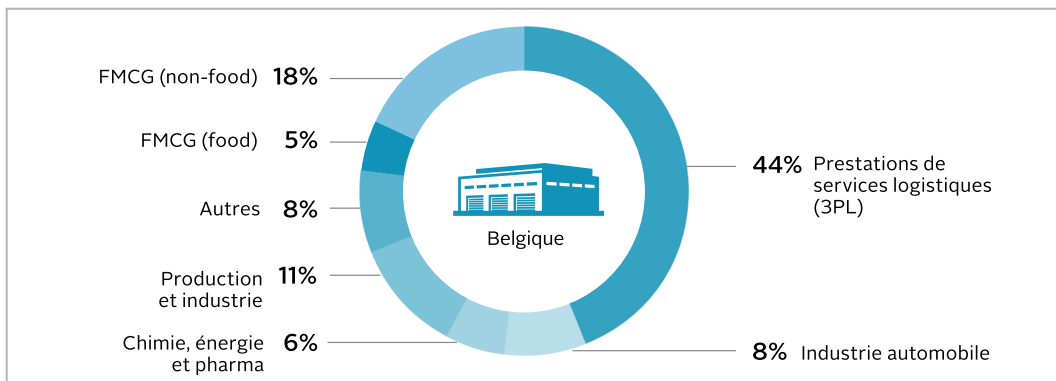
Intervest aspire à des immeubles de bureaux de qualité dans des endroits attrayants et facilement accessibles avec une population d'étudiants importante, comme Anvers (24%), Malines (45%), Bruxelles et Louvain (31%).



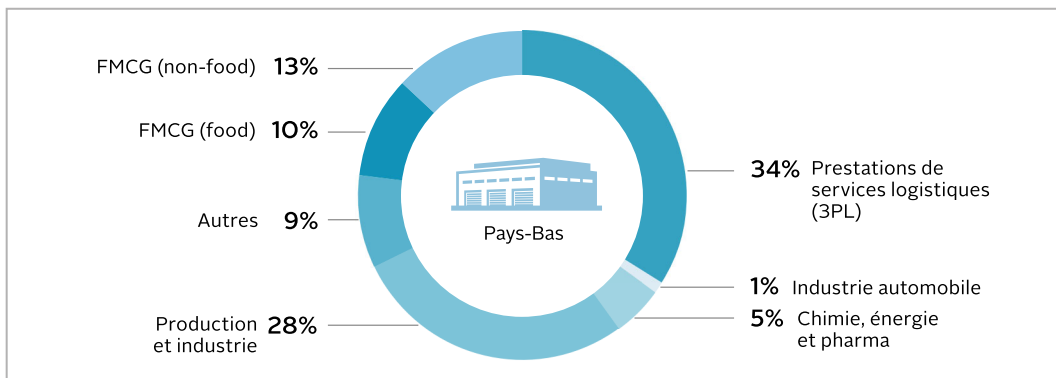
1.2.5 Répartition sectorielle du portefeuille¹

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

Immobilier logistique en Belgique



Immobilier logistique au Pays-Bas



Bureaux



¹ Pourcentages sur la base des loyers contractuels.

1.2.6 Activités locatives et taux d'occupation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

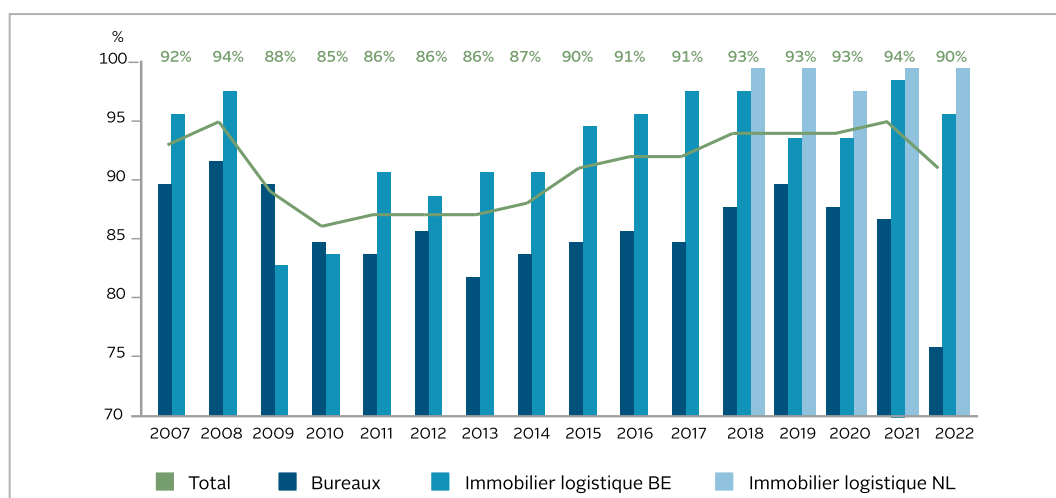
La diminution du taux d'occupation dans le portefeuille logistique belge et le portefeuille de bureaux est principalement due à la réception de quelques beaux projets en construction au cours du quatrième trimestre 2022, qui ne sont pas encore entièrement loués à la date du bilan.

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

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

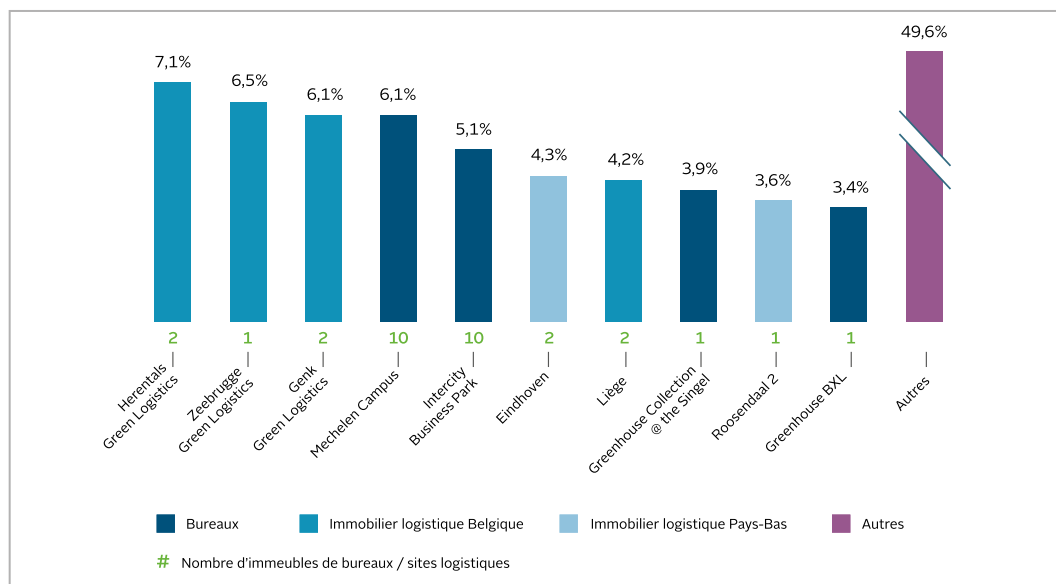
Le taux d'occupation suit le cycle économique

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



1.2.7 Répartition des risques des immeubles

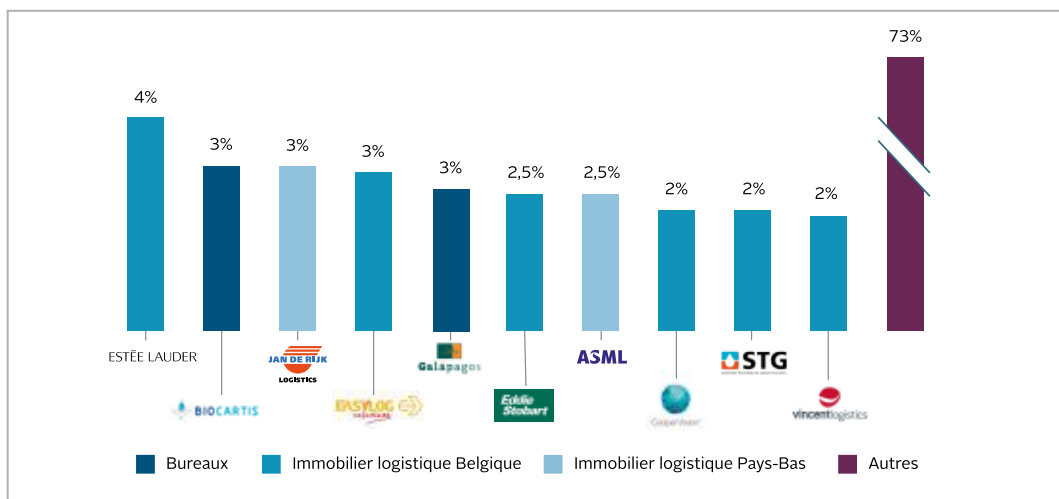
Interinvest tend à obtenir une répartition optimale des risques et essaie de limiter la part relative des immeubles individuels et des complexes dans l'ensemble du portefeuille immobilier. Herentals Green Logistics, avec une superficie logistique locative d'environ 104.500 m² (sans l'immeuble de bureaux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



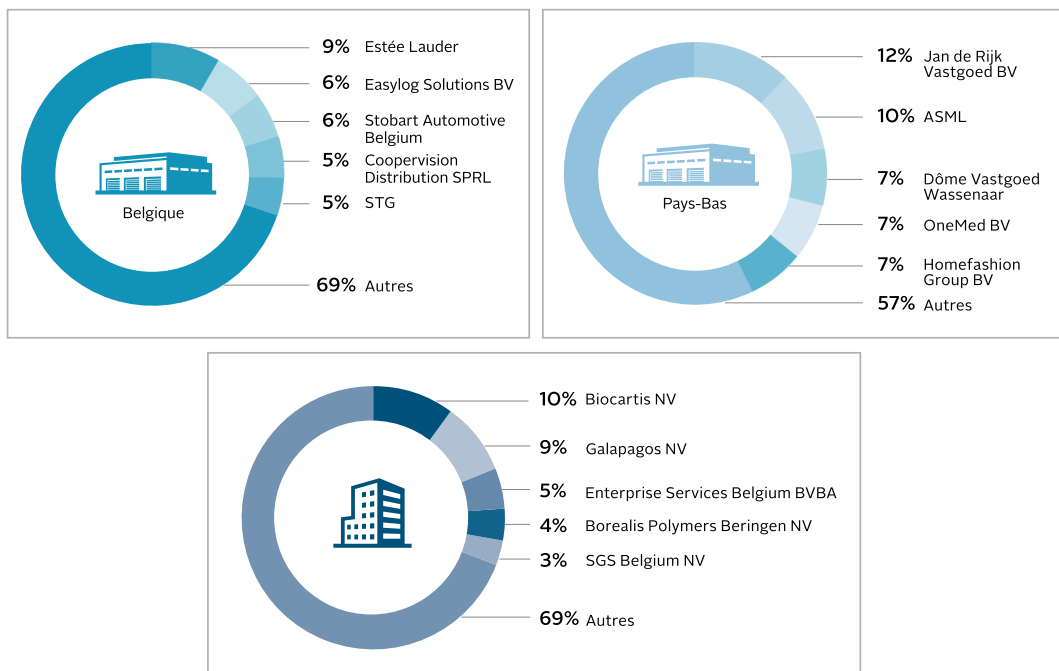
1.2.8 Répartition des risques selon les locataires

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

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



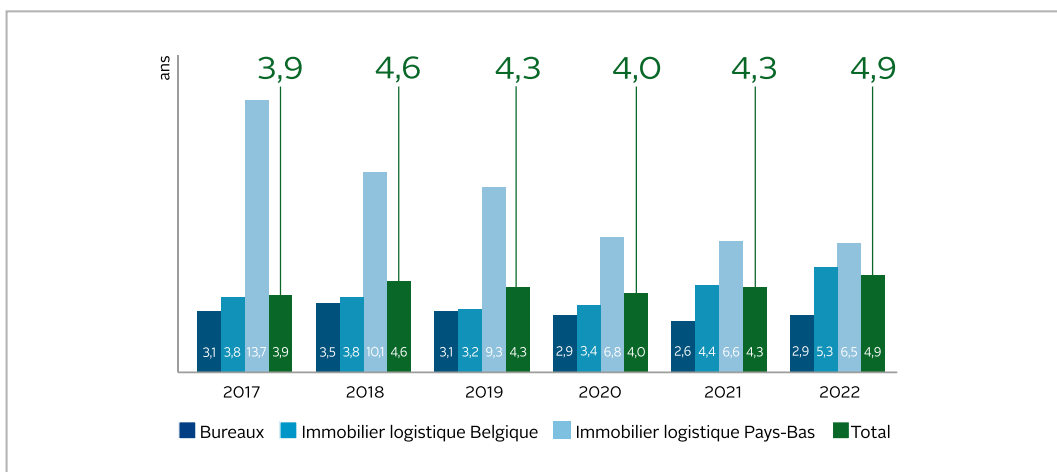
Les diagrammes circulaires ci-dessous montrent les cinq principaux locataires par segment.



1.2.9 Durée des contrats de bail dans le portefeuille¹

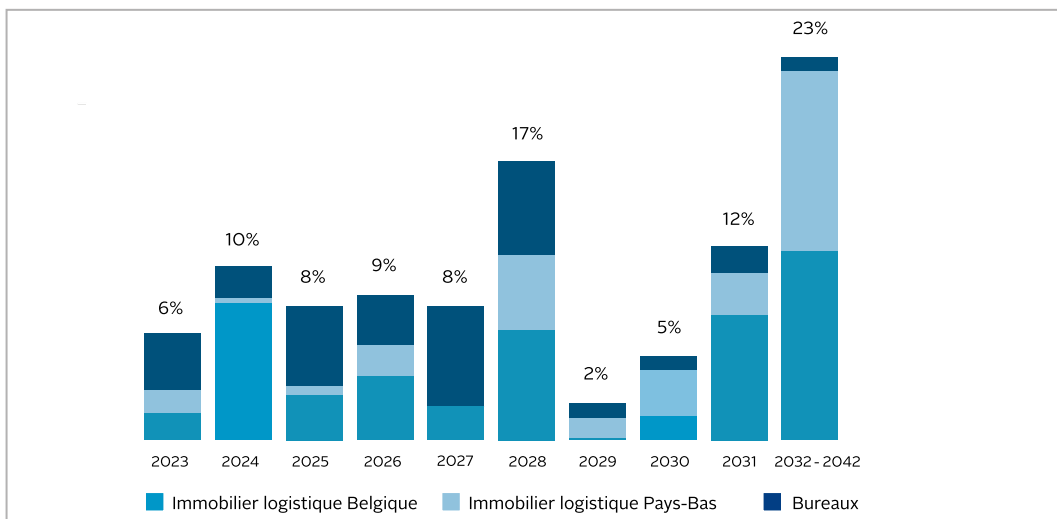
Durée moyenne restante des contrats de bail jusqu'à la prochaine date d'échéance pour l'ensemble du portefeuille

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



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

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



1 Calculée sur la base des loyers contractuels.

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

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

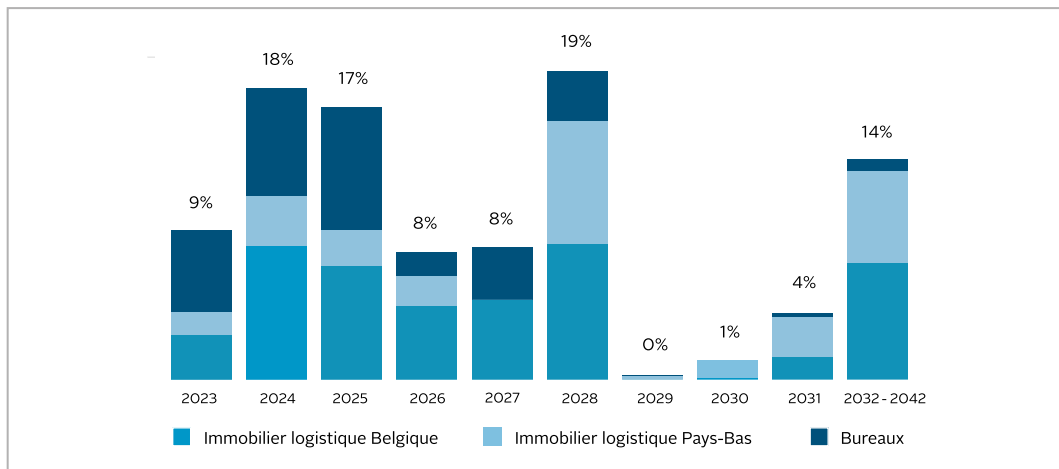
Intervest anticipe à temps ces échéances futures et examine actuellement les différentes possibilités en termes de prolongation ou de relocation. Sur la totalité des contrats de bail, 84% ont une échéance finale après 2024.

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

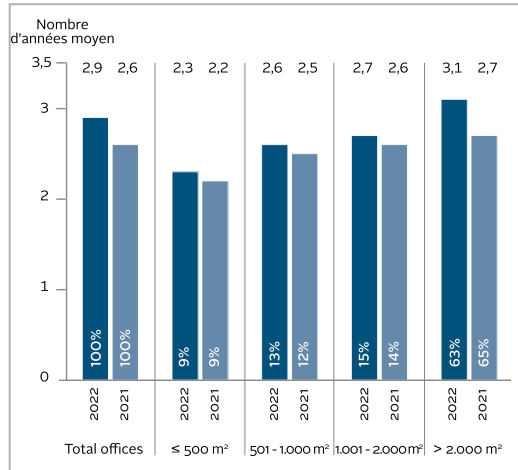
Le graphique ci-dessous montre la prochaine échéance de tous les contrats de bail. Il peut s'agir d'une échéance finale ou d'une échéance intermédiaire. Étant donné qu'Intervest possède plusieurs contrats de bail à long terme, tous les contrats de bail ne sont pas résiliables dans les trois ans généralement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

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

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



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



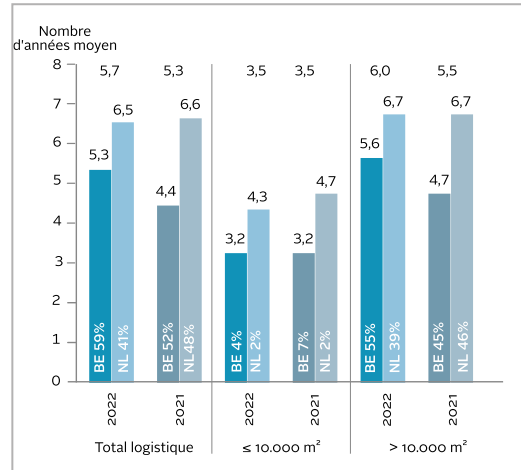
Pour les **bureaux**, la durée moyenne des contrats de bail jusqu'à la prochaine échéance (WALB) se situe à 2,9 ans au 31 décembre 2022 (2,6 ans au 31 décembre 2021).

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

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

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

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



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

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

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

Rétention moyenne du portefeuille en 2022¹

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

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

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

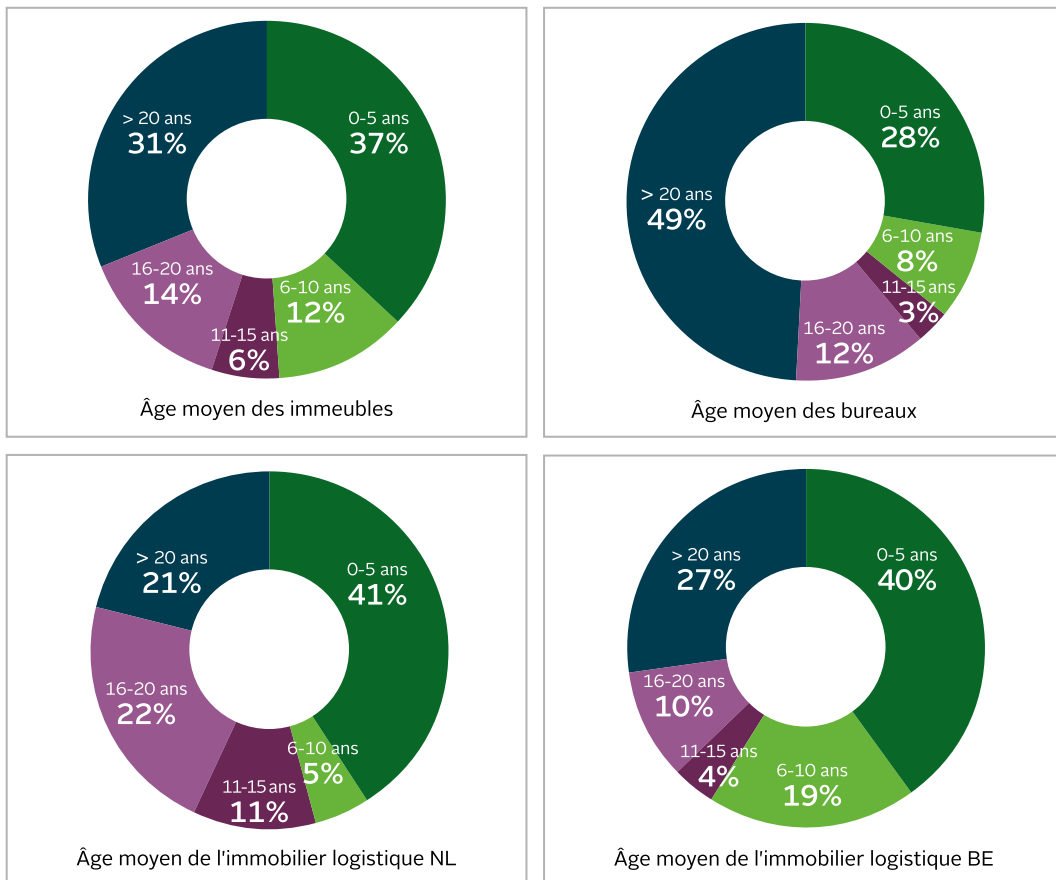
Dans le **segment des bureaux**, 11% (44 contrats, soit un loyer annuel de € 8,0 millions), sont arrivés à échéance intermédiaire ou finale en 2022 (31 décembre 2021 inclus). 4% de ces contrats, soit un loyer annuel de € 3,0 millions, n'ont pas été résiliés, ont été prolongés ou reconduits avec le locataire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

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

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

1.2.10 Âge moyen des immeubles¹

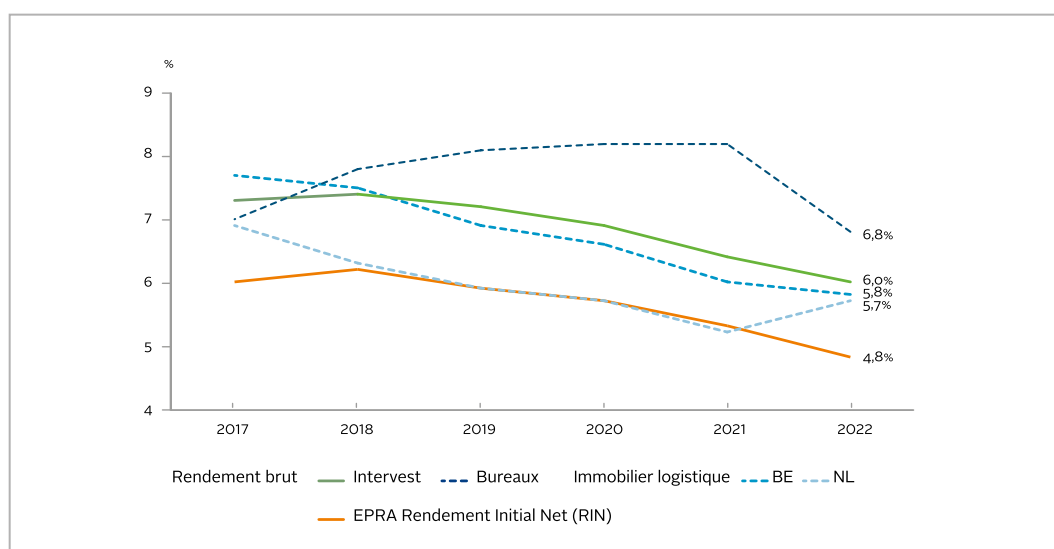
Intervest mène une gestion proactive en ce concerne l'entretien des immeubles et au moyen d'un monitoring permanent du plan d'investissement la qualité du portefeuille est garantie. En plus des investissements réguliers dans la qualité et la durabilité, des redéveloppements et rénovations des immeubles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



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

1.2.11 Évolution du rendement sur la juste valeur

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



1.2.12 Valeur assurée du portefeuille immobilier

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

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

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

1.3 Évaluation du portefeuille par les experts immobiliers

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les corrections les plus courantes sont :

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

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

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

IFRS 16 et IAS 16

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

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

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

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

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

1.3.1 Conclusion

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

Cushman & Wakefield Belgium

Gregory Lamarche, MRICS Partner Valuation & Advisory	Victoria Parret Senior Valuer Valuation & Advisory
--	--

CBRE Valuation Services

Kevin Van de Velde, MRICS RICS Registered Valuer Director	Pieter-Jan Arts Senior Valuation Surveyor
---	--

CBRE Valuation Advisory

Drs. H.W.B. Knol MSc RE MRICS RICS Registered Valuer Director	D.L.L. Ummels MSc RT Associate Director
---	--

1.4 Le marché de l'immobilier logistique et des bureaux¹

1.4.1 Immobilier logistique

Le marché locatif

Belgique

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

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

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

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

Pays-Bas

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

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

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

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

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

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

Marché de l'investissement

Belgique

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

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

Pays-Bas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tendances

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

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

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

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

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

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

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

BREEAM « Outstanding »

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

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

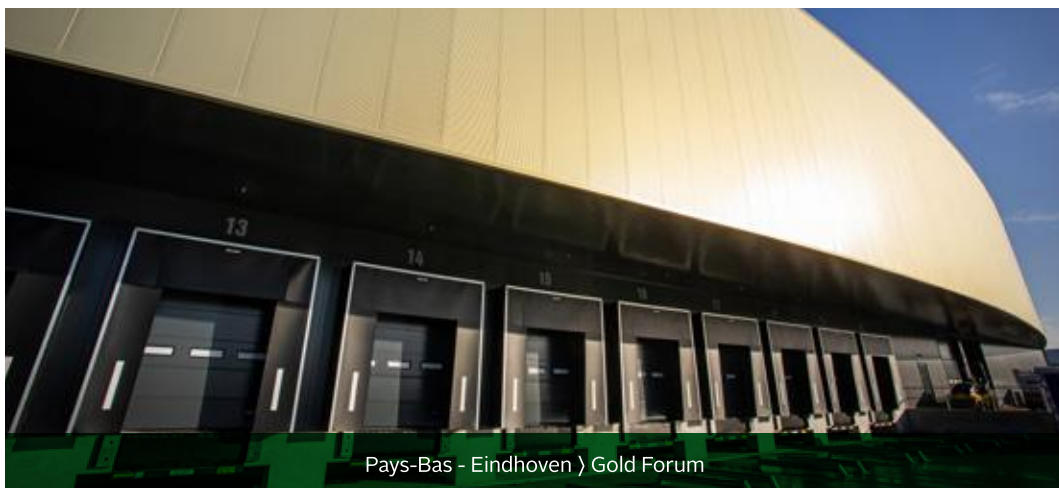
Les centres durables disposent d'installations économes en énergie, de pompes à chaleur, de panneaux solaires pour couvrir leurs besoins en énergie, de systèmes de stockage de la chaleur et du froid dans le sol, de systèmes d'utilisation des eaux de pluie, d'installations sanitaires économes en eau,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

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

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

Automatisation et numérisation

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



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

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

1.4.2 Bureaux

Le marché locatif

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

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

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

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

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

Hubs de distribution urbaine

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

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

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

Marché de l'investissement

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

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

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

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

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

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

Tendances

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Anvers › Greenhouse Collection at the Singel