

BEYOND
REAL
ESTATE

2020

RAPPORT ANNUEL



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Photo couverture avant: les Pays-Bas - Eindhoven - Gold Forum
Photo couverture arrière: Malines - Mechelen Business Tower - Concept NEREOS
Photo sommaire: Malines - Greenhouse Mechelen - Accueil

Mesures alternatives de performance

Les mesures alternatives de performance sont les mesures utilisées par Intervest pour mesurer et suivre ses performances opérationnelles. Les mesures sont utilisées dans ce Rapport annuel 2020 mais ne sont définies par une loi ou par des principes comptables généralement reconnus (GAAP). L'European Securities and Markets Authority (ESMA) a émis des directives qui sont d'application depuis le 3 juillet 2016 pour l'usage et le commentaire des mesures alternatives de performance. La terminologie qu'Intervest considère comme mesure alternative de performance est reprise dans le dernier chapitre du Rapport annuel 2020, nommé "Liste de terminologie et mesures alternatives de performances". Les mesures alternatives de performances sont indiquées par  et pourvues d'une définition, d'un objectif et d'une réconciliation comme exigé par la directive ESMA.



Facteurs de risques	4
Historique et étapes importantes	18
Intervest en bref	20
Société et portefeuille immobilier	21
Stratégie #connect2022	22
Chiffres clés 2020	24
Activités 2020	25
Impact coronavirus	25
Chiffres clés consolidés sur 2 ans	26
Calendrier financier 2021	27
Lettre aux actionnaires	28
Rapport du conseil de surveillance	34
Stratégie d'investissement	35
Déclaration de gouvernance d'entreprise	40
Entreprendre durablement et de façon socialement responsable	69
Rapport du conseil de direction	70
Le marché de l'immobilier logistique et des bureaux	71
Développements importants en 2020	76
Résultats financiers 2020	84
Structure financière	90
Affectation du bénéfice 2020	98
EPRA Best Practices	99
Prévisions 2021	109
Rapport concernant l'action	114
Données boursières	115
Dividende et actions	118
Actionnaires	119
Calendrier financier 2021	121

SOMMAIRE

Rapport immobilier	122	Informations générales	248
Composition du portefeuille	123	Identification	249
Aperçu du portefeuille	139	Extrait des statuts	253
Évaluation du portefeuille par les experts immobiliers	141	Commissaire	256
Description de l'immobilier logistique	144	Liquidity provider	256
Description du portefeuille de bureaux	162	Experts immobiliers	256
Rapport financier	172	Gestionnaires immobiliers	256
Compte de résultats consolidés	174	Cadre légal et statuts fiscaux	257
Résultat global consolidé	175	Information relative au rapport financier annuel 2019 et 2018	260
Bilan consolidé	176	Sections obligatoires du rapport annuel	260
Bilan de mutation des capitaux propres consolidés	178	Responsables pour le contenu du rapport annuel	261
Aperçu des flux de trésorerie consolidés	182		
Notes aux comptes annuels consolidés	184		
Rapport du commissaire	229		
Comptes annuels statutaires d'Intervest Offices & Warehouses	234		
		Terminologie et mesures alternatives de prestation	262



FACTEURS DE RISQUES

- 1 Principaux facteurs de risques et systèmes internes de contrôle et de gestion des risques
- 2 Risques du marché
- 3 Risques d'exploitation
- 4 Risques réglementaires

1 Principaux facteurs de risques et systèmes internes de contrôle et de gestion des risques

En 2020, le conseil de surveillance d'Intervest Offices & Warehouses (ci-après 'Intervest') a, comme toujours, consacré de l'attention aux facteurs de risques auxquels Intervest est confrontée: risques du marché, risques d'exploitation, risques financiers et risques réglementaires.

Le conseil de surveillance confirme la validité des risques auxquels la société peut être confrontée, leur impact possible et la stratégie utilisée afin de tempérer l'impact éventuel, comme lesdits sont mentionnés ci-après.

Le nombre de risques a toutefois augmenté en raison des conséquences économiques de l'épidémie du coronavirus. Si la pandémie du coronavirus ne devait pas être maîtrisée et si par conséquent l'économie ne devait pas se redresser entièrement, cela pourrait avoir à l'avenir un effet négatif sur, entre autres, la juste valeur des immeubles de placement, le recouvrement des créances commerciales, l'EPRA résultat, l'accès aux marchés des capitaux et aux périodes d'investissement et de désinvestissement.

Le conseil de surveillance suit de façon continue les évolutions permanentes sur les marchés immobiliers et financiers afin de veiller aux résultats et à la situation financière d'Intervest avec une attention accrue pour les mesures qu'Intervest prend pour limiter le plus possible et gérer l'impact négatif éventuel de ces risques.

Les évolutions permanentes sur les marchés immobiliers et financiers exigent un suivi continu des risques du marché, d'exploitation, financiers et des risques réglementaires afin de veiller aux résultats et à la situation financière d'Intervest.

Ce chapitre décrit les principaux risques auxquels la société est confrontée. À la page suivante, le risque est nommé dans la première colonne. La seconde colonne décrit l'impact potentiel de la concrétisation de ce risque sur l'activité d'Intervest. La troisième colonne relève les mesures prises par Intervest pour limiter et maîtriser le mieux possible l'impact négatif éventuel de ces risques¹.

Les mesures prises et l'impact chiffré de ces risques font l'objet d'une description détaillée dans des chapitres distincts de ce Rapport annuel.

Il est porté à l'attention des lecteurs que ces risques sont évalués en permanence et que de nouveaux risques peuvent être identifiés. Cette liste n'est donc pas exhaustive et s'appuie sur l'information qui était connue lors de la publication du présent rapport.

Par ailleurs, il est rappelé que la gestion des risques n'est pas un exercice organisé à une fréquence précise, mais qu'elle fait partie intégrante de la manière dont la société est dirigée. Elle englobe la gestion financière et opérationnelle quotidienne, l'analyse de nouveaux dossiers d'investissement, la formulation de la stratégie et des objectifs ou encore la mise en place de procédures strictes pour la prise de décision. La compréhension et la limitation des risques engendrés par des facteurs tant internes qu'externes sont essentiels à l'obtention d'un rendement total à long terme.

¹ La numérotation dans *Facteurs limitatifs et maîtrise* renvoie à l'Impact potentiel dans la colonne à côté.

2 Risques du marché

Description des risques	Impact potentiel	Facteurs limitatifs et maîtrise	Note
Conjoncture économique Dégradation matérielle de la conjoncture économique (y compris l'inflation).	<ol style="list-style-type: none"> 1. Recul de la demande de bureaux et d'espaces de stockage et de distribution. 2. Augmentation de l'inoccupation et/ou loyers inférieurs à la relocation. 3. Baisse de la juste valeur de l'immobilier et donc aussi de la valeur nette. 4. Faillites éventuelles de locataires. 5. Impact négatif sur le résultat d'exploitation et le cash-flow suite à l'augmentation des charges financières (en raison des hausses des taux d'intérêt) qui est plus élevée ou plus rapide que la hausse des revenus locatifs. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Excellente situation des immeubles, et accent sur les noyaux logistiques stratégiques et sur les emplacements secondaires à potentiel de croissance. (2/3) ▪ Base de locataires diversifiées avec exposition limitée à un locataire, une bonne répartition sectorielle des locataires et un loyer contractuel moyen conforme au marché. (4) ▪ Qualité du fichier de locataires, avec surtout de grandes entreprises nationales et internationales et une provision annuelle limitée pour débiteurs douteux. (1/4) ▪ Clause standard repris dans les contrats de bail où l'indexation est liée à l'indice de santé. (5) 	Rapport immobilier » 1.Composition du portefeuille
Type de biens immobiliers Réduction de l'attrait des immeubles de placement, notamment en raison de la dégradation des conditions économiques, de l'offre excédentaire sur certains segments du marché immobilier ou de l'évolution des usages sur le plan de la norme de durabilité des bâtiments ou au niveau de la société.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Résultat d'exploitation et cash-flow affectés par la révision à la baisse des loyers, l'augmentation de l'inoccupation et les frais commerciaux de relocation. 2. Baisse de la juste valeur des immeubles de placement et donc aussi de la valeur nette, et augmentation du taux d'endettement. 3. Les rendements visés pour les immeubles de placement ne sont pas atteints. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Répartition sectorielle et régionale adéquate. Choix stratégique pour des investissements dans le secteur des bureaux et le secteur logistique. Les décisions d'investissement tendent vers une répartition sectorielle adéquate, avec un pourcentage suffisant d'investissements dans des marchés immobiliers liquides, en limitant également l'exposition aux investissements dans certains lieux/ régions. (1/2/3) ▪ Suivi proactif et longue expérience. Les immeubles de placement sont évalués sur une base trimestrielle par des experts immobiliers indépendants. Ainsi, les tendances sur le marché immobilier se dégagent rapidement et des mesures proactives peuvent être prises pour y répondre. Il y a, en outre, un profond ancrage et une connaissance du marché par les années d'expérience et les propres équipes commerciales. (1/2/3) 	Rapport immobilier » 1.Composition du portefeuille Rapport immobilier » 3.Évaluation du portefeuille par les experts immobiliers
Période d'investissement et de désinvestissement La période d'une transaction (investissement ou désinvestissement du bien) implique le risque, si une transaction est effectuée à contretemps dans le cycle conjoncturel, que le bien puisse être acheté à un prix trop élevé par rapport à sa juste valeur ou vendu à un prix trop bas par rapport à celle-ci.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Résultat d'exploitation et cash-flow affectés par la révision à la baisse des loyers, l'augmentation de l'inoccupation et les frais commerciaux de relocation. 2. Baisse de la juste valeur des immeubles de placement et donc aussi de la valeur nette, et augmentation du taux d'endettement. 3. Les rendements visés pour les immeubles de placement ne sont pas atteints. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les périodes de haute conjoncture prononcées donnent lieu à des prix de marché plus élevés qui peuvent ultérieurement être sujets à de fortes corrections négatives. Pendant ces périodes de haute conjoncture, une politique d'investissement plutôt modérée sera menée. Dans les périodes de baisse de la conjoncture, la juste valeur et le taux d'occupation des immeubles de placement baissent généralement. Dès que la conjoncture reprend, une politique d'investissement plus active est menée, anticipant ainsi l'augmentation de la juste valeur des immeubles de placement et un marché de la location plus actif. Une certaine prudence est de rigueur afin d'éviter que le taux d'endettement de la société ne dépasse les niveaux légalement autorisés. (1/2/3) ▪ Répartition sectorielle et régionale adéquate. (1/2/3) ▪ Les biens immobiliers à acquérir et à vendre doivent être évalués avant l'acquisition ou la vente par un expert immobilier indépendant. (1/2/3) 	Rapport du conseil de surveillance » 1.Stratégie d'investissement Rapport immobilier » 1.Composition du portefeuille

Description des risques	Impact potentiel	Facteurs limitatifs et maîtrise	Note
Déflation	1. Baisse des revenus locatifs, notamment par la pression à la baisse sur les niveaux des loyers de marché et une indexation réduite ou négative Ralentissement de l'activité économique qui a pour effet une baisse générale des prix.	▪ Insertion d'une clause dans la plupart des contrats de bail, qui fixe un seuil pour le loyer de base ou qui stipule qu'aucune indexation négative ne peut intervenir. (1)	/
Volatilité sur les marchés financiers	1. Accès plus difficile aux marchés des actions pour lever des nouveaux capitaux/fonds propres et réduction des options de financement de la dette. 2. Fluctuations du cours boursier de l'action. 3. Moins de liquidités disponibles sur les marchés des capitaux d'emprunt pour le refinancement des emprunts obligataires en cours.	▪ Dialogue fréquent avec les marchés des capitaux et les contreparties financières, et communication transparente avec des objectifs clairs. (1/2/3) ▪ Suivi et gestion de tous les risques susceptibles d'avoir un impact négatif sur la perception de l'entreprise par les investisseurs et les bailleurs de fonds. (1/3) ▪ Développer des relations à long terme avec des partenaires financiers et des investisseurs. (1/3)	Rapport du conseil de direction » 4.Structure financière

3 Risques d'exploitation

Description des risques	Impact potentiel	Facteurs limitatifs et maîtrise	Note
Risque lié aux investissements	1. Résultat d'exploitation et cash-flow affectés par la révision à la baisse des loyers, l'augmentation de l'inoccupation et les frais commerciaux de relocation.	▪ Mesures de contrôle interne: évaluation scrupuleuse du profil de risque basée sur une étude de marché, évaluation des rendements futurs, screening des locataires existants, étude des exigences relatives à l'environnement et aux permis, analyse des risques fiscaux, etc. (1/2/3)	Rapport du conseil de direction »
Risque de décisions d'investissement erronées et de choix de gestion inappropriée.	2. Baisse de la juste valeur des immeubles de placement principalement due à l'inoccupation croissante, aux loyers impayés, à la baisse des loyers lors de la conclusion de nouveaux contrats de bail ou en cas de prolongation de contrats de bail existants et aux caractéristiques techniques du bien telles que la pollution du sol et la performance énergétique. 3. Diminution de la valeur nette et augmentation du taux d'endettement.	▪ Monitoring permanent des changements relatifs aux tendances économiques, propres à l'immobilier et législatives, notamment concernant le droit fiscal, la réglementation relative aux SIR, etc. (1/2/3) ▪ Conformément à l'article 49, §1 de la Loi SIR, un expert immobilier indépendant évalue toute acquisition ou aliénation d'un bien immobilier. (2) ▪ Contrôle minutieux des garanties établies lors d'une transaction en ce qui concerne la durée ainsi que la valeur. (1) ▪ "Due diligence" technique, administratif, juridique, comptable et fiscal lors de chaque acquisition, basé sur une analyse constante des procédures, généralement avec le soutien de consultants spécialisés externes. (1/2/3) ▪ Expérience du conseil de direction du management et supervision par le conseil de surveillance, permettant de définir une stratégie d'investissement claire, avec une vision à long terme, et gestion conséquente de la structure du capital. (1/2/3)	2.Développements importants en 2020 » 2.2 Investissements en 2020

Description des risques	Impact potentiel	Facteurs limitatifs et maîtrise	Note	
Risque lié au rachat	<p>Risque qu'en cas du développement d'un terrain industriel, lorsqu'il n'est pas (plus) satisfait à certaines conditions de développement économique, un droit de rachat accordé aux autorités est exercé (dans le cadre de la Loi d'expansion économique du 30 décembre 1970 et du Décret d'Économie Territoriale du 13 juillet 2012).</p>	<p>1. Baisse de la juste valeur des immeubles de placement lorsqu'un projet immobilier à un prix (formule) déterminé d'avance disparaît du portefeuille d'Invest, en raison de l'exercice d'un droit de rachat.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mesures de contrôle internes: estimation minutieuse du profil de risque sur base d'une étude de marché, estimation des futurs rendement, screening des locataires existants, étude des exigences environnementales et de permis, analyse des risques fiscaux, etc. (1) ▪ Conformément à l'article 49, §1 de la Loi SIR, un expert immobilier indépendant évalue toute acquisition ou aliénation d'un bien immobilier. (1) 	/
Risque de construction et de développement	<p>Risques spécifiquement liés aux projets de développement et de reconversion, notamment la solvabilité des contractants, l'obtention des permis nécessaires, etc</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Incapacité à obtenir les permis nécessaires. 2. Retards importants entraînant une perte de revenus potentiels. 3. Dépassement matériel des budgets d'investissement. 4. En cas de développements à risque: périodes prolongées d'inoccupation. 5. La non-réalisation des rendements visés sur les développements. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lors de chaque acquisition, l'ensemble des permis et des possibilités sont analysées lors de la "due diligence" juridique et administrative, généralement avec le soutien de conseillers externes spécialisés. (1) ▪ Concertation préalable avec les services compétents de la commune et/ou de la ville. (1) ▪ Suivi rigoureux de projets en cours d'exécution avec mise en œuvre de clauses pénales en cas de non-respect de contrats par des tiers. (2/3/5) ▪ Engagement de contractants renommés disposant de la solvabilité adéquate et présentation des garanties nécessaires. (3/5) ▪ Les développements à risque ne sont lancés que de manière limitée. En d'autres termes, un projet n'est lancé – sauf exceptions – que s'il est prélové et entièrement financé, tout en disposant des permis nécessaires, ou si le promoteur fournit une garantie locative. (4/5) 	<p>Rapport du conseil de direction » 2.Développements importants en 2020 » 2.2 Investissements en 2020 2.4 Potentiel de développement 7.Prévisions 2021</p>
Variations négatives de la juste valeur des immeubles	<p>Réévaluation négative du portefeuille immobilier.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Influence négative du résultat net et de la valeur nette. 2. Évolution négative du taux dendettement. 3. Impact sur la capacité de distribuer un dividende si les variations cumulées dépassent les réserves distribuables. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le portefeuille immobilier est évalué sur une base trimestrielle par des experts indépendants, ce qui permet de dégager rapidement les tendances et de prendre des mesures proactives. (1/2) ▪ Politique d'investissement axée sur des biens immobiliers de haute qualité, situés sur des carrefours. (1) ▪ Portefeuille soigneusement diversifié. (1) ▪ Gestion prudente et clairement définie de la structure du capital. (2/3) ▪ Les variations de la juste valeur des immeubles de placement se rapportent à un élément non réalisé et de nature non-cash. (3) 	<p>Rapport du conseil de surveillance » 1.Stratégie d'investissement</p> <p>Rapport immobilier » 3.Évaluation du portefeuille par les experts immobiliers</p>

Description des risques	Impact potentiel	Facteurs limitatifs et maîtrise	Note
Risque lié à la location	<p>Le risque qu'un bâtiment ne puisse être loué au loyer préalablement estimé (avec à la clé une inoccupation éventuelle). Ce risque est influencé par la nature et l'emplacement du bien immobilier, la mesure dans laquelle il doit concurrencer les immeubles avoisinants, le groupe-cible et les utilisateurs visés, la qualité du bien immobilier, la qualité du locataire et au contrat de bail.</p>	<ul style="list-style-type: none"> 1. Résultat d'exploitation et cash-flow affectés par une révision à la baisse des loyers, augmentation de l'inoccupation et des frais commerciaux en vue de la relocation, augmentation des charges immobilières prises en charge par le propriétaire, comme les charges qui ne peuvent pas être portées en compte et le précompte immobilier. 2. Baisse de la juste valeur des immeubles de placement et donc aussi de la valeur nette, et augmentation du taux d'endettement. 3. La non-réalisation des rendements visés. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Modération de l'impact de la conjoncture sur les résultats par: <ul style="list-style-type: none"> > Répartition de la durée des contrats de bail et analyse périodique des risques d'inoccupation au moyen d'un calendrier d'échéances des contrats de bail. Tout en respectant les règles légales en vigueur sur les loyers, une répartition équilibrée est recherchée entre la durée des contrats de bail et les futures résiliations et révisions des contrats sont anticipées à temps. (1/3) > Répartition des risques des locataires et de la qualité des locataires afin de limiter les risques débiteurs et d'améliorer la stabilité des revenus. (1/3) > Répartition sectorielle des immeubles de placement résultant en une bonne répartition des locataires sur un grand nombre de secteurs économiques différents. (1/2/3) > Emplacement et qualité des immeubles de placement, avec des bureaux sur l'axe Anvers-Bruxelles, la principale région de bureaux et la plus liquide de Belgique, et un portefeuille logistique sur les carrefours logistiques stratégiques en Belgique et aux Pays-Bas. (1/2/3) ▪ Attribution à chaque immeuble de placement d'un profil de risque qui est évalué sur base régulière (sur la base des connaissances locales propres et des données fournies par des personnes externes et/ou experts immobiliers). En fonction du profil de risque, un certain rendement doit être réalisé sur une certaine période, qui est comparé au rendement attendu sur la base du modèle de rendement interne. Sur cette base, une analyse est faite des objets dans lesquels des investissements additionnels sont nécessaires, où la 'mixité' des locataires doit être adaptée et quels immeubles doivent être pris en compte pour la vente. (1/2/3) ▪ Les contrats de bail incluent des éléments de protection comme des garanties locatives et/ou des garanties bancaires de la part des locataires, des clauses d'indexation annuelle et automatique des loyers conformément à l'indice santé et généralement une indemnité obligatoire à verser par le locataire en cas de résiliation anticipée du contrat. (1/3) 	<p>Rapport immobilier » 1.Composition du portefeuille</p>

Description des risques	Impact potentiel	Facteurs limitatifs et maîtrise	Note
Risque découlant de la dégradation des bâtiments et risque de grands travaux	<p>Risque de détérioration architectonique et technique dans le cycle de vie des immeubles: l'état des immeubles se dégrade en raison de l'usure de ses divers composants à cause du vieillissement normal ou du vieillissement architectonique et technique.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Résultat d'exploitation et cash-flow affectés par une révision à la baisse des loyers, augmentation de l'inoccupation et des frais commerciaux en vue de la relocation, augmentation des charges immobilières prises en charge par le propriétaire, comme les charges qui ne peuvent pas être portées en compte et le précompte immobilier. 2. Des frais d'entretien et de rénovation et des investissements sont nécessaires pour obtenir le loyer préalablement estimé. 3. Baisse de la juste valeur des immeubles de placement et donc aussi de la valeur nette, et augmentation du taux d'endettement. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Politique proactive en matière d'entretien des immeubles. (1) ▪ Suivi constant du plan d'investissement pour garantir la qualité du portefeuille. (1/2/3) ▪ Redéveloppement et rénovation ad hoc d'immeubles surannés, en plus d'investissements réguliers dans la qualité et la durabilité. (1/2/3) ▪ Lorsque le contrat de bail prend fin, le locataire (conformément aux accords contractuels convenus dans le contrat de bail) doit payer une indemnité de remise en état à la société pour les dégâts locatifs. Les dégâts locatifs sont déterminés par un expert indépendant qui compare l'état des lieux d'entrée à l'état des lieux de sortie. Ces indemnités peuvent être utilisées pour remettre les espaces libérés en état en vue de la prise en occupation par le prochain locataire. (1) ▪ Vente des immeubles surannés. (1/2/3) 	<p>Rapport du conseil de direction »</p> <p>2.Développements importants en 2020 »</p> <p>2.2 Investissements en 2020</p>
Risque lié au contrôle des coûts	<p>Risque de volatilité inattendue et augmentation des charges d'exploitation et des investissements pour l'entretien.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Résultat d'exploitation et cash-flow affectés, fluctuations imprévues des charges immobilières. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Comparaison périodique des budgets d'entretien avec la réalité. (1) ▪ Procédures d'approbation lors de la conclusion d'obligations liées à l'entretien et aux investissements avec, en fonction du montant, l'appel d'une ou plusieurs offres auprès d'entrepreneurs différents. Le département technique compare le prix, la qualité et le timing des travaux. En fonction du montant des travaux à exécuter, des niveaux d'approbation différents s'appliquent au sein de la société. (1) ▪ Politique proactive concernant l'entretien des immeubles et screening permanent des immeubles par les gestionnaires techniques et les équipes commerciales dans le cadre de leur dialogue quotidien avec les locataires. (1) ▪ Établir à temps et suivre rigoureusement les budgets d'investissement à long terme pour des rénovations approfondies et des remises à neuf. (1) 	<p>Rapport financier »</p> <p>Note 5</p> <p>Charges immobilières</p>
Risque lié aux assurances (risque de destruction)	<p>Le risque d'une couverture d'assurance inadéquate lorsque des immeubles sont détruits par le feu ou d'autres catastrophes.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Résultat d'exploitation et cash-flow affectés par la disparition des revenus locatifs consécutifs à la perte de locataires. 2. Baisse de la juste valeur des immeubles de placement et donc aussi de la valeur nette, et augmentation du taux d'endettement. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le portefeuille immobilier est assuré pour une valeur de reconstruction (étant le coût pour la reconstruction de l'immeuble à l'état neuf) hors terrains sur lesquels les immeubles sont érigés. (2) ▪ Les assurances comprennent également des garanties supplémentaires pour les biens immobiliers inutilisables, telles que pertes de loyers, frais de maintien en état et de nettoyage, recours des locataires et des utilisateurs et recours des tiers. Les pertes de loyers sont indemnisées tant que l'immeuble n'est pas reconstruit. (1) ▪ Contrôle rigoureux des couvertures et renouvellement à temps des contrats d'assurance. (1/2) 	<p>Rapport immobilier »</p> <p>2.Aperçu du portefeuille »</p> <p>2.3 Valeur assurée</p>

Description des risques	Impact potentiel	Facteurs limitatifs et maîtrise	Note
Risque lié aux débiteurs	<p>Le risque que le loyer ne peut (plus) être perçu pour cause de problèmes d'insolvenabilité.</p> <ol style="list-style-type: none"> Résultat d'exploitation et cash-flow affectés par la disparition de revenus locatifs et la prise en perte de créances commerciales non encaissées, ainsi que par l'augmentation des charges qui ne peuvent pas être portées en compte en raison de l'inoccupation et frais de justice. Baisse de la juste valeur des immeubles de placement et donc aussi de la valeur nette, et augmentation du taux d'endettement. 	<ul style="list-style-type: none"> Procédures précises pour le screening des locataires lors de la conclusion de nouveaux contrats de bail. (1/2) Lors de la conclusion des contrats de bail, des cautions ou des garanties bancaires sont toujours négociées. Dans le contrat de bail type pour la location de bureaux, une garantie locative ou une garantie bancaire équivalente à 6 mois de loyer est prévue et, pour les immeubles logistiques, une garantie de 4 mois. (1) Gestion rigoureuse des débiteurs pour garantir la perception des loyers dans les délais prévus ainsi que le suivi adéquat des arriérés de loyers. (1) Les loyers doivent être payés par anticipation sur base mensuelle ou trimestrielle. Une provision mensuelle ou trimestrielle est demandée pour les charges locatives et les taxes qui sont contractuellement portées en compte aux locataires. (1) 	<p>Rapport financier »</p> <p>Note 15</p> <p>Actifs non courants »</p> <p>Créances commerciales</p> <p>Note 4</p> <p>Résultat immobilier »</p> <p>Charges relatives à la location</p>
Risques juridiques et fiscaux: contrats et réorganisations judiciaires des sociétés	<p>Contrats inadéquats conclus avec des tiers.</p> <ol style="list-style-type: none"> Impact négatif sur le résultat d'exploitation, le cash-flow et la valeur nette. Les rendements visés pour les immeubles de placement ne sont pas atteints. Atteinte à la réputation. 	<ul style="list-style-type: none"> Les contrats à conclure avec des tiers sont, si la complexité l'exige, examinés par des conseillers externes. (1/2/3) Assurance contre la responsabilité découlant des activités ou investissements moyennant une police d'assurance responsabilité civile qui couvre les dommages corporels et matériels. En outre, les administrateurs et les membres du comité de direction sont assurés pour la responsabilité civile d'administrateur. (1/2) Les réorganisations judiciaires des sociétés (fusion, scission, scission partielle, apport en nature, etc.) sont toujours soumises à des activités de "due diligence", encadrées par des conseillers externes en vue de minimiser les risques d'erreurs juridiques et financières. (1/2/3) 	<p>Rapport immobilier »</p> <p>2.Aperçu du portefeuille »</p> <p>2.3 Valeur assurée</p>
Rotation du personnel clé	<p>Risque que le personnel clé quitte l'entreprise.</p> <ol style="list-style-type: none"> Influence négative sur les relations professionnelles existantes. Perte de dynamisme et d'efficacité dans le processus décisionnel de gestion. 	<ul style="list-style-type: none"> Package salarial conforme au marché. (1/2) Le travail en équipe permet d'éviter que des individus soient responsables de tâches importantes et stratégiques. (1/2) Communications et procédures claires et cohérentes. (1/2) 	<p>Rapport financier »</p> <p>Note 7</p> <p>Rémunération du personnel</p>
Risque de concentration	<p>Risque de concentration des (activités des) locataires ou concentration d'investissements dans un ou plusieurs immeubles.</p> <ol style="list-style-type: none"> Le résultat d'exploitation et le cash-flow affectés par le départ d'un locataire ou si un secteur spécifique est touché par un recul économique. Baisse de la juste valeur des immeubles de placement et par conséquent de la valeur nette. 	<ul style="list-style-type: none"> Base de locataire diversifiée avec une restriction de l'exposition maximale à un locataire et une bonne répartition sectorielle des locataires. (1/2) Répartition adéquate sectorielle et régionale des immeubles de placement. (1/2) Conformément à la Loi SIR, 20% au maximum des capitaux investis dans de l'immobilier formant une seule entité immobilière, sauf exceptions. (1/2) 	<p>Rapport immobilier »</p> <p>1.Composition du portefeuille</p>

Description des risques	Impact potentiel	Facteurs limitatifs et maîtrise	Note
Risque informatique Risque lié à l'informatique, par exemple les intrusions sur le réseau informatique, la cybercriminalité, le phishing, etc.	1. Impact négatif sur le fonctionnement de l'organisation. 2. Atteinte à la réputation en raison de la perte d'informations sensibles pour l'entreprise. 3. Impact négatif sur le résultat en raison de la perte de données d'exploitation et stratégiques.	▪ Sauvegarde quotidienne pour limiter la perte de données en temps utile. (1/2/3) ▪ Formation préventive sur la cybercriminalité pour les collaborateurs. (1/2/3) ▪ Investissement dans un environnement informatique sécurisé. (1/2/3) ▪ Soutien de conseillers externes spécialisés dans les services informatiques. (1/2/3)	/
Risque lié à l'internalisation du Groupe Risque lié à une connaissance insuffisante du contexte international des investissements à l'étranger entraînant une hausse des risques d'exploitation et réglementaires.	1. Complexité accrue de la gestion des activités quotidiennes (connaissance du marché étranger, barrières physiques, barrières culturelles, barrières linguistiques, etc.). 2. Augmentation des risques réglementaires dans les différents pays.	▪ Faire appel aux experts locaux offrant un soutien pour le développement international, aussi bien dans le domaine de la connaissance du marché que de la réglementation. (1/2) ▪ Mise en place des structures et procédures nécessaires afin de garantir un développement international sans encombre (p.e. équipe d'acquisition spécialisée). (1/2)	/
Risque lié à la communication externe Risque qu'en raison d'une communication erronée (e.a. roadshows, presse) Intervest soit montrée sous un mauvais jour.	1. Atteinte à la réputation en fournissant de l'information erronée. 2. Impact négatif sur le cours boursier de l'action Intervest.	▪ Toute communication externe (e.a. rapports annuels, presse, roadshows, etc.) est préparée minutieusement et suit "l'approval flow" avant d'être diffusée. (1/2) ▪ Transmission de communication interne transparente. (1)	/

4 Risques financiers

Description des risques	Impact potentiel	Facteurs limitatifs et maîtrise	Note
Risque lié au financement Une augmentation relative des capitaux d'emprunt par rapport aux capitaux propres peut donner lieu à un rendement plus élevé (appelé "leverage"), mais aussi simultanément à un risque accru.	1. Ne plus pouvoir répondre aux obligations de taux d'intérêt et de remboursement des capitaux d'emprunt et autres obligations de paiement en cas de rendements décevants de l'immobilier et en cas de baisse de la juste valeur des immeubles de placement. 2. Ne pas obtenir de financement par des nouveaux capitaux d'emprunt ou alors à des conditions très défavorables. 3. La vente forcée d'immeubles de placement à des conditions moins favorables afin de pouvoir continuer à répondre aux obligations de paiement, avec un impact négatif sur les résultats et la valeur nette.	▪ Une relation équilibrée entre les capitaux propres et d'emprunt pour le financement des biens immobiliers avec le maintien d'un taux d'endettement situé entre 45% et 50%. Il peut y être dérogé temporairement si des conditions spécifiques de marché l'exigent. (1/2/3) ▪ Une répartition équilibrée des dates de refinancement des financements à long terme, avec une durée moyenne pondérée de 3,5 à 5 ans. Il peut y être dérogé temporairement si des conditions spécifiques de marché l'exigent. (1/2) ▪ Veiller à préserver l'accès aux marchés financiers par la communication transparente des informations, des contacts réguliers avec des financiers et des actionnaires (potentiels) et l'augmentation de la liquidité de l'action. (1/2/3)	Rapport du conseil de direction » 4.Structure financière

Description des risques	Impact potentiel	Facteurs limitatifs et maîtrise	Note
Risque lié aux covenants bancaires	<p>Risque lié au non-respect des critères pour répondre à certains paramètres financiers dans le cadre des conventions de crédit et des régimes légaux auxquels la société est soumise: les conventions de crédit bancaire sont soumises au respect de ratios financiers, qui se rapportent principalement au niveau des dettes financières consolidées ou à la charge d'intérêt financière. Ces ratios limitent le montant qui pourrait encore être emprunté. Il existe aussi une limite en termes de capacité d'emprunt fixé par le taux d'endettement maximum autorisé par la réglementation relative aux SIR.</p>	<ul style="list-style-type: none"> 1. Annulation, renégociation, résiliation ou exigibilité anticipée des conventions de financement par les institutions financières si les ratios imposés ne sont plus respectés. 	<p>Rapport du conseil de direction » 4. Structure financière</p>
Risque de liquidité	<p>Risque de ne pas générer un flux de trésorerie suffisant pour pouvoir répondre aux obligations de paiement quotidiennes..</p>	<ul style="list-style-type: none"> 1. EPRA résultat et cash-flow affectés par l'augmentation des charges de dettes sous l'effet de marges bancaires plus élevées. 2. Financement indisponible pour payer les intérêts, le capital ou les charges d'exploitation. 3. Impossibilité de financer des acquisitions ou des développements. 	<p>Rapport du conseil de direction » 4. Structure financière</p>

Description des risques	Impact potentiel	Facteurs limitatifs et maîtrise	Note
Volatilité des taux d'intérêt	<p>Fluctuations futures des taux à court et/ou long terme prédominants sur les marchés financiers internationaux.</p> <ol style="list-style-type: none"> EPRA résultat et cash-flow affectés par la hausse des frais des dettes. Fluctuations de la valeur des instruments financiers servant à couvrir les dettes. Impact négatif éventuel sur la valeur nette. 	<ul style="list-style-type: none"> Degré élevé de couverture contre les fluctuations des taux d'intérêt au moyen d'instruments financiers dérivés (comme Interest Rate Swaps). (1) Suivi de l'évolution des taux d'intérêt et contrôle de leur impact sur l'efficacité des couvertures. (1) Objectif pour les financements à long terme d'une répartition équilibrée des dates de révision du taux d'intérêt et une durée de 3 ans au minimum. Il peut y être dérogé temporairement si des conditions spécifiques de marché l'exigent. (1) Les fluctuations de la juste valeur des instruments de couverture se rapportent à un élément non réalisé et non cash (si les produits sont conservés jusqu'à l'échéance et non liquidés de façon anticipée). (2/3) 	<p>Rapport du conseil de direction » 4.Structure financière</p> <p>Rapport financier » Note 19 Instruments financiers</p>
Risque lié à l'utilisation de dérivés financiers	<p>Si le marché évolue défavorablement (par exemple, forte baisse des taux d'intérêt), les produits dérivés pour couvrir le risque de taux d'intérêt prennent une valeur négative.</p> <ol style="list-style-type: none"> Complexité et volatilité de la juste valeur des instruments de couverture et donc aussi du résultat net et de la valeur nette. Risque de contrepartie vis-à-vis des organismes auprès desquels les dérivés financiers ont été souscrits (voir 'Risque lié aux contreparties bancaires'). 	<ul style="list-style-type: none"> Les fluctuations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés n'ont aucun impact sur le cash-flow puisque ces dérivés financiers sont détenus jusqu'à l'échéance des contrats. Seule une liquidation anticipée entraînerait des frais supplémentaire. (1) Tous les dérivés financiers sont détenus à des fins de couverture uniquement. La société ne détient aucun instrument spéculatif. (1) 	<p>Rapport du conseil de direction » 4.Structure financière</p> <p>Rapport financier » Note 19 Instruments financiers</p>
Risque lié aux contreparties bancaires/Risque de crédit	<p>La conclusion de contrats de financement ou l'utilisation d'instruments de couverture avec une institution financière crée un risque de contrepartie au cas où cette institution ne remplit pas ses obligations.</p> <ol style="list-style-type: none"> EPRA résultat et cash-flow affectés par des charges financières supplémentaires et, dans certaines circonstances extrêmes, résiliation du contrat de financement ou de l'instrument de couverture. Perte de dépôts. 	<ul style="list-style-type: none"> Appel à différentes banques de références sur le marché afin d'assurer une certaine diversification quant à la provenance des financements et des instruments de couverture des taux d'intérêt en consacrant une attention particulière au rapport qualité-prix des services fournis. (1/2) Révision régulière des relations bancaires et de l'exposition à chacune d'elle. (1/2) Position de trésorerie rigoureuse de sorte que la position de liquidité auprès des institutions financières est en principe assez limitée tandis que l'excédent de liquidité est affecté au remboursement des dettes financières, sauf s'il est déjà affecté à de nouveaux investissements. (2) 	<p>Rapport du conseil de direction » 4.Structure financière</p> <p>Rapport financier » Note 18 Dettes financières non courantes et courantes</p>

Description des risques	Impact potentiel	Facteurs limitatifs et maîtrise	Note
Risque lié aux marchés des capitaux d'emprunt	<p>1. Financement non disponible pour couvrir le fonctionnement journalier et la croissance future de la société.</p> <p>Le risque d'être exclu du marché international des capitaux d'emprunt au cas où les investisseurs pourraient craindre que la solvabilité de la société soit insuffisante pour remplir les conditions annuelles de paiement des intérêts et l'obligation de remboursement à la date d'échéance de l'instrument financier à émettre.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Entretien sur base proactive de bonnes relations avec les obligataires actuels et potentiels et ses actionnaires, ainsi qu'avec ses banquiers actuels et potentiels par une communication transparente des informations, des contacts réguliers avec financiers et des actionnaires (potentiels) et l'augmentation de la liquidité de l'action (1) Politique pour maintenir le taux d'endettement entre 45% et 50% (même si le statut légal des SIR autorise un taux d'endettement de 65%). Il peut y être dérogé temporairement si des conditions spécifiques de marché l'exigent (1) 	<p>Rapport du conseil de direction »</p> <p>4. Structure financière</p>
Risque lié au reporting financier	<p>1. Atteinte à la réputation.</p> <p>2. Les parties prenantes qui prennent des décisions d'investissement sur la base de données erronées pourraient introduire des réclamations contre la société.</p> <p>Risque que le reporting financier de la société comprenne des inexactitudes d'importance matérielle de sorte que les parties intéressées soient informées erronément sur les résultats d'exploitation et les résultats financiers de la société.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Chaque trimestre une clôture comptable complète et une consolidation sont rédigées et publiées. Ces chiffres trimestriels sont toujours analysés de façon approfondie et soumis à un contrôle interne. (1/2) Discussion de ces chiffres au sein du comité de direction et contrôle de leur exactitude et leur exhaustivité en analysant, entre autres, les revenus locatifs, les charges d'exploitation, l'inoccupation, les activités locatives, l'évolution de la valeur des immeubles, le solde débiteurs, etc. Des comparaisons avec les prévisions et les budgets sont analysées. (1/2) Chaque trimestre, le conseil de direction fait partie au comité d'audit des états financiers, comprenant la comparaison des chiffres annuels, le budget et les explications en cas d'anomalie. (1/2) Contrôle des chiffres semestriels et annuels par le commissaire. (1/2) 	<p>Rapport financier »</p> <p>7. Rapport du commissaire</p>
Risque lié à la budgétisation et à la planification financière	<p>1. Influence négative lors de prise de décision de mesures stratégiques.</p> <p>2. Influence négative sur la gestion financière et opérationnelle.</p> <p>3. Atteinte à la réputation.</p> <p>Risque qu'en raison d'hypothèses erronées, les prévisions et la croissance prévue ne sont pas réalisées.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Mises à jour trimestrielles du modèle de budgétisation comparé à la clôture comptable et la comptabilisation. (1/2/3) Test trimestriel des hypothèses du modèle de budgétisation à d'éventuelles nouvelles circonstances et correction si nécessaire. (1/2/3) Réalisation sur base trimestrielle des contrôles du modèle de budgétisation afin de détecter des erreurs de programmation et humaines. (1/2/3) Suivi continu des paramètres pouvant influencer le résultat et le budget. (1/2/3) 	/

5 Risques réglementaires

Description des risques	Impact potentiel	Facteurs limitatifs et maîtrise	Note
Statut de SIR publique et institutionnelle	<p>1. Perte de l'avantage du régime fiscal avantageux des SIR.</p> <p>2. Perte de l'agrément est considérée comme un événement qui entraîne l'exigibilité anticipée des crédits.</p> <p>3. Impact négatif sur le cours boursier de l'action Intervest.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Attention permanente du conseil d'administration et du comité de direction pour la réglementation des SIR et la conservation du statut de SIR publique. Ainsi, l'obligation de distribution et les limites de financement sont calculées et respectivement fixées périodiquement et ad hoc en cas de refinancement, d'investissement et pour l'établissement de la proposition de dividende. (1/2/3) 	Informations générales » 7.SIR - cadre légal
Statut soumis aux dispositions de la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées et de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées étant modifiées de temps en temps.	Risque de perte de l'agrément du statut de SIR publique et institutionnelle.		Rapport du conseil de direction » 2.Développements importants en 2020 » 2.4 Potentiel de développements» 7.Prévisions 2021
Nouvelles législations et modification de législations diverses	<p>1. Impact négatif sur les activités, le résultat, la rentabilité, la valeur nette, la situation financière et les prévisions.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Monitoring constant des législations, réglementations et exigences existantes, potentielles ou futures, et de leur respect, avec l'aide de conseillers externes spécialisés. (1) 	/
De nouvelles législations et réglementations pourraient entrer en vigueur ou d'éventuels changements pourraient intervenir dans les législations et réglementations existantes ou dans leur interprétation et application par des organes (notamment l'administration fiscale) ou des tribunaux ¹ .			
Risque lié au dividende	<p>1. Incapacité partielle ou totale à distribuer un dividende si les variations négatives cumulées de la juste valeur des immeubles de placement dépassent les réserves disponibles. Il en résulte un dividende (rendement) inférieur aux attentes ou nul pour l'actionnaire.</p> <p>2. Volatilité du cours boursier de l'action.</p> <p>3. Baisse générale de la confiance dans l'action ou la société en général.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Intervest dispose de réserves distribuables suffisantes pour assurer la distribution d'un dividende. (1) Au moins 80% du résultat net positif corrigé, diminué de la baisse nette de l'endettement au cours de l'exercice, doit être distribué à titre de rémunération du capital. (2/3) Développer des relations solides à long terme avec les investisseurs et les institutions financières, lesquelles permettent un dialogue régulier. (2/3) 	Rapport financier » 8.Comptes annuels statutaires » 8.6 Annexes aux comptes annuels statutaires

1 Comme des pratiques en cours au sein de l'administration fiscale, en particulier les pratiques dont il est question dans la circulaire Ci.RH.423/567.729 du 23 décembre 2004 du Ministère belge des Finances relative au calcul de l'exit tax, qui précise notamment que la valeur réelle des biens immobiliers, dont il est question pour le calcul de la base de l'exit tax, est déterminée en tenant compte des droits d'enregistrement ou de la TVA qui seraient appliqués en cas de vente des biens immobiliers en question, et qui peut s'écarte (y compris vers le bas) de la juste valeur (fair value) de ces actifs, telle que déterminée aux fins IFRS dans les états financiers.

Description des risques	Impact potentiel	Facteurs limitatifs et maîtrise	Note
Risque de conformité Risque que les lois et réglementations en vigueur ne soient pas appliquées de manière adéquate et que les collaborateurs n'agissent pas de façon intègre.	1. Influence négative de l'ensemble de l'activité et du fonctionnement opérationnel, du résultat, de la rentabilité, de la situation financière et des perspectives. 2. Atteinte à la réputation.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lors du recrutement de collaborateurs, une attention particulière est consacrée au screening de l'intégrité. Une prise de conscience de ces risques est créée auprès des collaborateurs et la société veille à ce qu'ils aient une connaissance suffisante des modifications des lois et des réglementations pertinentes, assistés à cet effet par des conseillers juridiques externes. Afin de garantir une culture d'entreprise intègre, un code de conduite interne ("code of conduct") et un règlement de déclenchement d'alerte sont établis. (1/2) ▪ Des mécanismes de contrôle interne adéquats, basés sur le principe des quatre yeux, doivent limiter le risque de ne pas agir de façon intègre. (1/2) ▪ Présence d'une fonction de compliance indépendante (conformément à l'article 17, §4 de la Loi SIR) visant l'examen et l'amélioration du respect des règles relatives à l'intégrité des activités de la société. Les règles portent aussi bien sur la gestion de la société et le statut de l'entreprise que les autres dispositions légales et réglementaires. Il s'agit, en d'autres termes, d'un élément de la culture d'entreprise, où l'accent est mis sur l'honnêteté et l'intégrité, et le respect de normes éthiques élevées en affaires. À cet effet, l'entreprise ainsi que ses collaborateurs doivent se comporter de façon intègre, c'est-à-dire être honnêtes, fiables et crédibles. (1/2) 	Rapport du conseil de surveillance » 2.Déclaration de gouvernance d'entreprise » 2.4 Autres parties intervenantes » Fonctions de contrôle indépendantes
Risque d'expropriation Expropriation dans le cadre d'expropriations publiques décidées par les autorités compétentes.	1. Perte de valeur de l'investissement et vente forcée à perte. 2. Perte de revenus à défaut d'opportunités de réinvestissement..	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dialogue permanent avec les autorités pour élaborer des solutions constructives dans l'intérêt de tous les actionnaires. (1/2) 	/

Photo couverture avant: les Pays-Bas - Eindhoven - Gold Forum
Photo couverture arrière: Malines - Mechelen Business Tower - Concept NEREOS
Photo sommaire: Malines - Greenhouse Mechelen - Accueil

Mesures alternatives de performance

Les mesures alternatives de performance sont les mesures utilisées par Intervest pour mesurer et suivre ses performances opérationnelles. Les mesures sont utilisées dans ce Rapport annuel 2020 mais ne sont définies par une loi ou par des principes comptables généralement reconnus (GAAP). L'European Securities and Markets Authority (ESMA) a émis des directives qui sont d'application depuis le 3 juillet 2016 pour l'usage et le commentaire des mesures alternatives de performance. La terminologie qu'Intervest considère comme mesure alternative de performance est reprise dans le dernier chapitre du Rapport annuel 2020, nommé "Liste de terminologie et mesures alternatives de performances". Les mesures alternatives de performances sont indiquées par  et pourvues d'une définition, d'un objectif et d'une réconciliation comme exigé par la directive ESMA.

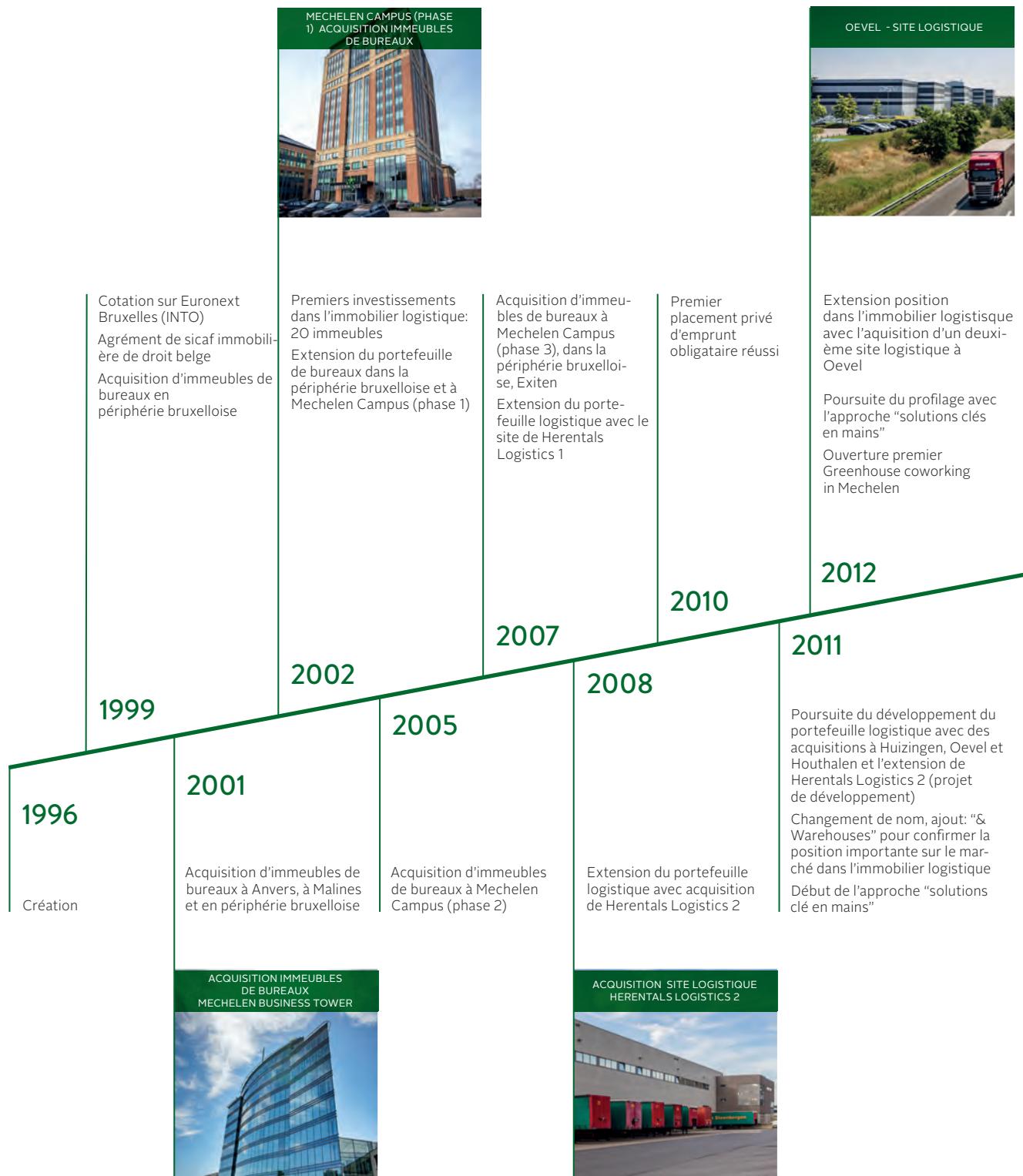


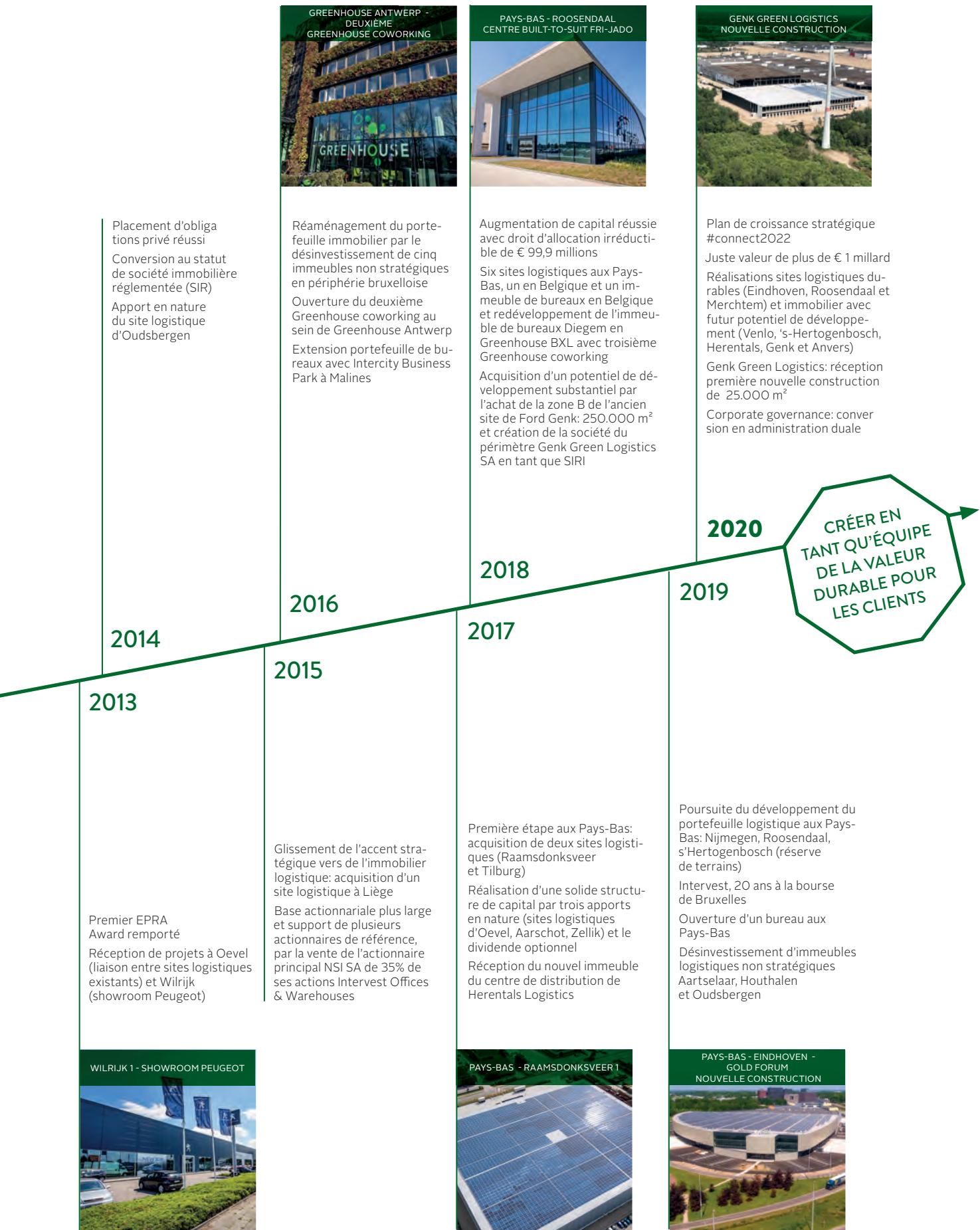
Facteurs de risques	4
Historique et étapes importantes	18
Intervest en bref	20
Société et portefeuille immobilier	21
Stratégie #connect2022	22
Chiffres clés 2020	24
Activités 2020	25
Impact coronavirus	25
Chiffres clés consolidés sur 2 ans	26
Calendrier financier 2021	27
Lettre aux actionnaires	28
Rapport du conseil de surveillance	34
Stratégie d'investissement	35
Déclaration de gouvernance d'entreprise	40
Entreprendre durablement et de façon socialement responsable	69
Rapport du conseil de direction	70
Le marché de l'immobilier logistique et des bureaux	71
Développements importants en 2020	76
Résultats financiers 2020	84
Structure financière	90
Affectation du bénéfice 2020	98
EPRA Best Practices	99
Prévisions 2021	109
Rapport concernant l'action	114
Données boursières	115
Dividende et actions	118
Actionnaires	119
Calendrier financier 2021	121

SOMMAIRE

Rapport immobilier	122	Informations générales	248
Composition du portefeuille	123	Identification	249
Aperçu du portefeuille	139	Extrait des statuts	253
Évaluation du portefeuille par les experts immobiliers	141	Commissaire	256
Description de l'immobilier logistique	144	Liquidity provider	256
Description du portefeuille de bureaux	162	Experts immobiliers	256
Rapport financier	172	Gestionnaires immobiliers	256
Compte de résultats consolidés	174	Cadre légal et statuts fiscaux	257
Résultat global consolidé	175	Information relative au rapport financier annuel 2019 et 2018	260
Bilan consolidé	176	Sections obligatoires du rapport annuel	260
Bilan de mutation des capitaux propres consolidés	178	Responsables pour le contenu du rapport annuel	261
Aperçu des flux de trésorerie consolidés	182		
Notes aux comptes annuels consolidés	184		
Rapport du commissaire	229		
Comptes annuels statutaires d'Intervest Offices & Warehouses	234		
		Terminologie et mesures alternatives de prestation	262

HISTORIQUE ET ÉTAPES IMPORTANTES







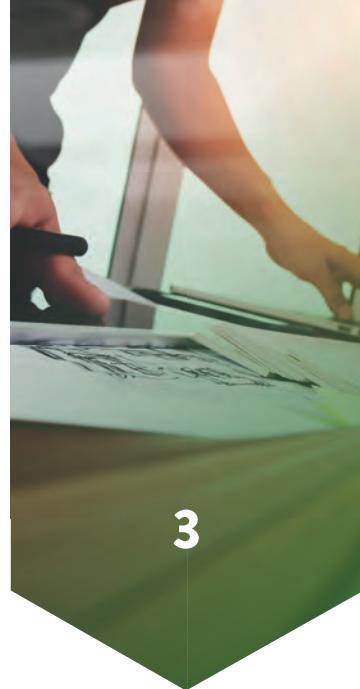
INTERVEST EN BREF

- 1 Société et portefeuille immobilier
- 2 Stratégie #connect2022
- 3 Chiffres clés 2020
- 4 Activités 2020
- 5 Impact du coronavirus
- 6 Chiffres clés consolidés sur 2 ans
- 7 Calendrier financier 2021

1 Société et portefeuille immobilier



SIR cotée en bourse depuis 1999	€ 1.018 millions immeubles de placement	€ 575 millions valeur boursière
---	---	---

**1****2****3****4**

2 Stratégie

#CONNECT2022

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

Les quatre piliers de la stratégie (création de valeur, durabilité, orientation client et Équipe Intervest) sont indissociables.

Ce lien étroit se reflète dans les objectifs pour 2022.

› 30% de croissance de la juste valeur du portefeuille immobilier

› 10% de croissance de l'EPRA résultat par action

› augmentation de la durée locative moyenne: > 5 ans

› Prolonger l'échéance des dettes

› 100% de l'électricité consommée provient de sources durables

› 80% du parc immobilier logistique est équipé de panneaux solaires

› 80% du portefeuille immobilier est équipé de compteurs intelligents

› 30% du portefeuille immobilier est certifié au moins « BREEAM Very Good ».

› Améliorer la fidélité des clients en augmentant le nombre total d'années de location

› Commencer à mesurer le NPS (Net Promotor Score), un indicateur de satisfaction et de loyauté.

› Viser une motivation durable parmi les collaborateurs

› Attirer et retenir des collaborateurs professionnels

CRÉATION DE VALEUR

DURABILITÉ

ORIENTATION CLIENT

ÉQUIPE INTERVEST

- › Création de valeur pour toutes les parties prenantes, en générant des flux de trésorerie solides et récurrents sur un portefeuille d'immeubles de placement diversifié, en tenant compte de critères d'ESG
- › Orientation client, pour aller plus loin que les mètres carrés d'immobilier et proposer une valeur ajoutée en « déchargeant » les clients
- › Un employeur fiable qui offre à ses collaborateurs un environnement de travail de qualité dans lequel ils peuvent s'épanouir pleinement.



L'important n'est pas de croître pour croître. L'objectif est, par la rotation des actifs, d'améliorer le profil de risque et la qualité totale du portefeuille immobilier, tout en prenant en charge l'intégralité de la chaîne de valeur.

GUNTHER GIELEN, CEO INTERINVEST OFFICES & WAREHOUSES

MISSION & VISION



Gunther Gielen > CEO Intervest Offices & Warehouses

3 Chiffres clés 2020

IMMOBILIER

€ 1,0 milliard

Juste valeur du portefeuille

93%

Taux d'occupation:

Immobilier logistique Pays-Bas 98%
Immobilier logistique Belgique 95%
Bureaux 88%

4,0 année

Durée moyenne restante
des contrats de bail

Immobilier logistique 4,7 ans
Bureaux 2,9 ans

7,4%

Rendement locatif brut en cas de
location complète du portefeuille

Immobilier logistique 6,4%
Bureaux 9,2%

FINANCIER

€ 1,60

EPRA résultat par action

€ 22,40

EPRA NTA par action

2,0%

Taux d'intérêt moyen
des financements

43%

Taux d'endettement

€ 1,53

Dividende brut par action

BOURSE

€ 575 millions

Capitalisation boursière

6,8%

Rendement brut du dividende

DURABILITÉ

21%

du portefeuille immobilier au moins
BREEAM « Very Good »

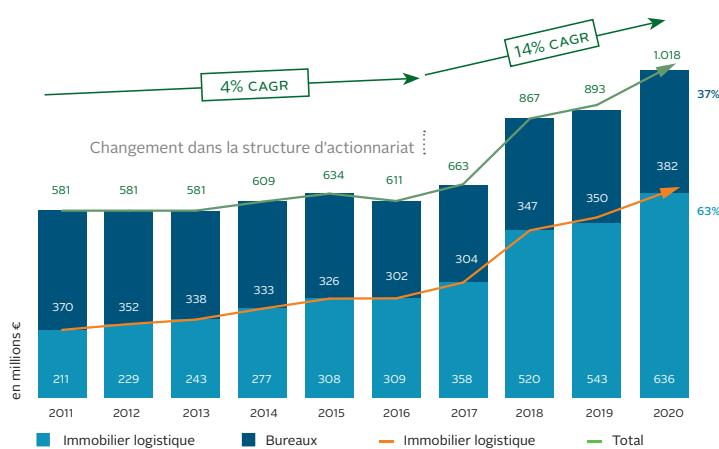
100%

d'électricité provenant de
sources renouvelables

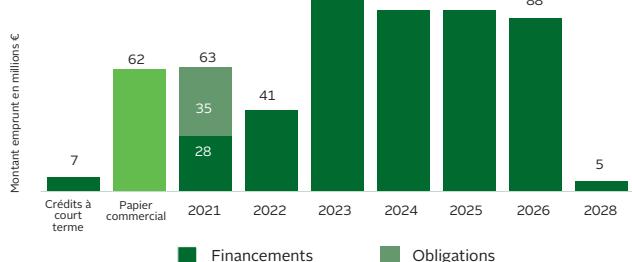
65%

du portefeuille immobilier logistique
équipés de panneaux solaires: 30 Mwp

Juste valeur du portefeuille immobilier



Calendrier des échéances des financements



ÉQUIPE

48 collaborateurs



4 Activités 2020

- › Acquisitions et investissements: € 110 millions dans des sites logistiques durables (Eindhoven, Roosendaal et Merchtem) et des biens immobiliers présentant un potentiel de développement futur (Venlo, 's-Hertogenbosch, Herentals, Genk et Anvers)
- › Genk Green Logistics: première nouvelle construction de 25.000 m² réceptionnée sur un potentiel de 250.000 m²
- › Juste valeur supérieure à € 1 milliard
- › Surface locative supérieure à 1 million de m²
- › Réalisation de transactions locatives importantes: 19% du loyer annuel contractuel prolongés ou renouvelés
- › Renforcement des capitaux propres de € 16,3 millions par le dividende optionnel, 62% des actionnaires ayant opté pour des actions
- › Gouvernance d'entreprise: administration duale avec conseil de surveillance et conseil de direction
- › Plan stratégique de croissance: #connect2022
- › *Beyond real estate*: concept de bureau NEREOS à l'épreuve du coronavirus

5 Impact du coronavirus

- › Base solide grâce à des activités dans deux segments immobiliers, répartition sectorielle des locataires, capacité de financement suffisante et bilan solide
- › Recouvrement des créances locatives conforme au schéma de paiement normal: 99% du T4 2020 reçus
- › Taux d'occupation stable
- › Équipe Intervest: opérationnelle et disponible pour toutes les parties prenantes via le télétravail



6 Chiffres clés consolidés sur 2 ans

en milliers €

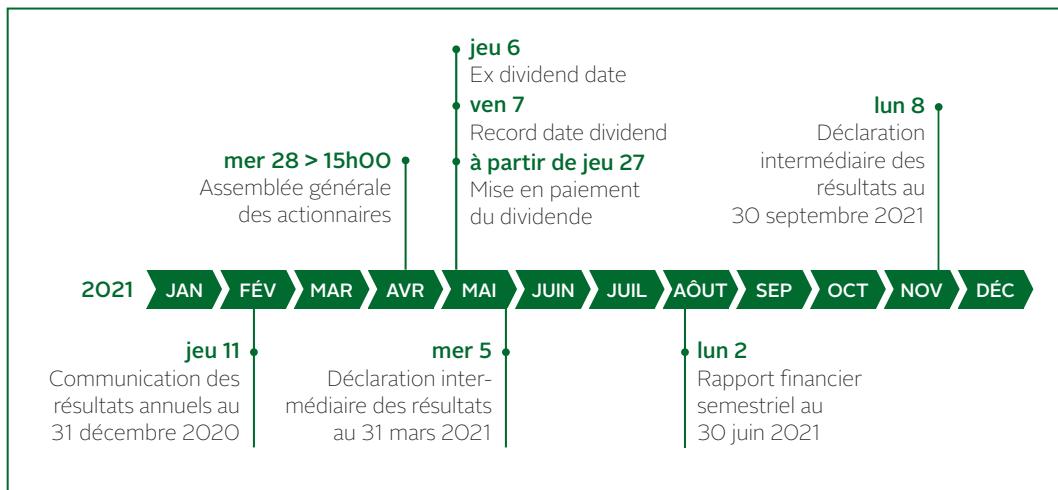
31.12.2020

31.12.2019

Chiffres clés immobiliers	31.12.2020	31.12.2019
Juste valeur de l'immobilier	1.017.958	892.813
Juste valeur de l'immobilier disponible à la location	965.796	859.513
Rendement locatif brut sur immobilier disponible à la location (en %)	6,9%	7,2%
Rendement locatif brut sur immobilier disponible à la location en cas de location à 100% (en %)	7,4%	7,7%
Durée moyenne restante des contrats de bail (jusqu'à la première échéance) (en années)	4,0	4,3
Durée moyenne restante des contrats de bail du portefeuille logistique (jusqu'à la première échéance) (en années)	4,7	5,3
Durée moyenne restante des contrats de bail des bureaux (jusqu'à la première échéance) (en années)	2,9	3,1
Taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille (en %)	93%	93%
Taux d'occupation du portefeuille logistique (en %)	96%	96%
Taux d'occupation du portefeuille logistique Pays-Bas (en %)	98%	100%
Taux d'occupation du portefeuille logistique Belgique (en %)	95%	94%
Taux d'occupation des bureaux (en %)	88%	90%
Surface locative brute (en milliers de m ²)	1.046	946
Chiffres clés financiers	31.12.2020	31.12.2019
EPRA résultat	40.355	46.820
Résultat sur portefeuille	5.387	22.010
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	- 2.311	- 3.065
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE	43.431	65.765
Nombre d'actions copartageantes	25.500.672	24.657.003
Moyenne pondérée du nombre d'actions	25.164.126	24.516.858
Cours boursier à la date de clôture (en €/action)	22,55	25,60
Valeur nette (juste valeur) (en €/action)	21,46	21,25
Valeur nette (valeur d'investissement) (en €/action)	22,64	22,40
Prime par rapport à la juste valeur nette (en %)	5%	20%
Capitalisation boursière (en millions €)	575	631
Dividende brut (en €)	1,53	1,53
Rendement brut du dividende (en %)	6,8%	6,0%
Taux d'endettement (max. 65%)	43%	39%
Taux d'intérêt moyen des financements (en %)	2,0%	2,1%
Durée moyenne des financements à long terme (en années)	3,8	4,0
EPRA - Chiffres clés	31.12.2020	31.12.2019
EPRA résultat (en € /action) (part du Groupe)	1,60	1,91
EPRA NTA (en €/action) (nouvel indicateur) ¹	22,40	21,77
EPRA NRV (en €/action) (nouvel indicateur) ¹	24,08	23,01
EPRA NDV (en €/action) (nouvel indicateur) ¹	21,37	21,14
EPRA RIN (rendement initial net) (en %)	5,7%	5,9%
EPRA RIN ajusté (en %)	5,8%	6,1%
EPRA taux vacance locative (en %)	7,3%	6,8%
EPRA ratio de coûts (frais directs de vacance inclus) (en %)	20,2%	15,5%
EPRA ratio de coûts (hors frais directs de vacance) (%)	18,7%	14,5%

¹ En octobre 2019, EPRA a publié les nouvelles Best Practices Recommendations pour les déclarations financières des sociétés immobilières cotées en Bourse. L'EPRA NAV et l'EPRA NNNAV sont remplacés par trois nouveaux indicateurs Net Asset Valuation, à savoir EPRA NRV (Net Reinstatement Value), EPRA NTA (Net Tangible Assets) et EPRA NDV (Net Disposal Value). L'EPRA NTA correspond en grande partie à l'« ancien » EPRA NAV.

7 Calendrier financier 2021¹



1 D'éventuelles modifications du calendrier financier seront annoncées par un communiqué de presse, qui le cas échéant pourra être consulté sur le site web de la société, www.intervest.be.



LETTRE AUX ACTIONNAIRES



Chers actionnaires

La crise sanitaire mondiale provoquée par le coronavirus a des conséquences sur la manière dont les gens vivent et travaillent. Cette période pèse également sur le secteur immobilier, où flexibilité et agilité seront plus que jamais nécessaires dans un environnement en très rapide mutation. La santé et le bien-être des collaborateurs et de leur famille, des clients et de leur personnel a toujours été et reste la priorité numéro un d'Intervest.

Dans ce contexte exceptionnel, Intervest a accordé l'attention nécessaire aux facteurs de risque pouvant être liés à la crise du coronavirus. La société a donc pris ses responsabilités en garantissant l'accessibilité de ses bureaux et entrepôts, en aidant ses clients et leurs collaborateurs et en leur apportant un soutien si nécessaire.

Dans ce contexte, tout a été mis en place pour que l'Équipe Intervest reste opérationnelle via le télétravail afin d'assister toutes les parties prenantes grâce à une large gamme de services et de solutions flexibles.

Le fait d'opérer dans deux segments immobiliers avec une dynamique cyclique propre et de posséder une capacité de financement suffisante, la répartition sectorielle des locataires et la solidité du bilan sont tous des facteurs qui ont permis à l'entreprise de disposer d'une base solide et de limiter l'impact de la crise du coronavirus en 2020.

Les résultats, tant dans le segment classique des bureaux, avec une occupation moins efficace en raison du télétravail obligatoire, que dans le secteur logistique, marqué par la montée en puissance de l'e-commerce, ne font d'ailleurs état d'aucune incidence négative en 2020.

Dans les hubs Greenhouse, le télétravail obligatoire et la règle de distanciation de 1,5 m ont en revanche eu un effet sur l'utilisation des lounges de coworking et des salles de réunion. Cela n'a toutefois pas eu d'impact significatif sur l'EPRA résultat de 2020.

Le taux d'occupation total est également resté stable par rapport à la fin de l'année 2019 et le recouvrement des créances locatives est toujours conforme au schéma de paiement normal, malgré la crise du coronavirus.

Stratégie

En juin 2020, sous le dénominateur #connect2022¹, Intervest a présenté sa stratégie, basée sur quatre piliers étroitement liés: création de valeur, orientation client, durabilité et Équipe Intervest.

Avec #connect2022, Intervest trace ses lignes directrices pour les années à venir: réaliser une croissance annuelle bien réfléchie de 30% de la juste valeur du portefeuille immobilier d'ici 2022, améliorer la qualité du portefeuille immobilier grâce à une rotation des actifs et assurer toute la chaîne de valeur, de l'achat (du terrain) à la réception de l'immeuble, avec une équipe interne dévouée et motivée et ce, dans un souci de durabilité tant du côté de l'investissement que du côté du financement. C'est pourquoi #connect2022: la création de valeur pour toutes les parties prenantes avec la prise en compte des enjeux de durabilité dans différents domaines et le soutien d'une équipe robuste et orientée client sont indissociablement liés. Le groupe de travail NewAssetTeam a été créé au dernier trimestre 2020. Concrètement, cela implique que les besoins des locataires sont traduits au sein du groupe de travail interdisciplinaire de l'Asset Team (sur les plans commercial, administratif et technique) afin de pouvoir répondre pleinement aux besoins des locataires et des utilisateurs.

Avec #connect2022, Intervest poursuit son évolution et entend devenir une référence en termes de création de valeur durable dans le secteur de l'immobilier.



#connect2022

- création de valeur
- orientation client
- durabilité
- Équipe Intervest

¹ Voir communiqué de presse du 18 juin 2020: "Intervest Offices & Warehouses présente sa stratégie #connect2022 voor".

Juste valeur
plus de
€ 1 milliard

Portefeuille
immobilier :

63%
d'immobilier
logistique
37%
de bureaux

Superficie
locative totale
supérieure à
**1 million
de m²**

Portefeuille immobilier

Pour la première fois de son histoire, la juste valeur des immeubles de placement dépasse le cap de € 1 milliard, à € 1.018 millions, soit une augmentation de 14% ou € 125 millions par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2019 (€ 893 millions). Par cette hausse, l'entreprise se rapproche de l'objectif de création de valeur fixé dans la stratégie #connect2022 à 30% de croissance de la juste valeur du portefeuille immobilier d'ici 2022.

Cette augmentation en 2020 est la conséquence des investissements dans des acquisitions, des (re)développements et le portefeuille immobilier existant de 110 millions et d'une hausse de la juste valeur du portefeuille immobilier de 15 millions.

La juste valeur du portefeuille logistique (sans acquisitions ni (re)développements) a augmenté de 6% à la suite d'une nouvelle contraction des rendements et des locations, de la réception du premier complexe à Genk Green Logistics et compte tenu de la hausse du tarif des droits d'enregistrement aux Pays-Bas passant de 6% à 8%, en vigueur à partir du 1 janvier 2021 et déjà portée en diminution de la juste valeur au 31 décembre 2020.

La proportion entre les segments immobiliers dans le portefeuille s'élève fin 2020 à 63% d'immobilier logistique et à 37% d'immeubles de bureaux. 44% du portefeuille immobilier logistique sont situés aux Pays-Bas. Le portefeuille immobilier total présente une surface locative de 1.045.937 m² au 31 décembre 2020.

Investissements et potentiel de développement

Les investissements dans l'immobilier par les acquisitions et de (re)développements de € 110 millions en 2020 répondent clairement à deux piliers de la stratégie #connect2022, à savoir la durabilité et la création de valeur, notamment grâce e.a. au potentiel de développement futur, à réaliser avec l'équipe propre.

Le portefeuille immobilier logistique a été étendu avec les acquisitions à Venlo (NL) et 's-Hertogenbosch (NL) et la réception de projets de développement built-to-suit durables à Roosendaal (NL), Eindhoven (NL), Merchtem et Genk.

Intervest propose des solutions de bureau inspirantes, flexibles et durables, en accord avec son positionnement stratégique *beyond real estate*.

Dans le courant de 2020, un immeuble de bureaux avec une position de terrain stratégique, jouxtant les propriétés existantes d'Intervest, a été acquis à Herentals. Un cluster est ainsi constitué, rendant possible un redéveloppement logistique à grande échelle de l'ensemble du site.

Un projet de rénovation de bureaux a été ajouté au portefeuille en novembre 2020. Grâce à cette acquisition à Anvers, Intervest dispose, à un excellent emplacement, d'un projet de rénovation state-of-the-art de plus de 14.000 m² d'espace de bureaux, qui sera réceptionné BREEAM « Excellent ». Au terme des travaux de rénovation, prévus pour début 2022, l'immeuble fera partie des meilleurs immeubles de bureaux d'Anvers et sera commercialisé en tant que Greenhouse Singel.

En réponse à la crise du coronavirus, Intervest a lancé le concept de bureau « coronaproof » NEREOS (« NEw REality Office Space ») en 2020. La nouvelle norme semble être devenue un bureau hybride, qui combine les mesures de distanciation sociale à des horaires de travail flexibles et peut-être même au travail à distance. Le concept de bureau NEREOS répond à ce nouvel environnement de travail « hybride ».

À Genk, l'élaboration du projet durable Genk Green Logistics pour le redéveloppement de la zone B du site Ford se déroule comme prévu. Ce projet de redéveloppement s'inscrit dans la stratégie de création de valeur durable d'Intervest. Le premier complexe logistique d'environ 25.000 m² a été réceptionné fin 2020. La commercialisation de ce vaste projet state-of-the-art, de 250.000 m² au total, bat son plein.

Durabilité

En termes de durabilité, la qualité du portefeuille immobilier total a encore été optimisée en 2020 avec l'obtention de quelques nouvelles certifications BREEAM. Fin 2020, 21% du portefeuille immobilier total sont certifiés au moins BREEAM « Very Good ». L'objectif de durabilité de 30% d'ici 2022 fixé dans la stratégie #connect2022 n'est pas loin.

En outre, environ 65% des sites logistiques sont équipés de panneaux solaires en 2020, ce qui représente 30 Mwp d'électricité.

En 2020, Intervest a également continué d'entreprendre des actions pour maintenir sa gestion d'entreprise durable, avec les 17 objectifs de développement durable (ODD) des Nations unies comme fil conducteur, et en rend compte dans un Rapport de durabilité distinct, disponible sur www.intervest.be.

Activité locative et taux d'occupation

Le taux d'occupation total du portefeuille disponible à la location est resté stable à 93% au 31 décembre 2020, malgré la crise du coronavirus. Le taux d'occupation du portefeuille logistique total reste lui aussi au même niveau (96%). Aux Pays-Bas, l'occupation du portefeuille logistique s'élève à 98%; compte tenu du bail à court terme à Roosendaal Braak, l'occupation est de 100% à la fin de l'année 2020. Le taux d'occupation logistique en Belgique augmente de 1 point de pourcentage par rapport au 31 décembre 2019 pour atteindre 95% en raison d'une location à DPD Belgium et d'une extension de Delhaize à Puurs. Les deux transactions représentent ensemble une progression du taux d'occupation de 4 points de pourcentage. L'augmentation est toutefois réduite en raison de la réception du premier immeuble de Genk Green Logistics juste avant la fin de l'année, qui n'est pas encore loué au 31 décembre 2020. Pour le portefeuille de bureaux, le taux d'occupation a diminué de 2 points de pourcentage pour atteindre 88% au 31 décembre 2020.

L'Équipe Intervest s'est montrée très active au niveau des locations en 2020, avec quelques transactions importantes et une incidence clairement visible dans les deux segments.

Dans le segment logistique, 28% du loyer annuel logistique contractuel ont été prolongés ou renouvelés. Les principales transactions ont été conclues à Herentals avec la prolongation de Nike Europe Holding et à Puurs avec l'extension de Delhaize et la location à DPD Belgium. Aux Pays-Bas, des contrats de bail ont également été conclus pour les nouvelles constructions logistiques durables Gold Forum à Eindhoven et Roosendaal Braak. Au total, 8% des contrats de location annuelle contractuelle ont été conclus dans le portefeuille de bureaux, principalement des prolongations à Mechelen Business Tower, Mechelen Campus et Intercity Business Park.

Malgré le contexte économique difficile et incertain causé par la pandémie de coronavirus, Intervest clôture 2020 avec une durée restante moyenne jusqu'à la prochaine échéance de 4,0 ans pour l'ensemble du portefeuille immobilier. La diminution par rapport à la fin de l'année 2019 (4,3 ans) est relativement limitée grâce à une politique de location active.



¹ Sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale annuelle qui se tiendra en 2021.



EPRA résultat par action
€ 1,60

Dividende brut par action
€ 1,53

2,0%
taux d'intérêt moyen

Intervest a entre-temps une idée concrète des futures possibilités pour son immeuble de bureaux Woluwe Garden, tant sur le plan du redéveloppement que sur le plan du désinvestissement. La décision finale sera prise au plus tard fin 2021, date à laquelle PwC quittera le bâtiment.

Résultats et dividende

Au 31 décembre 2020, l'EPRA résultat affiche une baisse de 14% par rapport à l'année précédente. Cette diminution résulte principalement d'une combinaison, d'une part, d'une diminution des revenus locatifs en raison de l'indemnité de rupture unique reçue du locataire Medtronic en 2019 et des désinvestissements de trois sites logistiques plus anciens qui ne résistent pas à l'épreuve du temps, fin 2019, et, d'autre part, de charges immobilières et de frais généraux plus élevés, principalement uniques, compensés en partie par une diminution des frais de financement.

Dans le courant de 2020, des investissements dans de l'immobilier tourné vers l'avenir ont été réalisés. Ces investissements dans des (re)développements ne génèrent toutefois pas encore immédiatement de revenus locatifs et ne contribuent donc pas pleinement à l'EPRA résultat de 2020 (Roosendaal Braak, Gold Forum à Eindhoven, Merchtem, Genk Green Logistics et Greenhouse Singel à Anvers). L'EPRA résultat par action pour 2020 s'élève à € 1,60, contre € 1,91 en 2019, ou € 1,68 hors indemnité de rupture unique reçue du locataire Medtronic en 2019.

Le dividende brut de l'exercice 2020 s'élèvera à € 1,53 par action (€ 1,53 pour 2019), ce qui correspond à un rendement brut du dividende de 6,8% sur la base du cours de clôture de l'action Intervest, qui s'élève à € 22,55 au 31 décembre 2020. La valeur nette (juste valeur) s'élève à € 21,46 par action au 31 décembre 2020, par rapport à € 21,25 au 31 décembre 2019, de sorte que l'action cote avec une prime de 5% au 31 décembre 2020.

La capitalisation boursière d'Intervest s'élève à € 575 millions fin 2020.

Capitaux propres

Le dividende optionnel par lequel 62% des actionnaires ont opté pour des actions a renforcé les fonds propres de € 16,3 millions en mai 2020.

Financements

Au cours de l'année chahutée de 2020, Intervest est parvenue à consolider davantage sa structure financière déjà solide. Le portefeuille de crédits a encore été optimisé et étendu à environ € 600 millions. Le volume maximal du programme de billets de trésorerie est ainsi passé de € 70 millions à € 120 millions, avec les lignes de backup correspondantes. Tant les papiers à court terme que les papiers à long terme ont bénéficié d'un net intérêt des investisseurs en 2020.

Afin de financer le plan de croissance #connect2022 annoncé, Intervest a, en 2020, conclu avec ses partenaires existants des financements supplémentaires, avec des durées et marges conformes au marché. Intervest a également pu attirer de nouveaux financements bancaires à des conditions conformes au marché pour son prestigieux projet de développement logistique, Genk Green Logistics.

Sur le plan de la couverture des taux, des transactions de swaps de taux d'intérêt « blend » et « extend » ont été effectuées pour € 75 millions sur les dérivés financiers existants, lesquels ont pu, grâce aux taux d'intérêt bas actuellement en vigueur, être conclus à de meilleures conditions et échéances.

Grâce à cette gestion active de son portefeuille de financement, Intervest est parvenue à diminuer encore son taux d'intérêt moyen à 2,0% en 2020 (2,1% en 2019), posant ainsi les bases pour une nouvelle baisse du coût de

financement en 2021. Dans le portefeuille de crédits, aucune échéance importante n'est prévue en 2021. Seul un crédit de € 25 millions arrivera à échéance à la mi-2021.

Fin 2020, Intervest dispose d'une réserve de € 150 millions de lignes de crédit non utilisées (après couverture des billets de trésorerie émis) pour le financement des projets en cours, des acquisitions futures, le remboursement de l'emprunt obligataire arrivant à échéance en mars 2021 et le paiement du dividende en mai 2021.

Cette réserve, combinée au taux d'endettement limité de 43% à la fin de l'année 2020, fait qu'Intervest est bien positionnée en termes de financement pour réaliser son plan de croissance #connect2022. Intervest peut encore investir environ € 145 millions au moyen de capitaux d'emprunt avant que la limite supérieure de la fourchette stratégique de 45%-50% ne soit atteinte.

Gouvernance d'entreprise

Des modifications sont survenues au niveau de la gouvernance d'entreprise en 2020. Les statuts de la société ont été adaptés au nouveau Code des sociétés et des associations, y compris avec le choix d'une administration duale composée, d'une part, d'un conseil de surveillance et, d'autre part, d'un conseil de direction.

En outre, tant la composition du conseil de surveillance que celle du conseil de direction ont été modifiées en 2020. En octobre 2020, nous avons appris le décès de Jean-Pierre Blumberg, président du conseil de surveillance. En février 2020, Gunther Gielen a remplacé Jean-Paul Sols au poste de ceo et président du conseil de direction. De ce fait, Marco Miserez a fait son entrée au conseil de surveillance en tant qu'administrateur. Depuis août 2020, Kevin De Greef (sgc) a rejoint le conseil de direction. Le 1er janvier 2021, Joël Gorsele a succédé au poste de cio à Marco Hengst, qui a quitté l'entreprise en août 2020. Inge Tas, cfo, restera jusqu'au 12 février 2021 et sera remplacée par Vincent Macharis.

En 2021, une nouvelle équipe sera prête à réaliser avec dynamisme la stratégie #connect2022 et à créer de la valeur en tant qu'équipe pour toutes les parties prenantes.

Vous pourrez compter sur cette équipe pour que la société poursuive sa croissance en empruntant la voie esquissée. La confiance que vous et les clients continuez à nous accorder est d'une importance capitale, tout comme les efforts continus de nos collaborateurs. Nous profitons de l'occasion pour exprimer nos sentiments sincères d'appréciation et pour vous remercier.

Johan Buijs
Au nom du conseil de surveillance

Taux d'endettement
43%





RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

- 1 Stratégie d'investissement
- 2 Déclaration de gouvernance d'entreprise
- 3 Entreprendre durablement et de façon socialement responsable

1 Stratégie d'investissement

Intervest est un acteur de qualité, spécialisé tant dans le **segment de l'immobilier logistique** que sur le **marché des bureaux**. Une combinaison unique sur le marché des SIR belges, avec une masse critique suffisante, qui a l'avantage d'une solide répartition des risques et qui ambitionne un rendement attractif et constant pour les actionnaires.

Intervest estime dès lors qu'il est important, tout en gérant la crise du coronavirus actuelle, de regarder en permanence vers l'avant et d'affûter sa vision stratégique pour l'avenir. Avec #connect2022¹, Intervest présente sa stratégie basée sur quatre piliers étroitement liés: création de valeur, orientation client, durabilité et Équipe Intervest. Avec cette stratégie, Intervest entend devenir une référence en termes de création de valeur durable dans le secteur de l'immobilier. Intervest a donc, dans ce cadre, fixé des objectifs concrets pour la période 2020-2022.

Avec #connect2022, Intervest trace ses lignes directrices pour les années à venir: réaliser une croissance annuelle de 30% de la juste valeur du portefeuille immobilier, améliorer la qualité du portefeuille immobilier via une rotation des actifs et assurer toute la chaîne de valeur, de l'achat (du terrain) à la réception de l'immeuble, avec une équipe interne dévouée et motivée et ce, dans un souci de durabilité tant du côté de l'investissement que du côté du financement.

D'où #connect2022: la création de valeur pour toutes les parties prenantes avec la prise en compte des enjeux de durabilité dans différents domaines et le soutien d'une équipe robuste et orientée client sont indissociablement liés. L'interconnexion étroite entre ces piliers se traduit parfaitement bien dans les objectifs.

#connect2022: création de valeur

Intervest s'engage à créer de la valeur pour ses parties prenantes en générant des flux de trésorerie solides et récurrents sur un portefeuille immobilier bien diversifié, dans le respect des enjeux de durabilité, des aspects sociaux et des critères de bonne gouvernance. La société veut ainsi **tirer avantage** des cycles d'investissement respectifs et du marché locatif sous-jacent dans les domaines des bureaux et de la logistique, les deux segments du portefeuille immobilier. Pour le segment des bureaux, cela signifie cibler des immeubles de qualité dans des endroits attrayants et facilement accessibles, avec une importante population étudiante. Dans l'immobilier logistique, cela signifie acquérir des sites multimodaux de taille critique ($>25.000\text{ m}^2$) sur les principaux axes en Belgique, aux Pays-Bas et dans le nord-ouest de l'Allemagne.

La combinaison des deux segments a par le passé déjà prouvé générer un haut rendement du dividende. Cela restera également dans le futur un des domaines accentué par Intervest, en plus de la création de valeur à long terme, aussi bien dans le segment des bureaux que pour l'immobilier logistique.

Objectifs concrets pour fin 2022:

- › 30% de croissance de la juste valeur du portefeuille immobilier;
- › 10% de croissance de l'EPRA résultat par action;
- › augmentation de la durée locative moyenne: > 5 ans;
- › Prolongation de l'échéance des dettes.

#connect2022: orientation client

L'orientation client est cruciale, tant en externe qu'en interne. Intervest est un partenaire immobilier qui va au-delà de la simple location de mètres carrés de bureaux ou d'espaces logistiques, « *beyond real estate* ». En d'autres termes être à l'écoute de ses clients, réfléchir avec eux, anticiper pour les « décharger » et leur offrir une valeur ajoutée. Cela se traduit par un **large éventail de services et de solutions flexibles** et exige une équipe solide et motivée au sein de laquelle les collaborateurs travaillent ensemble dans l'intérêt du client.

Intervest va *beyond real estate*, au-delà des mètres carrés de bureaux ou d'espaces logistiques.

Le fait de cibler les clients de façon proactive se reflète dans l'ensemble de l'organisation. Toutes les fonctions cruciales qui sont nécessaires pour la gestion de la clientèle immobilière et de l'immobilier sont présentes en interne: location, finances et administration, prestations de services opérationnelles et facility management. Un helpdesk est à la disposition des clients 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7, pour la gestion quotidienne de l'immobilier.

Concrètement, des efforts sont déployés pour:

- › améliorer la fidélité des clients en augmentant le nombre total d'années de location;
- › commencer à mesurer le NPS (Net Promotor Score), un indicateur de satisfaction et de loyauté.

1 Voir communiqué de presse 18 juin 2020: « Intervest Offices & Warehouses présente sa stratégie #connect2022 ».

#connect2022 Équipe Intervest

Intervest se veut un **employeur fiable** qui offre à ses collaborateurs un **environnement de travail** de qualité dans lequel ils peuvent s'épanouir pleinement. Les valeurs de la société et la culture d'entreprise jouent à cet égard un rôle important pour l'intégration de l'orientation client dans les activités quotidiennes. Couvrir l'ensemble de la chaîne de valeur, de l'achat des terrains à la location sur le long terme, en se basant sur les connaissances et l'expérience au sein de l'entreprise, nécessite aussi la création d'un environnement de travail qui facilite le développement d'une équipe de collaborateurs motivés et dévoués.

Concrètement, cela implique:

- › Viser la motivation durable de ses collaborateurs;
- › Attirer et retenir des collaborateurs professionnels.

#connect2022: durabilité

Intervest entend atteindre, tant du côté de l'investissement que du côté du financement, les normes les plus élevées en matière de durabilité. En effet, Intervest a une **vision très large de la durabilité** et tient à créer une relation sur le long terme avec toutes ses parties prenantes.

Qui dit durabilité, dit également bien-être de ses propres collaborateurs, de ses clients et de leurs collaborateurs. Intervest ne se contente par, par exemple, de « quick wins » dans le cadre de BREEAM et basera toujours ses nouveaux investissements ou développements sur le bien-être de l'utilisateur, même dans les circonstances difficiles actuelles.

En termes de durabilité, plusieurs mesures ont déjà été prises ces dernières années. L'objectif est de poursuivre dans cette voie et de jouer un rôle de pionnier tant dans le portefeuille que sur le plan du financement. Le Rapport de durabilité 2020 porte sur le cadre général de la durabilité, les activités de l'année écoulée et les objectifs prédéfinis. Il est disponible sur www.intervest.be.

Pour fin 2022, Intervest s'est fixé les objectifs concrets suivants:

- › l'électricité consommée proviendra à 100% de sources durables;
- › le parc immobilier logistique sera équipé à 80% d'installations photovoltaïques;
- › le portefeuille immobilier sera équipé à 80% de compteurs intelligents;
- › le portefeuille immobilier sera certifié à 30% au moins BREEAM « Very Good »



La durabilité n'a donc rien d'une priorité temporaire.
Elle est inscrite dans l'ADN d'Intervest."

GUNTHER GIELEN, CEO INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES



Portefeuille immobilier logistique: croissance dans les corridors logistiques

La Belgique et ses pays voisins sont idéalement situés d'un point géographique comme **base arrière logistique en Europe**, étant donné la présence de grands ports européens dans le delta du Rhin et la proximité d'une zone de chalandise au fort pouvoir d'achat dans un rayon de 500 km. Cela a résulté en un important développement du marché de l'immobilier logistique. La demande d'immobilier logistique continuera de croître à l'avenir, grâce au développement de l'e-commerce, y compris pour l'alimentation, au retour de la capacité de production en Europe, à la constitution de stocks stratégiques et à une chaîne d'approvisionnement plus courte. De plus en plus souvent, les sites sont (re)développés en fonction de la logistique « intelligente », de la prise en compte de la distribution urbaine lastmile et du souci du climat, grâce à l'amélioration de la qualité des bâtiments.

Pour les nouvelles acquisitions ou les développements, Intervest s'est prioritairement concentrée en **Belgique** sur les trois principaux axes logistiques: Anvers - Bruxelles - Nivelles, Anvers - Limbourg - Liège et Anvers - Gand - Lille. La société a déjà une présence très marquée sur ces axes, ce qui fait d'elle un interlocuteur privilégié sur ces segments du marché pour ses clients. En développant les positions sur ces axes, il est possible de réagir de manière optimale aux besoins changeants

des clients existants et nouveaux en matière de superficie ou d'emplacement.

Aux **Pays-Bas** (40%), les acquisitions se concentrent sur les axes Moerdijk -s Hertogenbosch - Nijmegen (A59), Bergen-op-Zoom - Eindhoven - Venlo (A58/ A67) et Rotterdam - Gorinchem - Nijmegen (A15). D'autres emplacements en Belgique et aux Pays-Bas, reliés à ces axes, sont également envisagés.

Intervest cherche à créer des **clusters d'immeubles**, c'est-à-dire plusieurs emplacements situés à proximité les uns des autres, afin d'offrir un service efficace et optimal aux clients. Ce clustering non seulement s'applique aux sites existants, mais il jouera aussi un rôle dans la croissance géographique du portefeuille, en complément logique aux noyaux existants et pourra également consister en un environnement mixte de bureaux et d'espaces logistiques.

La **croissance** d'Intervest dans ce segment logistique sera réalisée par l'acquisition d'immobilier hautement qualitatif, par des développements sur des sites fonciers situés de préférence à des emplacements jouissant d'un accès multimodal, ainsi que par des développements dans le propre portefeuille. Afin de réaliser ces développements, Intervest crée des réserves de terrains à proximité de ses clusters existants en Belgique et aux Pays-Bas, en veillant également à la proximité de l'environnement urbain, compte tenu des évolutions en matière de distribution urbaine lastmile et de la prise en considération du climat.

Afin de maximiser les avantages de synergie, la stratégie d'Intervest pour le segment logistique est axée sur des investissements dans des sites logistiques modernes formant des clusters à des emplacements disposant d'un accès multimodal caractérisés par un centrage géographique précis, une attention pour les évolutions du marché et le souci du climat.

Portefeuille de bureaux: répondre efficacement aux changements sur le marché locatif et réorientation du type d'immeuble en continuant à développer le concept Greenhouse

Dans le contexte très compétitif du marché des bureaux, Intervest se distingue en consacrant de l'attention aux besoins des clients qui sont en évolution constante. Les entreprises ne sont plus uniquement à la recherche d'espace. Elles sollicitent plutôt une **solution globale** où **services** et **fonctionnalités supplémentaires** font la différence: salles de réunions communes, possibilités d'organiser des événements, restaurant, fitness, un cadre général pour vivre une expérience, etc. Cette offre est une réponse logique à l'évolution en matière de travail et à la technologie et va de pair avec le besoin croissant de flexibilité et de mobilité afin de travailler sans dépendance de lieu et de temps. En raison, notamment, de la récente pandémie du coronavirus, le paysage des bureaux a évolué vers un environnement de travail mixte. Le télétravail s'est imposé et les bureaux deviennent aussi des lieux de rencontre. La nouvelle norme semble être devenue un bureau hybride, qui combine les mesures de distanciation sociale à des horaires de travail flexibles et peut-être même au travail à distance.

Afin d'y répondre, Intervest a développé le concept « **NEw REality Office Space** » (NEREOS). Ce concept de bureau tourné vers l'avenir s'inscrit dans la « nouvelle façon de travailler ». Entièrement développé en interne, il offre aux clients la possibilité d'adapter leur espace de bureaux en toute sécurité à

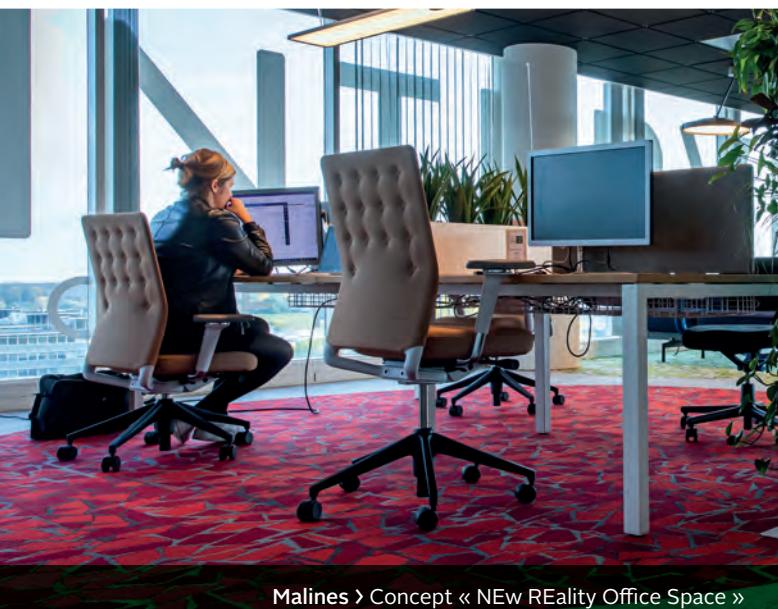
l'environnement de travail mixte. Le concept repose sur cinq piliers: séparation des espaces ouverts et fermés, circulation unidirectionnelle stimulante, distance de 1,5 mètre, moins de surfaces de contact et micro-architecture.

Concrètement, il s'agit d'un concept flexible qui prévient de manière optimale la transmission des virus dans l'environnement de bureau et qui tient compte des évolutions relevant de la « nouvelle façon de travailler ».

Lors du redéveloppement des immeubles de bureaux existants, Intervest répond également grâce au **concept Greenhouse** de manière active à cette « nouvelle façon de travailler ». **Greenhouse**, qui est un concept visant à stimuler rencontre et interaction, propose un rayonnement professionnel, une grande mesure de flexibilité et un large éventail de services qui tiennent compte du bien-être et de l'efficacité énergétique. Le caractère « *future-proof* » du concept Greenhouse est accentué par l'évolution post-coronavirus actuelle.

Pour la réorientation au niveau du portefeuille de bureaux, Intervest continuera de mettre l'accent à l'avenir sur des emplacements stratégiques, où la population étudiante est importante, aussi bien dans des centres urbains que sur des campus en dehors des villes, principalement sur l'axe Anvers - Malines - Bruxelles. Pour les nouveaux investissements, Gand et Louvain sont également envisagés. En termes de contenu, les nouveaux investissements sur le marché des bureaux sont axés sur des bâtiments possédant un caractère particulier, où le travail est une expérience et où le concept Greenhouse peut être mis en œuvre.

Malines > Concept « **NEw REality Office Space** »



La stratégie d'Intervest sur le marché des bureaux repose sur la réorientation des immeubles de bureaux en immeubles à locataires multiples axés sur les services, des environnements de travail inspirants, aisément accessibles dans et autour des villes centrales en Flandre, où la population étudiante est importante.

Caractéristiques du portefeuille

Intervest a un **portefeuille immobilier mixte** de € 1.018 millions, composé de 63% d'immobilier logistique et de 37% d'immeubles de bureaux (au 31 décembre 2020).

Un large portefeuille offre indéniablement une série d'avantages:

- › Il contribue à la répartition des risques pour les actionnaires. En effet, en investissant dans des biens immobiliers dans différentes régions il est possible de compenser d'éventuelles fluctuations géographiques sur le marché.
- › Cela permet de ne pas dépendre d'un seul locataire ou de quelques locataires importants ou projet(s) et de répartir les risques sur un grand nombre de locataires et d'immeubles. Ainsi, les locataires sont-ils souvent actifs dans des secteurs économiques très divers, tels que l'industrie pharmaceutique, l'informatique, les médias, les services de conseil, la télécommunication, le tourisme et l'industrie alimentaire.
- › Grâce aux avantages d'échelle, le portefeuille peut être géré plus efficacement au niveau des coûts. Il s'agit, entre autres, des frais d'entretien et de réparation, des frais de rénovation (à long terme), des frais de conseil, des frais de publicité, etc.
- › L'augmentation de la taille de l'ensemble du portefeuille renforce la position de négociation d'Intervest pour aborder les nouvelles conditions locatives, l'offre de nouveaux services, les locations alternatives, etc.
- › Il offre à un conseil de direction spécialisé la possibilité, grâce à sa connaissance du marché, de mener une stratégie créative et innovante, ce qui entraîne une hausse de la valeur actionnariale. Cela permet de réaliser une augmentation non seulement des revenus locatifs, mais aussi de la valeur du portefeuille. Cette gestion active peut se traduire par la rénovation et l'optimisation du portefeuille, la négociation de nouvelles conditions locatives, l'amélioration de la qualité des locataires, l'offre de nouveaux services, etc.

Chaque acquisition doit être examinée en fonction de critères immobiliers et financiers.

Critères immobiliers:

- › qualité des immeubles (construction, finition, nombre de parkings et/ou de quais de chargement, aspects relatifs à la durabilité)
- › emplacement, accessibilité, visibilité, mobilité
- › qualité des locataires
- › respect des dispositions légales et réglementaires (permis, pollution du sol, etc.)
- › potentiel de relocation.

Critères financiers:

- › contribution durable au résultat par action
- › rapport d'échange basé sur la valeur d'investissement dans les transactions sur actions.

Le free float de l'action d'Intervest s'élève à 80% au 31 décembre 2020.

Liquidité de l'action

La liquidité est déterminée par la mesure dans laquelle les actions peuvent être échangées en bourse. Les entreprises à liquidité élevée attirent plus rapidement de grands investisseurs, ce qui favorise les possibilités de croissance.

Une bonne liquidité facilite l'émission de nouvelles actions (en cas d'augmentations de capital, d'apports ou de fusions), ce qui revêt une grande importance pour poursuivre la croissance. Pour améliorer sa liquidité, Intervest a conclu un accord de liquidité avec KBC Securities et la Banque Degroof Petercam.

2 Déclaration de gouvernance d'entreprise

Nouvelle structure de gouvernance depuis le 18 mai 2020: administration duale

Le 18 mai 2020, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires d'Intervest a approuvé les adaptations des statuts de la société au nouveau Code des sociétés et des associations (« CSA »). Une **administration duale**, composée d'un conseil de surveillance, d'une part, et d'un conseil de direction, d'autre part, en remplacement du système moniste avec un conseil d'administration et un comité de direction, a été retenue.

Le conseil de surveillance est compétent en ce qui concerne la politique générale et la stratégie de la société ainsi que l'ensemble des actes qui lui sont spécifiquement réservés en vertu du CSA et des statuts. Il est également chargé de la surveillance du conseil de direction. Le conseil de surveillance évalue, au moins une fois tous les cinq ans, si la structure de gouvernance choisie est toujours adéquate et, si ce n'est pas le cas, propose une nouvelle structure de gouvernance à l'assemblée générale de la société.

Le conseil de direction exerce toutes les compétences d'administration qui ne sont pas réservées au conseil de surveillance, conformément au CSA et aux statuts de la société.

Le conseil de surveillance est assisté et conseillé par trois comités: un comité d'audit et de risque, un comité de nomination et de rémunération et un comité d'investissement.

En outre, la composition tant du conseil de surveillance que celle du conseil de direction ont été modifiées en 2020. En février 2020, Gunther Gielen a remplacé Jean-Paul Sols au poste de CEO et président du conseil de direction. Marco Miserez a ensuite rejoint le conseil de surveillance en juillet 2020. En octobre 2020, il a fallu prendre adieu à suite de son décès de Jean-Pierre Blumberg, président du conseil de surveillance. En raison de la croissance de l'entreprise et de sa complexité grandissante, le conseil de surveillance a décidé, en janvier 2020, de désigner Kevin De Greef à la fonction de secrétaire d'entreprise. En août 2020, Kevin De Greef (SGC) a rejoint le conseil de direction. Le 1er janvier 2021, Joël Gorsele a succédé au poste de CIO à Marco Hengst, qui a quitté l'entreprise en août 2020. Inge Tas, CFO, a démissionné de ses fonctions le 12 février 2021 et est remplacée par Vincent Macharis depuis le 10 mars 2021.

2.1 Généralités

Conformément à l'article 3:6 §2 du CSA et à l'Arrêté Royal du 12 mai 2019 portant désignation du code de gouvernement d'entreprise à respecter par les sociétés cotées, Intervest applique depuis le 1er janvier 2020 le Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2020 (« Code 2020 ») comme code de référence, compte tenu de la législation SIR. Ce Code 2020 peut être consulté sur le site web du Moniteur belge et sur www.corporategovernancecommittee.be.

Les principes de gouvernance d'entreprise d'Intervest sont fixés par le conseil de surveillance dans un certain nombre de directives:

- › la Charte de Gouvernance d'Entreprise
- › la politique de rémunération
- › le règlement interne du conseil de direction
- › le code de conduite
- › la procédure de notification des irrégularités
- › le règlement de transactions

La dernière révision de la Charte de Gouvernance d'Entreprise, qui décrit les règlements internes importants des organes de gestion d'Intervest, date de février 2021. La Charte de Gouvernance d'Entreprise, ainsi que les autres directives, peuvent être consultées sur www.intervest.be.

Le Code 2020 applique le principe « comply or explain », dans le cadre duquel les écarts par rapport aux recommandations doivent être justifiés. En date du présent Rapport annuel, Intervest respecte les dispositions du Code 2020, hormis en ce qui concerne les principes suivants:

Le principe 3.4 du Code 2020 stipule que le conseil de surveillance doit comprendre au moins trois membres indépendants selon les critères décrits au principe 3.5.

À la suite du décès de Jean-Pierre Blumberg, le conseil de surveillance se compose, depuis le 4 octobre 2020, de quatre membres, dont seulement deux sont indépendants selon les critères décrits au principe 3.5 du Code 2020, de sorte qu'Intervest déroge au principe 3.4 du Code 2020 depuis le 4 octobre. La nomination d'Ann Smolders comme membre du conseil de surveillance sera soumise à l'assemblée générale du 28 avril 2021. Ann Smolders satisfait aux critères d'indépendance du principe 3.5 du Code 2020.

Le principe 7.6 du Code 2020 stipule que les membres du conseil de surveillance doivent recevoir une partie de leur rémunération sous forme d'actions de la société.

Intervest déroge à ce principe et ne rémunère pas les membres du conseil de surveillance en actions. Compte tenu des montants actuels de leurs rémunérations et de l'indépendance de plusieurs membres du conseil de surveillance, Intervest estime que l'octroi (en partie) d'une rémunération en actions ne contribue pas à la réalisation des objectifs du Code 2020 visant à faire en sorte que ces membres du conseil de surveillance souscrivent à une vision à long terme. La stratégie et la politique générale d'Intervest, ainsi que la manière dont la société fonctionne, satisfont déjà à l'objectif du principe 7.6 du Code 2020, qui vise à promouvoir la création de valeur à long terme et d'un équilibre entre les intérêts légitimes et les attentes des actionnaires et de toutes les parties prenantes. Ces principes sont notamment repris dans la Charte de Gouvernance d'Entreprise approuvée par chaque membre du conseil de surveillance.

Le principe 7.9 du Code 2020 stipule que le conseil de surveillance doit fixer un seuil minimum d'actions que les membres du conseil de direction doivent détenir.

Intervest déroge à ce principe et ne fixe pas de seuil minimum pour la détention d'actions par les membres de son conseil de direction. En tant que SIR publique, Intervest vise à créer de la valeur pour ses parties prenantes en générant des flux de trésorerie solides et récurrents sur un portefeuille immobilier bien diversifié, dans le respect de la durabilité, des aspects sociaux et de la bonne gouvernance. C'est cette stratégie qui doit être déployée sur le plan opérationnel par les membres du conseil de direction. Les critères de performance sous-jacents relatifs à la rémunération variable à long terme des membres du conseil de direction contiennent un lien clair avec la création de flux de trésorerie stables à long terme, de sorte qu'Intervest estime que de cette façon, elle incite les membres du conseil de direction à agir avec la vision d'un actionnaire à long terme.

Les membres du conseil de direction ont toutefois la possibilité d'acquérir individuellement des actions de la société, moyennant le respect des règles relatives aux transactions pour compte propre en actions ou autres instruments de dette de la société ou instruments dérivés ou autres instruments financiers qui y sont liés.

2.2 Organes de gestion

Conseil de surveillance

Rôle

La société est dirigée par un conseil de surveillance qui agit comme un collège.

Le conseil de surveillance doit viser la création de valeur durable par la société, compte tenu des intérêts légitimes tant des actionnaires que des autres parties prenantes, à l'aide de ce qui suit:

- › détermination de la stratégie de la société
- › mise en place d'un leadership efficace, responsable et éthique
- › surveillance des performances de la société.

Responsabilités

Stratégie

En ce qui concerne ses responsabilités en matière de stratégie, le conseil de surveillance doit:

- › approuver la stratégie à moyen et long terme de la société et, dans ce cadre, approuver la disposition de la société à prendre des risques afin d'atteindre ces objectifs stratégiques basés sur des propositions du conseil de direction; il évaluera en outre régulièrement ces dernières
- › surveiller les plans opérationnels et les principales lignes politiques élaborés par le conseil de direction, afin de mettre en œuvre la stratégie approuvée de la société et
- › réaliser une culture d'entreprise qui soutient la stratégie d'entreprise de la société et qui encourage un comportement éthique et responsable.

Leadership

En ce qui concerne ses responsabilités en matière de leadership, le conseil de surveillance doit:

- › nommer et révoquer le ceo; le conseil de surveillance nomme et révoque également les autres membres du conseil de direction en concertation avec le ceo, compte tenu de la nécessité d'un conseil de direction équilibré
- › s'assurer qu'il existe un plan de succession pour le ceo et les autres membres du conseil de direction et évaluer périodiquement ce plan
- › fixer la politique de rémunération de la société pour les membres du conseil de surveillance et les membres du conseil de direction, sur avis du comité de nomination et de rémunération de la société, et compte tenu du cadre général de rémunération de la société

- › évaluer les prestations du conseil de direction
- › évaluer la réalisation des objectifs stratégiques de la société par rapport aux critères et objectifs convenus
- › présenter à l'assemblée générale des propositions de nomination ou de reconduction des membres du conseil de surveillance et s'assurer qu'il existe un plan de succession des membres du conseil de surveillance.

Surveillance

En ce qui concerne ses responsabilités en matière de surveillance, le conseil de surveillance doit:

- › approuver le cadre de contrôle interne et de gestion des risques proposé par le conseil de direction et l'évaluer après mise en œuvre
- › prendre les mesures nécessaires afin de garantir l'intégrité et la publication en temps voulu des comptes annuels de la société, ainsi que la publication en temps voulu d'autres informations financières et non financières pertinentes, conformément à la législation en vigueur
- › offrir dans le Rapport annuel une vision intégrée des performances de la société et veiller à ce que ce rapport contienne suffisamment d'informations sur des questions d'intérêt social ainsi que des indicateurs environnementaux et sociaux pertinents
- › veiller à ce qu'il existe un processus d'évaluation du respect des lois et autres réglementations en vigueur par la société ainsi que de l'application des directives internes à ce sujet
- › approuver un code de conduite à l'égard de la direction de la société ainsi qu'à l'égard des travailleurs en termes de comportement responsable et éthique et le réévaluer au moins une fois par an
- › surveiller les performances de l'audit externe et le fonctionnement de l'audit interne.

Principaux points à l'ordre du jour des réunions du conseil de surveillance en 2020

En 2020, le conseil de surveillance s'est réuni à quinze reprises. Les principaux points à l'ordre du jour au sujet desquels le conseil de surveillance s'est réuni et a statué en 2020 sont:

- › l'approbation des chiffres trimestriels, semestriels et annuels
- › l'approbation des comptes annuels et des rapports statutaires
- › l'approbation des budgets 2020
- › l'analyse du portefeuille immobilier (e.a. investissements et désinvestissements, questions relatives aux locataires, taxations, etc.);
- › l'augmentation de capital par l'émission d'un dividende optionnel dans le cadre du capital autorisé

- › la modification de la Charte de Gouvernance d'Entreprise, avec la mise en œuvre du modèle d'administration duale qui doit être soumis à l'assemblée générale dans ce cadre
- › la mise en œuvre de la nouvelle politique de rémunération
- › la composition et l'évaluation du conseil de direction et du conseil de surveillance.

Fonctionnement

Le conseil de surveillance se réunit chaque fois que l'intérêt de la société l'exige, au moins quatre fois par an ou chaque fois que le président du conseil de surveillance ou tout autre membre le demande.

Les délibérations et décisions du conseil de surveillance sont consignées dans les procès-verbaux rédigés après chaque réunion par le secrétaire de la société et signés par le président du conseil de surveillance ainsi que par les membres du conseil de surveillance qui en font la demande. Les procès-verbaux sont conservés au secrétariat de la société, dans un registre destiné à cet effet.

À toutes fins utiles, il est précisé qu'au cours des cinq dernières années, aucun membre du conseil de surveillance:

- › n'a été condamné pour des délits de fraude;
- › n'a été impliqué dans une faillite, une surséance ou une liquidation en qualité de membre d'un organe de gestion, de direction ou de surveillance ou en qualité de membre de la direction
- › n'a fait l'objet d'accusations exprimées officiellement et publiquement et/ou de sanctions imposées par des autorités légales ou de contrôle, ou n'a été déclaré par une autorité judiciaire inapte à agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de contrôle d'une société émettrice ou d'agir dans le cadre de la gestion ou l'exercice des activités d'une société émettrice.

Il n'existe aucun lien de parenté jusqu'au second degré entre les membres du conseil de surveillance.

Composition

Le conseil de surveillance est composé de trois membres au minimum et de dix membres au maximum. Le conseil de surveillance s'efforce qu'aucune personne ni aucun groupe de membres du conseil de surveillance ne puisse dominer le processus décisionnel. Dans tous les cas, au moins trois membres auront le statut de membre indépendant.

Tous les membres du conseil de surveillance sont des personnes physiques et, dans le cadre de l'exercice de leur fonction, doivent en permanence posséder l'honorabilité professionnelle requise et l'expérience adéquate, tel que stipulé à l'article 14 §1 de la Loi SIR.

Le conseil de surveillance est composé de telle sorte qu'il dispose d'une expertise suffisante dans les différentes activités de la société, ainsi que d'une diversité suffisante en termes de compétences, d'antécédents, d'âge et de sexe.

Les membres ne peuvent exercer plus de cinq mandats d'administrateur dans des sociétés cotées en bourse.

Conformément aux articles 7:86 et 7:106 du CSA, au moins un tiers des membres du conseil de surveillance sera de sexe différent de celui des autres membres du conseil de surveillance.

Composition du conseil de surveillance en 2020

	Adresse	Mandat	Reconduction	Fin	Présence
Jean-Pierre Blumberg Président, membre indépendant du conseil de surveillance	Plataandreef 7 2900 Schoten Belgique	Deuxième mandat	Avril 2019	Décédé le 4 octobre 2020	8/10*
Marleen Willekens Membre indépendant du conseil de surveillance	Edouard Remyvest 46 b1 3000 Louvain Belgique	Deuxième mandat	Avril 2019	Avril 2022	15/15
Jacqueline Heeren - de Rijk Membre indépendant du conseil de surveillance	Stationsstraat 33 2910 Essen Belgique	Deuxième mandat	Avril 2019	Avril 2022	15/15
Johan Buijs Président faisant fonction*, membre du conseil de surveillance	IJsseldijk 438 2921 BD Krimpen a/d IJssel Pays-Bas	Troisième mandat	Avril 2018	Avril 2021	15/15
Marco Miserez Membre du conseil de surveillance	Avenue Don Bosco 19 1150 Woluwe-Saint-Pierre Belgique	Premier mandat	Cooptation 30 juillet 2020		5/5**

* Jean-Pierre Blumberg n'a pas assisté à plusieurs réunions du conseil de surveillance pour des raisons médicales.
Johan Buijs assume le rôle de président faisant fonction du conseil de surveillance depuis le 5 octobre 2020.

** Par décision du conseil de surveillance du 29 juillet 2020, Marco Miserez a été coopté comme membre du conseil de surveillance le 30 juillet 2020. La ratification de cette cooptation et la reconduction seront soumises à l'assemblée générale des actionnaires du 28 avril 2021.

À la suite du décès de monsieur Jean-Pierre Blumberg, le conseil de surveillance se compose temporairement, au 31 décembre 2020, de quatre membres, dont deux seulement sont indépendants et répondent aux conditions de l'article 7:87 §1 du CSA et de l'article 3.5 du Code 2020.



**JEAN-PIERRE
BLUMBERG**

Président,
membre indépendant
du conseil
de surveillance



**MARLEEN
WILLEKENS**

Membre indépendant
du conseil
de surveillance

Jean-Pierre Blumberg est membre indépendant du conseil de surveillance depuis 2016. Jusqu'à son décès, le 4 octobre 2020, il a été président du conseil de surveillance d'Intervest.

Parcours professionnel

Jean-Pierre Blumberg est né en 1957. Il a obtenu une licence en droit à la KU Leuven et un Master of Laws, LLM, à Cambridge University. Il a débuté sa carrière en 1982 en tant que collaborateur chez De Bandt, van Hecke, Lagae (actuellement Linklaters) où il est devenu associé en 1990. Il était ensuite de 2001 à 2008 National Managing Partner chez Linklaters. De 2008 à 2012 il était membre du Executive Committee Linklaters LLP et Managing Partner Europe. Jusqu'à 2016 il était membre du International Board de Linklaters LLP. Il est, en outre, Senior Partner du Groupe Corporate et M&A Practice en Belgique et Co-head of global M&A, professeur à l'Universiteit Antwerpen, professeur associé à la KU Leuven, professeur ad hoc à l'AMS Management School et membre du High Level Expert Group on the Future of the Belgian Financial Sector. Jean-Pierre Blumberg est l'auteur et co-auteur de plusieurs articles parus dans des revues juridiques et fiscales nationales et internationales et il a reçu plusieurs distinctions

Mandats en cours

Président du conseil de surveillance et membre du comité d'audit et des risques d'Intervest (cotée en bourse), président du conseil de surveillance de TINC SA (cotée en bourse), président du conseil de surveillance de Genk Green Logistics SA, administrateur indépendant de Bank Delen SA, co-président de Pulse Foundation, administrateur d'Antwerp Symphony Orchestra.

Anciens mandats exercés au cours des 5 dernières années

Administrateur indépendant CMB (Compagnie Maritime Belge).

Marleen Willekens est membre indépendant du conseil de surveillance d'Intervest depuis 2016 et présidente du comité d'audit et des risques.

Parcours professionnel

Le prof. dr. Marleen Willekens est née en 1965. Elle a obtenu une licence en sciences économiques et de gestion à l'Universiteit Gent (1987) et a ensuite débuté sa carrière dans le secteur financier en tant que stagiaire auprès de la Banque Bruxelles Lambert. Elle a décidé, en 1989, de rejoindre le monde académique et a obtenu un doctorat en « industrial and business studies » à l'université de Warwick (Warwick Business School). En 1995, après l'obtention de ce doctorat elle a été nommée jeune professeur à la KU Leuven dans le groupe de recherche Accountancy de la Faculté de Sciences économiques et de Gestion, où elle est depuis 2009 professeur titulaire. De 2006 à 2008 elle a été professeur à l'Universiteit van Tilburg, et depuis 2012 elle est également professeur à temps partiel à la BI Norwegian Business School à Oslo. Marleen Willekens enseigne, entre autres, Auditing, Financial Accounting et Gestion Financière dans les Soins de santé. Elle est également professeur invité dans de nombreuses universités étrangères, dans le cadre de programmes de MBA et de programmes exécutifs. Elle est, en outre, auteur et co-auteur de divers articles et livres dans le domaine de l'auditing et l'accounting. Elle a reçu plusieurs distinctions en Belgique et à l'étranger pour sa recherche dans ce domaine.

Mandats en cours

Membre du conseil de surveillance, du comité de nomination et de rémunération, présidente du comité d'audit et des risques d'Intervest (cotée en bourse), membre du conseil d'administration et présidente du comité d'audit d'Aedifica SA (cotée en bourse).

Anciens mandats exercés au cours des 5 dernières années

Présidente du jury néerlandophone (NL3) de l'examen d'aptitude pour les réviseurs d'entreprises (mandat terminé en 2019).



**JACQUELINE
HEEREN -
de Rijk**

Membre indépendant
du conseil
de surveillance



**JOHAN
BUIJS**

Président
faisant fonction,
membre du conseil
de surveillance

Jacqueline Heeren - de Rijk est membre indépendant du conseil de surveillance d'Intervest depuis 2016.

Parcours professionnel

Jacqueline Heeren - de Rijk est née en 1952. Elle a suivi plusieurs formations dans le domaine de la logistique et du transport, dont la formation de spécialiste du transport de matières dangereuses auprès de la Stichting Scheepvaart en Transportonderwijs. Depuis 1991, elle assume la fonction de directrice/administratrice de Jan de Rijk SA, qui opère sous la dénomination de Jan de Rijk Logistics. Depuis 2005, elle est directrice chez Europand BV.

Mandats en cours

Membre du conseil de surveillance d'Intervest (cotée en bourse). Vice-présidente du conseil sectoriel de la Stichting Nationale en Internationale Wegvervoer Organisatie (ZBO) (Organisation des transports routiers nationaux et internationaux). Administratrice du Multimodaal Coördinatie- en Adviescentrum Brabant (Centre de coordination et de consultation multimodal du Brabant). Membre de l' Economic Board West Brabant. Membre du comité pour le programme Smartwayz.

Anciens mandats exercés au cours des 5 dernières années

Directrice d'Europand Eindhoven BV
Directrice d'Euroute Holding SA.
Directrice d'Euroute Investments BV

Johan Buijs est membre non indépendant du conseil de surveillance d'Intervest depuis 2011 et président faisant fonction depuis le 5 octobre 2020.

Parcours professionnel

Johan Buijs est né en 1965. Il a fait des études de génie civil à la Technische Universiteit Delft. Il a débuté sa carrière en 1989 comme constructeur au sein du bureau de consultance D3BN Civil Ingénieurs. Ensuite, il a travaillé comme constructeur/chef de projet chez Royal Haskoning et gestionnaire de projet et directeur chez D3BN Rotterdam et directeur des infrastructures chez D3BN. Il a poursuivi sa carrière à la tête du département des constructions et, à partir de janvier 2005, comme directeur statutaire de Wereldhave Management Holding bv. En 2006, Johan Buijs a été nommé directeur statutaire de Wereldhave nv. En 2008, il poursuit sa carrière chez NSI, où il a été directeur général jusqu'en août 2016. Il est actuellement actif en tant que ceo et cofondateur de Spark Real Estate bv, cofondateur de Vybes bv et actionnaire/administrateur d'Easywatersupply (EW Supply bv).

Mandats en cours

Membre du conseil de surveillance d'Intervest (cotée en bourse), membre du conseil des commissaires de Stadsherstel Historisch Rotterdam SA, membre du conseil des commissaires de Matrix Innovation Centre.

Anciens mandats exercés au cours des 5 dernières années

Administrateur chez IVBN, Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed.



**MARCO
MISEREZ**

**Membre du conseil
de surveillance**

Marco Miserez est membre non indépendant du conseil de surveillance d'Intervest depuis le 30 juillet 2020.

Parcours professionnel

Marco Miserez est né en 1987. Il a obtenu le diplôme d'ingénieur commercial à l'ICHEC Brussels Management School en 2010. Il a débuté sa carrière en 2010 comme equity advisor chez KBC Securities. En 2016, il a poursuivi sa carrière comme gestionnaire de portefeuille chez Candriam. En avril 2020, il a renforcé l'équipe Investments de Belfius Insurance en tant que gestionnaire senior spécialisé en actions.

Mandats en cours

Membre du conseil de surveillance d'Intervest (cotée en bourse). Membre du conseil d'administration de Technical Property Fund 2. Membre du conseil consultatif d'imec.xpand.

Anciens mandats exercés au cours des 5 dernières années

n/a



Berchem > Greenhouse Antwerp - Boardroom

Procédure de nomination

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour une période de quatre ans au maximum, par l'assemblée générale des actionnaires. Les statuts permettent toutefois une nomination pour une période de six ans. Les membres du conseil de surveillance sont rééligibles. Les mandats peuvent être renouvelés trois fois. La reconduction n'est pas systématique. La durée maximale de la nomination d'un membre indépendant du conseil de surveillance est de 12 ans. Une nomination peut être révoquée à tout moment par l'assemblée générale.

Le processus de nomination est dirigé par le comité de nomination et de rémunération, qui recommande les candidats appropriés au conseil de surveillance. Le conseil de surveillance formule ensuite des propositions de nomination ou reconduction à l'assemblée générale, qui les approuve éventuellement.

Le comité de nomination et de rémunération prend l'initiative d'établir les critères de sélection et le profil de compétences. En cas de nouvelle nomination, le président du conseil de surveillance et le président du comité de nomination et de rémunération s'assurent que le conseil de surveillance dispose d'informations suffisantes sur le candidat avant d'envisager la candidature.

Le choix des membres est déterminé sur la base de la diversité de sexe ainsi que de la diversité et de la complémentarité nécessaires en matière de qualifications, d'expérience, de connaissances et de compétences comportementales telles que l'intégrité, l'absence de conflit d'intérêts, le jugement, l'analyse des problèmes, la vision, les connaissances et l'expérience (dans divers secteurs et sous divers angles d'approche). Un candidat doit répondre au mieux aux critères objectifs et aux exigences de la Loi SIR et de l'Arrêté Royal SIR.

L'assemblée générale des actionnaires désigne les membres du conseil de surveillance qu'elle sélectionne parmi les candidats présentés par le conseil de surveillance.

La nomination d'un nouveau membre du conseil de surveillance doit également être approuvée par la FSMA sur la base de la Loi SIR.

Les mandats des membres du conseil de surveillance sont révocables ad nutum. Si le siège d'un membre du conseil de surveillance devient vacant en cours de mandat, les membres restants du conseil de surveillance sont compétents pour désigner provisoirement un membre du conseil de surveillance qui terminera le mandat, moyennant la confirmation du membre du conseil de surveillance ainsi coopté par l'assemblée générale suivante.

Président du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance désigne un président parmi ses membres. Le président assume le rôle dirigeant dans toutes les initiatives visant à garantir le bon fonctionnement du conseil de surveillance et ce, dans un climat de confiance et de respect.

Le président est une personne reconnue pour son professionnalisme, son indépendance d'esprit, ses capacités de coaching, sa capacité de consensus et ses aptitudes en matière de communication, de réunion et de management.

À la tête de la société, une distinction claire est opérée entre, d'une part, la responsabilité d'organisation, de direction et d'information du conseil de surveillance, qui appartient au président du conseil de surveillance, et, d'autre part, la responsabilité exécutive de direction des activités de la société, qui appartient au ceo. Le président doit entretenir une collaboration étroite avec le ceo, dans le cadre de laquelle il soutient et conseille le ceo, compte tenu des responsabilités exécutives du ceo. Les fonctions du président du conseil de surveillance et celles de ceo ne peuvent être exercées par une seule et même personne.

Le président veille à la composition optimale du conseil de surveillance et dirige le conseil de surveillance. Il donne l'impulsion à l'évaluation régulière de l'efficacité du conseil de surveillance et de la gestion du calendrier des réunions. Le président veille à ce que les procédures relatives à la délibération, à l'approbation des résolutions et à l'exécution des décisions se déroulent correctement. Il favorise une interaction effective entre le conseil de surveillance et le conseil de direction et assure une communication efficace avec les actionnaires et les autres parties prenantes importantes.

Secrétaire

Le conseil de surveillance a désigné Kevin De Greef comme secrétaire de la société. Le rôle et les tâches du secrétaire sont attribués par le conseil de surveillance. Le secrétaire fait régulièrement rapport au conseil de surveillance sur la manière dont les procédures, règles et règlements de la Charte de Gouvernance d'Entreprise du conseil de surveillance sont suivis et respectés. Il exécute toutes les tâches administratives (ordre du jour, procès-verbal, archivage, etc.) et veille à la rédaction correcte de tous les documents nécessaires.

Le secrétaire veille à une transmission efficace des informations au sein du conseil de surveillance, entre le conseil de surveillance, les comités spécialisés et le conseil de direction.

Évaluation

Sous la direction du président, le conseil de surveillance évalue périodiquement et au moins tous les trois ans sa taille, sa composition, son fonctionnement et son efficacité, ainsi que son interaction avec le conseil de direction.

Lors de ce processus d'évaluation:

- › le fonctionnement et la direction du conseil de surveillance sont évalués
- › la préparation et le traitement approfondis des sujets importants sont examinés
- › la contribution effective et la participation de chaque membre du conseil de surveillance aux discussions et aux prises de décision sont analysées
- › la composition du conseil de surveillance est évaluée à la lumière de la composition souhaitée du conseil de surveillance
- › le fonctionnement et la composition des comités spécialisés sont débattus
- › la collaboration et la communication avec le conseil de direction sont évaluées.

Si les procédures d'évaluation précitées mettent au jour certaines faiblesses, le conseil de surveillance apportera des solutions adéquates. Cela peut entraîner des modifications de la composition ou du fonctionnement du conseil de surveillance ou d'un comité spécialisé

Conseil de direction

Rôle et pouvoirs

Conformément à l'article 7:110 du CSA et à l'article 17.1 des statuts de la société, le conseil de direction dispose des pouvoirs les plus étendus pour accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet de la société, à l'exception de ce qui suit:

- › les pouvoirs de gestion relatifs à la politique générale et stratégique de la société, qui sont réservés au conseil de surveillance
- › les pouvoirs réservés au conseil de surveillance par la Loi SIR, par l'Arrêté Royal SIR ou par les statuts
- › l'approbation des comptes annuels
- › tous les actes et opérations qui pourraient donner lieu à l'application de l'article 7:117 du CSA.

La Charte de Gouvernance d'Entreprise fixe certains sujets que le conseil de direction doit soumettre préalablement pour approbation au conseil de surveillance.



Conseil de direction 2021, de gauche à droite > Joël Gorsele, Kevin De Greef, Gunther Gielen, Vincent Macharis

Au sein du conseil de direction, les pouvoirs sont répartis comme suit:

- › le président, également appelé ceo (« chief executive officer »), dispose d'un pouvoir général et de coordination et est compétent pour le développement de la stratégie, il est également en charge de la relation avec les actionnaires et assume la responsabilité finale des relations publiques de la société
- › le cfo (« chief financial officer ») est compétent pour la gestion financière de la société;
- › le cio (« chief investment officer ») est compétent pour l'asset management actif de l'immobilier de la société et de ses sociétés du périmètre et, par conséquent, de la mise en œuvre de la stratégie d'investissement et de désinvestissement de la société;
- › le sgc (« general counsel & secretary general ») dirige le département juridique (qui est notamment responsable de la gestion juridique quotidienne de la société et de ses sociétés du périmètre ainsi que du soutien juridique des activités opérationnelles de la société) et est responsable du secrétariat général de la société.

Fonctionnement

Le conseil de direction se réunit au moins une fois par mois. Il est convoqué par le président, qui peut solliciter une réunion de sa propre initiative ou à la demande d'au moins deux membres du conseil de direction.

Tout membre peut demander au président de mettre un point à l'ordre du jour.

Au début de chaque réunion, le conseil de direction approuve l'ordre du jour.

Les réunions du conseil de direction se tiennent en principe à huis clos.

Le conseil de direction ne peut délibérer valablement que si au moins la moitié de ses membres sont présents ou représentés.

Le conseil de direction délibère sur la base de dossiers qui contiennent toutes les informations nécessaires pour prendre les décisions et dont chaque membre a reçu un exemplaire au préalable.

Les décisions du conseil de direction sont prises à la majorité simple des voix émises.

Conformément à l'article 13 des statuts de la société et à la Loi SIR, la direction effective de la société est

confiée aux membres du conseil de direction par le conseil de surveillance. Les règles relatives à la composition et au fonctionnement du conseil de direction sont plus amplement décrites dans le Règlement interne du conseil de direction de la société, qui peut être consulté sur www.intervest.be.

Composition

Le conseil de direction est composé d'au moins trois personnes physiques nommées par le conseil de surveillance à la fonction de membre du conseil de direction, sur proposition du comité de nomination et de rémunération. Les membres du conseil de direction ne peuvent pas être membres du conseil de surveillance.

Dans le cadre de l'exercice de leur fonction, tous les membres doivent posséder l'honorabilité professionnelle et l'expérience adéquate, tel que stipulé dans la Loi SIR.

Les membres du conseil de direction sont considérés comme les dirigeants effectifs de la société conformément à la Loi SIR. Les membres sont nommés par le conseil de surveillance pour une durée indéterminée.

Le conseil de surveillance élit, parmi les membres du conseil de direction, un président (« ceo ») qui dirige toutes les réunions du conseil de direction.

En 2020, le conseil de direction est composé comme suit:

- › Gunther Gielen, chief executive officer, président du conseil de direction (début de mandat le 1er février 2020)
- › Inge Tas, chief financial officer (début de mandat en 2006, fin le 12 février 2021)¹
- › Marco Hengst, chief investment officer (début de mandat en 2016, fin le 31 août 2020)²
- › Kevin De Greef, general counsel & secretary general (début de mandat le 31 août 2020)³

Depuis le 10 mars 2021, le conseil de direction est composé comme suit:

- › Gunther Gielen, chief executive officer, président du conseil de direction (début de mandat le 1er février 2020)
- › Vincent Macharis, chief financial officer (début de mandat le 10 mars 2021)⁴
- › Joël Gorsele, chief investment officer (début de mandat le 1er januari 2021)⁵
- › Kevin De Greef, general counsel & secretary general (début de mandat le 31 août 2020)

1 Voir communiqué de presse du 29 septembre 2020 « Intervest Offices & Warehouses et Inge Tas, chief financial officer, mettent fin à leur collaboration ».

2 Voir communiqué de presse du 21 août 2020: « Intervest Offices & Warehouses et Marco Hengst, chief investment officer, mettent fin à leur collaboration ».

3 Voir communiqué de presse du 7 septembre 2020: « Intervest Offices & Warehouses accueille de nouveaux membres au conseil de surveillance et au conseil de direction ».

4 Voir communiqué de presse du 11 février 2021: « Intervest nomme un nouveau chief financial officer ».

5 Voir communiqué de presse du 9 novembre 2020: « Intervest nomme un nouveau chief investment officer ».

Évaluation

Il appartient au conseil de direction de préparer les informations nécessaires et de les présenter au conseil de surveillance afin que ce dernier puisse à son tour informer les actionnaires de manière appropriée.

Lors de ce processus d'évaluation, le conseil de surveillance:

- › évalue le fonctionnement et la direction du conseil de direction;
- › examine la préparation et le traitement approfondis des sujets importants;
- › évalue la contribution effective et la participation de chaque membre du conseil de direction aux discussions et aux prises de décision;
- › évalue la collaboration avec le conseil de surveillance.

Comités du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance est assisté par trois comités composés de membres du conseil de surveillance de la société: le comité d'audit et des risques, le comité de nomination et de rémunération et le comité d'investissement.

Comité d'audit et des risques

Composition

Le comité d'audit et des risques est un sous-comité consultatif du conseil de surveillance, composé d'au moins trois membres du conseil de surveillance. Au moins un membre du comité d'audit et des risques est un membre indépendant du conseil de surveillance. Ces membres indépendants du conseil de surveillance doivent satisfaire aux neuf critères d'indépendance stipulés à l'article 7:87 §1 du CSA et à l'article 3.5 du Code 2020. Les membres du conseil de direction ne peuvent pas être membres du comité d'audit et des risques.

Les membres du comité d'audit et des risques sont nommés et peuvent être révoqués à tout moment par le conseil de surveillance. La durée du mandat d'un membre du comité d'audit et des risques ne peut excéder la durée de son mandat de membre du conseil de surveillance.

Le président du comité d'audit et des risques est nommé par les membres du comité.

Les membres du comité d'audit et des risques doivent être des experts. Le membre indépendant du comité d'audit doit être qualifié individuellement en matière de comptabilité et/ou d'audit. De plus,

le comité d'audit et des risques doit faire preuve d'expertise dans son ensemble. Ceci sur deux plans: au niveau des activités d'Intervest et au niveau de la comptabilité et de l'audit. La preuve de cette expertise collective et individuelle doit ressortir du Rapport de gestion de l'organe de gestion.

En 2020, les membres du comité d'audit et des risques sont:

- › Marleen Willekens (présidente, présence: 5/5)
- › Jean-Pierre Blumberg (présence: 4/4)¹
- › Jacqueline Heeren - de Rijk (présence: 4/5)
- › Marco Miserez (présence: 1/1)²

La durée de leur mandat au sein du comité d'audit et des risques n'est pas spécifiée mais correspond à la durée du mandat de membre du conseil de surveillance.

Fonctionnement

Le comité d'audit et des risques se réunit au moins quatre fois par an, avant la réunion du conseil de surveillance. Le comité fait régulièrement rapport au conseil de surveillance sur l'exercice de ses tâches et, en tout état de cause, lorsque le conseil de surveillance établit les comptes annuels, les comptes annuels consolidés et, le cas échéant, les états financiers abrégés destinés à la publication.

Le CEO et le CFO assistent à toutes les réunions du comité d'audit et des risques. En concertation avec le CFO, le président du comité d'audit et des risques établit l'ordre du jour de chaque réunion du comité d'audit et des risques. Le conseil de direction est tenu de fournir toutes les informations nécessaires.

Le conseil de direction ou un de ses membres peut demander au président du comité d'audit et des risques de mettre un point à l'ordre du jour du comité.

Les décisions et avis du comité d'audit et des risques sont pris à la majorité des voix. En cas de partage des voix, la voix du président est prépondérante.

Le secrétaire du comité est le secrétaire de la société. Le secrétaire est également responsable du secrétariat du comité d'audit et des risques et de la rédaction des procès-verbaux de ses réunions. Ceux-ci contiennent les différents points de vue exprimés pendant la réunion ainsi que la position finale adoptée par le comité.

Le comité d'audit et des risques évalue chaque année son propre fonctionnement interne et sa composition et en fait rapport au conseil de surveillance.

1 Décédé le 4 octobre 2020

2 Marco Miserez a été coopté comme membre du conseil de surveillance à compter du 30 juillet 2020.

Tâches

Le comité d'audit et des risques assiste le conseil de surveillance dans l'exécution de ses responsabilités de surveillance et de contrôle et formule des recommandations concernant les matières suivantes:

- › surveillance du contrôle interne (gestion des risques et conformité);
- › étude et évaluation de l'audit interne;
- › évaluation et suivi de l'audit externe;
- › suivi du reporting financier;
- › suivi des dispositions légales et des procédures administratives.

En 2020, le comité d'audit et des risques s'est réuni cinq fois. Les principaux points traités par le comité en 2020 sont les suivants:

- › la discussion des chiffres trimestriels, semestriels et annuels
- › l'analyse des comptes annuels et des rapports statutaires
- › la discussion des budgets
- › le suivi du contrôle légal des comptes annuels (consolidés) et l'analyse des recommandations du commissaire
- › l'analyse de l'efficacité des mécanismes de contrôle interne et la gestion des risques de la société;
- › le suivi de l'audit interne.

Le comité fait directement part de ses constatations et recommandations au conseil de surveillance.

Comité de nomination et de rémunération

La société a décidé de combiner le comité de nomination et de rémunération sur la base du principe 4.20 du Code 2020.

Composition

Le comité de nomination et de rémunération est composé d'au moins trois membres du conseil de surveillance. Tous ses membres doivent être membres du conseil de surveillance, dont une majorité de membres indépendants du conseil de surveillance.

Le président du comité de nomination et de rémunération est soit le président du conseil de surveillance, soit un autre membre du conseil de surveillance.

Les membres du comité de nomination et de rémunération sont nommés et peuvent être révoqués à tout moment par le conseil de surveillance. La durée du mandat d'un membre du comité de nomination et de rémunération ne peut excéder la durée de son mandat de membre du conseil de surveillance.

En 2020, les membres du comité de nomination et de rémunération sont:

- › Johan Buijs (président, présence: 7/7)
- › Marleen Willekens (présence: 7/7)
- › Jean-Pierre Blumberg (présence: 1/1)¹
- › Jacqueline Heeren - de Rijk (présence: 6/7)

Fonctionnement

Le comité de nomination et de rémunération se réunit chaque fois qu'il l'estime nécessaire pour remplir correctement ses fonctions et au moins deux fois par an. Les réunions du comité de nomination et de rémunération sont en principe convoquées par le président du comité de nomination et de rémunération. Chaque membre du comité de nomination et de rémunération peut toutefois demander qu'une réunion soit convoquée.

Le quorum de présence à une réunion est atteint si au moins deux des membres y assistent.

Les décisions sont prises par les membres du comité à la majorité des voix. Le comité peut inviter d'autres personnes à assister à ses réunions.

Aucun membre du conseil de surveillance ou du conseil de direction n'assiste aux réunions du comité de nomination et de rémunération au cours desquelles sa propre rémunération est discutée et aucun membre du conseil de surveillance ou du conseil de direction ne peut participer à une décision concernant sa propre rémunération.

Le comité de nomination et de rémunération contrôle son propre mode de fonctionnement et son efficacité au moins tous les deux ou trois ans. Il rend compte de son évaluation au conseil de surveillance et lui soumet, le cas échéant, des propositions de modification.

Tâches

Le comité de nomination et de rémunération formule des recommandations en matière de nomination et de rémunération des membres du conseil de surveillance et du conseil de direction, président et ceo inclus.

Le comité de nomination et de rémunération fait plus particulièrement des propositions au conseil de surveillance concernant la politique de rémunération des membres du conseil de surveillance et du conseil de direction, l'évaluation annuelle des performances du conseil de direction et la réalisation de la stratégie de l'entreprise sur la base des mesures et objectifs de performance convenus.

Le comité de nomination et de rémunération dirige le processus de (re)nomination des membres du conseil de surveillance et des membres du conseil de direction.

Le comité de nomination et de rémunération s'est réuni sept fois en 2020. Les principaux points traités par le comité en 2020 sont les suivants:

- › recommandations en matière de nominations et de rémunération des membres du conseil de surveillance
- › conseil et suivi de la politique de rémunération;
- › présentation de la rémunération individuelle des membres du conseil de direction
- › recommandations concernant la sélection, la nomination et la rémunération des nouveaux membres du conseil de direction.

Comité d'investissement

Composition

Le comité d'investissement est composé d'au moins deux membres du conseil de surveillance. Au moins un membre du comité d'investissement est un membre indépendant du conseil de surveillance.

Le président du comité d'investissement est nommé par et parmi les membres du comité d'investissement.

En 2020, les membres du comité d'investissement sont:

- › Johan Buijs (président, présence: 8/8)
- › Jacqueline Heeren - de Rijk (présence: 7/8)
- › Marco Miserez (présence: 1/1)¹

Fonctionnement

Le comité d'investissement se réunit aussi souvent que son fonctionnement efficace le requiert et au moins une fois par trimestre.

Les réunions du comité d'investissement sont en principe convoquées par le président du comité d'investissement. Toutefois, chaque membre du comité d'investissement peut demander qu'une réunion soit convoquée.

Les membres du conseil de direction (qui ne sont pas membres du comité) sont toujours invités à assister aux réunions du comité afin d'apporter des informations et idées pertinentes en relation avec leur responsabilité.

Les décisions sont prises par les membres du comité à la majorité des voix.

Après chaque réunion du comité, le conseil de surveillance reçoit le cas échéant via le secrétaire un rapport sur les conclusions et recommandations discutées ainsi qu'un feed-back verbal à ce sujet lors de la réunion suivante du conseil de surveillance.

Les performances (i) des membres et (ii) du fonctionnement du comité d'investissement sont évaluées en permanence (i) d'une part par les membres entre eux et (ii) d'autre part par l'ensemble du conseil de surveillance.

À l'issue de l'évaluation, le comité d'investissement formule des recommandations au conseil de surveillance en ce qui concerne les modifications éventuelles.

Tâches

Le conseil de surveillance a constitué un comité d'investissement afin d'obtenir des conseils professionnels dans les dossiers d'investissement.

Le comité d'investissement prépare les dossiers d'investissement et de désinvestissement pour le conseil de surveillance et conseille le conseil de surveillance et le conseil de direction en matière d'acquisition et cession de biens immobiliers et/ou de rachat de sociétés immobilières.

Le comité d'investissement s'est réuni huit fois en 2020.

¹ Marco Miserez a été coopté comme membre du conseil de surveillance à compter du 30 juillet 2020.

2.3 Politique de diversité

La diversité dans tous ses aspects (culture, sexe, langue, expérience professionnelle, etc.), l'égalité des chances et le respect du capital humain et des droits de l'homme sont inhérents à la culture d'entreprise d'Intervest. L'entreprise est convaincue que ces valeurs contribuent à des interactions équilibrées, à une vision et une réflexion plus riches, à l'innovation et à un environnement de travail optimal.

Lors de la composition du conseil de surveillance et du conseil de direction, la complémentarité en termes de compétences, de connaissances, d'expérience et de diversité de formation, de connaissances, de sexe, d'âge, d'expérience, de nationalité, etc. est recherchée.

Cela se traduit par une composition équilibrée du conseil de surveillance en termes de compétences, de connaissances et d'expérience. Les membres du conseil de direction forment également une équipe équilibrée, dont chaque membre possède l'honorabilité professionnelle requise et l'expertise adéquate, ainsi qu'il ressort clairement du curriculum vitæ de chaque membre, présenté dans la déclaration de gouvernance d'entreprise.

La composition d'un conseil de surveillance constitué de deux femmes et deux hommes satisfait en outre aux dispositions légales en matière de diversité des genres (articles 7:86 et 7:106 CSA).

Le code de conduite d'Intervest souligne en outre l'importance de ces valeurs à l'égard de tous les collaborateurs et peut être consulté sur www.intervest.be. La manière dont Intervest traite toutes ses parties prenantes repose sur des bases solides formées des valeurs importantes suivantes: « professionnels et entreprenants », « motivés et enthousiastes », « intègres et respectueux » et « ensemble et en équipe ».

2.4 Rapport de rémunération

Politique de rémunération

La politique de rémunération d'Intervest est établie conformément au CSA et à la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (« Loi SIR »), ainsi qu'aux recommandations du Code belge de Gouvernance d'Entreprise (« Code 2020 »). La politique de rémunération est applicable à compter du 1er janvier 2020. Elle a été approuvée par le conseil de surveillance qui s'est tenu le 11 février 2021 et est soumise à l'approbation de l'assemblée générale annuelle des actionnaires qui se tiendra le 28 avril 2021.

L'assemblée générale d'Intervest détermine la rémunération des membres du conseil de surveillance sur proposition du conseil de surveillance, qui a lui-même reçu des propositions du comité de nomination et de rémunération à cet effet.

La politique est basée sur les principes suivants:

- › La politique de rémunération tient compte des responsabilités et des occupations des membres du conseil de surveillance et des membres du conseil de direction.
- › Elle a pour but d'offrir aux personnes impliquées dans la gestion d'Intervest une rémunération qui permet:
 - › d'attirer, de conserver et de motiver les personnes intéressées souhaitées,
 - › de tenir compte des caractéristiques et des enjeux de la société,
 - › tout en préservant la cohérence entre la rémunération des dirigeants de l'entreprise et celle de tous les membres du personnel,
 - › et en gérant les risques de manière saine et efficace,
 - › mais aussi en gardant sous contrôle les coûts des diverses indemnités.
- › Elle a également pour objectif de promouvoir la création de valeur durable au sein de la société et de contribuer à la mise en œuvre concrète de la stratégie, notamment par:
 - › la détermination de critères de performance financiers et non financiers pour la rémunération variable, qui contribuent directement à la stratégie de l'entreprise, aux intérêts à long terme et à la durabilité d'Intervest,
 - › une rémunération variable tant à court qu'à long terme.
- › Orientation client, durabilité, création de valeur et Équipe Intervest sont les piliers stratégiques d'Intervest qui se traduisent concrètement dans son fonctionnement quotidien.

La politique de rémunération d'Intervest doit ainsi créer un lien étroit entre les intérêts des dirigeants de l'entreprise et ceux de la société, de ses actionnaires et de toutes les autres parties concernées.

Intervest souhaite rémunérer les personnes concernées à un niveau comparable aux rémunérations que d'autres sociétés ayant une envergure et une activité similaires paient pour des fonctions semblables.

Afin de rester au courant des rémunérations en vigueur sur le marché, la société participe à des benchmarkings réalisés par des secrétariats sociaux ou des consultants spécialisés. Elle consulte également parfois ces spécialistes, en dehors de tout exercice de benchmarking.

Rémunération des membres du conseil de surveillance

La rémunération des membres du conseil de surveillance d'Intervest est destinée à attirer et retenir des personnes qualifiées et compétentes. La structure de la rémunération est déterminée de manière à défendre les intérêts de l'entreprise à moyen et long terme. La rémunération est fixée en tenant compte des responsabilités, de la nature technique des matières relevant de la compétence du conseil de surveillance et de ses comités spécialisés, ainsi que du rôle du président dans la préparation et la coordination des travaux du conseil de surveillance.

Le niveau et la structure de la rémunération sont également évalués à l'aide d'un benchmarking au sein d'entreprises comparables.

La rémunération des membres du conseil de surveillance a été fixée par l'assemblée générale ordinaire du 29 avril 2020 et se compose comme suit:

- › une rémunération fixe: les membres du conseil de surveillance perçoivent une rémunération annuelle fixe, la rémunération du président étant majorée d'un tiers par rapport aux autres membres;
- › des jetons de présence attribués par réunion du conseil de surveillance ou de ses comités à laquelle les membres assistent.

La rémunération de base du président du conseil de surveillance s'élève à € 40.000 par an; celle des autres membres du conseil de surveillance s'élève à € 30.000 par an. Des jetons de présence de € 1.000 sont attribués à chaque membre présent, lors de chaque réunion du conseil de surveillance, du comité d'audit et des risques, du comité de nomination et de rémunération ou du comité d'investissement.

Ces jetons de présence ne sont dus que pour les réunions physiques et pas pour les conférences téléphoniques ou autres réunions à distance. Dans des circonstances exceptionnelles, il peut être dérogé temporairement à cette règle et des jetons de présence peuvent être payés lors de réunions virtuelles. Le cas échéant, cela sera toujours expliqué dans le rapport de rémunération. Les membres du conseil de surveillance ne peuvent pas déclarer de frais tels qu'indemnité kilométrique, frais de restaurant, etc., sauf si le président du conseil de surveillance a préalablement donné son accord écrit dans le cadre d'une mission exceptionnelle.

Le nombre de jetons de présence par membre du conseil de surveillance est limité par an et par comité:

- › Au maximum 8 jetons de présence par an et par membre pour les réunions du conseil de surveillance;
- › Au maximum 5 jetons de présence par an et par membre pour les réunions du comité d'audit et des risques;
- › Au maximum 4 jetons de présence par an et par membre pour les réunions du comité de nomination et de rémunération;
- › Au maximum 10 jetons de présence par an et par membre pour les réunions du comité d'investissement.

Intervest n'octroie aucune rémunération en actions aux membres du conseil de surveillance et déroge ainsi au principe 7.6 du Code 2020. La société estime à ce jour que les intérêts à long terme des actionnaires sont déjà suffisamment défendus. Le contexte en la matière est exposé en détail dans la déclaration de gouvernance d'entreprise.

Les membres du conseil de surveillance sont toutefois autorisés à acquérir individuellement des actions de la société, moyennant le respect des règles relatives aux transactions pour compte propre en actions ou autres instruments de dette de la société ou instruments dérivés ou autres instruments financiers qui y sont liés.

Aucun contrat de travail n'est conclu avec les membres du conseil de surveillance et aucune indemnité de préavis n'est exigible. La rémunération des membres n'a aucun lien direct ou indirect avec les opérations effectuées par la société. Les membres du conseil de surveillance ne perçoivent aucune rémunération liée aux performances, telles que des bonus et des incitants à long terme, ni aucun avantage en nature ou retraite.

Une indemnité spécifique peut être octroyée aux membres du conseil de surveillance en cas de mission particulière imposée par le conseil.

Aperçu des rémunérations à payer au conseil de surveillance

in €		Rémunération annuelle fixe	Jetons de présence**				TOTAL
			Conseil de surveillance	Comité d'audit et des risques	Comité de nomination et de rémunération	Comité d'investissement	
Jean-Pierre Blumberg	Président, membre indépendant du conseil de surveillance	40.000	8.000	4.000	1.000	0	53.000
Johan Buijs*	Président faisant fonction, membre du conseil de surveillance	30.000	8.000	0	4.000	8.000	50.000
Marleen Willekens	Membre indépendant du conseil de surveillance	30.000	8.000	5.000	4.000	0	47.000
Jacqueline Heeren - de Rijk	Membre indépendant du conseil de surveillance	30.000	8.000	4.000	4.000	7.000	53.000
Marco Miserez	Membre du conseil de surveillance	12.500	5.000	1.000	0	1.000	19.500
TOTAL rémunération des membres du conseil de surveillance		142.500	37.000	14.000	13.000	16.000	222.500

* À la suite du départ du ciel en août 2020, Gunther Gielen a repris temporairement les responsabilités de Marco Hengst. Dans ce cadre, le conseil de surveillance a imposé à Johan Buijs la mission spéciale et unique d'assister Gunther Gielen en la matière. Pour ce faire, Johan Buijs a reçu, via sa société de gestion Advus Consultancy BV, une rémunération mensuelle fixe de € 15.000 pendant une durée de 5 mois, soit € 75.000. Vous trouverez de plus amples informations dans le communiqué de presse du 21 août 2020, « Intervest Offices & Warehouses et Marco Hengst, Chief Investment Officer, mettent fin à leur collaboration ».

** En raison de la situation économique exceptionnelle résultant de la crise du coronavirus et des mesures imposées par les autorités recommandant autant que possible le télétravail et la tenue de réunions virtuelles, pratiquement aucune réunion physique du conseil de surveillance et de ses comités n'a pu avoir lieu en 2020. Par conséquent, les réunions virtuelles ont également été prises en compte, à titre exceptionnel, en 2020 afin de déterminer le nombre de jetons de présence à payer.

La rémunération des membres du conseil de surveillance pour l'exercice 2020 sera versée après l'assemblée générale des actionnaires qui se tiendra en 2021.

Les membres du conseil de surveillance ne possèdent pas d'actions de la société et des options sur des actions de la société n'ont pas été accordées aux membres du conseil de surveillance.



Rémunération des membres du conseil de direction

La rémunération des membres du conseil de direction a pour but de créer un lien étroit entre les intérêts de ces membres et ceux de la société, de ses actionnaires et de toutes les autres parties concernées. Par ailleurs, la politique vise à permettre d'attirer, de conserver et de motiver les personnes souhaitées, en tenant compte des caractéristiques et enjeux de la société.

Intervest veut rémunérer les membres de la direction à un niveau conforme à la rémunération de sociétés comparables en termes de taille et d'activité. Afin de parvenir à une rémunération conforme au marché, Intervest participe à des benchmarkings réalisés par des secrétariats sociaux ou des consultants spécialisés.

La rémunération totale des membres du conseil de direction se compose des éléments suivants (chacun étant traité séparément plus en détail dans les sections suivantes):

Rémunération de base	+	Provisions pour risques et avantages de toute nature
Rémunération fixe		
	+	
Rémunération variable		
	+	
Retraite		
	=	
Rémunération totale		

Les droits et obligations liés aux fonctions des membres du conseil de direction sont formalisés dans un contrat de management qui contient les principales dispositions relatives à l'exercice de leur mandat, à la confidentialité des informations auxquelles ils ont accès, aux conditions de rupture du contrat, etc.

Le conseil de surveillance a toujours le droit de mettre fin au mandat d'un membre du conseil de direction moyennant un préavis de 12 mois. Nonobstant ce qui précède, le conseil de surveillance a, en tous cas, le droit de mettre fin ad nutum au mandat, avec effet immédiat, moyennant le paiement d'une indemnité de préavis égale à douze fois la rémunération mensuelle, majorée de la contre-valeur des avantages supplémentaires pour une période de

douze mois, applicable au moment de la rupture sauf dans le cas où le mandat serait révoqué pour faute grave ou faute intentionnelle dans le chef du membre, auquel cas aucune indemnité ne sera due.

En ce qui concerne d'autres éléments du package de rémunération, des dispositions spécifiques peuvent s'appliquer en cas de départ.

Intervest déroge au principe 7.9 du Code 2020, car il n'est pas recommandé aux membres du conseil de direction de détenir un seuil minimum d'actions d'Intervest. La société estime que les critères de performance sous-jacents à la rémunération variable établissent déjà suffisamment un lien avec les intérêts à long terme. Le contexte en la matière est exposé en détail dans la déclaration de gouvernance d'entreprise.

Les membres du conseil de direction ont toutefois la possibilité d'acquérir individuellement des actions de la société, moyennant le respect des règles relatives aux transactions pour compte propre en actions ou autres instruments de dette de la société ou instruments dérivés ou autres instruments financiers qui y sont liés.

ACTIONS EN POSSESSION	31.12.2020	31.12.2019
Gunther Gielen	3.306	1.332

Rémunération fixe

La rémunération de base tient compte des rôles et responsabilités des membres du conseil de direction. Elle vise à attirer et retenir les personnes concernées.

Cette rémunération de base est déterminée en fonction des responsabilités et compétences individuelles de chaque membre du conseil de direction et est indépendante de tout résultat de la société. En outre, le montant de la rémunération de base annuelle est déterminé sur la base de comparaisons avec les rémunérations en vigueur sur le marché pour une fonction comparable dans une société comparable.

Cette rémunération est indexée annuellement au 1er janvier, conformément à l'indice normal des prix à la consommation, où l'indice de base est celui du mois précédent l'entrée en vigueur du contrat et où le nouvel indice est celui du mois précédent le mois dans lequel l'indexation a lieu, augmenté de 1 pour cent, avec un maximum de 3 pour cent.

Sur proposition du comité de nomination et de rémunération, le conseil de surveillance se penche régulièrement, à la fin de l'année civile, sur le montant de la rémunération de base, afin de déterminer si celui-ci doit être modifié et, le cas échéant, dans quelle mesure. Typiquement, ce processus ne

concerne pas d'augmentations significatives, sauf en cas de changements de responsabilités, par exemple. Lors de la détermination des modifications des montants, il est également tenu compte des évolutions observées sur le marché. Le cas échéant, la nouvelle rémunération fixe est payée à partir du 1er janvier de l'année suivante.

La rémunération fixe des membres du conseil de direction n'est pas liée à des mesures de performance.

Intervest offre des provisions pour risques et des avantages de toute nature conformes au marché, appropriés pour attirer et retenir les bonnes personnes.

La plupart des membres du conseil de direction entrent en ligne de compte pour recevoir des provisions pour risques et des avantages de toute nature, qui sont proposés conformément aux pratiques du marché concurrentielles et qui comprennent principalement, mais pas exclusivement, les éléments suivants:

- › Voiture de société;
- › Assurance dirigeant d'entreprise pouvant être répartie entre décès, retraite et invalidité.

Les lignes de politique formelles déterminent la valeur représentative de chacune de ces provisions pour risques et de chacun de ces avantages de toute nature.

Les membres du conseil de direction sont nommés pour une durée indéterminée et l'indemnité de préavis s'élève à l'équivalent de douze mois de la rémunération fixe (sauf en cas de négligence grave ou de faute intentionnelle, auxquels cas aucune indemnité n'est due).

Rémunération variable

Les membres du conseil de direction entrent en ligne de compte pour une rémunération variable à court et long terme.

Court terme

Le principe de la rémunération variable à court terme permet de créer un lien étroit entre les intérêts des membres du conseil de direction et ceux de la société. La rémunération variable à court terme motive la réalisation de critères de performance ambitieux.

Les objectifs de performance sont expressément fixés au début de l'exercice par le conseil de surveillance, sur proposition du comité de nomination et de rémunération. Ces critères sont liés aux performances globales de la société et aux performances individuelles.

La rémunération variable à court terme pour les membres du conseil de direction est déterminée sur la base de critères de performance objectivement mesurables et individuels. Ces critères de performance comprennent, d'une part (pour la majorité), des critères relatifs à l'avantage collectif non récurrent lié aux résultats de l'entreprise et, d'autre part (pour la minorité), des critères individuels/liés à la fonction. Pour le ceo, ces critères individuels porteront sur la stratégie d'entreprise, l'organisation, la gouvernance et la culture d'entreprise, alors que pour les autres membres du conseil de direction, ils porteront sur des objectifs spécifiques pour les fonctions en question.

L'évaluation des objectifs de performance fait l'objet d'une discussion et d'une analyse lors d'une séance du comité de nomination et de rémunération. La rémunération variable ne peut être octroyée que si les objectifs de performance ont été atteints au cours de la période de référence indiquée. Le degré de réalisation des critères financiers est vérifié après la clôture de l'exercice sur la base des données comptables et financières analysées au sein du comité d'audit et des risques. Une évaluation des critères non financiers est réalisée par le comité de nomination et de rémunération, soit sur la base d'un avis de proposition motivée du président du conseil de surveillance (s'il s'agit de la performance du ceo), soit sur la base d'une proposition motivée du ceo en concertation avec le président du conseil de surveillance (s'il s'agit des performances des autres membres du conseil de direction). Le comité de nomination et de rémunération transmet ensuite son avis et sa proposition de rémunération au conseil de surveillance. Sur la base du résultat réalisé, la rémunération variable est octroyée par le conseil de surveillance à chaque membre du conseil de direction.

La rémunération variable à court terme est payée au premier trimestre de l'exercice suivant l'année civile.

Le conseil de surveillance fixe annuellement la rémunération variable en fonction d'un pourcentage de la rémunération fixe annuelle.

Le montant de la rémunération variable à court terme peut s'élever au maximum à € 175.000 de la rémunération de base pour le ceo. Pour les autres membres du conseil de direction, il sera dans tous les cas inférieur. La rémunération de base maximale du sgc a été fixée à € 70.000.

Conformément à l'article 35, §1 de la Loi SIR, les critères d'octroi de la rémunération variable ou de la partie de la rémunération variable qui dépend des résultats ne sont jamais liés à des opérations spécifiques ni associés à une transaction.

Long terme

Le principe de la rémunération variable à long terme permet de créer un lien étroit entre les intérêts des membres du conseil de direction et ceux de la société et de ses actionnaires. La rémunération variable à long terme motive la réalisation de critères de performance ambitieux et objectivement mesurables.

La rémunération variable à long terme est octroyée tous les trois ans. Les membres de la direction nouvellement nommés ont la possibilité d'entrer plus tard dans le plan en cours. Une rémunération au prorata est alors octroyée.

La rémunération variable à long terme est fixée par le conseil de surveillance et déterminée sur la base de critères de performance objectivement mesurables sur une période de trois ans. Les objectifs de performance sont fixés expressément, et au plus tard au début du premier exercice de la période de performance de trois ans, par le conseil de surveillance sur proposition du comité de nomination et de rémunération. Les critères de performance portent sur la création de valeur actionnariale à long terme de l'entreprise et sur le développement du plan stratégique d'Intervest.

L'évaluation des objectifs de performance fait l'objet d'une discussion et d'une analyse lors d'une séance du comité de nomination et de rémunération. La rémunération variable ne peut être octroyée que si les objectifs de performance ont été atteints au cours de la période de référence indiquée. Le degré de réalisation des critères financiers est vérifié après la clôture du dernier exercice de la période de performance de trois ans, à l'aide des données comptables et financières analysées au sein du comité d'audit et des risques. Le comité de nomination et de rémunération transmet ensuite son avis et sa proposition de rémunération au conseil de surveillance. Sur la base du résultat réalisé, la rémunération variable est octroyée par le conseil de surveillance à chaque membre du conseil de direction. En outre, le comité de nomination et de rémunération a la possibilité, moyennant l'autorisation du conseil de surveillance, d'adapter, à sa discrétion, l'évaluation dans une fourchette prédéfinie de 25% au maximum, et uniquement en cas de circonstances exceptionnelles. Le cas échéant, le raisonnement sous-jacent sera toujours expliqué dans le rapport de rémunération relatif à l'année en question.

La rémunération variable à long terme est payée au cours du premier trimestre suivant la période de référence de trois ans.

Le montant de la rémunération variable à long terme peut s'élever à € 525.000 au maximum pour la période de référence de trois ans complète, de 2020 à 2022, pour le CEO. Pour les autres membres du conseil de direction, il sera dans tous les cas inférieur.

Comme indiqué ci-dessus, la rémunération variable est déterminée à l'aide de critères de performance objectivement mesurables (tant financiers que non financiers) qui ont trait, d'une part, à la création de valeur actionnariale et, d'autre part, au développement du plan stratégique.

Conformément à l'article 35, §1 de la Loi SIR, les critères d'octroi de la rémunération variable ou de la partie de la rémunération variable qui dépend des résultats ne sont jamais liés à des opérations spécifiques ni associés à une transaction.

Paiement différé

Dans ce cadre, la politique de rémunération d'Intervest satisfait à l'article 7:91 CSA. Concrètement, la rémunération variable d'un membre du conseil de direction est basée pour au moins 25% sur des critères de performance pré-définis et objectivement mesurables, mesurés sur une période d'au moins deux ans, et pour au moins (à nouveau) 25% sur des critères de performance pré-définis et objectivement mesurables, mesurés sur une période d'au moins trois ans.

Droit de récupération

Les contrats conclus avec Gunther Gielen et Kevin De Greef prévoient un mécanisme de « clawback » par lequel la société a le droit de récupérer une rémunération variable, en tout ou en partie, auprès du bénéficiaire jusqu'à un an après son paiement s'il apparaît au cours de cette période que le paiement a eu lieu sur la base d'informations incorrectes concernant la réalisation des objectifs de performance sous-jacents à la rémunération variable ou concernant les circonstances dont la rémunération variable dépendait et que de telles informations incorrectes résultent en outre d'une fraude commise par le bénéficiaire.

Retraite

Intervest prévoit une rémunération compétitive en matière de retraite. Si elle est proposée, elle est conforme aux pratiques concurrentielles du marché et repose sur un système de contributions fixes.

Des lignes de politique formelles déterminent la valeur représentative de ce régime de retraite. Le régime de retraite n'est pas lié à des mesures de performance.

Aperçu des paiements octroyés aux membres du conseil de direction pour 2020

in €		Rémunération annuelle fixe	Autres éléments de la rémunération *	Rémunération variable CT	Rémunération variable LT	Obligations en matière de pension	Rémunération totale
Gunther Gielen	« ceo à partir du 1er février 2020 (€ 300 000 * 11/12) »	275.000	18.333	100.000	0	41.250	434.583
Total CEO		275.000	18.333	100.000	0	41.250	434.583
Marco Hengst	« cio jusqu'au 31 août 2020 (€ 215.640 * 8/12) »	143.760	13.333	35.000	0	21.564	213.657
Inge Tas	« cfo »	240.737	15.200	70.000	0	36.688	362.625
Kevin De Greef	« sgc à partir du 1er août 2020 (€ 225.000 * 4/12) »	75.000	0	45.000	0	0	120.000
Autres membres du conseil de direction		459.497	28.533	150.000	0	58.252	696.282
Marco Hengst**		270.000					270.000
Inge Tas***		300.000					300.000
Indemnités de rupture		570.000					570.000

Rapport rémunération variable / rémunération totale au sens de l'article 3:6 § 3 1° du CSA

Gunther Gielen	22%
Marco Hengst	16%
Inge Tas	19%
Kevin De Greef	17%

- * Les autres éléments de la rémunération comprennent les avantages extralégaux tels qu'une voiture, un GSM et le remboursement forfaitaire des frais.
- ** Il a été décidé d'un commun accord de mettre fin au contrat de collaboration avec Marco Hengst, cio, au 31 août 2020. Dans ce cadre, une indemnité de rupture forfaitaire égale à 12 fois la rémunération fixe mensuelle, majorée de la contre-valeur des avantages supplémentaires pour une période de 12 mois en vigueur au moment de la rupture a été payée. Cela équivaut à un montant brut de € 270.000, c'est-à-dire y compris la rémunération fixe et la contre-valeur des avantages supplémentaires, soit 15% de la rémunération fixe pour l'assurance dirigeant d'entreprise, la contre-valeur pour la mise à disposition de la voiture, le remboursement des frais et le GSM.
- *** En septembre 2020, il a été décidé d'un commun accord avec Inge Tas de mettre fin à son mandat de cfo à partir du 12 février 2021. Dans ce cadre, une indemnité de rupture forfaitaire égale à 12 fois la rémunération fixe mensuelle, majorée de la contre-valeur des avantages supplémentaires pour une période de 12 mois en vigueur au moment de la rupture a été payée. Cela équivaut à un montant brut de € 300.000, c'est-à-dire y compris la rémunération fixe et la contre-valeur des avantages supplémentaires, soit 15% de la rémunération fixe pour l'assurance dirigeant d'entreprise, la contre-valeur pour la mise à disposition de la voiture, le remboursement des frais et le GSM.

Rémunération des collaborateurs

Le conseil de surveillance a chargé le comité de nomination et de rémunération d'examiner pour l'ensemble du personnel les propositions formulées annuellement par le conseil de direction en ce qui concerne le budget global d'augmentation (hors index) des rémunérations fixes des membres du personnel d'Intervest (c'est-à-dire à l'exception des membres du conseil de direction), ainsi qu'en ce qui concerne le budget global des rémunérations variables octroyées aux collaborateurs. Le comité se concerte avec le CEO sur la question, tout en tenant le conseil de surveillance informé des principales décisions précitées, globalement et non individuellement. Le conseil de surveillance a également chargé le comité de se prononcer sur les propositions du CEO relatives au recrutement et à la rémunération initiale, ainsi qu'à toute révision de la rémunération (au sens large) de certaines autres personnes qui exercent des fonctions clés au sein de la société et qui sont responsables d'une équipe.

La rémunération variable des collaborateurs se compose d'une partie liée aux objectifs individuels de ceux-ci et d'une partie liées aux objectifs de performance collectifs (avantage non récurrent lié aux résultats, CCT 90). Le résultat d'exploitation des immeubles, l'EPRA résultat par action, le taux d'occupation et le pourcentage de créances commerciales dues déterminent le degré d'octroi de la rémunération variable.

La politique de rémunération des membres du conseil de direction a été conçue en tenant compte des principes et objectifs qui ont été communiqués au début de cette politique et qui s'appliquent à l'ensemble de l'entreprise. De ce fait, la rémunération présente plusieurs similitudes avec le cadre plus large de rémunération de l'entreprise, à savoir:

- › la rémunération à court terme est déterminée sur la base des mêmes critères de performance financiers tant pour le conseil de direction que pour l'effectif plus large;
- › la proportion de la rémunération variable pour les membres du conseil de direction est toutefois plus élevée étant donné qu'ils reçoivent, outre une rémunération à court terme, une rémunération à long terme.

Le rapport entre la rémunération la plus élevée d'un membre du conseil de direction et la rémunération la plus faible des collaborateurs, exprimée en équivalent temps plein, est de 1/13.



Variation annuelle de la rémunération globale

Variation annuelle (en %)	2016 par rapport à 2015	2017 par rapport à 2016	2018 par rapport à 2017	2019 par rapport à 2018	2020 par rapport à 2019
Rémunération du président du conseil de surveillance					
Jean-Pierre Blumberg	0%	0%	0%	0%	112%
Rémunération des autres membres du conseil de surveillance					
Johan Buijs	n/a	0%	0%	0%	150%
Marleen Willekens	n/a	0%	0%	0%	135%
Jacqueline Heeren - de Rijk	n/a	0%	0%	0%	165%
Marco Miserez	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Rémunération du CEO					
Gunther Gielen	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Rémunération totale moyenne des autres membres du conseil de direction					
Marco Hengst	n/a	33%*	25%	19%**	7%
Inge Tas	-2%	20%*	5%	10%**	8%
Kevin De Greef	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Rémunération totale moyenne des travailleurs sur la base des équivalents temps plein					
	1%	-2%	2%	6%	1%
Performances de la société					
Juste valeur du portefeuille immobilier	-4%	8%	31%	3%	14%
EPRA résultat par action***	-8%	-10%	3%	3%	-5%
Dividende brut par action	-18%	0%	0%	9%	0%

* Depuis août 2016, Intervest dispose d'une direction dédiée. La variation de 2017 par rapport à 2016 pour Marco Hengst et Inge Tas s'explique par une adaptation de la politique de rémunération relative à la rémunération variable.

** La variation de 2019 par rapport à 2018 pour Marco Hengst et Inge Tas consiste principalement en une rémunération variable exceptionnelle supplémentaire octroyée en 2018.

*** Hors indemnité de rupture perçue une fois du locataire Medtronic en 2019.

Pour les membres du conseil de surveillance et du conseil de direction, la variation est calculée à partir du début de leur nomination.

2.5 Conflits d'intérêts et autres réglementations

En ce qui concerne la prévention des conflits d'intérêts, Intervest est simultanément soumise à ce qui suit:

- › les dispositions légales en la matière, applicables à toutes les entreprises cotées en bourse, telles qu'elles sont prévues aux articles 7:96, 7:97 du CSA
- › un régime spécifique prévu à l'article 37 de la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, qui prévoit notamment l'obligation de notifier préalablement à la FSMA certaines opérations par des personnes visées par ces dispositions, qui doivent être exécutées à des conditions de marché normales et qui doivent être publiées;
- › aux règles prévues à cet effet dans ses statuts et sa Charte de Gouvernance d'Entreprise.

Conflits d'intérêts dans le chef des membres du conseil de surveillance et des membres du conseil de direction

Principes

Toute forme et apparence de conflit d'intérêts entre la société et les membres du conseil de surveillance et du conseil de direction est évitée.

Les décisions de conclusion de transactions dans lesquelles interviennent des intérêts contradictoires des membres du conseil de surveillance et du conseil de direction revêtant un intérêt patrimonial pour la société et/ou pour les membres du conseil de surveillance et du conseil de direction nécessitent l'approbation du conseil de surveillance.

Un « conflit d'intérêts » existe toujours lorsque la société envisage de conclure une transaction avec une personne morale:

1. dans laquelle un membre du conseil de surveillance et/ou du conseil de direction de la société détient personnellement un intérêt patrimonial;
2. dont un administrateur a une relation de droit familial avec un membre du conseil de surveillance et/ou du conseil de direction de la société; ou
3. où un membre du conseil de surveillance et/ou du conseil de direction de la société remplit une fonction de gestion ou de surveillance.

Un membre du conseil de surveillance et/ou du conseil de direction:

1. ne concurrencera pas la société;
2. ne sollicitera pas ou n'acceptera pas de donations (substantielles) de la société pour lui-même, pour son conjoint, son cohabitant légal ou toute autre personne partageant sa vie, un enfant adoptif ou un parent ou allié jusqu'au deuxième degré;
3. ne procurera pas à des tiers des avantages injustifiés à charge de la société; et
4. n'exploitera pas d'opportunité commerciale qui revient à la société pour lui-même, pour son conjoint, son cohabitant légal ou toute autre personne partageant sa vie, un enfant adoptif ou un parent ou allié jusqu'au deuxième degré.

Procédure décrite aux articles 7:115 et 7:117 du CSA

Un membre du conseil de surveillance signale immédiatement au président et aux autres membres du conseil de surveillance un conflit d'intérêts (potentiel) qui est d'intérêt patrimonial pour la société et/ou pour le membre concerné et fournit toutes les informations pertinentes à ce sujet, y compris les informations pertinentes pour la situation concernant son conjoint, son cohabitant légal ou toute autre personne qui partage sa vie, enfant adoptif et parents et alliés jusqu'au deuxième degré.

Lorsqu'il apparaît qu'un des membres du conseil de direction a un intérêt patrimonial direct ou indirect contraire à l'intérêt de la société, le conseil de direction renvoie cette décision au conseil de surveillance.

Le conseil de surveillance décide, le cas échéant hors la présence du membre concerné du conseil de surveillance ou du membre du conseil de direction, s'il y a un conflit d'intérêts. Le membre du conseil de surveillance ou du conseil de direction ne participe pas à la discussion ni à la prise de décision sur un sujet ou une transaction dans lequel ou laquelle il a un conflit d'intérêts. La déclaration et les explications du membre concerné du conseil de surveillance ou du conseil de direction sur la nature de ce conflit d'intérêts sont reprises dans le procès-verbal de la réunion du conseil de surveillance qui doit prendre la décision.

En la matière, les articles 7:115 et 7:117 du CSA doivent également être respectés et, conformément à ces articles, de telles transactions doivent être publiées dans le Rapport annuel de la société, avec mention du conflit d'intérêts et de la déclaration que les dispositions en la matière ont été respectées. Le commissaire doit également reprendre dans son rapport relatif à l'audit des comptes annuels une description distincte des conséquences de nature patrimoniale de la décision pour la société.

Procédure décrite aux articles 36, 37 et 38 de la Loi SIR (voir également « Conflits d'intérêts fonctionnels »)

En cas de conflit d'intérêts, la FSMA doit également être informée au préalable dans certains cas.

En 2020

Cette procédure ne devait pas être appliquée en 2020.

Conflits d'intérêts en matière d'opérations avec l'actionnaire majoritaire et avec des sociétés liées

La société est également tenue de respecter la procédure prévue aux articles 7:116 et 7:117, §2 du CSA si elle prend une décision ou exécute une opération en rapport avec:

- les relations d'Intervest avec une partie liée, à l'exception de ses sociétés du périmètre et
- avec une filiale d'Intervest dans laquelle la personne physique ou morale qui a le contrôle ultime d'Intervest détient, directement ou indirectement par l'intermédiaire d'autres personnes physiques ou morales qu'Intervest, une participation représentant au moins 25% du capital des filiales concernées ou donnant droit à au moins 25% de celui-ci en cas de distribution de bénéfices par cette filiale.

Les décisions ou opérations concernant de telles matières doivent être soumises préalablement à l'appréciation d'un comité composé de trois membres indépendants du conseil de surveillance qui, s'il le juge nécessaire, se fait assister par un ou plusieurs experts indépendants désignés par le comité et approuvés par la société. L'avis écrit motivé du comité (avec mention des informations prévues à l'article 7:116, §3 du CSA) est soumis au conseil de surveillance qui délibère alors sur la décision ou l'opération envisagée. Le conseil de surveillance indique dans son procès-verbal si la procédure décrite a été respectée et, le cas échéant, si et pour quels motifs il a été dérogé à l'avis du comité. Le commissaire évalue s'il n'y a pas d'incohérences d'importance matérielle dans les données financières et comptables figurant dans le procès-verbal du conseil de surveillance et dans l'avis du comité par rapport aux informations dont il dispose dans le cadre de sa mission.

Cet avis est joint au procès-verbal du conseil de surveillance. Les dispositions de l'article 7:116, § 4/1 du CSA sont également appliquées.

En 2020

Aucun conflit d'intérêts de ce type n'est survenu en 2020.

Conflits d'intérêts fonctionnels

Le régime des articles 37 et 38 de la Loi SIR s'applique à la société. L'article 37 de la Loi SIR contient un régime relatif aux conflits d'intérêts fonctionnels qui implique que la société doit informer la FSMA chaque fois que certaines personnes liées à la société (énumérées dans le même article, notamment les membres du conseil de surveillance et du conseil de direction, les personnes qui contrôlent la société, qui y sont liées ou qui détiennent une participation dans celle-ci, le promoteur et les autres actionnaires de toutes les filiales de la société) se portent directement ou indirectement contrepartie ou obtiennent un quelconque avantage de nature patrimoniale à l'occasion d'une opération avec la société ou avec l'une de ses filiales. Sa communication à la FSMA doit démontrer l'importance de l'opération envisagée pour la société, ainsi que le fait que l'opération concernée s'inscrit dans le cadre de sa stratégie d'entreprise.

L'article 38 de la Loi SIR décrit les cas où les dispositions des articles 36 et 37 de la Loi SIR ne s'appliquent pas, à savoir:

- › les opérations représentant une somme inférieure au montant le plus faible entre 1% de l'actif consolidé de la SIR publique et € 2.500.000;
- › l'acquisition de valeurs mobilières par la SIR publique ou une de ses sociétés du périmètre dans le cadre d'une émission publique effectuée par un tiers émetteur, pour laquelle un promoteur ou une des personnes visées à l'article 37, §1er interviennent comme intermédiaire au sens de l'article 2, 10° de la Loi du 2 août 2002
- › l'acquisition ou la souscription d'actions de la SIR publique par les personnes visées à l'article 37, §1er, émises suite à une décision de l'assemblée générale et
- › les opérations portant sur les liquidités de la SIR publique ou d'une de ses sociétés du périmètre, à la condition que la personne se portant contrepartie ait la qualité d'intermédiaire au sens de l'article 2, 10° de la Loi du 2 août 2002 et que ces opérations soient effectuées à des conditions conformes à celles du marché.

Les opérations pour lesquelles il existe un conflit d'intérêts fonctionnels doivent être exécutées aux conditions normales du marché. Lorsqu'une telle opération porte sur des biens immobiliers, l'évaluation de l'expert immobilier est contraignante en tant que prix minimum (en cas de cession par la société ou ses filiales) ou comme prix maximum (en cas d'acquisition par la société ou ses filiales).

De telles opérations, ainsi que les données à communiquer, sont immédiatement rendues publiques. Elles sont expliquées dans le Rapport annuel et dans le rapport du commissaire.

En 2020

Aucun conflit d'intérêts de ce type n'est survenu en 2020.

Conflits d'intérêts lorsqu'une filiale de la société fournit des services immobiliers à des tiers

Conformément à l'article 6, 10^o de la Loi SIR, la société devra élaborer une politique en matière de gestion des conflits d'intérêts lorsque sa filiale fournit des services immobiliers à des tiers (ce qui n'est pas le cas actuellement). Cette politique doit être publiée dans le Rapport annuel.

En 2020

Aucun conflit d'intérêts de ce type n'est survenu en 2020.

Autres réglementations et procédures

Règles de prévention des abus de marché

Intervest a repris les règles de conduite en matière de transactions financières dans la Charte de Gouvernance d'Entreprise et dans un règlement de transactions distinct (« Dealing Code ») qui peut être consulté sur www.intervest.be. Ce règlement de transactions fait partie intégrante de la Charte de Gouvernance d'Entreprise de la société. Il a été adapté aux législations et réglementations en vigueur (notamment le Règlement (UE) n° 596/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 sur les abus de marché et les réglementations européennes en résultant (ci-après conjointement le « Règlement sur les abus de marché »), la Loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers et le Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2020).

Ce règlement de transactions a pour objet de déterminer la politique interne de la société concernant la prévention du délit d'initié et de l'abus de marché.

Code de conduite

Intervest a rédigé un code de conduite qui s'applique à tous les travailleurs, ainsi qu'aux membres du conseil de direction, du conseil de surveillance, du comité d'audit et des risques, du comité de nomination et de rémunération et du comité d'investissement. Le code de conduite s'applique également aux collaborateurs temporaires et aux personnes qui travaillent sur une base contractuelle pour Intervest. Ce code de conduite peut être consulté sur www.intervest.be.

Ce code de conduite explique comment Intervest veut faire des affaires: de manière honnête, intègre et transparente, conformément aux intérêts d'Intervest, en particulier en ce qui concerne ses objectifs commerciaux et financiers. Le code de conduite est la base de toutes les procédures chez Intervest. Les principes opérationnels, lignes directrices ou procédures doivent être conformes (élaborés conformément) à ce code de conduite. Le code de conduite aide à orienter notre comportement et est conçu comme un cadre, et non comme un règlement, car il est impossible de prévoir toutes les situations possibles dans le code.

Procédure de notification des irrégularités

Intervest a introduit une procédure de notification des irrégularités. Cette procédure protège les collaborateurs et les business partners signalant des abus au sein de l'entreprise.

2.6 Autres parties intervenantes

Commissaire

Le commissaire, nommé par l'assemblée générale des actionnaires, est Deloitte Réviseurs d'entreprises SC s.f.d. SCRL, et est représenté par Rik Neckebroeck, réviseur d'entreprises.

Experts immobiliers

Le portefeuille immobilier est évalué chaque trimestre par trois experts indépendants, à savoir: Cushman & Wakefield, CBRE Valuation Services (Belgique) et CBRE Valuation Advisory bv (Pays-Bas), chacun pour une partie du portefeuille immobilier, sur base d'un principe de rotation.

Fonctions de contrôle indépendantes

Chaque SIR publique doit dans le cadre de son contrôle interne, donner un contenu aux procédures relatives à l'audit interne, à la gestion des risques et à la gestion d'intégrité. La personne chargée respectivement de la fonction d'audit interne, de la fonction de gestion des risques et de la fonction de compliance doit y veiller, conformément article 17, §3, 4 et 5 de la Loi SIR (ce sont conjointement les "fonctions de contrôle indépendantes").

Fonction d'audit interne indépendante

Il y a lieu d'entendre l'audit interne comme une fonction de jugement indépendante, intégrée dans l'organisation, axée sur l'examen et l'évaluation du bon fonctionnement, du rendement et de l'efficacité des processus et procédures utilisés par la société lors de l'exercice de ses activités. La personne responsable de l'audit interne peut fournir aux différents membres de l'organisation dans le cadre de l'exercice de leurs responsabilités, des analyses, des recommandations, des avis, des évaluations et des informations relatives aux activités examinées.

Cet audit interne se rapporte notamment au fonctionnement, au rendement et à l'efficacité des processus, procédures et activités concernant:

- › les questions opérationnelles: qualité et adéquation des systèmes et procédures, structures d'organisation, lignes directrices et méthodes et moyens utilisés par rapport aux objectifs
- › les questions d'ordre financier: fiabilité de la comptabilité, des comptes annuels et du reporting financier, et concordance à la réglementation (comptable) en vigueur

- › les questions de management: qualité de la fonction de management et des cadres dans le contexte des objectifs de la société
- › la gestion des risques et la compliance.

Début 2018, Intervest a chargé le conseiller externe PwC Bedrijfsrevisoren bv (représenté par son représentant permanent Marc Daelman) de l'audit interne. Dans ce cadre, Johan Buijs, membre du conseil de surveillance d'Intervest, a été désigné pour exercer le contrôle depuis la société sur la fonction d'audit interne assurée par PwC Bedrijfsrevisoren, et est donc considéré comme le responsable final de l'audit interne. Le mandat de PwC Bedrijfsrevisoren en tant que conseiller externe a une durée de trois ans et a pris fin le 31 décembre 2020. Au sein du comité d'audit et des risques et du conseil de surveillance, l'évaluation de l'audit interne (et des activités du consultant externe en ce qui concerne l'audit interne) est en cours, après quoi une nouvelle mission d'audit interne sera adjugée à court terme et un consultant externe sera désigné.

Fonction de gestion des risques indépendante

Dans le cadre de la politique de gestion des risques, la société veillera à ce que les risques auxquels elle est exposée (risques du marché, risques opérationnels, risques financiers et risques réglementaires) soient évalués, contrôlés et suivis correctement.

Dans ce but Intervest a nommé une personne en charge de la gestion des risques qui est responsable de la rédaction, de l'élaboration, du contrôle, de l'actualisation et de la mise en œuvre de la gestion des risques et des procédures liées à la gestion des risques.

La fonction de gestion des risques indépendante était assurée au 31 décembre 2020 par Inge Tas, encore membre du conseil de direction et cfo à cette date. Depuis le 10 mars 2021, la fonction de gestion des risques indépendante est assurée par Vincent Macharis, membre du conseil de direction et cfo. Le mandat est attribué pour une durée indéterminée.

Fonction de compliance indépendante

Les règles relatives au compliance et à l'intégrité sont comprises dans la fonction de Compliance Officer. La société a désigné une personne comme Compliance Officer, chargé de la surveillance du respect des règles concernant l'abus de marché, notamment les règles imposées par la Loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers et par le règlement UE 596/2014 sur les abus de marché.

Le Compliance Officer veille également à ce que la société respecte les lois, règlements et règles de conduite se rapportant à la société. Afin de garantir une culture d'entreprise intègre, Intervest a instauré un code de conduite interne et une procédure de notification des irrégularités.

L'article 17, §4 de la Loi SIR stipule que la SIR publique "doit prendre les mesures nécessaires afin de pouvoir disposer en permanence d'une fonction de compliance indépendante adéquate, destinée à assurer le respect, par la SIR publique, ses administrateurs, ses dirigeants effectifs, ses salariés et ses mandataires, des règles de droit relatives à l'intégrité de l'activité de SIR publique". L'article 6 de l'Arrêté Royal relatif aux SIR stipule que la SIR publique "doit prendre les mesures nécessaires pour pouvoir disposer en permanence d'une fonction de compliance indépendante adéquate. La fonction de compliance est adéquate quand elle garantit, avec une certitude raisonnable le respect, par la SIR publique, les membres de son conseil de surveillance, ses dirigeants effectifs, ses salariés et ses mandataires, des règles de droit relatives à l'intégrité de l'activité de SIR publique".

Il y a lieu d'entendre la « fonction de compliance indépendante » comme une fonction indépendante au sein de la société, basée sur la recherche et l'amélioration du respect par l'entreprise des règles relatives à l'intégrité de l'activité de la société. Les règles portent aussi bien sur la gestion de la société et le statut de l'entreprise que les autres dispositions légales et réglementaires. Il s'agit en d'autres termes d'une partie de la culture d'entreprise qui met l'accent sur l'honnêteté et l'intégrité et le respect des normes éthiques élevées en affaires. À cet effet, l'entreprise ainsi que ses collaborateurs doivent se comporter de façon intègre, c'est-à-dire être honnêtes, fiables et crédibles.

Le 31 décembre 2020, Inge Tas, alors membre du conseil de direction et cfo, était responsable de la fonction de compliance indépendante. Depuis le 12 février 2021, la fonction de compliance indépendante est assurée par Kevin De Greef, membre du conseil de direction et sgc. Le mandat est attribué pour une durée indéterminée.

Information conformément à l'article 34 de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007¹

Structure du capital²

Actions ordinaires (INTO)

Nombre	Capital (en €)	%
25.500.672	€ 232.372.857,105	100%

Le capital s'élève à € 232.372.857,10 et est réparti sur 25.500.672 actions entièrement libérées, représentant toutes une part égale de la société. Ce sont 25.500.672 actions ordinaires sans mention de valeur nominale.

Il n'existe aucune limitation légale ou statutaire de cession des titres, ni concernant l'exercice des droits de vote.

Aucun titre n'est lié à des droits de participation particuliers.

Plan d'options sur titres

La société n'a aucun plan d'options sur titres. La société a un plan de rémunération variable à long terme pour les membres du conseil de direction, tel que décrit dans la déclaration de gouvernance d'entreprise du Rapport du conseil de surveillance.

Conventions d'actionnaires

Pour autant que la Société en ait connaissance, il n'y a pas d'actionnaires qui agissent de commun accord. Il n'y a pas de conventions d'actionnaires connues auprès de la société pouvant donner lieu à une limitation de la cession de titres et/ou de l'exercice du droit de vote.

Capital autorisé

L'assemblée générale annuelle des actionnaires de la société a conféré, le 13 mai 2019, une autorisation au conseil de surveillance pour augmenter le capital social en une ou plusieurs fois d'un montant de:

- i. cinquante pour cent (50%) de deux cent vingt-et-un millions trois cent trente-et-un mille cinq cent soixante-quatre euros et quarante-huit centimes (€ 221.331.564,48), arrondi au centime d'euro inférieur, (a) si l'augmentation de capital à réaliser se rapporte à une augmentation de capital par apport en numéraire avec la possibilité d'exercer le droit de préférence des actionnaires de la société et (b) si l'augmentation de capital à

1 Concernant les obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur le marché réglementé – voir également la Loi du 1er avril 2007 se rapportant aux offres publiques d'acquisition.

2 À la date de clôture de ce Rapport annuel.

- réaliser se rapporte à une augmentation de capital par apport en numéraire avec la possibilité d'exercer un droit d'attribution irréductible (tel que stipulé dans la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées) des actionnaires de la société; et*
- ii. cinquante pour cent (50%) de deux cent vingt-et-un millions trois cent trente-et-un mille cinq cent soixante-quatre euros et quarante-huit centimes (€ 221.331.564,48), arrondis au centime inférieur, si l'augmentation de capital à réaliser concerne une augmentation de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel; et*
- iii. vingt pour cent (20%) de deux cent vingt-et-un millions trois cent trente-et-un mille cinq cent soixante-quatre euros et quarante-huit centimes (€ 221.331.564,48), arrondis au centime inférieur, pour toutes les formes d'augmentation de capital autres que celles visées et approuvées aux points (i) et (ii) ci-dessus,*

avec un maximum de € 221.331.564,48 au total pendant une période de cinq ans à compter de la publication de l'autorisation dans les Annexes au Moniteur belge le 24 mai 2019. Cette autorisation est valable jusqu'au 24 mai 2024.

Le capital autorisé ne peut pas être utilisé pour augmenter le capital en application de l'article 7:202 du CSA dans le cadre d'une offre publique d'achat des titres de la société.

Pour toute augmentation de capital, le conseil de surveillance fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des actions nouvelles. Les augmentations de capital peuvent donner lieu à l'émission d'actions avec ou sans droit de vote.

Lorsque les augmentations de capital, décidées par le conseil de surveillance en vertu de cette autorisation, comprennent une prime d'émission, le montant de cette prime d'émission doit être placé sur un compte spécial indisponible, nommé « Primes d'émission », qui constitue, à l'instar du capital, une garantie vis-à-vis de tiers et qui ne pourra être réduit ou supprimé que par une décision de l'assemblée générale statuant selon les conditions de présence et de majorité requises pour une réduction du capital, sous réserve de son incorporation au capital, comme prévu ci-dessus.

À ce jour, le conseil de surveillance a fait usage de l'autorisation qui lui a été accordée d'utiliser des montants du capital autorisé, dans le cadre de:

l'augmentation de capital par apport en nature (dividende optionnel) qui a été décidée le 26 mai 2020, d'un montant de € 7.687.867,05, à l'exclusion d'une prime d'émission de € 8.578.071,27. Ainsi, le conseil de surveillance peut encore augmenter le capital

- souscrit dans le cadre du capital autorisé de
- i. € 110.665.782,24 (a) si l'augmentation de capital à réaliser se rapporte à une augmentation de capital par apport en numéraire avec la possibilité d'exercer le droit de préférence des actionnaires de la société et (b) si l'augmentation de capital à réaliser se rapporte à une augmentation de capital par apport en numéraire avec la possibilité d'exercer un droit d'attribution irréductible (tel que stipulé dans la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées) des actionnaires de la société;*
- ii. de € 102.977.915,19 si l'augmentation de capital à réaliser dans le cadre de la distribution concerne un dividende optionnel, ou de*
- iii. € 44.266.312,90 € pour toutes les autres formes d'augmentation de capital;*

compte tenu d'un maximum total de (i), (ii) et (iii) ensemble de € 213.643.697,43.

Augmentation de capital

Toute augmentation de capital sera réalisée conformément aux articles 7:177 et suivants du CSA, sous réserve de ce qui est mentionné ci-après concernant le droit de préemption.

De plus, la société doit se conformer aux dispositions relatives à l'émission publique d'actions, prévues dans les articles 26 et 27 de la Loi SIR.

En cas d'augmentation de capital par apport en numéraire et sans préjudice de l'application des articles 7:188 à 7:193 du CSA, le droit de préférence peut seulement être limité ou supprimé à condition qu'un droit d'attribution irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution de nouveaux titres. Ce droit d'attribution irréductible répond aux conditions suivantes:

1. il porte sur la totalité des titres nouvellement émis
2. il est accordé aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions au moment de l'opération
3. au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique un prix maximum par action est annoncé
4. la période de souscription publique doit dans ce cas avoir une durée minimale de trois jours de bourse.

Les augmentations de capital par apports en nature sont soumises aux dispositions des articles 7:196 et 7:197 du CSA. De plus, conformément à l'article 26 §2 de la Loi SIR, les conditions suivantes doivent être respectées:

1. l'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée dans le rapport visé à l'article 7:197 du CSA, ainsi que dans la convocation à l'assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital
 2. le prix d'émission ne peut être inférieur à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette d'inventaire ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention d'apport ou, au choix de la société, avant la date de l'acte d'augmentation de capital et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédent cette même date.
- Pour l'application de la phrase précédente, il est autorisé de déduire du montant visé au point (b) de l'alinéa précédent un montant correspondant à la part des dividendes bruts non distribuée dont les nouvelles actions seraient éventuellement privées, pour autant que le conseil de surveillance justifie spécifiquement le montant des dividendes accumulés à déduire dans son rapport spécial et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel
3. sauf si le prix d'émission ou le rapport d'échange, ainsi que leurs modalités, sont déterminés et communiqués au public au plus tard le jour ouvrable suivant la conclusion de la convention d'apport en mentionnant le délai dans lequel l'augmentation de capital sera effectivement réalisée, l'acte d'augmentation de capital est passé dans un délai maximum de quatre mois
 4. le rapport visé sous 1° doit également expliciter l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier du bénéfice, de la valeur nette d'inventaire et du capital ainsi que l'impact en termes de droits de vote.

Ce qui précède ne s'applique pas à l'apport du droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, à condition que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

Rachat d'actions

Conformément à l'article 9 des statuts, la société peut acquérir ses propres actions, les conserver en gage ou les céder, en vertu de la décision de l'assemblée générale conformément aux dispositions du CSA.

En outre, le conseil de surveillance est autorisé, pour une période de cinq ans à compter de la publication de la décision aux annexes du Moniteur belge, c'est-à-dire à partir du 2 juin 2020, à acquérir et à prendre en gage pour le compte de la société les actions propres de la société (même hors bourse) à un prix unitaire qui ne peut pas être inférieur à 85% du cours de bourse de clôture du jour précédent la date de la transaction (acquisition et prise en gage) et qui ne peut pas être supérieur à 115% du cours de bourse de clôture du jour précédent la date de la transaction (acquisition et prise en gage) sans que la société ne puisse détenir plus de 10% du total des actions émises.

Les 19 et 20 mars 2020, Intervest a acheté 2.517 de ses actions propres sur Euronext Brussels via un intermédiaire financier. Les actions ont été achetées à un prix moyen (arrondi) de € 17,88 par action. Cette opération d'achat a été effectuée dans le cadre du paiement en actions à Marco Hengst de la rémunération variable à long terme pour les exercices 2017 à 2019.

Ni Intervest ni ses sociétés du périmètre ne détiennent au jeudi 31 décembre 2020 des actions propres.

Conventions en cas de changement de contrôle après une offre publique de reprise

Il n'existe aucune convention importante souscrite par Intervest qui entre en vigueur, subit des modifications ou expire en cas de changement de contrôle de la société après une offre publique d'acquisition, à l'exception des clauses courantes des conventions de financements.

Aperçu détaillé des opérations par jour

Date	Nombre d'actions	Cours moyen (en €)	Cours minimum (en €)	Cours maximum (en €)	Prix total (en €)
19 mars 2020	2.500	17,8680	17,800	17,960	44.670,00
20 mars 2020	17	19,3871	19,380	19,500	329,58
TOTAL	2.517	17,8783			44.999,58

3 Entreprendre durablement et de façon socialement responsable

Intervest souhaite jouer un rôle de pionnier dans le domaine de la durabilité et considère dès lors celle-ci comme l'un des quatre piliers de sa stratégie #connect2022. La création de valeur de manière durable, dans une optique d'amélioration continue de la qualité des immeubles pour les clients dans deux segments – bureaux et logistique – est au cœur de la stratégie formulée en 2020.

Intervest souscrit aux 17 objectifs de développement durable des Nations unies (ODD). Ces ODD (objectifs de développement durable) encouragent l'action dans cinq domaines, à savoir Planet, Peace, Partnership, Prosperity et People, et offrent un cadre de durabilité international large. Pour sa stratégie de durabilité, Intervest a procédé, au niveau macro, à une sélection de plusieurs ODD dans le cadre desquels, en tant qu'entreprise cotée en bourse, elle peut apporter la plus grande contribution possible tout en limitant au maximum son impact négatif éventuel.

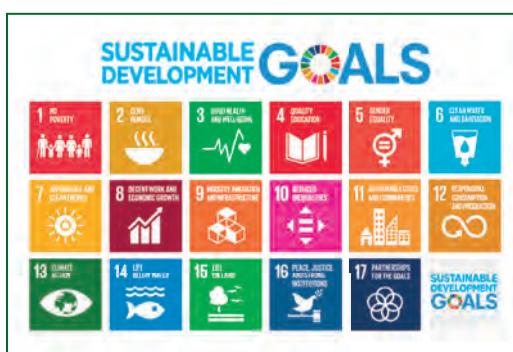
Cela n'empêche pas Intervest de compléter le cadre plus large de manière structurelle. Début 2018, un accord de collaboration a été conclu avec VOKA. En collaboration avec VOKA, Intervest établira au moins 10 objectifs de durabilité sur lesquels elle se concentrera au niveau micro durant l'année concernée. En 2020, Intervest a été lauréate de la « VOKA Charter Entreprise durable » pour les objectifs qu'elle a atteints en 2019, tout comme en 2019 pour les efforts fournis en 2018.

Intervest poursuivra la réalisation des ODD en 2020, notamment grâce à BECOME (Business Energy Community Mechelen), un projet à Malines Nord qui, à terme, produira, distribuera et consom-

mera de l'énergie durable locale. Par ailleurs, le programme de certification visant à renouveler systématiquement les certificats des immeubles existants et à avoir certifié au moins BREEAM « Very Good » 30% du portefeuille d'ici 2022, se poursuit avec comme fil conducteur BREEAM-In-Use. Grâce, notamment, à l'installation de panneaux solaires, à un plan de formation, y compris en matière de durabilité, à des évaluations semestrielles des collaborateurs, à un plan de mobilité durable et à la mise en place d'un programme de bien-être, les différents objectifs de durabilité des Nations Unies ont été concrétisés en 2020.

Fin 2020, les 17 objectifs de développement durable ont été réalisés au moins une fois dans l'exploitation quotidienne de l'entreprise, ce qui permettra à Intervest de recevoir pour 2020 le certificat UNITAR internationalement reconnu, lié aux Nations unies. En outre, les mesures de performance EPRA spécialement applicables au secteur de l'immobilier (EPRA sustainability Best Practices Recommendations, (EPRA sBPR)) sont utilisées depuis 2019. Le Rapport de durabilité 2019, qui était la première édition, a immédiatement été récompensé par un EPRA sBPR Silver Award et un EPRA sBPR Most Improved Award. Ces Awards sont une reconnaissance des efforts soutenus qu'Intervest déploie en vue d'un reporting cohérent et transparent en matière de durabilité.

Le Rapport de durabilité 2020 rend compte des objectifs de durabilité plus larges de l'ONU et des EPRA performance measures propres à l'immobilier dans un rapport séparé et est disponible sur www.intervest.be





RAPPORT DU CONSEIL DE DIRECTION

- 1 Le marché de l'immobilier logistique et des bureaux
- 2 Développements importants en 2020
- 3 Résultats financiers 2020
- 4 Structure financière
- 5 Affectation du bénéfice 2020
- 6 EPRA Best Practices
- 7 Prévisions 2021

1 Le marché de l'immobilier logistique et des bureaux¹

1.1 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. Indépendamment des 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 l'immobilier logistique se situent actuellement aux alentours de € 55/m². Ces niveaux sont atteints principalement dans la région autour de Bruxelles.

La prise en occupation totale de la surface logistique était de 943.000 m² en 2020. Grâce, notamment, à une très grande prise en occupation de 437.000 m² au quatrième trimestre, le marché affiche des performances au niveau moyen des cinq dernières années. Diverses transactions importantes, telles que 150.000 m² dans le port de Gand et 50.000 m² à Tournai, en sont en partie à l'origine. Le secteur en développement de l'e-commerce représente évidemment une part importante de cette prise en occupation. Dans l'ensemble, la disponibilité d'espaces logistiques prêts à l'emploi reste à un niveau historiquement bas, à savoir 1,25%. En 2020, un total de 525.000 m² a été construit, mais en général sur mesure pour des clients ayant déjà préalablement signé un contrat. Un important pipeline de développement représentant au moins 440.000 m² est également attendu en 2021. Une forte demande combinée à une disponibilité limitée de terrains ou de projets freinera le marché à moyen terme. Il n'est donc pas inconcevable que les promoteurs soient davantage disposés à démarquer des projets spéculatifs – des exemples sont en effet déjà en cours de construction, comme dans le port de Gand et à Genk Green Logistics.

Pays-Bas

Aux Pays-Bas, la prise en occupation totale s'élevait à 2,1 millions de m² en 2020. Ce marché a également enregistré de belles performances pendant la pandémie, quoique légèrement inférieures à une année 2019 exceptionnelle. Le marché de la location a été traditionnellement en grande partie propulsé par les tierces parties logistiques et par les commerçants en ligne qui ont réalisé de solides prestations grâce à l'e-commerce, désormais devenu une tendance du comportement des consommateurs en matière d'achats. Le taux de vacance passe à 5,1% et augmente ainsi par rapport à 2019 (2019: 4,8%). Cette hausse est principalement due aux projets spéculatifs qui ont été réceptionnés dans le courant de 2020 et qui n'ont pas encore été mis en service, ainsi qu'à l'inoccupation d'entrepôts obsolètes.

Les principales régions logistiques sont Tilburg/Waalwijk, Rotterdam, Noord-Limburg/Venlo et Utrecht et Schiphol/Amsterdam. Les régions logistiques émergentes sont Almere-Lelystad, l'axe A12, Arnhem-Nijmegen, Moerdijk et est des Pays-Bas/Twente. Le marché immobilier logistique semble s'étendre aux Pays-Bas.

La tendance dominante sur le marché locatif devrait se poursuivre en 2021, ce qui augmentera la prise en occupation et provoquera une pénurie d'entrepôts modernes à la pointe de la technologie.

Les loyers les plus élevés aux Pays-Bas se situent autour de € 65 à € 70/m², à des emplacements de premier ordre. Aux abords de l'aéroport de Schiphol, les loyers les plus élevés peuvent même atteindre € 85/m².

1

Sources: CBRE. Belgium Logistics Market View Q4 2020, CBRE. Marketview. Brussels Offices, Q3 2020, Cushman & Wakefield. Marketbeat Office Q4 2020, Cushman & Wakefield. Marketbeat Industrial Q4 2020, Cushman & Wakefield. Marketbeat Belgium Regional Office Q4 2020, CBRE. Belgium Market Outlook 2021, JLL Logistics Q4 The Netherlands, JLL Global real Estate Perspective November 2020, Vakliteratuur en gesprekken met vastgoeddeskundigen doorheen het jaar. Vastgoedmarkt (NL) 28 octobre 2020 et 13 janvier 2021.

Le marché de l'investissement

Belgique

L'immobilier logistique reste une classe d'actifs attrayante pour les investisseurs. La robustesse du secteur a en outre été mise en évidence durant la crise du coronavirus. Les projets built-to-suit avec des contrats à long terme restent bien entendu les plus appréciés des investisseurs, mais en raison de l'offre limitée de produits core+, de nombreux investisseurs se tournent également vers des produits portfolio ou value-add, avec ou sans potentiel de redéveloppement. Les friches industrielles gagnent de plus en plus en importance.

La disponibilité limitée et l'appétit général pour cette classe d'actifs donnent lieu à des rendements historiquement bas pour l'immobilier logistique. En Belgique, le marché de l'investissement est encore un peu plus conservateur qu'aux Pays-Bas, même si un rendement de 4,25% est estimé pour les produits de premier ordre. Le rendement attendu de la logistique se situe ainsi au même niveau que pour les immeubles de bureaux. Cette tendance importante se poursuivra probablement en 2021.

Pays-Bas

Le marché immobilier logistique néerlandais poursuit son expansion et les rendements initiaux (net initial yields - NIY) baissent encore de 0,5 point de base pour s'établir à 4%, voire en dessous. Une poursuite de la compression à 3,6% des NIY est attendue à la suite d'un intérêt persistant des investisseurs. Les bonnes performances du marché locatif à la suite de la croissance de l'e-commerce en sont à l'origine, mais aussi le fait que d'autres segments immobiliers, tels que les hôtels, les magasins et les bureaux, sont devenus moins intéressants. Les perspectives pour 2021 sont optimistes, notamment en raison de l'importance croissante du commerce en ligne. L'offre de produits d'investissement appropriés reste toutefois limitée.

Les promoteurs construisent de manière spéculative sur de nouveaux sites logistiques ou redéveloppent des friches industrielles existantes.

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. La croissance de ces hubs logistiques urbains s'accélère actuellement. Dans le segment 5.000 m²-10.000 m², en particulier, la croissance est encore très grande, puis viennent les centres régionaux de distribution urbaine de plus de 20.000 m².

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 dans le paysage n'est pas près de s'arrêter.

De ce fait, une attention accrue sera accordée au design architectural et à l'intégration paysagère des grands centres de distribution. Un renforcement de la réglementation de la part des communes est à prévoir.

La crise de l'azote a également un impact sur le développement de l'immobilier industriel. Des défis qui feront l'objet de débats supplémentaires en 2021.

En outre, des thèmes tels que la circularité et le manque de personnel sont des sujets sensibles dans le secteur de la logistique.

Les investisseurs internationaux sont toujours particulièrement actifs sur le marché immobilier logistique néerlandais, notamment en raison du climat positif envers les entreprises, de la situation favorable et de l'excellence de l'infrastructure. 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 reste généralement limité avec quelques exceptions, comme dans le nord de Gand.

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 chocs sur les stocks qui en découlent et mettent actuellement en place divers exercices stratégiques en la matière, qui pourraient avoir des conséquences au cours des années à venir. 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. L'impact négatif sur les fournisseurs, notamment du retail et de l'horeca, incite les bailleurs à faire preuve de la flexibilité nécessaire vis-à-vis des locataires afin de garantir l'avenir.

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 auto-

matisée poussée continuera à augmenter en 2021. 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.

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 économies en énergie, de pompes à chaleur, de panneaux solaires pour couvrir leurs besoins en énergie, de stockage de la chaleur et du froid dans le sol, de l'utilisation d'eau de pluie et d'installations sanitaires économies en eau, etc. La circularité – 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 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 capacité portante plus élevée et la superficie des bureaux et des locaux sociaux doit être réduite.

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.

Hubs de distribution urbaine

Au cours de l'année écoulée, le commerce en ligne s'est développé de manière fulgurante à la suite de la pandémie de coronavirus. La distribution urbaine, proche des consommateurs, a dès lors 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.

Les spécialistes s'attendent à ce qu'à l'avenir, des hubs de distribution multicouches soient également développés en périphérie, une évolution qui permettra une superficie au sol de plus de 20.000 m² et peut être intéressante pour plusieurs groupes cibles. Plusieurs types de groupes cibles et de fonctionnalités pourront être combinés.



1.2 Bureaux

Le marché locatif

Avec une prise en occupation d'environ 264.000 m² au total, le marché bruxellois des bureaux a atteint un plancher record absolu depuis ces vingt dernières années. La disponibilité se situe actuellement aux alentours de 7% et devrait encore augmenter, étant donné que près de 200.000 m² de développements spéculatifs (souvent déjà amorcés avant la crise) viendront s'ajouter au marché au cours des deux prochaines années. En outre, les chercheurs observent une augmentation des « grey spaces », à savoir des espaces de bureaux que les utilisateurs proposent en sous-location afin de réduire quelque peu leurs propres surfaces contractuelles (trop grandes). Toutefois, les loyers moyens ne sont pas encore influencés par la crise et continuent de fluctuer autour de € 190/m². Les loyers les plus élevés dans le quartier Léopold restent également stables et peuvent atteindre € 320/m².

En 2020, les marchés régionaux ont enregistré des prestations d'un niveau similaire à celles de Bruxelles. Avec une baisse de la prise en occupation d'environ 40% pour le marché flamand des bureaux, le niveau le plus bas depuis 2011 est atteint. En Wallonie, en revanche, la prise en occupation progresse d'environ 41% en 2020, emmenée par le marché namurois propulsé par diverses grandes transactions publiques. Comme prévu à la mi-2020, les loyers les plus élevés aux emplacements de premier ordre à Anvers passent à € 165/m². D'autres marchés tels que Liège, Gand et Namur restent stables à € 160/m². Outre l'incertitude actuelle liée au coronavirus, la faible prise en occupation peut être en partie attribuée au nombre limité de développements spéculatifs sur le marché anversois.

Malgré un certain nombre de transactions dans le pipeline, les experts s'attendent à ce que la prise en occupation affiche encore de faibles performances pendant un certain temps. L'impact précis de la crise du coronavirus sur le marché des bureaux sera certainement connu et se manifestera lentement dans le courant de 2021. Pour le moment, les experts remarquent que de nombreuses décisions ou relocalisations sont mis « en attente » en raison d'une incertitude accrue ou d'exigences supplémentaires imposées par les banques pour les financements. La prise en occupation par les centres de coworking ralentit aussi considérablement. En raison de la crise et de l'augmentation du télétravail, de nombreux utilisateurs de bureaux examineront leur stratégie immobilière au cours des prochains mois, ce qui, comme signalé précédemment, pourrait entraîner une plus grande décentralisation ou un boost pour les centres de coworking.

Le marché de l'investissement

Contrairement aux attentes générales, le marché belge de l'investissement réalise des prestations

record en 2020, avec un volume de près de € 6,2 milliards, soit 11% de plus que le record de l'année passée et 20% de plus que la moyenne des cinq dernières années. Environ € 4,2 milliards de ce chiffre se situent dans l'immobilier de bureaux. Ce record est évidemment en grande partie dû à une seule transaction, à savoir la vente de la Tour des Finances (€ 1,3 milliard). Néanmoins, le reste du marché réalise également de belles performances.

Les prime yields à Bruxelles restent pour l'instant stables à 3,75%, avec des exceptions allant jusqu'à 3,5% pour les contrats à long terme. Dans les régions, ils sont légèrement plus élevés, à savoir environ 4,75%.

Les régions se portent également bien, avec un volume total de € 650 millions. Ces chiffres élevés sont principalement dus à diverses transactions importantes, telles que l'achat de Post X par AG à Anvers (€ 275 millions) et celui du MG business center par Belfius à Gand (€ 45 millions). Anvers et Gand restent des marchés secondaires attractifs pour les investisseurs (majoritairement) belges. En 2021, les performances du marché de l'investissement devraient être plus faibles, non en raison d'une évolution des conditions de base (la disponibilité du capital n'est toujours pas un problème, par exemple), mais à cause du caractère exceptionnel de 2020.

Tendances

Travailler, vivre et se détendre sont des activités de plus en plus entremêlées. Avec la crise du coronavirus, l'environnement de travail mixte sous forme de télétravail, télétravail depuis un hub régional, espace de coworking, etc. prend un caractère plutôt durable.

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. D'une part, le télétravail entraîne une réduction intuitive des besoins en mètres carrés. D'autre part, les règles de distanciation et un environnement de travail « coronaproof » exigent une plus grande surface. La direction dans laquelle la balance finira par pencher est encore inconnue.

Les bureaux ne sont plus un coût 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. La technologie et la mobilité façonnent les lieux de demain. Les entreprises recherchent des bureaux agréables à des emplacements aisément accessibles, proposant un éventail de services adéquats.

Ce besoin débouchera en fin de compte sur des environnements où travail, logement, shopping et vie se combinent.

2 Développements importants en 2020

2.1 Taux d'occupation et locations en 2020

Le **taux d'occupation** du portefeuille disponible pour la location s'élève à 93% au 31 décembre 2020 et est donc stable par rapport à la fin de l'année 2019 (93%).

Le taux d'occupation du **portefeuille logistique** total reste lui aussi au même niveau qu'à la fin de l'année 2019 (96%).

Le portefeuille logistique en Belgique présente un taux d'occupation de 95% et a augmenté de 1 pp par rapport à la fin de l'année 2019 en raison d'une location à DPD Belgium et d'une extension de Delhaize à Puurs. Les deux transactions représentent ensemble une progression du taux d'occupation de 4 points de pourcentage. L'augmentation est toutefois réduite en raison de la réception du premier bâtiment de Genk Green Logistics juste avant la fin de l'année, qui n'est pas encore loué au 31 décembre 2020.

La baisse du taux d'occupation du portefeuille logistique aux Pays-Bas de 2 points de pourcentage par rapport à fin 2019, à 98%, est due à la réception du nouveau complexe Roosendaal, qui n'est que partiellement loué au 31 décembre 2020. Si le contrat de bail à court terme de moins de 1 an sur ce bien est pris en compte, le portefeuille logistique aux Pays-Bas est entièrement occupé à la fin de l'année 2020. La nouvelle construction logistique Gold Forum à Eindhoven, réceptionnée au premier semestre de 2020, est entièrement louée au 31 décembre 2020.

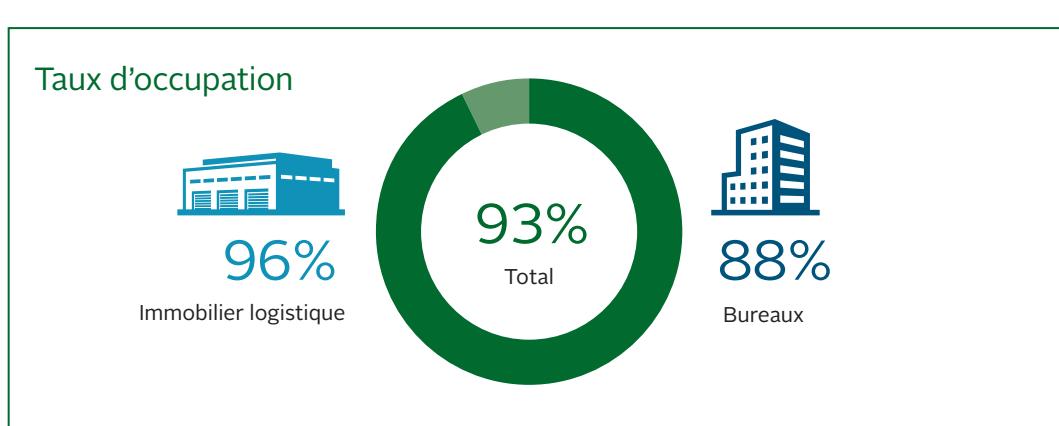
Le taux d'occupation du **portefeuille de bureaux** diminue de 2 points de pourcentage par rapport à la fin de l'année 2019 et s'élève à 88% au 31 décembre 2020. En ce qui concerne les **locations**, malgré les circonstances difficiles et les incertitudes découlant de la crise sanitaire mondiale actuelle, Intervest a pu réaliser diverses transac-

tions importantes en 2020, en s'engageant à créer de la valeur par un travail orienté client. L'activité de location est visible dans les deux segments, mais les transactions les plus importantes se situent essentiellement dans le segment logistique en Belgique.

Au **total**, 19% du loyer annuel contractuel des bureaux et immeubles logistiques ont été prolongés ou renouvelés (14% en 2019). 6% de ceux-ci concernent de nouvelles transactions, tandis que 13% sont des extensions et prolongations avec des clients existants d'Intervest. Au total, quelque 230.000 m² ont été prolongés ou renouvelés dans 28 transactions, ce qui représente un loyer annuel net de € 11,7 millions. La durée restante moyenne jusqu'à la prochaine échéance de l'ensemble du portefeuille immobilier est de 4,0 ans fin 2020, contre 4,3 ans fin 2019. Malgré le contexte économique difficile en 2020, cette diminution est relativement limitée grâce à une politique de location active de l'Équipe Intervest.

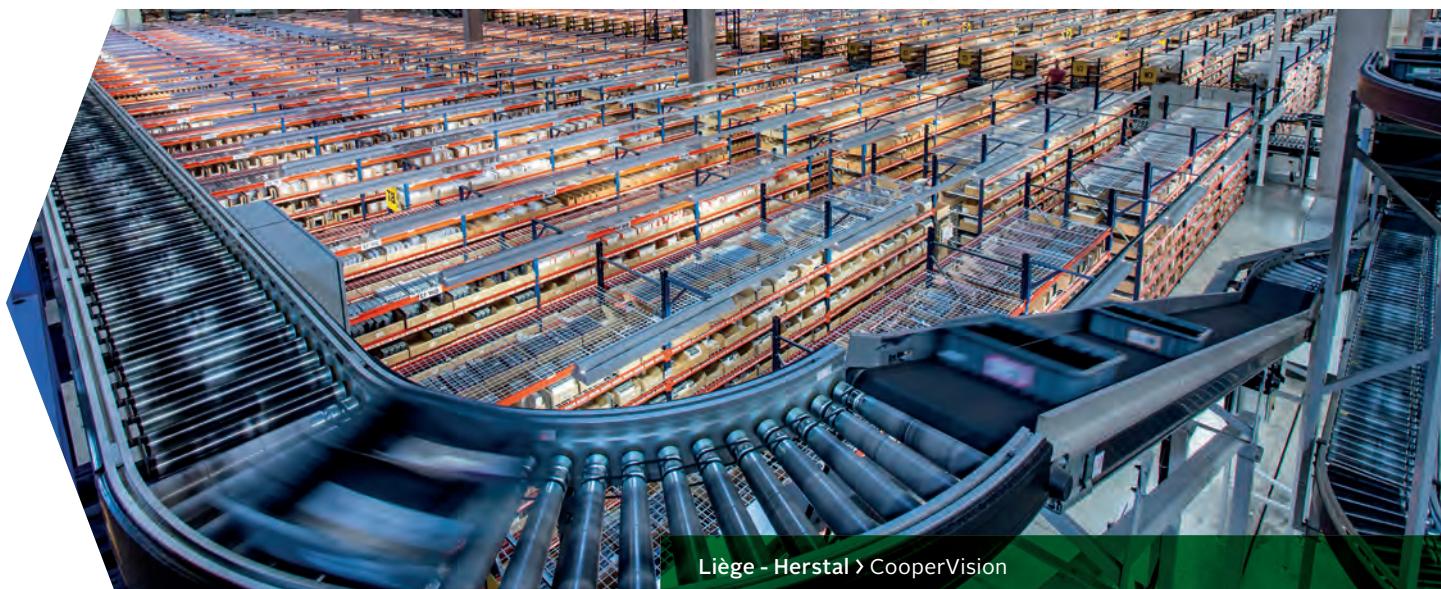
Dans le **segment des bureaux**, des contrats ont été conclus pour un total de 22.000 m². 8% du loyer annuel contractuel du portefeuille de bureaux, soit € 2,4 millions, ont été prolongés ou renouvelés. Il s'agit principalement de prolongations à Mechelen Business Tower, Mechelen Campus et Intercity Business Park.

Dans le **segment logistique**, des contrats ont été conclus pour un total de 208.000 m². 28% du loyer annuel logistique contractuel, soit € 9,3 millions, ont été prolongés ou renouvelés. 11% concernent des contrats avec de nouveaux locataires ou des locataires existants sur de nouveaux sites, 15% concernent des prolongations sur des contrats existants et 2%, une extension sur un contrat existant.



Les principales transactions dans le portefeuille logistique sont conclues dans les villes suivantes :

- › Herentals, avec la prolongation de Nike Europe Holding jusque fin 2022 pour 51.000 m²
- › Puurs, avec l'extension de Delhaize et la location à DPD Belgium, pour un total de 27.000 m²
- › Herstal, avec la prolongation de Coopervision pour 23 000 m²
- › Eindhoven (NL), avec la location à OneMed pour 21.000 m² dans la nouvelle construction logistique Gold Forum;
- › Roosendaal (NL) avec la location à court terme à une chaîne allemande de supermarchés de 21.000 m² dans la nouvelle construction logistique Roosendaal Braak



2.2 Investissements en 2020

En 2020, Intervest a investi pour un montant de € 110 millions dans le portefeuille immobilier, à la fois dans des sites logistiques durables et dans des biens immobiliers présentant un potentiel de (re) développement. Ces investissements répondent à deux piliers de la stratégie #connect2022, à savoir la durabilité et la création de valeur par le potentiel de développement futur.

Aux Pays-Bas, Intervest a acquis une nouvelle construction logistique durable à Eindhoven. Par ailleurs, le portefeuille immobilier logistique aux Pays-Bas a été étendu avec l'acquisition de trois immeubles existants avec une option pour une position de terrain à Venlo et le site stratégique situé Rietvelden à 's-Hertogenbosch. Les travaux du projet de construction logistique durable à Roosendaal ont également été achevés en 2020.

Les sites récemment acquis aux Pays-Bas ont, ensemble, une superficie locative d'environ 76.000 m² et génèrent des revenus locatifs annuels d'environ € 4,6 millions.

Les acquisitions ont en moyenne un rendement initial brut de 7,2%.

En Belgique, au cours de l'année 2020, un immeuble de bureaux a été acquis à Herentals avec une position de terrain stratégique, ce qui permet un agglomérat pour un vaste projet de redéveloppement logistique sur le site voisin de Herentals Logistics.

Un projet de rénovation de bureaux ultramoderne à Anvers a été acquis en novembre et sera finalisé d'ici le début de l'année 2022 avec la propre équipe de développement et commercialisé sous le nom de Greenhouse Singel.

Dans le portefeuille logistique existant, les travaux de construction d'une extension built-to-suit durable à Merchtem sont terminés.

Les transactions sont financées par des lignes de crédit existantes. La valeur d'investissement des transactions réalisées correspond aux évaluations des experts indépendants de la société.

Acquisitions immobilier logistique aux Pays-Bas

Eindhoven, Flight Forum 1890: Gold & Silver Forum forment un cluster à Eindhoven Airport

En 2020, Intervest a acquis l'immeuble logistique de premier plan Gold Forum à Eindhoven.

Gold Forum, un immeuble logistique state-of-the-art durable situé dans le zoning industriel Flight Forum, à proximité de l'aéroport d'Eindhoven, a été réceptionné le 30 janvier 2020 et transféré à Intervest pour un montant d'investissement de € 19 millions.

Cette transaction, réalisée par la conclusion d'un contrat de vente clé en mains, avait été annoncée précédemment par Intervest¹. L'immeuble génère environ € 1,2 million de revenus locatifs annuels et a été loué début juillet 2020 pour 10 ans à OneMed. Le rendement initial brut s'élève à 6,4%.

L'immeuble imposant, avec sa façade richement dorée et courbée, forme un ensemble avec l'immeuble industriel Silver Forum acquis par Intervest en 2018, le tout résultant en un complexe logistique de près de 50.000 m² sur un site multimodal. La situation et la configuration de l'immeuble dans la région d'Eindhoven font qu'il convient également comme entrepôt de distribution urbaine.

Avec cette nouvelle construction, la qualité du portefeuille néerlandais sera davantage optimisée, étant donné que l'immeuble est certifié BREEAM « Very Good » et est équipé d'une installation photovoltaïque sur le toit.

Venlo: site logistique avec option pour une position de terrain

Dans le cadre de l'extension de son portefeuille logistique à des emplacements stratégiques de premier ordre, Intervest a acquis, en 2020, trois immeubles existants et une option pour une position de terrain à Venlo. Cette position de terrain pourra à l'avenir être utilisée comme site logistique à développer.

¹ Voir communiqué de presse du 5 novembre 2018 « Avec le projet de développement Gold Forum, Intervest étend sa position logistique à près de 50.000 m² aux alentours de l'aéroport d'Eindhoven. »





Pays-Bas - Roosendaal > Borchwerf I - Braak

La transaction a été réalisée comme une transaction de sale-and-lease back avec Welsi, qui loue une partie des immeubles existants pour une période de cinq ans. Les trois immeubles ont été acquis pour un montant d'investissement de € 12,9 millions et généreront un rendement initial brut de 6,2%.

La superficie totale des immeubles existants comprend environ 9.800 m² d'espace d'entreposage et 1.970 m² d'espace de bureaux. Les immeubles sont occupés par plusieurs locataires, actifs dans le secteur logistique. Le site affiche un taux d'occupation de 100%.

Le site dispose d'un accès tri-modal grâce à son emplacement qui se situe quasiment à côté du terminal ferroviaire ECT et non loin du terminal de bateaux, ce qui constitue un atout unique par rapport aux emplacements concurrentiels. En outre, les deux principaux immeubles sont équipés d'une installation photovoltaïque, ce qui signifie que cette transaction permet d'améliorer la durabilité du portefeuille d'Intervest.

Étant donné la disponibilité limitée de superficies de moindre envergure dans la région de Venlo et l'emplacement de première classe de ce site, le potentiel de location de la position de terrain est jugé positif. La position de terrain présente ainsi un beau potentiel pour le développement supplémentaire, à court ou moyen terme, d'un immeuble logistique d'environ 10.000 m².

Roosendaal, Borchwerf I - Braak: réception nouvelle construction logistique

Intervest a acheté en 2019 un terrain de 3,9 hectares sur le site industriel de Borchwerf I à Roosendaal. En collaboration avec le promoteur Van Dam Invest, Intervest a ensuite réalisé sur ce terrain un centre de distribution logistique de qualité et durable de 28.000 m², dont les travaux de construction ont été achevés début avril 2020.

Cette nouvelle construction permet également d'optimiser davantage la qualité du portefeuille néerlandais, étant donné que le bâtiment satisfait aux normes de durabilité les plus élevées et est certifié BREEAM « Outstanding ». L'immeuble dispose d'une isolation de pointe, d'une installation photovoltaïque, d'un éclairage LED, de systèmes d'évacuation d'eau séparés, etc.

En 2020, la dernière tranche d'environ € 1,0 million a été investie. Le montant total de l'investissement de cette nouvelle construction s'élève à environ € 19,5 millions, ce qui correspond à un rendement initial brut de 7,2% en cas de location complète. L'immeuble logistique est loué à 23%, avec un bail à court terme jusqu'au début de l'année 2021. Les 77% restants sont loués jusqu'au 31 décembre 2021 à une chaîne allemande de supermarchés active dans une grande partie de l'Europe.

1 Voir communiqué de presse du 5 novembre 2018: « Avec le projet de développement Gold Forum, Intervest étend sa position logistique à près de 50.000 m² aux alentours de l'aéroport d'Eindhoven. »



's-Hertogenbosch: site logistique Rietvelden

Dans le cadre de l'extension stratégique de son portefeuille logistique aux Pays-Bas, Intervest a conclu, en juin 2020, une convention avec Pro Delta Real Estate pour l'achat du site industriel Rietvelden à 's-Hertogenbosch, pour un montant d'investissement total de € 12,1 millions. Ce site comprend quatre immeubles et jouxte la position de terrain existante d'Intervest. Ce conglomérat améliore le potentiel de développement à long terme de l'ensemble du site.

La superficie totale des immeubles existants comporte environ 5.500 m² d'espace de cross-docking et plus de 10.000 m² d'espace d'exploitation. Les immeubles sont occupés par deux locataires actifs dans les secteurs logistique et technologique. Le site a un taux d'occupation de 100% et génère des revenus locatifs annuels de € 1,2 million, de sorte que le rendement s'élève à environ 9,9% pour l'occupation actuelle.

Le site se situe sur l'axe logistique A59 – Moerdijk – 's-Hertogenbosch - Nijmegen et bénéficie d'un accès aisé à l'autoroute, avec une connexion rapide vers le centre-ville. Ce dernier point rend le site particulièrement approprié pour des activités de last-mile et de distribution urbaine. De plus, le terminal à conteneurs BCTN se trouve à seulement 1,6 km, ce qui constitue un atout unique.

Investissements immobiliers et projets de développement en Belgique

Herentals: acquisition d'un immeuble de bureaux avec position de terrain stratégique pour un redéveloppement logistique de grande ampleur du site Herentals Logistics

Intervest a acquis 100% des actions de Gencor SA, une société possédant, à Herentals, un immeuble de bureaux et une position de terrain jouxtant les propriétés existantes d'Intervest, Herentals Logistics. Le développement du site pourrait ainsi être poursuivi.

Le prix d'acquisition du bien immobilier pour le calcul du prix des actions s'élève à environ € 11 millions.

L'immeuble de bureaux de qualité situé à Herentals, le long de l'E313, a été construit en 2007 et compte environ 7.300 m² d'espaces de bureaux. L'immeuble de six étages, composé de trois ailes, est loué à 83% à 11 locataires et propose, outre des bureaux traditionnels, des espaces de bureaux flexibles et un service intégral. L'acquisition de l'immeuble de bureaux avec une position de terrain s'inscrit dans le plan de croissance stratégique visant à développer des clusters

à des endroits stratégiques soigneusement étudiés. Un redéveloppement à grande échelle sur l'ensemble du site de Herentals, avec une intégration durable unique de bureaux et de logistique, est ainsi possible.

Merchtem: extension built-to-suit sur le site logistique existant

Durant le premier trimestre de 2020, les travaux ont débuté dans le zoning industriel Preenakker à Merchtem pour une extension built-to-suit qui sera contiguë à l'entrepôt actuel du locataire ZEB, multibrand fashion store. Le site logistique existant de plus de 7.000 m² deviendra, à la suite de l'extension, un entrepôt de distribution de plus de 14.000 m² avec mezzanine. L'investissement total d'Intervest relatif à l'extension s'élève à environ € 6,3 millions.

Le bâtiment a été réceptionné dans le courant de 2020. Cette extension donne lieu à une convention de bail de longue durée, qui génère € 0,4 million de revenus locatifs annuels. La convention de bail pour l'immeuble existant a été prolongée simultanément.

Ces activités, entièrement développées « in-house », s'inscrivent à la fois dans le cadre du positionnement d'Intervest en tant que partenaire immobilier qui répond de manière flexible aux besoins du client et dans la stratégie d'extension du portefeuille immobilier logistique.

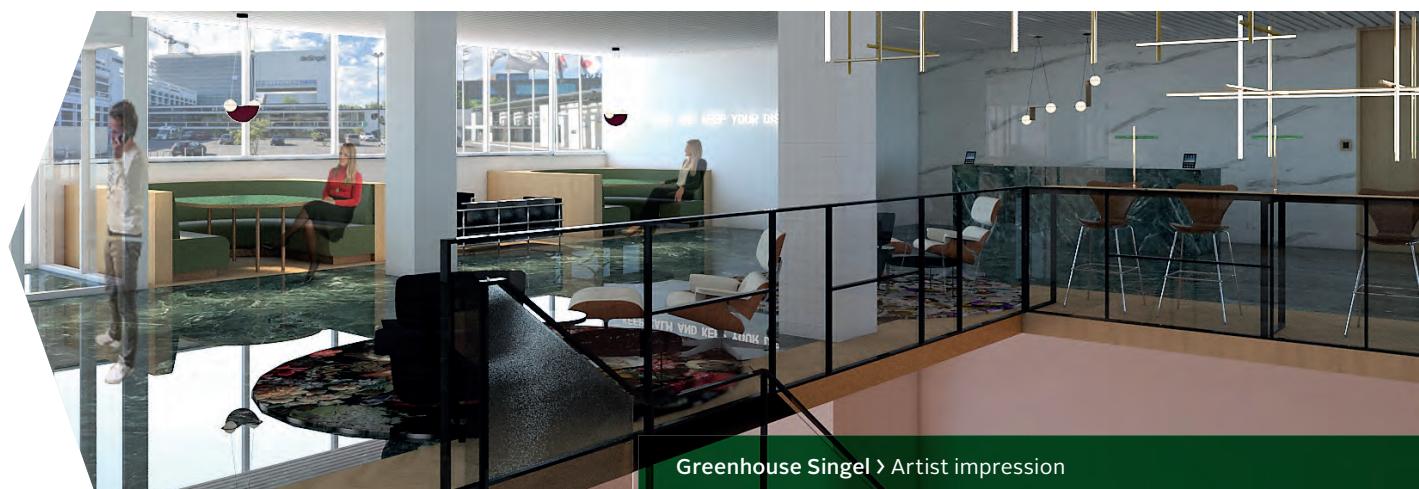
Greenhouse Singel: projet de bureaux prestigieux à un emplacement de premier ordre

En novembre 2020, Intervest a acquis un projet de rénovation de bureaux à un excellent emplacement. À l'issue du parcours de rénovation, ce projet state-of-the-art sera l'un des immeubles de bureaux de premier ordre d'Anvers et sera commercialisé en tant que Greenhouse Singel.

L'acquisition a été réalisée par le biais de la reprise des actions de Tervueren Invest SA. Dans cette transaction, le montant total de l'investissement après achèvement complet du projet de rénovation s'élèvera à environ € 48 millions. Les revenus locatifs annuels attendus sont estimés à environ € 2,6 millions à € 2,8 millions en cas de location complète, ce qui représente un rendement locatif brut de 5,4% à 5,8%.

L'objectif d'Intervest est de réaliser sur ce site un immeuble de bureaux rénové, durable et tourné vers l'avenir, en faisant appel à des techniques de pointe et en se conformant aux normes de construction BREEAM « Excellent ». Le bâtiment de six étages abritant de grands espaces compte 14.000 m² de bureaux complétés par 2.500 m² d'archives et plus de 150 emplacements de parking. La commercialisation sous le nom de Greenhouse Singel, dans la lignée des autres hubs Greenhouse d'Intervest à Berchem, Malines et Diegem, sera entièrement entre les mains de l'Équipe Intervest.

Cette acquisition s'inscrit dans la stratégie #connect2022, qui vise une réorientation vers des immeubles de bureaux davantage tournés vers l'avenir dans des villes possédant une population étudiante telles qu'Anvers. Avec la reprise de ce projet, qui devrait être réceptionné début 2022, Intervest reprend également le développement en gestion propre et exerce ainsi un contrôle direct sur une plus grande partie de la chaîne de valeur.





2.3 Potentiel de développement

Le marché de l'investissement logistique est très prisé et les prix d'achat pour les sites logistiques augmentent constamment. Pour la croissance du portefeuille logistique, Intervest ne se concentre donc pas uniquement sur les acquisitions en soi, mais envisage également les possibilités de (re) développements ou la constitution de réserves de terrains pour des extensions ou redéveloppements futurs. Les évolutions sur le plan de la distribution logistique déterminent également le choix de l'acquisition de nouveaux sites.

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

La société détient ainsi plusieurs réserves de terrains, dont la principale se compose de 250.000 m² situés sur l'ancien site Ford à Genk. Intervest dispose également de réserves de terrains à Herentals et 's-Hertogenbosch, sur lesquels des développements sont possibles à l'avenir. L'option sur une position de terrain à Venlo pourra également être utilisée à l'avenir comme site logistique à développer. Au total, la société dispose ainsi encore d'environ 290.000 m² de surface locative potentielle, ce qui représente une augmentation future possible de la valeur du portefeuille immobilier comprise entre € 230 millions

et € 270 millions.

En Belgique, le redéveloppement de la zone B de l'ancien site Ford à Genk est poursuivi.

Genk Green Logistics: réception des premiers 25.000 m²

La réalisation du projet de redéveloppement de Genk-Green-Logistics conformément à la stratégie d'Intervest visant à créer une valeur durable se déroule comme prévu. Le premier complexe logistique d'environ 25.000 m² visant des normes de durabilité élevées a été réceptionné fin T4 2020. La plus-value réalisée sur ce projet de construction répond parfaitement à l'objectif de création de valeur de la stratégie #connect2022.

La commercialisation de ce vaste projet state-of-the-art, de 250.000 m² au total, bat son plein.

De plus amples informations concernant ce projet peuvent être consultées sur www.genkgreenlogistics.be.

2.4 Beyond real estate: solutions clé en mains

Tant lors de nouvelles locations que lors de prolongations, les clients font de plus en plus appel à l'équipe **solutions clé en mains** d'Intervest. L'architecte d'intérieur d'Intervest, en collaboration avec une équipe permanente de project managers, propose aux clients des solutions d'aménagement intérieur entièrement sur mesure. Cette équipe solutions clé en mains détermine la répartition idéale des espaces de bureaux ou logistiques, donne des conseils d'aménagement, coordonne les travaux et suit minutieusement le timing prédéterminé ainsi que le budget prévu. Intervest « facilite la vie » de ses locataires et les locataires en font de plus en plus usage.

En 2020, l'équipe a principalement réalisé des missions dans le **segment des bureaux**. Et ce tant pour les nouveaux locataires que pour les locataires existants. Il s'agissait généralement de projets complets présentant le concept, mais aussi le mobilier et le dimensionnement des techniques, pour ensuite assurer l'adjudication et la coordination jusqu'à la réception finale et, le cas échéant, jusqu'au déménagement. Cela a été le cas pour Essity et les meeting centers à Greenhouse BXL, à Mechelen Campus pour Prosource et pour Anglo Belge à Greenhouse Antwerp et Baker Tilley à Intercity Access Park. Par ailleurs, plusieurs parties communes ont été prises en charge à Intercity Access Park et Mechelen Business Tower.

Chez les clients du **segment logistique**, des projets ont principalement été réalisés pour réaménager et optimiser les espaces existants. Dans certains cas, des travaux ont été consacrés à l'extension et à l'intégration avec les subdivisions et fonctions existantes. Ainsi, pour Delhaize et DPD à Puurs, une approche solution clé en mains complète a été mise en place, y compris la redistribution des espaces pour les deux clients, le réaménagement de l'asphaltage et l'extension de l'espace logistique grâce à des portes supplémentaires pour DPD. Pour Biocartis et

Nippon Express, les bureaux attenants aux espaces logistiques ont été réaménagés. .

La même approche a été utilisée pour le projet de rénovation state-of-the art nouvellement acquis de plus de 14.000 m² de bureaux à Berchem. À l'issue de ce parcours de rénovation, l'immeuble de six étages sera l'un des immeubles de bureaux de premier ordre d'Anvers et sera commercialisé en tant que Greenhouse Singel. Il offrira de l'espace flexible à la fois à des clients corporate, à de petites et moyennes entreprises, à des start-ups et à des freelances, grâce à une offre propre de bureaux, des serviced offices et un espace de coworking, en association avec un service adapté.

Des panneaux acoustiques en feutre qui délimitent des bulles de travail personnelles ou une machine à expresso qu'il n'est pas nécessaire de toucher pour obtenir l'indispensable tasse de café au travail... Ce ne sont là que quelques exemples d'éléments qui permettent au concept de bureau tourné vers l'avenir NEREOS (NEw REality Office Space) de répondre aux besoins du nouveau monde du travail. Entièrement développé en interne, ce concept offre aux clients la possibilité d'adapter leur espace de bureaux en toute sécurité à l'environnement de travail mixte.

Concrètement, il s'agit d'un concept flexible qui prévient de manière optimale la transmission des virus dans l'environnement de bureau et qui tient compte des évolutions relevant du « nouveau monde du travail ».

Grâce à cette approche, le client peut se concentrer sur ce qui est important pour l'entreprise et un aménagement ou un réaménagement ne crée pas de tracas, bien au contraire. C'est ce que révèle la satisfaction sincère des clients pour lesquels un projet de solutions clé en main a été réalisé en 2020.



Aujourd'hui, l'immobilier d'entreprise est de moins en moins une histoire de mètres carrés. Les entreprises ne sont plus simplement à la recherche d'espace, mais veulent une solution globale pour l'avenir. En effet, la crise du coronavirus a également modifié l'environnement de bureau, sachant que la numérisation poussée et les évolutions technologiques permettent de combiner télétravail et travail de bureau. En tant que société immobilière, Intervest souhaite réfléchir à l'avenir et proposer des solutions de bureau inspirantes, flexibles et durables.

3 Résultats financiers 2020

3.1 Résumé

L'EPRA résultat pour 2020 baisse par rapport à 2019. Cela résulte, d'une part, d'une diminution des revenus locatifs en raison de l'indemnité de rupture unique perçue du locataire Medtronic en 2019 et des désinvestissements fin 2019 de trois sites logistiques plus anciens qui ne résistent pas à l'épreuve du temps et, d'autre part, de charges immobilières et de frais généraux plus élevés en partie compensés par une diminution des frais de financement.

Dans le courant de 2020, des investissements dans de l'immobilier orienté vers l'avenir ont été réalisés. Ces investissements dans des (re)développements (tels que Roosendaal Braak, Gold Forum à Eindhoven, Merchtem, Genk Green Logistics et Greenhouse Singel à Anvers) ne génèrent toutefois pas encore immédiatement des revenus locatifs et, par conséquent, ne contribuent pas encore pleinement à l'EPRA résultat de 2020, mais créeront à long terme de la valeur tant en termes de revenus locatifs que de valeur immobilière.

L'EPRA résultat par action pour 2020 s'élève à € 1,60, contre € 1,91 en 2019, ou € 1,68 hors indemnité de rupture unique reçue du locataire Medtronic en 2019.

3.2 Chiffres clés

	2020	2019
NOMBRE D'ACTIONS		
Nombre d'actions en fin d'année	25.500.672	24.657.003
Nombre d'actions copartageantes	25.500.672	24.657.003
Moyenne pondérée du nombre d'actions	25.164.126	24.516.858
RÉSULTAT PAR ACTION - part du Groupe		
Résultat net par action (€)	1,73	2,68
EPRA résultat par action (€)	1,60	1,91
Pourcentage de distribution* (%)	95%	80%
Dividende brut** (€)	1,53	1,53
Pourcentage précompte mobilier (%)	30%	30%
Dividende net (€)	1,0710	1,0710
DONNÉES DU BILAN PAR ACTION - part du Groupe		
Valeur nette (juste valeur) (€)	21,46	21,25
Valeur nette (valeur d'investissement) (€)	22,64	22,40
EPRA NTA (€)	22,40	21,77
Cours boursier à la date de clôture (€)	22,55	25,60
Prime par rapport à la juste valeur nette (%)	5%	20%
TAUX D'ENDETTEMENT		
Taux d'endettement (max. 65%)	43%	39%

* Intervest Offices & Warehouses est une société immobilière réglementée publique ayant une obligation légale de distribution de 80% au minimum du résultat net, ajustée pour les éléments non cash-flow, les plus-values ou moins-values réalisées sur les immeubles de placement et la réduction de la dette.

** Sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale annuelle qui se tiendra en 2021.

3.3 Compte de résultats consolidés

en milliers €	2020	2019
Revenus locatifs	61.303	66.143
Charges relatives à la location	-51	-166
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	534	1.131
Résultat immobilier	61.786	67.108
Charges immobilières	-8.529	-7.529
Frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation	-4.339	-3.688
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	48.918	55.891
Résultats sur vente des immeubles de placement	1.670	5.364
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	15.454	22.307
Autre résultat sur portefeuille	-9.083	-5.661
Résultat d'exploitation	56.959	77.901
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)	-7.924	-8.501
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2.311	-3.065
Impôts	-664	-587
RÉSULTAT NET	46.060	65.748
Intérêts minoritaires	2.629	-17
RÉSULTAT NET - part du Groupe	43.431	65.765
Note:		
EPRA résultat	40.355	46.820
Résultat sur portefeuille	5.387	22.010
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2.311	-3.065

Analyse des résultats¹

Les **revenus locatifs** d'Intervest s'élèvent à € 61,3 millions en 2020 (€ 66,1 millions). Cette diminution de 4,8 millions, ou 7%, par rapport à 2019, est principalement due à une indemnité de rupture unique de € 5,2 millions perçue en 2019 à l'occasion du départ prématuré du locataire Medtronic sur le site logistique Oudsbergen. Par ailleurs, les revenus locatifs du segment logistique changent principalement à la suite des désinvestissements de trois sites logistiques fin 2019, compensés par les revenus locatifs issus d'acquisitions générant des flux de trésorerie en 2019 et 2020.

Les **charges immobilières** s'élèvent à € 8,5 millions pour 2020 (€ 7,5 millions). L'augmentation de € 1,0 million est principalement due aux changements dans les effectifs responsables de la gestion interne de l'immobilier (€ 0,4 million), aux investissements aux Pays-Bas où le précompte immobilier est partiellement à charge du propriétaire (€ 0,2 million) et aux frais de fonctionnement des hubs Greenhouse, qui sont pris en charge une seule fois par la société (€ 0,2 million).

Les **frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation** s'élèvent à € 4,3 millions (€ 3,7 millions). L'augmentation d'environ € 0,6 million résulte, pour € 0,3 million, de la rémunération unique à la suite de la modification au sein du conseil de direction et, pour € 0,3 million, des frais de fonctionnement plus élevés.

La baisse des revenus locatifs, combiné à la hausse des charges immobilières et des frais généraux, entraîne une baisse du **résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille** de € 7,0 millions (13%) à € 48,9 millions (€ 55,9 millions). Sans tenir compte de l'effet unique de l'indemnité de rupture reçue de Medtronic en 2019, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** en 2020 affiche une baisse de € 1,3 million ou 3% par rapport à 2019.

1 Les chiffres entre parenthèses sont les chiffres comparatifs de l'exercice 2019.

La **marge d'exploitation** passe de 82% en 2019 (hors indemnité de rupture de Medtronic) à 80% en 2020.

Le **résultat sur vente des immeubles de placement** provient de la libération partielle de la garantie locative accordée par Intervest à l'acquéreur du site logistique Oudsbergen, ce qui a renforcé la plus-value réalisée sur la vente de cet immeuble.

Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** s'élèvent à € 15,5 millions en 2020 (€ 22,3 millions). Les variations positives de la juste valeur sont le résultat combiné de:

- › l'augmentation de € 32,1 millions (environ 6%) de la juste valeur du portefeuille logistique à la suite d'une nouvelle contraction des rendements, des locations, de la réception du premier complexe à Genk Green Logistics et d'une augmentation du tarif des droits d'enregistrement aux Pays-Bas de 6% à 8%, en vigueur à partir du 1er janvier 2021 et déjà déduite de la juste valeur au 31 décembre 2020 ;
- › la diminution de la juste valeur du portefeuille de bureaux de € 16,6 millions (environ 5%), principalement en raison de l'estimation utilisée par les experts immobiliers dans le climat d'incertitude économique actuel.

L'autre **résultat sur portefeuille** s'élève à € 9,1 millions en 2020 (€ 5,7 millions) et comprend essentiellement les 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.

Le **résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)** s'élève à € -7,9 millions en 2020 (€ -8,5 millions). La baisse des charges d'intérêt nettes de € 0,6 million est imputable au refinancement des instruments de couverture, à l'augmentation de l'utilisation du programme de papier commercial et au remboursement de l'emprunt obligataire dans le courant de 2019. Le taux d'intérêt moyen des financements est ainsi passé de 2,1% en 2019 à 2,0% en 2020.

Le taux d'intérêt moyen des financements s'élève à 2,0% pour 2020 (2,1% en 2019).

Les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers** comprennent le changement de la valeur de marché négative des swaps de taux d'intérêt qui, conformément à IAS 39, ne peuvent être classés comme instrument de couverture du flux de trésorerie, d'un montant de € -2,3 millions (€ -3,1 millions).

Pour l'exercice 2020, le **résultat net - part du Groupe** - s'élève à € 43,4 millions (€ 65,8 millions) et peut être réparti comme suit :

- › l'**EPRA résultat** de € 40,4 millions (€ 46,8 millions) ou une baisse de € 6,4 millions ou 14%, principalement une combinaison d'une diminution des revenus locatifs due à l'indemnité de rupture unique perçue du locataire Medtronic et de charges immobilières et frais généraux plus élevés, compensés en partie par une diminution des frais de financement ; à l'exclusion de l'indemnité de rupture unique perçue en 2019, l'EPRA résultat baisse de € 0,7 million (2%) par rapport au 31 décembre 2019 ;
- › le **résultat sur portefeuille** de € 5,4 millions (€ 22,0 millions) ;
- › les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers** d'un montant de € -2,3 millions (€ -3,1 millions).

L'EPRA résultat s'élève à € 40,4 millions pour 2020. Compte tenu du nombre moyen pondéré de 25.164.126 actions, cela donne un **EPRA résultat par action** de € 1,60 pour 2020 (€ 1,91 ou € 1,68 hors indemnité de rupture unique perçue du locataire Medtronic).

Pour 2020, il sera proposé aux actionnaires un **dividende brut** de € 1,53¹ par action (€ 1,53 en 2019). Cela revient à un taux de distribution de 96%² de l'EPRA résultat. Sur la base du cours de clôture au 31 décembre 2020 (€ 22,55), cela donne pour les actionnaires un **rendement brut du dividende** de 6,8%.

1 Sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale annuelle qui se tiendra en 2021.

2 Intervest Offices & Warehouses est une société immobilière réglementée publique ayant une obligation légale de distribution de 80% au minimum du résultat net, ajustée pour les éléments non cash-flow, les plus-values ou moins-values réalisées sur les immeubles de placement et la réduction de la dette.

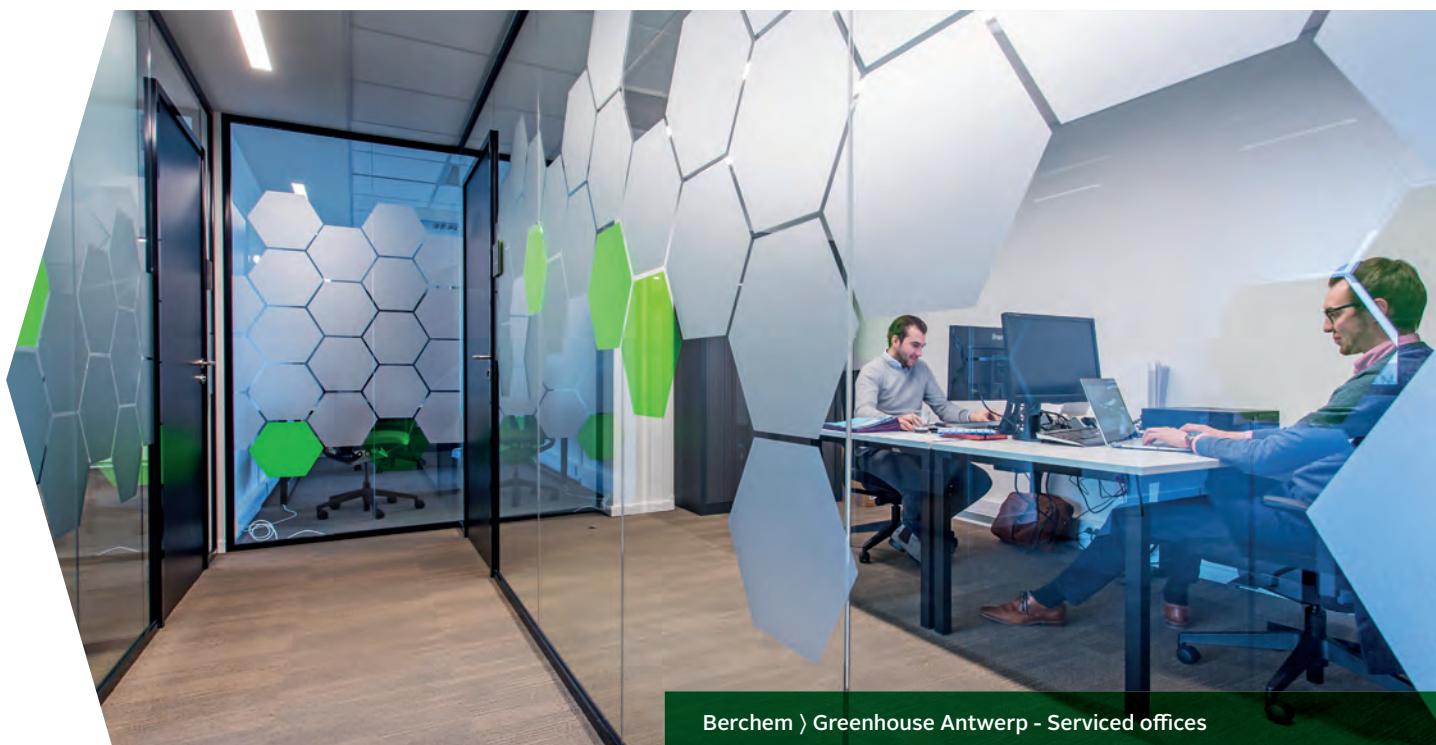
3.4 Bilan consolidé

en milliers €

31.12.2020

31.12.2019

ACTIF		
Actifs non courants	1.022.835	894.262
Actifs courants	25.158	24.601
TOTAL DE L'ACTIF	1.047.993	918.863
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		
Capitaux propres	554.414	524.433
Capital	230.638	222.958
Primes d'émission	181.682	173.104
Réserves	91.467	62.032
Résultat net de l'exercice	43.431	65.765
Intérêts minoritaires	7.196	574
Passifs	493.579	394.430
Passifs non courants	340.000	274.065
Passifs courants	153.579	120.365
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	1.047.993	918.863



Actif¹

La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à € 1,0 milliard au 31 décembre 2020.

Les **actifs non courants** se composent principalement des immeubles de placement d'Intervest. En 2020, la juste valeur du portefeuille immobilier a augmenté d'environ € 125 millions grâce, entre autres, aux acquisitions et investissements dans le portefeuille immobilier, dans les projets de développement et dans le portefeuille existant (€ 110 millions), ainsi qu'à l'augmentation de valeur du portefeuille (€ 15 millions).

La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève au 31 décembre 2020 à € 1.018 millions (€ 893 millions). Cette valeur totale comprend, outre l'immobilier disponible pour la location d'un montant d'environ € 966 millions, le projet de développement Greenhouse Singel d'environ € 33 millions, environ € 7 millions pour un projet de développement à Herentals et environ € 12 millions pour des réserves de terrain (Genk, Herentals et 's-Hertogenbosch aux Pays-Bas).

Les **actifs courants** s'élèvent à € 25 millions (€ 25 millions) et se composent principalement de € 12 millions de créances commerciales, € 6 millions de créances fiscales et autres actifs courants, € 3 millions de trésorerie et € 4 millions de comptes de régularisation. Malgré la crise du coronavirus, le recouvrement des créances et charges locatives suit toujours un schéma régulier et cohérent. Les créances commerciales figurant au bilan au 31 décembre 2020 s'élèvent à € 12 millions et comprennent € 10 millions de créances non échues (facturation anticipée des loyers et charges locatives du premier trimestre 2021). Actuellement, Intervest a déjà perçu 99% des loyers de 2020. Le taux d'encaissement des facturations anticipées pour janvier 2021 (facturation mensuelle) et le premier trimestre 2021 (facturation trimestrielle) est également conforme au schéma de paiement normal et atteint déjà 91%.

Passif²

Les capitaux propres ont augmenté de € 30 millions, soit 6%, en 2019.

En 2020, les capitaux propres de la société ont augmenté de € 30 millions (6%) et s'élèvent au 31 décembre 2020 à € 554 millions (€ 524 millions au 31 décembre 2019), représentés par 25.500.672 actions (24.657.003 actions au 31 décembre 2019). Cette augmentation provient principalement de la combinaison:

- › du dividende optionnel de € 16 millions en mai 2020 où les actionnaires d'Intervest ont opté pour l'exercice 2019 pour 62% de leurs actions pour l'apport en nature de leurs droits de dividende en échange de nouvelles actions au lieu du paiement en espèces; cela a donné lieu à la création de 843.669 nouvelles actions qui sont copartageantes à partir du 1er janvier 2020 ;
- › du paiement du dividende de l'exercice 2019 pour un montant de € 38 millions en mai 2020 ;
- › du résultat net de l'exercice 2020 de € 43 millions ;
- › de la revalorisation des panneaux solaires à la suite de l'application de l'IAS 16 pour un montant de € 2 millions ;
- › de l'augmentation de l'intérêt minoritaire de € 7 millions à la suite de l'augmentation de capital par apport en nature et à l'estimation après réception du premier bâtiment dans la société du périmètre Genk Green Logistics.

1 Les chiffres entre parenthèses sont les chiffres comparatifs de l'exercice 2019.

2 Les chiffres entre parenthèses sont les chiffres comparatifs de l'exercice 2019.

En 2020, la rubrique capital a augmenté de € 8 millions et atteint € 231 millions (€ 223 millions) en raison de ces augmentations de capital. La rubrique capital comprend également les frais d'un montant de € 2 millions pour l'augmentation de capital en novembre 2018. Les primes d'émission augmentent de € 9 millions pour atteindre € 182 millions (€ 173 millions).

Les réserves de la société s'élèvent à € 91 millions (€ 62 millions) et se composent principalement:

- › de la réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers de € 47 millions (€ 36 millions), composée d'une réserve du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers d'un montant de € 77 millions (€ 64 millions) et d'une réserve pour l'impact de la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement. En effet, conformément à l'interprétation du secteur des SIR d'IAS 40 (publication de l'Association belge des Asset Managers du 8 février 2006 et de l'interprétation actualisée de l'Association BE-REIT, publiée le 10 novembre 2016), le portefeuille immobilier est évalué à la juste valeur. L'écart avec la valeur d'investissement est présenté séparément dans les capitaux propres. Cet écart s'élève au 31 décembre 2019 à € -30 millions (€ -28 millions)
- › d'une réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés qui ne sont pas soumis à une comptabilité de couverture pour une valeur de € -7 millions (€ -4 millions)
- › des résultats reportés des exercices comptables antérieurs et des autres réserves qui sont susceptibles d'être distribués, pour un montant de € 51 millions (€ 30 millions).

Au 31 décembre 2020, la **valeur nette (juste valeur)** de l'action s'élève à € 21,46, contre € 21,25 au 31 décembre 2019. L'EPRA NTA par action s'élève à € 22,40 au 31 décembre 2020 (€ 21,70 fin 2019).

Étant donné qu'au 31 décembre 2020, le cours boursier de l'action Intervest (INTO) s'élève à € 22,55, l'action cote à la date de clôture avec une prime de 5% par rapport à la valeur nette (juste valeur).



La capitalisation boursière atteint € 575 millions au 31 décembre 2020.

Les **passifs non courants** s'élèvent à € 340 millions (€ 274 millions) et comprennent principalement les dettes financières non courantes pour un montant de € 314 millions (€ 255 millions) et les autres passifs financiers non courants de € 11 millions, ce qui représente principalement la valeur de marché négative des couvertures de cash-flow conclues par la société pour couvrir les taux d'intérêt variables des dettes financières non courantes. D'autre part, les passifs non courants comprennent également les dettes relatives aux indemnités d'emphytéose à payer pour Oevel et la redevance de concession à payer à Gand d'un montant de € 2 millions. Au 31 décembre 2020, une provision de € 14 millions a été constituée pour les impôts différés.

Les **passifs courants** s'élèvent à € 154 millions (€ 120 millions) et se composent principalement de € 124 millions (€ 88 millions) de dettes financières courantes (€ 26 millions de prêts bancaires, un papier commercial de € 62 millions et l'emprunt obligataire de € 35 millions qui arrive à échéance le 1er avril 2021), de € 9 millions de dettes commerciales et autres dettes et passifs courants et de € 19 millions de comptes de régularisation.

4 Structure financière

4.1 Développements en 2020

Afin de financer le plan de croissance #connect2022 annoncé, Intervest a, en 2020, conclu avec ses partenaires de financement existants des financements supplémentaires, avec des durées et marges conformes au marché. Un rapport équilibré entre les dettes et les capitaux propres est recherché en vue de maintenir le taux d'endettement entre 45% et 50%. Intervest veille à disposer de suffisamment de moyens disponibles pour financer les projets en cours et pouvoir répondre aux opportunités de croissance. Intervest a également pu attirer de nouveaux financements bancaires à des conditions conformes au marché pour son prestigieux projet de développement logistique, Genk Green Logistics. Une bonne diversification des différentes sources de financement est visée, ainsi qu'une répartition adéquate des dates d'échéance des financements, ce qui permet à Intervest de conclure en 2020 avec une structure de capital solide. Intervest consacre une attention permanente à la gestion active des risques financiers qui comprennent les risques liés au taux d'intérêt, les risques liés à la liquidité et les risques liés aux financements.

Au cours de l'année chahutée de 2020, Intervest est parvenue à consolider davantage sa structure financière déjà solide en prenant les actions suivantes:

- › augmentation du volume maximal du programme de papier commercial de € 70 millions à € 120 millions, avec les lignes de backup correspondantes ; tant les papiers à court terme que les papiers à long terme ont bénéficié d'un net intérêt des investisseurs en 2020 ;
- › extension des financements bancaires avec des établissements de crédit existants pour un montant total de € 36 millions ;
- › renégociation de couvertures de taux existantes pour € 75 millions à un taux d'intérêt inférieur via plusieurs transactions « blend & extend ».

Le portefeuille de crédits a par conséquent été encore optimisé et étendu à environ € 600 millions.

Grâce à cette gestion active de son portefeuille de financement, Intervest est parvenue à diminuer encore son taux d'intérêt moyen à 2,0% en 2020 (2,1% en 2019), posant ainsi les bases d'une nouvelle baisse du coût de financement en 2021. Dans le portefeuille de crédits, aucune échéance importante n'est prévue en 2021. Seul un crédit de € 25 millions arrivera à échéance à la mi-2021.

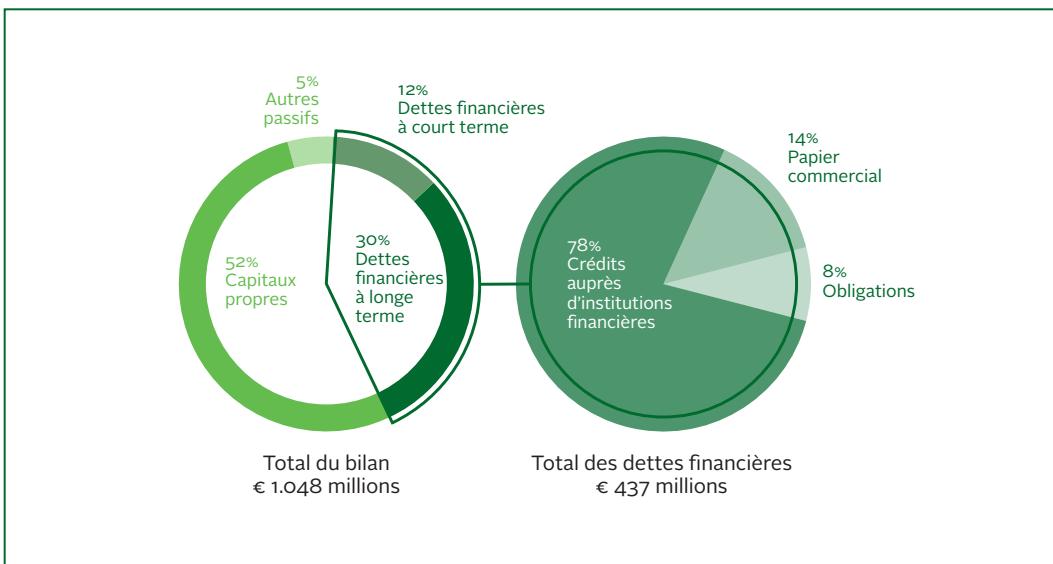
Fin 2020, Intervest dispose d'une réserve de € 150 millions de lignes de crédit non utilisées (après couverture des billets de trésorerie émis) pour le financement des projets en cours, des acquisitions futures, le remboursement de l'emprunt obligataire arrivant à échéance en mars 2021 et le paiement du dividende en mai 2021.

Cette réserve, combinée au taux d'endettement limité de 43% à la fin de l'année 2020, fait qu'Intervest est bien positionnée en termes de financement pour réaliser son plan de croissance #connect2022. Intervest peut encore investir environ € 145 millions au moyen de capitaux d'emprunt avant que la limite supérieure de la fourchette stratégique de 45%-50% ne soit atteinte.

Le taux d'endettement d'Intervest s'élève à 43% au 31 décembre 2020.

L'accroissement du **taux d'endettement** de 4 points de pourcentage par rapport au 31 décembre 2019 résulte principalement d'acquisitions et d'investissements dans des immeubles de placement et des projets de développement et du paiement du dividende pour l'exercice 2019, partiellement compensé par l'augmentation de capital dans le cadre du dividende optionnel.

4.2 Aperçu au 31 décembre 2020



Les autres caractéristiques de la structure financière fin 2020 sont:

Lignes de crédit

- 78% de lignes de crédit pour une durée résiduelle moyenne pondérée de 3,8 ans (4,0 ans fin 2019) et 22% de lignes de crédit à court terme
- dates des échéances des crédits réparties entre 2021 et 2028 ;
- répartition des crédits auprès de dix institutions financières européennes et des obligataires et un programme de papier commercial

Couverture du taux d'intérêt

- taux de 6,2 pour 2020: supérieur au minimum requis de 2 à 2,5 qui est fixé comme covenant dans les conventions de financement de la société (6,6 pour 2019).

Taux de couverture

- 75% des crédits utilisés ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixés par des swaps de taux d'intérêt et 25% ont un taux d'intérêt variable
- 55% des lignes de crédit ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixées par des swaps de taux d'intérêt,
- 45% ont un taux d'intérêt variable
- valeur de marché des dérivés financiers: € 8,8 millions en négatif.

Covenants

- une modification, en 2020, des covenants contractés existants relatifs à la juste valeur du portefeuille immobilier qui doit s'élever à € 650 millions au minimum
- au 31 décembre 2020, la SIR satisfait à ses covenants.

43%
taux d'endettement

€ 150 millions
lignes de crédit non utilisées

2,0%
taux d'intérêt moyen

75%
taux de couverture

4.3 Note structure financière

Lignes de crédit à court terme

Au 31 décembre 2020, 78% des lignes de crédit disponibles d'Intervest sont des financements à long terme et 22% sont des financements à court terme.

Les lignes de crédit à court terme (€ 132 millions) se composent de:

- › 47% (€ 62 millions) de papier commercial
- › 27% (€ 35 millions) d'emprunt obligataire expirant et remboursé le 1er avril 2021
- › 19% (€ 25 millions) de crédits qui arrivent à échéance dans l'année et seront refinancés ;
- › 5% (€ 7 millions) de crédits à durée indéterminée
- › 2% (€ 3 millions) d'autres lignes de crédit à court terme

Lignes de crédit à long terme

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

En 2020, Intervest a continué à optimiser la répartition des échéances de ses lignes de crédit en:

- › la conclusion de financements supplémentaires de € 36 millions auprès de KBC Bank et BNP Paribas Fortis avec des durées de 5 ans
- › la prolongation de 5 ans d'un financement existant auprès d'ING Belgium pour un montant de € 25 millions

La durée résiduelle moyenne pondérée des crédits à long terme a légèrement baissé et est passée de 4,0 ans au 31 décembre 2019 à 3,8 ans au 31 décembre 2020.

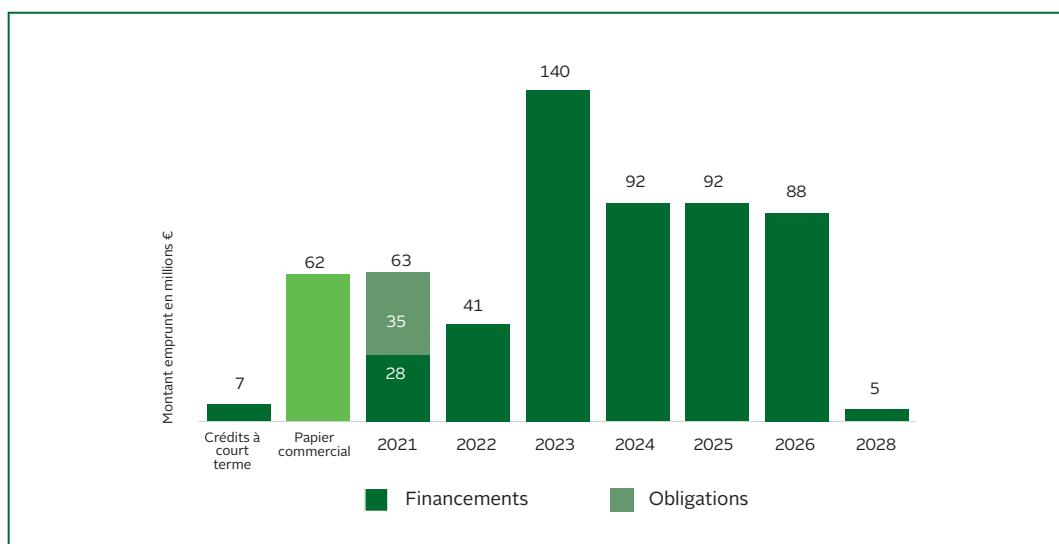
Lignes de crédit disponibles

Au 31 décembre 2020, la société dispose de € 150 millions de lignes de crédit consenties non utilisées, après couverture des billets de trésorerie émis. Elles seront utilisées dans le courant de l'année 2020 pour financer les projets de développement en cours, les acquisitions futures, le remboursement de l'emprunt obligataire qui arrive à échéance le 1er avril 2021 et le paiement des dividendes en mai 2021.

Intervest maintient une position de trésorerie stricte de sorte que les liquidités détenues auprès d'une institution financière sont en principe assez limitées et que l'excédent de liquidités est affecté au remboursement des dettes financières. Les liquidités de la société ne s'élèvent qu'à € 2,7 millions au 31 décembre 2020.

Calendrier des lignes de crédit

Le graphique ci-dessous présente le calendrier des échéances des lignes de crédit au 31 décembre 2020.



La durée résiduelle moyenne pondérée des crédits à long terme est de 3,8 ans.

Couvertures

Étant donné que les taux d'intérêt restent bas sur les marchés financiers, Intervest a renforcé sa stratégie de couverture. Dans la composition du portefeuille de crédits, Intervest applique une stratégie visant à maintenir un taux de couverture d'au moins 80%.

Au 31 décembre 2020:

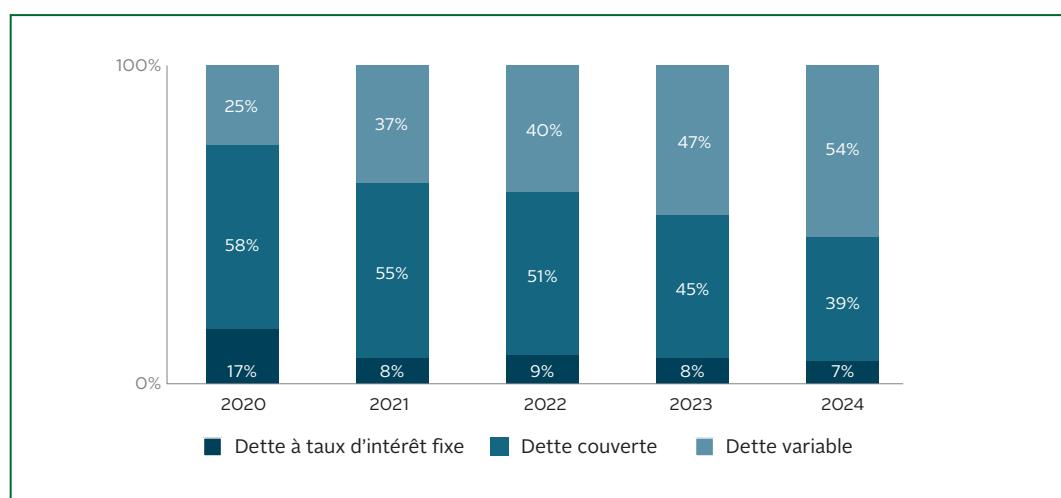
- › la société a conclu des swaps de taux d'intérêt pour un montant notionnel total de € 255 millions
- › l'emprunt obligataire d'un montant total de € 35 millions a un taux d'intérêt fixe
- › la société a conclu des conventions à taux d'intérêt fixe avec des partenaires de financement pour un montant total de € 37 millions et des durées initiales de 7, 8 et 10 ans

75% des lignes de crédit utilisées au 31 décembre 2020 ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixées par des swaps de taux d'intérêt et 25% ont un taux d'intérêt variable.

Au 31 décembre 2020, 55% des lignes de crédit de la société se composent de financements à taux d'intérêt fixe ou de financements fixés au moyen de swaps de taux d'intérêt. 45% ont un taux variable. La différence en pourcentage avec les lignes de crédit utilisées provient des lignes de crédit disponibles.

Au 31 décembre 2020, la moyenne pondérée des taux d'intérêt des swaps de taux d'intérêt s'élève à 0,4% (0,5% en 2019).

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



Durée des taux d'intérêt fixes

En 2020, les couvertures de taux existantes pour € 75 millions ont été renégociées à un taux d'intérêt inférieur via plusieurs transactions « blend & extend ».

Au 31 décembre 2020, la durée moyenne restante pondérée des swaps de taux d'intérêt est 4,4 ans (4,4 ans en 2019).

Les taux d'intérêt des crédits de la société (swaps de taux d'intérêt et crédits à taux fixe) sont fixés au 31 décembre 2020 pour une durée moyenne restante pondérée de 4,1 ans (4,2 ans en 2019).

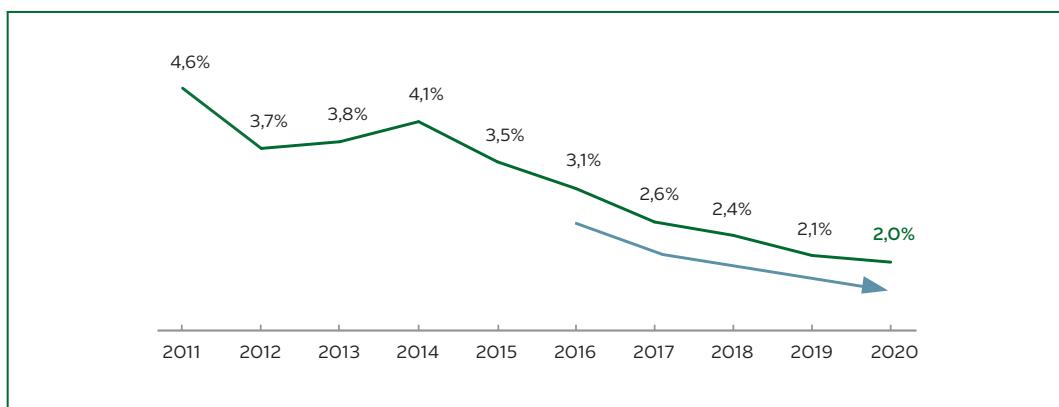
Sensibilité aux taux d'intérêt

Pour l'exercice 2020, l'effet sur l'EPRA résultant d'une hausse (hypothétique) des tarifs des taux d'intérêt de 1% comprend un résultat négatif d'environ € 0,5 million (€ 0,6 million négatif en 2019).

Taux d'intérêt moyen des financements

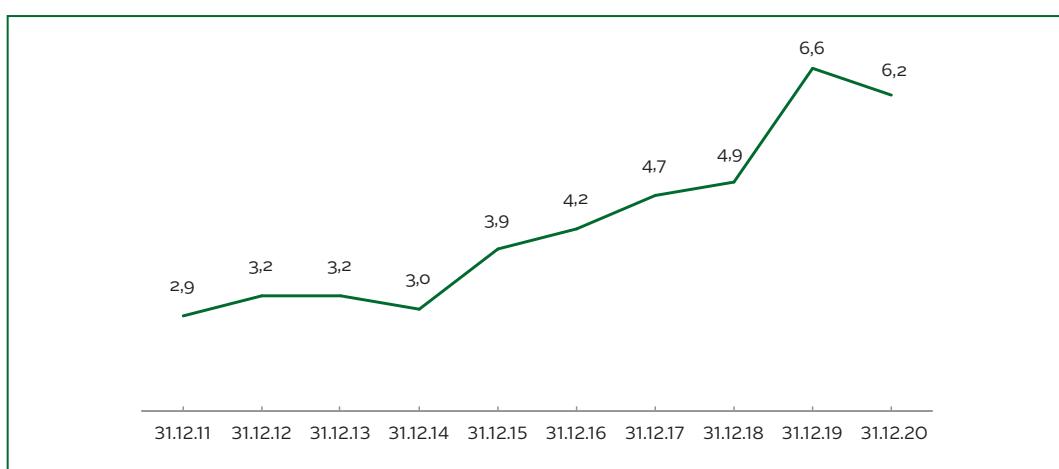
Pour l'exercice 2020, le taux d'intérêt moyen des financements d'Intervest s'élève à 2,0% y compris les marges bancaires (2,1% en 2019). Cette baisse provient principalement des (re)financements, des couvertures de taux d'intérêt et des optimisations.

- › Le taux d'intérêt moyen des dettes financières non courantes s'élève à 2,2% en 2020 (2,3% en 2019).
- › Le taux d'intérêt moyen des dettes financières courantes s'élève à 1,4% en 2020 (1,4% en 2019).

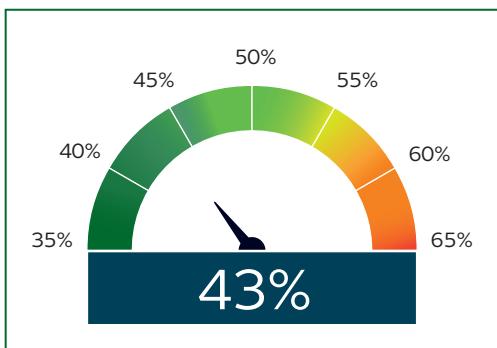


Ratio de couverture des intérêts

Le ratio de couverture des intérêts est la proportion entre le résultat d'exploitation, avant le résultat sur portefeuille, et le résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers). Pour Intervest, ce ratio s'élève à 6,2 pour l'exercice 2020 (6,6 pour l'exercice 2019), ce qui est supérieur aux 2 à 2,5 requis au minimum comme covenant dans les conventions de financement de la société.



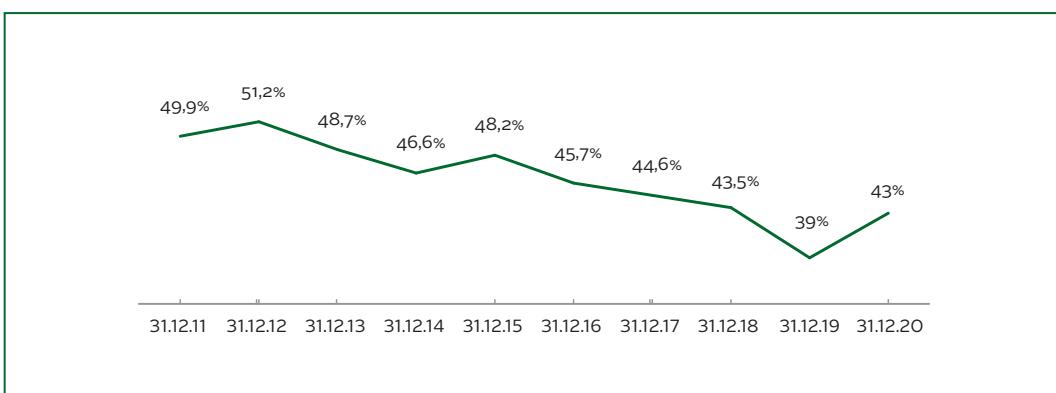
Taux d'endettement



Le taux d'endettement de la société s'élève à 43% au 31 décembre 2020 (39% au 31 décembre 2019). La diminution de 4 points de pourcentage par rapport au 31 décembre 2019 résulte principalement d'acquisitions et d'investissements dans des immeubles de placement et des projets de développement et du paiement du dividende pour l'exercice 2019, partiellement compensé par l'augmentation de capital dans le cadre du dividende optionnel.

Afin de garantir une politique proactive du taux d'endettement, une SIR ayant un taux d'endettement qui dépasse 50% doit, conformément à l'article 24 de l'Arrêté Royal SIR, établir un plan

financier. Ce plan comprend un schéma d'exécution contenant une description des mesures qui seront prises afin d'éviter que le taux d'endettement ne dépasse 65% des actifs consolidés.



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

Sur base du taux d'endettement actuel de 43% au 31 décembre 2020, Intervest dispose encore d'un potentiel d'investissement supplémentaire d'environ € 655 millions, sans toutefois dépasser le taux d'endettement maximal de 65%. Il est encore possible d'investir environ € 445 millions avant de dépasser le taux d'endettement de 60% et environ € 145 millions jusqu'au seuil de 50%.

Les évaluations du portefeuille immobilier ont également un impact sur le taux d'endettement. Compte tenu de la structure actuelle du capital, le taux d'endettement maximum de 65% ne serait dépassé qu'en cas de réduction de valeur éventuelle des immeubles de placement disponibles à la location d'environ € 355 millions ou 37% par rapport aux biens immobiliers disponibles à la location de € 966 millions au 31 décembre 2020. Sur la base d'une évolution constante des loyers existants, cela signifie une augmentation du rendement, utilisé pour la détermination de la juste valeur des biens immobiliers disponibles à la location, de 4,4 pp en moyenne (de 6,9% en moyenne à 10,9% en moyenne). Sur la base d'un rendement constant, utilisé pour la détermination de la juste valeur des biens immobiliers, cela représente une baisse des loyers actuels de € 24,6 millions ou 37%.

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

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

Contreparties bancaires

Le portefeuille de crédits d'Intervest est réparti auprès de dix institutions financières européennes et des obligataires.

Intervest entretient des relations commerciales avec:

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



Genk > Genk Green Logistics - Artist impression

5 Affectation du bénéfice 2020

Le conseil de surveillance propose de répartir le résultat de l'exercice comptable 2020 d'Intervest Offices & Warehouses SA comme suit:

en milliers €

Résultat net de l'exercice 2020*	43.431
TRANSFERT AUX / DES RÉSERVES	
Transfert aux/des réserves du solde des variations de la juste valeur** des biens immobiliers:	
▪ Exercice	-12.790
▪ Exercices précédents	1.670
▪ Réalisation de biens immobiliers	-1.670
Transfert à la réserve des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	11.649
Prélèvement sur la réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	2.311
Transfert aux autres réserves	-1.670
Transfert aux réserves pour la quote-part du résultat ou des résultats non réalisés de participations comptabilisées selon la méthode « equity »	-2.490
Transfert aux résultats reportés des exercices précédents	-1.425
Rémunération du capital	39.016

* La distribution actuelle du bénéfice est basée sur les comptes annuels statutaires (voir 8.4 Annexes aux comptes annuels statutaires dans le Rapport financier).

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

À l'assemblée générale des actionnaires du 28 avril 2021, il sera proposé de distribuer un dividende brut de € 1,53 par action.

Un dividende brut de € 1,53 par action sera offert aux actionnaires pour l'exercice 2020. Cela représente un dividende net de € 1,071 après déduction du précompte mobilier de 30%.

Compte tenu des 25.500.672 actions qui se partageront le résultat de l'exercice 2020, cela représente un dividende à distribuer de € 39.016.028.

La distribution de l'EPRA résultat est conformément à la Loi SIR. Le dividende est payable à partir du 27 mai 2021.

6 EPRA Best Practices¹

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

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

6.1 L'EPRA remporte à nouveau l'or pour le Rapport annuel 2019 et l'argent pour le Rapport de durabilité 2019

Le **Rapport annuel 2019** d'Intervest a de nouveau remporté un EPRA Gold Award lors de la conférence annuelle de la European Real Estate Association. C'est la sixième fois consécutive qu'Intervest a reçu pour son rapport annuel un Gold Award de cette association de premier plan qui plaide pour une amélioration de la transparence et de la cohérence des rapports financiers.

L'**EPRA** formule des recommandations sous forme de BPR ou Best Practice Recommendations qui fournissent un cadre de comparabilité dans le secteur immobilier et sont expliquées dans le **Rapport EPRA BPR**.

L'EPRA a également étendu ces recommandations et rapports à la durabilité, dans les « sustainability BPR ». Le Rapport de durabilité 2019 d'Intervest, qui était la première édition, a immédiatement été récompensé par un EPRA sBPR Silver Award et un EPRA sBPR Most Improved Award. De plus amples informations à ce sujet sont données dans le **Rapport EPRA sBPR**.

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



1 Ces chiffres n'ont pas été audités par le commissaire, à l'exception de l'EPRA résultat, des indicateurs EPRA NAV.

2 Le rapport peut être consulté sur le site Internet de l'EPRA: www.epra.com.

6.2 Indicateurs clés de performance EPRA

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

Tableau Indicateurs EPRA Définitions EPRA*			31.12.2020	31.12.2019
1	EPRA résultat	Résultat provenant des activités opérationnelles stratégiques. Objectif: mesure le résultat des activités opérationnelles à l'exclusion (i) des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non-effectives) et (ii) le résultat sur portefeuille (profit ou pertes réalisés ou non réalisés sur immeubles de placement).	en milliers €	40.355 46.820
2	Indicateurs EPRA Net Asset Value (NAV)	Objectif : adapte l'IFRS VAN afin de fournir aux parties prenantes les informations les plus correctes possibles sur la juste valeur des actifs et passifs d'une société qui investit dans l'immobilier, dans trois cas différents: (i) l'EPRA Net Reinstatement Value (NRV) donne une estimation du montant nécessaire pour constituer à nouveau la société, via les marchés de l'investissement, sur la base de la structure actuelle de capital et de financement, y compris la real estate transfer tax.	€/action	1,60 1,91
		(ii) l'EPRA Net Tangible Assets (NTA) part de l'hypothèse que la société acquiert et vend des actifs, ce qui entraînerait la réalisation de certains impôts différés inévitables.	en milliers €	614.019 567.475
		(iii) l'EPRA Net Disposal Value (NDV) représente la valeur revenant aux actionnaires de la société en cas de vente de ses actifs, ce qui conduirait au régime des impôts différés, à la liquidation des instruments financiers et à la prise en compte d'autres passifs à leur montant maximum, moins impôts.	€/action	24,08 23,01
			en milliers €	571.146 536.766
			€/action	22,40 21,77
			en milliers €	545.038 521.177
			€/action	21,37 21,14

Tableau Indicateurs EPRA Définitions EPRA*

			31.12.2020	31.12.2019
3	(i) EPRA Rendement Initial Net (RIN)	<p>Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers contractuels à la date de clôture des comptes annuels, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement.</p> <p>Objectif: un indicateur pour comparer les portefeuilles immobiliers sur base du rendement.</p>	5,7%	5,9%
	(ii) EPRA RIN ajusté	<p>Ce ratio incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA RIN relatif à l'expiration des périodes de gratuités (ou autres incentives locatifs non échus comme une période locative avec réduction ou loyers échelonnés).</p> <p>Objectif: un indicateur pour comparer les portefeuilles immobiliers sur base du rendement.</p>	5,8%	6,1%
4	EPRA Taux de vacance locative	<p>Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille total.</p> <p>Objectif: mesure la vacance du portefeuille des immeubles de placement sur base de la VLE (ERV).</p>	7,3%	6,8%
5	EPRA Ratio de coûts (y compris frais directs de vacance)	<p>EPRA coûts (coûts directs de vacance inclus) divisés par les revenus locatifs bruts diminués des coûts pour les droits de superficie et baux emphytéotiques.</p> <p>Objectif: mesure tous les changements significatifs dans les frais généraux et opérationnels de la société.</p>	20,2%	15,5%
	EPRA Ratio de coûts (hors frais directs de vacance)	<p>EPRA coûts (coûts directs de vacance exclus) divisés par les revenus locatifs bruts diminués des coûts pour les droits de superficie et baux emphytéotiques.</p> <p>Objectif: mesure tous les changements significatifs dans les frais généraux et opérationnels de la société sans effet de changements dans les frais de vacance.</p>	18,7%	14,5%

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

6.3 Tableaux Indicateurs clés de performance EPRA

Tableau 1: EPRA résultat

en milliers €	31.12.2020	31.12.2019
Résultat net IFRS (part du Groupe)	43.431	65.765
Ajustements pour le calcul de l'EPRA résultat		
À exclure:		
I. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-15.454	-22.307
II. Résultats sur vente des immeubles de placement	-1.670	-5.364
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	2.311	3.065
Part de l'intérêt minoritaire dans les variations de la juste valeur des immeubles de placement	2.654	0
Autre résultat sur portefeuille	9.083	5.661
EPRA résultat (part du groupe)	40.355	46.820
Moyenne pondérée du nombre d'actions	25.164.126	24.516.858
EPRA résultat (€/action) (part du groupe)	1,60	1,91

L'EPRA résultat pour 2020 s'élève à € 40,4 millions, soit une diminution de 14% par rapport à 2019. L'EPRA résultat par action a diminué de 16% et s'élève à € 1,60 pour 2020, contre € 1,91 pour 2019.

Abstraction faite de l'indemnité unique perçue du locataire Medtronic, l'EPRA résultat pour 2019 s'élevait à € 41,1 millions, de sorte qu'il ne diminue que de € 0,7 million ou 2%. L'EPRA résultat par action sous-jacent abstraction faite de Medtronic s'élèverait à € 1,68 pour l'exercice 2019.

La diminution de l'EPRA résultat résulte principalement d'une combinaison, d'une part, d'une diminution des revenus locatifs à la suite des désinvestissements de trois sites logistiques plus anciens qui ne résistent pas à l'épreuve du temps, fin 2019, et, d'autre part, de charges immobilières et de frais généraux plus élevés, principalement uniques, compensés en partie par une diminution des frais de financement. Dans le courant de 2020, des investissements dans de l'immobilier tourné vers l'avenir ont été réalisés. Ces investissements dans des (re)développements (tels que Roosendaal Braak, Gold Forum à Eindhoven, Merchtem, Genk Green Logistics et Greenhouse Singel à Anvers) ne génèrent toutefois pas encore immédiatement de revenus locatifs et, par conséquent, ne contribuent pas encore pleinement à l'EPRA résultat de 2020.

Tableau 2: Indicateurs EPRA NAV

en milliers €	31.12.2020				
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV
IFRS Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	547.216	547.216	547.216	547.216	547.216
NAV diluée à la juste valeur	547.216	547.216	547.216	547.216	547.216
À exclure:	-24.407	-23.928	0	-24.407	0
▪ Impôts différés relatifs à la réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	-15.656	-15.656		-15.656	
▪ Juste valeur des instruments financiers	-8.751	-8.751		-8.751	
▪ Immobilisations incorporelles conformément au bilan IFRS		479			
À inclure:	42.395	0	-2.180	0	-2.180
▪ Juste valeur des dettes à taux fixe			-2.180		-2.180
▪ Taxe de transfert de bien immobilier	42.395				
NAV	614.018	571.144	545.036	571.623	545.036
Nombre d'actions diluées	25.500.672	25.500.672	25.500.672	25.500.672	25.500.672
NAV par action (en €)	24,08	22,40	21,37	22,42	21,37

en milliers €	31.12.2019				
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV
IFRS Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	523.859	523.859	523.859	523.859	523.859
NAV diluée à la juste valeur	523.859	523.859	523.859	523.859	523.859
À exclure:	-13.402	-12.907	0	-13.402	0
▪ Impôts différés relatifs à la réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	-6.910	-6.880		-6.910	
▪ Juste valeur des instruments financiers	-6.492	-6.492		-6.492	
▪ Immobilisations incorporelles conformément au bilan IFRS		465			
À inclure:	30.214	0	-2.682	0	-2.682
▪ Juste valeur des dettes à taux fixe			-2.682		-2.682
▪ Taxe de transfert de bien immobilier	30.214				
NAV	567.475	536.766	521.177	537.261	521.177
Nombre d'actions diluées	24.657.003	24.657.003	24.657.003	24.657.003	24.657.003
NAV par action (en €)	23,01	21,77	21,14	21,79	21,14

En octobre 2019, EPRA a publié les nouvelles Best Practices Recommendations pour les déclarations financières des sociétés immobilières cotées en Bourse. L'EPRA NAV et l'EPRA NNNAV sont remplacés par trois nouveaux indicateurs Net Asset Valuation, à savoir EPRA NRV (Net Reinstatement Value), EPRA NTA (Net Tangible Assets) et EPRA NDV (Net Disposal Value). L'EPRA NTA correspond en grande partie à l'« ancien » EPRA NAV. Afin de conserver la comparaison avec les données antérieures remplacées par les nouvelles BPR Guidelines, le rapprochement de l'EPRA NAV et de l'EPRA NNNAV est encore pris en compte.

L'EPRA NTA par action s'élève au 31 décembre 2020 à € 22,40. Cela signifie une augmentation de € 0,63 par rapport à € 21,77 au 31 décembre 2019, principalement à la suite de la combinaison de l'EPRA génération de résultat, de la valorisation à la hausse du portefeuille immobilier et de la distribution du dividende de l'exercice 2019. L'EPRA NRV par action s'élève au 31 décembre 2020 à € 24,08 en comparaison à € 23,01 à la fin de l'année 2019. L'EPRA NDV par action s'élève à € 21,37 fin 2020 par rapport à € 21,14 fin 2019.

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

en milliers €	31.12.2020	31.12.2019
Immeubles de placements et immeubles détenus en vue de la vente	1.017.958	892.813
À exclure:		
Projets de développement destinés à la location	52.162	33.300
Immeubles disponibles à la location	965.796	859.513
À inclure:		
Frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	42.395	30.214
Valeur d'investissement des immeubles disponibles à la location - y compris l'immobilier détenu par droit d'usage (B)	1.008.191	889.727
Revenus locatifs bruts annualisés	65.623	59.438
À exclure:		
Charges immobilières*	-8.516	-7.141
Revenus locatifs nets annualisés (A)	57.107	52.297
Ajustements:		
Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autres réductions de loyer	1.133	2.075
Revenus locatifs nets annuels 'topped-up' annualisés (C)	58.240	54.372
(en %)		
EPRA RENDEMENT NET INITIAL (A/B)	5,7%	5,9%
EPRA RENDEMENT NET INITIAL AJUSTÉ (C/B)	5,8%	6,1%

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

L'EPRA Rendement Initial Net et l'EPRA Rendement Initial Net Ajusté au 31 décembre 2020 diminuent par rapport au 31 décembre 2019 en raison, d'une part, d'une augmentation de la juste valeur du portefeuille logistique existant à la suite d'un nouveau renforcement des rendements dans le portefeuille logistique aux Pays-Bas et en Belgique et, d'autre part, de la réception du premier complexe logistique durable à Genk Green Logistics, encore disponible à la location au 31 décembre 2020.

Tableau 4: EPRA taux de vacance locative

Segment	Surface locative (en milliers m ²)	Valeur locative estimée (ERV) de vacance (en milliers €)	Valeur locative estimée (ERV) (en milliers €)	EPRA Vacance locative (en %)	EPRA Vacance locative (en %)
					31.12.2020
Bureaux	246	3.641	31.274	12%	10%
Immobilier logistique en Belgique	490	1.086	21.092	5%	6%
Immobilier logistique aux Pays-Bas	310	292	16.037	2%	0%
TOTAL DES IMMEUBLES disponibles à la location	1.046	5.019	68.403	7%	7%

L'EPRA taux de vacance locative au 31 décembre 2020 est resté stable.

L'EPRA taux de vacance locative du portefeuille de bureaux augmente de 2 points de pourcentage, principalement à la suite de l'acquisition d'un immeuble de bureaux à Herentals qui possède un taux d'occupation de 83% au 31 décembre 2020.

Dans le portefeuille logistique, l'EPRA taux de vacance a diminué à 5% en Belgique grâce à la location à DPD Belgium et à une extension de Delhaize à Puurs. L'inoccupation restante résulte de la réception du premier complexe à Genk Green Logistics, qui n'est pas encore loué au 31 décembre 2020.

Dans le portefeuille logistique aux Pays-Bas, l'inoccupation concerne Roosendaal Braak. Compte tenu du bail à court terme à Roosendaal, le taux d'occupation est de 100 % aux Pays-Bas au 31 décembre 2020.

Tableau 5: EPRA ratio de coûts

en milliers €	31.12.2020	31.12.2019
Dépenses administratives et d'exploitation (IFRS)	12.385	10.252
<i>Charges relatives à la location</i>	51	166
<i>Récupération de charges immobilières</i>	-752	-707
<i>Récupération de charges locatives</i>	-20	0
<i>Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état</i>	698	774
<i>Autres revenus et dépenses relatifs à la location</i>	-460	-1.198
<i>Charges immobilières</i>	8.529	7.529
<i>Frais généraux</i>	4.085	3.777
<i>Autres revenus et charges d'exploitation</i>	254	-89
À exclure:		
Indemnités pour droit de superficie et baux emphytéotiques	-8	-8
EPRA frais (y compris frais de vacance) (A)	12.377	10.244
Frais de vacance	-892	-672
EPRA frais (hors frais de vacance) (B)	11.485	9.572
Revenus locatifs diminués des indemnités pour droit de superficie et baux emphytéotiques (C)	61.295	66.135
(en %)		
EPRA ratio de coûts (y compris frais de vacance) (A/C)	20,2%	15,5%
EPRA ratio de coûts (hors frais de vacance) (B/C)	18,7%	14,5%

L'EPRA ratio des coûts au 31 décembre 2020 a augmenté par rapport au 31 décembre 2019. Cette augmentation est imputable à la baisse des revenus locatifs dans le portefeuille logistique à la suite de l'indemnité de rupture unique de Medtronic reçue en 2019, combinée à des charges immobilières et des frais généraux plus élevés. Sans tenir compte de l'indemnité de rupture reçue de Medtronic, l'EPRA ratio des coûts, y compris les frais de vacance directs, au 31 décembre 2019 se seraient élevés à 17,7%, et à 16,6% hors frais de vacance directs.

Tableau 6: EPRA revenus locatifs nets sur base de comparaison constante

en milliers €	31.12.2020			31.12.2019			
Segment	Composition constante du portefeuille pendant deux ans	Acquisitions & développements	Désinvestissements	Revenus locatifs nets totaux	Composition constante du portefeuille pendant deux ans	Évolution des revenus locatifs nets	Évolution des revenus locatifs nets (en %)
Bureaux	25.629	521	0	26.150	25.624	5	0%
Modifications suite à l'indexation						246	1%
Modifications du taux d'occupation						331	1%
Modifications suite aux renégociations avec des locataires existants ou nouveaux locataires						-188	-1%
Modifications aux indemnités reçues						-48	0%
Modifications Greenhouse						-96	0%
Modifications des avantages locatifs échelonnés suite aux négociations et aux dates d'échéance						-240	-1%
Immobilier logistique	30.606	4.547	0	35.153	30.554	52	0%
Modifications suite à l'indexation						432	1%
Modifications du taux d'occupation						169	1%
Modifications suite aux négociations avec locataires existants ou nouveaux locataires						-231	-1%
Modifications suite à des réductions sur mise à disposition temporaire						0	0%
Modifications des indemnités reçues						0	0%
Modifications des avantages locatifs échelonnés suite aux négociations et aux dates d'échéance						-318	-1%
TOTAL REVENUS LOCATIFS sur base d'une composition constante	56.235	5.067	0	61.303	56.178	57	0%
Réconciliation avec les revenus locatifs consolidés							
Charges relatives à la location				-51			
RÉSULTAT LOCATIF NET				61.252			

Le tableau ci-dessus donne l'évolution des EPRA revenus locatifs sur base d'une composition constante du portefeuille. Cela signifie que les revenus locatifs supplémentaires perçus à la suite des acquisitions en 2019 et 2020 et les revenus locatifs des trois sites logistiques désinvestis en 2019 ne sont pas repris dans la base de comparaison.

Tant pour les bureaux que dans le segment logistique, le like-for-like reste stable.

Tableau 7: EPRA dépenses d'investissements sur base de comparaison constante

en milliers €	31.12.2020		31.12.2019	
	Bureaux	Logistique	Bureaux	Logistique
Acquisition des immeubles de placement	0	42.683	0	23.953
Investissements dans les projets de développement	2.562	18.324	0	29.594
Acquisition d'actions dans des sociétés immobilières	42.677	0	0	0
Désinvestissements/transfert d'immeubles de placement	0	-1.592	0	-57.665
Portefeuille like-for-like*	2.971	2.066	6.803	1.317
TOTAAL	48.210	61.481	6.803	-2.801

* Les dépenses d'investissement mentionnées au « portefeuille like for like » se rapportent aux investissements et extensions dans les immeubles en possession de la société au 1er janvier 2019 et toujours détenus au 31 décembre 2020.

Dans le portefeuille logistique, trois sites logistiques ont été achetés aux Pays-Bas en 2020 pour un montant de € 42,7 millions. € 18,3 millions ont été investis dans des projets de développement, principalement à Genk Green Logistics, Merchtem et Roosendaal Braak (NL). Par ailleurs, conformément à l'IAS 16, les panneaux solaires ne sont plus repris sous les immeubles de placement mais sous les immobilisations corporelles, de sorte qu'ils apparaissent comme transfert dans le tableau ci-dessus.

Dans le segment des bureaux, les actions de la société immobilière Gencor SA ont été acquises avec un immeuble de bureaux à Herentals et les actions de la société immobilière Greenhouse Singel SA (anciennement Tervueren Invest) ont été acquises avec un projet de développement à Anvers pour € 42,3 millions. Après le rachat des actions, € 2,5 millions ont déjà été investis en 2020 dans le projet Greenhouse Singel à Anvers.

Les dépenses d'investissement de € 3 millions dans le portefeuille de bureaux existant concernent principalement le parking à Greenhouse BXL. Dans le portefeuille logistique, € 2,1 millions ont été investis dans le portefeuille existant, principalement à Puurs.

7 Prévisions 2021

Avec #connect2022 lancé en 2020, Intervest trace les lignes stratégiques pour les années à venir: réaliser une croissance réfléchie de 30% de la juste valeur du portefeuille immobilier, améliorer la qualité du portefeuille immobilier via une rotation des actifs et assurer toute la chaîne de valeur, de l'achat (du terrain) à la réception de l'immeuble, avec une équipe interne dévouée et motivée et ce, dans un souci de durabilité tant du côté de l'investissement que du côté du financement.

Grâce à son équipe orientée client, Intervest continuera de mettre en œuvre cette approche en 2021 et 2022, avec une création de valeur pour toutes les parties prenantes, en tenant compte de la durabilité dans différents domaines. Tels sont les piliers, indissociables les uns des autres, de la stratégie #connect 2022.

Si la pandémie du coronavirus ne peut pas être maîtrisée et que l'économie ne parvient par conséquent pas à se redresser complètement, cela pourrait, à l'avenir, avoir un effet négatif sur la juste valeur des immeubles de placement et l'EPRA résultat d'Intervest. Avec un taux d'endettement limité de 43% au 31 décembre 2020 et ses capacités de financement suffisantes, Intervest dispose de la marge nécessaire pour amortir ces effets. Le caractère diversifié du portefeuille immobilier offre également une base solide pour l'avenir.



Investissements et potentiel de développement

Intervest s'engage à créer de la valeur pour ses parties prenantes en générant des flux de trésorerie solides et récurrents sur un portefeuille immobilier bien diversifié, dans le respect des enjeux environnementaux et sociaux et des critères de bonne gouvernance. La société veut ainsi tirer avantage des cycles d'investissement et du marché locatif sous-jacent dans les domaines des bureaux et de la logistique, les deux segments du portefeuille immobilier.

Dans l'immobilier logistique, l'accent est mis sur des sites avec une accessibilité multimodale et une taille critique, situés sur les principaux axes en Belgique, aux Pays-Bas et dans le nord-ouest de l'Allemagne. Ce segment de marché a connu une certaine surchauffe, tant en Belgique qu'aux Pays-Bas, en raison d'une pénurie et de la montée en puissance de l'e-commerce, notamment due à la crise du coronavirus. Les achats d'immobilier logistique deviennent chers, ce qui incite Intervest à se tourner davantage vers des projets de développement en gestion propre, avec la propre équipe Intervest. Les sites immobiliers logistiques existants seront redéveloppés en immeubles logistiques à l'épreuve du temps, avec une capacité de relocation attendue plus élevée.

Dans ce cadre, Intervest mène actuellement en Belgique une étude autour d'un redéveloppement logistique à grande échelle sur le site connu comme Herentals Logistics. Cette possibilité a vu le jour durant le premier semestre de 2020 après l'acquisition de l'immeuble de bureaux voisin avec position de terrain supplémentaire. Le terrain sur lequel se trouve l'immeuble de bureaux jouxte en effet les immeubles logistiques de Herentals Logistics et offre la possibilité d'un développement logistique durable de nouvelles constructions à un emplacement de premier ordre le long de l'E313. La procédure de permis de bâtir est lancée et les discussions se trouvent déjà à un stade avancé avec certains locataires intéressés.

En 2021, Intervest se concentrera également sur le projet Genk Green Logistics. Un premier nouvel immeuble logistique state-of-the-art de 25.000 m² a été réceptionné au quatrième trimestre de 2020. La plus-value ainsi réalisée sur ce nouveau projet de construction cadre entièrement dans l'objectif de création de valeur de la stratégie #connect2022.

En 2020, Intervest a également investi dans de l'immobilier logistique avec un potentiel de développement futur aux Pays-Bas: un site logistique avec option pour une position de terrain Venlo et d'une possibilité de développement à long terme à 's Hertogenbosch. La position de terrain déjà acquise en 2019, combinée aux immeubles acquis en 2020, offrira, à long terme, la possibilité de développer un vaste cluster logistique.



Dans le segment des bureaux, Intervest s'efforcera, en termes d'investissements, d'acquérir des immeubles de qualité dans des endroits attrayants et facilement accessibles, où la population d'étudiants est importante, d'une part, et, d'autre part, accordera l'attention nécessaire à la rénovation « futureproof » des immeubles existants dans le portefeuille.

Les immeubles de bureaux bien situés, surtout dans les villes avec une population d'étudiants, comme Anvers, sont plutôt rares. En outre, la crise du coronavirus a fait apparaître dans le segment des bureaux des tendances qui auront une influence sur notre manière de travailler à l'avenir, avec notamment la mise en place d'environnements de travail hybrides. Ces évolutions renforcent le besoin d'immeubles de bureaux axés sur l'évolution des besoins des utilisateurs.

En novembre 2020, Intervest a acquis un prestigieux projet de rénovation de bureaux à Anvers qui, en tant que Greenhouse Singel, fera partie des hubs Greenhouse inspirants existants à Berchem, Malines et Diegem. Ce projet de rénovation de bureaux sera développé en gestion propre en 2021 et sa réception est attendue pour début 2022.

Par ailleurs, l'accent est mis sur la rénovation durable des immeubles de bureaux existants, afin de répondre à l'évolution des besoins dans le segment des bureaux. Intervest a, dans ce cadre, développé le concept « NEw REality Office Space » (NEREOS). Le concept de bureau NEREOS vise à créer, par différents éléments, un nouvel environnement de travail hybride qui s'éloigne de l'open space classique. Des panneaux acoustiques en feutre qui délimitent des bulles de travail personnelles. Des tapis qui indiquent clairement la distance d'un mètre et demi, une séparation entre parties publiques et privées, un sens de circulation unique... bref, des solutions de bureaux inspirantes, flexibles et durables en ligne avec le positionnement stratégique *beyond real estate*.

Activité locative

Le taux d'occupation reste stable en 2020, malgré la crise du coronavirus. Le taux d'occupation du portefeuille immobilier d'Intervest s'élève à 93% au 31 décembre 2020, 88% pour les immeubles de bureaux et 96% pour le portefeuille logistique. 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 deux segments.

Intervest a entre-temps une idée concrète des futures possibilités pour son immeuble de bureaux Woluwe Garden, tant sur le plan du redéveloppement que sur le plan du désinvestissement. La décision finale pourra être prise au plus tard fin 2021, date à laquelle PwC quittera l'immeuble.

L'évolution du taux d'occupation dans le segment logistique dépendra, entre autres, des locations dans les nouveaux immeubles logistiques à Genk et Roosendaal. Le premier immeuble d'environ 25.000 m² a été réceptionné à Genk à la fin de l'année 2020. L'immeuble logistique Roosendaal Braak, une nouvelle construction d'environ 28.000 m², est loué à 23% à court terme. La commercialisation de ces sites de premier choix est en cours.

Financements

La croissance du portefeuille immobilier sera poursuivie, conformément à la politique de financement d'Intervest, financée au moyen d'un mélange équilibré de capitaux d'emprunt et de capitaux propres. Le taux d'endettement restera ainsi dans la fourchette stratégique de 45-50%, sauf dans le cas où une surchauffe du marché de l'immobilier logistique entraînerait une hausse considérable de la juste valeur du portefeuille immobilier. Dans ce cas, la fourchette serait ajustée à la baisse à 40-45%, par précaution.

Fin 2020, Intervest dispose d'une réserve de € 150 millions de lignes de crédit non utilisées (après couverture du papier commercial émis) pour le financement des projets en cours, des acquisitions futures, le remboursement de l'emprunt obligataire arrivant à échéance le 1 avril 2021 et le paiement du dividende en mai 2021.

Cette réserve, combinée au taux d'endettement limité de 43% à la fin de l'année 2020, fait qu'Intervest est bien positionnée en termes de financement pour réaliser son plan de croissance #connect2022. Intervest peut encore investir environ € 145 millions au moyen de capitaux d'emprunt avant que la limite supérieure de la fourchette stratégique de 45%-50% ne soit atteinte.



EPRA résultat et dividende brut

Le dividende brut pour l'exercice 2020 de € 1,53 par action sera présenté à l'assemblée générale des actionnaires du 28 avril 2021.

En 2020, Intervest a principalement investi dans des (re)développements qui ne génèrent toutefois pas immédiatement des revenus locatifs. En 2021, Intervest continuera également d'investir dans des (re)développements qui ne contribueront pas pleinement à l'EPRA résultat de 2021, de sorte qu'Intervest prévoit pour l'exercice 2021 une croissance limitée de l'EPRA résultat par action. Intervest estime pour l'exercice 2021 que le dividende brut reste au même niveau que pour l'exercice 2020, à savoir € 1,53 par action. Cela revient à un rendement brut du dividende de 6,8% sur la base du cours de clôture de l'action au 31 décembre 2020, qui s'élève à € 22,55 et à un taux de distribution situé entre 90% et 96% de l'EPRA résultat attendu. Ce dividende brut prévu peut être augmenté si les circonstances relatives aux investissements planifiés et/ou locations supplémentaires dans le portefeuille immobilier, pouvant entraîner une hausse de l'EPRA résultat, rendent ceci envisageable et opportun.

Ces perspectives sont basées sur la connaissance et l'estimation actuelles des fluctuations des taux d'intérêt, le plan de croissance stratégique #connect2022, effets possibles de la crise du coronavirus et des mesures d'accompagnement gouvernementales.

Durabilité

Intervest préconise également en 2020 la durabilité aussi bien pour la gestion de ses immeubles que pour sa propre gestion d'entreprise, en accordant une attention particulière aux 5 P pour entreprendre durablement, Planet, Peace, Partnership, Prosperity & People: une attention pour l'environnement, une société sans soucis, une bonne entente, des progrès technologiques et un environnement sain, tel que défini par les Nations Unies et repris dans le cadre de la durabilité d'Intervest.

Intervest entend atteindre les normes les plus élevées en matière de durabilité, tant au niveau du portefeuille qu'en termes de financement. En effet, Intervest a une vision très large de la durabilité et tient à créer une relation sur le long terme avec toutes ses parties prenantes.

Depuis 2009, Intervest certifie systématiquement et progressivement les prestations environnementales de ses immeubles sur la base de « BREAAAM-In-Use », la méthode d'évaluation reconnue internationalement. Intervest a examiné en 2019 quels certificats devaient être renouvelés ou quelles actions étaient

nécessaires pour certifier des immeubles non encore certifiés. Ces actions ont été poursuivies en 2020 et 21% des immeubles sont aujourd'hui au moins certifiés BREEAM « Very Good ». L'objectif est d'avoir certifié 30% du portefeuille immobilier BREEAM « Very Good » d'ici 2022.

Intervest compte équiper 80% de son immobilier logistique d'installations photovoltaïques d'ici 2022. En 2020, 65% des immeubles du portefeuille logistique en sont déjà équipés. Intervest continuera à rechercher les toits qui se prêtent à la mise en place d'installations photovoltaïques en 2021 et la surface totale de panneaux solaires sur les toits d'Intervest augmentera encore.

Intervest participera également en 2021 au partenariat entre le gouvernement flamand, le monde de la recherche et l'industrie afin de faire de la Flandre une « smart energy region ». BECOME (Business Energy CCommunity MEchelen) est le nom du consortium d'entreprises dont Intervest fait partie avec, entre autres, Quares et Engie. Sur le site de bureaux Mechelen Campus et Intercity Business Park d'Intervest et ses environs immédiats, un « laboratoire pilote » a été mis en place en 2020 afin d'analyser la possibilité d'implémenter à terme un environnement « smart-grid » qui permettra l'échange d'énergie.

Avec l'adage « mesurer, c'est savoir », l'objectif est d'équiper 80% du portefeuille immobilier de compteurs intelligents.

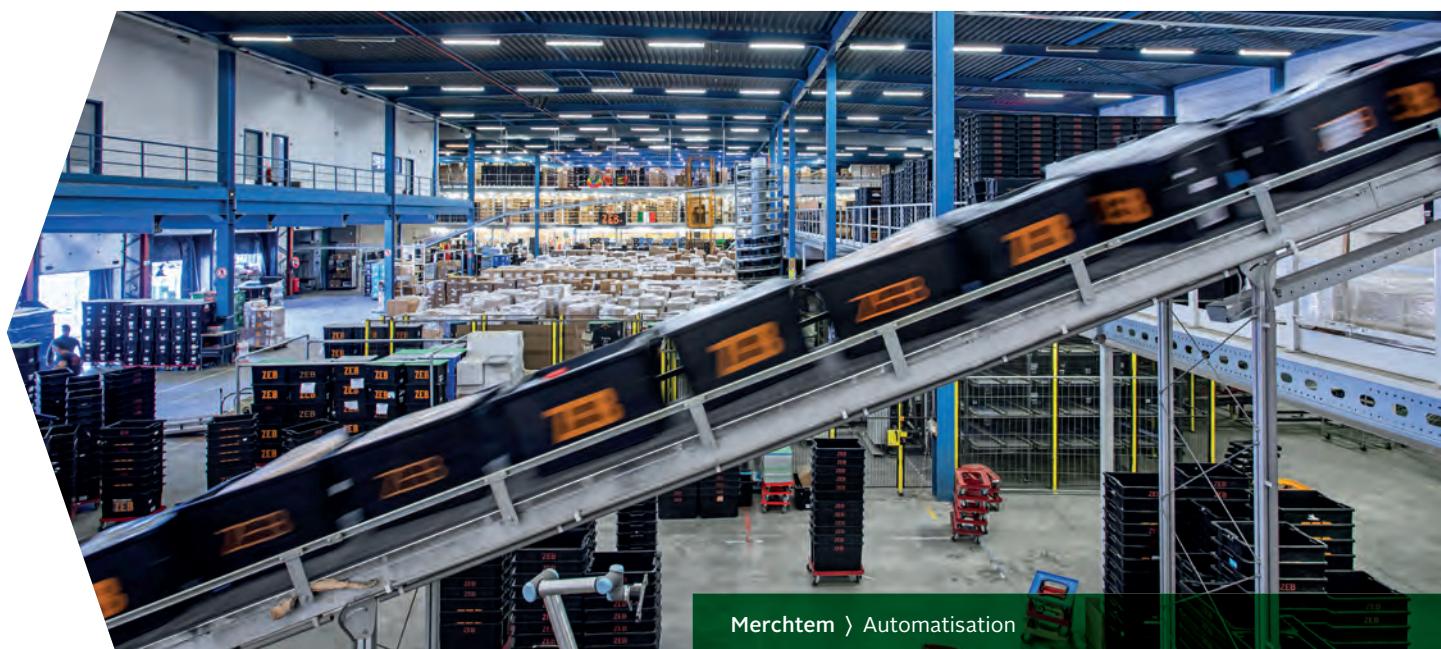
Comme décrit ci-dessus, plusieurs mesures ont déjà été prises en termes de durabilité ces dernières années. L'objectif est de poursuivre dans cette voie et de jouer un rôle de pionnier tant dans le portefeuille que sur le plan du financement. Fin 2020, les 17 ODD (Objectifs de Développement Durable des Nations Unies) ont été abordés dans la politique de durabilité d'Intervest. Intervest recevra pour cela le certificat internationalement reconnu UNITAR dans le courant de 2021. Le Rapport de durabilité 2020 rend compte du cadre de durabilité plus large, des activités de l'année écoulée, des objectifs fixés et des résultats obtenus en termes d'indicateurs de performance EPRAs BPRs et sera disponible sur www.intervest.be.



La durabilité n'a donc rien d'une priorité temporaire.

Elle est inscrite dans l'ADN d'Intervest.

GUNTHER GIELEN, CEO INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES





RAPPORT CONCERNANT L'ACTION

- 1 Données boursières
- 2 Dividende et actions
- 3 Actionnaires
- 4 Calendrier financier 2021

1 Données boursières

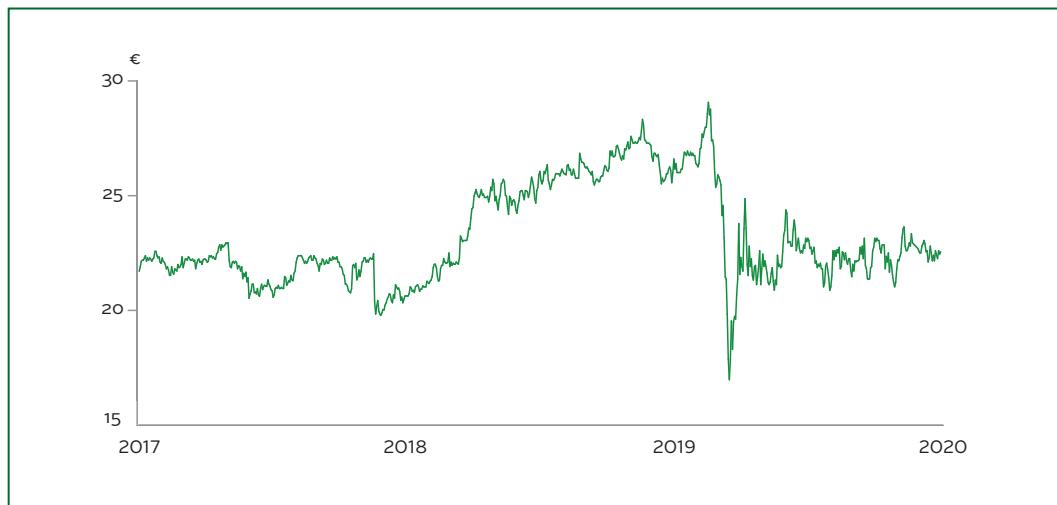
L'action d'Intervest Offices & Warehouses (ci-après nommée 'Intervest') est cotée depuis 1999 sur le marché continu d'Euronext Bruxelles (INTO).

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

INTO
LISTED
EURONEXT
ISIN BE0003746600

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

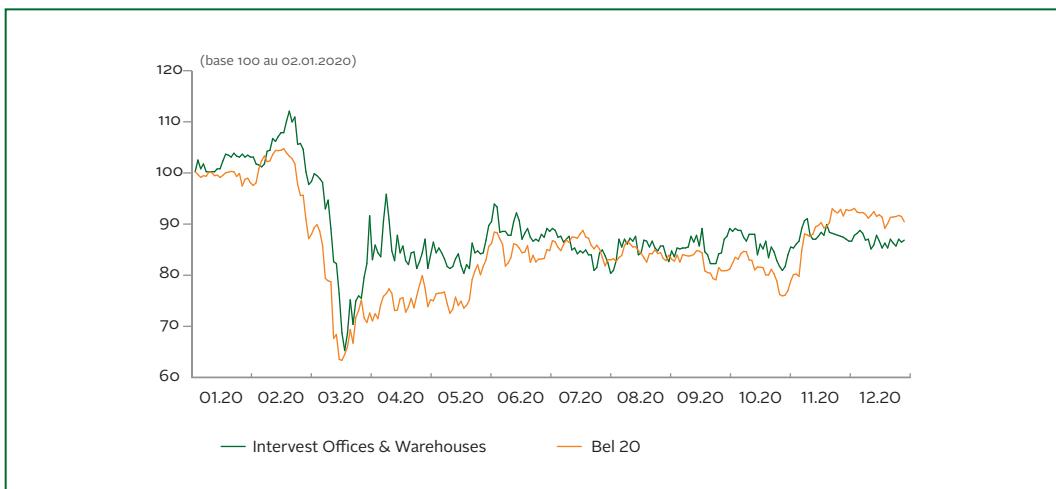
1.1 Évolution du cours boursier sur 3 ans



Au 31 décembre 2020, l'action Intervest a clôturé l'exercice à un cours boursier de € 22,55 par rapport à € 25,60 au 31 décembre 2019.

Le cours boursier moyen de l'exercice 2020 s'élève à € 23,03, par rapport à € 24,93 pour l'exercice 2019. Le cours boursier d'Intervest subit, tout comme beaucoup d'autres actions, l'effet de la pandémie du coronavirus. Cet impact est visible dans la période de mars 2020 où le cours de clôture le plus bas de l'action était de € 16,90 (18 mars 2020). Le cours de clôture le plus élevé était de € 29,15 (19 février 2020).

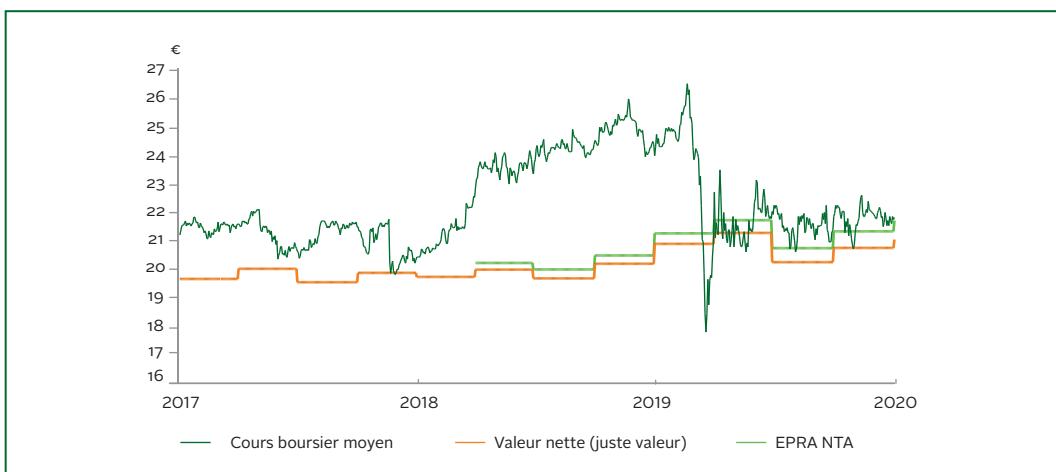
1.2 Performance boursière 2020 par rapport à l'indice BEL 20



La performance de l'action Intervest était au cours du premier semestre 2020 en moyenne meilleure que celle du BEL 20. Au cours du deuxième semestre la performance de l'action Intervest était analogue au BEL 20. Pour l'exercice 2019, le titre a coté ex-dividende le 7 mai 2020.

Au 31 décembre 2020, la capitalisation boursière d'Intervest s'élève à € 575 millions.

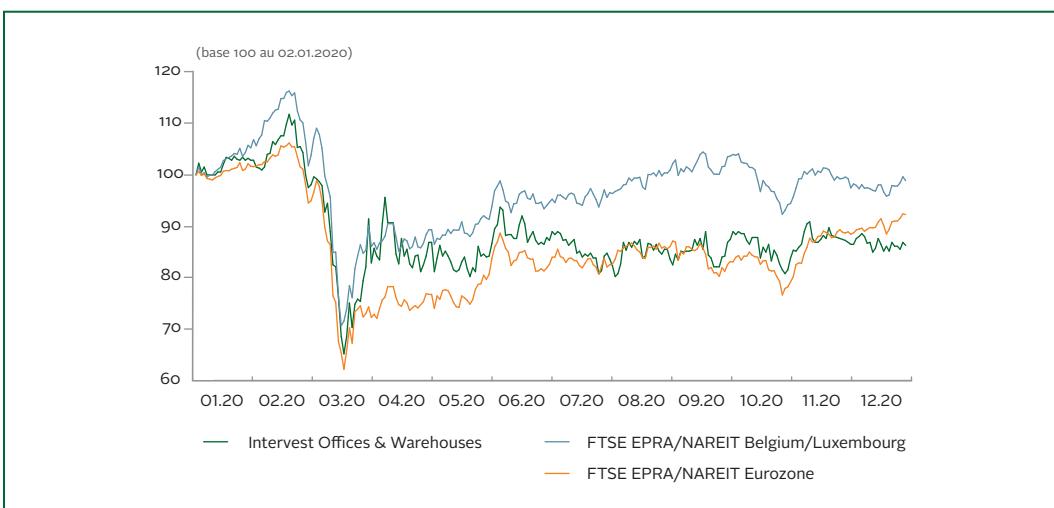
1.3 Prime du cours boursier par rapport à la valeur nette et EPRA NTA sur 3 ans



L'action Intervest a coté au cours de l'exercice 2020 avec une prime de 9% en moyenne par rapport à la valeur nette (juste valeur) et de 5% par rapport à l'EPRA NTA.

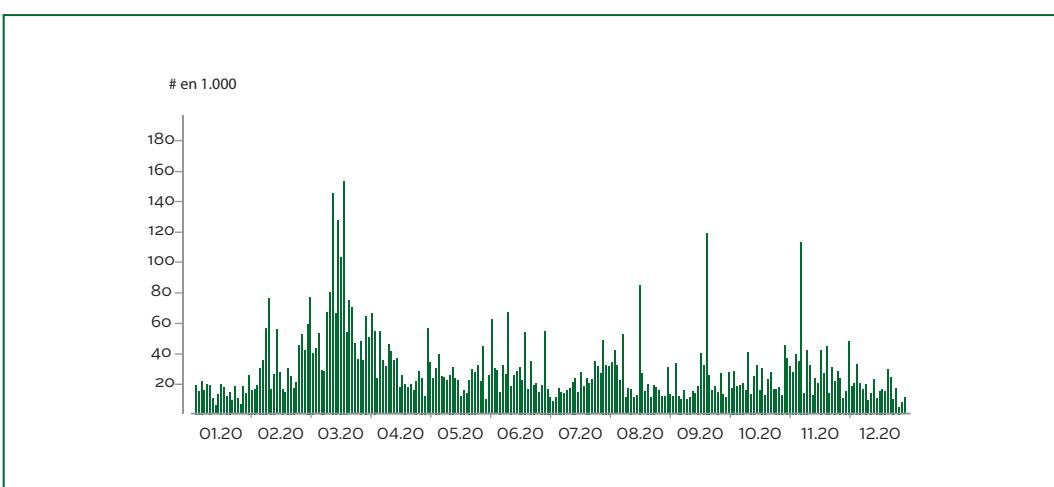
Au 31 décembre 2020 la prime s'élève à 5% par rapport à la valeur nette (juste valeur) et à 1% par rapport à l'EPRA NTA. La valeur nette comprend le dividende de l'exercice 2020.

1.4 Comparaison Intervest aux indices EPRA/NAREIT - Rendement total



En 2020, la performance de l'action Intervest était analogue à celle du FTSE EPRA/NAREIT Eurozone et à celle du FTSE EPRA/NAREIT Belgium/Luxembourg au cours du premier semestre 2020. Au cours du deuxième semestre 2020 la performance de l'action Intervest était inférieure à celle du FTSE EPRA/NAREIT Belgium/Luxembourg.

1.5 Volumes traités Intervest



Avec une moyenne de 29.091 actions par jour en 2020, les volumes traités sont supérieurs à ceux de 2019 (en moyenne 27.295 unités par jour). Sur base de la moyenne pondérée du nombre d'actions la vélacité de l'action Intervest s'élève à 29%, au même niveau qu'en 2019 (28%).

Un accord de liquidité a été conclu avec KBC Securities et la Banque Degroof Petercam, afin de favoriser la négociabilité des actions. Concrètement, ceci consiste à déposer régulièrement des ordres d'achat et de vente dans des marges déterminées.

2 Dividende et actions

Au 31 décembre 2020 le cours boursier de l'action Intervest était de € 22,55 offrant aux actionnaires un rendement brut du dividende de 6,8%.

NOMBRE D'ACTIONS	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Nombre d'actions à la fin de la période	25.500.672	24.657.003	24.288.997
Nombre d'actions copartageantes	25.500.672	24.657.003	24.288.997
Free float (%)	80%	85%	85%
DONNÉES BOURSIÈRES	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Cours de clôture le plus élevé (€)	29,15	28,40	22,96
Cours de clôture le plus bas (€)	16,90	20,60	19,74
Cours boursier à la date de clôture (€)	22,55	25,60	20,6
Prime par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%)	5%	20%	5%
Cours boursier moyen (€)	23,03	24,93	21,69
Nombre d'actions traitées par an	7.476.507	6.960.147	4.595.938
Nombre moyen d'actions traitées par jour	29.091	27.295	18.094
Vélocité de l'action (%)	29,3%	28,2%	19,0%
DONNÉES PAR ACTION (€)	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Valeur nette (juste valeur)*	21,46	21,25	19,62
EPRA NTA	22,40	21,77	-
Capitalisation boursière (millions)	575	631	500
Pourcentage de distribution (%)	95%	80%	86%
Dividende brut	1,53	1,53	1,40
Pourcentage précompte mobilier (%)	30%	30%	30%
Dividende net	1,0710	1,0710	0,9800
Rendement brut du dividende (%)	6,8%	6,0%	6,8%
Rendement net du dividende (%)	4,7%	4,2%	4,8%

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

3 Actionnaires¹

Au 31 décembre 2020 les actionnaires suivants sont connus de la société.

Nom	Nombre d'actions	Date notifications de transparence	% à la date de la notification
FPIM/SFPI (y compris le Groupe Belfius)	2.439.890	20 août 2019	9,90%
Avenue Louise 32-46A, 1050 Bruxelles	0		
Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij nv/ Société Fédérale de Participations et d'Investissement S.A. (FPIM/SFPI) (société mère de Belfius Banque SA)	0		
Belfius Assurance SA	2.382.330		
Belfius Banque SA	0		
Corona SA	29.254		
Auxipar SA	28.306		
Allianz	1.563.603	04 avril 2019	6,44%
Koenigingstrasse 28 - 80802 München, Allemagne	0		
Allianz SE	0		
Allianz Benelux S.A.	1.563.603		
Patronale Group nv	1.251.112	12 mars 2020	5,07%
rue Belliard 3, 1040 Bruxelles	309		
Patronale Group nv	309		
Patronale Life nv	1.250.803		
Degroof Petercam Asset Management S.A.	773.480	19 mars 2019	3,18%
rue Guimard 18, 1040 Bruxelles	0		
BlackRock	493.742	30 juin 2015	3,04%
55 East 52nd Street - New York, NY 10055, U.S.A.	0		
BlackRock Asset Management Canada Ltd	7.643		
BlackRock Asset Management Ireland Ltd	239.651		
BlackRock Asset Management North Asia Ltd	321		
BlackRock Fund Advisors	134.143		
BlackRock Fund Managers Ltd	10.513		
BlackRock Institutional Trust Company, National Association	96.868		
BlackRock International Ltd	4.603		
Autres actionnaires sous le seuil statutaire	18.978.845		
TOTAL	25.500.672		

1 Situation sur base des notifications de transparence reçues jusqu'au 31 décembre 2020 inclus. Les modifications communiquées peuvent être consultées sur www.intervest.be/fr/structure-dactionnariat.



Le free float de l'action Intervest s'élève à 80% au 31 décembre 2020.

Notifications de transparence 2020

Le 12 mars 2020, Intervest a reçu une notification de transparence de Patronale Group nv dont il ressort qu'elle détient 5,07% des titres Intervest suite à l'acquisition ou cession de titres conférant le droit de vote ou droits de vote, et que le seuil de notification de 5% a été franchi.

Toutes les notifications ainsi que la structure de l'actionnariat sont également consultables sur le site web d'Intervest sous les rubriques: Structure d'actionnariat.

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

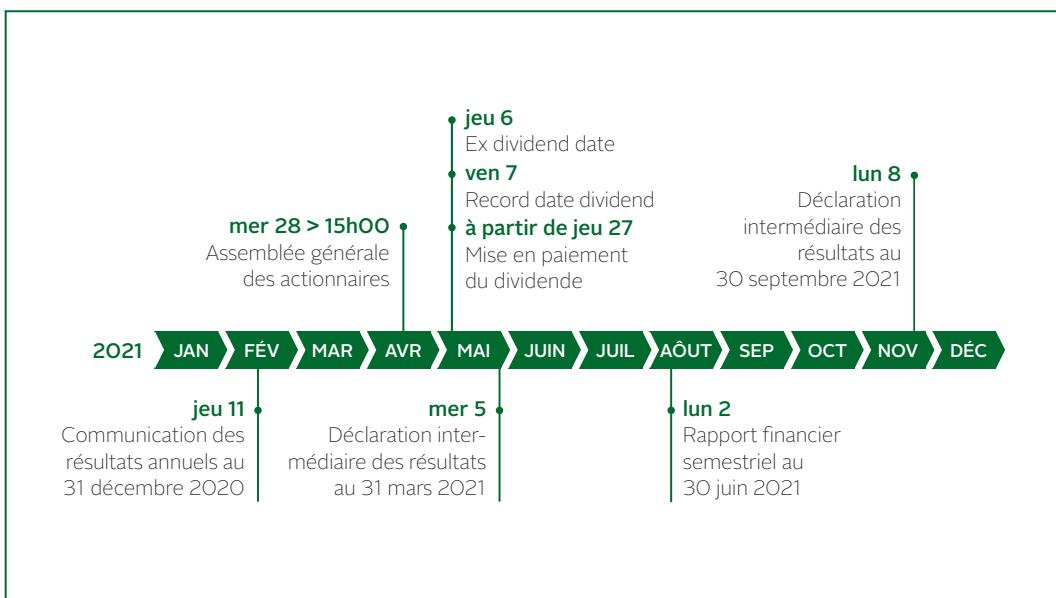
Conformément aux réglementations légales en la matière toute personne morale ou physique qui cède ou acquiert des actions ou autres instruments financiers de la société conférant un droit de vote, représentant le capital ou non, est tenu d'informer la société ainsi que l'autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) du nombre d'instruments financiers qu'il possède chaque fois que les droits de vote liés à ces instruments financiers atteignent cinq pour cent (5%) ou un multiple de cinq pour cent du nombre total de droits de vote à ce moment ou au moment où les circonstances se présentent sur base desquelles pareille information est rendue obligatoire.

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

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

Le dénominateur pour ces notifications dans le cadre de la réglementation en matière de transparence a été modifié une dernière fois le 26 mai 2020 suite à l'augmentation de capital sous la forme d'un dividende optionnel et de l'émission de 843.669 nouvelles actions s'y rapportant.

4 Calendrier financier 2021



D'éventuelles modifications au calendrier financier seront annoncées par un communiqué de presse, qui le cas échéant pourra être consulté sur le site web de la société www.intervest.be.



RAPPORT IMMOBILIER

- 1 Composition du portefeuille
- 2 Aperçu du portefeuille
- 3 Évaluation du portefeuille par les experts immobiliers
- 4 Description de l'immobilier logistique
- 5 Description du portefeuille de bureaux

1 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 immeubles d'Intervest s'effectue entièrement au niveau interne¹ afin de garantir une relation continue avec les clients et ainsi créer de la valeur. Grâce au savoir-faire des équipes d'asset et property management, qui se tiennent exclusivement au service des clients-locataires, les clients dans les deux segments du portefeuille immobilier voient « leur vie facilitée ». 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.

1.1 Portefeuille immobilier au 31 décembre 2020

Les immeubles de placement d'Intervest, au 31 décembre 2020, atteignent € 1.018 millions et se composent de biens immobiliers disponibles à la location à hauteur de € 966 millions. Par ailleurs, les immeubles de placement comprennent également les projets de développement pour un montant de € 52 millions.

Immobilier disponible à la location

La surface locative du portefeuille immobilier s'élève à 1.045.937 m² au 31 décembre 2020. Cela représente une augmentation de 100.342 m² ou 11% par rapport à la fin de l'année 2019, à la suite, d'une part, de l'acquisition de deux sites logistiques au premier semestre 2020, à Venlo et à 's-Hertogenbosch (Pays-Bas), et d'un immeuble de bureaux à Herentals et, d'autre part, de la réception de quelques projets state-of-the-art à Genk et Merchtem ainsi qu'à Eindhoven et Roosendaal (Pays-Bas).

Le portefeuille immobilier au 31 décembre 2019 a une superficie locative de 1.045.937 m² (945.595 m² au 31 décembre 2019).

¹ À l'exception du property management de Mechelen Campus, assuré par Quares Property and Facility Management, du portefeuille néerlandais par Storms International Property Services et de l'immeuble de bureaux à Herentals par Zuyderstraete Vastgoed bv.

Immeubles

IMMOBILIER LOGISTIQUE DISPONIBLE À LA LOCATION EN BELGIQUE**Anvers - Limbourg - Liège**

Aarschot - Nieuwlandlaan 321 - 3200 Aarschot
 Herentals Logistics 2 - Atealaan 34c - 2200 Herentals
 Herentals Logistics 3 - Atealaan 34b - 2200 Herentals
 Liège - Première Avenue 32 - 4040 Liège
 Oevel 1 - Nijverheidsstraat 9 - 2260 Oevel
 Oevel 2 - Nijverheidsstraat 9a-11 - 2260 Oevel
 Oevel 3 - Nijverheidsstraat 8 - 2260 Oevel
 Wommelgem - Koralenhoeve 25 - 2160 Wommelgem
 Genk - Henry Fordlaan 8 + 4 - 3600 Genk

Anvers - Gand - Lille

Gent - Eddastraat 21 - 9042 Gand

Anvers - Bruxelles - Nivelles

Boom - Industrieweg 18 - 2850 Boom
 Duffel - Stocletlaan 23 - 2570 Duffel
 Mechelen 1 - Oude Baan 12 - 2800 Malines
 Mechelen 2 - Dellingstraat 57 - 2800 Malines
 Puurs - Koning Leopoldlaan 5 - 2870 Puurs
 Schelle - Molenberglei 8 - 2627 Schelle
 Wilrijk 1 - Boomsesteenweg 801-803 - 2610 Wilrijk
 Wilrijk 2 - Geleegweg 1-7 - 2610 Wilrijk
 Huizingen - Gustave Demeurslaan 69-71 - 1654 Huizingen
 Merchtem - Preenakker 20 - 1785 Merchtem
 Zellik - Brusselsesteenweg 464 - 1731 Zellik

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**

Eindhoven Gold Forum - Flight Forum 1500 - 5657 EA Eindhoven
 Eindhoven Silver Forum - Flight Forum 1800-1950 - 5657 EZ Eindhoven
 Roosendaal 1 - Bosstraat 9-11 - 4704 RL Roosendaal
 Roosendaal 2 - Leemstraat 15 - 4705 RT Roosendaal
 Roosendaal 3 - Blauwhekken 2 - 4751 XD Rosendael
 Tilburg 1 - Kronosstraat 2 - 5048 CE Tilburg
 Tilburg 2 - Belle van Zuylenstraat 10 - 5032 MA Tilburg
 Venlo 1 - Archimedesweg 12 - 5928 PP Venlo
 Venlo 2 - Celsiusweg 25 - 5928 PR Venlo
 Venlo 3 - Celsiusweg 35 - 5928 PR Venlo

A59 Moerdijk - 's Hertogenbosch - Nimègue

Raamsdonksveer 1 - Zalmweg 37 - 4941 SH Raamsdonksveer
 Raamsdonksveer 2 - Zalmweg 41 - 4941 SH Raamsdonksveer
 Raamsdonksveer 3 - Steurweg 2 - 4941 VR Raamsdonksveer
 's-Hertogenbosch 1 - Rietveldenweg 32, 34-36 - 5222 AR 's-Hertogenbosch
 's-Hertogenbosch 2 - Koenendelseweg 19-23 - 5222 BG 's-Hertogenbosch

A15 Rotterdam - Gorinchem - Nimègue

Nijmegen - De Vlotkampweg 67-71 - 6545 AE Nimègue
 Vuren - Hooglandseweg 6 - 4214 KG Vuren

TOTAL IMMOBILIER LOGISTIQUE DISPONIBLE À LA LOCATION AUX PAYS-BAS**TOTAL IMMOBILIER LOGISTIQUE DISPONIBLE À LA LOCATION**

Année de construction/ rénovation et extension	Année du dernier investis- sement important Intervest	Superficie locative (m ²)	Taux d'occupation* (%)
		239.240	90%
2005	n/a	14.602	100%
2008 - 2012	n/a	50.912	100%
2017	n/a	12.123	100%
2000-2017	n/a	55.468	100%
2004	n/a	12.159	100%
2007-2013	n/a	33.955	100%
1995	n/a	11.660	100%
1998-2018	2019	24.181	100%
2020	2020	24.180	0%
		37.944	100%
2018	n/a	37.944	100%
		213.216	100%
2015	n/a	24.871	100%
1998	n/a	23.386	100%
2004	2019	15.341	100%
1998-2010	n/a	7.046	100%
2001	n/a	43.534	100%
1993-2016	2019	8.317	95%
2013	n/a	5.364	100%
1989-2017	n/a	24.521	100%
1987-1993	n/a	17.548	100%
1992-2020	n/a	16.651	100%
1994 -2008	n/a	26.637	100%
		490.400	95%
		187.481	97%
2002	2020	20.691	100%
2002	n/a	28.695	100%
2018 - 2020	2020	28.199	77%
1975-2012	n/a	38.162	100%
2019	n/a	18.029	100%
2004-2011	n/a	13.309	100%
1997- 2019	n/a	28.493	100%
2001	n/a	1.446	100%
2012	n/a	3.989	100%
2001	n/a	6.468	100%
		89.339	100%
2010	n/a	20.653	100%
2002	n/a	38.573	100%
1980-2008	n/a	14.581	100%
2018	n/a	5.457	100%
2018	n/a	10.075	100%
		33.179	100%
1988-2002	n/a	19.159	100%
2018	n/a	14.020	100%
		309.999	98%
		800.399	96%

* 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.

Immeubles

BUREAUX DISPONIBLES À LA LOCATION EN BELGIQUE**Anvers**

Aartselaar - Kontichsesteenweg 54 - 2630 Aartselaar
Gateway House - Brusselstraat 59/Montignystraat 80 - 2018 Anvers
Greenhouse Antwerp - Uitbreidingsstraat 66 - 2600 Berchem
De Arend - Prins Boudewijnlaan 45-49 - 2650 Edegem
Herentals - Atealaan 34A - 2200 Herentals

Bruxelles

Greenhouse BXL - Berkenlaan 7, 8a et 8b - 1831 Diegem
Inter Access Park - Pontbeekstraat 2 & 4 - 1700 Dilbeek (Grand-Bigard)
Park Rozendal - Terhulpssteenweg 6A - 1560 Hoeilaart
Woluwe Garden - Woluwedal 18-22 - 1932 Woluwe-Saint-Étienne
Exiten - Zuiderlaan 91 - 1731 Zellik

Malines

Intercity Business Park - Generaal De Wittelaan 9-21 - 2800 Malines
Mechelen Business Tower - Blarenberglaan 2C - 2800 Malines
Mechelen Campus - Schaliënhoevedreef 20 A-J en T - 2800 Malines

Louvain

Ubicenter - Philipssite 5 - 3001 Louvain

TOTAL BUREAUX DISPONIBLES À LA LOCATION**TOTAL DE L'IMMOBILIER DISPONIBLE À LA LOCATION**

Année de construction/ rénovation et extension	Année du dernier investis- sement important Intervest	Superficie locative (m ²)	Taux d'occupation* (%)
2000	2016	35.807	81%
2002	2016	4.140	100%
2016	n/a	11.172	76%
1997	n/a	5.763	95%
2008	n/a	6.931	65%
		7.801	83%
		56.793	95%
2018	n/a	20.262	91%
2000	2014	6.392	84%
1994	2005	2.830	86%
2000	2014	23.681	100%
2002	n/a	3.628	100%
		125.911	85%
1993 - 1999 / 2016	2019	54.190	84%
2001	2014	13.574	78%
2000 - 2005	2012 - 2015	58.147	87%
		27.027	99%
2001	n/a	27.027	99%
		245.538	88%
		1.045.937	93%

* 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.

Futur potentiel de développement

Outre les biens disponibles à la location, Intervest dispose d'un potentiel de développement futur, comptabilisé au bilan à prix coûtant à la rubrique consacrée aux projets de développement. Les projets de développement s'élèvent à € 52 millions au 31 décembre 2020 et comprennent, outre un projet de développement en construction Greenhouse Singel d'environ € 33 millions, environ € 7 millions de réserves de terrain pour un projet de développement à démarrer à Herentals, pour lequel le permis de bâtir est en cours de demande, et environ € 12 millions d'autres réserves de terrain (Genk, Herentals et 's-Hertogenbosch aux Pays-Bas).

La société possède au 31 décembre 2020 les réserves de terrain suivantes dans le portefeuille logistique:

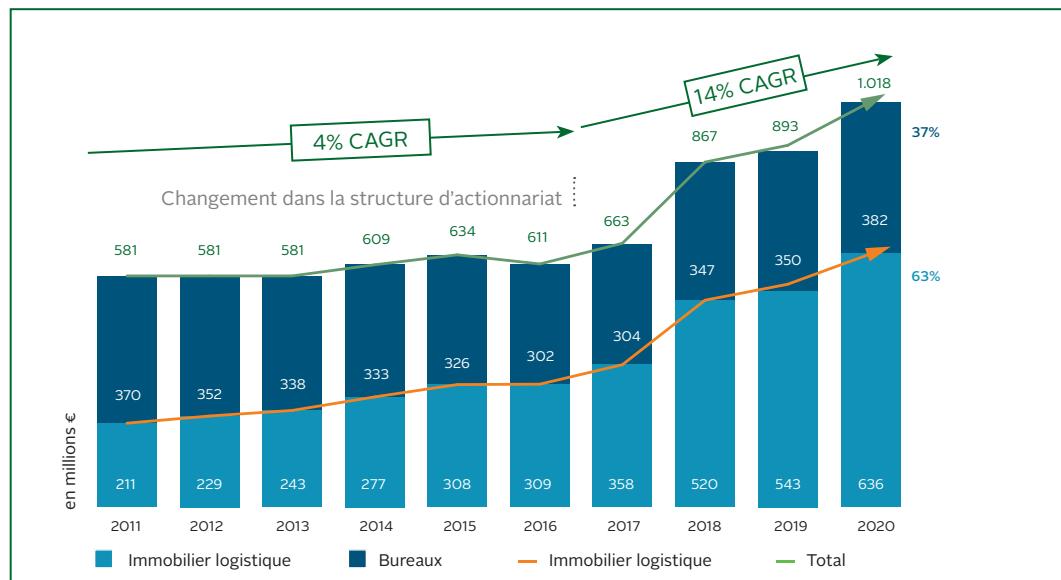
Emplacement	Superficie terrain (m ²)	Superficie locative potentielle (m ²)
Anvers - Limbourg - Liège	457.500	270.000
Herentals Logistics 1 et 3	62.500	45.000
Genk Green Logistics (phase 2 à 5)	395.000	225.000
Pays-Bas	11.000	8.500
's-Hertogenbosch	11.000	8.500
TOTAL	468.500	278.500

En outre, la société possède une option d'achat (option put/call) sur une position de terrain à Venlo (Pays-Bas) d'une superficie locative potentielle de 10.000 m².

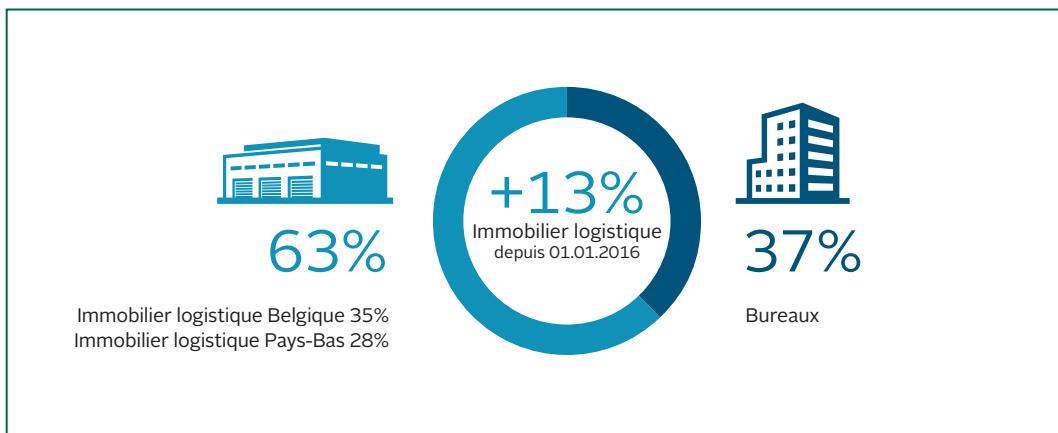
1.2 Évolution de la juste valeur du portefeuille immobilier

Au 31 décembre 2020, la juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à € 1.018 millions et se compose de 63% d'immeubles logistiques et de 37% d'immeubles de bureaux. Pour la première fois de son histoire, la juste valeur des immeubles de placement d'Intervest dépasse le cap de € 1 milliard.

67% de croissance du portefeuille depuis 2016, soit 14% CAGR.



1.3 Nature du portefeuille¹



Depuis la modification de la structure de l'actionnariat en 2016, l'accent sur l'immobilier logistique a été renforcé, avec pour conséquence un glissement de 13 points de pourcentage du portefeuille de bureaux vers l'immobilier logistique. Intervest souhaite toutefois conserver une part essentielle sur le segment des bureaux.

Segment	Juste valeur (€ 000)	Loyer contractuel (000 €)	Proportion dans le portefeuille (%)	Valeur d'acquisition* (000 €)	Valeur assurée (€ 000)
Bureaux disponibles à la location	348.368	28.490	37%	358.756	438.284
Immobilier logistique disponible à la location en Belgique	336.654	22.175	35%	299.097	193.634
Immobilier logistique disponible à la location aux Pays-Bas	280.774	16.091	28%	240.829	190.624
Immobilier disponible à la location	965.796	66.756	95%	898.682	822.542
Réserve de terrains logistiques	18.874	n/a	2%	18.874	n/a
Projets en construction	33.288	n/a	3%	33.288	n/a
Projets de développement	52.162	n/a	5%	51.162	n/a
TOTAL	1.017.958	n/a	100%	950.844	822.542

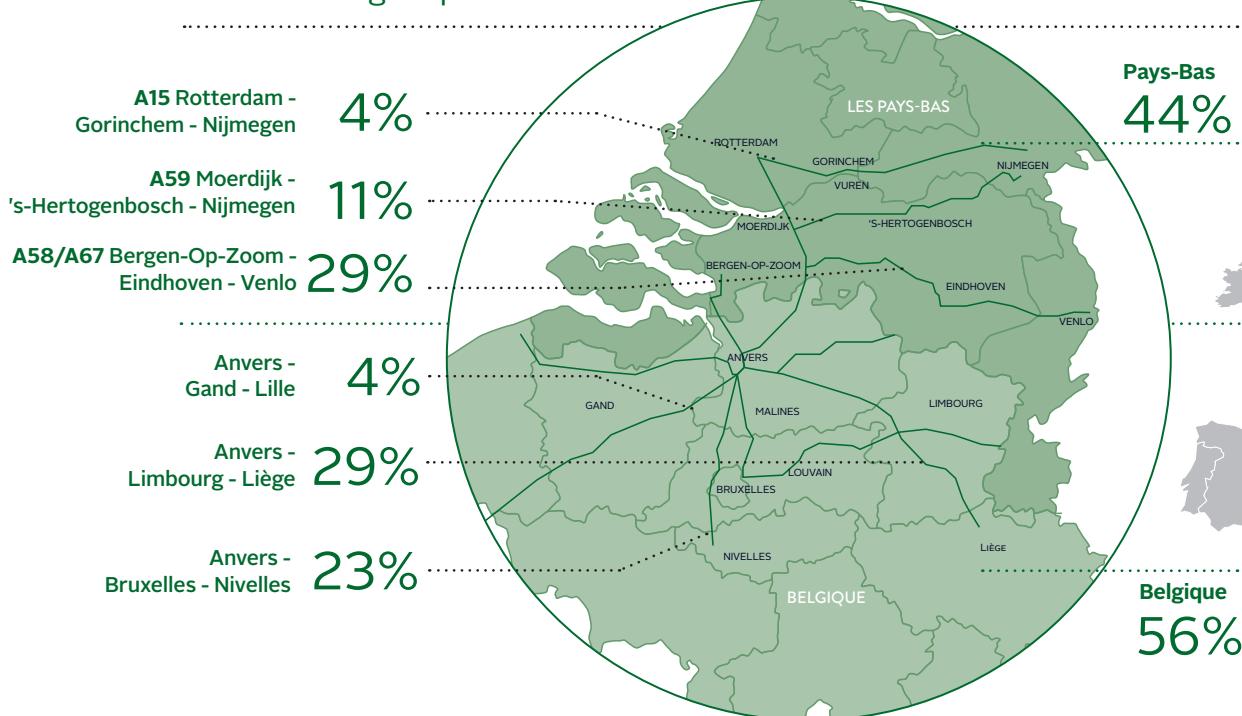
* Y compris les investissements activés.

1 Pourcentages sur base de la juste valeur des immeubles de placement en fin d'année.

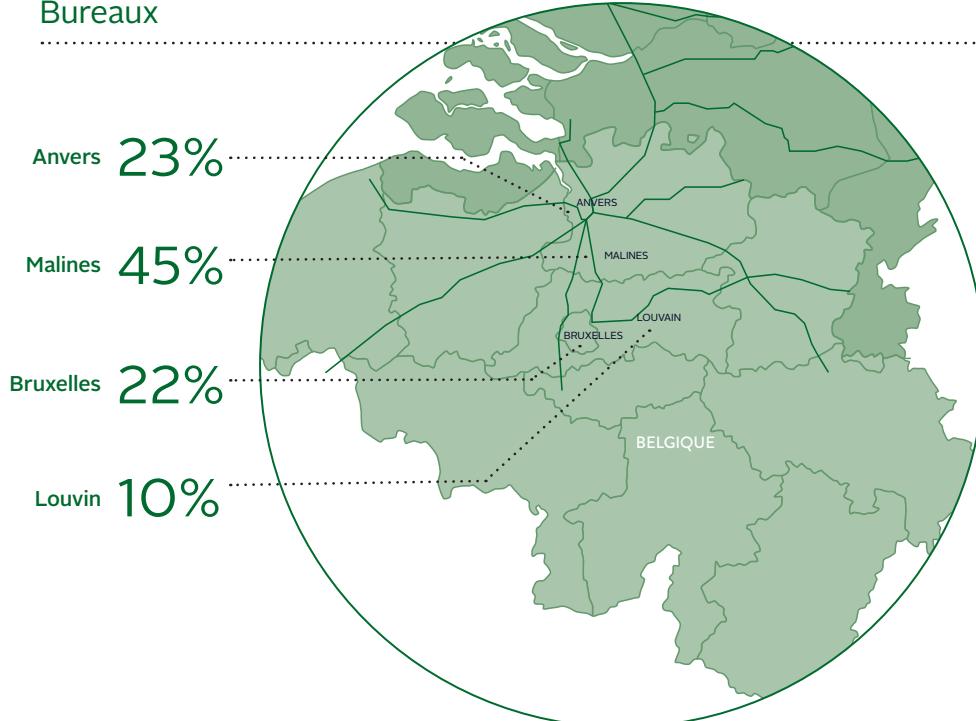
1.4 Répartition géographique du portefeuille¹

Interwest 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



Bureaux



¹ Pourcentages sur base de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2020.

Immobilier logistique

Au sein de l'immobilier logistique, Intervest possède principalement dans son portefeuille des sites à des emplacements multimodaux de dimension critique ($> 25.000 m^2$), situés sur des axes logistiques importants en Belgique et aux Pays-Bas. La partie logistique du portefeuille en Belgique (56%) se situe sur les axes Anvers - Bruxelles - Nivelles (23%), Anvers - Limbourg - Liège (29%) et Anvers - Gand - Lille (4%). Aux Pays-Bas (44%), le portefeuille se concrétise sur les axes Moerdijk - 's-Hertogenbosch - Nijmegen (A59) (11%), Bergen-op-Zoom - Eindhoven - Venlo (A58/A67) (29%) et Rotterdam - Gorinchem - Nijmegen (A15) (4%).

Bureaux

La part des bureaux est concentrée dans et autour des villes centrales telles qu'Anvers (23%), Malines (45%), Bruxelles (22%) et Louvain (10%), Intervest visant des immeubles de bureaux de qualité à des endroits attrayants et facilement accessibles, où la population étudiante est importante.

1.5 Répartition sectorielle du portefeuille¹

Immobilier logistique

Environ 34% du portefeuille logistique sont loués à des entreprises en dehors du secteur logistique, ce qui contribue à la stabilité des revenus locatifs, notamment en périodes de conjoncture moins favorable.



Bureaux

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.



1 Pourcentages sur base des loyers contractuels.

1.6 Taux d'occupation

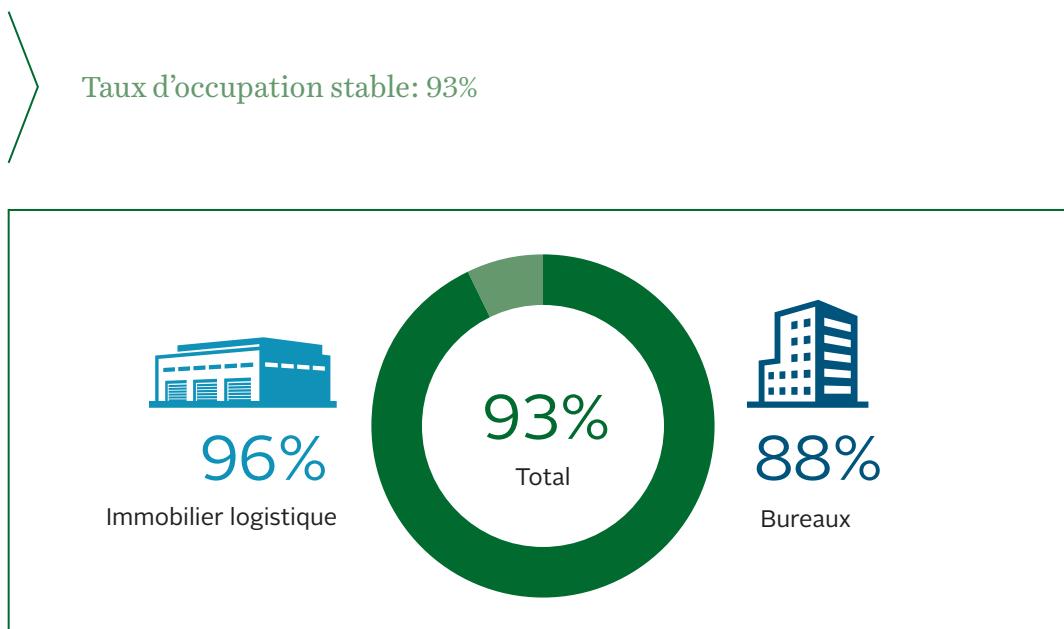
Le taux d'occupation de l'ensemble du **portefeuille immobilier** d'Intervest disponible à la location est resté stable au 31 décembre 2020 malgré la crise du coronavirus, à savoir 93% par rapport à la fin de l'année 2019 (93%).

Le taux d'occupation du **portefeuille logistique total** au 31 décembre 2020 reste également au même niveau, avec 96% (96% fin 2019).

Le **portefeuille logistique en Belgique** présente un taux d'occupation de 95% et a augmenté de 1 point de pourcentage par rapport au 31 décembre 2019 en raison d'une location à DPD Belgium et d'une extension de Delhaize à Puurs. Les deux transactions représentent ensemble une progression du taux d'occupation de 4 points de pourcentage. L'augmentation est toutefois limitée par la réception, juste avant la fin de l'année, du premier complexe à Genk Green Logistics, qui n'est pas encore loué au 31 décembre 2020.

La baisse du taux d'occupation du **portefeuille logistique aux Pays-Bas** de 2 points de pourcentage par rapport à la fin de l'année 2019, à 98%, est due à la réception du nouveau complexe Roosendaal, qui n'est que partiellement loué au 31 décembre 2020. Si le contrat de bail à court terme de moins de 1 an sur ce bien est pris en compte, le portefeuille logistique aux Pays-Bas est entièrement occupé à la fin de l'année 2020. La nouvelle construction logistique Gold Forum à Eindhoven, réceptionnée au premier semestre de 2020, est entièrement louée au 31 décembre 2020.

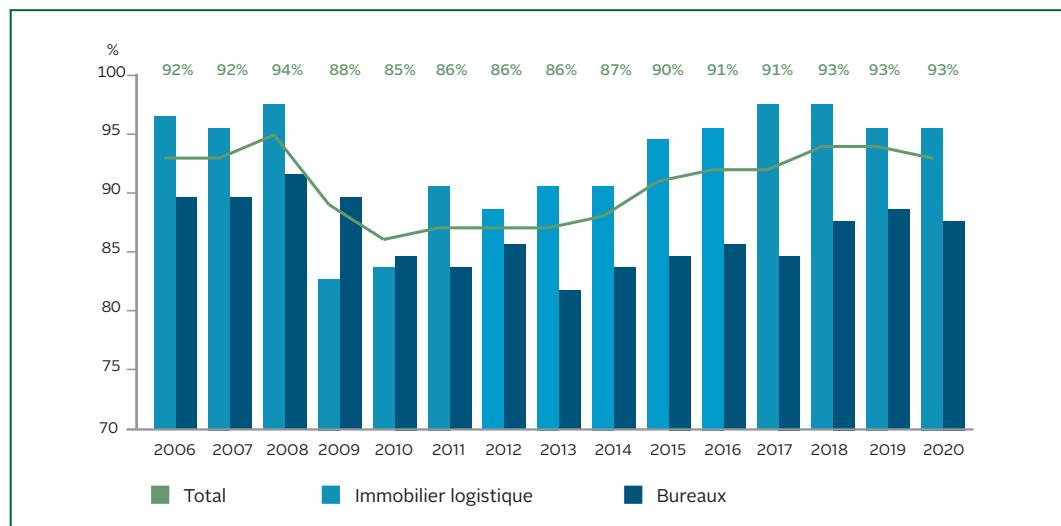
Le taux d'occupation du **portefeuille de bureaux** diminue de 2 points de pourcentage par rapport à la fin de l'année 2019 et s'élève à 88% au 31 décembre 2020.



Le taux d'occupation suit le cycle économique

Le taux d'occupation moyen du portefeuille immobilier d'Intervest pendant la période de 15 ans de 2006 à 2020 est de 90%, avec un maximum de 94% (au 31 décembre 2008) et un minimum de 85% (au 31 décembre 2010).

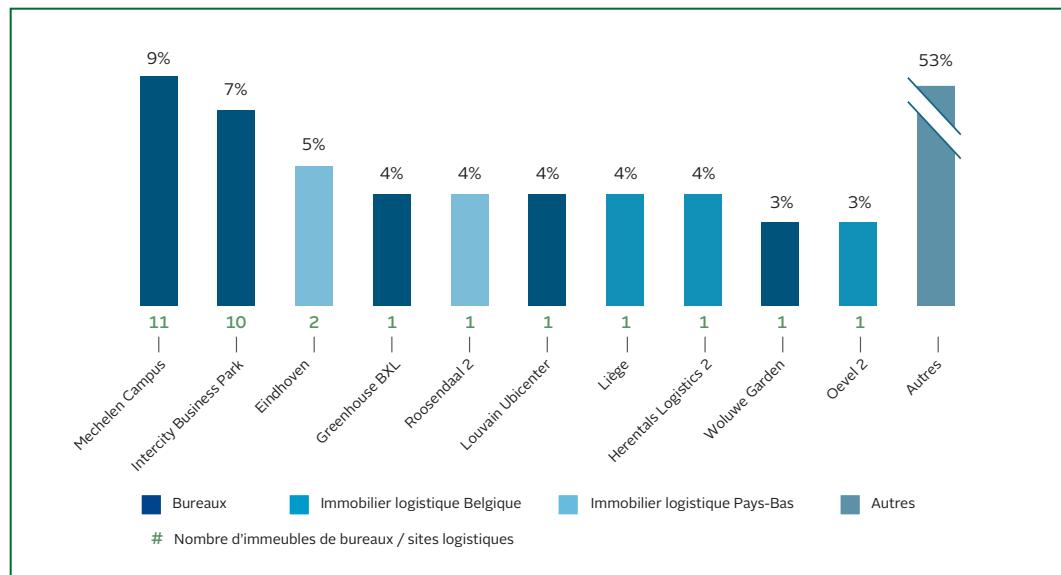
Le taux d'occupation du portefeuille logistique ainsi que celui du portefeuille de bureaux se situent actuellement au top de la fourchette historique.



1.7 Répartition des risques des immeubles¹

Intervest tend à obtenir une répartition optimale des risques et essaie de limiter la part relative des immeubles individuels et complexes dans l'ensemble du portefeuille immobilier.

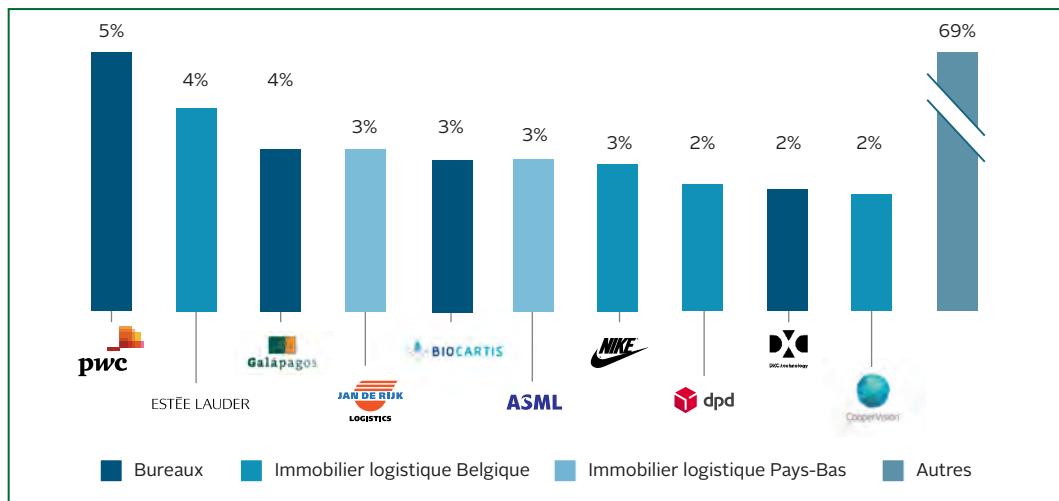
Avec une superficie de 58.000 m² environ, Mechelen Campus est le plus grand complexe et se compose de 11 immeubles séparés. Intercity Business Park se compose également de plusieurs immeubles.



1 Pourcentages sur base de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2020.

1.8 Répartition des risques selon les locataires

Les **dix principaux locataires** représentent 31% des revenus locatifs. Il s'agit systématiquement d'entreprises de premier ordre au sein de leur secteur, lesquelles font souvent partie de groupes internationaux. 14% sont des locataires du segment des bureaux et 17% sont des locataires du segment logistique. Les revenus locatifs d'Intervest, sans tenir compte des travailleurs flexibles, sont répartis sur 224 locataires différents ce qui limite le risque débiteur et améliore la stabilité des revenus locatifs.

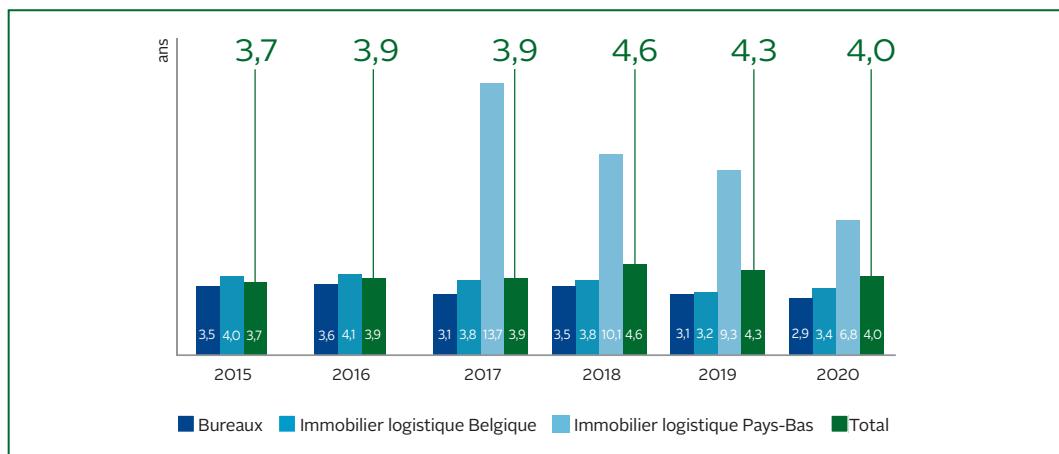


PricewaterhouseCoopers, locataire à Woluwe Garden, qui représente 5% des revenus locatifs contractuels, quittera le site le 31 décembre 2021. Intervest a entre-temps une idée concrète des futures possibilités de cet immeuble de bureaux, tant sur le plan du redéveloppement que sur celui du désinvestissement. La décision finale sera prise au plus tard fin 2021, date à laquelle PwC quittera le bâtiment. Dans le portefeuille logistique, le locataire ASML à Eindhoven, qui représente 3% des revenus locatifs, a indiqué avoir l'intention de quitter les lieux fin 2021 en utilisant l'option de rupture. Intervest examine actuellement la possibilité de relocations de cet emplacement de premier ordre dans les conditions actuelles du marché.

1.9 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 le contexte économique difficile et incertain causé par la pandémie du coronavirus, Intervest clôture 2020 avec une durée restante moyenne jusqu'à la prochaine échéance de 4,0 ans pour l'ensemble du portefeuille immobilier. La diminution par rapport à la fin de l'année 2019 (4,3 ans) est relativement limitée grâce à une **politique de location active**.



1 Calculée sur base des loyers contractuels.

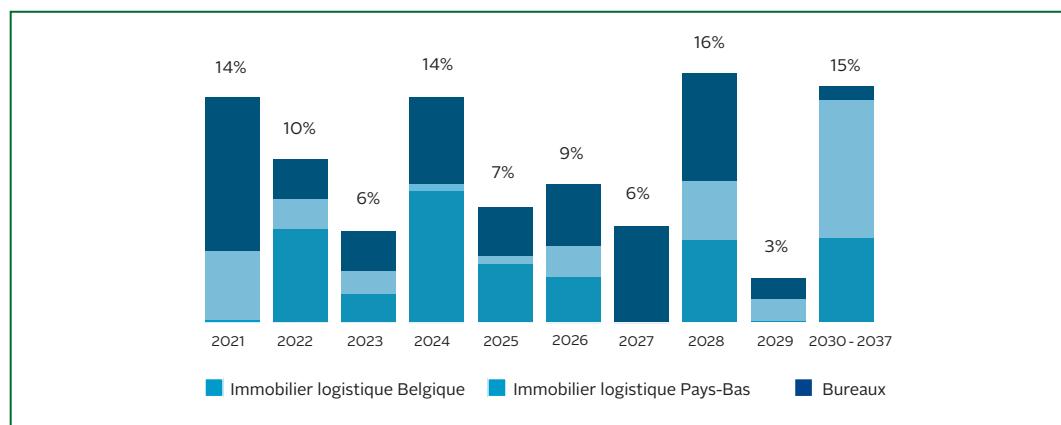
Échéance finale des contrats de bail dans l'ensemble du portefeuille

Les dates d'échéance des contrats de bail à long terme sont bien réparties sur les prochaines années. 14% des contrats ont, sur base du loyer annuel contractuel, une échéance l'année qui suit (9% au 31 décembre 2019).

10% de ces contrats font partie du **portefeuille de bureaux**, dont 5% sont représentés par PwC, locataire à Woluwe Garden, qui quittera le site le 31 décembre 2021. 3% sont représentés par une partie des contrats de bail de Galapagos au Mechelen Campus.

Dans le **portefeuille logistique**, 4% des contrats arriveront à échéance en 2021. Ces contrats concernent les locations dans le portefeuille néerlandais à Roosendaal Braak et Silverforum à Eindhoven. En 2022, 10% des contrats arriveront à échéance, dont 8% dans le portefeuille logistique. La fin de la mise à disposition de Nike Europe Holding à Herentals avec une échéance initiale en partie en 2020 et en partie en 2021 a été prolongée jusqu'au 31 décembre 2022 avec possibilité de résiliation intermédiaire fin 2021. Ces contrats représentent 3% des revenus locatifs contractuels. Le contrat avec le locataire OneMed à Eindhoven Gold Forum, qui représente 2% des revenus locatifs, arrive à échéance fin 2021.

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, 76% ont une échéance finale après 2022.



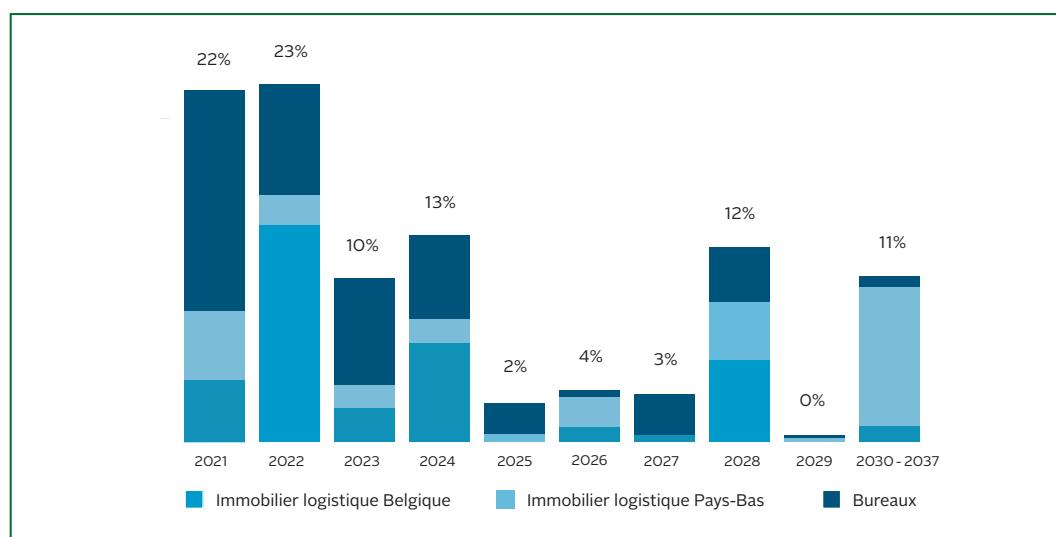
Prochaine échéance des contrats de bail dans l'ensemble du portefeuille

Le graphique ci-dessous montre la prochaine échéance de tous les contrats de bail (cela peut être une échéance finale ou une échéance intermédiaire). Étant donné qu'Intervest a plusieurs contrats de bail à long terme, tous les contrats de bail ne sont pas résiliables dans les trois ans souvent d'usage.

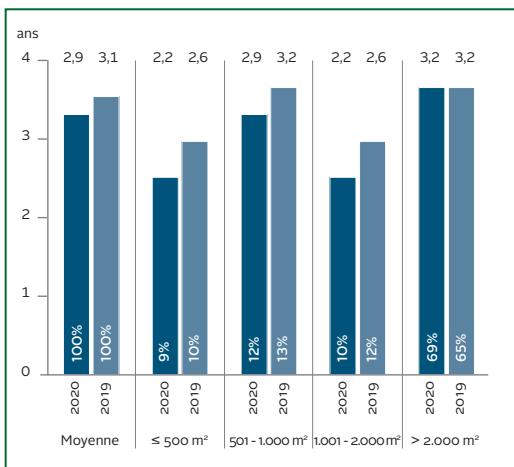
Ce graphique montre le scénario hypothétique au 31 décembre 2020 dans le cas où tous les locataires résilieraient leur contrat de bail à la première échéance intermédiaire. Il s'agit du pire scénario imaginable. En moyenne, les locataires partis en 2020 n'ont résilié leur contrat qu'après une période de location de 9,5 ans (9 ans pour les locataires partis en 2019).

En 2021, 22% des contrats auront, sur base des revenus locatifs annuels, une prochaine échéance. 14% sont des contrats de bail dans le **portefeuille de bureaux**. La moitié concerne les locataires PwC, à Woluwe Garden, et une partie des contrats de bail de Galapagos, à Mechelen Campus.

Dans le **portefeuille logistique**, ASML, locataire à Eindhoven, qui représente 3% des revenus locatifs, a annoncé son intention de quitter le bâtiment fin 2021 en utilisant l'option de rupture. Nike Europe Holding, locataire d'un site logistique à Herentals, a également une possibilité de résiliation intermédiaire fin 2021. Ces contrats de bail représentent 3% des revenus locatifs contractuels.



Bureaux

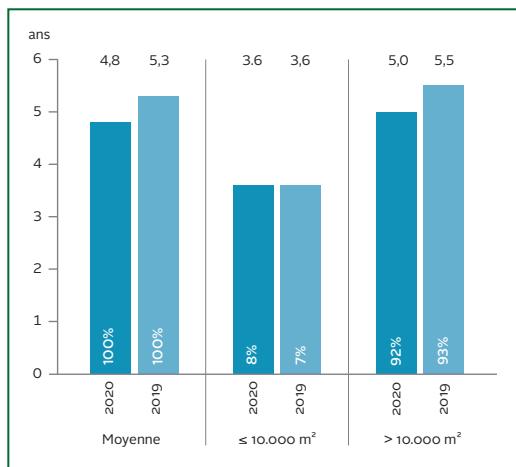


En ce qui concerne les **bureaux**, la durée de location restante moyenne jusqu'à la prochaine date d'échéance (WALB) est de 2,9 ans au 31 décembre 2020 par rapport à 3,1 ans au 31 décembre 2019.

Pour les principaux locataires de bureaux (au-delà de 2.000 m^2), qui représentent 69% du total des revenus locatifs restants et qui ont donc un impact important sur les résultats, la prochaine échéance est fixée à 3,2 ans, un statu quo par rapport au 31 décembre 2019 (3,2 ans).

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.

Immobilier logistique



Pour les **immeubles logistiques**, la durée moyenne des contrats de bail jusqu'à la prochaine échéance s'élève à 4,8 ans au 31 décembre 2020, par rapport à 5,3 ans au 31 décembre 2019.

En ce qui concerne le portefeuille logistique situé en Belgique, la durée moyenne restante des contrats de bail jusqu'à la prochaine échéance s'élève à 3,4 ans au 31 décembre 2020 (3,2 ans au 31 décembre 2019).

Le portefeuille logistique aux Pays-Bas, où la conclusion de contrats à long terme est souvent d'usage, a une durée moyenne restante des contrats de bail jusqu'à la prochaine échéance de 6,8 ans (9,3 ans en décembre 2019). La baisse résulte de quelques grands contrats de bail à court terme à Eindhoven et Roosendaal. Dans le contexte économique actuel, Intervest a agi de manière orientée client en étant à l'écoute des clients et en faisant preuve de flexibilité en concluant des contrats de bail d'une durée plus courte.

Au 31 décembre 2020, la durée moyenne restante des contrats de bail dans le portefeuille de bureaux est de 2,9 ans par rapport à 3,1 ans au 31 décembre 2019.

Pour le portefeuille logistique, la durée moyenne restante des contrats de bail est de 4,8 ans au 31 décembre 2020, par rapport à 5,3 ans au 31 décembre 2019.

Rétention moyenne du portefeuille en 2020¹

En 2020, sur l'**ensemble du portefeuille**, 15% des revenus locatifs annuels (46 contrats) sont arrivés à échéance. Il pouvait s'agir d'une échéance intermédiaire ou d'une échéance finale. 12% (30 contrats) n'ont pas été résiliés, ont été prolongés ou ont été reconduits, 3% (16 contrats) sont effectivement arrivés à échéance finale. Les locataires qui sont partis en 2020 n'ont résilié qu'après une période locative moyenne de 9,5 ans (9 ans en 2019).

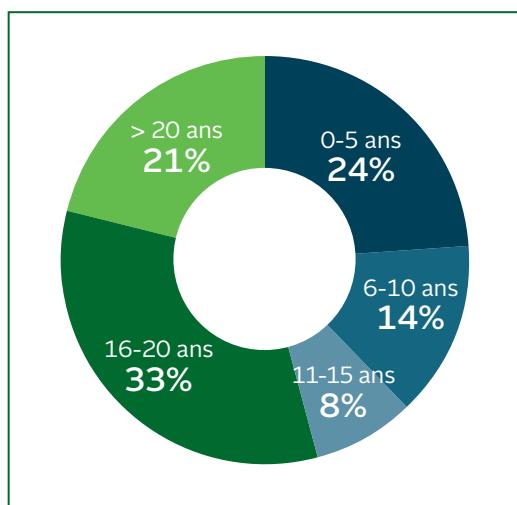
Dans le **segment des bureaux**, 8% (9 contrats) sont arrivés à échéance intermédiaire ou finale en 2020. Parmi ceux-ci, 6% (23 contrats) n'ont pas été résiliés, ont été prolongés ou ont été reconduits, 2% (14 contrats) sont effectivement arrivés à échéance finale. Il s'agit principalement de contrats à Malines et Edegem, dont les locataires sont restés clients d'Intervest pendant 9,5 ans en moyenne.

Dans le **segment logistique** également, 7% (9 contrats) sont arrivés à échéance intermédiaire ou finale en 2020. 6% d'entre eux (7 contrats) n'ont pas été résiliés, ont été prolongés ou ont été reconduits. 1% (2 contrats) est effectivement arrivé à échéance finale. Il s'agit principalement du départ du locataire Nedcargo à Zellik. Les locataires partis en 2020 sur le segment logistique sont restés en moyenne clients d'Intervest pendant 9,5 ans.

Parmi les contrats qui sont effectivement arrivés à échéance finale en 2020 (3%, soit 16 contrats), 2% (4 contrats) ont entre-temps été remplacés par de nouveaux contrats avec des locataires existants ou nouveaux. L'espace libéré par le départ de Nedcargo à Zellik a été reloué à DPD Belgium et à Delhaize. Le pourcentage qui n'a pas été reloué concerne principalement l'inoccupation à Edegem et Malines.

L'augmentation de la rétention des locataires en prolongeant les 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 deux 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.

1.10 Âge moyen des immeubles²



Intervest mène une gestion proactive en ce qui 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, plus de € 5 millions ont été consacrés à des investissements dans le portefeuille existant en 2020.

1 Les calculs sont réalisés sur la base des revenus locatifs annuels de l'ensemble du portefeuille immobilier au 31 décembre 2020.

2 Les pourcentages sont calculés sur la base de la juste valeur de l'immobilier disponible à la location au 31 décembre 2020. L'âge est exprimé par rapport à l'année de construction, les petites rénovations ne sont pas prises en compte. Par contre, en cas d'une rénovation totale l'âge est adapté.

2 Aperçu du portefeuille

ENSEMBLE DU PORTEFEUILLE	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Juste valeur des immeubles disponibles à la location (€ 000)	965.796	859.513	858.653	662.539	610.944
Loyers contractuels (€ 000)	66.756	61.513	63.636	48.588	46.337
Rendement sur juste valeur (%)	6,9%	7,2%	7,4%	7,3%	7,6%
Loyers contractuels augmentés de la valeur locative estimée de l'inoccupation (€ 000)	71.776	65.761	68.001	55.783	50.871
Rendement en cas de location complète sur juste valeur (%)	7,4%	7,7%	7,9%	8,4%	8,3%
Superficie locative totale (m ²)	1.045.937	945.595	1.022.948	794.896	705.068
Taux d'occupation (%)	93%	93%	93%	91%	91%

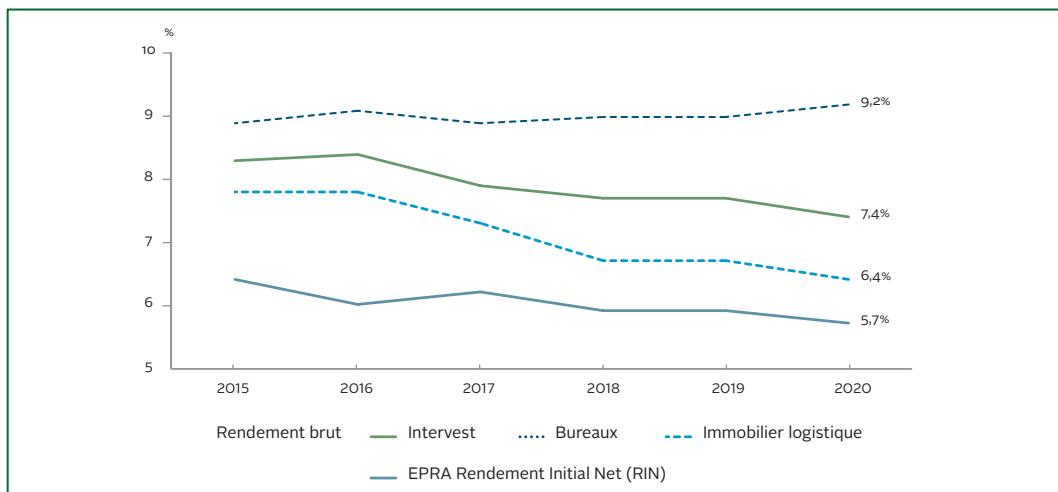
Au 31 décembre 2020, le rendement du portefeuille total s'élève à 6,9%.

2.1 Par segment

BUREAUX	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Juste valeur des immeubles disponibles à la location (€ 000)	348.368	350.069	346.769	304.250	301.926
Loyers contractuels (€ 000)	28.490	28.339	27.021	21.157	23.179
Rendement sur juste valeur (%)	8,2%	8,1%	7,8%	7,0%	7,7%
Loyers contractuels augmentés de la valeur locative estimée de l'inoccupation (€ 000)	32.131	31.388	30.752	27.772	26.808
Rendement en cas de location complète sur juste valeur (%)	9,2%	9,0%	8,9%	9,1%	8,9%
Superficie locative totale (m ²)	245.538	237.737	237.732	210.457	208.716
Taux d'occupation (%)	88%	90%	88%	85%	86%
IMMOBILIER LOGISTIQUE	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Juste valeur des immeubles disponibles à la location (€ 000)	617.428	509.444	511.884	358.289	309.018
Loyers contractuels (€ 000)	38.266	33.174	36.615	27.431	23.158
Rendement sur juste valeur (%)	6,2%	6,5%	7,2%	7,7%	7,5%
Loyers contractuels augmentés de la valeur locative estimée de l'inoccupation (€ 000)	39.645	34.373	37.249	28.011	24.063
Rendement en cas de location complète sur juste valeur (%)	6,4%	6,7%	7,3%	7,8%	7,8%
Superficie locative totale (m ²)	800.399	707.858	785.216	584.439	496.352
Taux d'occupation (%)	96%	96%	98%	98%	96%

2.2 Évolution du rendement sur la juste valeur

Le rendement brut sur la juste valeur dans ce graphique est calculé sur les loyers contractuels augmentés de la valeur locative estimée sur l'inoccupation de la société. Le rendement brut moyen en cas de location complète de l'immobilier disponible à la location s'élève à 7,4% au 31 décembre 2020 (7,7% au 31 décembre 2019). Pour le segment logistique, le rendement brut a baissé, passant de 6,7% à 6,4%. Dans le portefeuille de bureaux, le rendement brut augmente de 9,0% à 9,2%.



2.3 Valeur assurée

Le portefeuille immobilier d'Intervest est assuré pour une valeur de reconstruction totale de € 822 millions, abstraction faite des terrains sur lesquels les immeubles sont construits, pour une juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location de € 966 millions au 31 décembre 2020 (toutefois terrains inclus). La valeur assurée s'élève à € 193 millions pour le portefeuille de bureaux et à € 384 millions pour le portefeuille logistique, dont € 193 millions pour l'immobilier logistique en Belgique et € 191 millions pour l'immobilier logistique aux Pays-Bas.

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 limite dans la durée. Avec ces garanties supplémentaires, la valeur assurée est de € 1,3 milliard. Cette valeur assurée est scindée en € 850 millions pour le portefeuille de bureaux et € 462 millions pour le portefeuille logistique, dont € 242 millions pour l'immobilier logistique en Belgique et € 220 millions pour l'immobilier logistique aux Pays-Bas.

Intervest est assurée contre la responsabilité liée à ses activités ou ses investissements au moyen d'une assurance responsabilité civile qui couvre les dommages corporels à hauteur de € 1,5 million et les dommages matériels (autres que les dommages consécutifs à l'incendie et l'explosion) à hauteur de € 0,1 million. De plus, les membres du conseil de surveillance et les membres du conseil de direction sont assurés par une assurance en responsabilité civile administrateur, qui couvre les dommages à hauteur de € 30 millions.

2.4 Analyse de sensibilité

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 point de pourcentage (de 6,9% à 7,9% en moyenne), la juste valeur des biens immobiliers baisserait de € 122 millions ou 13%. Le taux d'endettement de la société augmenterait ainsi de 5 points de pourcentage et s'élèverait à environ 49%.

Dans le cas contraire d'une adaptation positive hypothétique de ce rendement utilisé de 1 point % (de 6,9% à 5,9% en moyenne), la juste valeur des biens immobiliers augmenterait de € 163 millions ou 17%. Le taux d'endettement de la société baisserait ainsi de 6 points de pourcentage et s'élèverait à environ 37%.

3 Évaluation du portefeuille par les experts immobiliers

Au 31 décembre 2020, l'évaluation du portefeuille immobilier actuel d'Intervest a été effectuée par les experts immobiliers suivant:

- › Cushman & Wakefield Belgium SA, représentée par Julien Dubaere et Gregory Lamarche
- › CBRE Valuation Services représentée par bvba Pieter Paepen et Kevin Van de Velde
- › CBRE Valuation Advisory bv, représentée par Hero Knol et Devin Ummels.

Les experts immobiliers analysent sur une base permanente les locations et les transactions de vente et d'achat, ce qui permet d'estimer correctement les tendances immobilières sur base des prix réellement pratiqués et de procéder à l'établissement de statistiques du marché.

Pour l'évaluation des biens immobiliers, il est tenu compte du marché, de l'emplacement et de quelques **caractéristiques** propres aux biens immobiliers.

Le marché

- › offre et demande des locataires et acheteurs de biens immobiliers comparables
- › évolution des rendements
- › prévision d'inflation
- › taux d'intérêt actuels et prévisions concernant l'évolution des taux d'intérêt.

L'emplacement

- › facteurs environnementaux
- › possibilités de parking
- › infrastructure
- › accessibilité par moyen propre et transports publics
- › établissements tels que bâtiments publics, magasins, horeca, banques, écoles, etc.
- › développements (de construction) de biens immobiliers comparables.

Les biens immobiliers

- › charges d'utilisation et autres charges
- › nature de la construction et niveau de qualité
- › état d'entretien
- › âge
- › emplacement et représentation
- › possibilités d'utilisation actuelles et éventuelles.

Quatre **méthodes d'évaluation** importantes sont ensuite appliquées: actualisation des revenus locatifs estimés, prix unitaires, analyse discounted cash-flow et méthode des coûts.

Actualisation des revenus locatifs estimés

La valeur d'investissement résulte du rendement appliqué (yield ou taux de capitalisation, qui représente un rendement brut exigé par un acheteur) sur la valeur locative estimée (ERV), corrigée de la valeur actualisée (NPV) de la différence entre le loyer actuel en vigueur et la valeur locative estimée à la date de l'évaluation et ce pour la période allant jusqu'à la prochaine possibilité de résiliation des contrats de bail en cours.

Pour les immeubles partiellement ou complètement inoccupés, l'évaluation est calculée sur base de la valeur locative estimée, déduction faite de l'inoccupation et des frais (frais de location, frais de publicité, etc.) pour les parties inoccupées. Pour les immeubles où l'expert le juge approprié, la méthode des coûts est appliquée.

Les immeubles à rénover, en cours de rénovation ou les projets envisagés sont évalués sur la base de la valeur après rénovation ou fin des travaux, moins le montant des travaux restants, les honoraires des architectes et ingénieurs, les intérêts intermédiaires, l'inoccupation estimée et une prime de risque.

Prix unitaires

La valeur d'investissement est déterminée sur base des prix unitaires du bien au m² pour les espaces de bureaux, le stockage, les archives, le nombre d'emplacements de parking, etc. et ce sur base de l'analyse de marché et de l'immeuble.

Discounted cash flow analysis

La valeur d'investissement est calculée sur base de la valeur actualisée des futurs revenus locatifs nets de chaque propriété. Pour chaque propriété, il est tenu compte des coûts et provisions annuelles auxquels il faut s'attendre, des contrats de bail actuels, des délais de réalisation des travaux de construction (de rénovation), de leur répercussion sur l'encaissement effectif des loyers. Ces revenus, ainsi que la valeur de revente hors frais de transactions, sont actualisés (discounted cash-flow) sur base des taux d'intérêt sur les marchés du capital, et augmentés d'une marge, propre à un immeuble de placement spécifique (marge de liquidité). L'impact des taux d'intérêt modifiés et l'inflation attendue sont ainsi repris de façon conservatrice dans l'évaluation.

Méthode des coûts

Cette méthode permet d'obtenir une valeur basée sur les coûts réels estimés pour la reproduction ou la réalisation d'une propriété de qualité, d'utilité et de négociabilité identiques, mais avec des techniques de fabrication modernes.

Considérations particulières concernant l'évaluation

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 emphytées, 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.

Le portefeuille immobilier est réparti comme suit:

Expert immobilier	Juste valeur (€ 000)	Valeur d'investissement (€ 000)
Cushman & Wakefield Belgium	336.457	344.867
CBRE Valuation Services	355.680	364.571
CBRE Valuation Advisory	280.774	306.044
TOTAL*	972.911	1.015.482

* Le total des rapports des experts immobiliers correspond au montant des biens immobiliers disponibles à la location, majoré de la réserve de terrains de Herentals (NL), évaluée comme terrain viabilisé.

Conclusion

Les experts immobiliers ont déterminé, pour le portefeuille immobilier d'Intervest, une valeur d'investissement totale, au 31 décembre 2020, de € 1.015.482.681 et une juste valeur de € 972.911.473.

Cushman & Wakefield Belgium

Gregory Lamarche, MRICS	Julien Dubaere
Partner	Valuer
Valuation & Advisory	Valuation & Advisory

CBRE Valuation Services

bvba Pieter Paepen, MRICS	Kevin Van de Velde, MRICS & MRE
RICS Registered Valuer	Director
Senior Director	

CBRE Valuation Advisory

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





4 Description de l'immobilier logistique

4.1 Situation de l'immobilier logistique en Belgique¹

Anvers - Limbourg - Liège

1	Wommelgem	p. 153
2	Herentals Logistics	 p. 149
3	Oevel	 p. 151
4	Aarschot	p. 148
5	Genk Green Logistics - Projet	 p. 148
6	Liège	 p. 150

Anvers - Gand - Lille

7	Gand	 p. 149
---	------	--

Anvers - Bruxelles - Nivelles

8	Wilrijk	p. 153
9	Schelle	p. 153
10	Boom	 p. 148
11	Duffel	 p. 160
12	Malines 1	 p. 150
13	Malines 2	p. 150
14	Puurs	 p. 152
15	Merchtem	 p. 151
16	Zellik	 p. 153
17	Huizingen	p. 150

1 Classification par axe logistique: Anvers - Limbourg - Liège, Anvers - Gand - Lille et Anvers - Bruxelles - Nivelles

4.2 Situation de l'immobilier logistique aux Pays-Bas²

Bergen-op Zoom - Eindhoven - Venlo

18	Roosendaal 1	 p. 159
19	Roosendaal 2	p. 159
20	Roosendaal 3	 p. 160
21	Tilburg 1	 p. 160
22	Tilburg 2	p. 160
23	Eindhoven - Gold Forum	 p. 158
24	Eindhoven - Silver Forum	 p. 158
25	Venlo	 p. 161

Rotterdam - Gorinchem - Nijmegen

26	Vuren	 p. 161
27	Nijmegen	p. 158

Moerdijk - 's-Hertogenbosch - Nijmegen

28	Raamsdonksveer 1	 p. 158
29	Raamsdonksveer 2	 p. 159
30	Raamsdonksveer 3	p. 159
31	's-Hertogenbosch	 p. 160

2 Classification par axe logistique: Bergen-op Zoom - Eindhoven - Venlo, Rotterdam - Gorinchem - Nijmegen et Moerdijk - 's Hertogenbosch - Nijmegen

LÉGENDE

-  1 Immobilier logistique en Belgique
-  2 Immobilier logistique aux Pays-Bas
-  Acquisition / investissement en 2020
-  Énergie solaire / installation photovoltaïque
-  3 Compteurs intelligents
-  certificat BREEAM

Les immeubles logistiques d'Intervest se situent en Belgique principalement sur les axes Anvers - Limbourg - Liège, Anvers - Bruxelles - Nivelles et Anvers - Gand - Lille.

Aux Pays-Bas les immeubles se situent au sud de l'axe Rotterdam - Nijmegen.

En raison de la présence évidente et la formation de clusters sur ces axes logistiques importants, Intervest est un interlocuteur important qui répond de façon optimale aux besoins changeants des clients existants et des nouveaux clients.



IMMOBILIER À LA UNE

MERCHTEM > ZEB

Bâtiment logistique à haut degré d'automatisation sur le terrain industriel Preenakker à Merchtem, dans le triangle entre l'E40 Bruxelles - Ostende, l'A12 et le ring de Bruxelles.

Une extension built-to-suit a été réalisée dans le prolongement direct de la surface d'entrepôt actuelle du locataire ZEB, multibrand fashion store.

Superficie
16.651 m²

Taux d'occupation
100%

Extension built-to-suit
durable

Adresse	Preenakker 20 - 1785 Merchtem
Superficie	16.651 m ²
Année de construction	1992, extension en 2020
Taux d'occupation	100%

Le site logistique existant de plus de 7.000 m² deviendra suite à l'extension un entrepôt de distribution de plus de 16.000 m² avec une mezzanine d'environ 1.000 m² qui hébergera, entre autres, un studio photo. L'investissement total d'Intervest relativ à l'extension s'élève à environ € 6,3 millions.

En août, une convention de bail de longue durée est entrée en vigueur pour l'extension, combinée à une prolongation de la convention de bail existante. Le nouveau développement génère environ € 0,4 million de revenus locatifs par an.

Extension built-to-suit durable grâce à laquelle Intervest répond de manière flexible aux besoins du client.

Ces activités s'inscrivent à la fois dans le cadre du positionnement d'Intervest en tant que partenaire immobilier qui répond de manière flexible aux besoins du client et dans la stratégie d'extension du portefeuille immobilier logistique.



4.3 Immobilier logistique en Belgique

Aarschot

Adresse	Nieuwlandlaan 321 - 3200 Aarschot
Superficie	14.602 m ²
Année de construction	2005
Taux d'occupation	100%

Hub de distribution près de Louvain situé à 4 km des bretelles d'accès et de sortie de l'E314. Situation idéale pour des activités de distribution last-mile. Le site se compose de deux immeubles logistiques et de deux entrepôts plus petits. 80% du site est exploité depuis début 2017 par bpost en tant que centre de distribution régional.

Boom



Adresse	Industrieweg 18 - 2850 Boom
Superficie	24.871 m ²
Année de construction	2000, rénovation partielle en 2015
Taux d'occupation	100%
Certificat BREEAM	Very Good

Site avec un système de gestion énergétique moderne et efficace. Situé dans le zoning industrielle Krekelenberg, aisément accessible par l'A12. Parfaitement adapté à la distribution dans le Benelux. Grand hall d'entreposage pouvant être scindé avec de larges espaces de bureaux et sociaux. Dispose depuis 2015 d'un relighting moderne et complet. Le toit est équipé d'une installation voltaïque.

Duffel



Adresse	Stocletlaan 23 - 2570 Duffel
Superficie	23.386 m ²
Année de construction	1998
Taux d'occupation	100%

Un immeuble logistique entièrement clôturé situé à quelques kilomètres de l'E19. Le toit est équipé d'une installation photovoltaïque.

Genk Green Logistics - Projet



Adresse	Henry Fordlaan 8 + 4 - 3600 Genk
Superficie potentielle	225.000 m ²
Surface actuelle	24.180 m ²
Année de construction	2020 - 2025

Zone B, une parcelle de terrain de 42 hectares sur l'ancien site Ford où Genk Green Logistics réalisera un projet logistique flexible, à grande échelle, multimodal et durable à valeur ajoutée. Le premier complexe durable d'environ 25.000 m² a été réceptionné fin 2020.





Gand

Adresse	Eddastraat 21 - 9042 Gand
Superficie	37.944 m ²
Année de rénovation	2018
Taux d'occupation	100%

Site pharmaceutique aisément accessible dans North Sea Port (port de Gand), exploité intégralement par un prestataire de services logistique international. Le complexe se compose de trois unités contigües dont environ 40% a été entièrement rénové en 2018. Les toits sont intégralement équipés d'une installation photovoltaïque.



Herentals Logistics

Herentals Logistics 1 - Projet

Adresse	Atealaan 34b - 2200 Herentals
---------	-------------------------------

Après l'acquisition de l'immeuble de bureaux adjacent avec une position foncière correspondante en 2020, la possibilité est apparue d'un nouveau développement logistique durable à grande échelle dont ce site fera partie.



Herentals Logistics 2

Adresse	Atealaan 34c - 2200 Herentals
Superficie	50.912 m ²
Année de rénovation	2008 et 2012
Taux d'occupation	100%

Immeuble logistique state-of-the-art, disposant d'environ 40.000 m² d'entrepôt, d'une large mezzanine sur toute la longueur de l'immeuble, d'espaces de bureaux et d'emplacements de parking. Le toit est équipé d'une installation voltaïque.



Herentals Logistics 3

Adresse	Atealaan 34b - 2200 Herentals
Superficie	12.123 m ²
Année de construction	2017
Taux d'occupation	100%
Certificat BREEAM	Very Good

Centre de distribution state-of-the-art. Développé en 2017 sur mesure de l'utilisateur Schrauwen Sanitair en Verwarming. La coordination a été assurée par l'équipe solutions clé en main d'Intervest.



Huizingen

Adresse Gustave Demeurslaan 69-71 - 1654 Huizingen

Superficie 17.548 m²

Année de construction 1987 - 1993, ensuite plusieurs rénovations

Taux d'occupation 100%

Ce magasin de distribution pharmaceutique partiellement réfrigéré au sud de Bruxelles avec des espaces de bureaux afférents et des laboratoires installés par l'utilisateur DHL Pharma Logistics.



Liège



Adresse Première Avenue 32 - 4040 Liège

Superficie 55.468 m²

Année de construction 2000 - 2017

Taux d'occupation 100%

Complexe logistique moderne situé près de l'aéroport cargo de Bierset et du terminal à conteneurs Trilogiport, aisément accessible par l'E313, E40, E42 et l'E25. Le site a été développé par phases et se compose de plusieurs halls de stockage avec bureaux correspondants. En 2017, la dernière extension (3.600 m²) a été réalisée par l'équipe solutions clé en main d'Intervest en collaboration avec Vincent Logistics.

Malines 1



Adresse Oude Baan 12 - 2800 Malines

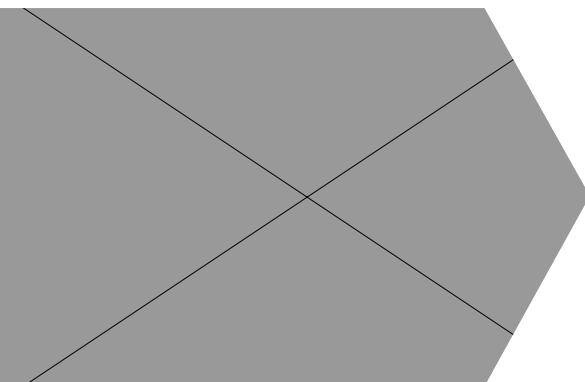
Superficie 15.341 m²

Année de construction 2004

Taux d'occupation 100%

Certificat BREEAM Very Good

Entrepôt pharmaceutique avec climatisation dans tout l'espace de stockage. Bonne situation avec connexion directe à l'E19. Le site est équipé d'une installation photovoltaïque.



Malines 2

Adresse Dellingstraat 57 - 2800 Malines

Superficie 7.046 m²

Année de construction 1998, extension en 2010

Taux d'occupation 100%

Bâtiment semi-industriel multifonctionnel avec grande zone couverte pour le stockage extérieur et de spacieux bureaux. Situé près de l'E19 et à distance de marche de la gare et du centre de Malines.





Merchtem

Adresse	Preenakker 20 - 1785 Merchtem
Superficie	16.651 m ²
Année de construction	1992, extension en 2020
Taux d'occupation	100%

Voir aussi « Immobilier à la une », pages 146 - 147



Oevel

Cluster logistique de trois sites à bonne visibilité le long de l'E313, dans le corridor logistique Anvers - Liège, composé de quatre bâtiments.

Oevel 1

Adresse	Nijverheidsstraat 9 - 2260 Oevel
Superficie	12.159 m ²
Année de rénovation	2004
Taux d'occupation	100%

Site logistique à haut niveau d'automatisation occupé par Estée Lauder qui exploite également à proximité un de ses sites de production.

Oevel 2

Adresse	Nijverheidsstraat 9a + 11 - 2260 Oevel
Superficie	33.955 m ²
Année de construction	2007, extension en 2013
Taux d'occupation	100%

Complexe logistique moderne. Le toit est équipé d'une installation voltaïque. Les locataires sont Estée Lauder et Seal For Life Industries.



Oevel 3

Adresse	Nijverheidsstraat 8 - 2260 Oevel
Superficie	11.660 m ²
Année de construction	1995
Taux d'occupation	100%

Site logistique avec entrepôt, mezzanine et bureaux. Excellente situation le long de l'E313 - E314. Le toit est équipé d'une installation voltaïque.





Puurs



Adresse	Koning Leopoldlaan 5 - 2870 Puurs
Superficie	43.534 m ²
Année de construction	2001
Taux d'occupation	100%
Certificat BREEAM	Very Good

Emplacement avec une bonne visibilité le long de l'A12 à Puurs. Complexe logistique, partiellement utilisé par Delhaize Belgique pour sa plateforme e-commerce fresh food. Le toit est équipé d'une installation photovoltaïque sur toute sa surface. En 2020, des investissements économies en énergie ont été réalisés dans l'éclairage LED.



Schelle

Adresse	Molenberglei 8 - 2627 Schelle
Superficie	8.317 m ²
Année de construction	1993, extension en 2016
Taux d'occupation	95%

Bâtiment logistique facilement accessible depuis l'A12 avec hall de stockage, bureaux, locaux sociaux et grand nombre de quais de chargement et de déchargement. Rénové en 2017 par l'équipe solutions clé en main d'Intervest et agrandi avec un show-room en concertation avec l'exploitant Rogue Fitness Benelux.



Wilrijk

Cluster avec deux sites contigus le long de l'A12, à la périphérie d'Anvers et avec une bonne connexion vers Bruxelles.

Wilrijk 1

Adresse	Boomsesteenweg 801-803 - 2610 Wilrijk
Superficie	5.364 m ²
Année de construction	2013
Taux d'occupation	100%

Site situé à un emplacement commercial de premier plan le long de la Boomsesteenweg.



Wilrijk 2

Adresse	Geleegweg 1-7 - 2610 Wilrijk
Superficie	24.521 m ²
Année de construction	1989, rénovation en 2016 - 2017
Taux d'occupation	100%

Complexe logistique idéalement situé pour les activités de distribution urbaine. En 2016-2017, l'équipe solutions clé en main d'Intervest a installé, en concertation avec le locataire Toyota Material Handling Europe Logistics, de nouveaux sols, un éclairage LED, de nouveaux sanitaires et des fenêtres supplémentaires pour plus de lumière solaire dans la partie bureaux.



Wommelgem

Adresse	Koralenhoeve 25 - 2160 Wommelgem
Superficie	24.181 m ²
Année de construction	1998, rénovation en 2017 - 2018
Taux d'occupation	100%

Emplacement avec une bonne visibilité le long de l'E313 - E34 en périphérie d'Anvers. Complexe de distribution moderne qui a été rénové de manière durable et économique en énergie par l'équipe solutions clé en main d'Intervest en 2017-2018, en concertation avec l'utilisateur Feeder One. Les espaces de bureaux ont été réaménagés et le bâtiment est équipé d'un éclairage LED, d'un nouveau système HVAC et d'un système EMS. Le toit a été rénové et doté d'une isolation supplémentaire.



Zellik

Adresse	Brusselsesteenweg 464 - 1731 Zellik
Superficie	26.637 m ²
Année de construction	1994, rénovation en 2008
Taux d'occupation	100%

Site logistique en bordure de la zone industrielle à Zellik - Asse près des autoroutes E40 et E19 et du ring de Bruxelles. Une installation photovoltaïque se trouve sur une partie du toit. Le site offre un potentiel de redéveloppement en une nouvelle construction state-of-the-art d'environ 25.000 m².

IMMOBILIER À LA UNE

N

EINDHOVEN GOLD & SILVER FORUM



Complexe logistique de 50.000 m² situé à un emplacement stratégique à accès multimodal composé de deux immeubles industriels durables, le Silver Forum et le Gold Forum, qui forment un ensemble architectural et fonctionnel dans le zoning industriel Flight Forum à proximité de l'aéroport d'Eindhoven.

Superficie
49.386 m²

Taux d'occupation
100%

E
Installation
photovoltaïque

S
Compteurs
intelligents

Eindhoven - Gold Forum

Adresse	Flight Forum 1500 5657 EA Eindhoven
Superficie	20.691 m ²
Année de construction	2020
Taux d'occupation	100%
Certificat BREEAM	Very Good

En 2020, après réception, centre de distribution neuf acquis avec une finition moderne de qualité et une façade courbée dorée visuellement attrayante.



Le Gold Forum et le Silver Forum forment un ensemble architectural et fonctionnel de près de 50.000 m²

Eindhoven - Silver Forum

Adresse	Flight Forum 1800-1950 5657 EZ Eindhoven
Superficie	28.695 m ²
Année de construction	2002
Taux d'occupation	100%

Centre de distribution stratégiquement situé près de l'aéroport d'Eindhoven, avec une finition moderne de qualité et une forme ovale originale avec revêtement de façade argenté.




Gold Forum: BREEAM
'Very Good'



IMMOBILIER À LA UNE

ROOSEENDAAL 1

N



Centre de distribution logistique de haute qualité et durable sur le zoning industriel Borchwerf I - Braak à Roosendaal, Pays-Bas.

Superficie

28.199 m²

Taux d'occupation

77%*



Installation

photovoltaïque

Adresse	Bosstraat 9-11 4704 RL Roosendaal
Superficie	28.199 m ²
Année de construction	2020
Taux d'occupation	77%*
Certificat BREEAM	Outstanding

La nouvelle construction logistique durable d'un centre de distribution moderne et de qualité a été lancée par Intervest en 2018 et reçue en 2020.

Cet immeuble logistique de pointe situé à Roosendaal répond aux normes de durabilité les plus élevées et est certifié BREEAM 'Outstanding'.

Centre de distribution logistique durable certifié BREEAM 'Outstanding'

L'immeuble dispose d'une isolation de pointe, d'une installation photovoltaïque, d'un éclairage LED, de systèmes d'évacuation d'eau séparés, etc.

*Lorsque l'on prend en compte le bail à court terme inférieur à 1 an, cet immeuble est entièrement occupé fin 2020.




BREEAM
'Outstanding'

4.4 Immobilier logistique aux Pays-Bas



Eindhoven

Gold Forum

Adresse	Flight Forum 1500 - 5657 EA Eindhoven
Superficie	20.691 m ²
Année de construction	2020
Taux d'occupation	100%
Certificat BREEAM	Very Good

Voir aussi « Immobilier à la une », pages 154 - 155



Silver Forum

Adresse	Flight Forum 1800-1950 - 5657 EZ Eindhoven
Superficie	28.695 m ²
Année de construction	2002
Taux d'occupation	100%

Voir aussi « Immobilier à la une », pages 154 - 155



Nijmegen

Adresse	De Vlotkampweg 67-71 - 6545 AE Nijmegen
Superficie	19.159 m ²
Année de construction	1988 - 2002
Taux d'occupation	100%

Emplacement stratégique privilégié sur le terrain industriel de Westkanaaldijk, bien entouré par les autoroutes A73 et A50.



Raamsdonksveer

Cluster logistique de trois sites distincts dans le parc industriel de Dombosch près du nœud de l'A27 (Breda - Almere) et de l'A59 (Moerdijk - 's-Hertogenbosch).

Raamsdonksveer 1

Adresse	Zalmweg 37 - 4941 SH Raamsdonksveer
Superficie	20.653 m ²
Année de construction	2010
Taux d'occupation	100%

Complexe logistique réalisé built-to-suit en 2010 pour un détaillant de l'habitat et de la décoration qui organise la distribution pour la livraison de l'e-commerce.



Raamsdonksveer 2

Adresse	Zalmweg 41 - 4941 SH Raamsdonksveer
Superficie	38.573 m ²
Année de construction	2002
Taux d'occupation	100%

Centre de distribution moderne avec bureaux attenants et grand nombre de quais de chargement. Le hall de stockage se compose de quatre espaces de stockage indépendants qui peuvent être connectés entre eux. Les bureaux sont situés sur la mezzanine.



Raamsdonksveer 3

Adresse	Steurweg 2 - 4941 VR Raamsdonksveer
Superficie	14.581 m ²
Année de construction	1980, extension en 2008
Taux d'occupation	100%

Bâtiment logistique autonome multifonctionnel avec un aspect contemporain. Partie bureau sur la mezzanine et bloc de bureaux séparé à côté.



Roosendaal

Roosendaal 1

Adresse	Bosstraat 9-11 - 4704 RL Roosendaal
Superficie	28.199 m ²
Année de construction	2018 - 2020
Taux d'occupation	77% (complet si location à court terme incluse)
Certificat BREEAM	Outstanding

Voir aussi « Immobilier à la une », pages 156 - 157



Roosendaal 2

Adresse	Leemstraat 15 - 4705 RT Roosendaal
Superficie	38.162 m ²
Année de construction	1975 - 1985 - 2007 - 2012
Taux d'occupation	100%

Complexe logistique important composé de six halls de stockage avec bureaux annexes, atelier, hangar et conciergerie sur un terrain de plus de 13 hectares. Bien situé dans le zoning industriel Majoppenveld, près de la sortie A58 Vlissingen - Roosendaal - Eindhoven et avec accès direct à l'A17 Roosendaal - Moerdijk. Siège du prestataire de services logistiques Jan de Rijk. Potentiel d'extension ou de redéveloppement sur site.



Roosendaal 3

Adresse	Blauwhekkens 2 - 4751 XD Roosendaal
Superficie	18.029 m ²
Année de construction	2019
Taux d'occupation	100%
Certificat BREEAM	Very Good

Nouvelle construction d'un bâtiment state-of-the-art sur le hotspot logistique Borchwerf II pour des activités de production et de distribution. Le toit est équipé d'une installation photovoltaïque.



's-Hertogenbosch

Adresse	Rietveldeweg 32, 34-36 - 5222 AR 's-Hertogenbosch Koenendelseweg 19-23 - 5222 BG 's-Hertogenbosch
Superficie	15.532 m ²
Réserve foncière	8.500 m ²
Année de construction	1973 - 1981 - 1989 - 1992 - 2015
Taux d'occupation	100%

Le site se compose de quatre bâtiments sur le site industriel Rietvelden. Le site se situe sur l'axe logistique A59 – Moerdijk – 's-Hertogenbosch – Nijmegen et bénéficie d'un accès aisément à l'autoroute. Le terminal à conteneurs BCTN se trouve à seulement 1,6 km, ce qui constitue un atout unique.



Tilburg

Tilburg 1

Adresse	Kronosstraat 2 - 5048 CE Tilburg
Superficie	13.309 m ²
Année de construction	2004, rénovation en 2011
Taux d'occupation	100%

Entrepôt et zone de production réfrigérés conformément aux directives HACCP de l'industrie alimentaire. Situé dans la zone industrielle Vossenberg II avec un accès direct à l'A58 Eindhoven - Breda, dans le corridor logistique Tilburg Waalwijk. Utilisé par Dutch Bakery pour des activités de boulangerie logistique et industrielle avec expédition.



Tilburg 2

Adresse	Belle van Zuylenstraat 10 - 5032 MA Tilburg
Superficie	28.493 m ²
Année de construction	1989, extension en 1997 - rénovation en 2019
Taux d'occupation	100%

Emplacement avec une bonne visibilité le long de l'A58 Vlissingen - Breda - Eindhoven, dans le zoning industriel Katsbogten. Complex logistique composé d'un centre de distribution et d'un immeuble de bureaux indépendant, entièrement rénové et modernisé dans une optique durable en 2019. Nombreux dockshelters à l'avant et à l'arrière et suffisamment de places de stationnement. Quartier général du discounter Kwantum.



Venlo N E

Adresse	Celsiusweg 25 en 35 - 5928 PR Venlo Archimedesweg 12 - 5928 PP Venlo
Superficie	11.903 m ²
Année de construction	2001
Taux d'occupation	100%

Le site se compose de trois bâtiments situés sur le hotspot logistique Venlo Trade Port. Le site dispose d'un accès multimodal grâce à son emplacement quasiment à côté du terminal ferroviaire ECT et non loin du terminal de barge, près des sorties des autoroutes A73 et A67. Plusieurs aéroports sont situés dans un rayon de 100 km, ce qui constitue un atout unique. Les deux plus grands bâtiments sont équipés d'une installation photovoltaïque.



Vuren S E B

Adresse	Hooglandseweg 6 - 4214 KG Vuren
Superficie	14.020 m ²
Année de construction	2018
Taux d'occupation	100%
Certificat BREEAM	Very Good

Construit sur mesure en 2018 pour le grossiste pharmaceutique The Medical Export Group. Situé sur l'axe Rotterdam - Ruhrgebied avec un bon accès via l'A15 Rotterdam - Nijmegen - Ruhrgebied et l'A2 Amsterdam - Utrecht - Eindhoven. Climatisé et adapté au stockage de produits pharmaceutiques et de marchandises sensibles à la température.



ANVERS

MALINES

LOUVAIN

BRUXELLES

BELGIQUE

3

2

1

S

N

N

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

S

5 Description du portefeuille de bureaux

5.1 Situation des bureaux en Belgique¹

Anvers

1	Berchem - Greenhouse Antwerp		p. 164
2	Anvers - Greenhouse Singel		p. 164
3	Anvers - Gateway House		p. 168
4	Edegem - De Arend		p. 169
5	Aartselaar		p. 168
6	Herentals - Gencor		p. 169

Malines

7	Mechelen Campus - Greenhouse Mechelen		p. 165
8	Malines - Intercity Business Park		p. 170
9	Mechelen Business Tower		p. 169

Bruxelles

10	Diegem - Greenhouse BXL		p. 164
11	Woluwe-St.-Étienne - Woluwe Garden		p. 170
12	Zellik - Exiten		p. 170
13	Dilbeek - Inter Access Park		p. 168
14	Hoeilaart - Park Rozendaal		p. 169

Louvain

15	Louvain - Ubicenter		p. 165
----	---------------------	--	--------

1 Classification par région sur l'axe Anvers – Malines – Bruxelles et sur l'axe Bruxelles – Louvain.

LÉGENDE

	Bureaux en Belgique
	Acquisition en 2020
	Compteurs intelligents

	Énergie solaire / installation photovoltaïque
	Certificat BREEAM

5.2 Bureaux offrant un large éventail de services, des serviced offices et des lounges de coworking

Greenhouse

Greenhouse est un concept de bureau innovant, inspirant et axé sur les services, proposé par Intervest à Berchem, Malines et Diegem, pour faire du travail une expérience agréable. Greenhouse combine les bureaux traditionnels loués à long terme avec des serviced offices et des lounges de coworking. Greenhouse offre des services supplémentaires à tous les locataires et utilisateurs, tels que des espaces de réunion et d'événements communs, une réception centrale, un restaurant, une centrale de repassage, un service de livraison de colis, des installations de fitness, un nettoyage et un helpdesk technique 7/7. Un abonnement Greenhouse donne accès aux lounges de coworking des différents sites Greenhouse. Les locataires à long terme peuvent également utiliser les services et installations Greenhouse sur les différents sites.





Berchem - Greenhouse Anvers

Adresse	Uitbreidingstraat 66 - 2600 Berchem
Superficie	5.763 m ²
Année de construction	2016
Taux d'occupation	95%

Greenhouse Antwerp a été entièrement rénové en 2016, devenant un lieu incontournable sur le Singel d'Anvers avec son magnifique jardin de façade vertical. Les espaces de coworking, les salles de réunion et les espaces événementiels sont aménagés dans le respect de la durabilité et du bien-être. L'espace événementiel le plus prestigieux, le « Greenhouse Boardroom », est une impressionnante salle de réunion avec lounge pouvant accueillir 24 personnes.



Anvers - Greenhouse Singel - projet

Adresse	Desguinlei 100 - 2000 Anvers
Superficie potentielle	environ 16.500 m ²
Année de rénovation	2021 - 2022

L'ancien bâtiment Mercator, situé sur le Singel à Anvers, juste en face du célèbre centre culturel du même nom deSingel. Un site très accessible aussi bien en voiture qu'en transports en commun.

Un excellent emplacement pour un projet de rénovation state-of-the-art de plus de 14.000 m² de bureaux, complété de 2.500 m² d'espaces d'archivage et de plus de 150 places de parking. À l'issue de cette rénovation, le bâtiment sera l'un des immeubles de bureaux les plus importants d'Anvers.



Diegem - Greenhouse BXL & Parkinghouse

Adresse	Berkenlaan 8a-8b, 7 - 1831 Diegem
Superficie	20.262 m ² + 5.100 m ² (Parkinghouse)
Année de rénovation et de construction	2017 - 2018 et 2020 (construction Parkinghouse)
Taux d'occupation	91%

Greenhouse BXL ouvrira ses portes fin 2018 après une importante rénovation. Le mur de l'atrium en verre est recouvert de vraies plantes, le bâtiment est entouré de plusieurs jardins végétaux et une terrasse s'étend sur le toit vert. Le vaste parking souterrain abrite des bornes de recharge pour voitures électriques. Il y a suffisamment d'espaces de réunion et d'événements, dont un auditorium pour 200 personnes et l'atrium qui fait office d'espace de rencontre et d'événements multifonctionnel. On trouve également deux restaurants dans le bâtiment. Le grand café offre un large assortiment de sandwiches et de salades et The Greenery propose des menus plus élaborés. Greenhouse BXL se trouve à côté du ring de Bruxelles et à proximité de Brussels Airport.



Mechelen Campus - Greenhouse Mechelen

Adresse	Schaliënhoedreef 20 A - J et T - 2800 Malines
Superficie	58.147 m ²
Année de construction	2000 - 2005
Taux d'occupation	86%
Certificat BREEAM	Greenhouse Mechelen (bâtiment de la tour): Very Good

Greenhouse Mechelen se trouve sur Mechelen Campus. Mechelen Campus se compose d'une tour de 60 mètres de haut entourée de 10 immeubles de bureaux moins élevés, le tout relié par un parking souterrain. De nombreux bureaux ont été aménagés par l'équipe solutions clé en main d'Intervest en concertation avec les locataires.

Entre les bâtiments se trouve un jardin. Plusieurs charging plazas sont disponibles pour les voitures électriques. Greenhouse Mechelen est installé dans la tour et offre 12 salles de réunion et d'événements d'une capacité de 4 à 130 personnes.



Louvain - Ubicenter

Adresse	Philipssite 5 - 3001 Louvain
Superficie	27.027 m ²
Année de construction	2001
Taux d'occupation	99%

Ubicenter Louvain est un complexe de bureaux contemporain qui s'inscrit dans le cadre du concept innovant de Greenhouse mais n'est pas exploité directement par Intervest. Ubicenter propose également des bureaux sur mesure, des lounges de coworking et des espaces de bureaux clé sur porte avec des services supplémentaires tels que des salles de réunion, des services de réception, la gestion quotidienne de la correspondance, des numéros de téléphone et de fax, des douches et des services de restauration. Le bâtiment dispose d'un foyer, d'un restaurant d'entreprise et d'un auditorium.

Ubicenter se trouve sur le ring autour de Louvain, près de la bretelle de l'E40 et de l'E314.

IMMOBILIER À LA UNE

N

HERENTALS > GENCOR



Cet immeuble de bureaux de qualité de six étages, situé le long de la E313 à Herentals, se compose de trois ailes et abrite environ 7.300 m² de bureaux et 440 places de parking. Le bâtiment loué à 83% offre, outre des bureaux traditionnels, des espaces de bureaux flexibles et des services complets.

Superficie
7.801 m²

Taux d'occupation
83%

Intégration
durable
bureaux et logistique

Adresse	Atealaan 34a - 2200 Herentals
Superficie	7.801 m ²
Année de construction	2008
Taux d'occupation	83%

L'immeuble de bureaux possède une architecture épurée et est doté d'un système HVAC moderne, d'une grande luminosité et d'une finition de qualité. Une réception haut de gamme, des salles de réunion et des installations de douche sont également prévues.

Cet immeuble de bureaux jouxte Herentals Logistics et permet ainsi un redéveloppement à grande échelle.

Le terrain sur lequel est implanté l'immeuble de bureaux jouxte les immeubles logistiques Herentals Logistics qui font déjà partie du portefeuille immobilier d'Intervest.

Grâce à cet achat, le site total s'étend à présent sur 18 ha. Intervest peut dès lors poursuivre le développement avec une intégration durable unique des bureaux et de la logistique.



5.3 Bureaux

Les bureaux d'Intervest se situent à des endroits stratégiques en Flandre, tant dans le centre-ville que sur des campus en dehors de la ville, principalement sur l'axe Anvers - Malines - Bruxelles.

Intervest occupe une position de marché solide à Malines, une ville qui, en raison de la problématique croissante de la mobilité, constitue de plus en plus une alternative à Bruxelles.



Aartselaar

Adresse	Kontichsesteenweg 54 - 2630 Aartselaar
Superficie	4.140 m ²
Année de construction	2000
Taux d'occupation	100%

Idéalement situé entre l'E19 et l'A12. Comprend une partie bureau, un entrepôt et un parking très spacieux. Situé sur la Kontichsesteenweg, le site offre une visibilité maximale.



Anvers - Gateway House

Adresse	Brusselstraat 59 / Montignystraat 80 - 2018 Anvers
Superficie	11.172 m ²
Année de rénovation	2002
Taux d'occupation	76%

Disposé de biais par rapport au palais de justice d'Anvers, ce bâtiment majeur se situe à cinq minutes à pied du quartier animé et tendance « Het Zuid ». Très facilement accessible aussi bien en transports en commun qu'en voiture.



Dilbeek - Inter Access Park

Adresse	Pontbeekstraat 2 & 4 - 1700 Dilbeek
Superficie	6.392 m ²
Année de construction	2000
Taux d'occupation	84%

Inter Access Park comprend deux immeubles de bureaux identiques facilement accessibles aussi bien en transports en commun (gare de Berchem-Sainte-Agathe) qu'en voiture (autoroutes E40 et R0). Chaque bâtiment possède un grand hall d'entrée prestigieux et les étages peuvent être loués en tout ou en partie.





Edegem - De Arend s

Adresse	Prins Boudewijnlaan 45-49 - 2650 Edegem
Superficie	6.931 m ²
Année de construction	1997
Taux d'occupation	65%

Situé à deux pas de la E19, à la sortie Kontich. Complexe de bureaux entouré de verdure composé de trois bâtiments de trois étages chacun. Les plateaux rectangulaires efficaces offrent une grande luminosité.



Herentals - Gencor N

Adresse	Atealaan 34a - 2200 Herentals
Superficie	7.801 m ²
Année de construction	2008
Taux d'occupation	83%

Voir aussi « Immobilier à la une », pages 166 - 167



Hoeilaart - Park Rozendaal

Adresse	Chaussée de la Hulpe 6A - 1560 Hoeilaart
Superficie	2.830 m ²
Année de construction	1994
Taux d'occupation	86%

Située dans un écrin de verdure et pourtant proche de Bruxelles. Très accessible en voiture et en transports en commun. Le somptueux hall d'entrée confère au lieu un caractère distingué, et les étages de forme rectangulaire permettent un aménagement optimal de vos bureaux.



Mechelen Business Tower

Adresse	Blarenberglaan 2C - 2800 Malines
Superficie	13.574 m ²
Année de construction	2001
Taux d'occupation	78%

Mechelen Business Tower est un lieu emblématique bordant l'E19 à hauteur de Malines. La tour de bureaux à locataire unique est transformée en environnement de bureaux à locataires multiples.



Malines - Intercity Business Park

Adresse	Generaal De Wittelaan 9 - 21 - 2800 Malines
Superficie	54.190 m ²
Année de construction	1993 - 1999 (2016)
Taux d'occupation	87%

Zoning industriel longeant l'E19 Anvers – Bruxelles avec plus de 54.000 m² d'espaces professionnels répartis dans 10 immeubles de bureaux. Il y a environ 40 locataires dont plusieurs grandes entreprises du secteur des sciences de la vie comme Biocartis, Galapagos et SGS Belgium. Intercity Business Park est relié à Mechelen Campus.



Woluwe-Saint-Étienne - Woluwe Garden

Adresse	Boulevard de la Woluwe 18 - 22 - 1932 Woluwe-Saint-Étienne
Superficie	23.681 m ²
Année de construction	2000
Taux d'occupation	100%

Woluwe Garden se trouve dans le Brabant flamand, à la périphérie de Bruxelles. L'impressionnant hall d'entrée relie trois ailes de huit étages chacune. Entièrement loué par PricewaterhouseCoopers.



Zellik - Exiten

Adresse	Zuiderlaan 91 - 1731 Zellik
Superficie	3.628 m ²
Année de construction	2002
Taux d'occupation	100%

Bâtiment avec une grande visibilité à côté de la sortie 10 du ring de Bruxelles. La forme rectangulaire des étages permet un aménagement optimal des bureaux.



Diegem > Greenhouse BXL - Atrium



RAPPORT FINANCIER¹

¹ Les rapports financiers annuels, les rapports du conseil de surveillance et les rapports du commissaire relatifs aux exercices 2020, 2019 et 2018 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.be). Ils sont également disponibles sur simple demande au siège.

Index

1. Compte de résultats consolidés	174	Note 13.	
		Impôts	205
2. Résultat global consolidé	175	Note 14.	
		Actifs non courants	206
3. Bilan consolidé	176		
		Note 15.	
4. Bilan de mutation des capitaux propres consolidés	178	Actifs courants	211
5. Aperçu des flux de trésorerie consolidés	182		
6. Notes aux comptes annuels consolidés	184	Note 16.	
		Capitaux propres	212
		Note 17.	
		Provisions	215
		Note 18.	
		Passifs courants	216
		Note 19.	
		Dettes financières non courantes	
		et courantes	217
		Note 20.	
		Instruments financiers	219
		Note 21.	
		Passifs d'impôts - différés	223
		Note 22.	
		Calcul du taux d'endettement	223
		Note 23.	
		Parties liées	224
		Note 24.	
		Liste des entreprises consolidées	225
		Note 25.	
		Honoraires du commissaire et des	
		entités liées au commissaire	226
		Note 26.	
		Droits et obligations conditionnels	226
		Note 27.	
		Événements postérieurs à la période	
		du reporting	227
		7. Rapport du commissaire	229
		8. Comptes annuels statutaires	
		d'Intervest Offices & Warehouses SA	234

1 Compte de résultats consolidés

en milliers €	Note	2020	2019
Revenus locatifs	4	61.303	66.143
Charges relatives à la location	4	-51	-166
RÉSULTAT LOCATIF NET		61.252	65.977
Récupération de charges immobilières	4	752	707
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4	13.643	13.462
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état		-698	-774
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4	-13.623	-13.462
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	4	460	1.198
RÉSULTAT IMMOBILIER		61.786	67.108
Frais techniques	5	-876	-939
Frais commerciaux	5	-318	-334
Charges et taxes sur immeubles non loués	5	-892	-672
Frais de gestion immobilière	5	-5.281	-4.800
Autres charges immobilières	5	-1.162	-784
Charges immobilières		-8.529	-7.529
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		53.257	59.579
Frais généraux	6	-4.085	-3.777
Autres revenus et charges d'exploitation	8	-254	89
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		48.918	55.891
Résultats sur vente des immeubles de placement	9	1.670	5.364
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	10	15.454	22.307
Autre résultat sur portefeuille	11	-9.083	-5.661
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		56.959	77.901
Revenus financiers		67	77
Charges d'intérêt nettes	12	-7.955	-8.543
Autres charges financières		-36	-35
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers		-2.311	-3.065
Résultat financier		-10.235	-11.566
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		46.724	66.335
Impôts	13	-664	-587
RÉSULTAT NET		46.060	65.748

en milliers €

Note

2020

2019

RÉSULTAT NET	46.060	65.748
- Intérêts minoritaires	2.629	-17
RÉSULTAT NET - part du Groupe	43.431	65.765
Note:		
EPRA résultat – part du Groupe	40.355	46.820
Résultat sur portefeuille	9-11	5.387
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers		-3.065

RÉSULTAT PAR ACTION

Rapport financier

2020

2019

Nombre d'actions en fin d'année	8.6	25.500.672	24.657.003
Nombre d'actions copartageantes en fin d'année	8.6	25.500.672	24.657.003
Moyenne pondérée du nombre d'actions	8.6	25.164.126	24.516.858
Résultat net - part du groupe (€)		1,73	2,68
Résultat net dilué (€)		1,73	2,68
EPRA résultat (€)		1,60	1,91

2 Résultat global consolidé

en milliers €

2020

2019

RÉSULTAT NET	46.060	65.748
Autres éléments du résultat global (recyclable au compte de résultats)	1.394	0
Revalorisation panneaux solaires	1.394	0
RÉSULTAT GLOBAL	47.454	65.748
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	44.825	65.765
Intérêts minoritaires	2.629	-17

3 Bilan consolidé

ACTIF en milliers €	Note	31.12.2020	31.12.2019
ACTIFS NON COURANTS		1.022.835	894.262
Immobilisations incorporelles		479	465
Immeubles de placement	14	1.017.958	892.813
Autres immobilisations corporelles		4.022	714
Actifs financiers non courants	20	241	252
Créances commerciales et autres actifs non courants		135	18
ACTIFS COURANTS		25.158	24.601
Actifs financiers courants		13	0
Créances commerciales	15	11.595	11.962
Créances fiscales et autres actifs courants	15	6.539	5.974
Trésorerie et équivalents de trésorerie		2.682	2.156
Comptes de régularisation	15	4.329	4.509
TOTAL DE L'ACTIF		1.047.993	918.863
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €			
	Note	31.12.2020	31.12.2019
CAPITAUX PROPRES		554.414	524.433
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		547.218	523.859
Capital	16	230.638	222.958
Primes d'émission	16	181.682	173.104
Réserves	16	91.467	62.032
Résultat net de l'exercice		43.431	65.765
Intérêts minoritaires	24	7.196	574
PASSIF		493.579	394.430
Passifs non courants		340.000	274.065
Provisions	17	0	1.875
Dettes financières non courantes	19	313.743	255.472
Établissements de crédit		308.743	220.556
Autres		5.000	34.916
Autres passifs financiers non courants	20	10.917	8.627
Dettes commerciales et autres dettes non courantes		1.267	1.211
Passifs d'impôts différés	21	14.073	6.880
Passifs courants		153.579	120.365
Provisions	17	978	1.875
Dettes financières courantes	19	123.522	88.137
Établissements de crédit		26.239	23.137
Papier commercial		62.300	65.000
Autres		34.983	0
Autres passifs financiers courants	20	94	68
Dettes commerciales et autres dettes courantes	18	8.572	7.785
Autres passifs courants	18	1.284	3.970
Comptes de régularisation	18	19.129	18.530
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		1.047.993	918.863

TAUX D'ENDETTEMENT en %	Note	31.12.2020	31.12.2019
Taux d'endettement (max. 65%)	22	43,0%	39,0%
<hr/>			
VALEUR NETTE PAR ACTION en €		31.12.2020	31.12.2019
Valeur nette (juste valeur)		21,46	21,25
Valeur nette (valeur d'investissement)		22,64	22,40
EPRA NTA		22,40	21,77

4 Bilan de mutation des fonds propres consolidés

en milliers €	

SITUATION INITIALE AU 1ER JANVIER DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat global de l'exercice précédent

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

- Transfert aux réserves du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers
- Transfert de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement
- 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

Émission d'actions suite au dividende optionnel de l'exercice d'il y a 2 ans

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

BILAN AU 31 DÉCEMBRE DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat global exercice

Transferts par l'affectation du résultat de l'exercice précédent:

- Transfert aux réserves du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers
- Transfert de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement
- 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 suite au dividende optionnel de l'exercice précédent

Augmentation de capital société du périmètre Genk Green Logistics

Dividendes exercice précédent

BILAN AU 31 DÉCEMBRE DE L'EXERCICE

	Capital		Primes d'émission	Total réserves	Résultat net de l'exercice	Intérêts minoritaires	TOTAL CAPITAUX PROPRES
	Capital libéré	Frais d'augmentation de capital					
	221.332	-1.727	167.883	55.015	34.114	591	477.208
				65.765	-17		65.748
			15.308	-15.308			0
			-10.747	10.747			0
			-1.615	1.615			0
			4.071	-4.071			0
	3.353		5.221				8.574
				-27.097			-27.097
	224.685	-1.727	173.104	62.032	65.765	574	524.433
				1.394	43.431	2.629	47.454
			13.703	-13.703			0
			-1.814	1.814			0
			-3.065	3.065			0
			9.095	-9.095			0
			10.121	-10.121			0
	7.688		8.578				16.266
		-8			3.993		3.985
				-37.725			-37.725
	232.373	-1.735	181.682	91.467	43.431	7.196	554.414

Répartition des réserves

En milliers €

SITUATION INITIALE AU 1ER JANVIER DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

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

- Transfert aux réserves du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers
- Transfert de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement
- 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

BILAN AU 31 DÉCEMBRE DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Transferts par l'affectation du résultat de l'exercice précédent:

- Transfert aux réserves du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers
- Transfert de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement
- 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

Transferts à la suite de l'application d'IAS 16 sur les panneaux solaires

BILAN AU 31 DÉCEMBRE DE L'EXERCICE

* des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement.

		Réserves légales		Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers		Réserve du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers		Réserve de l'impact sur la juste valeur*		Résultat reporté des exercices précédents		TOTAL RÉSERVES	
90		48.395		-17.658				-1.842		6.034		19.996	55.015
		15.308											15.308
				-10.747									-10.747
								-1.615					-1.615
												4.071	4.071
90		63.701		-28.404				-3.456		6.034		24.067	62.032
		13.703								1.394			1.394
				-1.814									13.703
								-3.065					-1.814
													-3.065
												9.095	9.095
										10.121			10.121
		-324		8						316			0
90		77.081		-30.210				-6.522		17.865		33.163	91.467

5 Aperçu des flux de trésorerie consolidés

en milliers €	Note	2020	2019
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE		2.156	1.972
1. Flux de trésorerie des activités d'exploitation		41.469	47.218
Résultat d'exploitation		56.959	77.901
Intérêts payés		-7.745	-8.957
Autres éléments non opérationnels		-633	-545
Adaptation du résultat pour des transactions de nature non cash-flow		-8.769	-23.154
▪ Amortissements sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles		749	392
▪ Résultat sur la vente d'immeubles de placement	9	-1.670	-5.364
▪ Variations de la juste valeur des immeubles de placement	10	-15.454	-22.307
▪ Étalement des réductions de loyer et avantages locatifs accordés aux locataires	11	-1.477	-1.536
▪ Autre résultat sur portefeuille	11	9.083	5.661
Variation du besoin en fonds de roulement		1.657	1.973
Mouvement de l'actif		973	-4.749
Mouvement du passif		684	6.722
2. Flux de trésorerie des activités d'investissement		-113.649	3.748
Investissements et extensions des immeubles de placement existants	14	-5.037	-8.120
Acquisition des immeubles de placement	14	-42.683	-23.953
Acquisition des actions de sociétés immobilières	14	-43.959	0
Investissements dans les projets de développement	14	-20.886	-29.594
Revenus de la vente des immeubles de placement	9	0	66.780
Exit tax payée en cas de fusion avec des sociétés immobilières		0	-700
Achats des immobilisations incorporelles et des autres immobilisations corporelles		-1.084	-665
3. Flux de trésorerie des activités de financement		72.706	-50.782
Remboursement d'emprunts		-28.297	-105.330
Retrait d'emprunts		122.425	73.000
Passifs non courants reçus comme garantie		39	70
Paiement de dividendes		-21.461	-18.522
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE L'EXERCICE		2.682	2.156

Intervest a généré en 2020 un cash-flow de € 41 millions issu des **activités d'exploitation**, contre € 47 millions en 2019. La baisse est notamment une conséquence de l'indemnité de rupture unique d'environ € 5 millions reçue du locataire Medtronic en 2019.

Le cash-flow découlant des **activités d'investissement** s'élève à € -114 millions et comprend des acquisitions et des investissements ainsi que des extensions dans le portefeuille immobilier existant et des projets de développement.

Le cash-flow découlant des **activités de financement** du groupe s'élève à € 73 millions et se compose en 2020 d'une augmentation des prélèvements de crédits pour € 94 millions et du paiement de dividendes pour € 21 millions.

Le montant repris sous l'acquisition d'actions de sociétés immobilières de € 44 millions comprend également le paiement de plusieurs factures pour le redéveloppement du projet Greenhouse Singel pour un montant de € 4 millions, qui au moment de l'acquisition des actions de Greenhouse Singel étaient incluses dans le bilan sous la rubrique des dettes commerciales.



Pays-Bas - Eindhoven > Gold Forum

6 Note 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), tels qu'approuvés par la Commission européenne. Dans l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, un schéma pour les comptes annuels statutaires et ainsi que consolidés des SIR a été publié en Annexe C.

Le schéma implique principalement que dans le compte des 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 en Belgique. Les comptes annuels consolidés de la société au jeudi 31 décembre 2020 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 18 mars 2021 et seront proposés pour approbation à l'assemblée générale des actionnaires du 28 avril 2021.

Les comptes annuels consolidés sont rédigés conformément aux "International Financial Reporting Standards" (IFRS), tels qu'approuvés par la Commission européenne, 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 2020.

Normes nouvelles ou normes modifiées et interprétations en vigueur pour l'exercice qui prend cours au 1er janvier 2020

- › Amendements à IFRS 3 Regroupements d'entreprises: clarification de la définition d'une entreprise
- › Amendements à IAS 1 et IAS 8: définition de matériel
- › Amendements à IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 Réforme des taux d'intérêt de référence - phase 1
- › Amendements des références au Cadre conceptuel dans les normes IFRS.

Nouvelles normes et interprétations publiées qui ne sont pas encore en vigueur en 2020

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 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 2020 et ultérieurement. Les normes ci-dessous n'ont pas encore été ratifiées au sein de l'UE.

- › Amendements à IFRS 16 Contrats de location pour accorder une exonération aux locataires afin d'évaluer si une concession de loyer liée au COVID-19 constitue une modification de loyer (applicable pour les exercices comptables à partir du 1er juin 2020)
- › Améliorations annuelles du cycle IFRS 2018-2020 (applicables pour les exercices à partir du 1er janvier 2022)
- › Amendements à IFRS 4, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 16 et IAS 39 Réforme des taux d'intérêt de référence – phase 2 (applicable pour les exercices à partir du 1er janvier 2021)
- › Amendements à IFRS 3 Regroupements d'entreprises: références au cadre conceptuel (applicables pour les exercices à partir du 1er janvier 2022)
- › Amendements à IAS 16 Contrats de location, 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 (applicable pour les exercices comptables à partir du 1er janvier 2022)
- › Amendements à IAS 1: classification des obligations comme étant à court terme ou à long terme (applicable pour les exercices à partir du 1er janvier 2023)
- › Amendements à IAS 1: présentation des Comptes annuels et IFRS Practice Statement 2: explication des méthodes comptables (applicable pour les exercices à partir du 1er janvier 2023)
- › Amendements à IAS 8: méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs: définition des estimations (applicable pour les exercices à partir du 1er janvier 2023)

- › Amendements à IAS 37 Provisions, Passifs éventuels et Actifs éventuels, afin de préciser les coûts qu'une entreprise doit inclure pour déterminer si un contrat est déficitaire (applicable pour les exercices comptables à partir du 1er janvier 2022)
- › Amendements à IFRS 4: échéance de l'approche différée (la date limite d'exemption temporaire de l'application d'IFRS 9 est désormais le 1er janvier 2023)
- › IFRS 17 Contrats d'assurance et amendements pour aborder les préoccupations et problèmes d'implémentation après la publication d'IFRS 17 (applicable pour les exercices comptables 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 génératrices 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

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.

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.

Les prélèvements imposés par les autorités sont comptabilisés conformément à IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets en application d'IFRIC 21 - Levies. Cette interprétation n'a pas d'influence majeure sur les comptes annuels consolidés du Groupe mais influence bien l'évolution du résultat pendant l'exercice via la date de comptabilisation du précompte immobilier notamment au 1er janvier de chaque exercice. En outre, la répercussion de ce précompte immobilier sur les locataires et la récupération du précompte immobilier sur les immeubles inoccupés auprès des pouvoirs publics sont entièrement comptabilisées en tant que créances et produits au 1er janvier de chaque exercice. L'impact net sur le compte de résultats reste donc limité au précompte immobilier non répercutable/récupérable qui est désormais reconnu, à partir du 1er janvier, comme une charge et non plus étalement sur l'exercice.

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 sont comptabilisés dans le compte de résultats sous 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.

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont comptabilisées à leur coût, moins le cumul éventuel des amortissements et des pertes de valeur particulières, lorsqu'il est probable que les avantages économiques futurs attribuables à l'actif iront à l'entité et que le coût de cet actif peut être évalué de façon fiable. Les immobilisations incorporelles font l'objet d'un amortissement linéaire sur leur durée d'utilité attendue. Les périodes d'amortissement sont réexaminées au moins à la clôture de chaque exercice.

Immeubles de placement (y compris de 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.

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 remploi, 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 – 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 10,0% 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 alors également été décidé que ce pourcentage par tranche de 0,5% serait révisé. Au cours de 2016, un groupe d'experts immobiliers¹ et l'association BE-REIT² 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 5 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 est égale à la valeur d'investissement divisée par 1,025 (pour des immeubles d'une valeur supérieure à € 2,5 millions) ou à la valeur d'investissement divisée par 1,10/1,125 (pour des immeubles d'une valeur inférieure à € 2,5 millions).

Aux Pays-Bas, les droits de transfert s'élèvent à 6,0% au 31 décembre 2020.

Au 1er janvier 2021, le taux de la taxe de transfert pour l'acquisition d'immobilier non résidentiel est passé de 6% à 8%. Le taux de 8% s'applique à la fois pour l'acquisition de biens immobiliers, autres que des habitations, et pour l'acquisition soumise à l'impôt d'actions dans des sociétés immobilières (personnes morales immobilières). Le Groupe a choisi d'intégrer d'ores et déjà cette hausse de l'impôt dans ses chiffres au 31 décembre 2020. Pour les autres frais (comme les frais de notaire), Intervest 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 les sociétés du périmètre néerlandais, cela signifie qu'à partir de l'exercice 2020, la juste valeur des immeubles de placement est égale à la valeur d'investissement divisée par 1,09, soit 1,07 pour l'exercice 2019.

La différence entre la juste valeur de l'immeuble et la valeur d'investissement de l'immeuble tel qu'elle est déterminée par des experts immobiliers indépendants est actée lors de l'acquisition du bien immeuble dans le compte de résultats dans la rubrique XVIII. "Variations de la juste valeur des immeubles de placement". Après l'approbation de l'affectation du résultat par l'assemblée générale des actionnaires (en avril de l'exercice suivant), la différence entre la juste valeur des biens immobiliers et la valeur d'investissement des biens immobiliers est attribuée à la réserve « c. Réserve de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement » dans les capitaux propres.

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 dès qu'ils sont disponibles à la location. Cette juste valeur tient compte des risques de développement substantiels. Dans ce cadre 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 location anticipée d'une part substantielle du projet de développement (contrat de bail définitif signé). 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

1 Composé de Pieter Paepen (CBRE), Pierre van der Vaeren (CBRE), Christophe Ackermans (Cushman & Wakefield), Kris Peetersmans (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 Crombrugge (de Crombrugge & Partners).

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

également le travail technique et administratif précédant le début de la construction proprement dite, par exemple 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.

Détention de biens immobiliers et processus d'évaluation

Les immeubles de placement sont évalués par les experts immobiliers indépendants à la valeur d'investissement. 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". Lors de cette attribution une différence est faite dans cette réserve entre les variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers et les droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement de sorte que cette dernière rubrique correspond toujours à la différence entre la valeur d'investissement des biens immobiliers et la juste valeur des biens immobiliers.

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 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 détenus en vue de 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 selon IAS 16

Les panneaux solaires sont évalués sur base du modèle de la 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.

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 base du mode 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.

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.

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 initialement 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, sauf s'ils sont considérés en tant que couvertures et sont effectifs.

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
- › Crédances à long terme
- › Crédances 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.

Crédances 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 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.

Provisions

Une provision est un passif dont l'échéance ou le montant est incertain. Le montant comptabilisé dans la provision est la meilleure estimation des dépenses nécessaires au règlement du passif existant à la date de clôture.

Les provisions sont uniquement comptabilisées lorsqu'un passif existant (juridiquement exécutoire ou implicite) apparaît, résultant d'événements passés, qui mènera probablement à une sortie de ressources et duquel le montant du passif peut être évalué de façon fiable.

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 garantisson une rente minimale. La société est ainsi dans l'obligation 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.

Distribution du dividende

Les dividendes font parties des réserves jusqu'à ce 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 compte de résultats.

Évaluations significatives et principales sources d'incertitudes relatives aux évaluations

Juste valeur des immeubles de placements

La juste valeur des immeubles de placement d'Intervest est évaluée trimestriellement par les experts immobiliers indépendants. Cette évaluation par les experts immobiliers est destinée à déterminer la valeur de marché d'un immeuble à une certaine date en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques des immeubles en question. Les experts immobiliers utilisent les principes décrits au chapitre "Évaluation du portefeuille par les experts immobiliers" dans le Rapport immobilier et à la " Note 13. Actifs non courants" du Rapport financier. Le portefeuille immobilier est comptabilisé dans les comptes annuels consolidés à la juste valeur telle que déterminée par les experts immobiliers.

Passif financier conformément à IFRS 16

Pour certains de ses investissements Intervest n'a pas la nue-propriété, mais uniquement l'usufruit au moyen d'une concession ou d'une emphytéose ou analogue. Concrètement, un passif financier a été établi à cet effet conformément à IFRS 16. Ce passif financier concerne la juste valeur de tous les futurs paiements relatifs à des leasings.

Seules quelques évaluations et estimations sont réalisées s'agissant de déterminer la juste valeur de ces futurs paiements de leasing, notamment lors de la détermination de la durée de la concession (en fonction des possibilités de prolongation contractuelles de la concession, d'une part, et de la durée de vie économique du bâtiment dont l'expert immobilier tient compte dans la détermination de la juste part, d'autre part) et lors de la détermination du taux d'intérêt incrémentiel en tant que taux d'escompte des paiements relatifs à des leasings.

Dérivés financiers

La juste valeur des dérivés financiers d'Intervest est évaluée trimestriellement par l'institution financière émettrice. Une description détaillée figure dans la "Note 19. Instruments financiers" dans le Rapport financier.

Litiges

La société est, et peut à l'avenir, être impliquée dans des procédures judiciaires. En 2020, Intervest était impliquée dans une procédure devant la Cour d'Appel à Anvers, chambre fiscale, ainsi que dans des procédures d'objections vis-à-vis du 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 Offices & Warehouses 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. Le litige a été renvoyé devant la Cour d'Appel de Gand. (voir Note 26. "Passifs conditionnels et obligations" du Rapport financier). La société estime que cette procédure n'aura pas de répercussion importante sur les résultats de la société.

Note 3. Information segmentée

Segmentation par segment d'activité

Les deux segments d'activités comprennent les activités suivantes.

- › La catégorie "bureaux" comprend les biens immobiliers loués à des fins professionnelles aux entreprises en tant qu'espaces de bureaux.
- › La catégorie "immeubles logistiques" concerne les immeubles ayant une fonction logistique, les entrepôts et les immeubles high-tech.

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

Compte de résultats

SEGMENTATION D'ACTIVITÉ	Bureaux		Immobilier logis- tique		Corporate		TOTAL	
	en milliers €	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Revenus locatifs	26 150	25 624	35 153	40 519			61 303	66 143
Charges relatives à la location	-43	-20	-8	-146			-51	-166
Résultat locatif net	26 107	25 604	35 145	40 373			61 252	65 977
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	50	324	484	807			534	1 131
Résultat immobilier	26 157	25 928	35 629	41 180			61 786	67 108
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	20 938	21 723	32 127	37 856	-4 147	-3 688	48 918	55 891
Résultat sur vente des immeubles de placement	0	0	1 670	5 364			1 670	5 364
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-16 624	-3 503	32 078	25 810			15 454	22 307
Autre résultat sur portefeuille	-65	-1 380	-9 018	-4 281			-9 083	-5 661
Résultat d'exploitation du segment	4 249	16 840	56 857	64 749	-4 147	-3 688	56 959	77 901
Résultat financier					-10 235	-11 566	-10 235	-11 566
Impôts					-664	-587	-664	-587
RÉSULTAT NET	4 249	16 840	56 857	64 749	-15 046	-15 841	46 060	65 748

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

Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille a reculé de € 0,8 million pour les bureaux, à la suite d'une augmentation des coûts. Le résultat d'exploitation du segment des bureaux diminue de € 12,6 millions, principalement à la suite d'une baisse de la juste valeur du portefeuille de bureaux d'environ 5%, soit € 16,6 millions. Cette baisse résulte, d'une part, d'une dépréciation de Woluwe Garden due aux futures possibilités de cet immeuble de bureaux, tant sur le plan du redéveloppement que sur celui du désinvestissement, et d'autre part, de l'estimation utilisée par les experts immobiliers dans le climat d'incertitude économique actuel.

Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille du segment logistique a diminué de € 5,7 millions. Cette diminution résulte de l'indemnité de rupture unique de € 5,7 millions perçue à la suite du départ anticipé du locataire Medtronic à Oudsbergen en 2019. La perte de revenus liée aux désinvestissements fin 2019 a été compensée par les revenus locatifs issus des nouvelles acquisitions génératrices de cash-flow en 2019 et 2020. Le résultat d'exploitation du segment logistique diminue de € 7,9 millions, notamment en raison de l'indemnité perçue de Medtronic en 2019 et du résultat des ventes à la suite des désinvestissements fin 2019, compensé par la poursuite de la contraction des rendements principalement aux Pays-Bas.

Chiffres clés

SEGMENTATION D'ACTIVITÉ	Bureaux		Immobilier logistique		TOTAL	
	en milliers €	2020	2019	2020	2019	2020
Juste valeur des immeubles de placement	381 656	350 069	636 302	542 744	1 017 958	892 813
Investissements et extensions au cours de l'exercice (juste valeur)	2 971	6 803	2 066	1 317	5 037	8 120
Acquisition des immeubles de placement	0	0	42 683	23 953	42 683	23 953
Investissements dans les projets de développement	2 562	0	18 324	29 594	20 886	29 594
Acquisition des actions de sociétés immobilières	42 677	0	0	0	42 677	0
Désinvestissement/transfert d'immeubles de placement	0	0	0	-57 665	0	-57 665
Transfert vers les autres immobilisations corporelles	0	0	-1 592	0	-1 592	0
Valeur d'investissement de l'immobilier	390 365	358 821	670 166	564 206	1 060 531	923 027
Surface locative totale (m²)	245 538	237 732	800 399	707 858	1 045 937	945 595
Taux d'occupation (%)	88%	90%	96%	96%	93%	93%

Conformément à IAS 16, à partir de 2020, les panneaux solaires ne sont plus repris dans les immeubles de placement, mais dans les immobilisations corporelles, de sorte qu'ils apparaissent comme transfert en 2020 dans le tableau ci-dessus.

Segmentation géographique

La segmentation géographique montre le résultat d'exploitation et les chiffres clés répartis selon le pays dans lequel ils ont été réalisés. La catégorie "corporate" comprend tous les frais fixes non attribuables à un segment qui sont supportés au niveau du groupe.

Compte de résultats

SEGMENTATION GÉOGRAPHIQUE	Immeubles de placement Belgique		Immeubles de placement Pays-Bas		Corporate		TOTAL	
	en milliers €	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Revenus locatifs	47 204	55 317	14 099	10 826			61 303	66 143
Charges relatives à la location	-51	-166	0	0			-51	-166
Résultat locatif net	47 153	55 151	14 099	10 826			61 252	65 977
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	494	1 130	40	1			534	1 131
Résultat immobilier	47 647	56 281	14 139	10 827			61 786	67 108
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	40 205	50 003	12 860	9 576	-4 147	-3 688	48 918	55 891
Résultats sur la vente d'immeubles de placement	1 670	5 364	0	0			1 670	5 364
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-4 740	5 607	20 194	16 700			15 454	22 307
Autre résultat sur portefeuille	-1 652	-1 543	-7 431	-4 118			-9 083	-5 661
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DU SEGMENT	35 483	59 431	25 623	22 158	-4 147	-3 688	56 959	77 901

Chiffres clés

SEGMENTATION GÉOGRAPHIQUE en milliers €	Immeubles de placement Belgique		Immeubles de placement Pays-Bas		TOTAL	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Juste valeur des immeubles de placement	735 060	674 706	282 898	218 107	1 017 958	892 813
Investissements et extensions au cours de l'exercice (juste valeur)	4 449	7 723	588	397	5 037	8 120
Acquisition des immeubles de placement	0	0	42 683	23 953	42 683	23 953
Investissements dans les projets de développement	19 560	6 180	1 326	23 414	20 886	29 594
Acquisition des actions de sociétés immobilières	42 677	0	0	0	42 677	0
Désinvestissement d'immeubles de placement	0	-57 665	0	0	0	-57 665
Transfert vers les autres immobilisations corporelles	-1 592	0	0	0	-1 592	0
Valeur d'investissement de l'immobilier	752 364	691 335	308 167	231 692	1 060 531	923 027
Surface locative totale (m²)	735 938	711 921	309 999	233 674	1 045 937	945 595
Taux d'occupation (%)	91%	92%	98 %	100%	93%	93%

Note 4. Résultats immobiliers

Revenus locatifs

en milliers €	2020	2019
Loyers	64 065	63 024
Réductions de loyer	-2 497	-2 037
Avantages locatifs ('incentives')	-377	-214
Indemnités pour rupture anticipée de contrats de bail	112	5 370
TOTAL REVENUS LOCATIFS	61 303	66 143

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 par des promoteurs 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'Intervest sans tenir compte des travailleurs flexibles sont répartis sur 222 locataires différents ce qui limite le risque débiteur et améliore la stabilité des revenus. Les dix principaux locataires qui représentent 31% (35% en 2019) des loyers annuels sont souvent des entreprises de premier ordre au sein de leur secteur et font souvent partie de groupes internationaux. Le locataire principal, qui appartient au segment des bureaux, représente 5% des loyers annuels au 31 décembre 2020 (5% en 2019). En 2020, on recense un seul locataire dont le loyer annuel sur base individuelle représente 5% de l'ensemble des loyers annuels d'Intervest (un locataire en 2019). Pour plus d'informations concernant les locataires principaux il est référé au Rapport immobilier - Répartition des risques selon les locataires.

Pour l'exercice 2020, les revenus locatifs d'Intervest s'élèvent à € 61,3 millions (€ 66,1 millions). Cette diminution de € 4,8 millions, soit 7%, par rapport à 2019, est principalement due à une indemnité de rupture unique de € 5,2 millions perçue en 2019 à l'occasion du départ prématuré du locataire Medtronic sur le site logistique Oudsbergen. Par ailleurs, les revenus locatifs évoluent à la suite des désinvestissements de trois sites logistiques fin 2019, compensés par les revenus locatifs issus d'acquisitions générant des flux de trésorerie en 2019 et 2020.

Dans le portefeuille logistique, les revenus locatifs s'élèvent à € 35,2 millions contre € 40,5 millions en 2019. Sans tenir compte de l'indemnité de rupture unique perçue du locataire Medtronic en 2019, les revenus locatifs du portefeuille logistique se sont élevés à € 35,3 millions en 2019. Malgré la rotation du portefeuille, les revenus locatifs dans le segment logistique restent donc au même niveau.

Dans le segment des bureaux, les revenus locatifs augmentent de € 0,5 million par rapport à 2019, pour atteindre € 26,1 millions en 2020. Cette augmentation limitée est due à l'acquisition de l'immeuble de bureaux à Herentals.

Lors de la conclusion de nouveaux contrats de bail au cours de l'exercice 2019, une réduction de loyer a été accordée pour 42% de la valeur contractuelle (40% en 2019). Pour les nouveaux contrats, cette réduction de loyer s'élève en moyenne à 19% du loyer annuel en 2020 (7% en 2019). Dans la plupart des cas, il est stipulé que le locataire devrait rembourser entièrement ou partiellement les réductions de loyer s'il résilie le contrat à la première échéance du contrat de bail.

Au cours de l'exercice 2020, lors de l'extension et/ou de la prolongation d'un contrat de bail, une réduction locative a été accordée pour en moyenne 61% de la valeur contractuelle (40% en 2019). En 2020, une réduction de loyer de 8% en moyenne a été accordée sur le loyer annuel lors d'extensions et/ou de prolongations (9% en 2019).

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 €	2020	2019
Créances avec une échéance restante de:		
Échéant dans l'année	63 876	57 103
Entre un et cinq ans	125 496	129 599
À plus de cinq ans	77 717	75 860
TOTAL DES FUTURS REVENUS LOCATIFS MINIMAUX	267 089	262 562

La hausse des futurs revenus locatifs minimaux de € 4,5 millions, soit 2% par rapport au 31 décembre 2019, résulte, d'une part, des contrats de bail sur les nouvelles acquisitions et nouvelles locations, ainsi que des prolongations et extensions signées avec des locataires en 2020 et, d'autre part, de la poursuite des contrats existants.

Charges relatives à la location

en milliers €	2020	2019
Loyers à payer sur actifs loués	-8	-8
Réductions de valeur sur créances commerciales	-102	-266
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	59	108
TOTAL DES CHARGES RELATIVES À LA LOCATION	-51	-166

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) ne représentent pour la période 2010-2020 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 cautions 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 la situation économique actuelle, le recouvrement des créances locatives est conforme au schéma de paiement normal, ce qui montre la qualité des locataires.

Récupération de charges immobilières

en milliers €	2020	2019
Indemnités reçues pour dégâts locatifs	107	96
Autres	645	611
<i>Montants reçus des locataires pour la gestion immobilière</i>	645	611
TOTAL DE LA RÉCUPÉRATION DES CHARGES IMMOBILIÈRES	752	707

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'Intervest reçoit des locataires pour la gestion des immeubles loués et à la facturation des charges locatives aux locataires, comme ceci 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 €	2020	2019
Récupération des charges locatives assumées par le propriétaire	8 208	8 199
Récupération des précomptes et taxes sur immeubles loués	5 435	5 263
TOTAL DE LA RÉCUPÉRATION DES CHARGES LOCATIVES ET TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LES LOCATAIRES SUR IMMEUBLES LOUÉS	13 643	13 462

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

en milliers €	2020	2019
Charges locatives assumées par le propriétaire	-8 188	-8 199
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-5 435	-5 263
TOTAL DES CHARGES LOCATIVES ET TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LES LOCATAIRES SUR IMMEUBLES LOUÉS	-13 623	-13 462
SOLDE TOTAL DES CHARGES LOCATIVES ET TAXES RÉCUPÉRÉES	20	0

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 lessé.

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 (immeubles de bureaux) ou la donne en sous-traitance à des gestionnaires immobiliers externes (pour Mechelen Campus et les immeubles logistiques situés aux Pays-Bas).

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 €	2020	2019
Revenus de l'énergie verte (autres que les indemnités de superficie)	365	259
Indemnités de coordination reçues des solutions clé en main	15	95
Charges et revenus relatifs à l'exploitation de Greenhouse Flex	-572	-479
Cotisations reçues une seule fois pour frais liés à la location	0	484
Autres	652	839
TOTAL AUTRES REVENUS ET CHARGES RELATIFS À LA LOCATION	460	1 198

Les revenus de l'énergie verte ont augmenté de € 0,1 million, en raison notamment de nouvelles installations aux Pays-Bas.

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 les coworkers et les 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 € 0,5 million (€ 0,6 million pour 2019).

Note 5. Charges immobilières

Frais techniques

en milliers €	2020	2019
Frais techniques récurrents	-859	-970
Entretien et réparations	-620	-833
Primes d'assurance	-239	-137
Frais techniques non récurrents	-17	31
Sinistres	-17	31
<i>Sinistres (frais)</i>	-217	-223
<i>Sinistres (revenus)</i>	200	254
TOTAL DES FRAIS TECHNIQUES	-876	-939

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 €	2020	2019
Commissions des agents immobiliers	-63	-46
Publicité	-183	-201
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-72	-87
TOTAL DES FRAIS COMMERCIAUX	-318	-334

Les frais commerciaux comprennent, entre autres, les commissions des agents immobiliers. Les commissions payées aux agents immobiliers après une période d'inoccupation sont activées, étant donné que les experts immobiliers, après une période d'inoccupation, réduisent 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 €	2020	2019
Frais d'inoccupation de l'exercice	-893	-579
Précompte immobilier sur l'inoccupation	-2 311	-2 171
Récupération du précompte immobilier sur l'inoccupation	2 232	2 121
Récupération du précompte immobilier sur l'inoccupation exercice précédent	80	-43
TOTAL DES CHARGES ET TAXES SUR IMMEUBLES NON LOUÉS	-892	-672

Les charges et taxes sur immeubles non loués ont augmenté au cours de l'exercice 2020 par rapport à l'exercice 2019. Les frais d'inoccupation pour l'exercice 2020 représentent environ 1,5% de l'ensemble des revenus locatifs de la société (1% en 2019).

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. Une grande partie du précompte immobilier concerne Genk Green Logistics. Intervest devrait pouvoir le récupérer intégralement.

Frais de gestion immobilière

en milliers €	2020	2019
Honoraires versés aux gérants externes	-258	-143
Frais de gestion (interne) du patrimoine	-5 023	-4 657
<i>Rémunérations du personnel et des collaborateurs indépendants</i>	-3 310	-3 096
<i>Expert immobilier</i>	-179	-160
<i>Autres frais</i>	-1 534	-1 401
TOTAL DES FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE	-5 281	-4 800

Les frais de gestion immobilière désignent les frais qui se rapportent à la gestion des immeubles. Ceux-ci comprennent les frais de personnel et les frais indirects de la direction et du personnel (tels que les frais de bureaux, les frais de fonctionnement, etc.) qui veillent à la gestion du portefeuille et des locations, ainsi que les amortissements et les réductions de valeur sur les immobilisations corporelles utilisés 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 € 0,5 million en raison, principalement, de l'augmentation des frais de gestion (interne) du patrimoine à la suite des modifications de l'effectif.

Autres charges immobilières

en milliers €	2020	2019
Charges incombant au propriétaire	-469	-236
Précompte immobilier incombant contractuellement au propriétaire	-598	-466
Autres charges immobilières	-95	-83
TOTAL DES AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	-1 162	-784

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. Pour l'exercice 2020, ces interventions commerciales s'élèvent à environ € 1,2 million sur base annuelle ou 1,9% de l'ensemble des revenus locatifs du Groupe (€ 0,8 million ou 1,2% pour l'exercice 2019). L'augmentation en 2020 provient, d'une part, des immeubles de placement aux Pays-Bas, où le précompte immobilier est souvent à charge du propriétaire. D'autre part, des frais de fonctionnement des Greenhouse-hubs ont été pris en charge une seule fois par la société.

Note 6. Frais généraux

en milliers €	2020	2019
Taxe d'abonnement	-488	-444
Honoraires du commissaire	-122	-120
Rémunérations des membres du conseil de surveillance	-117	-63
Liquidity provider	-37	-32
Service financier	-40	-30
Rémunérations du personnel et des collaborateurs indépendants	-2 249	-2 070
Frais de conseil	-191	-190
Autres frais	-841	-829
TOTAL DES FRAIS GÉNÉRAUX	-4 085	-3 777

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 € 4,1 millions et ont augmenté d'environ € 0,3 million par rapport à 2019. L'augmentation résulte principalement de l'indemnité unique à la suite de la modification au sein du conseil de direction.

Pour plus de détails concernant les honoraires du commissaire il est référé à la Note 24.

Un aperçu des rémunérations payées aux membres du conseil de surveillance est inclus dans le Rapport du conseil de surveillance - 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 frais de gestion immobilière (autres frais).

Note 7. Rémunérations du personnel

en milliers €

	2020			2019		
	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
Rémunérations du personnel et des collaborateurs indépendants	2 398	1 264	3 662	2 544	1 280	3 824
Salaires et autres rémunérations payés dans les 12 mois	2 195	998	3 193	2 131	1 056	3 187
Pensions et rémunérations après départ	77	42	119	62	32	94
Sécurité sociale	440	172	612	358	183	541
Rémunérations variables	133	45	178	118	45	163
Indemnités de rupture	23	0	23	0	0	0
Autres charges	-470	7	-463	-125	-36	-161
Rémunérations du conseil de direction	912	985	1 897	552	790	1 342
Président du conseil de direction	274	274	548	222	288	510
Rémunération fixe	139	139	278	146	146	292
Rémunération variable	115	115	230	54	120	174
Engagements de pension	20	20	40	22	22	44
Autres membres du conseil de direction	638	711	1 349	330	502	832
Rémunération fixe	206	262	468	212	239	451
Rémunération variable	85	77	162	86	227	313
Indemnité de rupture	305	335	640	0	0	0
Engagements de pension	42	37	79	32	36	68
TOTAL RÉMUNÉRATIONS PERSONNEL	3 310	2 249	5 559	3 096	2 070	5 166

Le nombre d'employés et de collaborateurs indépendants à la fin de l'année 2020, exprimé en équivalents temps plein, s'élève à 36 membres du personnel pour la gestion interne du patrimoine (36 en 2019) et à 13 membres du personnel pour la gestion de la société (15 en 2019). Le nombre de membres du conseil de direction s'élève à trois personnes au 31 décembre 2020 (trois personnes fin 2019).

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 fixe un contrat d'assurance de groupe du type "cotisation définie" auprès d'une compagnie d'assurances 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 et par conséquent ce contrat doit être qualifié de plan "defined benefit". 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 Vandenbroucke 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 2020, ces cotisations s'élèvent à € 274.000 (€ 206.000 en 2019). La compagnie d'assurance a confirmé qu'au 31 décembre 2020 le déficit pour garantir le rendement minimum n'est pas significatif. Pour le petit déficit, une provision est constituée dans la comptabilité par fin d'année.

Les rémunérations du conseil de direction sont commentées dans le Rapport du conseil de surveillance - Rapport de rémunération.

Note 8. Autres revenus et charges d'exploitation

en milliers €	2020	2019
Amortissement des panneaux solaires	-192	0
Primes d'assurance	-40	-42
Autres	-22	131
TOTAL AUTRES REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION	-254	89

En 2020, les panneaux solaires ne sont plus repris dans les immeubles de placement mais dans les autres immobilisations corporelles (IAS16). Chaque trimestre, ils sont réévalués en fonction de la juste valeur, cette juste valeur est amortie sur la durée restante. Les amortissements sont repris parmi les autres revenus et charges d'exploitation

Note 9. Résultat sur vente des immeubles de placement

en milliers €	2020	2019
Valeur d'acquisition	0	52 910
Plus-values cumulées et pertes de valeur particulières	0	4 755
Valeur comptable (juste valeur)	0	57 665
Prix de vente	0	67 579
Frais de vente	0	-800
<i>Revenus de la vente des immeubles de placement</i>	0	66 780
Provision garanties locatives de la vente d'immeubles de placement	1 670	-3 750
Revenu net de la vente	1 670	63 029
RÉSULTAT TOTAL SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT	1 670	5 364

En 2019, Intervest a désinvesti trois sites logistiques en Belgique d'une juste valeur de € 57,7 millions et a réalisé ainsi une plus-value de € 5,4 millions. Il s'agissait de bâtiments logistiques situés à Aartselaar, Houthalen et Oudsbergen.

Le résultat sur vente des immeubles de placement provient de la libération partielle de la garantie locative accordée par Intervest à l'acquéreur du site logistique Oudsbergen, ce qui a renforcé le résultat réalisé sur la vente d'Oudsbergen.

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

en milliers €	2020	2019
Variations positives des immeubles de placement	42 395	35 898
Variations négatives des immeubles de placement	-26 941	-13 591
TOTAL DES VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	15 454	22 307

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement s'élèvent en 2020 à € 15,4 millions (€ 22,3 millions en 2019). Les variations positives de la juste valeur résultent de:

- › l'augmentation de 6%, soit € 32,1 millions, de la juste valeur du portefeuille logistique, principalement à la suite d'une nouvelle contraction des rendements, des locations, de la réception du premier complexe à Genk Green Logistics et d'une augmentation du tarif des droits d'enregistrement aux Pays-Bas de 6% à 8%, en vigueur à partir du 1er janvier 2021 et déjà déduite de la juste valeur au 31 décembre 2020
- › la diminution de la juste valeur du portefeuille de bureaux de 5%, soit € -16,6 millions, résultant, d'une part, de la dépréciation de Woluwe Garden due aux futures possibilités de cet immeuble de bureaux, tant sur le plan du redéveloppement que sur celui du désinvestissement. D'autre part, la diminution résulte également de l'estimation utilisée par les experts immobiliers dans le climat d'incertitude économique actuel.

Note 11. Autre résultat sur portefeuille

en milliers €	2020	2019
Impôts différés	-7 226	-3 972
Autres	-1 857	-1 689
<i>Variations également des réductions locatives et concessions aux locataires</i>	-1 477	-1 536
Autres	-380	-153
TOTAL DE L'AUTRE RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	-9 083	-5 661

L'autre résultat sur portefeuille s'élève en 2020 à € -9,1 millions (€ -5,7 millions en 2019) 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.

Note 12. Charges d'intérêt nettes

en milliers €	2020	2019
Charges d'intérêt nominales sur prêts	-6 217	-6 497
Emprunts auprès d'institutions financières	-4 398	-4 383
À taux d'intérêt fixe	-868	-692
À taux d'intérêt variable	-3 531	-3 691
Emprunts obligataires	-1 420	-1 634
Charges d'intérêt sur crédits non utilisés et lignes de back up du papier commercial	-399	-480
Charges des instruments de couverture autorisés	-1 642	-1 908
Instruments de couverture autorisés, auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée comme défini par IFRS	-1 642	-1 908
Revenus des instruments de couverture autorisés	116	98
Instruments de couverture autorisés, auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée comme défini par IFRS	116	98
Autres charges d'intérêt	-212	-236
TOTAL DES CHARGES D'INTÉRÊT NETTES	-7 955	-8 543

Les charges d'intérêt nettes s'élèvent en 2020 à € -7,9 millions par rapport à € -8,5 millions en 2019. La baisse des charges d'intérêt nettes de € 0,6 million est imputable au refinancement des instruments de couverture, à l'augmentation de l'utilisation du programme de papier commercial et au remboursement de l'emprunt obligataire dans le courant de 2019. Le taux d'intérêt moyen des financements est ainsi passé de 2,1% en 2019 à 2,0% en 2020.

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

en milliers €

2020

2019

Charges d'intérêt nettes pour les dettes financières non courantes	-6 124	-7 125
Charges d'intérêt nettes pour les dettes financières courantes	-1 831	-1 418
TOTAL DES CHARGES D'INTÉRÊT NETTES	-7 955	-8 543

Le taux d'intérêt moyen total s'élève en 2020 à 2,0% y compris les marges bancaires et les instruments de couverture des taux d'intérêt, contre 2,1% en 2019. Le taux d'intérêt moyen total avant l'impact des instruments de couverture des taux d'intérêt s'élève en 2020 à 1,6% (1,7% en 2019).

Le taux d'intérêt moyen des dettes financières non courantes s'élève en 2020 à 2,2% y compris les marges bancaires (2,3% en 2019). Le taux d'intérêt moyen des dettes financières courantes s'élève en 2020 à 1,4% y compris les marges bancaires (1,4% en 2019).

Pour l'exercice 2020, l'effet sur l'EPRA résultat et le résultat net d'une augmentation (hypothétique) des tarifs des taux d'intérêt de 1% s'élève à environ € -0,5 million (€ -0,6 million en 2019). Lors d'une augmentation (hypothétique) des taux d'intérêt de 0,5% les charges d'intérêt restent stables.

Le futur cash-outflow (hypothétique) des charges d'intérêt pour 2021 des prêts utilisés au 31 décembre 2020 à taux d'intérêt fixe ou à taux d'intérêt variable au 31 décembre 2020 s'élève à € 7,3 millions (€ 7,3 millions en 2019).

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

en milliers €

2020

2019

Taux hypothétique	Dettes d'une durée restante de			Pourcentage action	Dettes d'une durée restante de			Pourcentage action
	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	TOTAL		< 1 an	> 1 an et < 5 ans	TOTAL	
Établissements de crédit et parties institutionnelles: crédits utilisés	4 563	12 312	253	59%	3 503	10 963	1 623	57%
Emprunt obligataire	371	0	0	1%	1 487	372	0	6%
Papier commercial	316	516	212	4%	142	0	0	1%
Lignes de crédit non utilisées	361	811	0	4%	551	1 269	0	6%
IRSS/Floors	1 718	6 503	924	32%	1 648	5 894	843	30%
TOTAL	7 329	20 142	1 389	100%	7 331	18 498	2 466	100%
Pourcentage	25%	70%	5%		26%	65%	9%	100%

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 2020 et un taux Euribor de -0,545% (Euribor 3 mois au 31 décembre 2020) sont pris comme point de départ.

Note 13. Impôts

en milliers €

	2020	2019
Impôt au taux de 25% (29,58% en 2019) (sur le résultat lié aux dépenses rejetées)	-50	-53
Provision pour divers risques fiscaux	22	-15
Régularisation exercices précédents	-23	7
Impôt relatif à Intervest simple (SIR publique)	-51	-61
Sociétés du périmètre en Belgique	-3	-139
Sociétés du périmètre aux Pays-Bas	-610	-386
IMPÔT DES SOCIÉTÉS	-664	-587

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 favorable 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 rejetées". Sur la majorité du bénéfice qui provient des locations et des plus-values sur les ventes des immeubles de placement, aucun impôt des sociétés n'est payé.

La plupart des sociétés du périmètre belges sont soumises au régime ordinaire de l'impôt des sociétés belge mais les sociétés du périmètre néerlandais ne bénéficient pas de ce régime fiscal.

Genk Green Logistics et Greenhouse Singel sont, respectivement, une SIR et un FIIS et jouissent d'un statut fiscal transparent.

Pour le calcul de l'impôt sur le bénéfice fiscal de l'année, les tarifs de l'impôt en vigueur à la date du bilan sont utilisés.

Note 14. Actifs non courants

Recherche et développement, octrois et licences

Au niveau de la recherche et du développement, aucune activité propre n'a été développée par la société.

Tableau des investissements et des revalorisations des immeubles de placement

	2020			2019		
	Bureaux	Immobilier logistique	Total	Bureaux	Immobilier logistique	Total
BILAN AU 1ER JANVIER	350 069	542 744	892 813	346 769	519 735	866 504
▪ Acquisition des immeubles de placement	0	42 683	42 683	0	23 953	23 953
▪ Investissements dans des projets de développement	2 562	18 324	20 886	0	29 594	29 594
▪ Désinvestissements d'immeubles de placement	0	0	0	0	-57 665	-57 665
▪ Transfert aux autres immobilisations corporelles	0	-1 592	-1 592	0	0	0
▪ Investissements et extensions des immeubles de placement existants	2 971	2 066	5 037	6 803	1 317	8 120
▪ Acquisition d'actions de sociétés immobilières	42 677	0	42 677	0	0	0
▪ Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-16 623	32 077	15 454	-3 503	25 810	22 307
BILAN AU 31 DÉCEMBRE	381 656	636 302	1 017 958	350 069	542 744	892 813
AUTRES INFORMATIONS						
Valeur d'investissement de l'immobilier	390 365	670 166	1 060 531	358 821	564 206	923 027

La juste valeur du portefeuille logistique a augmenté en 2020 de € 94 millions ou 17%, résultant:

- › de l'acquisition de trois sites logistiques (Eindhoven, Bois-le-Duc et Venlo) aux Pays-Bas pour € 43 millions
- › des investissements dans les projets de développement à Genk, Merchtem et Roosendaal Braak pour € 18 millions
- › des investissements et extensions dans le portefeuille immobilier existant pour € 2 millions
- › du transfert des panneaux solaires des immeubles de placement vers les autres immobilisations corporelles conformément à IAS 16 pour un montant de € 2 millions
- › de l'augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier de € 32 millions, principalement par le renforcement des yields dans le portefeuille logistique, tant aux Pays-Bas qu'en Belgique.

En 2020, la juste valeur du portefeuille de bureaux a augmenté de € 32 millions ou 9%, suite principalement:

- › à l'acquisition d'actions d'une société immobilière ayant un projet de développement à Anvers dont la valeur s'élève à € 33 millions au 31 décembre 2020
- › à l'acquisition d'actions d'une société immobilière ayant un immeuble de bureaux à Herentals dont la juste valeur s'élève à € 12 millions
- › à des investissements et extensions dans le portefeuille immobilier existant de € 3 millions, principalement dans Greenhouse BXL
- › à la diminution de la juste valeur du portefeuille de bureaux de € 17 millions, résultant principalement de la dépréciation de Woluwe Garden due aux futures possibilités de cet immeuble de bureaux, tant sur le plan du redéveloppement que sur celui du désinvestissement, et de l'estimation utilisée par les experts immobiliers dans le climat d'incertitude économique actuel.

Il est référé à la Note 10 pour le commentaire sur les variations de la juste valeur des immeubles de placement.

Répartition des immeubles de placement par genre

en milliers €	2020	2019
Immobilier disponible à la location	965 796	859 513
Projets de développement	52 162	33 300
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	1 017 958	892 813

Outre les développements en cours de construction tels que Greenhouse Singel, les projets de développement comprennent des réserves de terrains destinées à des développements futurs.

La société détient ainsi plusieurs réserves de terrains, dont la principale se compose d'environ 225.000 m² situés sur l'ancien site Ford à Genk. Intervest dispose également de réserves de terrains à Herentals et Bois-le-Duc, sur lesquels des développements sont possibles à l'avenir. L'option sur une position de terrain à Venlo pourra également être utilisée à l'avenir comme site logistique à développer. Au total, la société dispose ainsi encore d'environ 290.000 m² de surface constructible potentielle, ce qui représente une augmentation future possible de la valeur du portefeuille immobilier comprise entre € 230 millions et € 270 millions. Les réserves de terrains sont évaluées comme terrain viabilisé.

Intervest n'a au jeudi 31 décembre 2020 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.

Au jeudi 31 décembre 2020, 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".

Genk Green Logistics: réception des 25.000 premiers m²

La poursuite de la réalisation du projet de redéveloppement de Genk-Green-Logistics conformément à la stratégie d'Intervest visant à créer une valeur durable se déroule comme prévu. Le premier complexe logistique d'environ 25.000 m² visant des normes de durabilité élevées a été réceptionné fin T4 2020. La plus-value réalisée sur ce projet de construction répond parfaitement à l'objectif de création de valeur de la stratégie #connect2022. La commercialisation de ce vaste projet state-of-the-art, de 250.000 m² au total, bat son plein.

Les projets néerlandais à Roosendaal Braak et à Eindhoven Goldforum ont également été réceptionnés dans le courant de 2020.

Acquisition d'actions de sociétés immobilières

Dans le courant de mai 2020, Intervest a acquis 100% des actions de Gencor SA, une société possédant un immeuble de bureaux et une position de terrain à Herentals. Le prix d'acquisition des actions s'élève à environ € 4 millions et a été entièrement financé par les lignes de crédit disponibles. À la date d'acquisition des actions, des crédits existants ont été remboursés pour un montant de € 7 millions. La juste valeur de l'immobilier était alors de € 12 millions. Les revenus locatifs annuels de la société du périmètre s'élèvent à environ € 1 million et contribuent depuis la date d'acquisition à l'EPRA résultat d'Intervest.

En novembre 2020, Intervest a acquis 100% des actions de Greenhouse Singel SA (anciennement Tervueren Invest SA). Ce projet de rénovation de bureaux à un excellent emplacement sera, à l'issue du parcours de rénovation, l'un des immeubles de bureaux de premier ordre à Anvers. Le prix d'acquisition des actions s'élève à € 15 millions et a été entièrement financé par les lignes de crédit disponibles. À la date d'acquisition des actions, des crédits existants dans la société ont été remboursés pour un montant d'environ € 13 millions. La juste valeur de l'immobilier à la date de l'acquisition est de € 31 millions. Les revenus locatifs annuels attendus après l'achèvement du projet de rénovation sont estimés à environ € 2,6 millions à € 2,8 millions en cas de location complète. Le montant total de l'investissement après achèvement complet devrait s'élever à € 48 millions.

Évaluation des immeubles de placement

Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur. La juste valeur est déterminée sur base d'un des niveaux suivants de la hiérarchie:

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

La juste valeur des immeubles de placement reprise au bilan résulte exclusivement de l'évaluation du portefeuille par les experts immobiliers indépendants.

Pour la détermination de valeur de la juste valeur des immeubles de placement, la nature, les caractéristiques et les risques de ces immeubles et les données de marché disponibles ont été examinés.

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, le niveau d'évaluation des immeubles d'Intervest conformément à la norme d'IFRS 13, correspond au niveau 3 et ce pour l'ensemble du portefeuille.

Tous les immeubles de placement de la société sont évalués chaque trimestre à la juste valeur par les experts immobiliers indépendants. La juste valeur est basée sur la valeur de marché (corrigée de 2,5% pour les frais d'acquisition en Belgique et de 9% pour les frais d'acquisition aux Pays-Bas comme décrit dans les « Principes de reporting financier – Immeubles de placement » – voir ci-dessus), c'est-à-dire le montant estimé pour lequel un immeuble de placement à la date d'évaluation peut être négocié entre un acheteur disposé à une transaction et un vendeur lors d'une transaction objective et rationnelle précédée d'une négociation approfondie où les parties sont bien informées et disposées à réaliser une transaction.

Les évaluations se font principalement par la méthode de capitalisation de la valeur locative, à l'exception de réductions locatives et installations photovoltaïques. Pour ces exceptions le méthode DCF est utilisée. Lorsqu'il n'y a pas de prix de marché actuels disponibles sur un marché actif, les évaluations sont réalisées sur base d'un calcul du rendement brut, où les loyers de marché bruts sont capitalisés. Ces évaluations obtenues sont corrigées sur base de la valeur actualisée (NPV) de la différence entre le loyer actuel et la valeur locative estimée à la date de l'évaluation et ce pour la période jusqu'à la prochaine possibilité de résiliation des contrats de bail actuels. Les réductions de loyers sont également portées en compte. Pour les immeubles partiellement ou complètement inoccupés, l'évaluation est calculée sur base de la valeur locative estimée, déduction faite de l'inoccupation et des frais (frais de location, frais de publicité, etc.) pour les parties inoccupées.

Intervest a un projet de développement en cours de construction, à savoir Greenhouse Singel à Berchem. En Belgique, Intervest a encore des réserves de terrains à Genk et Herentals. Aux Pays-Bas, elle dispose encore d'une réserve de terrains à Bois-le-Duc. Ces réserves de terrains et ces projets de développement sont comptabilisés au prix d'achat.

Les rendements utilisés sont spécifiques pour le type de bien immobilier, l'emplacement, l'état d'entretien et les possibilités de location de chaque immeuble. La base pour déterminer des rendements est formée par des transactions similaires, complétée de connaissances spécifiques relatives au marché et aux immeubles. Lors de la détermination de la valeur des transactions comparables sur le marché sont prises en considération.

Les rendements décrits dans le Rapport immobilier sont calculés en divisant le loyer contractuel augmenté de la valeur locative estimée sur inoccupation du bien immobilier par la juste valeur des immeubles de placement exprimée en pourcentage. Le rendement brut moyen en cas de location de la totalité du portefeuille immobilier s'élève au 31 décembre 2020 à 7,4% (7,7% au 31 décembre 2019).

Pour chaque immeuble, locataire et espace inoccupé, des hypothèses sont faites sur la possibilité de (re)louer, le nombre de mois d'inoccupation, les avantages locatifs et les frais de location.

Les principales hypothèses relatives à l'évaluation des immeubles de placements sont:

	2020	2019
Loyer contractuel moyen* augmenté de la valeur locative estimée sur inoccupation par m² (€)		
▪ Bureaux	131	132
▪ Immobilier logistique en Belgique	47	48
▪ Immobilier logistique aux Pays-Bas	53	49
Rendement brut moyen (%)	6,9%	7,2%
▪ Bureaux	8,2%	8,1%
▪ Immobilier logistique en Belgique	6,6%	6,9%
▪ Immobilier logistique aux Pays-Bas	5,7%	5,9%
Rendement brut moyen en cas d'occupation totale (%)	7,4%	7,7%
▪ Bureaux	9,2%	9,0%
▪ Immobilier logistique en Belgique	6,9%	7,3%
▪ Immobilier logistique aux Pays-Bas	5,8%	5,9%
Rendement net moyen en cas d'occupation totale (%)	6,4%	6,8%
▪ Bureaux	7,4%	7,5%
▪ Immobilier logistique en Belgique	6,2%	6,6%
▪ Immobilier logistique aux Pays-Bas	5,3%	5,5%
Pourcentage d'inoccupation (%)	7%	7%

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

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 6,9% à 7,9% en moyenne), la juste valeur des biens immobiliers baisserait de € 122 millions ou 13%. Le taux d'endettement de la société augmenterait ainsi de 6 pp et s'élèverait à environ 49%.

Dans le cas contraire d'une adaptation positive hypothétique de ce rendement utilisé de 1 pp (de 6,9% à 5,9% en moyenne), la juste valeur des biens immobiliers augmenterait de € 163 millions ou 17%. Le taux d'endettement de la société baisserait ainsi de 6 pp et s'élèverait à environ 37%.

En cas d'une baisse hypothétique des loyers contractuels de la société (à rendement constant) de € 1 million (de € 66,8 millions à € 65,8 millions), la juste valeur des biens immobiliers baisserait de € 14,5 millions ou 1%. Le taux d'endettement de la société augmenterait ainsi de 1 pp et s'élèverait à environ 44%. Dans le cas inverse une augmentation hypothétique des loyers actuels de la société (à rendement constant) de 1 million (de 66,8 € millions à 67,8 € millions), donnerait une augmentation de la juste valeur des biens immobiliers de 14,5 € millions ou 1%. Le taux d'endettement de la société baisserait ainsi de 1 pp et s'élèverait à environ 42%.

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.

Processus d'évaluation des immeubles de placement

Les immeubles de placement sont comptabilisés sur base des rapports d'évaluation rédigés par des experts immobiliers indépendants. Ces rapports sont basés sur l'information fournie par la société et sur les suppositions et modèles d'évaluation utilisés par les experts immobiliers.

L'information qui est fournie par la société comprend par immeuble la superficie du terrain, la superficie locative, les loyers actuels, les délais et conditions des contrats de bail, les charges, les investissements, etc. 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.

Les suppositions et modèles d'évaluation utilisés par les experts immobiliers se rapportent essentiellement à la situation de marché comme les rendements et le taux d'escompte. Ils sont basés sur leur jugement professionnel et 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 15% en raison de la nature des contrats de bail (triple net contre immeubles où le précompte immobilier est aussi à charge du propriétaire).

Pour une description détaillée de la méthode d'évaluation appliquée par les experts immobiliers, il est référé au chapitre « Évaluation du portefeuille par les experts immobiliers » du Rapport immobilier.

L'information mise à disposition des experts immobiliers, ainsi que les suppositions et les modèles d'évaluation sont contrôlés de façon interne. Cela comprend un contrôle des variations de la juste valeur au cours de la période en question.

En ce qui concerne la durée restante des contrats actuels, il est référé à 1.9 « Durée des contrats de bail dans le portefeuille » du Rapport immobilier pour un aperçu de la durée moyenne restante des contrats dans le portefeuille.

Paramètres non observables (au 31 décembre)	Fourchette		Moyenne pondérée	
	2020	2019	2020	2019
Valeur locative estimée (en €/m²)*				
▪ Bureaux	€ 100-151/m ²	€ 100-157/m ²	€ 127/m ²	€ 127/m ²
▪ Immobilier logistique en Belgique	€ 38-53/m ²	€ 38-53/m ²	€ 43/m ²	€ 43/m ²
▪ Immobilier logistique aux Pays-Bas	€ 42-61/m ²	€ 42-57€/m ²	€ 52/m ²	€ 50/m ²
Facteur de capitalisation utilisé par les experts immobiliers (en %)*				
▪ Bureaux	7,6%-10,6%	7,9%-10,3%	9,0%	8,6%
▪ Immobilier logistique en Belgique	5,4%-8,2%	5,0%-8,3%	6,3%	6,5%
▪ Immobilier logistique aux Pays-Bas	4,4%-8,4%	5,1%-6,9%	5,7%	6,0%

* Les données ci-dessus comprennent la moyenne pondérée par immeuble ou complexes d'immeubles. Le chiffre le plus élevé ou le plus bas dans l'aperçu de la fourchette a à chaque fois été éliminé.

Panneaux solaires

en milliers €	2020	2019
Belgique	3 023	0
Pays-Bas	557	0
TOTAL PANNEAUX SOLAIRES	3 580	0

Depuis 2020, les panneaux solaires sont évalués sur la base du modèle de la 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'escompte des revenus et frais futurs.

La durée d'utilisation des panneaux solaires est estimée à 25 ans sans tenir compte d'une quelconque valeur résiduelle ni du coût du démantèlement de l'installation. Les panneaux solaires connaissent une baisse de rendement de 0,8% par an. 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.

Note 15. Actifs courants

Créances commerciales

en milliers €	2020	2019
Créances commerciales	697	1.079
Facturations anticipées non encore échues	10.336	9.889
Factures à établir	459	742
Débiteurs douteux	511	500
Provision débiteurs douteux	-511	-500
Autres créances commerciales	103	252
TOTAL DES CRÉANCES COMMERCIALES	11.595	11.962

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 des garanties bancaires sont toujours négociées. Au 31 décembre 2020, la durée moyenne effective pondérée des garanties locatives et des garanties bancaires pour les bureaux s'élève à environ 5 mois (ou environ € 11,9 millions). Au 31 décembre 2020, 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 € 15,5 millions). Intervest ne prévoit donc pas de pertes de crédit matérielles.

Les facturations anticipées non encore échues concernent des facturations relatives au premier trimestre 2021. Intervest applique pour toutes ses factures sortantes une échéance standard de 30 jours à compter de la date de facturation. Malgré la crise du coronavirus, le recouvrement des créances et charges locatives suit toujours un schéma régulier et cohérent.

Analyse de l'ancienneté des créances commerciales

en milliers €	2020	2019
Créances < 30 jours	134	153
Créances 30-90 jours	174	620
Créances > 90 jours	390	307
TOTAL DES CRÉANCES COMMERCIALES	697	1.079

Pour le suivi des risques débiteurs utilisé par Intervest, il est référé à la description du chapitre « Facteurs de risque » (Risques d'exploitation - Risques liés aux débiteurs).

Créances fiscales et autres actifs courants

en milliers €	2020	2019
Impôts à récupérer	3.031	2.489
TVA à récupérer	2.889	844
TVA - estimation des régularisations	0	1.302
Impôt des sociétés à récupérer aux Pays-Bas	142	343
Impôts (retenus suite à la situation fiscale du Groupe)	3.455	3.455
Impôt des sociétés à récupérer	185	185
Exit tax à récupérer	459	459
Précompte mobilier à récupérer sur dividendes distribués et sur boni de liquidation	2.811	2.811
Autres	53	31
TOTAL DES CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS	6.539	5.974

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 €	2020	2019
Revenus immobiliers courus non échus	2.667	3.038
<i>Précompte immobilier à récupérer</i>	2.667	2.787
<i>Taxe d'inoccupation Genk Green Logistics à récupérer</i>	0	171
<i>Sinistres à récupérer</i>	0	80
Charges immobilières payées d'avance	1.331	774
Intérêts et autres charges financières payés d'avance	0	528
Autres	331	169
TOTAL DES COMPTES DE RÉGULARISATION	4.329	4.509

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.
 Les frais initiaux des crédits ont été transférés en 2020 et repris au bilan sous les dettes financières.

Note 16. Capitaux propres

Capital

Le capital libéré s'élève au 31 décembre 2020 à € 232.372.857,10 et est réparti en 25.500.672 actions libérées sans mention de valeur nominale.

La rubrique capital au bilan comprend également € 1.734.750 de charges pour l'augmentation de capital de novembre 2018 et l'augmentation de capital de la société du périmètre Genk Green Logistics en décembre 2020.

en milliers €	2020	2019
Capital libéré	232.373	224.685
Charges de l'augmentation de capital	-1.735	-1.727
CAPITAL TOTAL	230.638	222.958

Au cours de l'exercice 2020, une augmentation de capital a eu lieu le 26 mai 2020 sous la forme d'un dividende optionnel pour l'exercice 2019, avec l'émission de 843.669 nouvelles actions pour un montant de € 16,3 millions, soit € 7,7 millions en capital et € 8,6 millions en prime d'émission. Les actions créées sont copartageantes à partir du 1er janvier 2020.

Le capital au bilan au 31 décembre 2020 s'élève à € 231 millions.

ÉVOLUTION DU CAPITAL LIBÉRÉ

Date	Transaction	Mouvement du capital	Total capital investi après l'opération	Nombre d'actions créées	Nombre total d'actions
		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

Primes d'émission

ÉVOLUTION DES PRIMES D'ÉMISSION en milliers €		Augmentation de capital	Soulte en numéraire	Apport de valeur	Primes d'émission
Date	Transaction				
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
TOTAL DES PRIMES D'ÉMISSION					181.682

Les primes d'émission s'élèvent à € 182 millions au 31 décembre 2020.

Réserves

Pour la variation des réserves au cours de l'exercice 2020, il est fait référence au tableau des variations des capitaux propres consolidés.

Les réserves sont composées comme suit.

en milliers €	2020	2019
Réserves légales	90	90
Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	46.871	35.297
<i>Réserve du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers</i>	<i>77.081</i>	<i>63.701</i>
<i>Réserve pour l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement</i>	<i>-30.210</i>	<i>-28.404</i>
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	-6.522	-3.456
Autres réserves	17.865	6.034
Résultat reporté des exercices antérieurs	33.163	24.067
TOTAL RÉSERVES	91.467	62.032

Réserve pour l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement

en milliers €	2020	2019
Solde au terme de l'exercice précédent	-28.404	-17.658
Variations de la valeur d'investissement des immeubles de placement	-1.724	-1.742
Achats d'immeubles de placement de l'exercice précédent	-1.531	-9.004
Ventes d'immeubles de placement de l'exercice précédent	1.441	0
Impact du transfert de panneaux solaires des immeubles de placement vers IC	8	0
TOTAL DE LA RÉSERVE de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-30.210	-28.404

La différence entre la juste valeur des biens immobiliers (conformément à IAS 40) et la valeur d'investissement des biens immobiliers, telle que déterminée par les experts immobiliers indépendants, est reprise dans ce poste.

Note 17. Provisions

en milliers €	2020	2019
Provisions à long terme	0	1.875
Provision garanties locatives de la vente d'immeubles de placement	0	1.875
Provisions à court terme	978	1.875
Provision garanties locatives de la vente d'immeubles de placement	978	1.875
TOTAL PROVISIONS	978	3.750

Une garantie locative a été accordée par le Groupe à l'acquéreur du site logistique Oudsbergen en 2019. La garantie locative est payable trimestriellement et inscrite au bilan parmi les provisions à concurrence du montant maximum à payer de € 3,8 millions.

En 2020, des parties du bâtiment ont déjà été louées, de sorte qu'une partie a été reprise dans les revenus (voir Note 9).

Note 18. Passifs courants

Dettes commerciales et autres dettes courantes

en milliers €	2020	2019
Exit tax	1.582	30
Autres	6.990	7.755
Fournisseurs	4.457	5.463
Locataires	645	518
Impôts, rémunérations et charges sociales	1.888	1.774
TOTAL DES DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES	8.572	7.785

L'exit tax comprend une estimation pour les sociétés du périmètre Gencor SA et Greenhouse Singel SA, qui sera payée courant 2021.

Autres passifs courants

en milliers €	2020	2019
Dividendes à payer sur les exercices antérieurs	177	179
Passifs courants envers des parties liées	1.078	2.081
Autres dettes	29	1710
TOTAL DES AUTRES PASSIFS COURANTS	1.284	3.970

Les passifs courants envers les parties liées comprennent le compte courant avec JM Construct SA et Hino Invest SA (parties liées avec des co-actionnaires dans la société du périmètre Genk Green Logistics SA). La baisse résulte de l'augmentation de capital réalisée chez Genk Green Logistics en décembre 2020, où une partie de ces dettes a été apportée en capital.

Comptes de régularisation

en milliers €	2020	2019
Revenus immobiliers perçus d'avance	15.419	14.747
Obligations liées aux indemnités de rupture anticipée de contrat de bail	417	833
Revenus locatifs facturés d'avance	13.060	11.529
Provisions facturées d'avance	1.329	1.085
Facturations d'avance - autres	174	149
Autres revenus à reporter	439	1.151
Intérêts et autres frais courus non échus	3.136	3.442
Intérêts relatifs aux emprunts obligataires	1.066	1.066
Autres intérêts et charges financières	942	786
Frais à imputer relatifs à l'immobilier	1.128	1.590
Autres	575	340
Autres frais à imputer	575	340
TOTAL DES COMPTES DE RÉGULARISATION	19.129	18.530

Les comptes de régularisation comprennent au 31 décembre 2020 € 15,4 millions de revenus immobiliers perçus d'avance. Il s'agit principalement de facturations anticipées de revenus locatifs et de provisions pour le premier trimestre de l'exercice suivant, qui s'élèvent ensemble à € 14,6 millions.

Les intérêts et autres frais courus non échus s'élèvent à € 3,1 millions en 2020 et comprennent notamment les intérêts sur l'emprunt obligataire émis en mars 2014 et dus au 1er avril 2021.

Note 19. 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 €	2020			2019							
	Dettes d'une durée restante de			Dettes d'une durée restante de							
	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans	Total	Pourcentage action		< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans	Total	Pourcentage action
Établissements de crédit et parties institutionnelles: crédits utilisés	26.239	200.654	108.089	334.982	77%		23.137	132.545	88.011	243.693	71%
Emprunt obligataire	34.983	0	0	34.983	8%		0	34.916	0	34.916	10%
Papier commercial	62.300	0	5.000	67.300	15%		65.000	0	0	65.000	19%
TOTAL	123.522	200.654	113.089	437.265	100%		88.137	167.461	88.011	343.609	100%
Pourcentage	28%	46%	26%	100%			26%	49%	25%	100%	

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 2020.

Pour la majorité des financements, les institutions 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 étaient respectés au 31 décembre 2020. Si Intervest ne respectait plus ces ratios, les institutions financières 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

	2020					2019				
	Dettes d'une durée restante de					Dettes d'une durée restante de				
	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans;	Total	Pourcentage	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans	Total	Pourcentage
Établissements de crédit et parties institutionnelles: crédits utilisés	26.239	200.654	108.089	334.982	57%	23.137	132.545	88.011	243.693	44%
Emprunt obligataire	34.983	0	0	34.983	6%	0	34.916	0	34.916	6%
Papier commercial: utilisé	62.300	0	5.000	67.300	11%	65.000	0	0	65.000	12%
Lignes de crédit non utilisées	9.379	97.035	45.800	152.214	26%	17.479	168.500	30.000	215.979	38%
TOTAL	132.901	297.689	158.889	589.479	100%	105.616	335.961	118.011	559.588	100%
Pourcentage	23%	50%	27%	100%		19%	60%	21%	100%	

Le tableau ci-dessus comprend un montant de € 152 millions de lignes de crédit non utilisées (€ 216 millions au 31 décembre 2019). De cette somme, € 2,3 millions sont mis à disposition pour couvrir le programme de papier commercial. Par conséquent, au 31 décembre 2020, Intervest dispose de € 149,9 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 2021. Intervest dispose également de € 60 millions de lignes de back-up pour le programme de papier commercial, de sorte que l'intégralité de l'utilisation via le programme de papier commercial est couverte.

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. Le pourcentage est calculé comme le rapport de chaque élément par rapport à la somme des lignes de crédit utilisées, des lignes de crédit non utilisées et de l'emprunt obligataire en cours.

Répartition selon le caractère variable ou fixe des crédits utilisés auprès des établissements de crédit et de l'emprunt obligataire

en milliers €	2020		2019	
	Total	Pourcentage	Total	Pourcentage
Crédits à taux d'intérêt variable	110.282	25%	11.693	3%
Crédits couverts par des swaps de taux d'intérêt et/ou des floors	255.000	58%	265.000	77%
Crédits à taux d'intérêt fixe	71.983	17%	66.916	20%
TOTAL	437.265	100%	343.609	100%

Dans le tableau ci-dessus « Répartition selon le caractère variable ou fixe des crédits utilisés auprès des établissements de crédit et de l'emprunt obligataire », le pourcentage est calculé comme étant le rapport entre chaque composant et le montant des lignes de crédit utilisées.

Caractéristiques de l'emprunt obligataire: Placement privé d'obligations pour un montant € 35 millions

Le 19 mars 2014, Intervest a réalisé un placement privé d'obligations pour un montant total de € 60 millions, dont € 25 millions ont été remboursés en 2019. L'obligation restante de € 35 millions, d'une durée initiale de 7 ans, génère un rendement annuel brut fixe de 4,057% et a une échéance au 1er avril 2021.

Le prix d'émission des obligations est égal à leur montant nominal, soit € 100.000. Les obligations sont placées auprès d'investisseurs institutionnels.

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 2020, € 62,3 millions ont été émis à court terme et € 5 millions avec une échéance en 2028.

L'utilisation est partiellement (€ 60 millions) couverte par des lignes de backup des banques de soutien (Belfius Banque et KBC Banque) qui servent de garantie en vue du refinancement si le placement ou la prolongation du papier commercial s'avérait impossible ou seulement en partie possible. Les € 2,3 millions restants sont gardés à disposition sur les lignes de crédit traditionnelles.

Note 20. 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			2020		2019	
en milliers €	Catégories	Niveau	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
INSTRUMENTS FINANCIERS À L'ACTIF						
Actifs non courants						
Actifs financiers non courants	C	2	241	241	252	252
Créances commerciales et autres actifs non courants	A	2	135	135	18	18
Actifs courants						
Créances commerciales	A	2	11.595	11.595	11.962	11.962
Trésorerie et équivalents de trésorerie	B	2	2.682	2.682	2.156	2.156
INSTRUMENTS FINANCIERS AU PASSIF						
Passifs non courants						
Dettes financières non courantes (porteuses d'intérêt)	A	2	313.743	315.635	255.472	258.154
Autres passifs financiers non courants	C	2	10.917	10.917	8.627	8.627
Autres passifs non courants	A	2	1.267	1.267	1.211	1.211
Passifs courants						
Dettes financières courantes	A	2	123.522	123.809	88.137	88.137
Autres passifs financiers courants	C	2	94	94	68	68
Dettes commerciales et autres dettes courantes	A	2	8.572	8.572	7.785	7.785
Autres passifs courants	A	2	1.284	1.284	3.970	3.970

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 au 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 .

Juste valeur des dérivés financiers

Au 31 décembre 2020, la société possède les dérivés financiers suivants:

		Date de début	Date de fin	Taux d'intérêt	Montant notionnel contractuel	Comptabilité de couverture	Juste valeur	
						Oui/non	2020	2019
		en milliers €						
1	IRS	30.06.2015	30.06.2020	0,4960%	15.000	Non	0	-68
2	IRS	01.12.2016	01.12.2021	0,1200%	15.000	Non	-93	0
<i>Instruments de couverture autorisés</i>							-93	-68
Autres passifs financiers courants							-93	-68
1	IRS	18.06.2015	18.06.2021	0,6300%	15.000	Non	0	-225
2	IRS	01.12.2016	01.12.2021	0,1200%	15.000	Non	0	-141
3	IRS	01.12.2016	01.12.2022	0,2200%	15.000	Non	-224	-238
4	IRS	22.03.2017	22.03.2024	0,8500%	10.000	Non	0	-469
5	IRS	22.03.2017	22.03.2024	0,4500%	10.000	Non	-322	-296
6	IRS	22.03.2017	22.03.2023	0,3300%	10.000	Non	-197	-207
7	IRS	15.06.2018	15.01.2025	0,6600%	15.000	Non	0	-640
8	IRS	15.06.2018	17.06.2024	0,5950%	10.000	Non	0	-360
9	IRS	01.10.2018	01.10.2025	0,8520%	10.000	Non	-386	-390
10	IRS	27.09.2018	27.09.2023	0,3930%	10.000	Non	-259	-254
11	IRS	27.09.2018	27.09.2025	0,6800%	10.000	Non	0	-492
12	IRS	28.09.2018	30.09.2025	0,7050%	10.000	Non	0	-496
13	IRS	28.09.2018	29.09.2023	0,4350%	10.000	Non	-271	-267
14	IRS	02.01.2019	02.01.2026	0,7275%	25.000	Non	-847	-802
15	IRS	18.06.2019	18.06.2025	0,6675%	15.000	Non	-682	-571
16	IRS	24.06.2019	22.06.2026	0,6425%	10.000	Non	-547	-408
17	IRS	13.05.2019	13.05.2026	0,2870%	10.000	Non	-419	-262
18	IRS	13.05.2019	13.05.2026	0,2780%	10.000	Non	-338	-158
19	IRS	10.07.2019	10.07.2024	-0,2975%	15.000	Non	-121	0
20	IRS	26.06.2019	26.06.2025	-0,1770%	15.000	Non	-221	0
21	IRS	08.01.2020	08.01.2027	0,4200%	35.000	Non	-1.891	0
22	IRS	15.06.2020	15.01.2027	0,5850%	15.000	Non	-851	0
23	IRS	15.06.2020	15.06.2026	0,5200%	10.000	Non	-478	0
24	IRS	14.12.2020	14.12.2027	0,3800%	15.000	Non	-858	0
<i>Instruments de couverture autorisés</i>							-8.912	-6.676
Repris sous Autres passifs financiers non courants							-8.912	-6.676
1	Floor	01.12.2016	01.02.2021	0,000%	27.500	Non	13	0
Actifs financiers courants							13	0
1	Floor	01.12.2016	01.02.2021	0,000%	27.500	Non	0	117
2	IRS	26.06.2019	26.06.2025	-0,1770%	15.000	Non	0	3
3	IRS	10.07.2019	10.07.2024	-0,2975%	15.000	Non	0	45
4	Floor	13.05.2019	13.05.2026	0,2870%	10.000	Non	76	87
5	Floor	14.12.2020	14.12.2027	0,3800%	15.000	Non	165	0
Actifs financiers non courants							241	252
TOTAL DE LA JUSTE VALEUR DES DÉRIVÉS FINANCIERS							-8.751	-6.492

Traitement comptable au 31 décembre 2020		
▪ 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	-6.492	-3.456
▪ Dans le compte de résultats: Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2.259	-3.036
TOTAL DE LA JUSTE VALEUR DES DÉRIVÉS FINANCIERS	-8.751	-6.492

Les swaps de taux d'intérêt ont au 31 décembre 2020 une valeur de marché négative de € -8,8 millions (montant notionnel contractuel de € 255 millions), laquelle est fixée sur base trimestrielle par les établissements financiers émetteurs.

En 2020, les couvertures de taux existantes pour € 75 millions ont été renégociées à un taux d'intérêt inférieur via plusieurs transactions « blend & extend ». Les nouveaux swaps de taux d'intérêt ont des durées de 6 ou 7 ans.

Gestion des risques financiers

Les principaux risques financiers d'Intervest sont les risques liés aux financements, à la liquidité et aux taux d'intérêt.

Risques liés au financement

Pour la description de ces risques et de leur gestion, il est référé au chapitre « Risques liés aux financement » à la description des principaux facteurs de risques et systèmes internes de contrôle et de gestion des risques du Rapport du conseil de surveillance.

Pour le financement des biens immobiliers, Intervest aspire toujours à un rapport équilibré entre les capitaux propres et les capitaux étrangers. En outre, Intervest s'efforce par la fourniture d'informations transparente, par des contacts réguliers avec les financiers et les actionnaires (potentiels) et par l'augmentation de la liquidité de l'action, de sauvegarder l'accès au marché. Enfin par rapport aux financements à long terme, une répartition équilibrée des dates de refinancement et de la durée moyenne pondérée entre 3,5 et 5 ans est recherchée. Il peut y être dérogé temporairement si des circonstances de marché spécifiques l'exigent. Au 31 décembre 2020, la durée moyenne restante des conventions de crédit à long terme est 3,8 ans. Intervest a également diversifié ses sources de financement en faisant appel à dix institutions financières européennes et en émettant des emprunts obligataires.

De plus amples informations sur la composition du portefeuille de crédits d'Intervest sont fournies au chapitre « Structure financière » du Rapport du conseil de direction ainsi que dans la « Note 19. Dettes financières non courantes et courantes » du Rapport financier.

Risques liés à la liquidité

Pour la description de ces risques et de leur gestion, il est référé au chapitre « Risques liés à la liquidité » à la description des principaux facteurs de risques et systèmes internes de contrôle et de gestion des risques du Rapport du conseil de surveillance.

Les conventions de crédits bancaires d'Intervest dépendent du respect des ratios financiers, qui sont surtout liés au niveau des dettes financières consolidées d'Intervest ou de ses charges d'intérêt financières. Pour pouvoir faire usage de ces marges de crédit, il faut répondre de façon permanente aux conditions des facilités de crédit. Au 31 décembre 2020, la société dispose encore d'environ € 150 millions de lignes de crédit disponibles auprès de ses financiers pour faire face aux fluctuations des besoins de liquidité et aux investissements supplémentaires.

De plus amples informations sur la composition du portefeuille de crédits d'Intervest sont fournies au chapitre « Structure financière » du Rapport du conseil de direction ainsi que dans la « Note 19. Dettes financières non courantes et courantes » du Rapport financier.

Risques liés aux taux d'intérêt

Pour la description de ces risques et de leur gestion, il est référé aux risques financiers à la section « Facteurs de risque ».

En raison du financement avec des capitaux d'emprunt, le rendement dépend également de l'évolution des taux d'intérêt. Afin de limiter ces risques lors de la composition du portefeuille de prêts, une proportion d'un tiers de capitaux d'emprunt à taux variable et de deux tiers de capitaux d'emprunt à taux fixe est recherchée. En fonction du développement des taux d'intérêt, une dérogation temporaire est possible. En outre, au sein des capitaux d'emprunt à long terme, une répartition équilibrée des dates de révision des taux d'intérêt et une durée de 3 ans au minimum sont recherchées. Au 31 décembre 2020, les taux d'intérêt des couvertures (y compris les financements à taux fixe) de la société sont fixés pour une durée moyenne restante de 4,1 ans.

De plus amples informations sur la composition du portefeuille de crédits d'Intervest sont fournies au chapitre « Structure financière » du Rapport du conseil de direction ainsi que dans la « Note 19. Dettes financières non courantes et courantes » et dans la « Note 12. Charges d'intérêt nettes » du Rapport financier.

Note 21. Passifs d'impôts différés

en milliers €	2020	2019
Provision pour impôts différés concernant la Belgique	1.281	1.176
Provision pour impôts différés concernant les Pays-Bas	12.793	5.704
TOTAL PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS	14.074	6.880

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.

Note 22. Calcul du taux d'endettement

en milliers €	Note	2020	2019
Dettes financières non courantes	18	313.743	255.472
Autres passifs financiers non courants (à l'exclusion des dérivés financiers)		2.005	1.949
Dettes commerciales et autres dettes non courantes		1.267	1.211
Dettes financières courantes	18	123.522	88.137
Autres passifs financiers courants (à l'exclusion des dérivés financiers)		1	1
Dettes commerciales et autres dettes courantes	17	8.572	7.785
Autres passifs courants	17	1.284	3.970
Total du passif pour le calcul du taux d'endettement		450.394	358.525
Total des actifs (à l'exclusion des dérivés financiers)		1.047.738	918.611
TAUX D'ENDETTEMENT		43,0%	39,0%

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 du conseil de direction.

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 €	2020	2019
JM Construct SA			
Co-actionnaire Genk Green Logistics			
Passifs courants (compte courant) envers JM Construct	348	2.081	
Intérêts imputés sur C/C JM Construct	86	54	
Hino Invest SA			
Co-actionnaire Genk Green Logistics			
Passifs courants (compte courant) envers Hino Invest	731	0	
Intérêts imputés sur C/C Hino Invest	100	0	

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 ».

	en milliers €	2020	2019
Membres du conseil de surveillance		233	125
Membres du conseil de direction		1.897	1.342
TOTAL		2.130	1.467

Note 24. Liste des entreprises consolidées

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

Numéro d'entreprise	Part détenue du capital (en %)	Valeur de la participation dans les comptes statutaires	Intérêts minoritaires (en milliers €)		
(en milliers €)					
Nom société	Adresse				
Aartselaar Business Center SA	Uitbreidingsstraat 66 2600 Berchem	BE 0466.516.748	100%	€ -75	0 0
Mechelen Business Center SA	Uitbreidingsstraat 66 2600 Berchem	BE 0467.009.765	100%	€ 4.169	0 0
Mechelen Research Park SA	Uitbreidingsstraat 66 2600 Berchem	BE 0465.087.680	100%	€ 5.811	0 0
Genk Green Logistics SA	Uitbreidingsstraat 66 2600 Berchem	BE 0701.944.557	50%	€ 7.203	7.196 574
Gencor SA	Uitbreidingsstraat 66 2600 Berchem	BE 0475.805.091	100%	€ 5.462	0 0
Greenhouse Singel SA (anciennement Tervueren Invest)	Uitbreidingsstraat 66 2600 Berchem	BE 0476.212.986	100%	€ 14.092	0 0
Intervest Nederland Coöperatief U.A.	Lichttoren 32 5611 BJ Eindhoven Pays-Bas	NL857537349B01	100%	€ 109.024	0 0
Sociétés du périmètre d'Intervest Nederland Coöperatief U.A.*					
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%		
TOTAL DES INTÉRÊTS MINORITAIRES				7.196	574

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

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

Au 31 décembre 2020, Intervest détient le contrôle total de la société du périmètre Genk Green Logistics SA. Par conséquent, la société est intégralement consolidée.

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

en milliers € - hors TVA	2020	2019
Rémunération du commissaire	103	88
Rémunération pour des travaux exceptionnels ou des missions particulières exécutés au sein de la société par le commissaire concernant:		
D'autres missions de contrôle	109	11
Des missions de conseil fiscal	2	37
TOTAL HONORAIRES DU COMMISSAIRE ET DES ENTITÉS LIÉES AU COMMISSAIRE	214	136

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 favorable 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 rejetées". 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 frais de transfert 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. Certes, 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. Certes, dans un courrier daté du 24 mai 2012, un de ces promoteurs conteste 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 attaqué 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 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 sicali en raison de ses caractéristiques particulières, ne fait pas partie de ces éléments de patrimoine." L'affaire a été renvoyée devant la Cour d'appel de Gand.

Le traitement des autres réclamations est provisoirement suspendu.

Passifs conditionnels

Intervest a au 31 décembre 2020 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, conjointement avec JM Construct, portée garante de façon solidaire et indivisible vis-à-vis de De Vlaamse Waterweg du paiement par GGL des frais pour l'assainissement du sol et pour l'aménagement de l'infrastructure à concurrence de € 6 millions.

Par ailleurs, Intervest a indirectement, via son actionnariat à 100% dans Greenhouse Singel SA, une obligation d'investissement de € 11 millions pour le développement de projets.

Conflits d'intérêts

Aucun conflit d'intérêts spécifique devant être expliqué dans le Rapport annuel conformément au Code des sociétés et des associations et/ou à la législation SIR ne s'est produit en 2020.

Note 27. Événements postérieurs à la période du reporting

Il n'y a pas d'événements importants à mentionner qui se sont produits postérieurement à la clôture du bilan au 31 décembre 2020.



Berchem > Greenhouse Antwerp - Boardroom lounge

7 Rapport du commissaire¹



Intervest Offices & Warehouses SA, Société immobilière réglementée publique de droit belge | 31 décembre 2020

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Intervest Offices & Warehouses SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 - 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 24 avril 2019, 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 2021. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes consolidés de Intervest Offices & Warehouses SA durant 20 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 2020, ainsi 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 de l'état de la situation financière consolidé s'élève à 1 047 993 (000) EUR et dont le compte de résultats consolidés se solde par un bénéfice de l'exercice (résultat net) de 46 060 (000) EUR.

A notre avis, les comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du groupe au 31 décembre 2020, 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.

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.

¹ Le commissaire a donné son accord à l'insertion de son rapport 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	Comment notre audit a traité le point clé de l'audit
<p>Valorisation des immeubles de placement</p> <ul style="list-style-type: none"> Les immeubles de placement valorisés à la juste valeur (1 017 958 (000) EUR) représentent 97 % du bilan consolidé au 31 décembre 2020. Les variations de valeur du portefeuille immobilier ont un impact significatif sur le résultat net consolidé de la période et sur les fonds propres. Le portefeuille comprend des immeubles donnés en location et en cours de construction. Les cessions d'actifs immobiliers représentent des transactions significatives. 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. 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. Le risque d'audit se justifie par les hypothèses et les jugements importants liés à l'exercice d'évaluation. 	<ul style="list-style-type: none"> 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. Nous avons évalué la compétence, l'indépendance et l'intégrité des experts immobiliers externes. 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. Nous avons évalué et comparé les hypothèses clés avec des données externes de l'industrie et des transactions immobilières comparables, en particulier le rendement. Nous avons effectué des procédures d'audit pour évaluer l'intégrité et l'exhaustivité des informations fournies aux experts indépendants, en particuliers les revenus locatifs, les caractéristiques clés des contrats de location et d'occupation. 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. 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. Enfin, nous avons évalué le caractère approprié et complet des informations fournies sur la juste valeur des immeubles de placement.
<p>Référence aux explications</p> <p>Nous renvoyons aux états financiers, y compris les notes annexées aux états financiers: note 2, Principes de reporting financier ; note 13, Actifs non courants.</p>	

Intervest Offices & Warehouses SA, Société immobilière réglementée publique de droit belge | 31 décembre 2020

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'efficience ou l'efficacité 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 ;
- 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 ;

Intervest Offices & Warehouses SA, Société immobilière réglementée publique de droit belge | 31 décembre 2020

- 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'entièvre 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.

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

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 annuels consolidés, étant les parties obligatoires du rapport annuel d'Intervest Offices & Warehouses SA conformément aux articles 3:32 et 3:6 du Code des sociétés et des associations, comme indiqué dans les chapitres suivants du rapport financier annuel : Facteurs de risque, 2.

Déclaration de gouvernance d'entreprise, Rapport du comité exécutif - 2. Développements importants en 2020, Rapport du comité exécutif - 3. Résultats financiers 2020, Rapport du comité exécutif - 7. Perspectives 2021, Rapport financier comportent 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.

Intervest Offices & Warehouses SA, Société immobilière réglementée publique de droit belge | 31 décembre 2020

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.

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 Zaventem.

Le commissaire

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SCRL
Représentée par Rik Neckebroeck

Deloitte

Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises
Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid/Société coopérative à responsabilité limitée
Registered Office: Gateway building, Luchthaven Brussel National 1 J, B-1930 Zaventem

8 Comptes annuels statutaires d'Intervest Offices & Warehouses SA

Les comptes annuels statutaires d'Intervest 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'Intervest Offices & Warehouses 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.intervest.be) ou sur demande au siège social.

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

8.1 Compte de résultats

en milliers €	2020	2019
Revenus locatifs	46.683	54.028
Charges relatives à la location	-51	-167
RÉSULTAT LOCATIF NET	46.632	53.861
Récupération de charges immobilières	730	706
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	12.785	13.088
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état	-698	-774
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-12.785	-13.088
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	426	1.199
RÉSULTAT IMMOBILIER	47.090	54.992
Frais techniques	-676	-839
Frais commerciaux	-283	-328
Charges et taxes sur immeubles non loués	-826	-672
Frais de gestion immobilière	-4.036	-3.780
Autres charges immobilières	-819	-627
Charges immobilières	-6.640	-6.246
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	40.450	48.746
Frais généraux	-3.935	-3.573
Autres revenus et charges d'exploitation	-234	84
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	36.281	45.257
Résultats sur vente des immeubles de placement	1.670	5.364
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-10.567	-373
Autre résultat sur portefeuille	-1.109	-1.076
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	26.275	49.172

en milliers €

	2020	2019
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	26.275	49.172
Revenus financiers	5.945	4.808
Charges d'intérêt nettes	-8.226	-8.870
Autres charges financières	-171	-183
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2.311	-3.065
Variations de la juste valeur des participations selon IAS 28	2.490	0
Variations de la juste valeur des participations selon IAS 28 avec application de l'approche par transparence	19.480	23.964
Résultat financier	17.207	16.654
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	43.482	65.826
Impôts	-51	-61
RÉSULTAT NET	43.431	65.765
Note:		
EPRA résultat	40.442	46.820
Résultat sur portefeuille	5.300	22.010
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2.311	-3.065

RÉSULTAT PAR ACTION

	2020	2019
Nombre d'actions en fin d'année	25.500.672	24.657.003
Nombre d'actions copartageantes	25.500.672	24.657.003
Moyenne pondérée du nombre d'actions	25.164.126	24.516.858
Résultat net (€)	1,73	2,68
Résultat net dilué (€)	1,73	2,68
EPRA résultat sur la base de la moyenne pondérée du nombre d'actions (€)	1,60	1,91

8.2 Résultat global

en milliers €

	2020	2019
RÉSULTAT NET	43.431	65.765
Autres éléments du résultat global (recyclable au compte de résultats)	1.244	0
Revalorisation panneaux solaires	1.244	0
RÉSULTAT GLOBAL	44.675	65.765

8.3 Bilan

ACTIF en milliers €	Note	31.12.2020	31.12.2019
ACTIFS NON COURANTS		967.697	882.283
Immobilisations incorporelles		472	465
Immeubles de placement	8.6	657.064	660.675
Autres immobilisations corporelles		3.089	695
Actifs financiers non courants	8.6	307.056	220.435
Créances commerciales et autres actifs non courants		16	13
ACTIFS COURANTS		48.014	28.059
Actifs financiers courants		13	0
Créances commerciales		8.633	11.226
Créances fiscales et autres actifs courants		36.338	12.902
Trésorerie et équivalents de trésorerie		1.427	1.190
Comptes de régularisation		1.603	2.741
TOTAL DE L'ACTIF		1.015.711	910.342
 CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €			
		31.12.2020	31.12.2019
CAPITAUX PROPRES		550.346	527.132
Capital		230.645	222.957
Primes d'émission		181.682	173.104
Réserves		94.588	65.306
Résultat net de l'exercice		43.431	65.765
PASSIF		465.365	383.210
Passifs non courants		320.405	272.266
Provisions		0	1.875
Dettes financières non courantes		303.343	255.472
Établissements de crédit		298.343	220.556
Autres		5.000	34.916
Autres passifs financiers non courants		15.900	13.778
Dettes commerciales et autres dettes non courantes		1.162	1.141
Passifs courants		144.960	110.943
Provisions		978	1.875
Dettes financières courantes		123.522	88.137
Établissements de crédit		26.239	23.137
Papier commercial		62.300	65.000
Autres		34.983	0
Autres passifs financiers courants		262	232
Dettes commerciales et autres dettes courantes		4.347	4.058
Autres passifs courants		178	178
Comptes de régularisation		15.673	16.463
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		1.015.711	910.342
 TAUX D'ENDETTEMENT en %			
		2020	2019
Taux d'endettement (max. 65%)		43,3%	39,1%

VALEUR NETTE PAR ACTION en €	31.12.2020	31.12.2019
Valeur nette (juste valeur)	21,58	21,38
Valeur active nette EPRA	21,92	21,64
EPRA NTA (immobilisations corporelles nettes)	21,91	21,62

8.4 Traitement 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 €	2020	2019
A. RÉSULTAT NET	43.431	65.765
B. TRANSFERT AUX / DES RÉSERVES	-4.415	-28.040
1. Transfert aux/des réserves du solde des variations de la juste valeur* des biens immobiliers (-/+):		
▪ Exercice comptable	-12.790	-19.901
▪ Exercices précédents	1.670	10.121
▪ Réalisation de biens immobiliers	-1.670	-3.923
2. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+)	11.649	1.814
3. 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 (-)	2.311	3.065
4. Transfert aux/des autres réserves (-/+)	-1.670	-10.121
5. Transfert aux/des réserves pour la quote-part du résultat et des résultats non réalisés de participations comptabilisées administrativement selon la méthode « equity » (-/+)	-2.490	0
6. Transfert aux/des résultats reportés des exercices comptables antérieurs (-/+)	-1.425	-9.095
C. RÉMUNÉRATION DU CAPITAL conformément à l'article 13, §1er, alinéa 1 de l'AR SIR	32.071	8.403
D. RÉMUNÉRATION DU CAPITAL, autre que C	6.945	29.322

* Sur la base des variations de la valeur d'investissement des immeubles de placement.

8.5 Aperçu des mouvements des capitaux propres statutaires

en milliers €

ÉTAT INITIAL AU 1ER JANVIER DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat global de l'exercice précédent

Transferts par affectation du résultat de 2 années auparavant

- Transfert à la réserve du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers
- Transfert de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement
- 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 antérieurs

Émission d'actions à la suite du dividende optionnel de l'exercice de 2 années auparavant

Dividende de l'exercice de 2 années auparavant

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 l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement
- 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 antérieurs
- Transfert aux autres réserves

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

Dividendes de l'exercice précédent

BILAN AU 31 DÉCEMBRE DE L'EXERCICE

		Capital					
		Capital libéré	Frais augmentation de capital	Primes d'émission	Total réserves	Résultat net de l'exercice	
		221.332	-1.727	167.883	58.288	34.114	479.890
					65.765		65.765
				15.308	-15.308		0
				-10.747	10.747		0
				-1.615	1.615		0
				4.072	-4.072		0
	3.353		5.221			8.574	
					-27.096		-27.096
	224.685	-1.727	173.104	65.306	65.765	527.133	
				1.244	43.431	44.675	
				13.703	-13.703		0
				-1.814	1.814		0
				-3.065	3.065		0
				9.095	-9.095		0
				10.121	-10.121		0
	7.688		8.578			16.266	
					-37.725		-37.725
	232.373	-1.727	181.682	94.588	43.431	550.346	

Ventilation des réserves

en milliers €

ÉTAT INITIAL AU 1ER JANVIER DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Transferts par l'affectation du résultat de 2 années auparavant

- Transfert à la réserve du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers
- Transfert de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement
- 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 antérieurs

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 l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement
- 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 antérieurs
- Transfert aux autres réserves

Transferts résultant de l'application de l'IAS 16 sur les panneaux solaires

BILAN AU 31 DÉCEMBRE DE L'EXERCICE

* des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement.

		Réserves légales		Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers		Réserve du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers		Réserve de l'impact sur la juste valeur*		Réserves		Résultat reporté des exercices antérieurs		TOTAL RÉSERVES	
90	51.237			-17.657		-1.842		5.811		20.649		58.288			
				15.308									15.308		
				-10.747									-10.747		
														-1.615	
															4.072
90	66.545			-28.404		-3.457		5.811		24.721		65.306			
														1.244	
				13.703									13.703		
				-1.814									-1.814		
														-3.065	
															9.095
															9.095
															10.121
				-324	8										0
90	79.924			-30.210		-6.522		17.492		33.816		94.590			

8.6 Annexes aux comptes annuels statutaires

Mouvement du nombre d'actions

	2020	2019
Nombre d'actions au début de l'exercice	24.657.003	24.288.997
Nombre d'actions émises lors du dividende optionnel	843.669	368.006
Nombre d'actions en fin d'année	25.500.672	24.657.003
Ajustements pour le calcul de la moyenne pondérée du nombre d'actions	-336.546	-140.145
Moyenne pondérée du nombre d'actions	25.164.126	24.516.858

Immeubles de placement

La juste valeur des immeubles de placement d'Intervest a diminué de € 3,6 millions en 2020 et s'élève au 31 décembre 2020 à € 657 millions (€ 661 millions au 31 décembre 2019).

La juste valeur du portefeuille logistique a augmenté d'environ € 11 millions en 2020, en raison d'investissements dans les immeubles de placement existants pour € 5,6 millions et € 6,7 millions en raison de l'augmentation de la juste valeur du portefeuille existant à la suite de la contraction des rendements. Les panneaux solaires ont été transférés en 2020 des immeubles de placement aux autres immobilisations corporelles, conformément à IAS 16, ce qui explique le montant de € 1,6 million comptabilisé sous le transfert aux autres immobilisations corporelles dans le tableau ci-dessous.

La juste valeur du portefeuille de bureaux a diminué de € 14 millions par rapport à la fin de l'année 2019. En 2020, des investissements dans le portefeuille existant ont été réalisés pour un montant de € 3 millions, principalement à Greenhouse BXL. Les variations de la juste valeur du portefeuille de bureaux existant s'élèvent à € -17 millions en 2020.

en milliers €	2020			2019		
	Bureaux	Immobilier logistique	Total	Bureaux	Immobilier logistique	Total
BILAN AU 1ER JANVIER	343.789	316.886	660.675	345.979*	338.912*	684.891*
▪ Fusion avec Edda21 SA le 11 décembre 2019	0	0	0	0	24.305	24.305
▪ Investissements dans des projets de développement	0	4.102	4.102	0	0	0
▪ Investissements et extensions des immeubles de placement existants	2.968	1.478	4.446	6.783	2.734	9.517
▪ Déinvestissement d'immeubles de placement	0	0	0	0	-57.665	-57.665
▪ Transfert aux autres immobilisations corporelles	0	-1.592	-1.592	0	0	0
▪ Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-17.219	6.652	-10.567	-8.973	8.600	-373
BILAN AU 31 DÉCEMBRE	329.538	327.526	657.064	343.789	316.886	660.675

* Bilan 2019 revu avec « l'immobilier détenu par le droit d'usage » suite à l'application d'IFRS 16.

Intervest n'a au 31 décembre 2020 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.

Il est référé à la Note 10 pour le commentaire sur les variations de la juste valeur des immeubles de placement.

Les immeubles de placement peuvent être subdivisés comme suit :

en milliers €	2020	2019
Immobilier disponible à la location	648.162	658.888
Projets de développement	8.902	1.787
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	657.064	660.675

Fin 2020, la société dispose sur son site Herentals Logistics 3 d'une réserve de terrains d'environ 8.000 m² qui offre une possibilité d'extension supplémentaire pour un entrepôt de plus. Cette réserve de terrains est évaluée comme terrain viabilisé et est reprise au bilan sous les projets de développement.

Le site Herentals Logistics 1 est également valorisé à la valeur foncière au 31 décembre 2020, étant donné les plans concrets en vue de sa démolition et de son redéveloppement.

Au 31 décembre 2020, 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 2020, les actifs financiers non courants comprennent la valeur des participations dans les sociétés du périmètre d'Intervest, la juste valeur d'un dérivé financier (floor) et le prêt auprès de la société du périmètre Intervest Nederland Coöperatief U.A, principalement en vue du financement des acquisitions de l'immobilier détenu dans les sociétés néerlandaises du périmètre.

	2020	2019
Participation Aartselaar Business Center	-75	-52
Participation Mechelen Research Park	5.811	5.306
Participation Mechelen Business Center	4.169	4.135
Participation Intervest Nederland Coöperatief U.A.	109.024	76.208
Participation Genk Green Logistics	7.203	574
Participation Gencor SA	5.462	0
Participation Greenhouse Singel SA (anciennement Tervueren Invest)	14.092	0
Juste valeur des dérivés financiers	241	252
Créances sur des entreprises liées	161.129	134.011
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	307.056	220.435

Les participations sont comptabilisées dans les comptes annuels statutaires suivant la méthode « equity » telle qu'elle est décrite dans IAS 28, toutes en application de l'approche par transparence ou look-through, à l'exception de la participation Genk Green Logistics, où Intervest 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 4 de l'annexe C de l'Arrêté Royal SIR.

en milliers €	2020	2019
Résultat net	43.431	65.765
Transactions de nature non cash-flow à adapter, comprises dans le résultat net:		
▪ Amortissements	726	386
▪ Réductions de valeur	102	267
▪ Reprises de réductions de valeur	-59	-105
▪ Autres éléments non monétaires	-13.009	-15.107
▪ Résultats sur vente des immeubles de placement	-1.670	-5.364
▪ Variations de la juste valeur des immeubles de placement	10.567	373
Résultat corrigé (A)	40.088	46.215
+ Plus-values et moins-values* réalisées sur les biens immobiliers au cours de l'exercice	1.670	10.121
- 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	-1.670	-10.756
Plus-values nettes lors de la réalisation de biens immobiliers non dispensés de l'obligation de distribution (B)	0	-636
Total (A + B)	40.088	45.579
Total (A + B) x 80%	32.071	36.463
Réduction de la dette (-)	0	-28.060
OBLIGATION DE DISTRIBUTION	32.071	8.403

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

Les autres éléments non monétaires comprennent les variations de la juste valeur des immobilisations financières (€ -15 millions), l'autre résultat sur portefeuille (€ 1 million), les réductions de loyer et avantages locatifs non cash-flow accordés aux locataires (€ -1 million) et les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (€ 2 millions).

Intervest a une obligation de distribution minimale de € 32 millions pour l'exercice 2020.

Calcul du résultat par action

	2020	2019
Résultat net (€ 000)	43.431	65.765
Moyenne pondérée du nombre d'actions	25.164.126	24.516.858
RÉSULTAT NET PAR ACTION (€)	1,73	2,68
Résultat net dilué par action (€)	1,73	2,68
EPRA résultat (€ 000)	40.442	46.820
Moyenne pondérée du nombre d'actions	25.164.126	24.516.858
EPRA RÉSULTAT PAR ACTION (€)	1,60	1,91

Dividende proposé par action

Un dividende brut de € 1,53 sera offert aux actionnaires pour l'exercice 2020. Ce dividende brut offre aux actionnaires un rendement brut du dividende de 6,8% sur la base du cours de clôture de l'action au 31 décembre 2020 (€ 22,55).

	2020	2019
EPRA résultat par action (€) sur la base de la moyenne pondérée du nombre d'actions	1,60	1,91
Distribution du dividende exprimée en pourcentage de l'EPRA résultat statutaire (%)	95%	80%
Dividende brut par action (€)	1,53	1,53
Nombre d'actions copartageantes	25.500.672	24.657.003
Rémunération du capital (€ 000)	39.016	37.725

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 28 avril 2021. 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 4 de l'annexe C de l'Arrêté Royal SIR.

en milliers €	2020	2019
Eléments non distribuables des capitaux propres avant affectation du résultat		
Capital libéré	232.373	224.685
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts	181.682	173.104
Réserve pour le solde positif des variations de la juste valeur des biens immobiliers	49.712	38.141
<i>Réserve du solde positif des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers</i>	79.922	66.545
<i>Réserve de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement</i>	-30.210	-28.404
Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés, auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-6.522	-3.457
Autres réserves non disponibles pour la distribution	1.710	0
Réserves légales	90	90
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		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement*	11.120	9.780
<i>Exercice comptable</i>	12.790	19.901
<i>Exercices précédents</i>	-1.670	-10.121
Variations de la juste valeur* des immeubles de placement à la suite de la réalisation des immeubles de placement	1.670	3.923
Frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-11.649	-1.814
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)	-2.311	-3.065
Variations de la juste valeur des participations selon IAS 28	2.490	0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES NON DISTRIBUABLES	460.365	441.387
Capitaux propres statutaires	550.346	527.132
Distribution du dividende envisagée	39.016	37.725
Nombre d'actions copartageantes	25.500.672	24.657.003
Dividende brut par action (€)	1,53	1,53
CAPITAUX PROPRES APRÈS DISTRIBUTION DU DIVIDENDE	511.330	489.407
RÉSERVE SUBSISTANT APRÈS DISTRIBUTION	50.965	48.020

* Sur la base des variations de la valeur d'investissement des immeubles de placement.

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 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 dans son intégralité aux rubriques de réserves indisponibles « Réserves pour la quote-part du résultat 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 2020, à l'exception de la SIRI Genk Green Logistics, dont Intervest n'est actionnaire qu'à 50%. L'approche par transparence n'est pas appliquée à cette société.

Cette approche est conforme à la directive de la FSMA « Communication FSMA_2020_08 - Sociétés immobilières réglementées publiques belges: obligation de distribution, affectation du résultat et limitation à la distribution » du 2 juillet 2020.

Intervest dispose au 31 décembre 2020 de € 52 millions de réserves disponibles pour faire face aux décalage dans le temps des remontées de dividendes et compenser les cash traps temporaires.

Pour l'exercice 2020, 1,53 € par action sera distribué. La réserve restante après distribution augmente de € 2,9 millions par rapport à l'exercice précédent. De cette somme, € 1,4 million € résulte du pourcentage de distribution de 95% sur le résultat EPRA et € 1,7 million du résultat réalisé sur les immeubles désinvestis de 2019.



Diegem > Greenhouse BXL - Essity



INFORMATIONS GÉNÉRALES

- 1 Identification
- 2 Extrait des statuts
- 3 Commissaire
- 4 Liquidity provider
- 5 Experts immobiliers
- 6 Gestionnaires immobiliers
- 7 SIR - cadre légal et statuts fiscaux
- 8 Information relative au rapport financier annuel 2019 et 2018
- 9 Sections obligatoires du rapport annuel
- 10 Responsables pour le contenu du rapport annuel

1 Identification

Nom

Intervest Offices & Warehouses SA est une SIR publique de droit belge.

Le 27 octobre 2011, la dénomination de la société "Intervest Offices" a été changée en "Intervest Offices & Warehouses".

Dans le Rapport annuel 2019, Intervest Offices & Warehouses est abrégé en 'Intervest' pour indiquer la société.

Siège social

Uitbreidingsstraat 66, 2600 Anvers-Berchem.

À joindre au téléphone au +32 (0)3 287 67 67.

Numéro d'entreprise (RPM Anvers)

La société est inscrite à la Banque-carrefour des entreprises sous le numéro d'entreprise 0458.623.918.

Forme juridique, constitution, publication

Intervest Offices & Warehouses SA (ci-après nommée 'Intervest') a été constituée comme société anonyme sous la dénomination "Immo-Airway" le 8 août 1996 par acte passé devant Maître Carl Ockerman, notaire à Bruxelles, et publié aux annexes du Moniteur belge du 22 août 1996 sous le numéro BBS 960822-361.

Par acte passé le 5 février 1999 devant Maître Eric Spruyt, notaire à Bruxelles et Maître Max Bleeckx, notaire à Saint-Gilles-Bruxelles, et publié aux Annexes du Moniteur belge du 24 février 1999 sous le numéro BBS 990224-79, la forme juridique de la société, qui était auparavant une société anonyme, a été transformée en société en commandite par actions et la dénomination a été changée en "PeriFund".

Par acte passé le 29 juin 2001 devant Maître Eric De Bie, notaire à Anvers-Ekeren, avec l'intervention de Maître Carl Ockerman, notaire à Bruxelles, et publié aux Annexes du Moniteur belge du 24 juillet 2001 sous le numéro BBS 20010724-935, la forme juridique de la société, qui était auparavant une société en commandite par actions, a été transformée en société anonyme et la dénomination

a été changée en "Intervest Offices". Par acte passé le 27 octobre 2011 devant Maître Eric de Bie, notaire à Anvers-Ekeren, et publié aux Annexes du Moniteur belge du 21 novembre 2011 sous le numéro 2011-11-21/0174565, le nom a été modifié en "Intervest Offices & Warehouses".

Les statuts ont été modifiés le 27 octobre 2014 par acte passé devant notaire Eric De Bie, et publiés aux Annexes du Moniteur belge sous le numéro 2014-11-14/0207173 où l'objet social a été modifié étant donné que la société est devenue une société immobilière réglementée publique comme stipulé à l'article 2,2^o de la Loi SIR relative aux sociétés immobilières réglementées (et n'est donc plus une sicaf immobilière publique) et où d'autres modifications des statuts ont également été apportées afin de référer à la Loi SIR au lieu de référer à la législation relative aux sicaf immobilières.

Le 15 mars 1999, Intervest Offices a été agréée comme "société d'investissement à capital fixe publique immobilière de droit belge", en abrégé sicaf immobilière de droit belge. Compte tenu de l'entrée en vigueur de la Loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires (la "loi AIFMD")¹, la société a opté pour demander le statut de société immobilière réglementée publique, telle qu'introduite par la Loi SIR, au lieu du statut de sicaf immobilière publique. Dans ce cadre la société a demandé le 17 juillet 2014 son agrément de société immobilière réglementée auprès de la FSMA. Ensuite, la société a été agréée le 9 septembre 2014 par la FSMA, conformément aux articles 9, §3 et 77 de la Loi SIR, en tant que société immobilière réglementée, et ce sous la condition suspensive de l'adaptation des statuts de la société et l'observation des clauses de l'article 77, §2 et suivant de la Loi SIR. L'assemblée générale extraordinaire qui s'est tenue le 27 octobre 2014 a finalement approuvé à une majorité de 99,99% les modifications des statuts en vue d'un changement de statut de sicaf immobilière publique en statut de société immobilière réglementée publique conformément à la Loi SIR. Étant donné qu'aucun droit de retrait n'a été exercé lors de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires précitée et que toutes les conditions suspensives auxquelles la modification des statuts par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires et l'agrément par la FSMA étaient soumises, ont été réalisées, Intervest bénéficie depuis le 27 octobre 2014 du statut de société immobilière réglementée publique.

En tant que société immobilière réglementée la société n'est plus soumise aux clauses de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières et ni à la Loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de placement collectif de portefeuilles d'organismes de placement, mais depuis le 27 octobre 2014 à la législation relative à la Loi SIR et à l'Arrêté Royal SIR.

1 La loi transpose la directive européenne en droit belge relative aux gestionnaires de fonds de placements alternatifs (en anglais, "alternative investment funds managers"), de sorte que cette directive est nommée "directive AIFMD" et que cette loi est nommée "Loi AIFMD".

Les statuts ont été modifiés une dernière fois par décision du 26 mai 2020, passée par acte devant notaire Eric De Bie et ont été déposés au greffe du tribunal de l'entreprise d'Anvers, section Anvers, pour publication aux Annexes du Moniteur belge sous le numéro 2020-06-05/0324757, par laquelle le conseil de surveillance a augmenté le capital par apport en nature dans le cadre du capital autorisé.

La société est inscrite auprès de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA).

Durée

La société a été constituée pour une durée indéterminée..

Exercice comptable

L'exercice comptable débute le 1er janvier et se clôture le 31 décembre de chaque année.

Consultation de documents

- › Les statuts d'Intervest peuvent être consultés au Greffe du tribunal de Commerce d'Anvers et au siège social.
- › Les comptes annuels sont déposés à la centrale des bilans de la Banque nationale de Belgique.
- › Les comptes annuels et les rapports annexes sont envoyés chaque année aux actionnaires nominatifs, ainsi qu'à toute personne qui en fait la demande.
- › Les décisions portant sur la nomination et démission des membres des organes sont publiées aux Annexes du Moniteur belge.
- › Les communications financières ainsi que les convocations aux assemblées générales sont publiées dans la presse financière.
- › Les documents de la société qui sont importants pour le public sont disponibles sur le site web www.intervest.be.

Les autres documents accessibles au public peuvent être consultés au siège social de la société.

Objet social

Article 4 des statuts

4.1. La société a pour objet exclusif:

- a. de mettre directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la Loi SIR et en exécution des arrêtés et règlements, des biens immobiliers à dispositions d'utilisateurs; et,
- b. dans les limites de la réglementation en vigueur pour les sociétés immobilières réglementées, posséder des biens immobiliers tels que mentionnés à l'article 2, 5°, de la Loi SIR.

Par biens immobiliers dans le sens de l'article 2, 5° de la Loi SIR, il faut entendre:

- i. les immeubles tels que visés aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur les biens immobiliers, à l'exception des immeubles de nature forestière, agricole ou minière;
- ii. les actions avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, dont la société détient directement ou indirectement plus de 25% du capital;
- iii. les droits d'option sur des biens immobiliers;
- iv. les actions de sociétés immobilières réglementées publiques ou institutionnelles, à condition que dans ce dernier cas, la société détient directement ou indirectement plus de 25% du capital;
- v. les droits découlant de contrats où un ou plusieurs biens sont donnés en location-financement, ou auxquels des droits d'usage analogues sont accordés;
- vi. les droits de participation dans des sicaf immobilières publiques et institutionnelles;
- vii. les droits de participation dans d'autres organismes de placement collectif en biens immobiliers étrangers inscrits sur la liste visée à article 260 de la Loi du 19 avril 2014 relative aux établissements alternatifs d'investissements collectifs et leurs gestionnaires;
- viii. les droits de participations dans des organismes de placement collectif en biens immobiliers qui sont établis dans un autre état membre de l'espace économique européen et qui ne sont pas inscrits sur la liste visée à l'article 260 de la Loi du 19 avril 2014 relative aux établissements alternatifs d'investissements collectifs et leurs gestionnaires, pour autant qu'ils soient soumis à un contrôle similaire que les sicaf immobilières publiques;
- ix. les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité morale (ii) relevant du droit d'un autre état membre de l'Espace économique européen; (iii) dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et/ou qui font l'objet d'un contrôle prudentiel; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés dont l'activité est similaire; et (v) qui sont exonérées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus

- moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (nommées ci-après "Real Estate Investments Trusts" (en abrégé "REIT"));*
- x. *les certificats immobiliers dans le sens de la Loi du 11 juillet 2018.*
 - xi. *droits de participation dans un FIIS.*

Les biens immobiliers visés à l'article 4.1 (b), alinéa 2 (vi), (vii), (viii), (ix) et (xi) qui constituent des droits de participation dans des fonds d'investissement alternatifs au sens de la législation européenne ne peuvent être qualifiés d'actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, quel que soit le montant de la participation détenue directement ou indirectement par la Société.

Si la législation relative aux sociétés immobilières réglementées devait être modifiée à l'avenir et désigner d'autres types d'actifs comme des biens immobiliers au sens de la Loi SIR, la Société pourra également investir dans ces types d'actifs supplémentaires.

- c. de conclure sur le long terme, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la législation relative aux sociétés immobilières réglementées, avec un pouvoir adjudicateur public ou adhérer à un ou plusieurs:
 - i. *contrats DBF, les contrats dits « Design, Build, Finance »;*
 - ii. *contrats DB(F)M, les contrats dits « Design, Build, (Finance) and Maintain »;*
 - iii. *contrats DBF(M)O, les contrats dits « Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate » ; et/ou*
 - iv. *contrats pour les concessions de travaux publics relatifs aux bâtiments et/ou autre infrastructure de nature immobilière et aux services relatifs à ceux-ci, et sur la base desquels:*
 - la société immobilière réglementée est responsable de la mise à disposition, de l'entretien et/ou de l'exploitation pour une entité publique et/ou les citoyens comme utilisateurs finaux, afin de répondre à un besoin social et/ou de permettre l'offre d'un service public; et
 - la société immobilière réglementée, sans devoir nécessairement disposer des droits réels, peut assumer, complètement ou en partie, les risques de financement, les risques de disponibilité, les risques de demande et/ou les risques d'exploitation, ainsi que le risque de construction;
- d. d'assurer à long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément à la législation relative aux sociétés immobilières réglementées, le développement, l'établissement, la gestion, l'exploitation ou la mise à disposition, avec la possibilité de sous-traiter ces activités :
 - i. *d'installations et facilités de stockage pour le transport, la répartition ou le stockage d'électricité, de gaz, de combustibles fossiles ou non fossiles, et d'énergie en général, en ce compris les biens liés à ces infrastruc-*

- tures ;*
- ii. *d'installations pour le transport, la répartition, le stockage ou la purification d'eau, en ce compris les biens liés à ces infrastructures;*
 - iii. *d'installations pour la production, le stockage et le transport d'énergie renouvelable ou non, en ce compris les biens liés à ces infrastructures; ou*
 - iv. *de déchetteries et d'incinérateurs, en ce compris les biens liés à ces infrastructures.*

- e. de détenir initialement moins de 25% dans le capital d'une société dans laquelle les activités visées à l'article 3.1, (c) ci-dessus sont exercées, pour autant que ladite participation soit convertie par transfert d'actions, endéans un délai de deux ans, ou tout autre délai plus long requis par l'entité publique avec laquelle le contrat est conclu, et après la fin de la phase de construction du projet PPP (au sens de la législation relative aux sociétés immobilières réglementées), en une participation conforme aux dispositions de la législation relative aux sociétés immobilières réglementées.

Si la législation relative aux sociétés immobilières réglementées devait être modifiée à l'avenir et autoriser l'exercice de nouvelles activités par la société, la société pourra également exercer ces nouvelles activités.

Dans le cadre de la mise à disposition de biens immobiliers, la société peut exercer toutes les activités liées à la construction (sans préjudice de l'interdiction d'intervenir comme promoteur immobilier, sauf s'il s'agit d'opérations occasionnelles), la transformation, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion, la sous-location, l'échange, l'apport, la cession, le lotissement, la mise sous le régime de copropriété ou de l'indivision de biens immobiliers, l'octroi ou l'acquisition de droits de superficie, d'usufruit, d'emphytéose ou d'autres droits réels ou individuels sur des biens immobiliers, la gestion et l'exploitation de biens immobiliers.

4.2. La société peut investir à titre accessoire ou temporaire dans des valeurs mobilières qui ne sont pas des biens immobiliers au sens de la législation relative aux sociétés immobilières réglementées. Ces investissements seront réalisés conformément à la politique de gestion des risques adoptée par la société et seront diversifiés, afin d'assurer une diversification des risques appropriée. La société peut également détenir des liquidités non affectées dans toutes monnaies sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou sous la forme d'un instrument du marché monétaire susceptibles d'être aisément négocié.

La société peut en outre souscrire des instruments de couverture, pour autant que ceux-ci servent uniquement à couvrir le risque de taux d'intérêt et les risques de taux de change dans le cadre du financement et de la gestion des biens immobiliers de la société et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

4.3. La société peut prendre ou donner un ou plusieurs biens immobiliers en location-financement (dont question dans les normes IFRS). L'activité de donner en location-financement avec option d'achat (dont question dans les normes IFRS) ne peut être exercée qu'à titre accessoire, à moins que ces biens immobiliers soient destinés à un but d'intérêt général y compris les logements sociaux et l'enseignement (dans ce cas l'activité peut être exercée comme activité principale).

4.4. Conformément à la législation relative aux sociétés immobilières réglementées, la société peut s'immiscer dans:

› l'achat, la transformation, l'aménagement, la location, la sous-location, la gestion, l'échange, la vente, le lotissement, l'apport sous le régime de copropriété de l'immobilier comme décrit ci-dessus;

- › uniquement dans le cadre du financement de ses activités immobilières consentir une hypothèque ou octroyer d'autres sûretés ou garanties conformément à l'article 43 de la Loi SIR;
- › octroyer des crédits et constituer des sûretés ou donner des garanties au bénéfice d'une filiale de la société conformément à l'article 42 de la Loi SIR.

4.5. La société peut acquérir, louer ou mettre en location, céder ou échanger tous biens mobiliers et immobiliers, matériaux et fournitures et, de manière générale et conformément à la législation qui s'applique aux sociétés immobilières réglementées effectuer toutes les opérations commerciales et financières qui ont un lien direct ou indirect avec son objet et l'exploitation de tous les droits intellectuels et les propriétés commerciales y afférents.

Pour autant que cela soit compatible avec le statut de société immobilière réglementée, la société peut, par voie d'apport en espèces ou en nature, de fusion, souscription, participation, intervention financière ou d'une autre façon, prendre une participation dans toutes les sociétés ou entreprises existantes ou à constituer, en Belgique ou à l'étranger, dont l'objet social est identique au sien ou est de nature à promouvoir l'accomplissement de son objet.

2 Extrait des statuts¹

Capital - Actions

Article 7 - Capital autorisé

7.1. Le conseil de surveillance est expressément autorisé à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois d'un montant de (i) 50% de € 221.331.564,48, (a) si l'augmentation de capital à réaliser se rapporte à une augmentation de capital par apport en numéraire avec la possibilité d'exercer le droit de préférence des actionnaires de la société et (b) si l'augmentation de capital à réaliser se rapporte à une augmentation de capital par apport en numéraire avec la possibilité d'exercer un droit d'attribution irréductible (tel que stipulé dans la Loi SIR) des actionnaires de la société; et (ii) 50% de € 221.331.564,48 si l'augmentation de capital à réaliser concerne une augmentation de capital dans le cadre du versement d'un dividende optionnel; et (iii) 20% de € 221.331.564,48, pour toutes les formes d'augmentation de capital autres que celles visées et approuvées aux points (i) et (ii) ci-dessus, avec un maximum de € 221.331.564,48 dans ce total pendant une période de cinq ans à compter de la date de la publication aux Annexes du Moniteur belge de la décision d'autorisation en question de l'assemblée générale. Cette autorisation est renouvelable.

7.2. Le conseil de surveillance est habilité à procéder à une augmentation du capital par apport en numéraire ou par apport en nature, par l'incorporation de réserves ou de primes d'émission, par l'émission d'obligations convertibles ou de warrants, dans le respect des règles prescrites par le Code des sociétés et associations, par les présents statuts et par la législation qui s'appliquent aux sociétés immobilières réglementées. Cette autorisation se rapporte uniquement au montant du capital social et non à la prime d'émission.

7.3. Lors de chaque augmentation du capital le conseil de surveillance fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des actions nouvelles, à moins que l'assemblée générale n'en décide autrement.

7.4. Le conseil de surveillance peut limiter ou supprimer le droit de préférence des actionnaires, le cas échéant en faveur d'une ou de plusieurs personnes déterminées qui n'appartiennent pas au personnel, conformément à l'article 10.2 des statuts.

Article 8 - Nature des titres

8.1. Les actions sont nominatives ou sous forme de titres dématérialisés.

8.2. Il est tenu au siège social un registre des actions nominatives que tout actionnaire peut consulter. Le registre peut, le cas échéant, exister sous forme électronique. Des certificats d'inscription nominative seront délivrés aux actionnaires. Chaque action dématérialisée est représentée par une inscription sur un compte au nom de l'actionnaire auprès d'un teneur de comptes agréé ou d'un organisme de liquidation.

8.3. Toute cession d'actions entre vifs ou pour cause de décès, ainsi que tout échange d'actions sont inscrits dans ce registre.

8.4. Chaque titre nominatif peut être échangé à tout instant en actions sous forme dématérialisée ou vice versa à la demande écrite et aux frais de l'actionnaire.

Article 12 - Règlement en matière de transparence

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

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

12.3. Cette déclaration est également obligatoire en cas de transfert d'actions, lorsque suite à ce transfert le nombre de droits de vote dépasse ou passe en dessous des seuils déterminés au premier ou deuxième alinéa.

¹ Ces articles ne sont pas la reproduction complète, ni la reproduction littérale des statuts. Les statuts complets sont à consulter au siège de la société et sur le site web www.intervest.be.

Administration et représentation

Article 13 - Administration duale

La société est administrée par un conseil de surveillance et un conseil de direction, chacun dans les limites des compétences qui leur sont attribuées. Outre les règles prévues dans les statuts, tant le conseil de surveillance que le conseil de direction peuvent promulguer un règlement interne, conformément à l'article 2:59 du Code des sociétés et associations, le règlement interne du conseil de direction devant être préalablement approuvé par le conseil de surveillance.

Article 14 - Conseil de surveillance Nomination - démission - vacance

14.1. La société est administrée par un conseil de surveillance composé d'au moins trois administrateurs, actionnaires ou non, nommés pour six ans au maximum par l'assemblée générale des actionnaires et qui peuvent toujours sans donner de raisons avec effet immédiat être révoqués par cette dernière.

En cas d'inoccupation d'un ou plusieurs mandats d'administrateur, les administrateurs restants ont le droit de pourvoir provisoirement à leur remplacement jusqu'à la plus prochaine assemblée générale qui procédera à l'élection définitive.

14.2. Conformément à ce qui est stipulé à l'article 13 de la Loi SIR, le conseil de surveillance de la société est composé de telle sorte que la société peut être gérée conformément à l'article 4 de la Loi SIR. Au moins trois administrateurs indépendants doivent siéger au conseil de surveillance de la société, au sens de l'article 7:87,§1 du Code des sociétés et associations.

Tous les membres du conseil de surveillance sont exclusivement des personnes physiques et dans le cadre de l'exercice de leur fonction, tous les administrateurs doivent posséder l'honorabilité professionnelle et l'expérience adéquate, tel que stipulé à l'article 14 §1er de la Loi SIR. Ils ne peuvent se trouver dans un des cas mentionnés à l'article 20 de la Loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit. Les membres du conseil de surveillance et les personnes chargées de la direction effective doivent se conformer aux articles 14 et 15 de la Loi SIR. La nomination des membres du conseil de direction est soumise préalablement à l'approbation de la FSMA

14.3. Les membres du conseil de surveillance ne peuvent pas également être membres du conseil de direction. Les membres du conseil de direction peuvent toutefois être invités par le conseil de surveillance à assister à ses réunions sans droit de vote et sans pouvoir de décision. Les

membres du conseil de surveillance ne peuvent, en cette qualité, être liés par un contrat de travail avec la société.

Article 16 - Conseil de direction Nomination - démission

16.1. Le conseil de direction est composé d'au moins trois membres nommés par le conseil de surveillance. Le conseil de surveillance peut, à tout moment et sans justification, mettre fin au mandat de tout membre du conseil de direction avec effet immédiat. Sans préjudice de dispositions légales plus strictes, le conseil de surveillance fixe la rémunération des membres du conseil de direction.

16.2. Tous les membres du conseil de direction sont exclusivement des personnes physiques et dans le cadre de l'exercice de leur fonction doivent posséder l'honorabilité professionnelle et l'expérience adéquate, tel que stipulé à l'article 14 §1er de la Loi SIR. Ils ne peuvent se trouver dans un des cas mentionnés à l'article 20 de la Loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit. Les membres du conseil de direction doivent satisfaire aux articles 14 et 15 de la Loi SIR.

La nomination des membres du conseil de direction est soumise préalablement à l'approbation de la FSMA.

16.3. Les membres du conseil de direction ne peuvent pas également être membres du conseil de surveillance. Les membres du conseil de direction ne peuvent, en cette qualité, être liés par un contrat de travail avec la société.

Article 18 - Direction effective

La direction effective de la société est confiée à au moins deux personnes physiques.

Les personnes chargées de la direction effective doivent satisfaire aux articles 14 et 15 de la Loi SIR.

Article 21 - Conflits d'intérêt

Les administrateurs, les personnes chargées de l'administration journalière et les mandataires de la société doivent respecter les règles relatives aux conflits d'intérêt prévues aux articles 36, 37 et 38 de la Loi SIR et dans le Code des sociétés et associations, de sorte qu'ils puissent être changées, le cas échéant.

Article 22 - Contrôle

22.1. Le contrôle des opérations de la société est attribué à un ou plusieurs commissaires, nommés par l'assemblée générale parmi les membres de l'Institut des Réviseurs d'entreprises pour un terme renouvelable de trois ans. La rémunération est déterminée par l'assemblée générale à l'occasion de sa nomination.

22.2. Le(s) commissaire(s) contrôle(nt) et certifie(nt) également les données comptables reprises dans les comptes annuels de la société.

22.3. La mission du commissaire peut uniquement être confiée à un ou plusieurs réviseurs ou à une ou plusieurs entreprises de réviseurs agréés par la FSMA. Pour la désignation de commissaires de société l'accord préalable de la FSMA est requis. Cet accord est également nécessaire pour le renouvellement d'une mission.

Assemblée générale

Article 23 - Assemblée générale ordinaire, spéciale et extraordinaire

23.1. L'assemblée générale ordinaire des actionnaires, dénommée assemblée annuelle, doit être convoquée chaque année le dernier mercredi du mois d'avril à quinze heures.

Si ce jour est un jour férié légal, l'assemblée aura lieu le jour ouvrable suivant.

23.2. À tout moment une assemblée générale spéciale peut être convoquée pour délibérer et statuer de toute question appartenant à sa compétence et n'impliquant pas de modification des statuts.

23.3. À tout moment une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée devant le notaire pour délibérer et statuer concernant une modification des statuts.

23.4. Les assemblées générales sont tenues au siège de la société ou en tout autre endroit en Belgique indiqué dans la convocation.

Article 26 - Participation à l'assemblée

26.1. Le droit d'être admis à l'assemblée générale et d'y exercer un droit de vote, est subordonné à l'enregistrement comptable des actions nominatives de l'actionnaire le quatorzième jour avant l'assemblée générale, à vingt-quatre heures (heure belge) (nommé ci-après la 'date d'enregistrement'), soit par leur inscription dans le registre des actionnaires des actions nominatives de la société, soit par leur inscription dans les comptes d'un teneur de comptes agréé ou d'un organisme de liquidation, soit par la transmission des actions au porteur à un intermédiaire financier, quel que soit le nombre d'actions en possession de l'actionnaire le jour de l'assemblée générale.

26.2. Les titulaires d'actions dématérialisées désirant participer à l'assemblée générale doivent déposer une attestation délivrée par leur intermédiaire financier ou teneur de comptes agréé certifiant, selon le cas, le

nombre d'actions dématérialisées inscrites au nom de l'actionnaire dans leurs comptes à la date de l'enregistrement, et pour lequel l'actionnaire a déclaré vouloir participer à l'assemblée générale de la société. Ce dépôt doit être effectué au plus tard le sixième jour avant la date de l'assemblée générale au siège social via l'adresse e-mail de la société mentionnée dans la convocation ou auprès des institutions mentionnées dans la convocation ou via l'adresse e-mail des institutions mentionnée dans la convocation .

26.3. Les titulaires d'actions nominatives désirant assister à l'assemblée générale doivent informer la société de leur intention par simple lettre, fax ou email au plus tard six jours avant la date de l'assemblée.

Article 30 - Droit de vote

30.1. Chaque action donne droit à une voix.

30.2. Lorsqu'une ou plusieurs actions appartiennent à différentes personnes en indivision ou à une personne morale ayant un organe collégial de représentation, l'exercice des droits afférents à ces titres vis-à-vis de la société ne pourra être exercé que par une personne désignée par écrit par tous les ayant droits. Tant que cette désignation n'a pas été faite, tous les droits liés à ces actions seront suspendus.

30.3. Lorsqu'une action est grevée d'un usufruit, les droits afférents à cette action sont exercés par l'usufructeur sauf si le nu-propriétaire s'y oppose.

Documents sociaux répartition du bénéfice

Article 34 - Affectation du bénéfice

En application de l'article 45, 2^o de la Loi SIR, la société distribue annuellement à titre de rémunération du capital 80% au moins du résultat comme déterminé par la Loi SIR et en exécution des résolutions et règlements. Cette obligation ne porte pas préjudice à l'article 7:212 du Code des sociétés et des associations.

3 Commissaire

Le 24 avril 2019, Deloitte Réviseurs d'entreprises SC s.f.d. Société Coopérative à responsabilité limitée représentée par Rik Neckebroeck, affiliée à l'IRE sous le numéro AO1529, dont les bureaux sont sis à 1830 Zaventem, Gateway House, Luchthaven Nationaal 1J, a été renommée commissaire d'Intervest pour les exercices comptables 2019, 2020 et 2021. Le mandat du commissaire expirera immédiatement après l'assemblée annuelle en 2022.

La rémunération du commissaire est déterminée sur base de tarifs conformes au marché et indépendamment d'Intervest, en accord avec la déontologie et les normes de l'Institut des Réviseurs d'entreprises et en conformité avec les stipulations relatives à l'indépendance du commissaire, telle que décrite dans le Code des sociétés et associations.

La rémunération du commissaire s'élève à € 75.480 (hors TVA) pour l'exercice qui a pris cours le 1er janvier 2020 pour l'examen des comptes annuels statutaires et consolidés.

Pour toutes les sociétés belges du périmètre, Deloitte Réviseurs d'entreprises également nommé.

4 Liquidity provider

Intervest a conclu un accord de liquidité avec KBC Securities, avenue du Port 12, 1080 Bruxelles, et avec la Banque Degroof Petercam, rue de l'Industrie 44, 1040 Bruxelles, afin de stimuler la négociabilité des actions. En pratique, ceci se fait par la remise régulière de commandes d'achat et de vente, tout en respectant certaines marges.

La rémunération correspondante s'élève à un montant fixe de € 33.000 par an.

5 Experts immobiliers

Au 31 décembre 2020, les experts immobiliers de la société immobilière sont les suivants:

- › Cushman & Wakefield, domiciliée à 1000 Bruxelles, avenue des arts 56. La société est représentée par Gregory Lamarche et Julien Dubaere. Ils évaluent le portefeuille de bureaux. La rémunération pour l'exercice 2020 s'élève à € 67.408 (hors TVA).
- › CBRE Valuation Services SPRL, domiciliée à 1000 Bruxelles, avenue Lloyd George 7. La société est représentée par Pieter Paepen et Kevin Van de Velde. Ils évaluent l'immobilier logistique, y compris l'immeuble de bureaux à Herentals qui jouxte le site logistique à Herentals. La rémunération pour l'exercice 2020 s'élève à € 53.990 (hors TVA).
- › CBRE Valuation Advisory, dont l'adresse est Anthony Fokkerweg 15, P.O. Box 7971, 1006 AD Amsterdam, représentée par H.W.B. Knol et D.D.L. Ummels. Ils évaluent le portefeuille aux Pays-Bas. La rémunération pour l'exercice 2020 s'élève à € 40.500 (hors TVA).

Conformément à la Loi SIR, ils évaluent le portefeuille quatre fois par an. Les rémunérations des experts immobiliers sont calculées sur base d'un montant annuel fixe par immeuble.

6 Gestionnaires immobiliers

Intervest exerce elle-même ses activités de gestion depuis le siège anversois et ne les délègue pas à un tiers, à l'exception du property management de Mechelen Campus, qui est géré par le gestionnaire externe Quares Property and Facility Management nv et de l'immeuble de bureaux à Heretels qui est géré par Zuyderstraete Vastgoed bv. Ce property management est toutefois supervisé par le directeur technique d'Intervest, qui a intégré les contrôles internes nécessaires. En outre, la gestion des immeubles de placement aux Pays-Bas est dirigée par le bureau Intervest d'Eindhoven et est assurée par Storms International Property Services, sous la supervision du cio d'Intervest.

7 SIR - cadre légal et statuts fiscaux

En tant que groupe, Intervest utilise plusieurs régimes pour structurer ses activités en Belgique et aux Pays-Bas. En Belgique, le groupe se compose principalement de la société immobilière réglementée publique (SIRP) Intervest Offices & Warehouses SA, de la société immobilière réglementée institutionnelle (SIRI) Genk Green Logistics SA et du fonds d'investissement immobilier spécialisé (FIIS) Greenhouse Singel SA. Aux Pays-Bas, une association coopérative et des sociétés privées taxées sont appliquées.

Pour un aperçu détaillé de la structure du groupe d'Intervest, il est référé à la Note 24. Liste des entreprises consolidées, dans le Rapport financier.

7.1 Belgique : la société immobilière réglementée publique (SIRP)

Cadre légal

Le statut de société immobilière réglementée (SIR) est réglementé par la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (la Loi SIR) et l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (l'Arrêté Royal SIR), comme modifié de temps en temps, pour promouvoir les investissements collectifs en biens immobiliers. Le concept ressemble fortement à celui des Real Estate Investment Trusts (REIT - USA), des Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI - Pays-Bas) et des Sociétés d'Investissement Immobilier Côtées (SIIC - France) et les REIT au Royaume-Uni et en Allemagne.

La SIR est en tant que société immobilière publique avec un statut particulier de REIT, soumise à une législation stricte en vue de la protection des actionnaires et des financiers. Le statut offre aussi bien aux financiers qu'aux investisseurs privés la possibilité d'avoir accès d'une manière équilibrée, efficace au niveau des coûts et en toute transparence fiscale à un portefeuille immobilier diversifié.

L'intention du législateur est qu'une SIR garantisse une transparence optimale des immeubles de placement et assure la distribution d'un cashflow maximal, tandis que l'investisseur bénéficie de toute une série d'avantages.

La SIR est placée sous le contrôle de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) et est soumise à une réglementation spécifique dont les dispositions les plus marquantes sont les suivantes:

- › adopter la forme d'une société anonyme ou d'une société en commandite par actions avec un capital minimum de € 1.200.000
- › une société à capital fixe et un nombre fixe d'actions
- › cotation boursière obligatoire avec une répartition d'au moins 30% des actions auprès du public
- › la société immobilière réglementée a pour objet exclusif (a) directement ou par une société dans laquelle elle détient une participation conformément les clauses de la Loi SIR et en exécution de ses arrêtés et règlements, de mettre à disposition des biens immobiliers d'utilisateurs et (b) le cas échéant et dans les limites de l'article 7, b) de la Loi SIR, posséder des biens immobiliers tels que mentionnés à l'article 2,5°, VI à X de la Loi SIR; la SIR n'a donc pas de politique d'investissement ancrée statutairement mais elle développe une stratégie où ses activités peuvent s'étendre à toute la chaîne de valeur du secteur immobilier
- › possibilité limitée de prendre des hypothèques; le montant des hypothèques ou autres garanties ne peut être supérieur à 50% de la juste valeur globale des biens immobiliers et les hypothèques et garanties accordées portent sur 75% au maximum du bien grevé
- › un taux d'endettement limité à 65% du total de l'actif; si le taux d'endettement dépasse 50%, un plan financier doit être rédigé conformément aux clauses de l'article 24 de l'Arrêté Royal SIR. En cas d'une dérogation accordée par la FSMA sur base de l'article 30, §3 et §4 de la Loi SIR, le taux d'endettement consolidé de la SIR publique ne peut conformément aux clauses de l'article 30 §4 de la Loi SIR être supérieur à 33%
- › les charges d'intérêt financières annuelles provenant de l'endettement ne peuvent en aucun cas dépasser le seuil de 80% du résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille, augmenté des revenus financiers de la société
- › au moins 80% de la somme du résultat corrigé et les plus-values nettes sur la vente de biens immobiliers qui ne sont pas exonérés de la distribution obligatoire, doit être distribuée ; la diminution de la dette au cours de l'exercice ne peut toutefois pas être déduite du montant à distribuer
- › règles strictes en matière de conflits d'intérêts
- › une comptabilisation du portefeuille à la valeur de marché sans possibilité d'amortissements
- › une évaluation trimestrielle du patrimoine immobilier par des experts indépendants, soumis à un système de rotation tous les trois ans
- › une répartition du risque: 20% au maximum du total de l'actif sur base consolidée peut être investi dans un seul ensemble immobilier, sauf exceptions
- › une SIR ne peut s'engager dans des "activités de développement", sauf occasionnellement; ceci signifie qu'une SIR ne peut agir comme promoteur immobilier dans le but de construire des immeubles pour les revendre et d'encaisser le bénéfice du développement
- › la possibilité de constituer des sociétés du périmètre pouvant revêtir la forme d'une "SIR institutionnelle",

dans laquelle la SIR publique détient directement ou indirectement plus de 25% du capital social, et ce afin de pouvoir réaliser des projets spécifiques avec un tiers, et dont les instruments financiers ne peuvent être détenus que par les personnes suivantes: (i) investisseurs éligibles ou (ii) personnes physiques, à condition que le montant minimal de l'inscription ou du prix ou de la contrepartie dans le chef de l'acquéreur ait été fixé par le Roi par arrêté pris sur avis de la FSMA, et pour autant que l'inscription ou la cession se fasse conformément aux règles précitées, agissant pour compte propre dans les deux cas et dont les titres ne peuvent être acquis que par de tels investisseurs

- › au moins trois administrateurs indépendants au sens de l'article 7:87 du Code des sociétés et associations siègent au conseil de surveillance
- › la rémunération fixe des administrateurs et des dirigeants effectifs ne peut dépendre des opérations et transactions réalisées par la SIR publique ou ses filiales: il est donc exclu qu'il leur soit accordé une rémunération sur base du chiffre d'affaires. Cette règle s'applique également à la rémunération variable. Si une rémunération variable est définie en fonction du résultat, elle peut uniquement provenir de l'EPRA résultat consolidé.

Ces règles ont pour but de limiter le risque pour les actionnaires.

Statut fiscal

Par la Loi SIR le législateur a accordé un statut fiscal différent aux SIR.

La SIR est soumise à l'**impôt des sociétés** à un tarif normal, mais uniquement sur une base imposable limitée, composée de la somme (1) des avantages anormaux et bénévoles qu'elle a perçus et (2) des dépenses et charges non déductibles comme les frais professionnels, autres que les moins-values et plus-values sur actions. Les résultats (revenus locatifs et plus-values de la vente moins les dépenses d'exploitation et charges financières) sont donc exempts de l'impôt des sociétés à condition que le montant de distribution obligatoire du dividende

conformément à l'article 13 §1 de l'Arrêté Royal Sir et du Chapitre III de l'Annexe C de l'Arrêté Royal SIR soit distribué. En outre la SIR peut être soumise au régime spéciale des commissions secrètes sur les commissions et rémunérations payées non justifiées par des fiches individuelles et un relevé récapitulatif.

Le **précompte mobilier** sur dividendes qui est distribué par une SIR publique s'élève à 30%, à retenir lors de la mise en paiement du dividende (sauf certaines exonérations).

Ce précompte mobilier est libératoire pour les particuliers résidents en Belgique.

Si une société adopte le statut de SIR, ou si une société (ordinaire) fusionne avec une SIR ou scinde une partie de son patrimoine immobilier avec transfert dans une SIR, elle doit payer un impôt unique ("**exit tax**") de 15% actuellement. Ensuite la SIR est uniquement soumise aux impôts sur des parties très spécifiques, telles que les dépenses rejetées et avantages anormaux.

Cette exit tax est le prix fiscal que les sociétés doivent payer pour abandonner le régime fiscal de droit commun. D'un point de vue fiscal cette transition est traitée comme une répartition (partielle) de l'avoir social par la société à la SIR. Lors de la répartition de l'avoir, une société doit considérer comme dividende la différence positive entre les prestations en espèces, les titres ou sous quelque autre forme, et la valeur revalorisée du capital libéré (en d'autres termes la plus-value présente dans la société).

Le Code des impôts sur les revenus déclare que la somme distribuée correspond à la valeur réelle du patrimoine social à la date de l'opération réalisée (art. 210, §2 CIR 1992). La différence entre la valeur réelle du patrimoine social et la valeur revalorisée du capital libéré est égale à un dividende distribué. De cette différence les réserves déjà imposées peuvent être déduites. Ce qui subsiste ensuite forme donc généralement la base imposable qui est soumise au tarif de 15%.

L'exit tax est calculée compte tenu de la Circulaire Ci.RH.423/567.729 de l'administration fiscale belge

du 23 décembre 2004, dont l'interprétation de l'application pratique pourrait toujours être modifiée. La "valeur réelle fiscale" telle que mentionnée dans cette circulaire est calculée sous déduction des droits d'enregistrement ou TVA (qui serait d'application en cas de vente des actifs) et elle peut varier de la juste valeur des biens immobiliers telle que reprise au bilan de la SIR publique conformément à IAS 40.

7.2 Belgique: la société immobilière réglementée institutionnelle (SIRI)

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

Les principales caractéristiques de la SIR institutionnelle sont les suivantes:

- › société non cotée et contrôlée à plus de 25% par une SIR publique
- › contrôle conjoint ou exclusif par une SIR publique
- › actions nominatives détenues par des investisseurs éligibles ou par des particuliers ayant une participation d'au moins € 100.000
- › pas d'exigence de diversification ou de taux d'endettement (consolidation au niveau de la SIR publique)
- › obligation de verser un dividende
- › activité consistant à mettre des immeubles à la disposition d'utilisateurs
- › pas d'obligation de désigner un expert immobilier, le patrimoine immobilier étant évalué par l'expert de la SIR Publique
- › comptes statutaires établis conformément aux normes IFRS (même schéma comptable que la SIR publique)
- › règles strictes en matière de fonctionnement et de conflits d'intérêts
- › contrôle par la FSMA.

La SIR institutionnelle connaît le même régime fiscal que la SIR publique.

7.3 Belgique: le fonds de placement immobilier spécialisé (FIIS)

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

Les principales caractéristiques du FIIS sont les suivantes:

- › un régime réglementaire léger sans l'approbation et le contrôle direct de la FSMA, si certains critères sont remplis. Seule la cotation sur une liste du Ministère belge des Finances est requise
- › les instruments financiers émis par un FIIS ne peuvent être acquis que par des investisseurs éligibles
- › un FIIS peut être exempté de la loi AIFM (loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires), si certains critères sont remplis
- › un FIIS est soumis à un volume d'investissement d'au moins € 10 millions à la fin du deuxième exercice suivant l'inscription sur la liste FIIS
- › un FIIS est un fonds fermé à capital fixe et ne peut être négocié publiquement
- › un FIIS investit dans un bien immobilier, largement défini, mais sans exigences obligatoires de diversification ou (l'utilisation de) limites de levier
- › comptes statutaires établis conformément aux normes IFRS (même schéma comptable que la SIR publique)
- › un FIIS est soumis à une allocation annuelle obligatoire de 80% de ses bénéfices
- › la durée d'un FIIS est limitée à dix ans avec la possibilité de prolonger cette période par des périodes successives de cinq ans maximum chacune.

Un fonds de placement immobilier spécialisé connaît le même régime fiscal que la SIR.

7.4 Pays-Bas: entités taxées

Pour réaliser ses investissements immobiliers aux Pays-Bas, Intervest a créé le 28 avril 2017 une association néerlandaise sur base coopérative dénommée Intervest Nederland Coöperatief U.A. Intervest a structuré ses immeubles de placement néerlandais en BV néerlandaises.

L'association néerlandaise sur base de fondement coopératif précitée, nommée Intervest Nederland Coöpertief U.A. ainsi que les BV néerlandaises sont soumises à l'impôt des sociétés en tant que contribuable intérieur. Les distributions de bénéfices des BV néerlandaises à l'association néerlandaise sur une base coopérative ne sont pas imposées parce qu'elles relèvent de l'exonération des revenus de participations.

8 Information relative au rapport financier annuel 2019 en 2018

- › Comptes annuels consolidés 2018: p. 156 à p. 209 du rapport financier annuel 2019
- › Rapport de gestion 2019: p. 36 à p. 155 du rapport financier annuel 2019
- › Rapport du commissaire 2019: p. 210 à p. 215 du rapport financier annuel 2019
- › Chiffres clés 2019: p. 20 à p. 28
- › Comptes annuels consolidés 2018: p. 168 à p. 221 du rapport financier annuel 2018
- › Rapport de gestion 2018: p. 36 à p. 167 du rapport financier annuel 2018
- › Rapport du commissaire 2018: p. 222 à p. 227 du rapport financier annuel 2018
- › Chiffres clés 2018: p. 20 à p. 28.

9 Sections obligatoires du rapport annuel

Conformément aux articles 3.6 et 3.32 du Code des sociétés et associations les sections obligatoires du rapport annuel d'Intervest sont reprises aux chapitres suivants:

- › Facteurs de risques
- › Rapport du conseil de surveillance
2. Déclaration de gouvernance d'entreprise
- › Rapport du comité de direction
2. Développements importants en 2020
- › Rapport du conseil de direction
4. Structure financière
- › Rapport du conseil de direction
7. Prévisions 2021
- › Rapport financier

RESPONSABLES POUR LE CONTENU DU RAPPORT ANNUEL

Conformément à l'article 13 §2 de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007 le conseil d'administration, composé de Jean-Pierre Blumberg (président), Marleen Willekens, Jacqueline Heeren - de Rijk, Johan Buijs et Gunther Gielen, déclare qu'à leur connaissance:

- a. les comptes annuels qui sont rédigés conformément au "International Financial Reporting Standards" (IFRS), tels qu'acceptés par l'Union européenne et selon la Loi du 12 mai 2014, donnent une image fidèle des capitaux, de la situation financière et des résultats d'Intervest Offices & Warehouses SA et des entreprises reprises dans la consolidation
- b. le rapport annuel donne une analyse fidèle des principaux développements qui se sont produits au cours de l'exercice courant, de leur influence sur les chiffres annuels, des principaux facteurs de risques et incertitudes auxquels Intervest Offices & Warehouses SA est confrontée, ainsi que des principales transactions entre parties liées et leur éventuelle implication sur les chiffres annuels si ces transactions ont une importance significative et n'ont pas été conclues à des conditions conformes au marché
- c. les données du rapport annuel correspondent à la réalité et qu'aucune donnée n'a été omise dont la mention modifierait la teneur du rapport annuel.



LISTE DE TERMINOLOGIE ET MESURES ALTERNATIVES DE PRESTATION

Les mesures alternatives de performance sont les mesures utilisées par Intervest pour mesurer et suivre ses performances opérationnelles. Les mesures sont utilisées dans le Rapport financier 2020 mais ne sont définies par une loi ou par des principes comptables généralement reconnus (GAAP). L'European Securities and Markets Authority (ESMA) a édicté des directives qui sont d'application depuis le 3 juillet 2016 pour l'usage et le commentaire des mesures alternatives de performance. La terminologie qu'Intervest considère comme mesure alternative de performance est reprise dans ce chapitre du Rapport annuel 2020, nommé "Liste de terminologie et mesures alternatives de performances". Les mesures alternatives de performances sont indiquées par  et pourvues d'une définition, d'un objectif et d'une réconciliation comme exigé par la directive ESMA.

Arrêté Royal SIR

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

Dividende net

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

EPRA et terminologie EPRA

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

En octobre 2019, l'EPRA Reporting and Accounting Committee a publié l'actualisation des EPRA Best Practices Recommandations ('BPR')¹. Ces BPR comprennent les recommandations relatives à la détermination des principaux indicateurs de performance pour les performances du portefeuille immobilier. Un nombre de ces indicateurs sont considérés comme des mesures alternatives de performance conformément à la direction ESMA. Cette réconciliation chiffrée de ces mesures alternatives de performance se retrouvent dans un chapitre séparé du rapport annuel, notamment chapitre 6 du Rapport du conseil de direction. Les mesures alternatives de performance sont calculées sur base des comptes annuels consolidés de la société.

EPRA résultat ²	Résultat provenant des activités opérationnelles stratégiques.
Indicateurs EPRA Net Asset Value ³	<p>(i) EPRA Net Reinstatement Value (NRV) donne une estimation du montant nécessaire pour créer à nouveau la société via les marchés d'investissements sur base de la structure actuelle de capital et de financement, y compris le real estate transfer tax.</p> <p>(ii) EPRA Net Tangible Assets (NTA) part de l'hypothèse que la société acquiert et vend des actifs, ce qui résulterait en la réalisation de certains impôts différés inévitables.</p> <p>(iii) EPRA Net Disposal Value (NDV) représente la valeur qui revient aux actionnaires de la société en cas de vente de ses actifs, ce qui donnerait lieu au règlement des impôts différés, à la liquidation des instruments financiers et à la prise en compte des autres passifs à leur montant maximum, moins les impôts.</p>
EPRA Rendement Initial Net (RIN)	Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers contractuels à la date de clôture des comptes annuels, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement.
EPRA RIN ajusté	Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA RIN relatif à l'expiration des périodes de gratuités (ou autres incentives locatifs non échus comme une période locative avec réduction ou loyers échelonnés).
EPRA pourcentage taux de vacance locative	Valeur locative estimée (VLE) des surfaces inoccupées divisée par la VLE de l'ensemble du portefeuille disponible à la location.
EPRA ratio des coûts (y compris frais directs de vacance) ⁴	EPRA coûts (les coûts directs de vacance inclus), divisés par les revenus locatifs bruts diminués des coûts pour les droits de superficie et baux emphytéotiques.
EPRA ratio des coûts (hors frais directs de vacance) ⁵	EPRA coûts (les coûts directs de vacance exclus), divisés par les revenus locatifs bruts diminués des coûts pour les droits de superficie et baux emphytéotiques.
EPRA croissance locative nette sur base d'une composition constante du portefeuille ⁶	Est également appelé EPRA Like-for-Like Net Rental Growth. L'EPRA croissance locative nette sur base d'une composition constante du portefeuille compare la croissance des revenus locatifs nets des immeubles de placement qui étaient disponibles à la location durant toute la période, et non en développement, et ce durant les deux années complètes précédant la date de clôture de l'exercice. Les modifications des revenus locatifs bruts sur une base like-for-like donnent un aperçu des modifications des revenus locatifs bruts qui ne résultent pas des modifications du portefeuille immobilier (investissements, désinvestissements, gros travaux de rénovation, ...).

1 Le rapport peut être consulté sur www.epra.com.

EPRA résultat[®]

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

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

Reconciliation en milliers €	31.12.2020	31.12.2019
Résultat net	46.060	65.748
Intérêts minoritaires	-2.629	17
Résultat net (Part du Groupe)	43.431	65.765
Éliminer du résultat net (+/-):		
▪ Résultat sur ventes des immeubles de placement	-1.670	-5.364
▪ Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-15.454	-22.307
▪ Autre résultat sur portefeuille	9.083	5.661
▪ Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	2.311	3.065
▪ Intérêts minoritaires en relation avec ce qui précède	2.654	0
EPRA résultat	40.355	46.820

EPRA résultat par action basé sur la moyenne pondérée du nombre d'actions[®]

Définition - L'EPRA résultat par action est l'EPRA résultat divisé par la moyenne pondérée du nombre d'actions. Cette mesure alternative de performance est calculée sur base des comptes annuels consolidés de la société.

Application - L'EPRA résultat par action mesure l'EPRA résultat par moyenne pondérée du nombre d'action et permet la comparaison avec le dividende brut par action.

Réconciliation	31.12.2020	31.12.2019
EPRA résultat (en milliers €)	A	40.355
Moyenne pondérée du nombre d'actions	B	25.164.126
EPRA résultat par action (en €)	=A/B	1,60
		1,91

Fonds de placement immobilier spécialisé (FIIS)

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

Free float

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

Gouvernance d'entreprise

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

Indicateurs EPRA Net Asset Value (NAV)

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

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

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

Par soucis de continuité et de comparaison avec les données publiées par le passé, l'EPRA NAV et l'EPRA NNNAV, concepts abandonnés par les BPR Guidelines, seront encore calculés et publiés.

en milliers €	31.12.2020				
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère en IFRS	547.218	547.218	547.218	547.218	547.218
VAN diluée à la juste valeur	547.218	547.218	547.218	547.218	547.218
A exclure:	24.407	23.928	0	24.407	0
▪ Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	15.656	15.656		15.656	
▪ Juste valeur des instruments financiers	8.751	8.751		8.751	
▪ Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-479			
A inclure :	42.394	0	-2.180	0	-2.180
▪ Juste valeur des dettes à taux fixe			-2.180		-2.180
▪ Droits de mutation	42.394				
VAN	614.019	571.146	545.038	571.625	545.038
Nombre d'actions dilué	25.500.672	25.500.672	25.500.672	25.500.672	25.500.672
VAN par action (en €)	24,08	22,40	21,37	22,42	21,37

en milliers €	31.12.2019				
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère en IFRS	523.859	523.859	523.859	523.859	523.859
VAN diluée à la juste valeur	523.859	523.859	523.859	523.859	523.859
A exclure:	13.402	12.907	0	13.402	0
▪ Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	6.910	6.880		6.910	
▪ Juste valeur des instruments financiers	6.492	6.492		6.492	
▪ Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-465			
A inclure :	30.214	0	-2.682	0	-2.682
▪ Juste valeur des dettes à taux fixe			-2.682		-2.682
▪ Droits de mutation	30.214				
VAN	567.475	536.766	521.177	537.261	521.177
Nombre d'actions dilué	24.657.003	24.657.003	24.657.003	24.657.003	24.657.003
VAN par action (en €)	23,01	21,77	21,14	21,79	21,14

Intervest

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

Juste valeur d'un immeuble de placement

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

Cela signifie concrètement que la juste valeur est égale à la valeur d'investissement divisée par 1,025 (pour des immeubles d'une valeur supérieure à € 2,5 millions) ou à la valeur d'investissement divisée par 1,10/1,125 (pour des immeubles d'une valeur inférieure à € 2,5 millions). Pour les immeubles de placement situés aux Pays-Bas, détenus par les filiales néerlandaises, cela signifie que la juste valeur est égale à la valeur d'investissement divisée par 1,07.

Législation SIR

La Loi SIR et l'Arrêté Royal SIR

Liquidité de l'action

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

Loi-SIR

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

Loyers contractuels

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

Marge d'exploitation^o

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

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

Réconciliation en milliers €		31.12.2020	31.12.2019
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	A	48.918	55.891
Revenus locatifs	B	61.303	66.143
Marge d'exploitation (%)	=A/B	80%	85%

Ratio de couverture des intérêts

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

Rendement

Le rendement est calculé comme étant le rapport entre les loyers contractuels (augmentés ou non de la valeur locative estimée des surfaces non occupées) et la juste valeur des immeubles de placement. Il s'agit d'un rendement brut, sans tenir compte avec les charges immobilières attribuables

Rendement brut du dividende

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

Rendement d'une action

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

Rendement net

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

Rendement net du dividende

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

Résultat net dilué par action

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

Résultat net par action (Part du Groupe)^o

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

Réconciliation		31.12.2020	31.12.2019
Résultat net (Part du Groupe) (en milliers €)	A	43.431	65.765
Moyenne pondérée du nombre d'actions	B	25.164.126	24.516.858
Résultat net par action (Part du Groupe) (en €)	=A/B	1,73	2,68

Résultat sur portefeuille^o

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

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

Réconciliation en milliers €	31.12.2020	31.12.2019
Résultat sur vente des immeubles de placement	1.670	5.364
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	15.454	22.307
Autre résultat sur portefeuille	-9.083	-5.661
Résultat sur portefeuille	8.041	22.010
Intérêts minoritaires	-2.654	0
Résultat sur portefeuille (Part du Groupe)	5.387	22.010

Société immobilière réglementée (SIR)

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

Société immobilière réglementée institutionnelle (SIRI)

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

Taux d'endettement

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

Taux d'intérêt moyen des financements^o

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

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

Réconciliation en milliers €	31.12.2020	31.12.2019
Charges d'intérêt nettes	A	7.955
Dette moyenne pondérée de la période	B	397.690
Taux d'intérêt moyen des financements (sur base 360/365) (%)	=A/B	2,0%
		2,1%

Taux d'occupation

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

Valeur d'acquisition d'un bien immobilier

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

Valeur d'investissement d'un bien immobilier

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

Valeur locative estimée (VLE)

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

Valeur nette (juste valeur) par action

Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère (donc après déduction des intérêts minoritaires) divisés par le nombre d'actions en fin d'année (éventuellement après déduction des actions propres). Cela correspond à la valeur nette telle que définie à l'article 2, 23^e de la Loi SIR.

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

Valeur nette (valeur d'investissement) par action[®]

Définition - Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère (donc après déduction des intérêts minoritaires) augmenté de la réserve de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement, divisés par le nombre d'actions en fin d'année (éventuellement après déduction des actions propres). Cette mesure alternative de performance est calculée sur base des comptes annuels consolidés de la société.

Application - La valeur nette (valeur d'investissement) par action mesure la valeur de l'action sur base de la valeur d'investissement des immeubles de placement et permet une comparaison avec le cours boursier.

Réconciliation		31.12.2020	31.12.2019
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère (en milliers €)	A	547.218	523.859
Réserve de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (en milliers €)	B	30.210	28.404
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère - valeur d'investissement (en milliers €)	C=A+B	577.428	552.263
Nombre d'actions en fin d'année	D	25.500.672	24.657.003
Valeur nette (valeur d'investissement) par action (en €)	=C/D	22,64	22,40

Vélocité

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

Remarques? Questions? contact@intervest.be

Ce rapport financier annuel n'est pas un document d'enregistrement au sens de l'article 28 de la Loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés.

Intervest Offices & Warehouses a rédigé son rapport annuel en Néerlandais. Intervest Offices & Warehouses a également traduit ce rapport annuel en français et en anglais. Aussi bien la version néerlandaise, française qu'anglaise de ce rapport annuel sont juridiquement contraignantes. Intervest Offices & Warehouses, représentée par son conseil d'administration, est responsable de la traduction et de la conformité des versions en français et en anglais. Toutefois, au cas de contradiction entre les versions linguistiques, la version néerlandaise a toujours priorité.

La version néerlandaise et la traduction française et anglaise de ce rapport annuel sont disponibles sur le site web de la société, www.intervest.be.

Dit jaarverslag is eveneens beschikbaar in het Nederlands.

This annual report is also available in English.



BEYOND
REAL
ESTATE



Société immobilière
réglementée publique
de droit belge

Uitbreidingsstraat 66
2600 Antwerpen
contact@intervest.be

T +32 3 287 67 67
F +32 3 287 88 69
www.intervest.be