

BEYOND  
REAL  
ESTATE

# 2022

---

## RAPPORT ANNUEL



**INTERVEST**  
OFFICES & WAREHOUSES



Photo couverture avant : Zeebrugge - Zeebrugge Green Logistics  
Photo couverture arrière : Anvers - Greenhouse Collection at the Singel  
Photo sommaire : Anvers - Greenhouse Collection at the Singel

Cette version est une traduction du document d'enregistrement universel du document d'enregistrement universel en langue néerlandaise approuvé par la FSMA.

Intervest Offices & Warehouses, représentée par son conseil de surveillance, responsable du contenu du document d'enregistrement conformément à l'article 26, §1 de la Loi Prospectus, est également responsable du contenu des versions du document d'enregistrement universel qui sont une traduction de la version approuvée par la FSMA.

Les investisseurs peuvent se fier à la version traduite dans le cadre de leur relation contractuelle avec Intervest Offices & Warehouses.

Le document d'enregistrement approuvé par la FSMA peut être obtenu au siège de la société, Uitbreidingsstraat 66, 2600 Berchem ou à l'adresse <https://www.intervest.eu/nl/contact-voor-investeerders>.

## **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 2022, mais ne sont pas 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 le dernier chapitre du Rapport annuel 2022, intitulé « Annexes ». 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.

# SOMMAIRE



<b>Lettre aux actionnaires</b>	<b>4</b>	<b>Rapport d'activités</b>	<b>44</b>
<b>Intervest en un coup d'œil</b>	<b>8</b>	Rapport immobilier	45
Qui est Intervest ?	9	Transactions et développements en 2022	47
Mission & vision	9	Composition du portefeuille	54
Stratégie	11	Évaluation du portefeuille par les experts immobiliers	75
Points forts	12	Le marché de l'immobilier logistique et des bureaux	77
Chiffres clés 2022	13	Rapport financier	82
Résumé 2022	15	Résultats financiers 2022	83
Chiffres clés consolidés sur 2 ans	18	Structure financière	87
Calendrier financier 2023	19	Affectation du bénéfice 2022	95
Historique et étapes importantes	20	EPRA Best Practices	96
<b>Stratégie #connect2025</b>	<b>22</b>	Prévisions 2023	107
Mise à jour de la stratégie de croissance	23	Généralités	107
Stratégie d'investissement	28	Hypothèses	107
<b>Environnement-Société-Gouvernance (ESG)</b>	<b>32</b>	Calendrier financier 2023	112
		Intervest en bourse	113
		Données boursières	113
		Politique de dividendes	116
		Dividende et actions	117
		Actionnaires	118



<b>Déclaration de Gouvernance d'Entreprise</b>	<b>120</b>	<b>Facteurs de risque</b>	<b>246</b>
Généralités	121	Informations générales	255
Organes de gouvernance	123	Identification	256
Politique de diversité	137	Extrait des statuts	260
Rapport de rémunération	138	Commissaire	263
Conflits d'intérêts et autres réglementations	152	Liquidity provider	263
Gestion des risques et contrôle interne	155	Experts immobiliers	263
Autres parties intervenantes	158	Gestionnaires immobiliers	263
<b>États financiers</b>	<b>163</b>	Structure du groupe	264
Compte de résultats consolidé	164	Cadre légal et statuts fiscaux	265
Résultat global consolidé	165	Informations financières historiques incorporées par référence	268
Bilan consolidé	166	Sections obligatoires du rapport annuel	269
Aperçu de mutation des capitaux propres consolidés	168	Responsables du contenu du document d'enregistrement	270
Aperçu des flux de trésorerie consolidés	172	Informations provenant de tiers	270
Notes aux comptes annuels consolidés	173	Document d'enregistrement universel	270
Rapport du commissaire	226		
Comptes annuels statutaires abrégés d'Intervest Offices & Warehouses SA	232	<b>Annexes</b>	<b>271</b>
		Indicateurs clés de performance EPRA	271
		Mesures alternatives de performance	276
		Terminologie	279



# LETTRÉ AUX ACTIONNAIRES

## Chers actionnaires

Après la pandémie du coronavirus, nous avons été confrontés au cours de l'année écoulée à une guerre inattendue et à ses conséquences économiques et financières qui ont impacté notre réalité dans plusieurs domaines. Aujourd'hui, il est rassurant de pouvoir revenir sur une année qui, malgré ces turbulences, s'est terminée sur des réalisations couronnées de succès.

Un mot de remerciement à #TeamIntervest pour le développement d'une organisation qui a une fois de plus démontré sa force et sa flexibilité. Cette équipe est parvenue à poursuivre avec succès la voie de la réorientation, qui passe de l'achat d'immeubles loués à la réalisation de projets immobiliers en propre, de la position de terrain jusqu'à la location à des locataires réputés d'immeubles situés à des emplacements stratégiques. Dans des circonstances souvent difficiles, l'équipe a continué à collaborer avec motivation à la réalisation de la stratégie #connect2022, en portant une attention constante à l'évolution des besoins de nos locataires.

Je tiens à remercier toutes nos parties prenantes, locataires, partenaires, fournisseurs et partenaires financiers, pour la confiance qu'ils continuent de témoigner à Intervest, laquelle s'est traduite, entre autres, par la reconduction d'un certain nombre de contrats de bail importants, une marge opérationnelle stable, la réalisation d'une série de projets de développement stratégiques et la poursuite de l'amélioration de la structure financière.

J'adresse bien entendu un mot de remerciement à tous les actionnaires qui ont contribué à soutenir la stratégie #connect2022 et le turnaround. L'exercice du dividende optionnel par un nombre conséquent d'actionnaires, la green bond et la récente augmentation de capital sont des indicateurs importants de la confiance dans la stratégie et dans les réalisations d'Intervest au cours de l'année écoulée.

---

**#connect2022 a jeté les bases permettant de poursuivre la création de valeur durable et la croissance soutenues par #TeamIntervest**

---

Avec #connect2022, Intervest a présenté en juin 2020 sa stratégie, basée sur quatre piliers liés de manière interactive : création de valeur, orientation client, durabilité et #TeamIntervest. Au cours de l'année écoulée, Intervest a franchi des étapes supplémentaires dans la mise en œuvre de cette stratégie, plus précisément au niveau de la poursuite de la croissance de la juste valeur du portefeuille immobilier, de la réalisation des objectifs de durabilité fixés et de l'exécution en gestion propre du (re)développement de projets immobiliers, en se concentrant sur la création de valeur durable du point de vue de l'investissement et du financement.

---

**2022 est, en résumé, une année de réalisations réussies dans le plan de croissance #connect2022 et de résultats financiers solides, grâce à des locations stratégiques et à une création de valeur durable avec des projets de développement propres.**

---

La stratégie d'Intervest consiste à investir dans des projets créateurs de valeur, où l'accent mis sur l'immobilier logistique a contribué à une répartition du portefeuille immobilier à la fin 2022 de respectivement 47% d'immobilier logistique en Belgique, 26% d'immobilier logistique aux Pays-Bas et 27% de bureaux en Belgique.

Fin 2022, le portefeuille immobilier présente une juste valeur de € 1.333 millions. Cette valeur totale comprend, outre les biens immobiliers disponibles à la location d'un montant d'environ € 1.234 millions, des projets de développement et des réserves de terrains pour environ € 99 millions. Fin 2022, Intervest dispose encore de 283.000 m<sup>2</sup> de projets et de réserves de terrains dans les segments logistiques.

En 2022, des transactions locatives importantes ont été réalisées, de sorte que la durée moyenne des contrats de bail jusqu'à la première date d'échéance passe de 4,3 ans l'an dernier à 4,9 ans pour l'ensemble du portefeuille (5,3 ans pour l'immobilier logistique en Belgique, 6,5 ans pour l'immobilier logistique aux Pays-Bas et 2,9 ans pour les bureaux). Le taux d'occupation à la fin de l'année 2022 s'élève à 90%.





Intervest clôture l'année 2022 avec un EPRA résultat de € 45,4 millions, soit une augmentation de 1% par rapport à 2021. Cela représente un EPRA résultat par action de € 1,71, par rapport à € 1,74 en 2021. Intervest proposera un dividende brut de € 1,53 au même niveau que pour 2021. Ce chiffre correspond à un rendement de dividende brut de 8,0% (sur la base du cours de clôture du 31 décembre 2022).

---

Grâce à ses investissements dans trois segments immobiliers (logistique en Belgique, logistique aux Pays-Bas, bureaux en Belgique) caractérisés par une dynamique cyclique propre, une base de locataires solvables et diversifiés, une capacité de financement suffisante, un bilan solidifié et la réalisation d'étapes importantes dans le plan de croissance stratégique #connect2022, Intervest dispose d'une base solide pour l'avenir, #connect2025.

---

Intervest envisage l'avenir avec confiance sur la base de ses réalisations stratégiques et de la stratégie définie. Une confiance qui se matérialise dans la stratégie actualisée #connect2025, basée sur les piliers connus : création de valeur, durabilité, orientation client et #TeamIntervest. Au cours des prochaines années, l'accent sera mis sur le segment logistique, ce qui implique que la part relative dans le segment des bureaux sera progressivement réduite de manière significative dans les années à venir, avec une proportion relativement limitée de bureaux restant dans le portefeuille. La durabilité fait partie intégrante de l'ADN d'Intervest. L'accent mis sur l'ESG et l'innovation, tant du côté des investissements que du financement, fait partie intégrante de notre stratégie de création de valeur.

La structure de financement d'Intervest a encore été peaufinée en 2022 avec l'augmentation du taux de couverture à 72%, et ce à long terme (moyenne de 5 ans), un tampon de liquidité suffisant grâce à € 200 millions de lignes de crédit non utilisées, une durée moyenne restante des lignes de crédit à long terme de 4 ans et un taux d'intérêt moyen de 2,0% en 2022.

---

Entreprendre durablement fait partie intégrante de l'ADN d'Intervest et est dès lors aussi le fil conducteur lors de l'élaboration d'une feuille de route détaillée visant à définir la politique ESG tant du côté de l'actif que du financement.

---

Le Green Finance Framework, lancé en mai 2022, est un cadre de référence visant à attirer des financements verts pour des immeubles de placement et des projets de développement verts, ce qui contribue à la stratégie de création de valeur durable d'Intervest. Immédiatement après le lancement, une première Green bond a été souscrite, intégrant ainsi la durabilité dans les activités de financement d'Intervest. Au 31 décembre 2022, € 135 millions, soit 16% du portefeuille de crédits, sont constitués de financements verts liés à des investissements dans des immeubles de placement et des projets de développement durables.

La volatilité des conditions de marché, la détérioration des perspectives macroéconomiques et la hausse des taux d'intérêt créent un climat d'incertitude dans lequel entreprendre n'est pas évident. Intervest envisage néanmoins l'avenir avec confiance, en s'appuyant sur des réalisations réussies et renforcée par la récente augmentation de capital réussie qui a permis de lever plus de € 49 millions qui seront utilisés, entre autres, pour financer des opportunités d'investissement en misant sur des immeubles logistiques durables à des emplacements stratégiques, la poursuite de la réalisation du potentiel de développement, le renforcement de l'efficacité énergétique et d'autres investissements en matière de durabilité, la réduction du taux dendettement et la poursuite du renforcement du bilan.

En ce qui concerne l'horizon 2023, Intervest prévoit un EPRA résultat par action d'au moins € 1,48 et a également l'intention de proposer un dividende brut par action d'au moins € 1,53.

Le nouveau plan de croissance stratégique #connect2025 vise un EPRA bénéfice par action de € 1,85 en 2025 et un portefeuille immobilier de plus de € 1,8 milliard.

Une équipe sur laquelle on peut compter se tient prête pour guider Intervest sur le chemin tracé et réaliser sa croissance. Votre confiance et celle de nos parties prenantes revêtent une importance particulière, tout comme l'engagement ininterrompu de #TeamIntervest. Je tiens à profiter de cette occasion pour exprimer une nouvelle fois ma reconnaissance et mes remerciements les plus sincères à tous les intéressés.

Ann Smolders Présidente du conseil de surveillance

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



# INTERVEST EN UN COUP D'OEIL



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

## 1 Qui est Intervest ?<sup>1</sup>

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

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

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

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

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

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

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

## 2 Mission & vision

### Que représente Intervest ?

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

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

### Quelle est la vision d'avenir d'Intervest ?

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

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

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

# ACHIEVING MORE TOGETHER #TeamIntervest



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

GUNTHER GIELEN, CEO INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES

### 3 Stratégie

# #CONNECT2025

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

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

---

Les quatre piliers de la stratégie sont indissociablement liés.

---



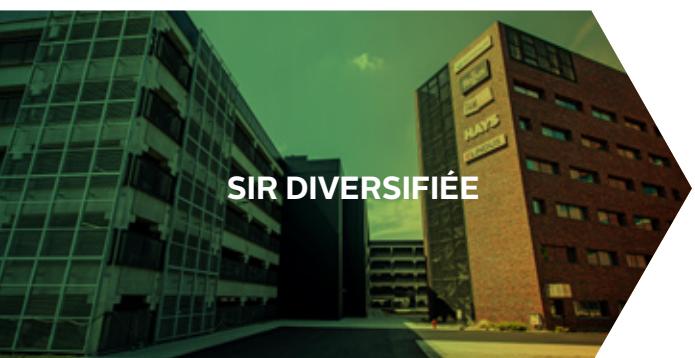

---

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

---

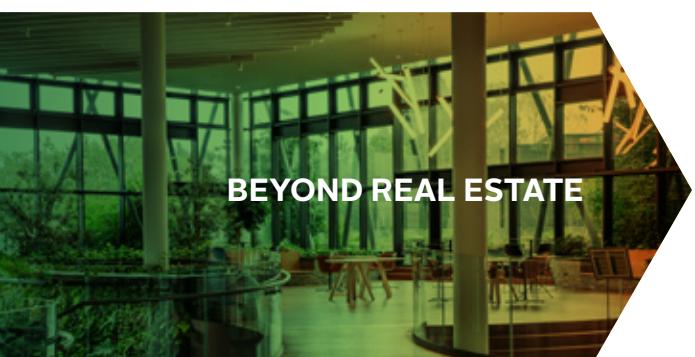
- ▶ propres (re)développements, avec pour résultat visé des rendements plus élevés et une amélioration du profil de risque
  - ▶ création de **clusters** ciblés sur des axes (maritimes) stratégiques, offrant des économies d'échelle et de la flexibilité aux clients
  - ▶ **rotation des actifs** mûrement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

## 4 Points forts



### FORTE RÉPARTITION DES RISQUES

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



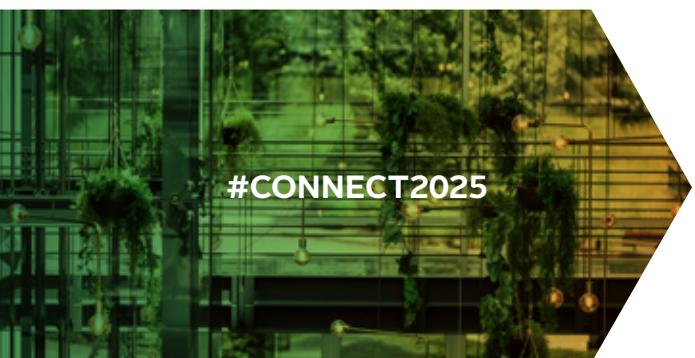
### GESTION INTERNE DYNAMIQUE DES ACTIFS

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



### RENDEMENT ATTRACTIF & FINANCEMENT ÉQUILIBRÉ

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

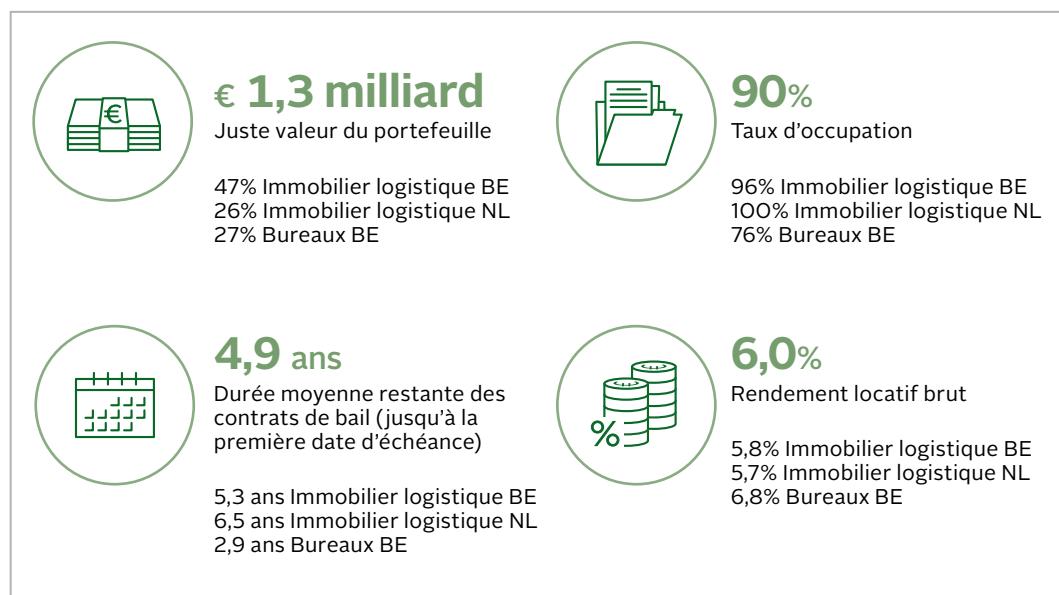


### PLAN DE CROISSANCE STRATÉGIQUE SOLIDE

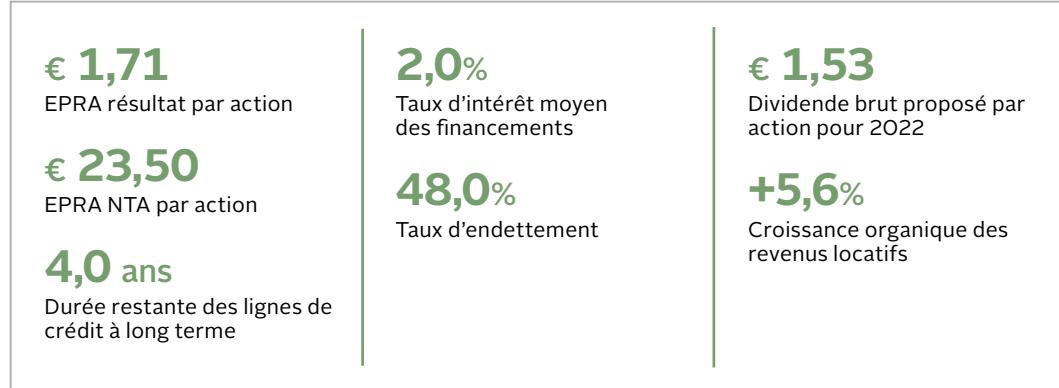
- › Création de valeur
- › Durabilité
- › Orientation client
- › #TeamIntervest

## 5 Chiffres clés 2022

### IMMOBILIER



### FINANCIER



### BOURSE



## DURABILITÉ



**32%**

du portefeuille immobilier au moins BREEAM « Very Good »

**89%**

du portefeuille immobilier logistique équipé de panneaux solaires : 34 MWc

**100%**

électricité provenant des sources renouvelables

**81%**

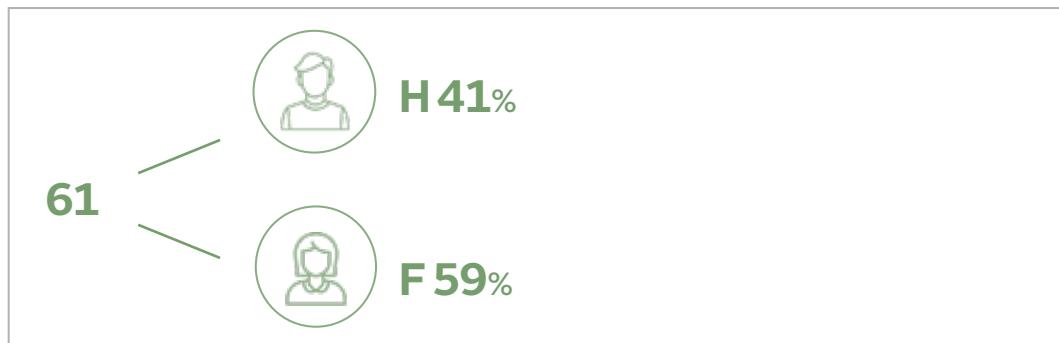
du portefeuille équipés de compteurs intelligents

**206**

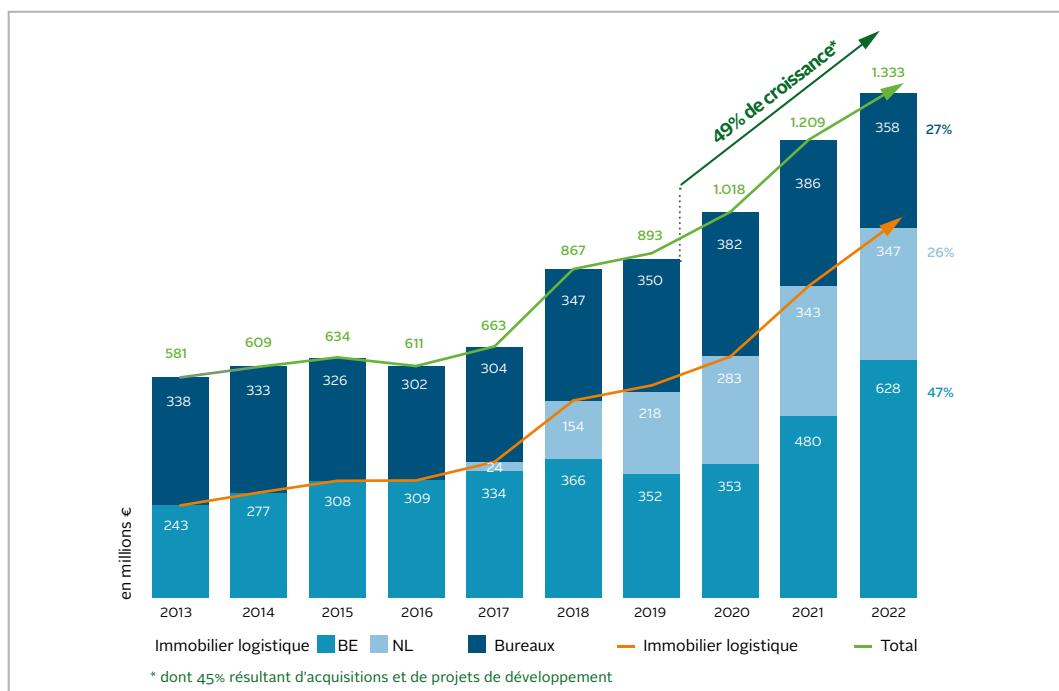
bornes de recharge pour voitures électriques

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

## TEAM



## Juste valeur du portefeuille immobilier



## 6 Résumé 2022

### Résultats financiers solides et chiffres clés

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

### Engagement ESG

- › Objectifs ESG atteints en 2022 :
  - › 32% de Green certified buildings
  - › 89% d'énergie solaire dans l'immobilier logistique
  - › 100% d'électricité provenant de sources renouvelables
  - › 81% de compteurs intelligents
  - › 206 bornes de recharge pour voitures électriques
  - › Engagement ESG montré en soumettant un premier questionnaire CDP (Climate Change) 2022
- › Stratégie #connect2022 réussie qui pose les jalons de la création d'une feuille de route détaillée visant à définir la politique ESG à long terme, liée aux trois fers de lance :
  - › Bâtiments à l'épreuve du temps et efficacité énergétique
  - › Santé et bien-être
  - › Intégrité et conformité
- › Mise en œuvre du Green Finance Framework
- › Les opérations propres à Intervest sont déjà neutres en CO<sub>2</sub> ; pour les nouveaux développements et le portefeuille existant, les objectifs de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> sont fixés selon le pacte vert pour l'Europe

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

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



## Création de valeur et orientation client

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

## #TeamIntervest

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

## Prévisions 2023<sup>1</sup>

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

## Ambitions pour 2025

- › Déploiement de la stratégie de croissance #connect2025
- › Juste valeur du portefeuille immobilier > € 1,8 milliard
- › EPRA résultat par action € 1,85
- › Net debt / EBITDA < 10x
- › Engagement ESG :
  - › 50% de bâtiments verts
  - › 50% de financements verts
  - › Réduction des émissions de CO<sub>2</sub> conforme aux SBTi
- › La base solide d'un rendement en augmentation et du profil de risque proviendra surtout du segment logistique via une rotation bien réfléchie des actifs

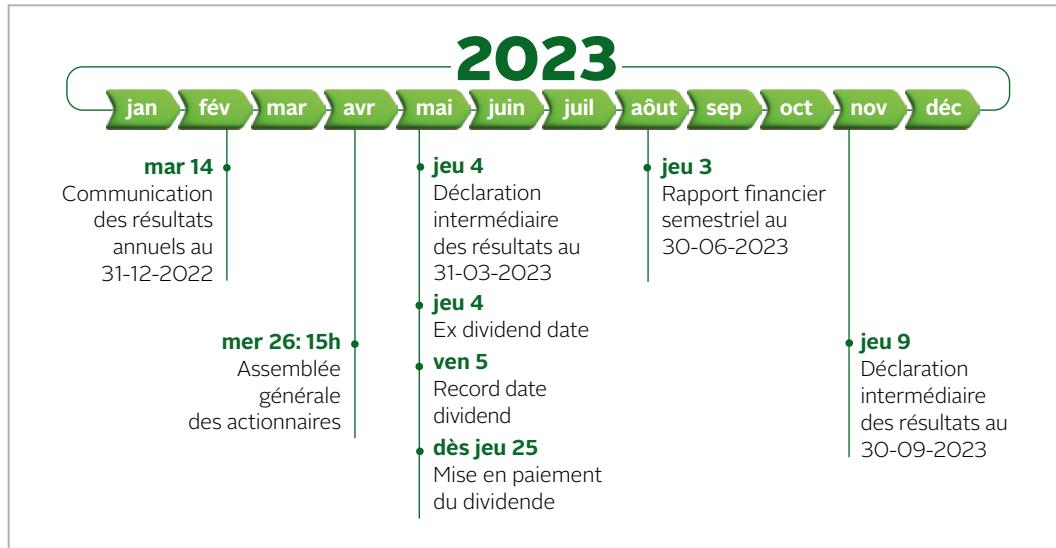
1 Les prévisions sont basées sur les connaissances actuelles et l'estimation des fluctuations des taux d'intérêt, le plan de croissance stratégique #connect2025 et ne tiennent pas compte de circonstances imprévues (telles que les développements sur les marchés immobiliers et financiers et l'évolution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

## 7 Chiffres clés consolidés sur 2 ans

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

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

## 8 Calendrier financier 2023<sup>1</sup>

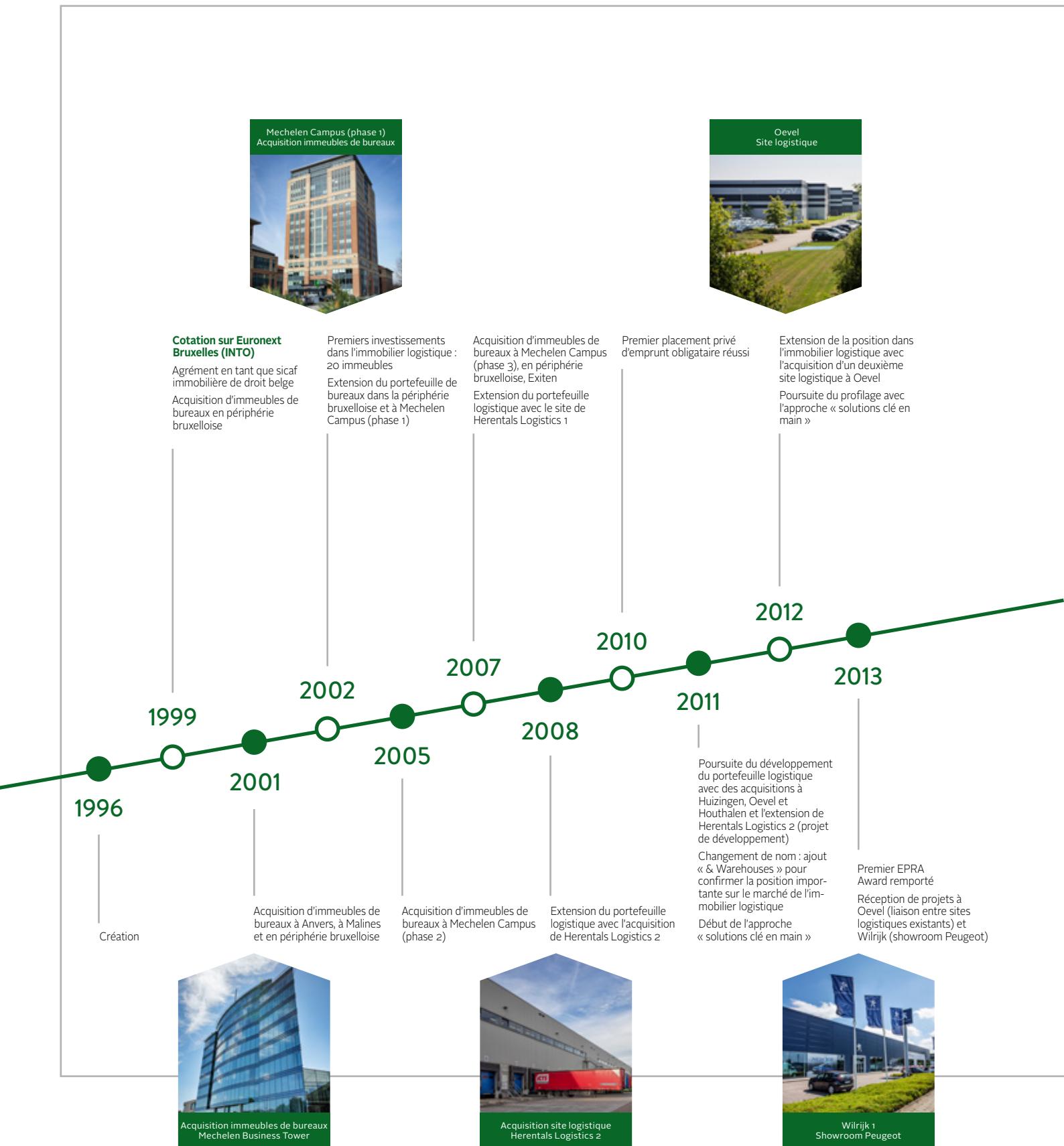


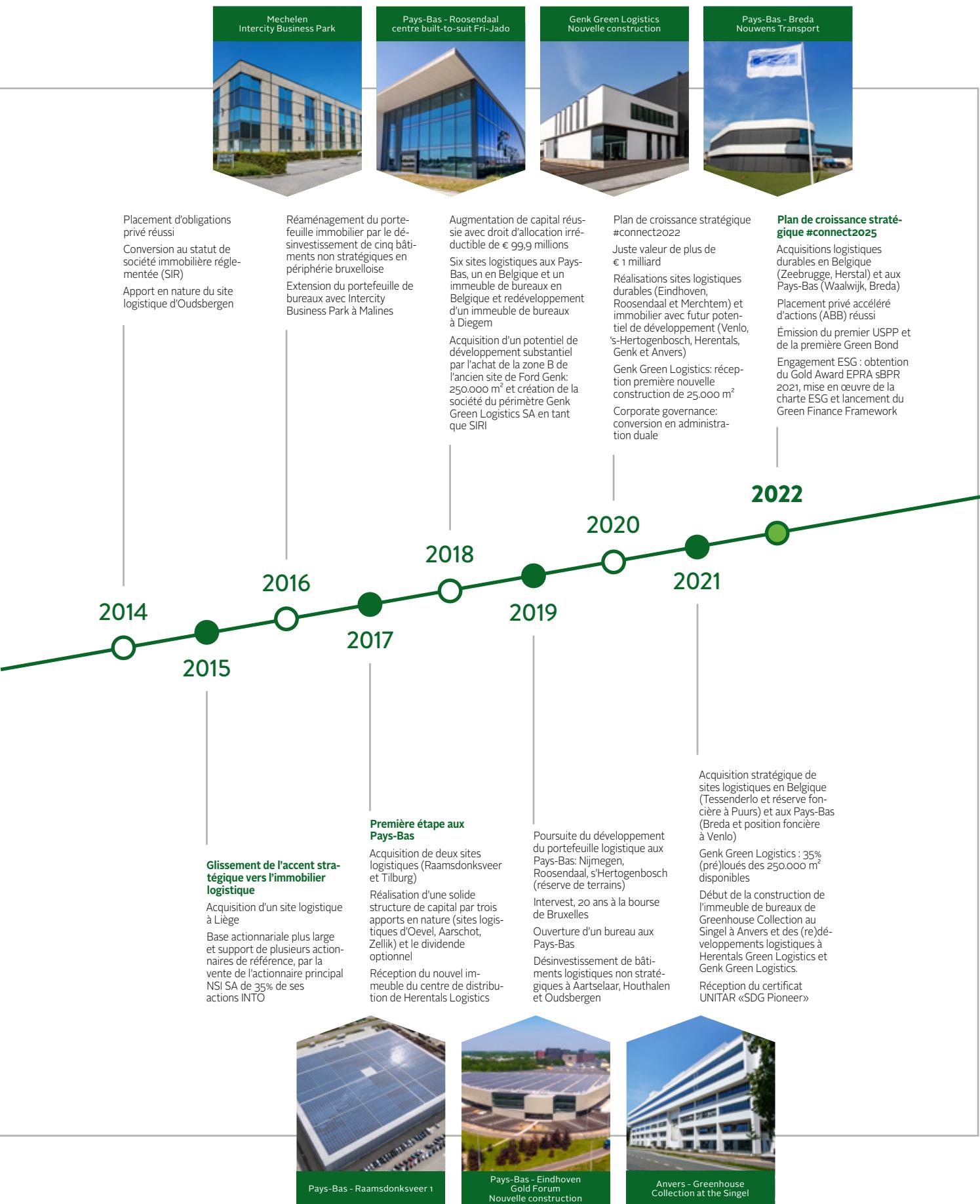
1 Pour toute modification éventuelle du calendrier financier, il est renvoyé au site web de la société, [www.intervest.eu](http://www.intervest.eu)



Bruxelles ) Euronext - Gunther Gielen - Bell ceremony

## 9 Historique et étapes importantes





# STRATÉGIE #CONNECT2025

- 1 Mise à jour de la stratégie de croissance  
#connect2025
- 2 Stratégie d'investissement

## 1 Mise à jour de la stratégie de croissance

# #CONNECT2025

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

---

**Les quatre piliers stratégiques du plan de croissance restent inchangés : création de valeur, durabilité, orientation client et #TeamIntervest.**

---

Avec #connect2025, Intervest présente la mise à jour de son plan de croissance stratégique. Ces dernières années, la société s'est concentrée sur la création de valeur durable dans les projets en cours de construction, et ce dans les trois segments du portefeuille, l'immobilier logistique en Belgique et aux Pays-Bas et les bureaux.

Avec #connect2025, Intervest continue de suivre les lignes déjà tracées pour les années à venir : réaliser une croissance durable, innovante et bien réfléchie de la juste valeur du portefeuille immobilier d'ici fin 2025, améliorer la qualité du portefeuille immobilier par une rotation des actifs, réaliser la chaîne de valeur complète, de l'acquisition (du terrain) à la réception du bâtiment, avec une équipe interne dédiée et motivée, et ce dans une optique de durabilité tant du côté des investissements que du financement. Au cours des prochaines années, l'accent sera mis sur le segment logistique, ce qui implique que la part relative dans le segment des bureaux sera progressivement réduite de manière significative dans les années à venir, avec une proportion relativement limitée de bureaux restant dans le portefeuille.

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

GUNTHER GIELEN, CEO OFFICES & WAREHOUSES

## 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 un avantage agile des cycles d'investissement et du marché locatif sous-jacent dans la logistique en Belgique et aux Pays-Bas et dans les bureaux en Belgique, les segments du portefeuille immobilier.

## DURABILITÉ : ESG ET INNOVATION



Intervest a une vision très large de la durabilité et tient à établir une relation à long terme avec toutes ses parties prenantes.

Intervest veut répondre aux normes les plus élevées en matière de durabilité, tant sur le plan des investissements que du financement, ce qui se reflète dans les fers de lance de la stratégie ESG et de la charte ESG :

- › Bâtiments à l'épreuve du temps et efficacité énergétique
- › Santé et bien-être des travailleurs et des clients
- › Intégrité des affaires et conformité

## ORIENTATION CLIENT : UN PARTENAIRE 'BEYOND REAL ESTATE'



Pour atteindre ces objectifs, l'orientation client est cruciale, tant en externe qu'en interne. Intervest veut être un partenaire immobilier qui va au-delà de la simple location de mètres carrés d'espaces logistiques ou de bureaux, « *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 innovantes, et demande l'engagement d'une équipe solide et motivée au sein de laquelle les collaborateurs travaillent ensemble dans l'intérêt du client. Le fait d'être un partenaire pour les clients se reflète également dans l'ensemble de l'organisation. Toutes les fonctions essentielles à la gestion des clients et des biens immobiliers sont assurées en interne.

## #TEAMINTERVEST



En tant qu'employeur, Intervest veut créer activement un lieu de travail positif et productif et offrir aux collaborateurs les moyens de privilégier un mode de vie sain sur le plan mental, physique et émotionnel. La culture d'entreprise et la manière de se comporter les uns envers les autres reposent sur une base solide, le B.A.-Ba de la motivation : Autonomie, Implication, Compétence, Objectifs et Équilibre. Elle sert de base pour intégrer la réflexion centrée sur le client dans les opérations quotidiennes et créer de la valeur pour les clients et les autres parties prenantes.

Intervest dispose d'une structure transparente et communique ouvertement avec ses collaborateurs. La participation à l'organisation du travail, des projets innovants, des avantages sociaux, des possibilités de formation étendues et une politique de bien-être détaillée sont dès lors essentielles.

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

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

### ► Accent : propres (re)développements

L'accent reste mis sur les redéveloppements et les investissements présentant un potentiel de développement futur. Conformément aux grandes lignes du plan de croissance stratégique et à la poursuite dans #connect2025, Intervest mise sur le maintien de l'ensemble de la chaîne de valeur en interne, de l'acquisition (du terrain) à la réception du bâtiment, et ce dans une optique de durabilité tant du côté des investissements que du financement. Cela signifie donc principalement investir dans des (re)développements propres, qui ne génèrent toutefois pas encore immédiatement de revenus locatifs.

### ► Accent : clusters

Il devient de plus en plus difficile d'acheter à un rendement convenable des biens immobiliers de qualité, loués à long terme. C'est pourquoi Intervest continue de se concentrer sur la formation de clusters dans les segments logistiques, ciblés sur des axes (maritimes) stratégiques. Cela permet à Intervest de fournir à ses clients des services optimaux et efficaces tout en leur offrant de la flexibilité.

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.

### ► Accent : rotation des actifs

Un programme d'investissement et de redéveloppement mûrement réfléchi pour le portefeuille existant, en conformité avec #connect2025, sera mis en œuvre dans les années à venir. Cela implique par ailleurs qu'un certain nombre de bâtiments qui ne remplissent pas les conditions requises seront désinvestis et que les flux de trésorerie générés seront réinvestis dans les segments logistiques du portefeuille.

### ► Accent : ESG et innovation

**L'importance stratégique de l'ESG et de l'innovation dans le plan de croissance #connect2025 se reflète dans une structure de gouvernance et une organisation étendues, avec un responsable ESG global et un responsable pour chaque sous-domaine (E, S, G).**

Le dialogue avec les parties prenantes et l'indice de matérialité débouchent sur les fers de lance suivants, qui sont prioritaires pour Intervest dans le cadre de sa politique de durabilité.

- › Bâtiments à l'épreuve du temps et efficacité énergétique
- › Santé et bien-être des collaborateurs et des clients
- › Intégrité des affaires et conformité

L'**efficacité énergétique** est un point d'attention logique dans la gestion professionnelle de l'immobilier, que ce soit pour l'acquisition de bâtiments neufs et anciens, le développement de nouveaux projets ou la gestion du portefeuille existant.

Intervest prévoit d'intégrer la LCE (Life Cycle Energy) dans ses programmes de redéveloppement et dans le développement de nouveaux projets. Une évaluation de la durabilité de chaque actif est planifiée de manière récurrente pour l'ensemble du portefeuille.

Fin mai 2022, Intervest a mis en œuvre son Green Finance Framework à l'appui de son engagement ferme envers l'ESG. Ce cadre est une extension naturelle et logique de toutes les actions en matière de durabilité et d'environnement que la société entreprend.

Le Green Finance Framework est un cadre de référence visant à attirer des financements verts, qui, selon la condition « *use of proceeds* », sont liés à des investissements dans des immeubles de placement et des projets de développement durables, contribuant ainsi à la stratégie d'Intervest pour un développement de valeur durable et la transition vers une économie sobre en carbone. De cette manière, Intervest ancre la durabilité dans ses activités de financement.

**La santé et le bien-être** des collaborateurs et des collaborateurs des clients Intervest estime pouvoir aider ses collaborateurs sur le plan de la santé et du bien-être dans quatre domaines :

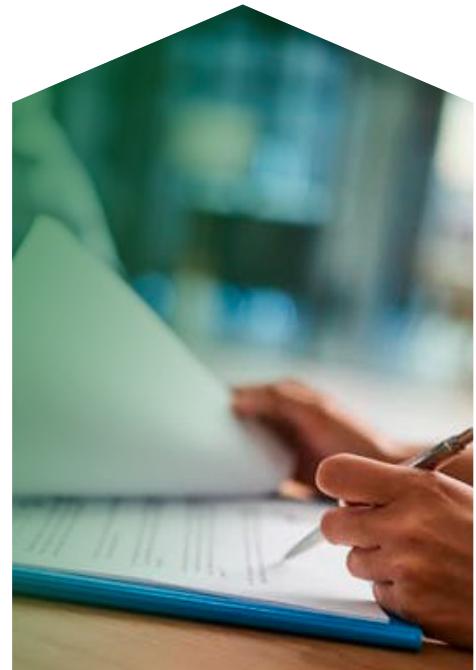
- › dans l'espace physique du bureau, l'environnement de travail
- › en encourageant et en facilitant les bonnes habitudes en matière de santé physique
- › en les aidant à trouver le bon équilibre entre vie professionnelle et vie privée et
- › en les dotant des aptitudes et des compétences dont ils ont besoin pour donner le meilleur d'eux-mêmes.

**Intégrité des affaires et conformité** La gouvernance d'entreprise est un outil permettant de gérer de manière équilibrée les intérêts divers des différentes parties prenantes. En ce sens, elle doit viser en premier lieu à limiter et à gérer correctement les conflits d'intérêts inhérents au travail dans une structure d'entreprise. Des dispositions claires en matière de conflits d'intérêts et une communication transparente avec les parties prenantes sont donc essentielles pour garantir une utilisation des ressources de l'entreprise dans le meilleur intérêt des parties prenantes. De cette manière, la bonne gouvernance crée de la valeur et une croissance durable.



La durabilité fait partie intégrante de l'ADN d'Intervest. L'accent mis sur l'ESG et l'innovation, tant du côté des investissements que du financement, fait partie intégrante de notre stratégie de création de valeur, comme en témoignent la Charte ESG et le Green Finance Framework.

GUNTHER GIELEN, CEO INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES



## #connect2025: objectifs

La création de valeur, la durabilité, l'orientation client et #TeamIntervest sont indissociablement liés. Un lien étroit qui se reflète également dans les objectifs concrets définis pour la période 2023 - 2025.

Une politique de location active et dynamique, attentive aux attentes des locataires (potentiels), s'est traduite par des KPI solides, tant pour le portefeuille existant que pour les projets. Le plan de croissance stratégique #connect2025 a été formulé en partant de cette base solide, tout en continuant de s'appuyer sur les piliers connus pour créer une valeur durable en tant que partenaire des clients avec la #TeamIntervest en interne.

### CRÉATION DE VALEUR

- › Juste valeur du portefeuille immobilier > € 1,8 milliard
- › EPRA résultat par action € 1,85
- › Durée moyenne de location > 6 ans
- › Prolongation de l'échéance des dettes
- › Rotation active des actifs € 150 millions
- › Taux d'endettement < 48%
- › Net debt / EBITDA < 10
- › L'innovation comme centre de profit

### DURABILITÉ

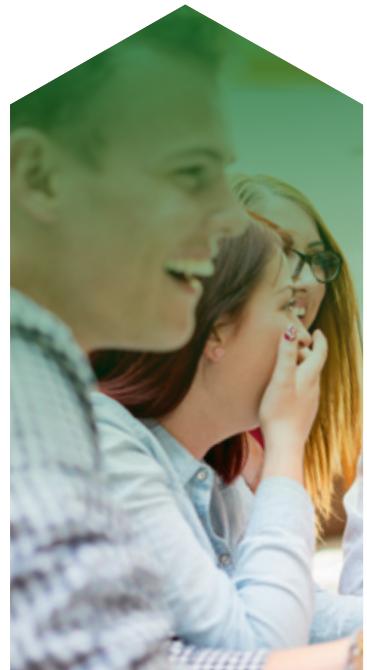
- › 100% du portefeuille immobilier équipé de systèmes de gestion intelligente des bâtiments
- › 50% de « green buildings », où cela est techniquement possible (voir Green Finance Framework)
- › 50% de financement vert sur la base de la condition « *use of proceeds* »
- › 4,7% de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> par an en moyenne, conforme aux SBTi (année de référence 2021)

### ORIENTATION CLIENT

- › Améliorer la fidélité des clients en augmentant le nombre total d'années de location
- › Suivi de la satisfaction des clients au moyen d'enquêtes périodiques

### #TEAMINTERVEST

- › La recherche d'une motivation durable parmi les collaborateurs (rotation < 10%)
- › Transition organique réussie conforme au plan de croissance stratégique actualisé



## 2 Stratégie d'investissement

**La croissance dans les corridors logistiques en Belgique et aux Pays-Bas, facilitée par le réinvestissement des flux de trésorerie libérés grâce à la rotation des actifs, conduit à une forte réduction progressive de la part des bureaux, jusqu'à atteindre une proportion relativement limitée de bureaux restant dans le portefeuille**

La Belgique et ses pays voisins sont idéalement situés d'un point de vue 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.

Dans le segment logistique, le portefeuille d'Intervest évolue en fonction des besoins changeants qui sont devenus d'autant plus explicites pour toutes les parties concernées, notamment en raison de la crise du corona. L'évolution des modes de consommation, l'importance générale du secteur de la distribution, le commerce électronique, l'ancrage local, etc. créent un besoin accru d'espace de stockage et exigent de la flexibilité afin de répondre durablement à un environnement de chaîne d'approvisionnement en mutation.

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.

La **croissance** d'Intervest dans le segment logistique sera réalisée par l'acquisition de biens immobiliers de grande qualité, par des développements sur des positions de terrains situées de préférence à des emplacements bénéficiant 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 last mile et des enjeux climatiques.

Pour les nouvelles acquisitions ou les développements, Intervest **en Belgique** continuera de se concentrer prioritairement sur les trois **principaux axes logistiques de la Belgique** : Anvers - Bruxelles - Nivelles, Anvers - Limbourg - Liège et Anvers - Gand - Bruges. Aux **Pays-Bas**, le portefeuille se déploie sur les axes Moerdijk -s Hertogenbosch - Nijmegen (A59), Bergen-op-Zoom - Eindhoven - Venlo (A58/A67) et Rotterdam - Gorinchem - Nijmegen (A15).

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.

Au cours des prochaines années, l'accent sera mis sur le segment logistique, ce qui implique que la part relative dans le segment des bureaux sera progressivement réduite de manière significative dans les années à venir, avec une proportion relativement limitée de bureaux restant dans le portefeuille.



Créer de la valeur de manière durable, innovante et orientée client, dans une optique d'amélioration continue de la qualité des immeubles, est au cœur de la stratégie #connect2025.

L'accent mis sur la rotation des actifs est dès lors déterminant pour la croissance du segment logistique.

---

## Répondre efficacement aux changements de tendances sur le marché et à l'évolution des besoins professionnels

---

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 recherchent plutôt une **solution globale** où le **service et les fonctionnalités supplémentaires** font la différence. Cette offre s'inscrit logiquement dans l'évolution des méthodes de travail et de la technologie, ainsi que dans le besoin croissant de flexibilité et de mobilité qui en découle afin de travailler indépendamment du lieu et du temps. En partie à cause de la récente pandémie du coronavirus, le paysage des bureaux a évolué vers un environnement de travail mixte. Le télétravail s'est définitivement imposé et les bureaux deviennent aussi des lieux de rencontre. La nouvelle norme semble être devenue un bureau mixte, qui combine les mesures de distanciation sociale avec des horaires de travail flexibles et peut-être même le travail à distance.

La stratégie d'investissement d'Intervest se concentre sur l'extension de son portefeuille logistique, alimentée par la rotation des actifs. Cette stratégie implique de conserver à terme une part relativement limitée de bureaux dans le portefeuille.



## Caractéristiques du portefeuille

Intervest a un **portefeuille immobilier mixte** de € 1.333 millions, composé de 47% d'immobilier logistique en Belgique, de 26% d'immobilier logistique aux Pays-Bas et de 27% d'immeubles de bureaux en Belgique (au 31 décembre 2022).

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
- › impact sur le taux d'endettement
- › suivi des lignes de crédit disponibles
- › 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 85% au 31 décembre 2022.

## 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 également 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.



---

# ENVIRONNEMENT- SOCIÉTÉ- GOUVERNANCE (ESG)

---



## Stratégie #connect2022 réussie qui pose les jalons pour la création d'une feuille de route détaillée visant à définir la politique ESG à long terme

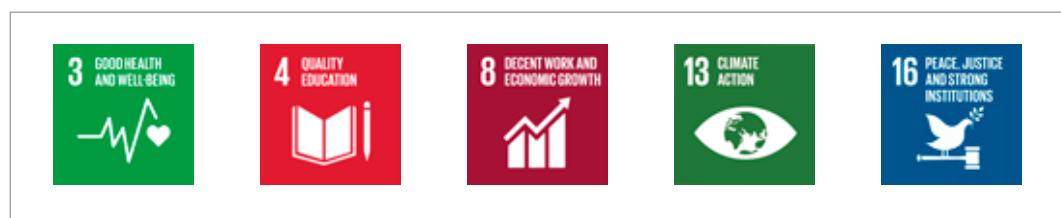
Intervest entend atteindre les normes les plus élevées en matière de durabilité, tant au niveau du portefeuille qu'en termes de financement. En effet, Intervest a une vision très large de la durabilité et tient à créer une relation sur le long terme avec toutes ses parties prenantes. Outre les objectifs concrets et mesurables de la stratégie #connect2025 en matière de bâtiments durables, cette vision large se traduit aussi par une politique transparente et intégrée qui prête également attention à la santé et au bien-être des clients et des collaborateurs.

Intervest contrôle en permanence si ses processus d'investissement et de gestion sont conformes aux **standards** normatifs internationaux suivants :

- › Les 17 objectifs de développement durable (ODD) des Nations Unies<sup>1</sup>
- › Les 10 principes Global Compact des Nations Unies<sup>2</sup>
- › Les 7 Women's Empowerment Principles<sup>3</sup>
- › Les European Public Real Estate sustainable Best Practices Recommendations (EPRA sBPR)<sup>4</sup>
- › Le règlement Taxonomie de l'UE.<sup>5</sup>

Intervest adhère aux 17 ODD des NU et les traduit dans ses activités quotidiennes depuis 2018. En collaboration avec Voka, #TeamIntervest a réalisé au moins 10 ODD par an en 2018, 2019, 2020 et 2021 et a reçu la Voka Charter Duurzaam Ondernemen (VCDO) pour chacune de ces années. De plus, comme chaque ODD a été réalisé au moins une fois au cours de la période de 3 ans, Intervest a obtenu le certificat « SDG Pioneer » de UNITAR, reconnu à l'échelle internationale. Cette collaboration s'est poursuivie en 2022 et, à la mi-2023, la commission d'examen déterminera si les objectifs fixés ont été atteints. Par ailleurs, toujours en collaboration avec Voka, Intervest s'est engagée en 2021 à rendre le modèle d'entreprise plus durable sur la base des ODD. Ce projet s'étend sur 2 ans.

Au fil des ans, Intervest a sélectionné cinq ODD comme objectifs majeurs pour sa stratégie de durabilité. Il s'agit des ODD auxquels Intervest estime pouvoir apporter la plus grande contribution positive à long terme, tout en limitant autant que possible l'impact négatif.



Pour soutenir son adhésion aux 17 ODD des Nations Unies, Intervest s'engage également à respecter les 10 principes du Global Compact des Nations Unies. Le Global Compact des NU est un cadre destiné aux entreprises, dans lequel 10 principes ont été définis dans le domaine des droits de l'homme, du travail, de l'environnement et de la lutte contre la corruption. Il se réfère aussi explicitement aux 7 principes pour l'émancipation des femmes.

1 <https://sdgs.un.org/fr/goals>

2 <https://www.unglobalcompact.org/>

3 <https://www.unglobalcompact.org/take-action/action/womens-principles>

4 <https://www.epra.com/sustainability/sustainability-reporting/guidelines>

5 [https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/banking-and-finance/sustainable-finance/eu-taxonomy-sustainable-activities\\_en](https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/banking-and-finance/sustainable-finance/eu-taxonomy-sustainable-activities_en)

En outre, les mesures de performance EPRA (EPRA sustainability Best Practices Recommendations - EPRA sBPR) qui s'appliquent spécifiquement au secteur de l'immobilier sont utilisées par Intervest depuis 2019 et ont été récompensées par un sBPR Gold Award pour 2021. Elles sont présentées en détail dans le rapport de durabilité sur [www.intervest.eu](http://www.intervest.eu).

Afin d'atteindre les objectifs de l'UE en matière de climat et d'énergie à l'horizon 2030 et de réaliser les objectifs du pacte vert pour l'Europe, il est absolument essentiel que les investissements soient orientés vers des projets et activités durables. Dans ce contexte, Intervest a établi une feuille de route avec des objectifs liés aux trois fers de lance de la politique ESG : bâtiments à l'épreuve du temps et efficacité énergétique, santé et bien-être, intégrité des affaires et conformité.

## Indice de matérialité

Bien que tous les thèmes ESG soient importants, Intervest estime que certains thèmes peuvent être plus importants que d'autres lorsqu'il s'agit de prendre des décisions d'investissement et/ou de gestion relatives à ses actifs ou à ses propres activités. C'est pourquoi des évaluations de matérialité sont régulièrement effectuées sur un large éventail de thèmes liés à la durabilité, sur la base des contributions d'une série de parties prenantes, dont les actionnaires, les partenaires financiers, les clients, les fournisseurs et, bien entendu, les travailleurs.

Le résultat de cette évaluation de matérialité peut inciter de temps à autre l'entreprise à actualiser les thèmes repris dans la charte ESG, en combinaison avec les indicateurs de performance pertinents, afin de rester en phase avec les attentes des principales parties prenantes.

L'indice de matérialité pour 2022 est représenté ci-dessous.

		Importance for internal stakeholders Intervest		
		Moderate	Significant	Major
Importance for external stakeholders Intervest	Major	<b>Renewable energy solutions</b> <b>Employee attraction and retention</b>	<b>Energy efficiency + Carbon footprint</b> <b>Stakeholder relations</b>	
	Significant	<b>Water management</b>  <b>Employee development</b> <b>Environmental awareness</b> <b>Digitalisation</b> <b>Climate change adaptation</b> <b>Biodiversity</b> <b>Community engagement</b>	<b>Business integrity + Ethics and transparency</b> <b>Health, well-being and safety</b>	
	Moderate	<b>Pollution prevention</b> <b>Waste management</b> <b>Circular economy</b> <b>Mobility</b>	<b>Diversity/inclusion</b> <b>Data privacy</b>	
Importance for internal stakeholders Intervest				
<b>Future-proof buildings / Energy efficiency</b> <b>Health, well-being &amp; safety</b> <b>Business integrity &amp; compliance</b>				

## Fers de lance

Le dialogue avec les parties prenantes et l'indice de matérialité débouchent sur les fers de lance suivants, qui sont prioritaires pour Intervest dans le cadre de sa politique de durabilité.

- › Bâtiments à l'épreuve du temps et efficacité énergétique
- › Santé et bien-être des collaborateurs et des clients
- › Intégrité des affaires et conformité

## Bâtiments à l'épreuve du temps et efficacité énergétique



Installations photovoltaïques, chauffage sans gaz, éclairage LED intelligent, acoustique agréable, débits de ventilation élevés avec groupe équipé d'un système de récupération de chaleur, appareils sanitaires économies en eau, bonne isolation des murs, de la menuiserie extérieure et de la toiture, organisation d'un contrôle quinquennal de l'état du bâtiment... voici quelques-unes des nombreuses manières de fournir des bâtiments durables et de réduire les émissions de CO<sub>2</sub>.

L'efficacité énergétique est un point d'attention logique dans la gestion professionnelle de l'immobilier, que ce soit pour l'acquisition de bâtiments neufs et anciens, le développement de nouveaux projets ou la gestion du portefeuille existant.

Intervest prévoit d'intégrer la LCE (Life Cycle Energy) dans ses programmes de développement, aussi bien dans ses programmes de redéveloppement du portefeuille existant que dans le développement de nouveaux projets. Une évaluation de la durabilité de chaque actif est planifiée de manière récurrente pour l'ensemble du portefeuille.

## Certificats bâtiments verts

L'impact et la performance durable de l'immobilier ont été traduits en indicateurs exploitables, qui sont repris dans des systèmes internationaux de certification des bâtiments verts, tels que BREEAM<sup>1</sup>.

*2022 : 32% du portefeuille immobilier BREEAM  
« Very Good » ou plus*

Intervest considère qu'un bâtiment ayant un score de « Very Good » ou plus est un bâtiment durable et s'est fixé comme objectif qu'au moins 30 % de son portefeuille immobilier<sup>2</sup> soit certifié BREEAM avec un score de « Very Good » ou plus d'ici la fin de 2022. Au 31 décembre 2022, l'objectif a été atteint avec 32 % des bâtiments ayant obtenu une certification BREEAM « Very Good » au minimum. Dans ce contexte, il est toutefois important qu'Intervest place toujours le locataire et la création de valeur au premier plan, afin que les évaluations BREEAM ne se limitent pas à simplement cocher les cases, mais que les solutions ne soient mises en œuvre que si elles créent réellement une valeur ajoutée.

## Efficacité énergétique

Compte tenu de l'engagement d'Intervest à être une force positive dans la lutte contre le changement climatique, l'accent est surtout mis sur l'efficacité énergétique de l'immobilier disponible à la location, ce qui est une exigence essentielle de la feuille de route vers un portefeuille avec zéro émission nette de carbone.

*2022 : 100% d'électricité provenant de sources renouvelables*

<sup>1</sup> BREEAM est un label de durabilité reconnu à l'échelle internationale pour les bâtiments, qui permet de mesurer et d'évaluer la durabilité des bâtiments : de l'énergie à la santé des occupants, en passant par la gestion des déchets.

<sup>2</sup> Projets en cours d'exécution non inclus.

Depuis plusieurs années, Intervest choisit résolument de se fournir en électricité durable. Par conséquent, 100% de l'électricité achetée par Intervest provient de **sources renouvelables**, ce qui réduit les émissions globales de carbone de ces bâtiments.

Intervest s'engage non seulement à consommer de l'électricité provenant de sources renouvelables, mais contribue aussi activement à la production d'électricité renouvelable. Dans la mesure du possible, Intervest fait équiper les toits de ses bâtiments logistiques d'une **installation photovoltaïque**. Cela ne signifie pas qu'Intervest investit toujours elle-même dans l'achat de panneaux solaires. Dans de nombreux cas, il existe un partenariat avec une tierce partie pour le financement et l'exploitation des panneaux solaires. Au 31 décembre 2022, environ 89% des immeubles logistiques sont équipés de panneaux solaires, ce qui représente une installation de 34 MWc.

*2022 : panneaux solaires : 89% du portefeuille logistique*  
 = installation de 34 MWc  
 = besoins énergétiques de 8.800 ménages  
 = absorption de CO<sub>2</sub> de 1.100 hectares de forêts  
 = 11.000 tonnes de CO<sub>2</sub> évitées

La réduction délibérée de la consommation d'énergie est tout aussi importante que l'achat d'électricité provenant de sources renouvelables et la production de sa propre électricité verte. Pour réduire délibérément la consommation d'énergie, il faut d'abord s'assurer que l'on dispose d'une image complète et précise de la consommation actuelle au sein du portefeuille.

Sur la base de données de mesure précises, des programmes d'amélioration peuvent alors être mis en œuvre. Fin 2022, Intervest a une vision claire des données de consommation de l'énergie que la société achète elle-même, mais les efforts significatifs pour réduire la consommation dans d'autres bâtiments sont plus difficiles à mesurer. C'est pourquoi Intervest installe des **compteurs intelligents** non seulement pour augmenter son périmètre d'analyse et de reporting de la consommation d'énergie, mais aussi pour permettre à ses locataires d'avoir une meilleure vue d'ensemble de leur consommation d'énergie, notamment grâce à la lecture instantanée et à distance des résultats.

Avec à l'esprit l'adage « mesurer, c'est savoir », un système de surveillance énergétique a été installé dans 81% du portefeuille immobilier au 31 décembre 2022.

*2022 : 81% équipés de compteurs intelligents*

L'un des plus grands défis de la gestion ESG est le volume, la complexité et l'agrégation des données ESG, ainsi que la garantie de la qualité et de la sécurité des données. Les solutions **numériques** peuvent faciliter la planification, le contrôle et la gestion des données.



## La durabilité repose sur la numérisation

Intervest veut optimiser les relations de travail entre ses collaborateurs et la communication avec ses parties prenantes, et intègre donc les nouvelles technologies numériques pour simplifier ses processus opérationnels.

La numérisation approfondie qui est appliquée à l'immeuble de bureaux iconique Greenhouse Collection at the Singel à Anvers en est un exemple.

## Mobilité durable

Le gouvernement belge a décidé de rendre les voitures de société électriques obligatoires à partir de 2026. En 2021, un projet a été lancé en vue d'analyser les espaces de stationnement de chaque site du portefeuille et d'examiner les possibilités d'y installer des **bornes de recharge pour voitures électriques** (PHEV et FEV)<sup>1</sup>. L'appel d'offres a été réalisé fin 2021. L'objectif d'installer au moins 200 bornes de recharge d'ici à la fin 2022 a été atteint.

*2022 : 206 bornes de recharge pour voitures électriques*

## Financements verts - Green Finance Framework

En ce qui concerne le financement, des normes élevées en termes de durabilité sont également visées. Au 31 décembre 2022, le portefeuille de crédits s'élève à environ € 829 millions, dont € 135 millions, soit 16%, sont des financements verts. Selon la condition « *use of proceeds* », ces financements verts ne sont mis à disposition qu'en vue d'être utilisés pour financer des investissements durables dans des bâtiments et des projets. Dans ce contexte, deux crédits ont été conclus avec la Banque Triodos, plus précisément en 2019 pour un montant de € 25 millions et en 2021 pour € 40 millions. Les deux crédits ont une durée de 7 ans. En 2022, Intervest a également mis en œuvre son Green Finance Framework. Fin 2022, € 70 millions en obligation durable (Green bond) et en financements durables relèvent de ce cadre. La section ci-dessous donne de plus amples explications sur le Green Finance Framework d'Intervest.

*Au 31 décembre 2022, Intervest dispose de € 135 millions ou 16% de financements verts selon la condition « *use of proceeds* »*

## Green Finance Framework

Fin mai 2022, Intervest a mis en œuvre son Green Finance Framework à l'appui de son engagement ferme envers l'ESG. Ce cadre est une extension naturelle et logique de toutes les actions en matière de durabilité et d'environnement que la société entreprend.

Le Green Finance Framework est un cadre de référence visant à attirer des financements verts, qui, selon la condition « *use of proceeds* », sont liés à des investissements dans des immeubles de placement et des projets de développement durables, contribuant ainsi à la stratégie d'Intervest pour un développement de valeur durable et la transition vers une économie sobre en carbone. De cette manière, Intervest ancre la durabilité dans ses activités de financement.

*€ 70 millions d'obligations et de financements durables relèvent du Green Finance Framework en 2022*

Immédiatement après le lancement du Green Finance Framework, une première obligation durable a été émise avec succès pour un montant total de € 45 millions (sur 5 ans à 3,6%) malgré la volatilité actuelle sur les marchés financiers. Le financement vert supplémentaire, selon la condition « *use of proceeds* », de € 25 millions, conclu avec ING Belgium pour 5 ans, relève également du Green Finance Framework.

1 PHEV = Plug-in Hybrid Vehicles, FEV = Full Electric Vehicles

Le Green Finance Framework d'Intervest est aligné sur les Green Bond Principles de l'ICMA (International Capital Markets Association) et sur les Green Loan Principles de la LMA (Loan Market Association) et suit également leurs recommandations en matière d'examen externe.

Le cadre a été examiné par ISS ESG. Intervest fera valider annuellement par un tiers externe l'affectation des revenus des instruments de financement vert, à partir d'un an après l'affectation ou après l'affectation de tous les instruments de financement vert. Ces rapports seront disponibles sur le site web d'Intervest.

Le Green Finance Framework d'Intervest comprend quatre éléments fondamentaux.

- › Utilisation des revenus
- › Processus d'évaluation et de sélection des projets
- › Gestion des revenus
- › Reporting

#### **Utilisation des revenus**

Les revenus des instruments de financement vert seront utilisés dans des bâtiments verts. Pour connaître le portefeuille éligible et les critères d'éligibilité, il est renvoyé au site web [www.intervest.eu/fr/green-finance-framework](http://www.intervest.eu/fr/green-finance-framework).

#### **Processus d'évaluation et de sélection des projets**

Intervest a mis en place un Green Finance Committee (GFC) transversal au cours du premier semestre 2022. Cette équipe rassemble l'expertise de diverses activités commerciales. Le GFC est soutenu par le conseil de direction et fait rapport au conseil de surveillance.

Le GFC est chargé, entre autres, des tâches suivantes :

- › examiner et mettre à jour le contenu du cadre
- › évaluer et identifier le portefeuille éligible par rapport aux critères définis dans le cadre, valider la finalité du financement et les objectifs environnementaux
- › suivre l'affectation des revenus provenant des instruments de financement vert aux projets verts éligibles et leur évolution dans le temps.

Intervest a développé une politique ESG pour guider l'élaboration de sa vision en matière de gestion durable de ses biens immobiliers. Cette politique couvre des sujets qui sont mis en œuvre chez Intervest, comme la gestion des risques, la Charte de Gouvernance d'Entreprise et le code de conduite, qui limitent tous les risques environnementaux et sociaux possibles qui sont potentiellement liés aux projets verts éligibles.

Un code de conduite bien ancré garantit que les conflits potentiels sont identifiés, que les dilemmes peuvent être abordés ouvertement et que des comportements inappropriés peuvent être signalés.

#### **Gestion des revenus**

Les revenus nets sont utilisés au niveau du portefeuille et feront l'objet d'un suivi par le GFC.



Intervest a l'intention d'allouer les revenus des instruments de financement vert, dans les 12 mois suivant la date d'émission, à un portefeuille de projets verts éligible qui répond aux critères d'éligibilité.

#### Reporting

Intervest préparera chaque année un rapport d'allocation et un rapport d'impact jusqu'à ce que l'allocation complète des instruments de financement vert soit investie.

Toutes les informations sur le Green Finance Framework d'Intervest sont disponibles sur [www.intervest.eu](http://www.intervest.eu).

## Santé et bien-être des collaborateurs et des clients



### Collaborateurs

Intervest pense que les collaborateurs sont mieux à même de contribuer au succès de l'entreprise s'ils se sentent heureux, en bonne santé et impliqués. De nombreux facteurs entrent en jeu lorsqu'il s'agit de créer un équilibre optimal. En tant qu'employeur, Intervest veut créer activement un lieu de travail positif et productif et offrir aux collaborateurs les moyens de privilégier un mode de vie sain sur le plan mental, physique et émotionnel.

Au cours de l'année écoulée, le travail s'est poursuivi avec « **Intervest Wellness** ». Un thème différent a été mis en avant chaque trimestre. Le premier trimestre 2022 a été consacré au sommeil, avec des thèmes tels que la pleine conscience, le besoin de lumière du jour et la concentration. Le thème abordé au deuxième trimestre a été celui de l'activité physique, avec des informations sur le sport, l'exercice au travail et des conseils pour des exercices de musculation. Le troisième trimestre a été consacré à une alimentation saine : un lunch rapide et sain, l'importance de l'hydratation et des super aliments locaux. Enfin, le dernier trimestre a été placé sous le signe du bien-être mental, avec des conseils sur la résistance au stress, la résilience et la positivité.

Un **environnement de travail sain** est aussi un **environnement de travail sûr**. Les collaborateurs qui sont responsables de la gestion des bâtiments et les visitent régulièrement ont suivi une formation SCO-VCA de deux jours afin de mieux connaître les lois et réglementations sur la **prévention** et la **sécurité** au travail, de mieux reconnaître les situations dangereuses sur le lieu de travail et d'être ainsi en mesure de prévenir les accidents du travail. Cette formation a été complétée par une formation sur les dangers des installations électriques, ce qui a permis aux immeubles d'Intervest d'obtenir le certificat BA4. Au deuxième semestre 2022, une convention de collaboration a été signée avec tous les entrepreneurs travaillant pour Intervest; cette convention contient des accords concernant la sécurité sur les chantiers.

Tous les assistants d'accueil des hubs Greenhouse ont suivi la formation « **Secouriste d'entreprise** ». Ils peuvent ainsi aider non seulement les collaborateurs d'Intervest, mais aussi les co-workers et les clients des serviced offices en cas d'urgence.

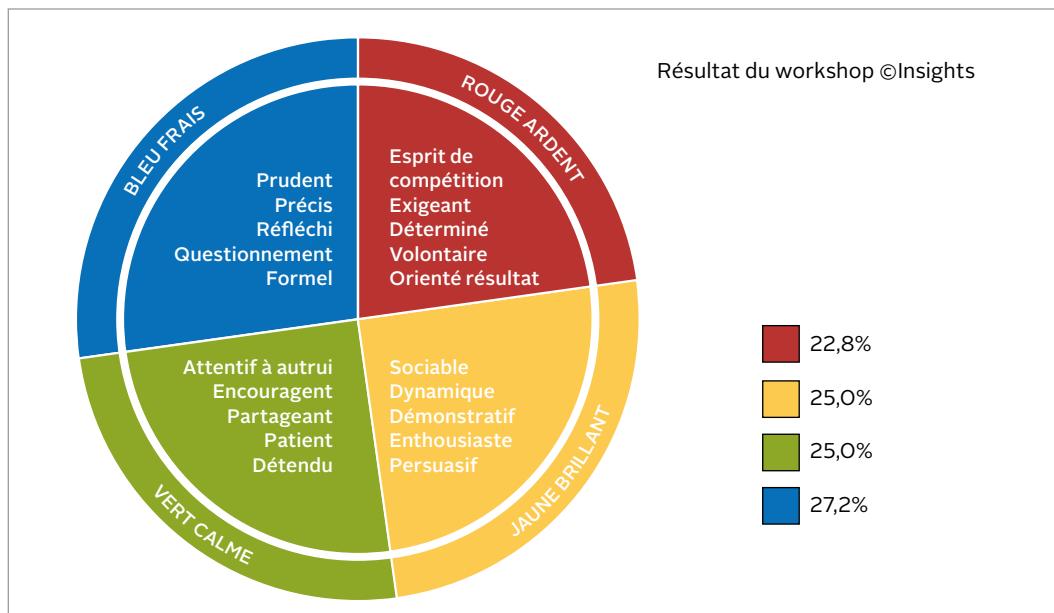
Une communication quasi quotidienne sur l'**intranet** concernant la durabilité, le bien-être, la prévention, la collaboration, les droits des travailleurs, etc. maintient la santé et le bien-être au travail sous les projeteurs et souligne également l'importance de la santé et du bien-être des collaborateurs pour Intervest.

Une **party team** active apporte la cerise sur le gâteau avec les activités de détente nécessaires telles qu'un barbecue en hiver et une soirée dansante *underground*.

L'**inclusion et la diversité** sont un thème d'actualité important. Outre les critères les plus évidents tels que l'âge, le genre, l'origine, etc., il est intéressant dans un contexte professionnel de prêter attention aux différences au sein de l'équipe en termes de préférences de pensée et de personnalités. *Insights* est un moyen de cartographier cela. Une meilleure compréhension de soi-même et des autres conduira à une meilleure

collaboration et à un plus grand engagement envers l'équipe et l'organisation. Dans le courant de 2022, la #TeamIntervest dans son ensemble a été passée au crible. Le résultat est une répartition relativement équilibrée des collaborateurs entre les différentes « couleurs » du modèle, tel que représenté ci-dessous.

Le travail de fin d'études de plusieurs étudiants de la filière Intercultural Relations Management de la Thomas More Hogeschool, pour lequel des collaborateurs ont été interviewés, a révélé qu'Intervest met beaucoup de choses en place pour que chacun se sente bienvenu et accepté. Il est également apparu que les collaborateurs sont écoutés et que l'esprit d'entreprise et le leadership sont encouragés et soutenus. Les étudiants ont abordé cette thématique sous un angle plus large que simplement celui de l'origine ethnique et ont donc aussi inclus des critères tels que l'âge, le genre, les handicaps et d'autres préférences de pensée.



## Clients

La durabilité au large sens du terme est également un critère important lors de décisions concernant les investissements. Les dispositifs qui améliorent le  **bien-être** des collaborateurs dans l'immeuble jouent un rôle déterminant. Y a-t-il suffisamment de lumière naturelle ? Quels espaces de détente sont prévus pour les travailleurs ? De tels équipements supplémentaires pour les clients (douches, casiers, infrastructure de recharge pour vélos, etc.), la lumière naturelle dans l'entrepôt, un environnement extérieur agréable, vert et riche en biodiversité, une protection solaire efficace, etc. font partie des aspects santé et bien-être de la politique de durabilité, et également du positionnement général de l'entreprise, qui vise à « **décharger** » les clients et à aller *beyond real estate*.

En 2022, la mission *beyond real estate* d'Intervest se traduit principalement par des travaux d'initiative personnelle sur des bâtiments du portefeuille dans les deux segments. Par exemple, les unités logistiques de Herentals, qui abritaient auparavant Nike Europe Holding, ont été converties en unités à locataires multiples, et le nécessaire est prévu pour la réalisation d'un foodbar sur le site de bureaux de Malines.

En 2020, après le lancement de la stratégie #connect2022, des dispositions ont été prises dans le but de **mesurer la satisfaction des clients** au moyen de la méthode NPS (Net Promotor Score). Différents éléments de satisfaction ont été sondés : cela va de la satisfaction par rapport aux immeubles dans lesquels les clients sont hébergés jusqu'à la satisfaction par rapport aux services fournis par Intervest, ainsi qu'aux attentes des clients. Les personnes font la différence, comme le prouve l'équipe des hubs Greenhouse, ce qui se reflète dans les résultats de plus en plus positifs par rapport à l'enquête précédente concernant Greenhouse. Pour Intervest en général, un certain nombre de points d'amélioration sont apparus et l'exercice a permis de cerner ce que les clients attendent vraiment d'un propriétaire d'immeuble qui veut aller *beyond real estate* et « **décharger** » les clients. Intervest continue d'agir tenant compte de ces informations.

## Intégrité et conformité des affaires



Intervest s'efforce de créer une valeur durable à long terme et, par conséquent, applique aussi des normes élevées en matière d'intégrité commerciale pour ses collaborateurs et partenaires commerciaux. Un reporting sur toutes les questions relatives à l'informatique, au numérique et à la cybersécurité est également établi à l'intention du conseil de surveillance.

Les activités suivantes ont eu lieu en 2022.

Le **processus annuel de confirmation** du code de conduite, au cours duquel tous les collaborateurs ont marqué leur accord sur le code de conduite, ainsi que la procédure de signalement des irrégularités ont été finalisés. Six nouveaux collaborateurs, dont un travailleur intérimaire, ont participé à un workshop sur la conformité.

Dans le cadre de la nouvelle directive européenne sur les **lanceurs d'alerte**, la formation nécessaire a été suivie et une analyse d'impact a été réalisée pour Intervest.

En 2021, le **projet FAIR** a été lancé pour identifier les actions nécessaires dans le domaine de la conformité au sein d'Intervest. Les domaines ouverts ont continué à faire l'objet d'un suivi en 2022 (principalement les inspections et les permis, les projets de développement). Sa mise en œuvre a également commencé pour les activités aux Pays-Bas, l'objectif étant de s'aligner sur le fonctionnement belge en termes d'inspections et de permis.

Aucun rapport d'incident lié au RGPD n'a été signalé en 2022.

Le département TIC a régulièrement mis l'accent sur la sécurité en fournissant des informations et des formations sur le phishing, les mails contenant des virus et autres, combinées à la mise à jour du programme antivirus. Ainsi, toute la TeamIntervest a suivi une formation sur la cybersécurité via le nouvel environnement d'apprentissage en ligne d'Intervest, l'Intervest Academy, et a par conséquent obtenu un certificat.

Des réunions régulières sur les risques et la conformité sont organisées avec le président du comité d'audit et des risques, le CEO, le CFO et le compliance officer. La conformité fait également partie des différents groupes de projet au sein de l'entreprise.

## Feuille de route

En s'appuyant sur les bases déjà posées de la stratégie #connect2022 réussie, Intervest a entamé l'élaboration d'une feuille de route détaillée afin de définir sa stratégie ESG à long terme. En 2022, Intervest a ainsi continué à élaborer une charte ESG comprenant des objectifs spécifiques tels que la réduction des émissions de CO<sub>2</sub>. Cette charte a pour but d'intégrer la durabilité dans toutes les activités de la société et de veiller à une optimisation continue de l'entrepreneuriat durable au sein d'Intervest et vis-à-vis des parties prenantes externes.

*Intervest continuera à viser la conformité aux 17 ODD des Nations Unies, aux principes du Global Compact, aux meilleures pratiques en matière de durabilité de l'EPRA et au règlement Taxonomie de l'UE*

Dans la feuille de route à l'horizon 2030, l'intention est de continuer à se concentrer sur les trois fers de lance issus du dialogue avec les parties prenantes et de l'indice de matérialité.

## Objectifs ESG

2022	Objectif KPI 2022	Situation au 31.12.2022	Descriptif
<b>Green certified buildings: BREEAM au moins « Very Good »</b>	30%	<b>32%</b> <b>OBJECTIF ATTEINT</b>	L'objectif est que 30% du portefeuille immobilier bénéficient au moins d'une certification BREEAM « Very good ». Au 31 décembre 2022, ce KPI est atteint avec 32% des bâtiments certifiés BREEAM « Very Good » au minimum.
<b>Energie solaire dans l'immobilier logistique</b>	80%	<b>89%</b> <b>OBJECTIF ATTEINT</b>	Intervest compte équiper 80% de son immobilier logistique d'installations photovoltaïques, lorsque c'est techniquement possible. Au 31 décembre 2022, cet objectif a été dépassé, plus précisément 89% des bâtiments du portefeuille logistique en sont équipés, ce qui représente une installation de 34 MWc, soit les besoins énergétiques de 8.800 ménages, l'équivalent de l'absorption de CO <sub>2</sub> de 1.100 hectares de forêts et près de 11.000 tonnes d'émissions de CO <sub>2</sub> évitées.
<b>Sources d'énergie renouvelables</b>	100%	<b>100%</b> <b>OBJECTIF ATTEINT</b>	Intervest s'engage à se fournir exclusivement en électricité produite à partir de sources renouvelables. Depuis plusieurs années, Intervest a un contrat d'électricité avec Engie qui fournit de l'électricité à partir de sources renouvelables.
<b>Systèmes de contrôle d'énergie</b>	80%	<b>81%</b> <b>OBJECTIF ATTEINT</b>	Avec à l'esprit l'adage « mesurer, c'est savoir », l'objectif est d'équiper 80% du portefeuille immobilier de compteurs intelligents. Au 31 décembre 2022, un système de surveillance énergétique est installé dans 81% du portefeuille immobilier.
<b>Infrastructures de recharge</b>	200 bornes de recharge	<b>206 bornes de recharge</b> <b>OBJECTIF ATTEINT</b>	Dans le cadre d'une mobilité électrique (future), le projet a été lancé en 2021 d'analyser les espaces de stationnement de chaque site du portefeuille en termes de possibilités d'installation d'une infrastructure de recharge pour les voitures électriques (PHEV et FEV). L'appel d'offres a été réalisé fin 2021. L'objectif est qu'au moins 200 bornes de recharge soient opérationnelles d'ici à la fin de 2022. Au 31 décembre 2022, 206 bornes de recharge sont installées.
<b>Montrer l'engagement ESG</b>	Définir et notifier des Science Based Targets (SBTi)	<b>En cours</b>	La divulgation des données environnementales est une première étape essentielle pour faire face aux risques environnementaux actuels et futurs. Par conséquent, Intervest s'engage à une transparence environnementale en fixant et en notifiant des objectifs SBTi et en soumettant un questionnaire CDP (Climate Change). La première soumission pour le CDP a eu lieu en 2022.
	Première soumis- sion questionnaire CDP (Climate Change)	<b>OBJECTIF ATTEINT</b>	

**E** Bâtiments à l'épreuve du temps et efficacité énergétique

**S** Santé et bien-être des collaborateurs et des clients

**G** Intégrité des affaires et conformité

	Objectif KPI	Objectif
<b>2025</b>	<b>E</b>	<p>50% ➤ Bâtiments verts selon les critères du Green Finance Framework</p> <p>100% ➤ Systèmes de gestion technique de bâtiments selon la capacité d'Intervest</p> <p>➤ Surveillance du cycle de vie des émissions de carbone (LCE) pour les projets les plus pertinents</p> <p>50% ➤ Financement vert sur la base de la condition « <i>use of proceeds</i> »</p>
	<b>S</b>	<p>➤ Garantir un environnement de travail sain et sûr : aucun accident entraînant de l'absentéisme</p>
	<b>G</b>	<p>➤ Politique de lanceurs d'alerte, quand elle sera d'application, d'ici 2023</p>
<b>2030</b>	<b>E</b>	<p>➤ Engagement envers les objectifs du pacte vert pour l'Europe :</p> <p>Activités d'Intervest :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Émissions de CO<sub>2</sub></li> <li>➤ Intensité énergétique</li> </ul> <p>Nouveaux développements (carbone incorporé) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Émissions de CO<sub>2</sub></li> </ul> <p>Portefeuille immobilier existant (carbone opérationnel) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Émissions de CO<sub>2</sub> (année de référence 2021)</li> </ul>
	<b>E</b>	<p>Neutre 55 kWh/m<sup>2</sup>/an</p> <p>-42%</p> <p>-42%</p>
<b>2050</b>	<b>E</b>	<p>➤ Engagement envers les objectifs du pacte vert pour l'Europe :</p> <p>Nouveaux développements (carbone incorporé) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Émissions de CO<sub>2</sub></li> <li>➤ Intensité énergétique</li> </ul> <p>Portefeuille immobilier existant (carbone opérationnel) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Émissions de CO<sub>2</sub></li> <li>➤ Intensité énergétique</li> </ul>
	<b>E</b>	<p>Net zero 55 kWh/m<sup>2</sup>/j</p> <p>Net zero 55 kWh/m<sup>2</sup>/j</p>

## Rapport ESG

Les activités ESG font l'objet d'un rapport distinct. Ce document rend compte de la politique de durabilité, des objectifs de durabilité plus larges et des mesures de performance EPRA spécifiques à l'immobilier. Il peut être consulté sur le site web [www.intervest.eu](http://www.intervest.eu).



# RAPPORT D'ACTIVITÉS

## 1 Rapport immobilier

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

## 2 Rapport financier

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

## 3 EPRA Best Practices

### 4 Prévisions 2023

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

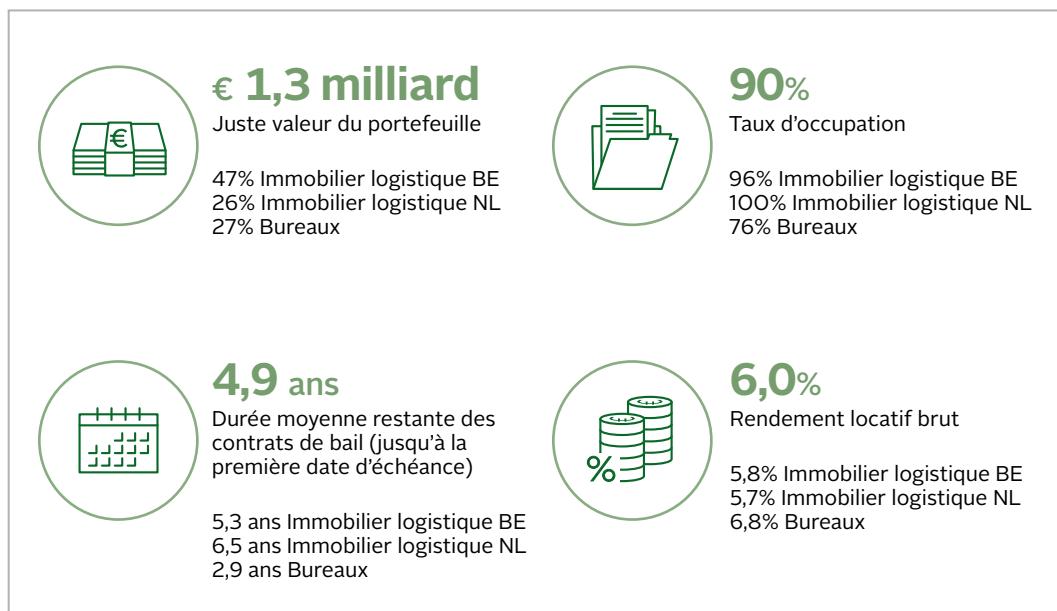
## 5 Intervest en bourse

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

## 1 Rapport immobilier

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

### CHIFFRES CLÉS



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

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

## 1.1 Transactions et développements en 2022

### 1.1.1 Acquisitions en 2022

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

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

#### Herstal (BE) : renforcement de la position locale avec un terrain de 10.666 m<sup>2</sup> comprenant des bâtiments logistiques

Intervest acquiert à Herstal, dans la Zone industrielle « Hauts Sarts », un terrain de 10.666 m<sup>2</sup> avec bâtiments, à destination purement industrielle/logistique pour une valeur d'investissement d'environ € 3,8 millions. Intervest possède déjà dans cette zone industrielle un site d'environ 15 ha qui regroupe des clients en forte croissance, de sorte que cette acquisition s'inscrit dans la stratégie de clusters du segment logistique. Le site bénéficie d'une excellente accessibilité grâce à sa proximité avec la jonction de plusieurs autoroutes. Herstal, située à côté de Liège, est un endroit où la disponibilité est limitée et la demande élevée pour des biens immobiliers comparables, notamment à cause de l'expansion croissante de l'aéroport de Bierset.

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

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

Le contrat de sale-and-lease-back prévoit en outre une extension de 3.650 m<sup>2</sup> de nouveaux entrepôts attenants à l'entrepôt déjà existant, créant ainsi un espace logistique de 6.000 m<sup>2</sup> au total à côté de l'espace de bureaux. Cette nouvelle construction, d'une valeur d'investissement d'environ € 4,7 millions, a été réceptionnée comme prévu au premier trimestre 2022 et répond à des normes de qualité élevées.



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

Intervest acquiert<sup>1</sup> 100 % des actions de Lingang Overseas Zeebrugge Modern Industrial Park Development Company SA et reçoit ainsi 15 ha de terrain en concession dans la zone portuaire Port of Antwerp-Bruges à Zeebrugge. La zone portuaire, qui connaît une forte croissance dans le trafic de conteneurs ces dernières années, est considérée comme un atout stratégique dans le portefeuille immobilier. Le site logistique est un projet de nouvelle construction state-of-the-art d'une superficie locative totale d'environ 110.000 m<sup>2</sup>, qui comprend près de 73.000 m<sup>2</sup> d'entrepôts, près de 4.000 m<sup>2</sup> d'espaces de bureaux, une zone extérieure pour le stockage/parking de camions d'environ 32.000 m<sup>2</sup> et un vaste parking. Le prix d'acquisition du bien immobilier fini pour le calcul du prix des actions s'élève à environ € 78 millions, avec des dépenses d'investissement restant à réaliser à ce moment-là de € 25 millions.

Le site durable a été réceptionné selon les normes BREEAM « Excellent » et dispose de bornes de recharge pour véhicules électriques, d'un système de récupération des eaux de pluie et d'un chauffage sans gaz. Une installation photovoltaïque sera opérationnelle sur l'ensemble du toit en 2023. Avec les trois unités louées à WorldEx Logistics, d'une superficie environ 23.100 m<sup>2</sup>, la location à Easylog Solutions<sup>2</sup> d'une superficie de près de 48.400 m<sup>2</sup> et la récente location en février 2023 à Aertssen Logistics, d'une superficie d'environ 29.000 m<sup>2</sup>, 86 % du site est loué à des conditions conformes au marché.

## Waalwijk (NL) : bâtiment logistique durable

Intervest acquiert un bâtiment industriel durable situé Mechiel Trommelenweg 8 dans le parc d'affaires Haven 8 à Waalwijk. Il s'agit d'une acquisition off-market d'un immeuble entièrement loué qui a été cédé à Intervest au 30 juin 2022 pour un montant total de € 23 millions. Le bâtiment, réceptionné en 2019, comprend environ 16.500 m<sup>2</sup> d'espace d'exploitation, dont 650 m<sup>2</sup> de bureaux, et est situé sur une parcelle d'environ 21.000 m<sup>2</sup>. Après réception, il a été loué à long terme, à des conditions conformes au marché, à Base Logistics Group pour Healthlink Europe, tous deux faisant partie de Staci Group.

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



## 1.1.2 Acquisition après la date du bilan 2022

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

Début 2023, Intervest a conclu une opération de sale-and-lease-back avec Plasman Belgium SA sur une propriété en concession pour une valeur d'investissement de € 14,25 millions<sup>1</sup>. Le terrain de 56.000 m<sup>2</sup>, stratégiquement situé dans la Skaldenstraat dans le port maritime de Gand, comprend un site de production de 22.200 m<sup>2</sup> sur lequel Plasman exerce ses activités opérationnelles.

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

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

## 1.1.3 Projets et potentiel de développement

Outre l'immobilier disponible à la location, Intervest dispose également de projets et de réserves de terrains. En 2022, des projets pour une superficie locative d'environ 220.000 m<sup>2</sup> ont été réceptionnés. Au 31 décembre 2022, Intervest dispose encore d'une superficie locative potentielle totale d'environ 283.000 m<sup>2</sup> de projets et de réserves de terrains.

### Projets réceptionnés en 2022

Au cours de l'année 2022, des projets pour une superficie locative d'environ 220.000 m<sup>2</sup> ont été réceptionnés. Voici un aperçu de ces projets réceptionnés.

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

\* Le site total réceptionné comprend 42.000 m<sup>2</sup>, dont 22.000 m<sup>2</sup>, liés à la location à STG, ont déjà été réceptionnés en 2021.

\*\* Ce site a été acquis en 2022 et réceptionné au T4 2022. La superficie locative totale de ce site est d'environ 110.000 m<sup>2</sup>, dont 73.000 m<sup>2</sup> d'espace logistique, 4.000 m<sup>2</sup> de bureaux, 32.000 m<sup>2</sup> de parc à remorques/conteneurs et 85 parkings extérieurs. En février 2023, 86 % sont loués. Voir la section « Acquisitions en 2022 » pour plus d'explications.

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

## Projets et réserves de terrains au 31 décembre 2022

La superficie locative potentielle des projets et des réserves de terrains au 31 décembre 2022 s'élève à environ 283.000 m<sup>2</sup>.

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

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

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

### Herentals Green Logistics (BE) : cluster durable d'environ 52.000 m<sup>2</sup> d'espaces logistiques et de bureaux entièrement (pré)loués

La réception de Herentals Green Logistics a été annoncée le 30 mars 2022<sup>1</sup>. Ce cluster durable d'espaces logistiques et de bureaux a été rendu possible par une combinaison des immeubles logistiques existants à Herentals avec le site disposant d'un immeuble de bureaux et d'une position de terrain, acquis en mai 2020. Cette extension du portefeuille immobilier à l'époque a donné naissance à un terrain de 18 ha au total, lequel a permis un redéveloppement à grande échelle selon les normes BREEAM « Excellent », sous la supervision de #TeamIntervest. Herentals Green Logistics dispose à présent, en plus des sites existants qui représentent 50.912 m<sup>2</sup>, d'environ 39.000 m<sup>2</sup> supplémentaires d'entrepôts et d'un crossdock, d'environ 3.000 m<sup>2</sup> d'espaces de bureaux et prévoit également une tour de parking sur cinq niveaux avec plus de 400 places de stationnement.

En outre, le site comprend un autre projet en cours de construction au 31 décembre 2022. Ce projet a démarré au cours du troisième trimestre 2022 et la réception devrait avoir lieu au cours du premier trimestre 2023. Le projet prévoit une unité logistique supplémentaire de 8.000 m<sup>2</sup> avec 1.500 m<sup>2</sup> de mezzanine et 500 m<sup>2</sup> d'espace de bureaux, en plus du site déjà réceptionné de 42.000 m<sup>2</sup>. Fin octobre 2022, ce projet supplémentaire de 10.000 m<sup>2</sup> a été entièrement loué à Fox International Group (Rather Outdoors), de sorte que l'ensemble du site est loué.

1 Voir le communiqué de presse du 30 mars 2022 : « Avec la réception de Herentals Green Logistics, Intervest réalise en Campine un cluster business d'environ 120 000 m<sup>2</sup> à l'épreuve du temps. »

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

### Année commercialement réussie avec déjà 50% des 250.000 m<sup>2</sup> disponibles (pré)loués

La réalisation du projet de redéveloppement de Genk Green Logistics se déroule comme prévu. Sur la zone B de l'ancien site Ford, un complexe logistique et semi-industriel d'environ 250.000 m<sup>2</sup>, composé de 21 unités, est construit avec une certification BREEAM « Excellent ». Sur le site, durabilité et multimodalité vont de pair.

Deux locataires, Eddie Stobart Logistics Europe et P&O Ferrymasters, ont emménagé dans les unités réceptionnées au cours de l'année 2021. Les revenus locatifs de ces trois unités, d'une superficie totale de 35.000 m<sup>2</sup>, sont repris dans l'EPRA résultat de 2022.

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

- › Avec le locataire Neovia Logistics, pour plus de 10.000 m<sup>2</sup> d'entrepôts avec 1.000 m<sup>2</sup> de mezzanine et 500 m<sup>2</sup> de bureaux.
- › Avec le locataire Nippon Express Belgium, pour plus de 21.000 m<sup>2</sup> d'entrepôts, espaces de bureaux inclus.
- › Avec Eddie Stobart Logistics Europe pour deux unités supplémentaires d'une superficie totale de 20.000 m<sup>2</sup>.

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

Début avril 2022, le site a séduit une cinquième grande entreprise, qui est aussi le premier acteur local, moins d'un an après le début de la commercialisation. Le contrat de bail avec Konings pour des unités à construire d'environ 30.000 m<sup>2</sup> a été conclu pour 20 ans et est reconductible deux fois pour une durée de 9 ans. La construction sera réalisée par MG Real Estate qui, en tant que partenaire de Genk Green Logistics (une collaboration entre Intervest et Group Machiels), est chargée de la réalisation du complexe logistique et semi-industriel sur l'ancien site de Ford à Genk. La réception de ces unités est prévue pour le premier semestre de 2023.

Ce nouveau contrat de bail built-to-suit porte le nombre total de mètres carrés loués sur le site à plus de 100.000 m<sup>2</sup>, soit environ 50% de la superficie totale disponible de 250.000 m<sup>2</sup>. De plus amples informations concernant ce projet peuvent être consultées sur [www.genkgreenlogistics.be](http://www.genkgreenlogistics.be).



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

### Un bâtiment déjà iconique le devient encore plus

Le projet de redéveloppement de bureaux Greenhouse Collection at the Singel se déroule comme prévu. L'immeuble prestigieux, situé à un emplacement de premier ordre sur le Singel à Anvers, a été acheté par Intervest en novembre 2020<sup>1</sup> dans la phase de démarrage du redéveloppement. À l'issue du trajet de rénovation durable et à l'épreuve du temps, cet immeuble de bureaux state-of-the-art sera l'un des immeubles de bureaux de premier ordre d'Anvers.

Le bâtiment, avec un concept de bureaux qui intègre des éléments des hubs Greenhouse existants d'Intervest et y associe une expérience de bureau exclusive, a été réceptionné fin 2022. Maintenant qu'il est possible de visiter les bureaux et de découvrir l'atmosphère qui y règne, la commercialisation du bâtiment bat son plein. Au quatrième trimestre 2022, Intervest a accueilli ses premiers locataires, Kangaroot, Realis et Kebony. Kangaroot et Realis occuperont près de 560 m<sup>2</sup> chacun et Kebony, environ 370 m<sup>2</sup>. De nouveaux contrats de bail ont encore été conclus en 2023 pour la location de deux espaces privatifs d'environ 1.540 m<sup>2</sup> ainsi que plusieurs contrats pour des serviced offices, ce qui porte le taux d'occupation du bâtiment à 31% à la fin du mois de février 2023.

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





## 's-Hertogenbosch (NL) : entrepôt built-to-suit haut de gamme d'environ 10.000 m<sup>2</sup>.

My Jewellery loue pour une période de 10 ans, dans le parc d'affaires De Rietvelden à 's-Hertogenbosch<sup>1</sup>, un entrepôt built-to-suit d'environ 10.000 m<sup>2</sup> qui est développé par Intervest.

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

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

## 1.2 Composition du portefeuille

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

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

La gestion opérationnelle et immobilière de tous les bâtiments d'Intervest s'effectue entièrement en interne<sup>1</sup> afin de garantir une relation continue avec les clients et ainsi créer de la valeur. Grâce au savoir-faire des équipes internes d'asset et property management, qui se tiennent exclusivement au service des clients-locataires, les clients dans l'ensemble du portefeuille immobilier se voient « déchargés ». La société peut également s'appuyer sur des services internes dédiés aux aspects commerciaux, comptables, financiers, juridiques et informatiques, aux ressources humaines, au marketing et à la communication.

### 1.2.1 Portefeuille immobilier au 31 décembre 2022

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Immobilier disponible à la location**

La superficie locative du portefeuille immobilier s'élève à 1.258.804 m<sup>2</sup> au 31 décembre 2022. Cela représente une augmentation de 147.326 m<sup>2</sup> ou 13% par rapport à la fin de l'année 2021 (1.111.478 m<sup>2</sup>)

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

Au 31 décembre 2022, l'ensemble du portefeuille immobilier présente une superficie locative de 1.258.804 m<sup>2</sup>, soit une augmentation de 13% par rapport au 31 décembre 2021

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

#### IMMOBILIER LOGISTIQUE DISPONIBLE À LA LOCATION EN BELGIQUE

##### Anvers - Limbourg - Liège

Aarschot - Nieuwlandlaan 321 - 3200 Aarschot	2005
--	------

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

> Herentals Logistics 1 et 3 - Atealaan 34b/d/f - 2200 Herentals	2022
> Herentals Logistics 2 - Atealaan 34c - 2200 Herentals	2008 - 2012

##### Liège

> Liège - Deuxième Avenue 31 - 4040 Liège	2007
---	------

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

##### Oevel 1 - Nijverheidsstraat 9 - 2260 Oevel

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

##### Oevel 3 - Nijverheidsstraat 8 - 2260 Oevel

Tessenderlo - Havenlaan 6 - 3980 Tessenderlo	1970-1980
--	-----------

##### Wommelgem - Koralenhoeve 25 - 2160 Wommelgem

Genk Green Logistics - Henry Fordlaan 8 + 4 - 3600 Genk	1998-2018
---	-----------

> Genk Green Logistics - bâtiment 1	2020-2022
-------------------------------------	-----------

> Genk Green Logistics - bâtiment 2	2022
-------------------------------------	------

##### Anvers - Gand - Bruges

Gent - Eddastraat 21 - 9042 Gent	2018
----------------------------------	------

Zeebrugge - Koffieweg 50 - 8380 Zeebrugge	2022
---	------

##### Anvers - Bruxelles - Nivelles

Boom - Industrieweg 18 - 2850 Boom	2015
------------------------------------	------

Duffel - Stocletlaan 23 - 2570 Duffel	1998
---------------------------------------	------

Mechelen 1 - Oude Baan 12 - 2800 Mechelen	2004
---	------

Mechelen 2 - Dellingstraat 57 - 2800 Mechelen	1998-2010
---	-----------

Puurs - Koning Leopoldlaan 5 - 2870 Puurs	2001
---	------

Schelle - Molenberglei 8 - 2627 Schelle	1993-2016
---	-----------

Wilrijk 1 - Boomsesteenweg 801-803 - 2610 Wilrijk	2013
---	------

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

Merchtem - Preenakker 20 - 1785 Merchtem	1992-2020
--	-----------

Zellik - Brusselsesteenweg 464 - 1731 Zellik	1994-2008
--	-----------

#### TOTAL IMMOBILIER LOGISTIQUE DISPONIBLE À LA LOCATION EN BELGIQUE

#### IMMOBILIER LOGISTIQUE DISPONIBLE À LA LOCATION AUX PAYS-BAS

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

Breda - Steltbeemd 3 - 4824 AP Breda	2019
--------------------------------------	------

##### Eindhoven - Flight Forum

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

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

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

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

Roosendaal 3 - Blauwhekken 2 - 4751 XD Roosendaal	2019
---	------

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

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

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

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

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

Immeubles Année de construction/  
rénovation et extension

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

**TOTAL IMMOBILIER LOGISTIQUE DISPONIBLE À LA LOCATION AUX PAYS-BAS**

**BUREAUX DISPONIBLES À LA LOCATION EN BELGIQUE**

<b>Anvers</b>	
Aartselaar - Kontichsesteenweg 54 - 2630 Aartselaar	2000
Anvers - Collection at the Singel - Desguinlei 100 - 2018 Anvers	2020-2022
Greenhouse Antwerp - Uitbreidingsstraat 66 - 2600 Berchem	2016
De Arend - Prins Boudewijnlaan 45-49 - 2650 Edegem	1997
Herentals - Atealaan 34A - 2200 Herentals**	2008
<b>Bruxelles et Louvain</b>	
Greenhouse BXL - Berkenlaan 7, 8a en 8b - 1831 Diegem	2018
Exiten - Zuiderlaan 91 - 1731 Zellik	2002
Ubicenter - Philipssite 5 - 3001 Leuven	2001
<b>Malines</b>	
Intercity Business Park - Generaal De Wittelaan 9-21 - 2800 Mechelen	1993-1999 / 2016
Mechelen Business Tower - Blarenberglaan 2C - 2800 Mechelen	2001
Mechelen Campus - Schaliënhoevedreef 20 A-J en T - 2800 Mechelen	2000 - 2005
<b>TOTAL BUREAUX DISPONIBLES À LA LOCATION</b>	
<b>TOTAL DE L'IMMOBILIER DISPONIBLE À LA LOCATION</b>	

\* Le taux d'occupation est calculé comme le rapport entre la valeur locative estimée des espaces loués et la valeur locative estimée de l'ensemble du portefeuille disponible à la location.  
\*\* L'immeuble de bureaux à Herentals fait partie du site Herentals Green Logistics

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

## Projets de développement - potentiel de développement futur

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

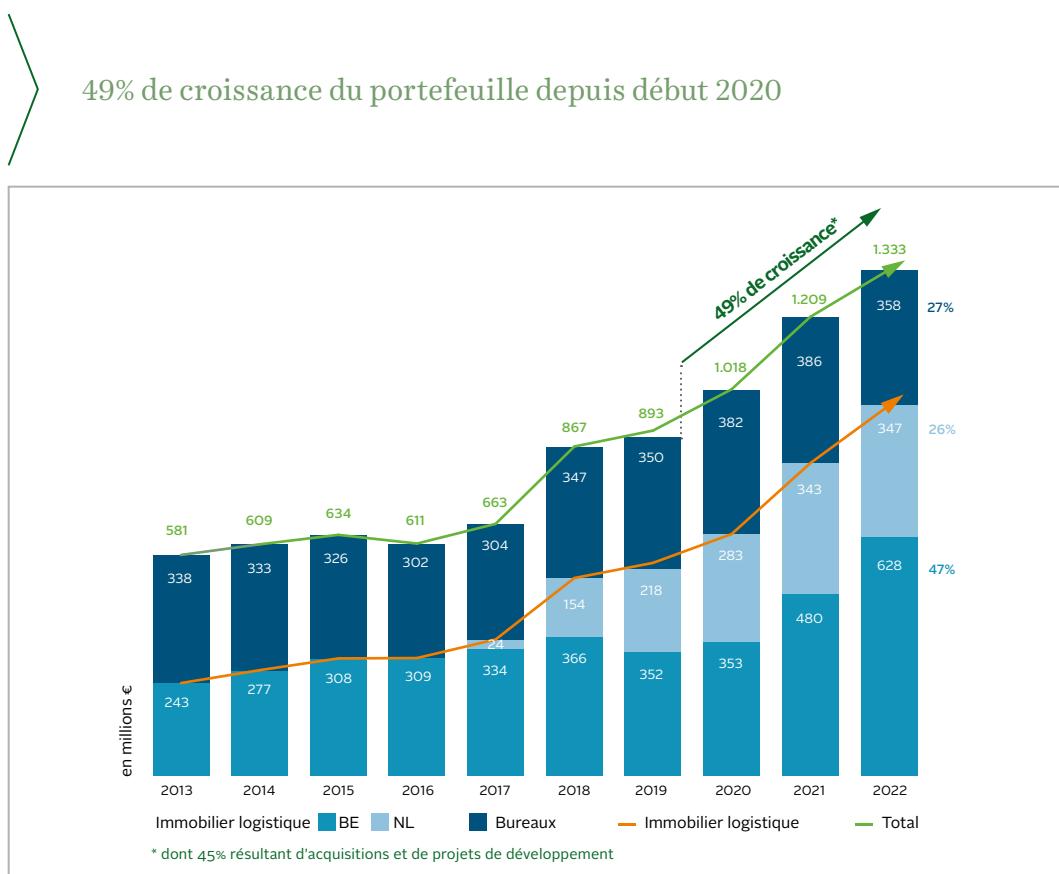
Segment	Juste valeur (€ 000)	Loyer contractuel (€ 000)	Proportion dans le portefeuille (%)	Valeur d'acquisition* (€ 000)	Valeur assurée (€ 000)
Réserves de terrains logistiques en Belgique	24.161	N/A	2%	24.161	N/A
Réserves de terrains logistiques aux Pays-Bas	3.248	N/A	2%	3.248	N/A
Projets en construction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

\* Y compris les investissements activés.

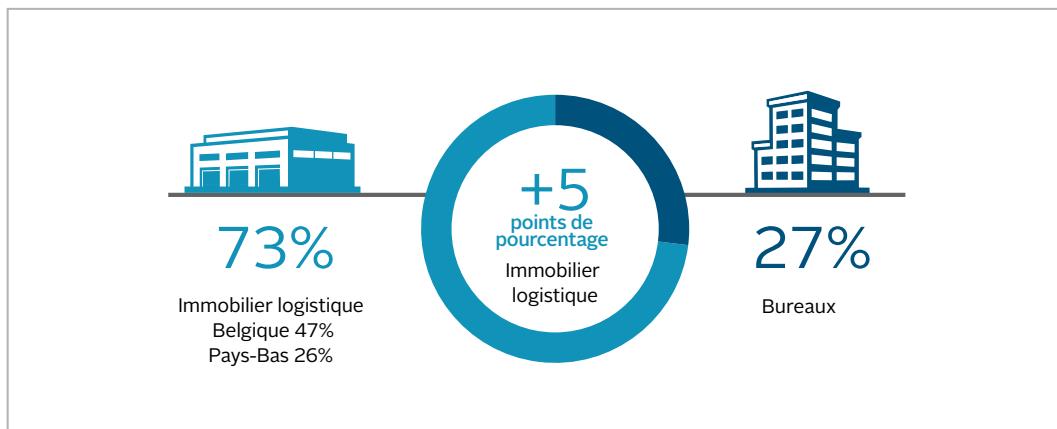
Ces projets en construction et le potentiel de développement sont expliqués dans le Rapport immobilier - 1.1.3 Projets et potentiel de développement du présent Rapport annuel.

### 1.2.2 Évolution de la juste valeur du portefeuille immobilier

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



### 1.2.3 Nature du portefeuille<sup>1</sup>



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

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

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



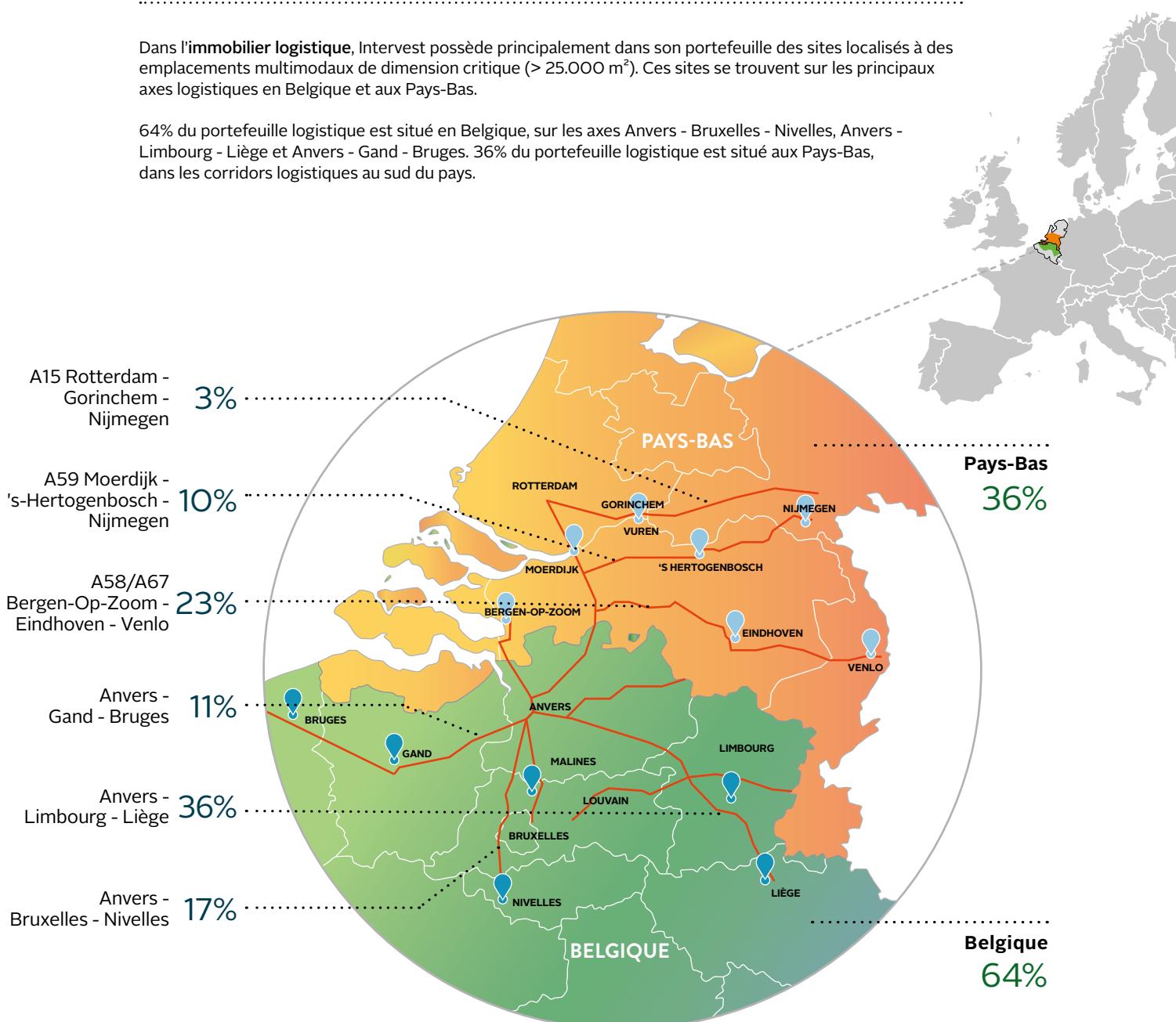
## 1.2.4 Répartition géographique du portefeuille<sup>1</sup>

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

### Immobilier logistique

Dans l'**immobilier logistique**, Intervest possède principalement dans son portefeuille des sites localisés à des emplacements multimodaux de dimension critique ( $> 25.000 \text{ m}^2$ ). Ces sites se trouvent sur les principaux axes logistiques en Belgique et aux Pays-Bas.

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

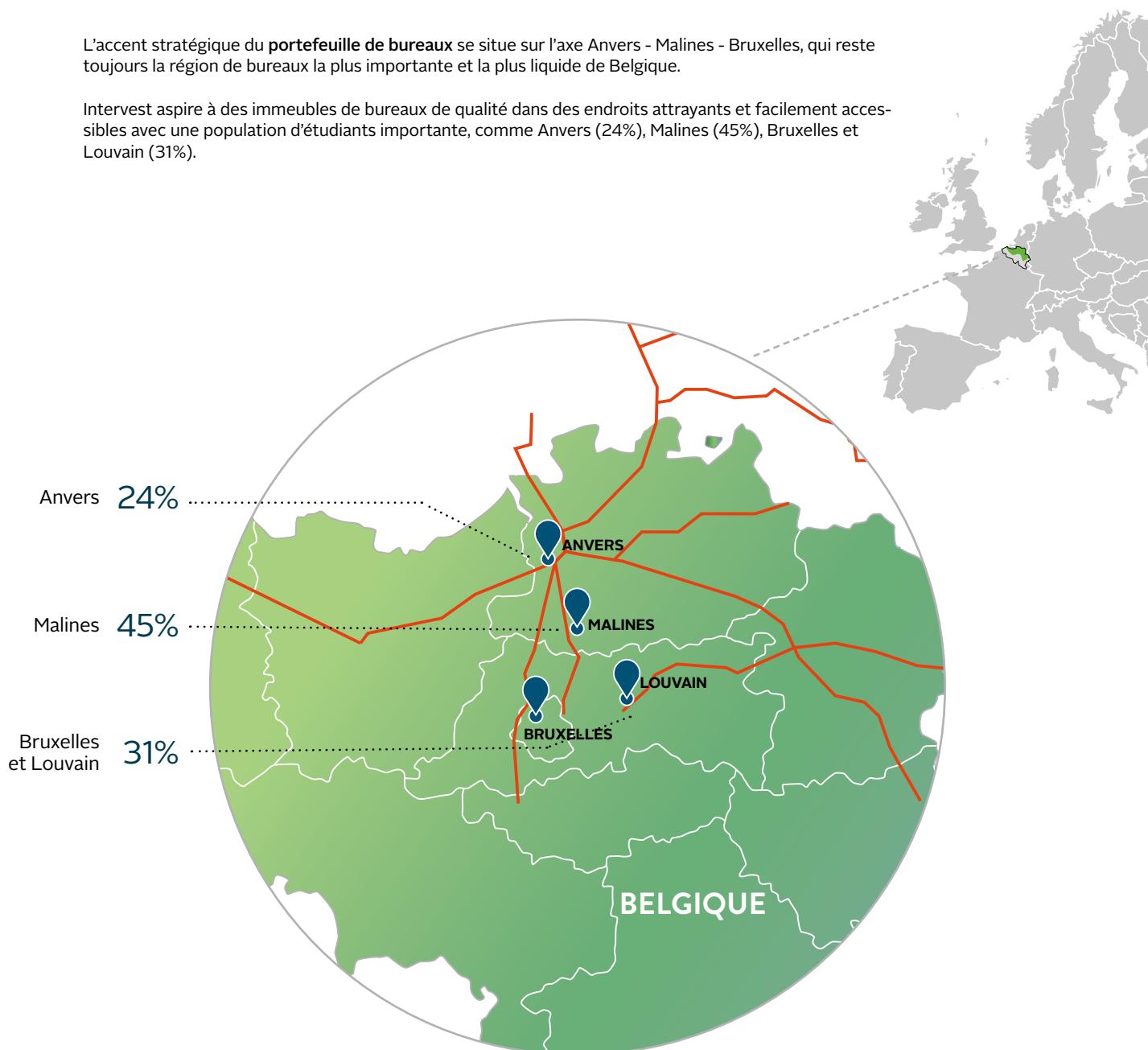


1 Pourcentages sur la base de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2022.

## Bureaux

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

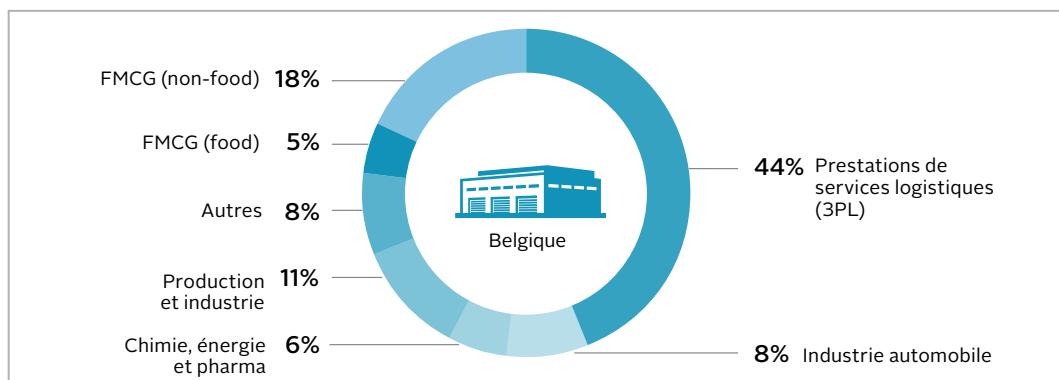
Intervest aspire à des immeubles de bureaux de qualité dans des endroits attrayants et facilement accessibles avec une population d'étudiants importante, comme Anvers (24%), Malines (45%), Bruxelles et Louvain (31%).



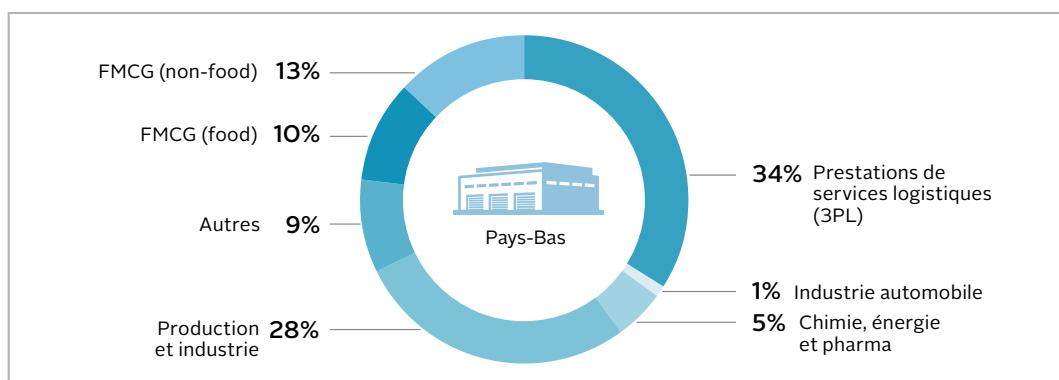
## 1.2.5 Répartition sectorielle du portefeuille<sup>1</sup>

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

### Immobilier logistique en Belgique



### Immobilier logistique au Pays-Bas



### Bureaux



1 Pourcentages sur la base des loyers contractuels.

## 1.2.6 Activités locatives et taux d'occupation

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

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

Dans le **portefeuille logistique de Belgique**, un contrat de bail à long terme a été conclu dans le courant du mois d'octobre 2022 à Zeebrugge Green Logistics avec Easylog Solutions, un importateur de panneaux solaires depuis la Chine. Le contrat de bail porte sur environ 48.400 m<sup>2</sup> et a été conclu à des conditions conformes au marché pour une période de 10 ans. Avec l'arrivée de ce locataire, 71% de la surface disponible du projet réceptionné est à présent louée.

À Herstal, une prolongation et extension a été signée avec le locataire existant Vincent Logistics, de sorte que près de 35.600 m<sup>2</sup> et un loyer annuel correspondant de € 1,6 million sont à nouveau prolongés pour une période de 6 ans.

Un contrat de bail à long terme a été signé avec Konings pour le site de Genk Green Logistics. Le contrat de bail est conclu pour 20 ans, reconductible deux fois pour une durée de neuf ans, et porte sur deux unités en construction représentant ensemble une superficie d'environ 30.000 m<sup>2</sup>.

Un nouveau contrat de bail a été conclu à Puurs avec Eutrac pour une superficie d'environ 23.000 m<sup>2</sup>. Le contrat de bail a une durée fixe de 10 ans et prend effet après le départ de DPD Belgium.

Sur les sites de Herentals, Herentals Green Logistics, tout l'espace disponible est loué au 31 décembre 2022. Un contrat avec extension a été signé avec le locataire Yusen Logistics, un locataire existant du site d'origine, afin de déménager vers les parties réceptionnées en 2022 sur le nouveau site. Les nouveaux contrats de bail portent sur environ 20.000 m<sup>2</sup>. Un contrat a été signé avec un nouveau locataire, Sumitomo Warehouses (Europe), pour la partie libérée par Yusen sur l'ancien site. Le contrat de bail d'environ 13.500 m<sup>2</sup> a été signé pour une période totale de neuf ans. Un contrat de bail a également été signé avec Fox International Group (Rather Outdoors) fin octobre 2022 pour le projet logistique en construction de 8.000 m<sup>2</sup> avec 1.500 m<sup>2</sup> de mezzanine et 500 m<sup>2</sup> de bureaux pour une durée de 10 ans. La réception de ce projet de 10.000 m<sup>2</sup> est prévue pour le premier trimestre de 2023.

Dans le complexe logistique de Wilrijk, Toyota Material Handling a libéré l'unité de 3.128 m<sup>2</sup> à compter du 30 juin 2022. Depuis le 1er juillet, Contaynor bv (nom commercial : Andy) y a emménagé et cette entreprise fait ses premiers pas à Anvers. Intervest est heureuse de participer à faciliter les ambitions de croissance de Contaynor avec un contrat de bail de neuf ans.

Sur le site logistique de Duffel, le contrat de Reynaers Aluminium pour une unité de 4.067 m<sup>2</sup> a expiré le 30 juin 2022. Ici aussi, Intervest peut accueillir un nouveau locataire. Sobe-Log, qui fait partie de Sonepar, y exploite les activités logistiques depuis le 1er juillet 2022.

Par ailleurs, le départ annoncé de Rogue Benelux à Schelle a également été compensé par l'arrivée d'Ehale le 1er août 2022. Le bâtiment avec une surface de stockage de 6.586 m<sup>2</sup> est loué pour neuf ans.

Dans le **portefeuille logistique de Belgique**, près de 194.500 m<sup>2</sup> au total ont été prolongés ou renouvelés au cours de l'année 2022 pour un loyer annuel contractuel total de € 8,6 millions.

Pour le **portefeuille logistique aux Pays-Bas**, le contrat de bail a été signé avec Nouwens Transport Breda dans le courant du premier trimestre 2022, pour l'extension de 3.650 m<sup>2</sup> de nouveaux entrepôts. Ce nouvel entrepôt, attenant à l'entrepôt déjà existant, a été acquis par Intervest au premier trimestre 2022 après réception.

Par ailleurs, aux Pays-Bas, un contrat de bail a été conclu au deuxième trimestre de 2022 avec My Jewellery concernant l'entrepôt built-to-suit haut de gamme d'environ 10.000 m<sup>2</sup> en construction à 's Hertogenbosch.

Au cours du dernier trimestre 2022, Intervest a conclu une prolongation du contrat de bail existant avec ASML, une entreprise de haute technologie, fournisseur de machines pour l'industrie des semi-conducteurs utilisées dans la fabrication de puces. Le bien immobilier, connu sous le nom de Silver Forum sur le site de Eindhoven Airport, a une superficie de 28.742 m<sup>2</sup>. Le contrat de bail existant a débuté le 1er janvier 2015 pour une durée de 9 ans et se termine le 31 décembre 2023. La prolongation du contrat de bail actuel commence le 1er janvier 2024 pour une durée de 10 ans, aux conditions conformes au marché.

Dans le portefeuille logistique des Pays-Bas, près de 62 800 m<sup>2</sup> au total ont été prolongés ou renouvelés au cours de l'année 2022 pour un loyer annuel contractuel total de € 3,9 millions.

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

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

Au cours du quatrième trimestre, les premiers contrats de bail ont été signés juste avant l'inauguration du prestigieux projet de bureaux Greenhouse Collection. Kangaroot et Realis occupent chacun environ 560 m<sup>2</sup> et signent un contrat 6/9. Kebony occupe environ 370 m<sup>2</sup> et signe un contrat standard 3/6/9.

Dans le portefeuille de bureaux, près de 28.650 m<sup>2</sup> au total ont été prolongés ou renouvelés au cours de l'année 2022 pour un loyer annuel contractuel total de € 4,3 millions.

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

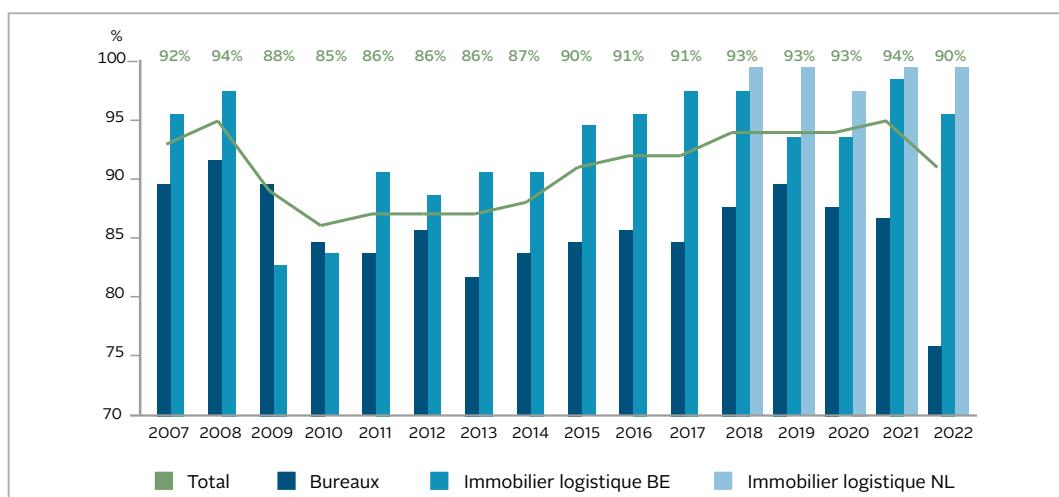
La diminution du taux d'occupation dans le portefeuille logistique belge et le portefeuille de bureaux est principalement due à la réception de quelques beaux projets en construction au cours du quatrième trimestre 2022, qui ne sont pas encore entièrement loués à la date du bilan.

Pour le portefeuille de bureaux, il s'agit de Greenhouse Collection at the Singel, dont la commercialisation est toujours en cours au 31 décembre 2022. Cela n'a rien de surprenant, car maintenant que le prestigieux immeuble de bureaux d'une superficie locative d'environ 15.800 m<sup>2</sup> et d'une valeur locative estimée à plus de € 3 millions est entièrement terminé, l'aspect et l'ambiance du bâtiment ne peuvent être pleinement perçus que lors de la visite du site par les locataires potentiels. Comme indiqué ci-dessus, les premiers contrats de bail ont été enregistrés juste après la réception, de sorte qu'en fin d'année, l'immeuble de bureaux présente un taux d'occupation de 19% et pèse donc sur le taux d'occupation global du portefeuille de bureaux. En effet, la part du bâtiment Greenhouse Collection at the Singel dans le portefeuille de bureaux s'élève à 7 points de pourcentage. De nouveaux contrats ont encore été conclus en 2023, pour la location de deux espaces privatisés d'environ 1.540 m<sup>2</sup>, ainsi que plusieurs contrats pour des serviced offices, ce qui porte le taux d'occupation du bâtiment à 31% à la fin du mois de février 2023 et le taux d'occupation du portefeuille de bureaux à 77%.

Dans le portefeuille logistique en Belgique, Zeebrugge Green Logistics a été réceptionné au cours du quatrième trimestre. Au 31 décembre 2022, le taux d'occupation de ce nouveau site de grande envergure, d'une superficie locative d'un peu moins de 110.000 m<sup>2</sup>, est de 71%. Ici aussi, la commercialisation de l'espace disponible bat son plein et le reste de l'espace logistique devrait être loué dans un avenir proche, de sorte que le taux d'occupation du portefeuille logistique belge devrait à nouveau augmenter au cours du premier trimestre 2023.

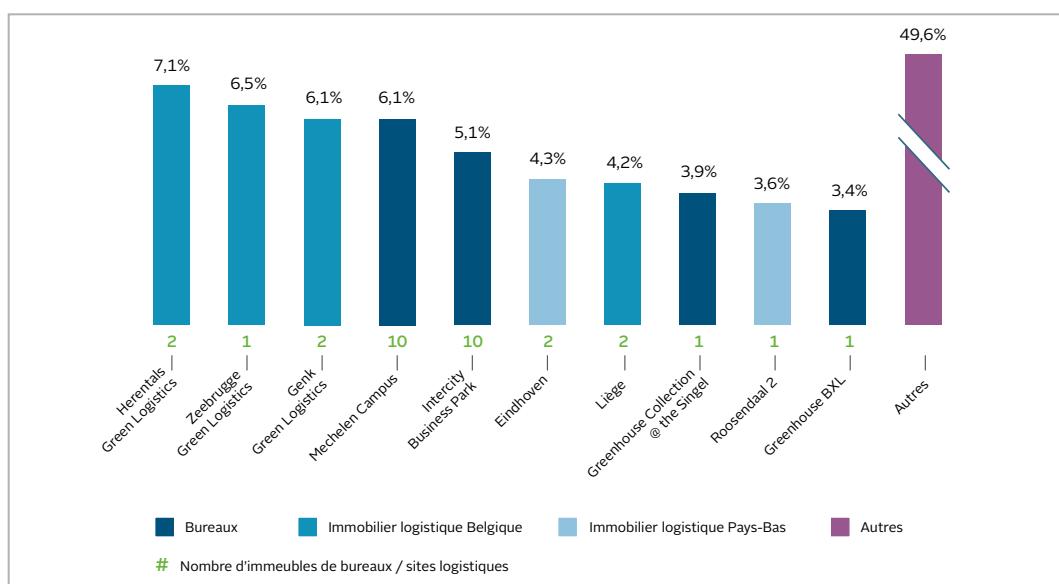
## Le taux d'occupation suit le cycle économique

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



### 1.2.7 Répartition des risques des immeubles

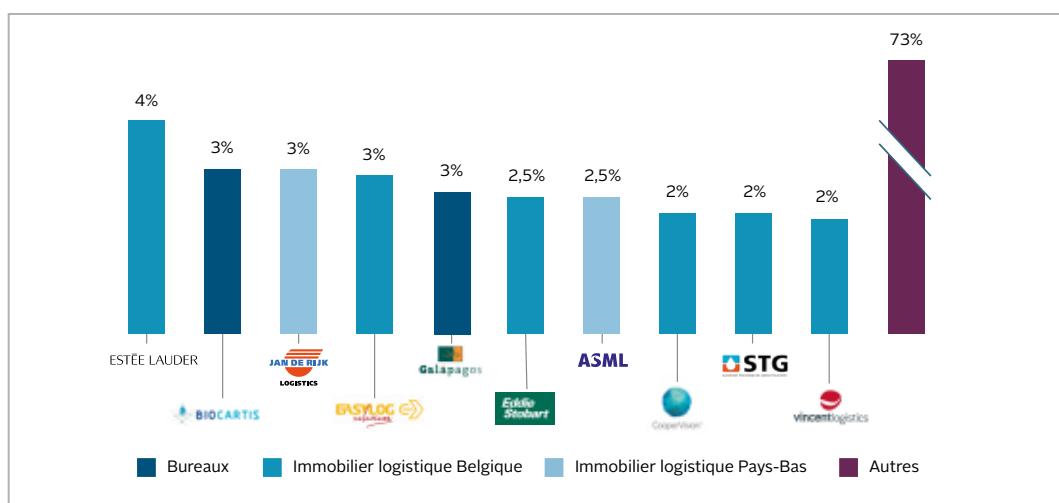
Intervest tend à obtenir une répartition optimale des risques et essaie de limiter la part relative des immeubles individuels et des complexes dans l'ensemble du portefeuille immobilier. Herentals Green Logistics, avec une superficie logistique locative d'environ 104.500 m<sup>2</sup> (sans l'immeuble de bureaux et le parking sur le site), représente le site le plus important du portefeuille au 31 décembre 2022, exprimé sur la base de la juste valeur. Le complexe de bureaux Mechelen Campus et l'Intercity Business Park se composent de plusieurs immeubles de bureaux.



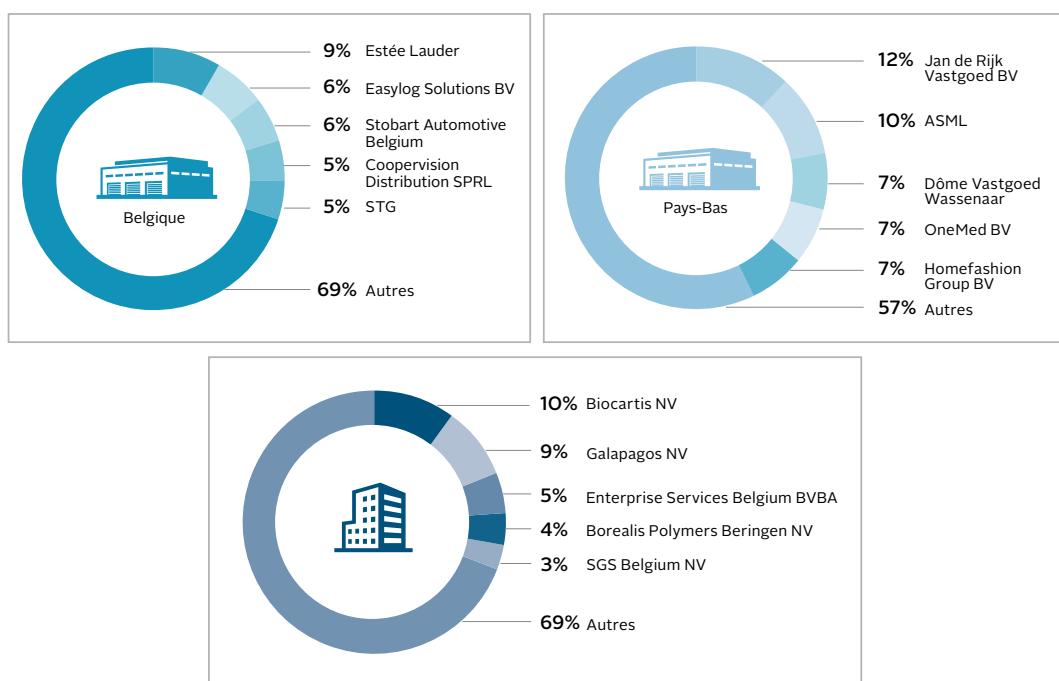
## 1.2.8 Répartition des risques selon les locataires

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

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



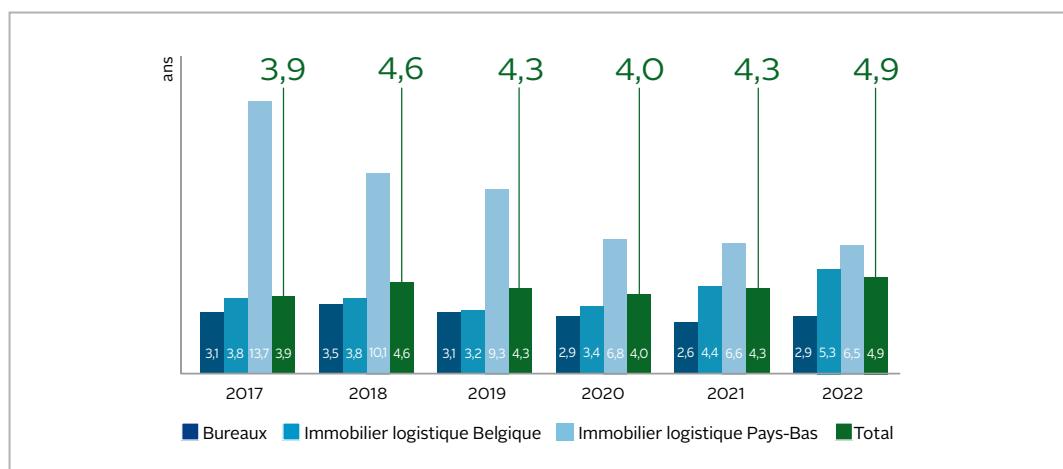
Les diagrammes circulaires ci-dessous montrent les cinq principaux locataires par segment.



## 1.2.9 Durée des contrats de bail dans le portefeuille<sup>1</sup>

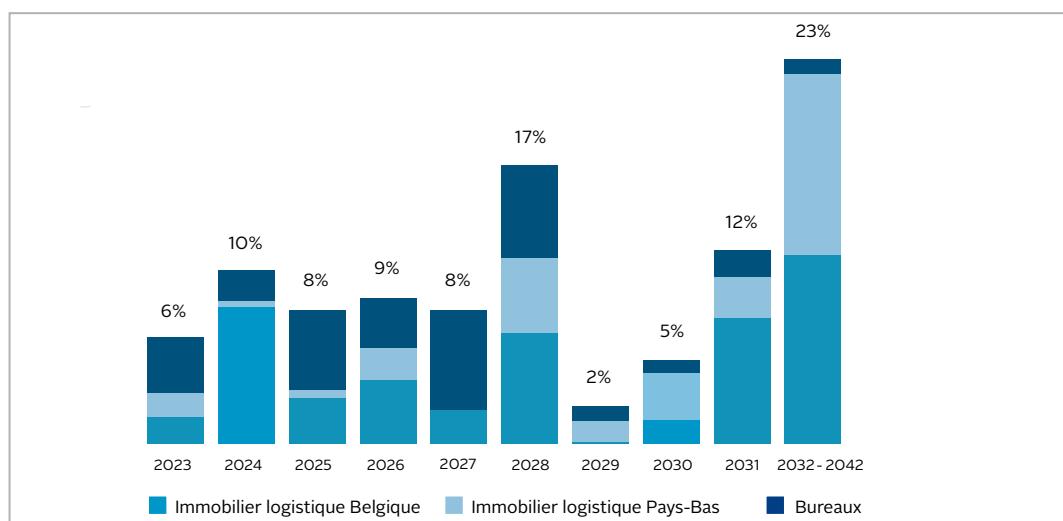
### Durée moyenne restante des contrats de bail jusqu'à la prochaine date d'échéance pour l'ensemble du portefeuille

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



### Échéance finale des contrats de bail dans l'ensemble du portefeuille<sup>2</sup>

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



1 Calculée sur la base des loyers contractuels.

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

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

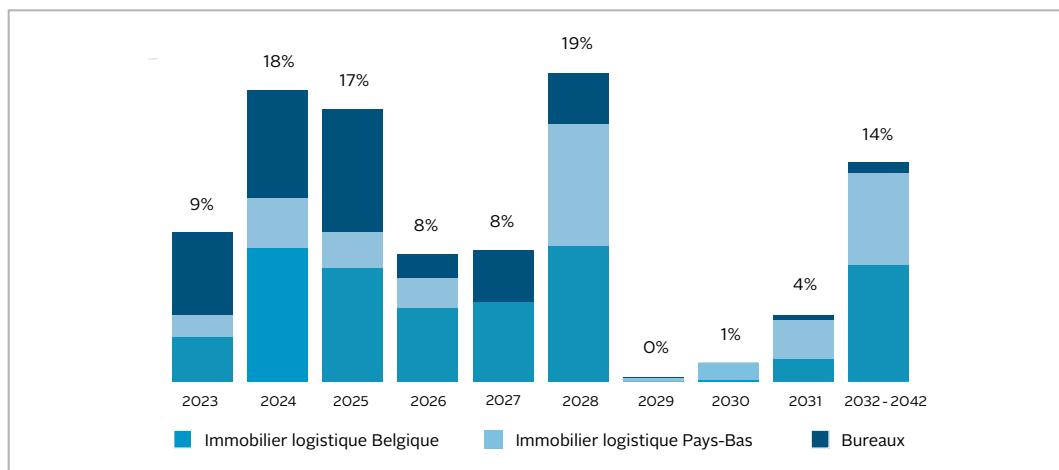
Intervest anticipe à temps ces échéances futures et examine actuellement les différentes possibilités en termes de prolongation ou de relocation. Sur la totalité des contrats de bail, 84% ont une échéance finale après 2024.

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

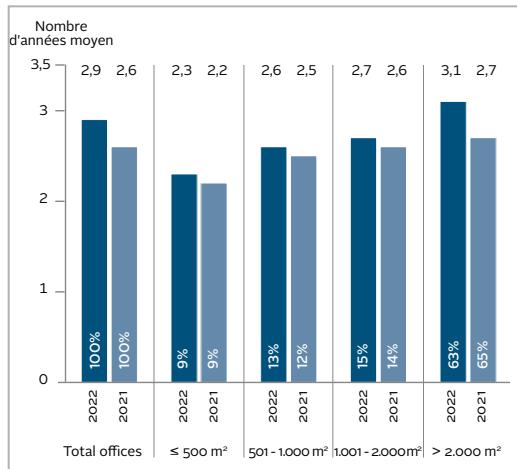
Le graphique ci-dessous montre la prochaine échéance de tous les contrats de bail. Il peut s'agir d'une échéance finale ou d'une échéance intermédiaire. Étant donné qu'Intervest possède plusieurs contrats de bail à long terme, tous les contrats de bail ne sont pas résiliables dans les trois ans généralement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

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

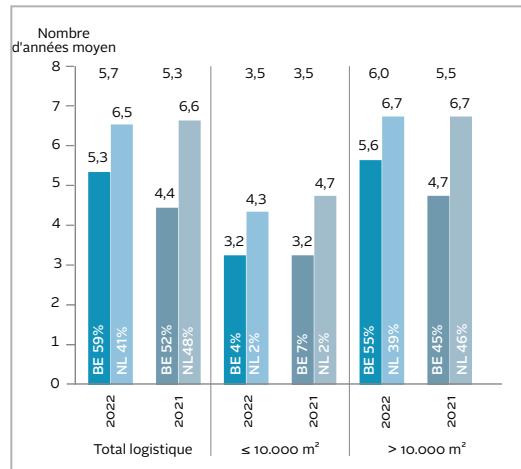
Au 31 décembre 2022, 9 % des contrats, sur la base des loyers annuels contractuels, ont une prochaine échéance en 2023. Parmi eux, 5% sont des contrats de bail dans le portefeuille de bureaux, 3% font partie du portefeuille logistique belge et 1% du portefeuille logistique aux Pays-Bas.



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



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



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

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

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

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

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

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

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

## Rétention moyenne du portefeuille en 2022<sup>1</sup>

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

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

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

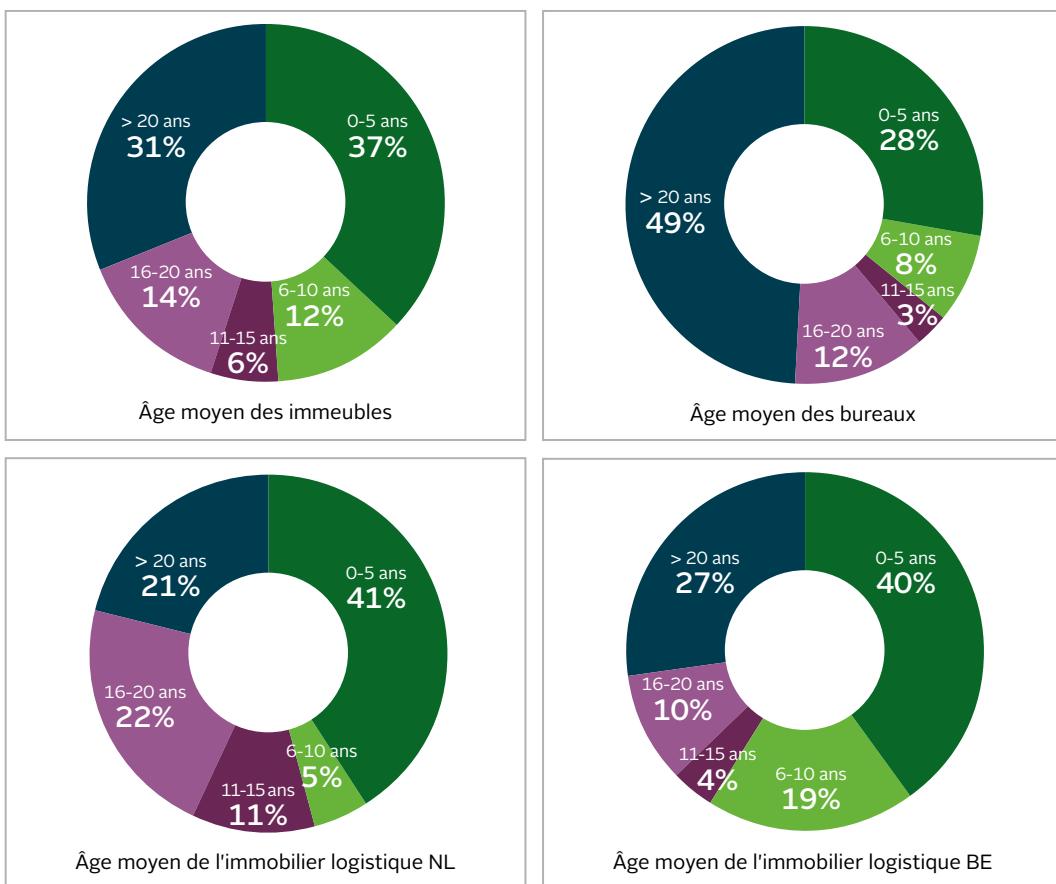
Dans le **segment des bureaux**, 11 % (44 contrats, soit un loyer annuel de € 8,0 millions), sont arrivés à échéance intermédiaire ou finale en 2022 (31 décembre 2021 inclus). 4 % de ces contrats, soit un loyer annuel de € 3,0 millions, n'ont pas été résiliés, ont été prolongés ou reconduits avec le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

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

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

## 1.2.10 Âge moyen des immeubles<sup>1</sup>

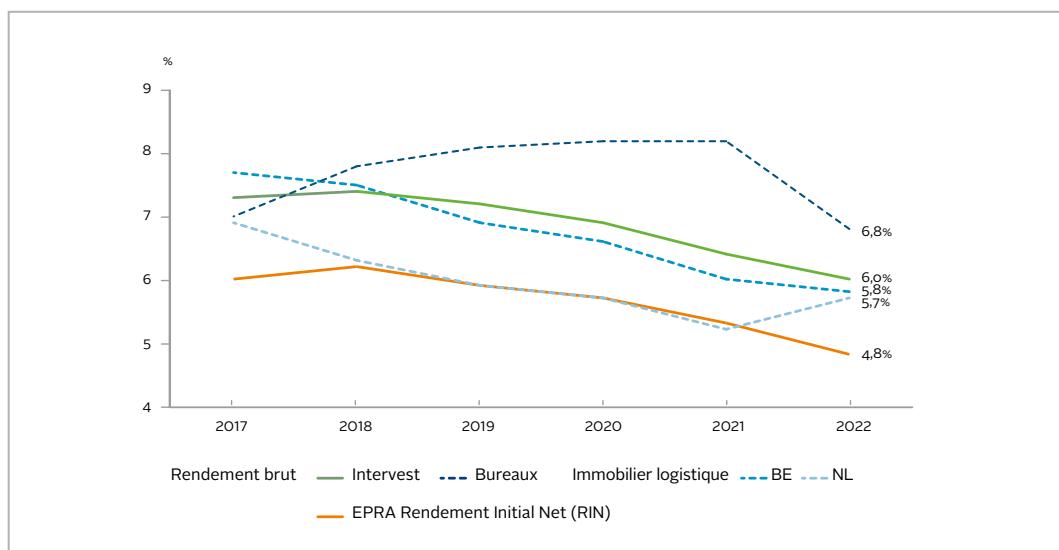
Intervest mène une gestion proactive en ce concerne l'entretien des immeubles et au moyen d'un monitoring permanent du plan d'investissement la qualité du portefeuille est garantie. En plus des investissements réguliers dans la qualité et la durabilité, des redéveloppements et rénovations des immeubles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



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

## 1.2.11 Évolution du rendement sur la juste valeur

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



## 1.2.12 Valeur assurée du portefeuille immobilier

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

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

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

## 1.3 Évaluation du portefeuille par les experts immobiliers

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les corrections les plus courantes sont :

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

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

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

## IFRS 16 et IAS 16

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

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

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

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

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

### 1.3.1 Conclusion

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

#### Cushman & Wakefield Belgium

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

#### CBRE Valuation Services

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

#### CBRE Valuation Advisory

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

## 1.4 Le marché de l'immobilier logistique et des bureaux<sup>1</sup>

### 1.4.1 Immobilier logistique

#### Le marché locatif

##### Belgique

Les entreprises accordent de plus en plus d'attention à la durabilité et à l'optimisation des coûts de leur gestion d'entreprise et de leur processus logistique. Cela peut souvent mener à la recherche d'un nouvel emplacement ou à un développement sur mesure. Outre les charges immobilières, les frais de transport et de travail sont également repris dans ce tableau. Si un immeuble industriel permet d'économiser sur les frais de transport, d'énergie ou d'entretien, les entreprises peuvent supporter et justifier un niveau de location plus élevé. Les loyers les plus élevés pour la logistique se situent actuellement aux alentours de € 70/m<sup>2</sup>, ce qui représente une augmentation de 13 % par rapport à 2021. Cette augmentation est due à la rareté des entrepôts disponibles et à la hausse des prix due à l'inflation. Ces niveaux sont principalement atteints autour de Bruxelles et de l'axe Anvers-Bruxelles.

En 2022, la prise en occupation totale de superficie logistique s'élève à 1.200.000 m<sup>2</sup>, ce qui est comparable à 2021.

Ce niveau est toujours sensiblement supérieur au niveau moyen des cinq dernières années. En 2021 et 2022 uniquement, la prise en occupation a dépassé 1 million de m<sup>2</sup> par an. L'absorption nette (prise en occupation sans déménagements) en 2022 est de 800.000 m<sup>2</sup>. Les transactions locatives pour des entrepôts d'une superficie comprise entre 10.000 et 20.000 m<sup>2</sup> ont doublé par rapport au niveau moyen des cinq dernières années.

Dans l'ensemble, la disponibilité d'espaces logistiques prêts à l'emploi reste à un niveau bas de 1,51%, conformément au niveau de 2021. En 2022, 700.000 m<sup>2</sup> ont été réceptionnés, dont 90% ont déjà été préloués. Les niveaux d'inoccupation ne devraient donc pas augmenter à court terme.

##### Pays-Bas

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

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

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

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

Les loyers les plus élevés aux Pays-Bas se situent autour de € 75 à € 85/m<sup>2</sup>, à des emplacements de premier ordre. Aux abords de l'aéroport de Schiphol, les loyers les plus élevés peuvent atteindre € 90/m<sup>2</sup>.

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

## Marché de l'investissement

### Belgique

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

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

### Pays-Bas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Tendances

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

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

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

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

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

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

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

### 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 CO<sub>2</sub>, 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 systèmes stockage de la chaleur et du froid dans le sol, de système d'utilisation des eaux de pluie, d'installations sanitaires économies en eau, etc. La circularité, à savoir le démantèlement des produits usagés et la réutilisation de leurs matériaux, bénéficie d'une attention croissante. Les matières premières, les pièces et les produits peuvent ainsi conserver leur valeur. La construction utilise des matériaux durables et recyclables, à l'impact environnemental le plus faible possible.

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

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

### Automatisation et numérisation

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



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

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

## Hubs de distribution urbaine

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

## 1.4.2 Bureaux

### Le marché locatif

La prise en occupation annuelle de bureaux en Belgique connaît une augmentation constante depuis 2010, à l'exception de 2020 et de Bruxelles en 2022. En 2021, la prise en occupation à Bruxelles s'élève à environ 500.000 m<sup>2</sup>, contre environ 300.000 m<sup>2</sup> en 2022. Cela s'explique principalement par les nombreuses transactions locatives au T4 2021 et par l'économie hésitante au T4 2022. En Flandre, la prise en occupation ne baisse pas de manière significative. Il est intéressant de noter que depuis 2016, la répartition de la prise en occupation entre Bruxelles et les marchés de bureaux régionaux est passée de 60-40 à 33-67. Cette tendance devrait se poursuivre en raison du déplacement de la décentralisation vers un marché de bureaux avec des bureaux satellites. La plupart des transactions locatives se situent dans le segment des superficies inférieures à 2.500 m<sup>2</sup>.

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

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

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

Les loyers moyens à Bruxelles ne sont pas encore influencés par la crise financière et continuent de fluctuer autour de € 200/m<sup>2</sup>. Les loyers les plus élevés dans le quartier Léopold atteignent € 345/m<sup>2</sup> (+8%). Les marchés régionaux affichent les mêmes

performances que Bruxelles. 50 % des transactions locatives ont lieu dans des immeubles de bureaux de classe A, ce qui met encore l'accent sur la durabilité et sur l'importance d'attirer les talents dans des immeubles de bureaux modernes. Avec des loyers avoisinant les € 165/m<sup>2</sup>, le marché s'attend à ce que la tendance à la hausse se poursuive.

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

### Marché de l'investissement

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

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

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

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

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

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

## Tendances

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## 2 Rapport financier

### Résultats financiers solides et chiffres clés

#### CHIFFRES CLÉS



**€ 1,71**  
EPRA résultat par action

**€ 23,50**  
EPRA NTA par action

**+5,6%**  
Croissance organique des revenus locatifs

**2,0%**  
Taux d'intérêt moyen des financements

**48,0%**  
Taux d'endettement

**4,0 ans**  
Durée restante des lignes de crédit à long terme

**€ 1,53**  
Dividende brut proposé par action

**€ 562 millions**  
Capitalisation boursière

**8,0%<sup>1</sup>**  
Rendement de dividende brut

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



## 2.1 Résultats financiers 2022

### 2.1.1 Analyse des résultats<sup>1</sup>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'autre **résultat sur portefeuille** s'élève à € 3,9 millions en 2022 (€ -11,2 millions) et comprend principalement les impôts différés sur les plus-values non réalisées sur les immeubles de placement appartenant aux sociétés du périmètre d'Intervest aux Pays-Bas et en Belgique.

Le **résultat net** d'Intervest pour l'exercice 2022 s'élève à € 57,2 millions (€ 104,7 millions). Le **résultat net - actionnaires Groupe** s'établit pour 2022 à € 51,7 millions (€ 98,1 millions) et peut être réparti comme suit :

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

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

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

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

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

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

EPRA - CHIFFRES CLÉS	31.12.2022	31.12.2021
EPRA résultat (en €/action) (part du Groupe)	1,71	1,74
EPRA NTA (Net Tangible Assets) (€ par action)	23,50	24,83
EPRA NRV (Net Reinstatement Value) (€ par action)	25,64	26,76
EPRA NDV (Net Disposal Value) (€ par action)	24,41	23,64
EPRA RIN (rendement initial net) (en %)	4,8 %	5,3%
EPRA RIN ajusté (en %)	5,1%	5,4%
EPRA taux vacance locative (en %)	9,9%	6,2%
EPRA ratio de coûts (frais directs de vacance inclus) (en %)	18,0%	17,9%
EPRA ratio de coûts (hors frais directs de vacance) (en %)	16,5%	16,5%
EPRA LTV (Loan-to-value) (%)	47,9%	43,9%

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

## 2.1.2 Bilan consolidé

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

## Actif<sup>1</sup>

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

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

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

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

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

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

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

## Passif<sup>2</sup>

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

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

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

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

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

## 2.2 Structure financière

### Mise en place d'un ambitieux Green Finance Framework

#### 2.2.1 Politique de financement

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

Les principaux objectifs sont les suivants :

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

#### 2.2.2 Développements en 2022

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

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

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

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

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

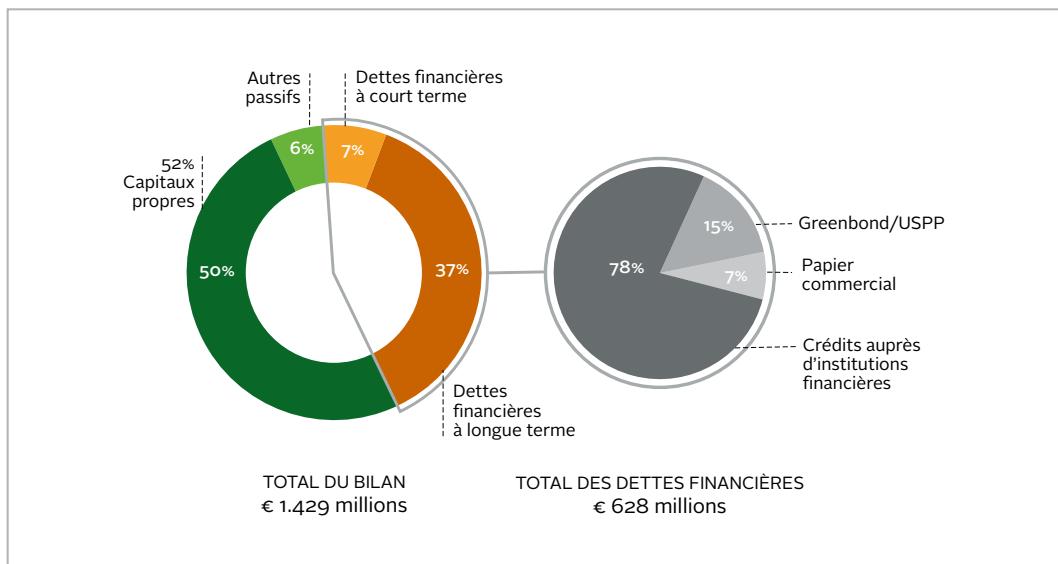
À la fin de l'année, la société du périmètre Genk Green Logistics a aussi renforcé sa position de crédit. Les crédits existants auprès de KBC Bank et de BNP Paribas Fortis ont été portés à € 63,3 millions au lieu de € 31,5 millions.

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

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

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

## 2.2.3 Aperçu au 31 décembre 2022



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

### Lignes de crédit

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

### Ratio de couverture des intérêts

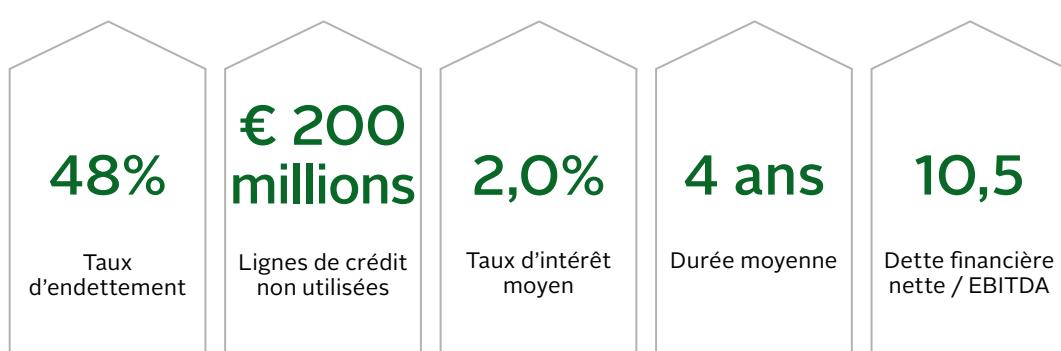
- ratio de 5,4 pour 2022 : supérieur au minimum requis de 2 à 2,5 qui est stipulé comme covenant dans les accords de financement de la société (7,5 pour 2021).

### Taux de couverture

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

### Covenants

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



## 2.2.4 Note structure financière

### Financements verts

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

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

### Lignes de crédit à court terme

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

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

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

### Lignes de crédit à long terme

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

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

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

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

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

### Lignes de crédit disponibles

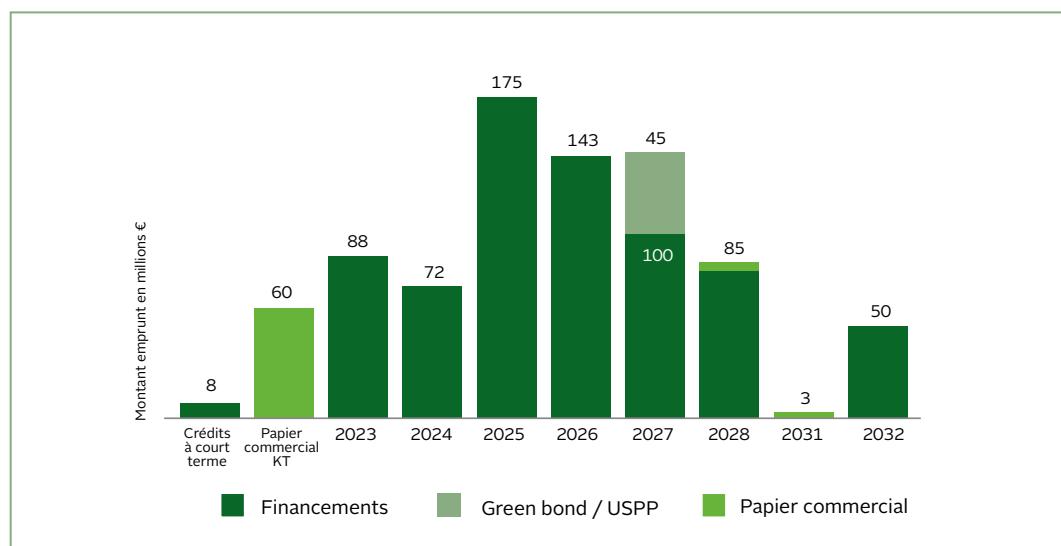
Au 31 décembre 2022, la société dispose de € 200 millions de lignes de crédit consenties non utilisées, par rapport à € 78 millions fin 2021. Elles seront utilisées dans le courant de l'année 2023 pour financer les projets de développement en cours, les acquisitions futures et le paiement des dividendes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

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

## Calendrier des échéances des lignes de crédit<sup>1</sup>

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

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



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

## Couvertures

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

Au 31 décembre 2022, la société a conclu :

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

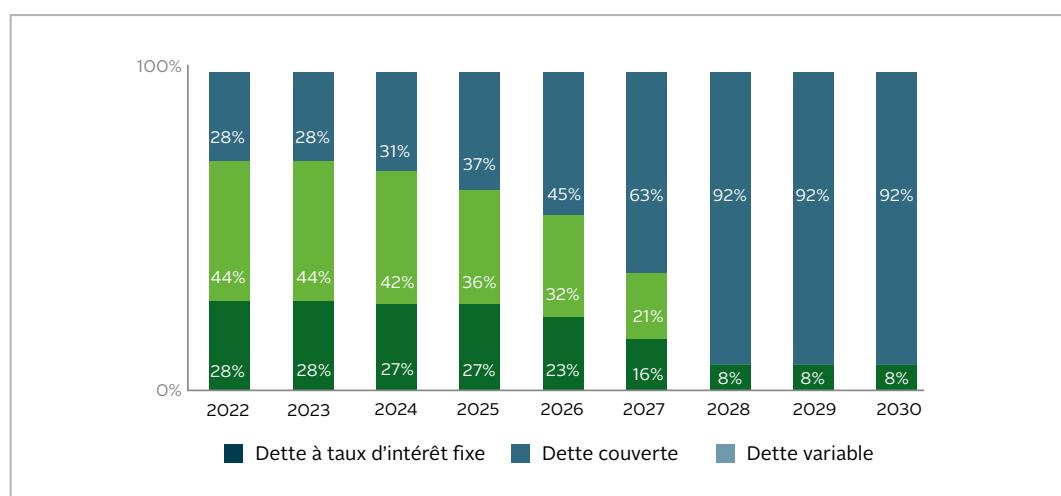
1 Le crédit repris dans la colonne des crédits à court terme se réfère à un crédit sans échéance finale. Le crédit est résiliable en permanence.

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

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

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

Le calendrier des échéances des instruments de couverture et des financements à taux d'intérêt fixe est présenté dans ce graphique<sup>1</sup>:



## Durée des taux d'intérêt fixes

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

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

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

## Sensibilité aux taux d'intérêt

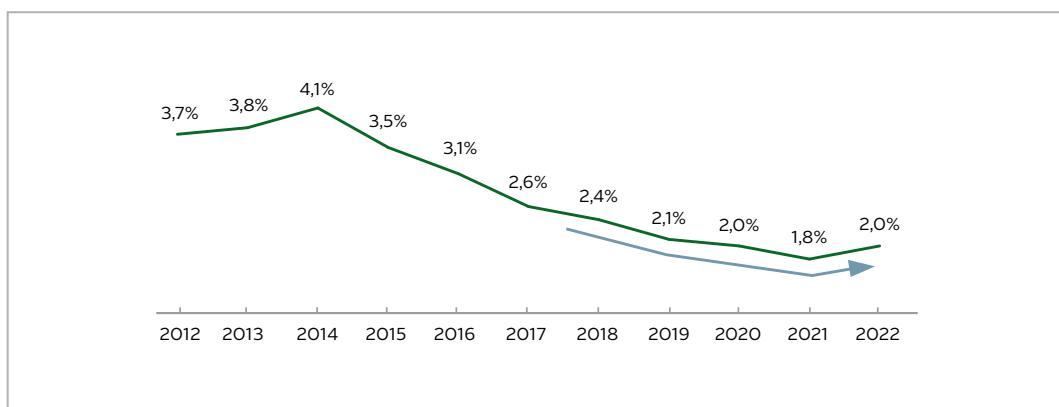
Pour l'exercice 2022, l'effet sur l'EPRA résultant d'une hausse (hypothétique) des taux d'intérêt de 1% s'élève à un résultat négatif d'environ € 1,7 million (€ 1,0 million négatif en 2021).

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

## Taux d'intérêt moyen des financements

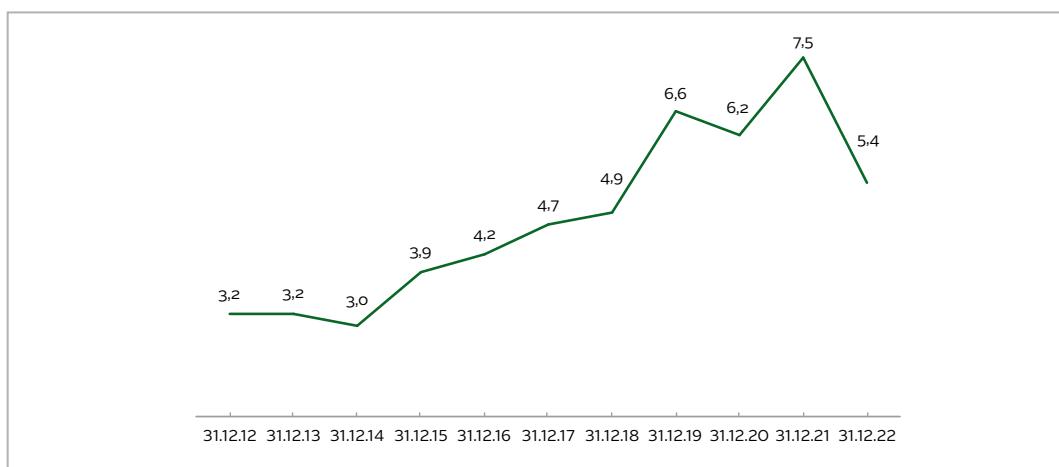
Pour l'exercice 2022, le taux d'intérêt moyen des financements d'Intervest s'élève à 2,0%, marges bancaires incluses (1,8% en 2021). Cette augmentation est due, d'une part, à la hausse des taux Euribor et, d'autre part, à la souscription de la Green Bond pour € 45 millions et de l'USPP pour € 50 millions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

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

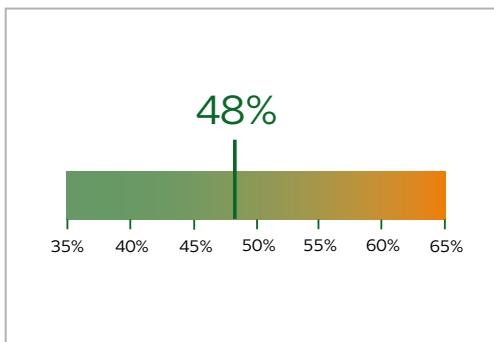


## Ratio de couverture des intérêts

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



## Taux d'endettement

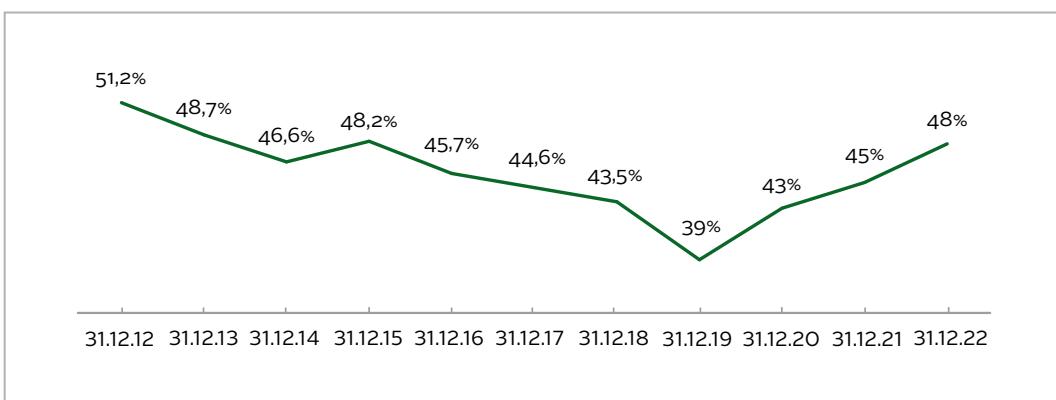


Le taux d'endettement de la société s'élève à 48% au 31 décembre 2022 (45% au 31 décembre 2021). L'augmentation de 3 points de pourcentage par rapport au 31 décembre 2021 résulte principalement d'acquisitions et d'investissements dans des immeubles de placement et des projets de développement, de la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

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

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

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



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

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

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

## Contreparties bancaires

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

Intervest entretient des relations commerciales avec :

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

## Augmentation des moyens financiers par des augmentations de capital

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

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

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



## 2.3 Affectation du bénéfice 2022

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

en milliers €

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

\* La distribution actuelle du bénéfice est basée sur les chiffres statutaires (voir 8.4 Annexes aux comptes annuels statutaires dans les États financiers).

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

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

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

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

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

### 3 EPRA Best Practices<sup>1</sup>

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 »)<sup>2</sup>. Ces BPR contiennent les recommandations relatives à la détermination d'indicateurs de prestation importants pour les prestations du portefeuille immobilier. Intervest reconnaît l'importance de la standardisation du reporting des indicateurs de performance visant à améliorer la comparabilité et la qualité de l'information fournie aux investisseurs et autres utilisateurs du rapport annuel. Pour ces raisons, Intervest a choisi de reprendre les principaux indicateurs de performance dans un chapitre séparé du rapport.

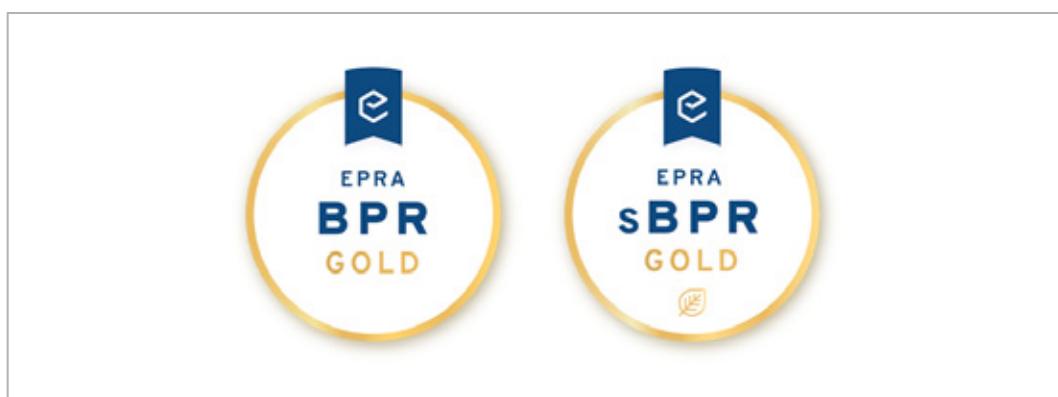
#### 3.1 Le Rapport annuel 2021 remporte à nouveau l'EPRA or et le Rapport de durabilité 2021 remporte lui aussi l'EPRA or

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

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

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

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



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

## 3.2 Indicateurs clés de performance EPRA

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

Tableau	Indicateurs EPRA	Définitions EPRA*	31.12.2022	31.12.2021
1	EPRA résultat	Résultat provenant des activités opérationnelles stratégiques.  Objectif : mesure le résultat des activités opérationnelles à l'exclusion (i) des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives) et (ii) le résultat sur portefeuille (profit ou pertes réalisés ou non réalisés sur immeubles de placement).	en milliers €  45.467	45.176
2	Indicateurs EPRA Net Asset Value (NAV)	Objectif : adapte l'IFRS VAN afin de fournir aux parties prenantes les informations les plus correctes possible sur la juste valeur des actifs et passifs d'une société qui investit dans l'immobilier, dans trois cas différents :  (i) l' <b>EPRA Net Reinstatement Value (NRV)</b> 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  1,71	1,74
		(ii) l' <b>EPRA Net Tangible Assets (NTA)</b> part de l'hypothèse que la société acquiert et vend des actifs, ce qui entraînerait la réalisation de certains impôts différés inévitables.	en milliers €  749.666	703.816
		(iii) <b>EPRA Net Disposal Value (NDV)</b> 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.	€/action  25,64	26,76
			en milliers €  687.015	653.172
			€/action  23,50	24,83
			en milliers €  713.525	621.699
			€/action  24,41	23,64

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

\* Source : EPRA Best Practices ([www.epra.com](http://www.epra.com)).

### 3.3 Tableaux Indicateurs clés de performance EPRA

#### 3.3.1 Tableau 1 : EPRA résultat

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

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

### 3.3.2 Tableau 2 : Indicateurs EPRA NAV

en milliers €

31.12.2022

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

en milliers €

31.12.2021

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.3.4 Tableau 4 : EPRA taux de vacance locative

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

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

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

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

L'EPRA taux de vacance locative dans les bureaux a augmenté de 13% à 24% au 31 décembre 2022.

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

### 3.3.5 Tableau 5 : EPRA ratio de coûts

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

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

### 3.3.6 Tableau 6 : EPRA LTV

en milliers €	31.12.2022		
	Rapporté	Intérêts minoritaires	Part du Groupe
<b>À inclure :</b>			
▪ Emprunts auprès d'établissements de crédit	487.380	20.656	466.724
▪ Papier commercial	46.000	0	46.000
▪ Green Bond/USPP	94.382	0	94.382
▪ Dettes/créances nettes	35.600	8.021	27.579
<b>À exclure :</b>			
▪ Trésorerie et équivalents de trésorerie	-3.053	-222	-2.831
<b>EPRA Dette nette (a)</b>	<b>660.309</b>	<b>28.455</b>	<b>631.854</b>
<b>À inclure :</b>			
▪ Immobilier disponible à la location (panneaux solaires, etc. inclus)	1.248.392	40.617	1.207.774
▪ Immobilier destiné à la vente	27.277	0	27.277
▪ Projets de développement et réserves de terrains	99.619	14.598	85.021
▪ Immobilisations incorporelles	284	2	282
<b>EPRA Valeur immobilière totale (b)</b>	<b>1.375.572</b>	<b>55.217</b>	<b>1.320.355</b>
<b>EPRA LTV (a/b)</b>	<b>48,0%</b>		<b>47,9%</b>
en milliers €	31.12.2021		
	Rapporté	Intérêts minoritaires	Part du Groupe
<b>À inclure :</b>			
▪ Emprunts auprès d'établissements de crédit	421.708	7.948	413.760
▪ Papier commercial	108.000	0	108.000
▪ Dettes/créances nettes	10.789	8.520	2.269
<b>À exclure :</b>			
▪ Trésorerie et équivalents de trésorerie	-3.537	-395	-3.142
<b>EPRA Dette nette (a)</b>	<b>536.960</b>	<b>16.073</b>	<b>520.887</b>
<b>À inclure :</b>			
▪ Immobilier disponible à la location (panneaux solaires, etc. inclus)	1.104.174	15.029	1.089.145
▪ Projets de développement et réserves de terrains	110.124	13.715	96.409
▪ Immobilisations incorporelles	254	3	251
▪ Actifs financiers	1.713	856	857
<b>EPRA Valeur immobilière totale (b)</b>	<b>1.216.265</b>	<b>29.603</b>	<b>1.186.662</b>
<b>EPRA LTV (a/b)</b>	<b>44,1%</b>		<b>43,9%</b>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4 Prévisions 2023

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

### 4.1 Généralités

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

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

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

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

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

### 4.2 Hypothèses

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

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

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

#### 4.2.2 Hypothèses concernant des facteurs qu'Intervest peut influencer directement

- › **Résultat locatif net** : l'augmentation est principalement due à la croissance interne. Le volume d'investissement net réalisé en 2022 contribuera largement au résultat locatif au cours de l'exercice 2023. En ce qui concerne la croissance organique, l'indexation des contrats de bail est prise en compte (voir ci-dessus). En 2023, 9% des contrats arrivent à leur prochaine échéance. Il est tenu compte des prolongations et/ou renouvellements de contrats de bail après une éventuelle période de vacance. En outre, au cours de l'année 2023, trois projets prélovés seront réceptionnés et généreront<sup>1</sup> progressivement des revenus locatifs. Les revenus locatifs des acquisitions déjà réalisées en 2023 et d'un nombre limité de dossiers de développement en cours, dont la réalisation est hautement probable sont inclus, ainsi que la perte de revenus locatifs résultant du désinvestissement à réaliser des actifs destinés à la vente. Intervest part du principe que le taux d'occupation moyen sera de 97% d'ici la fin de l'année 2023.
- › **Autres revenus et dépenses liés à la gestion** : ils comprennent principalement les coûts nets (c'est-à-dire après d'éventuelles imputations) pour les charges locatives et les impôts, ainsi que d'autres revenus et dépenses liés à la location. Les revenus et les dépenses pour les panneaux solaires et les frais de fonctionnement des sites Greenhouse sont également repris dans cette catégorie. Ils ont été estimés pour 2023 sur la base du portefeuille actuel, des investissements attendus et de l'évolution des chiffres des exercices précédents.
- › **Coûts immobiliers** : ils comprennent principalement les coûts nets (c'est-à-dire après d'éventuelles imputations) pour l'entretien et les réparations, les contrats d'assurance et les commissions. Ils ont été estimés pour 2023 sur la base du portefeuille actuel, des investissements attendus et de l'évolution des chiffres des exercices précédents.
- › **Frais généraux** : ces coûts évoluent de manière sous-jacente conformément à la croissance du portefeuille, la plateforme opérationnelle étant constituée de manière rentable malgré l'inflation actuelle, notamment en maintenant la marge d'exploitation à environ 83%. Ces coûts comprennent les frais de fonctionnement, principalement les salaires, le loyer des bureaux, les rémunérations des conseillers externes et les coûts liés à la cotation en bourse et à la communication externe.
- › **Résultat financier** : on se base sur une évolution des dettes financières en fonction du programme d'investissement. En tenant compte de l'évolution des taux d'intérêt à court terme et d'un taux de couverture de 72% sur la base de la situation au 31 décembre 2022, on se base sur un coût de financement global de 2,9% pour 2023. On part du principe qu'aucun emprunt n'est remboursé anticipativement et qu'aucun contrat IRS en cours ne sera résilié de manière anticipée. La société tentera de relever son taux de couverture. Les coûts financiers totaux ont ensuite été diminués des intérêts capitalisés qui sont comptabilisés dans le coût d'investissement des projets de développement existants à un taux d'intérêt équivalent au coût de financement global estimé. Les charges financières comprennent également la composante d'intérêt récurrente des redevances de concession de € 0,3 million qu'Intervest doit payer pour les sites dont elle ne détient pas la nue-propriété mais l'usufruit (voir Note 19 - Autres passifs financiers non courants et courants dans les États financiers).
- › **Impôts** : ils comprennent l'impôt des sociétés à payer annuellement, principalement pour les sociétés du périmètre aux Pays-Bas.

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

## 4.2.3 Prévisions des résultats consolidés

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

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

## 4.2.4 Prévisions du bilan consolidé

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

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

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

## 4.2.5 Sensibilité

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

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

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

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

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

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

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

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

- › Accent sur la création de clusters ciblés sur des axes (maritimes) stratégiques, offrant des économies d'échelle et de la flexibilité aux clients
- › Accent sur une rotation des actifs réfléchie, contribuant également à améliorer le profil de risque et offrant des perspectives de flux de trésorerie futurs pour soutenir la croissance dans le segment logistique
- › Accent sur l'ESG et l'innovation au service de toutes les parties prenantes

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

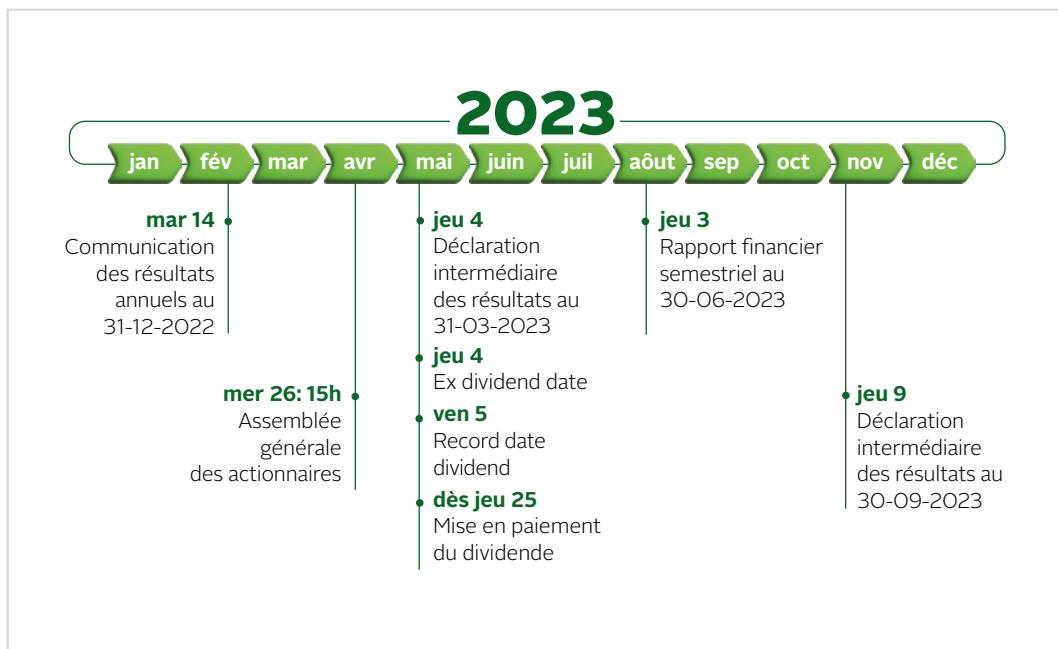
Intervest entend poursuivre la création de valeur au sein du portefeuille existant, notamment en renforçant l'orientation client et en continuant à développer un portefeuille de haute qualité soutenu par la technologie, l'énergie et la durabilité.

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

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

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

### 4.3 Calendrier financier 2023



## 5 Intervest en bourse

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

CHIFFRES CLÉS 

**€ 562 millions**

capitalisation boursière

**€ 19,24**

cours boursier fin 2022

**85%**

free float

### 5.1 Données boursières

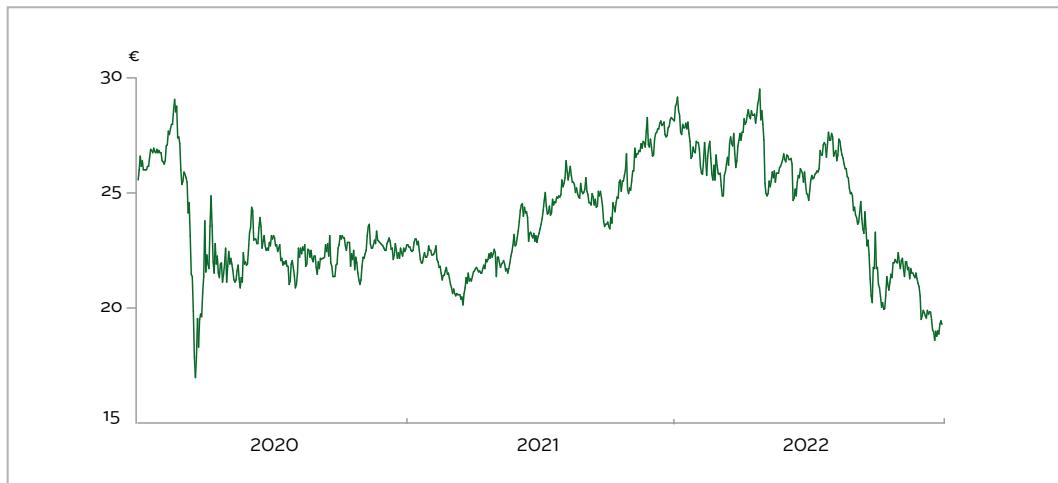
L'action d'Intervest Offices & Warehouses (ci-après nommée 'Intervest') est cotée depuis 1999 sur le marché continu d'Euronext Bruxelles (INTO).

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



Bruxelles › Euronext - Bell ceremony

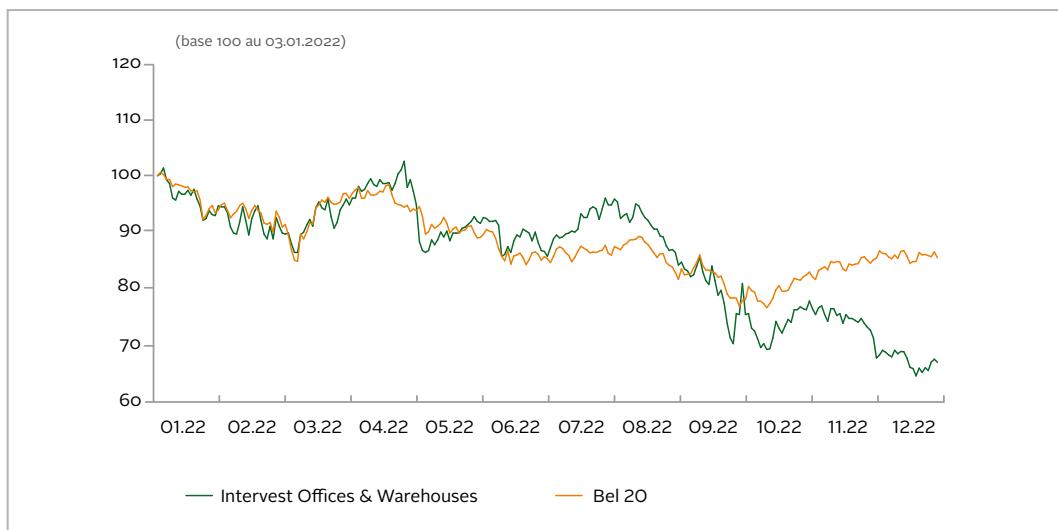
### 5.1.1 Évolution du cours boursier sur trois ans



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

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

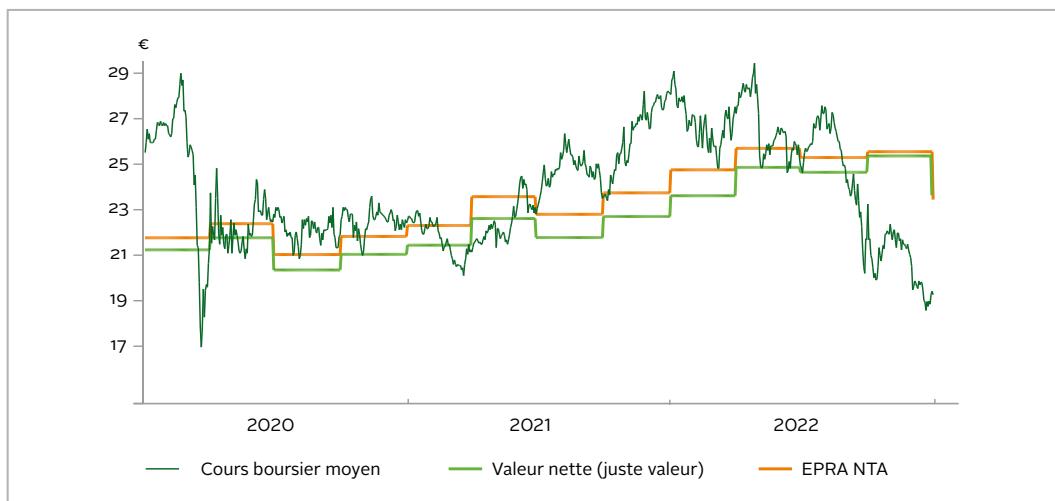
### 5.1.2 Performance boursière par rapport à l'indice BEL 20 en 2022



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

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

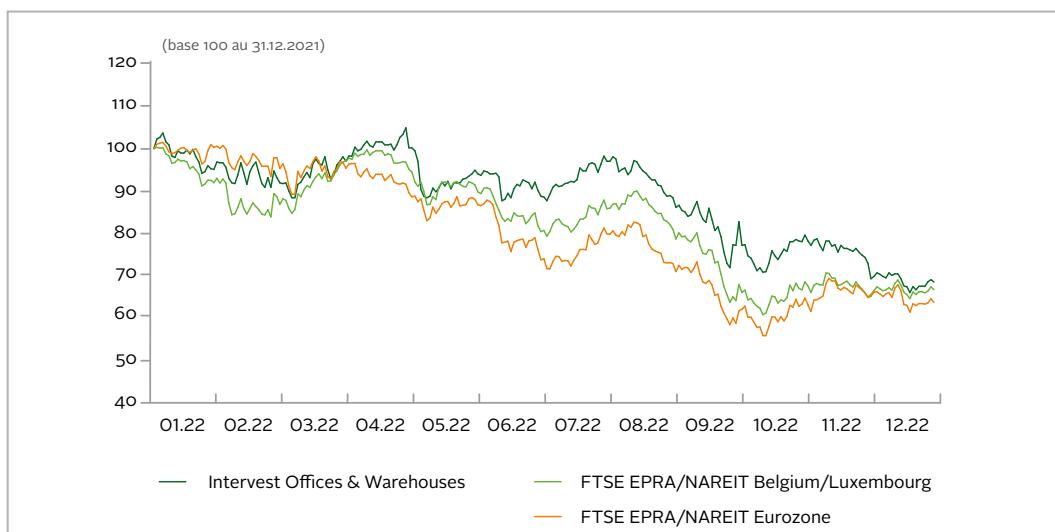
### 5.1.3 Prime du cours boursier par rapport à la valeur nette et EPRA NTA sur trois ans



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

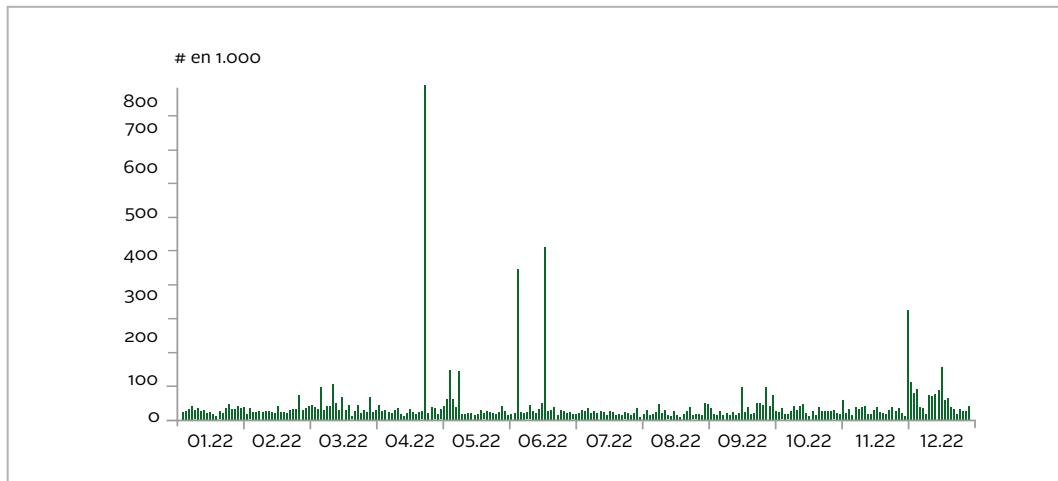
Au 31 décembre 2022, la décote s'élève à 19% par rapport à la valeur nette (juste valeur) de € 23,72 et à 18% par rapport à l'EPRA NTA de € 23,50. La valeur nette comprend le dividende de l'exercice 2022.

### 5.1.4 Comparaison Intervest aux indices EPRA/NAREIT - Rendement total



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

## 5.1.5 Volumes traités Intervest



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

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

## 5.2 Politique de dividendes

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

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

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

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

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

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

## 5.3 Dividende et actions

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

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

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

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

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

## 5.4 Actionnaires<sup>1</sup>

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

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



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

1 Le pourcentage d'actions sur la base du dénominateur à la date de la notification de transparence. Ce dénominateur a peut-être changé depuis lors.

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

## Notifications de transparence 2022

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

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

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

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

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

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

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



Anvers ) Greenhouse Collection at the Singel - Boardroom

# DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE



- 1 Généralités
- 2 Organes de gouvernance
- 3 Politique de diversité
- 4 Rapport de rémunération
- 5 Conflits d'intérêts et autres réglementations
- 6 Gestion des risques et contrôle interne
- 7 Autres parties intervenantes

# 1 Généralités

## Structure de gouvernance : administration duale

Depuis 2020, Intervest dispose d'une nouvelle structure de gouvernance conformément au nouveau Code des sociétés et associations (CSA) : une administration duale.

Une administration duale se compose 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.

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.

## 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 1<sup>er</sup> 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](http://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

Ces documents sont régulièrement revus afin qu'ils soient toujours conformes à la législation et aux directives applicables en matière de gouvernance d'entreprise. 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.eu](http://www.intervest.eu).

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 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.



Berchem ) Greenhouse Antwerp - Boardroom lounge

## 2 Organes de gouvernance

### 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
- › 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 et
- › 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 2022

En 2022, le conseil de surveillance s'est réuni à 14 reprises. Les principaux points à l'ordre du jour au sujet desquels le conseil de surveillance s'est réuni et a statué en 2022 sont :

- › l'approbation des chiffres trimestriels, semestriels et annuels
- › l'approbation des comptes annuels et des rapports statutaires
- › l'approbation des budgets 2022
- › 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
- › nouvelles formes de financement : l'émission de la Green Bond et des USPP Notes
- › l'augmentation de capital via un placement privé accéléré (« accelerated bookbuilding » ou ABB), dans le cadre du capital autorisé
- › l'analyse, l'évaluation et le suivi de la stratégie à moyen et long terme dans le cadre de la stratégie #connect2022
- › l'évaluation et la mise à jour de la stratégie vers #connect2025, y compris les objectifs en matière de création de valeur durable et les indicateurs clés de performance ESG
- › la composition et l'évaluation du conseil de direction et du conseil de surveillance.

### Composition du conseil de surveillance en 2022

	Première nomination	Date d'expiration du mandat en cours	Présence au conseil de surveillance au cours de l'exercice 2022
Ann Smolders - Présidente, membre indépendant	Mai 2021	Avril 2024	14/14
Johan Buijs - Membre	Octobre 2011	Avril 2024	14/14
Marc Peeters - Membre indépendant	Avril 2022 *	Avril 2025	11/14
Dirk Vanderschrick - Membre	Cooptation le 4 mai 2022 **		12/12
Marleen Willekens - Membre indépendant	Avril 2016	Avril 2025	13/14
Jacqueline Heeren-de Rijk - Membre indépendant jusqu'au 27 avril 2022 ***			2/2
Marco Miserez - Membre jusqu'au 4 mai 2022 ****			2/2

\* Par décision du conseil de surveillance, Marc Peeters est coopté en tant que membre du conseil de surveillance depuis le 1er août 2021. Cette cooptation a été ratifiée lors de l'assemblée générale annuelle des actionnaires du 27 avril 2022 et le mandat de Marc Peeters a été reconduit en tant que membre indépendant du conseil de surveillance.

\*\* Par décision du conseil de surveillance, Dirk Vanderschrick est coopté en tant que membre du conseil de surveillance depuis le 4 mai 2022. La ratification de cette cooptation et la reconduction seront soumises à l'assemblée générale annuelle des actionnaires du 26 avril 2023. Voir le communiqué de presse du 4 mai 2022 : « Dirk Vanderschrick, nouveau membre au sein du conseil de surveillance d'Intervest Offices & Warehouses ».

\*\*\* Le mandat de Jacqueline Heeren - de Rijk est arrivé à échéance lors de l'assemblée générale annuelle des actionnaires du 27 avril 2022.

\*\*\*\* Marco Miserez a démissionné avec effet au 4 mai 2022.

Fin 2022, la durée moyenne du mandat des membres du conseil de surveillance est de quatre ans.

## 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 les décisions du conseil de surveillance sont consignées dans les procès-verbaux établis après chaque réunion par le secrétaire de la société et signés par le président et 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, comme 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.

Tous les membres du conseil de surveillance disposent d'une expertise et d'une expérience adéquates en matière d'ESG. Tous les membres accordent de l'attention aux questions liées à l'ESG, aussi bien en ce qui concerne l'environnement, le social que la gouvernance, et toujours dans le cadre de la stratégie.

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.

## Évolution de la composition du conseil de surveillance au cours de l'exercice 2022

Le mandat de Jacqueline Heeren - de Rijk est arrivé à échéance lors de l'assemblée générale annuelle des actionnaires du 27 avril 2022.

La même assemblée générale a renouvelé le mandat de Marleen Willekens en tant que membre indépendant du conseil de surveillance pour une nouvelle période de trois ans expirant après l'assemblée générale annuelle qui se tiendra en 2025.

L'assemblée générale susmentionnée a également ratifié la cooptation de Marc Peeters en tant que membre indépendant du conseil de surveillance et a renouvelé le mandat de Marc Peeters en tant que membre indépendant du conseil de surveillance pour une période de trois ans expirant après l'assemblée générale annuelle qui se tiendra en 2025.

En remplacement de Marco Miserez, qui a démissionné avec effet au 4 mai 2022, le conseil de surveillance a coopté Dirk Vanderschrick en tant que membre du conseil de surveillance avec effet au 4 mai 2022. La ratification de cette cooptation et la reconduction du mandat de Dirk Vanderschrick seront soumises à l'assemblée générale annuelle des actionnaires du 26 avril 2023.

Voici une brève description du parcours professionnel de chaque membre du conseil de surveillance, avec leurs mandats en cours et leurs mandats exercés au cours des cinq dernières années.



**ANN  
SMOLDERS**

Présidente, membre indépendant du conseil de surveillance



**JOHAN  
BUIJS**

Membre du conseil de surveillance

Ann Smolders, 1965, (Uitbreidingstraat 66, B-2600 Berchem) est présidente et membre indépendant du conseil de surveillance depuis le 6 mai 2021.

#### Parcours professionnel

Ann Smolders est titulaire d'une licence en droit de la KU Leuven et d'un master en management à l'UCL-IAG. Elle a récemment complété cette formation par le certificat de l'INSEAD « Corporate Governance - International Director Programme ».

Elle a débuté sa carrière en 1989 chez PwC en Belgique, où elle a rejoint le conseil d'administration en 2000 et a été nommée associée en 2005.

Ann Smolders a acquis 30 ans d'expérience dans diverses matières financières, avec une spécialisation dans les fusions & acquisitions et la valorisation des sociétés.

Au cours de sa carrière chez PwC, elle a exercé plusieurs fonctions dirigeantes et acquis une vaste expérience dans le secteur immobilier en Belgique et dans un contexte international. Pendant 4 ans, elle a dirigé l'équipe immobilière PwC et poursuivi le développement de ses activités.

Ann Smolders est professeur invitée à la KU Leuven.

#### Mandats en cours

Présidente du conseil de surveillance, présidente du comité de nomination et de rémunération, membre du comité d'audit et des risques et membre du comité d'investissement d'Intervest (cotée en bourse).

#### Anciens mandats exercés au cours des 5 dernières années

Membre du conseil d'administration de PwC (2000-2020) et membre du comité exécutif d'ULI Belgique (2014-2020)

Johan Buijs, 1965, (Uitbreidingstraat 66, B-2600 Berchem) est membre non indépendant du conseil de surveillance depuis 2011.

#### Parcours professionnel

Johan Buijs a suivi des études de génie civil à la Technische Universiteit Delft.

Il a débuté sa carrière en 1989 comme constructeur au sein du bureau de consultation D3BN Civiel Ingenieurs. 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 SA. 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, président du comité d'investissement et membre du comité d'audit et des risques d'Intervest (cotée en bourse), membre du conseil des commissaires de Stadsherstel Historisch Rotterdam NV, membre du conseil des commissaires de Matrix Innovation Centre.

#### Anciens mandats exercés au cours des 5 dernières années

N/A



**DIRK  
VANDERSCHRICK**

**Membre du conseil  
de surveillance**



**MARC  
PEETERS**

**Membre indépen-  
dant du conseil  
de surveillance**

Dirk Vanderschrick, 1965, (Uitbreidingstraat 66, B-2600 Berchem) est membre non indépendant du conseil de surveillance depuis le 4 mai 2022.

#### **Parcours professionnel**

Dirk Vanderschrick a obtenu un master en sciences commerciales et financières à Vlekho en 1987 et un MBA à la KU Leuven en 1991.

Dirk Vanderschrick a commencé sa carrière comme auditeur chez Arthur Andersen, puis il est passé au secteur bancaire en tant qu'account manager à la Chase Manhattan Bank. Il a ensuite occupé le poste de Treasurer et Head of financial markets chez Bacob & Artesia de 1988 à 1999. Il a poursuivi sa carrière chez Dexia Banque de 2001 à 2008 en tant que Head of financial markets et coo, il était également membre du comité de direction. Il a rejoint Dexia Insurance Belgium en 2009, où il a occupé le poste de vice-ceo et de cfo. Chez Belfius Banque, de 2012 à 2019, il a occupé les fonctions de Head of treasury & financial markets et Head of retail & commercial banking, il était également membre du comité de direction. De 2017 à 2022, il a été ceo et président du comité de direction chez Belfius Insurance.

#### **Mandats en cours**

Membre du conseil de surveillance, membre du comité de nomination et de rémunération et membre du comité d'investissement d'Intervest (cotée en bourse), membre du conseil d'administration et membre du comité d'investissement de Retail Estates (cotée en bourse).

#### **Anciens mandats exercés au cours des 5 dernières années**

Administrateur exécutif de Belfius Banque et Assurances (cotée en bourse), membre du conseil d'administration de Montea (cotée en bourse).

Marc Peeters, 1966, (Uitbreidingstraat 66, B-2600 Berchem) est membre indépendant du conseil de surveillance depuis le 1er août 2021.

#### **Parcours professionnel**

Marc Peeters a obtenu son diplôme d'ingénieur civil en construction à la KU Leuven en 1989. Après une formation complémentaire à la Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule Aachen et une formation d'officier dans l'armée belge, il a immédiatement commencé à travailler dans le secteur de la construction.

Jusqu'à sa récente nomination au poste de ceo et d'administrateur de Group S, un groupe social/RH, et d'administrateur de Kidslife, il a été actif dans plusieurs entreprises du groupe de construction BAM Belgium où, ces dernières années, il a assumé la fonction d'executive director responsable du Belux et des activités à Paris, ainsi que de responsable du développement de projets en Belgique en qualité de managing director.

#### **Mandats en cours**

Membre indépendant du conseil de surveillance et membre du comité d'investissement d'Intervest (cotée en bourse), membre du conseil consultatif de Fédérale Assurance.

#### **Anciens mandats exercés au cours des 5 dernières années**

Président du conseil d'administration de Group S. Membre du conseil d'administration de Group S. Administrateur chez BAM Belgium et ses filiales, administrateur chez Embuild (Confédération Construction) et administrateur chez ADEB-VBA.



**MARLEEN  
WILLEKENS**

**Membre indépendant  
du conseil  
de surveillance**

Marleen Willekens, 1965, (Uitbreidingstraat 66, B-2600 Berchem) est membre indépendant du conseil de surveillance d'Intervest depuis 2016.

#### Parcours professionnel

Prof. Dr Marleen Willekens 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 ordinaire. 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 invitée 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).

## 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). L'expertise et l'expérience dans les matières environnementale et sociale sont également prises en compte dans le processus de sélection. 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-verbaux, 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.

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.



Conseil de direction 2022, de gauche à droite ) Kevin De Greef, Joël Gorsele, Gunther Gielen, Vincent Macharis

## 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.eu](http://www.intervest.eu).

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

- › 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 direction.

## 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 en permanence posséder l'honorabilité professionnelle requise et l'expérience adéquate, comme stipulé dans la Loi SIR. Tous les membres du conseil de direction possèdent une expertise et une expérience adéquates en matière d'ESG. Tous les membres accordent de l'attention aux questions liées à l'ESG, aussi bien en ce qui concerne l'environnement, le social que la gouvernance, et toujours dans le cadre de la stratégie.

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 2022, 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)
- › Joël Gorsele, chief investment officer (début de mandat le 1er janvier 2021)
- › Kevin De Greef, general counsel & secretary general (début de mandat le 31 août 2020)

Fin 2022, la durée moyenne du mandat des membres du conseil de direction est de deux ans.

Voici une brève description du parcours professionnel de chaque membre du conseil de direction, avec leurs mandats en cours et leurs mandats exercés au cours des cinq dernières années.



**GUNTHER  
GIELEN**

**Chief executive officer,  
président du conseil  
de direction**



**VINCENT  
MACHARIS**

**Chief financial officer,  
membre du conseil  
de direction**

Gunther Gielen, 1973, (Uitbreidingstraat 66, B-2600 Berchem) est chief executive officer et président du conseil de direction d'Intervest depuis février 2020 et nommé pour une durée indéterminée.

#### **Parcours professionnel**

Gunther Gielen a obtenu un diplôme d'ingénieur commercial et ensuite un master of Finance à l'Universiteit Antwerpen. De 1997 à 1999, il était analyste en produits financiers avancés et dérivés chez Bacob. De 1999 à 2002, il était analyste en equity chez Artesia Banking Corporation. De 2002 à 2006, il a occupé la fonction de senior risk manager equities et real estate chez Dexia Banque et ensuite de 2006 à 2010 principal risk manager ALM equities et real estate. De 2010 à 2013, il était head of expertise center risk management equities et real estate chez Dexia conso (ensuite Belfius conso). De 2013 à 2014, il était head of portfolio management chez Belfius Insurance Invest SA. Entre mai 2014 et janvier 2020, il a assumé la fonction d'administrateur délégué chez Belfius Insurance Invest SA.

#### **Mandats en cours**

Président du conseil d'administration de Genk Green Logistics (SIRI) et administrateur de plusieurs autres filiales d'Intervest.

#### **Anciens mandats exercés au cours des 5 dernières années**

Membre du conseil d'administration d'Intervest (cotée en bourse), président du comité de direction et membre du conseil d'administration de Capline SA, membre du conseil d'administration de Technical Property Fund 2 SPPICAV, membre du conseil d'administration de Coquelets SA, membre du conseil d'administration de Legros-Renier Les Amarantes Seigneurie de Loverval SA, membre du conseil d'administration de LFB SA, gérant d'Immo Malvoz SPRL, membre du conseil d'administration d'Immo Zeedrift SA, membre du conseil d'administration de l'Économie Populaire SCRL, membre du conseil d'administration d'ImmoActivity SA, membre du conseil d'administration d'Interfinance SCRL, gérant d'Offico Immo SPRL, membre du conseil d'administration de De Haan Vakantiehuizen SA et de SunParks De Haan SA, gérant d'Immo Trèfles SPRL.

#### **Nombre d'actions détenues fin 2022**

12 571

Vincent Macharis, 1972, (Uitbreidingstraat 66, B-2600 Berchem) est membre du conseil de direction et chief financial officer d'Intervest depuis mars 2021, et est nommé pour une durée indéterminée.

#### **Parcours professionnel**

Vincent Macharis a obtenu un master en sciences économiques à l'UG (Universiteit Gent) en 1995. Au cours de sa carrière, il a complété ses formations par un diplôme en management général de l'INSEAD Business School (Fontainebleau et Singapour) en 2017 et en 2018 avec le programme Digital Strategy de la Vlerick Business School, à Gand. Il a été actif dans plusieurs secteurs et entreprises du domaine finance & real estate au sein d'entreprises cotées en bourse et non cotées, notamment dans l'immobilier.

#### **Mandats en cours**

N/A

#### **Anciens mandats exercés au cours des 5 dernières années**

N/A

#### **Nombre d'actions détenues fin 2022**

N/A



**JOËL  
GORSELE**

Chief investment  
officer, membre du  
conseil de direction



**KEVIN  
DE GREEF**

General counsel &  
secretary general,  
membre du conseil  
de direction

Joël Gorsele, 1982, (Uitbreidingstraat 66, B-2600 Berchem) est membre du conseil de direction et chief investment officer d'Intervest depuis janvier 2021 et est nommé pour une durée indéterminée.

#### Parcours professionnel

Joël Gorsele a obtenu un master en économie d'entreprise à la KU Leuven (campus de Bruxelles), suivi d'un master en gestion immobilière (MRE) à l'Antwerp Management School. Avant sa nomination chez Intervest, il a occupé la fonction d'investment manager chez Redevco Fund management, bureau de Londres, et y a exercé plusieurs mandats paneuropéens. Durant cette période, il a suivi le programme immobilier à la Saïd Business School de l'Université d'Oxford. Avant un passage au sein de Redevco Belgium, il a travaillé chez Petercam (aujourd'hui Degroof Petercam), Deloitte Real Estate et avant cela Deloitte Audit. De 2008 à 2015, il a également été administrateur de la Real Estate Society (RES VZW – étudiants MRE), dont les cinq dernières années en tant que trésorier.

#### Mandats en cours

Administrateur de plusieurs filiales d'Intervest. Membre du conseil d'administration d'UPSI-BVS (Union professionnelle du secteur immobilier belge) (mandat 2023-2026).

#### Anciens mandats exercés au cours des 5 dernières années

N/A

#### Nombre d'actions détenues fin 2022

N/A

Kevin De Greef, 1977, (Uitbreidingstraat 66, B-2600 Berchem) est membre du conseil de direction et general counsel & secretary general d'Intervest depuis août 2020 et est nommé pour une durée indéterminée.

#### Parcours professionnel

Kevin De Greef a obtenu à la KU Leuven un master en histoire moderne (2000), complété, à la KU Leuven également, par un master en économie d'entreprise (master consécutif) (2001) et un master en relations internationales et gestion des conflits (master consécutif) (2002), dont une partie à l'Institut d'Études Politiques de Paris via le programme d'échange Erasmus. En tant qu'étudiant salarié, il a ensuite obtenu un master en droit à la VUB (2007). En 2012, il a terminé le post-graduat en sciences immobilières à la KU Leuven. En 2003, Kevin a débuté sa carrière au sein de l'étude de l'huissier Vandebosch à Hal. À partir de 2007, il a travaillé en tant qu'avocat au sein du département Real Estate de DLA Piper (bureau de Bruxelles), où il s'est concentré sur le secteur immobilier en portant une attention particulière aux transactions immobilières d'entreprises, aux cessions immobilières en général, aux transactions sur le marché des capitaux et à tous les aspects liés aux REIT belges (les anciennes sicafi et les sociétés immobilières réglementées). Enfin, en septembre 2017, Kevin a rejoint Intervest en qualité de legal counsel.

#### Mandats en cours

Administrateur de plusieurs filiales d'Intervest.

#### Anciens mandats exercés au cours des 5 dernières années

N/A

#### Nombre d'actions détenues fin 2022

N/A

## 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.

## Procédure de nomination

Les membres du conseil de direction sont nommés par le conseil de surveillance pour une durée indéterminée, sauf dérogation expresse du conseil de surveillance. Les mandats des membres du conseil de direction sont révocables ad nutum.

Le processus de nomination est dirigé par le comité de nomination et de rémunération, qui recommande les candidats appropriés au conseil de surveillance. Le comité de nomination et de rémunération prend l'initiative d'établir les critères de sélection et le profil de compétences.

Le choix des membres est déterminé sur la base de la complémentarité nécessaire 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). L'expertise et l'expérience dans les matières environnementale et sociale sont également prises en compte dans le processus de sélection. Un candidat doit répondre aux critères objectifs et aux exigences de la loi SIR et de l'arrêté royal SIR.

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

## 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 annuel de l'organe de gouvernance.

En 2022, les membres du comité d'audit et des risques sont :

Présence au cours de l'exercice 2022

Marleen Willekens - présidente	6/6
Johan Buijs (à partir du 05.05.2022)	4/4
Jacqueline Heeren-de Rijk (jusqu'au 27.04.2022)	2/2
Marco Miserez (jusqu'au 04.05.2022)	3/3
Ann Smolders	6/6

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.

## 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 2022, le comité d'audit et des risques s'est réuni six fois. Les principaux points traités par le comité en 2022 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.

## 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 2022, les membres du comité de nomination et de rémunération sont :

	Présence au cours de l'exercice 2022
Ann Smolders - présidente	8/8
Johan Buijs (jusqu'au 05.05.2022)	5/5
Dirk Vanderschrick (à partir du 05.05.2022)	3/3
Marleen Willekens	8/8

## 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 nomi-

nation 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 huit fois en 2022. Les principaux points traités par le comité en 2022 sont les suivants :

- › recommandations en matière de sélection, de nominations et de rémunération des (nouveaux) membres du conseil de surveillance ;
- › conseils et suivi de la politique de rémunération ;
- › évaluation de la rémunération individuelle des membres du conseil de direction ;
- › préparation des objectifs 2023 et 2023-2025 des membres du conseil de direction ;

- › benchmark pour les rémunérations des membres du conseil de surveillance et 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 doit être un membre indépendant du conseil de surveillance.

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

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

En 2022, les membres du comité d'investissement sont :

Présence au cours de l'exercice 2022
Johan Buijs - président
6/6
Jacqueline Heeren-de Rijk (jusqu'au 27.04.2022)
1/1
Marco Miserez (jusqu'au 04.05.2022)
2/2
Marc Peeters
4/6
Ann Smolders (à partir du 05.05.2022)
4/5
Dirk Vanderschrick (à partir du 04.05.2022)
4/4

### 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 de cession de biens immobiliers et/ou de rachat de sociétés immobilières. Le comité d'investissement s'est réuni six fois en 2022.

## 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. C'est ce qui 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 de trois 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.eu](http://www.intervest.eu). La manière dont Intervest traite toutes ses parties prenantes repose sur des bases solides formées des valeurs importantes suivantes : « professionnels et entreprenants », « passionnés et enthousiastes », « intègres et respectueux » et « ensemble et en équipe ».

1 La politique de rémunération est établie conformément au Code des sociétés et associations (CSA), à la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées et aux recommandations du Code belge de gouvernance d'entreprise.



## 4 Rapport de rémunération

### 4.1 Introduction

#### Faits marquants en 2022 :

- › EPRA résultat par action : € 1,71
- › Taux d'occupation :
  - › du portefeuille immobilier total : 90%
  - › du portefeuille logistique en Belgique : 96%
  - › du portefeuille logistique aux Pays-Bas : 100%
  - › du portefeuille de bureaux : 76%
- › Juste valeur des immeubles de placement : € 1,3 milliard
- › Mise en œuvre du Green Finance Framework et de la charte ESG

Dans le présent rapport de rémunération pour l'année de prestations 2022, le conseil de surveillance d'Intervest rend compte, après avoir reçu les propositions du comité de nomination et de rémunération, conformément à l'article 3:6 §3 CSA, de la rémunération et de l'application de la politique de rémunération aux différents membres du conseil de surveillance et du conseil de direction. Les prestations effectives des membres du conseil de direction par rapport aux objectifs fixés sont également indiquées. Le présent rapport couvre la période allant du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022 inclus.

Le présent rapport de rémunération constitue un élément spécifique de la Déclaration de Gouvernance d'Entreprise d'Intervest et sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale annuelle des actionnaires qui se tient le 26 avril 2023.

#### Feed-back des actionnaires et proxy advisors

Lors de l'assemblée générale annuelle de l'année dernière (27 avril 2022), le rapport de rémunération pour l'exercice 2021 a été approuvé avec les résultats de vote suivants : 79,45% des voix émises « pour », 10,80% des voix émises « contre » et 9,75% d'« abstentions ».

Intervest s'engage à mener un dialogue transparent et continu avec ses actionnaires et proxy advisors concernant la rémunération ainsi que d'autres questions de gouvernance, et a intégré le feed-back dans la préparation de ce rapport de rémunération relatif à l'exercice 2022. Plus précisément, les informations suivantes ont été intégrées :

- › Mention dans différentes sections, d'une part, de la manière dont la politique de rémunération est appliquée en 2022 (*voir section 4.2*) et, d'autre part, de la rémunération effective correspondante (*voir sections 4.3 et 4.4*)
- › Une plus grande transparence sur les critères de performance pour la rémunération variable des membres du conseil de direction :
  - › Pour la rémunération variable à court terme, les critères de performance collectifs/financiers et individuels sont expliqués à la *section 4.2*. Les rémunérations effectives liées à la réalisation de ces critères de performance sont indiquées à la *section 4.4*. Les objectifs concrets sont considérés comme des informations sensibles pour l'entreprise et ne sont pas spécifiés, conformément aux pratiques du marché belge.
  - › Pour la rémunération variable à long terme, les critères de performance collectifs concrets sont expliqués à la *section 4.2*. Les rémunérations effectives liées à la réalisation de ces critères de performance sont indiquées à la *section 4.4*.
- › Pour les membres du conseil de direction, les critères de performance à long terme (tels que le TSR relatif, la croissance de l'EPRA EPS mesurée sur une période de trois ans) établissent un lien étroit entre les rémunérations des membres du conseil de direction, la création de valeur pour les actionnaires et les performances de la société (*voir sections 4.2 et 4.4*)

## Looking ahead

### Conseil de surveillance et comités spécialisés

En tenant compte, d'une part, du feed-back de ses actionnaires, des proxy advisors et de l'avis indépendant de consultants spécialisés dans le domaine de la rémunération et, d'autre part, de l'évolution du cadre légal, réglementaire et de conformité, Intervest évalue régulièrement la rémunération des membres du conseil de surveillance et des comités spécialisés. Dans ce cadre, fin 2022, le comité de nomination et de rémunération a fait procéder à un exercice de benchmarking externe de sociétés belges cotées comparables, qui portait sur les rémunérations des membres du conseil de surveillance et des comités spécialisés. Le comité de nomination et de rémunération a ensuite formulé des recommandations au conseil de surveillance.

Les changements proposés dans les rémunérations résultent de l'analyse comparative et sont définis de manière conforme aux conditions de marché. Ils tiennent également compte du nombre croissant de tâches et de la technicité accrue des questions relevant de la compétence du conseil de surveillance et des comités spécialisés depuis plusieurs années, ainsi que du rôle du président dans la préparation et la coordination des activités du conseil de surveillance, du comité d'audit et des risques, du comité de nomination et de rémunération et du comité d'investissement.

Les rémunérations adaptées des membres du conseil de surveillance et des comités spécialisés, avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2023, seront soumises à l'approbation de l'assemblée générale annuelle prévue le 26 avril 2023. Les principaux changements pour les membres du conseil de surveillance et des comités spécialisés, en conformité avec la pratique du marché observée lors de l'analyse comparative, sont les suivants :

- › une augmentation de la rémunération annuelle fixe du président du conseil de surveillance de € 40.000 à € 60.000 ;
- › l'ajout d'une rémunération annuelle fixe de € 5.000 pour le président du comité d'audit et des risques, pour le président du comité de nomination et de rémunération et pour le président du comité d'investissement ;
- › la suppression de la limitation à un nombre maximum de jetons de présence par an pour chaque réunion du conseil de surveillance et pour chaque réunion de chacun des comités spécialisés ;
- › une extension du paiement de jetons de présence accordés par réunion du conseil de surveillance à laquelle les membres assistent et par réunion de chacun des comités spécialisés à laquelle ils assistent : aussi pour des réunions virtuelles.

Les autres composantes de la rémunération qui ont été approuvées par l'assemblée générale annuelle le 29 avril 2020 restent inchangées.

### Conseil de direction

Pour les membres du conseil de direction, les rémunérations variables à court et à long terme seront également revues dans le courant de l'année 2023 suite au feed-back et à l'intervention des proxy advisors et des investisseurs institutionnels, d'une part, et en tenant compte des rémunérations conformes aux conditions de marché, d'autre part. Dans l'analyse des rémunérations variables et de leur éventuelle révision, le renforcement du lien entre la rémunération des membres du conseil de direction, d'une part, et les intérêts à long terme des actionnaires, d'autre part, jouera un rôle important.

## 4.2 Application de la politique de rémunération en 2022

La politique de rémunération<sup>1</sup> d'Intervest a été approuvée par le conseil de surveillance qui s'est tenu le 11 février 2021 et a été fixée et approuvée par l'assemblée générale annuelle des actionnaires du 28 avril 2021 à une majorité de 68% des voix présentes. Cette politique est d'application depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020.

La politique de rémunération d'Intervest peut être consultée sur le site web d'Intervest.

### Membres du conseil de surveillance

Selon les conditions figurant dans la politique de rémunération, les membres du conseil de surveillance reçoivent une rémunération annuelle fixe et des jetons de présence alloués par réunion à laquelle ils assistent, tandis que les membres des comités ne reçoivent que des jetons de présence par réunion à laquelle ils assistent. Le nombre de jetons de présence par membre du conseil de surveillance est limité par an et par comité : les rémunérations des membres du conseil de surveillance ont été approuvées par l'assemblée générale des actionnaires du 29 avril 2020 et se composent comme suit.

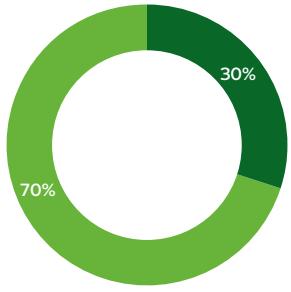
Conseil de surveillance		Comités			
Président	Membre	Président ou membre			
		Comité d'audit et des risques	Comité de nomination et de rémunération	Comité d'investissement	
Rémunération fixe (en €)	40.000	30.000	n/a	n/a	n/a
Jeton de présence (en €)	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Jetons de présence maximum (en €)	8.000	8.000	5.000	4.000	10.000

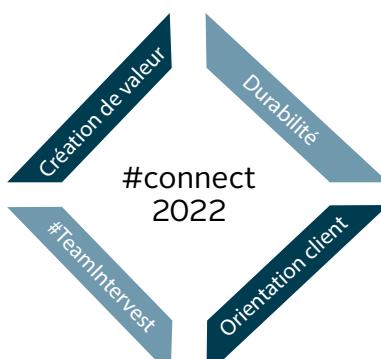
Aucun contrat de travail n'est conclu avec les membres du conseil de surveillance et aucune indemnité de préavis n'est exigible. La rémunération des membres n'a aucun lien direct ou indirect avec les opérations effectuées par la société. Les membres du conseil de surveillance ne perçoivent aucune rémunération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

Depuis le coronavirus, les réunions virtuelles sont devenues la nouvelle norme dans de nombreuses organisations. Plusieurs réunions virtuelles du conseil de surveillance et de ses comités se sont tenues en plus des réunions physiques en 2022. Les réunions virtuelles ont donc également été prises en compte afin de déterminer le nombre de jetons de présence à payer.

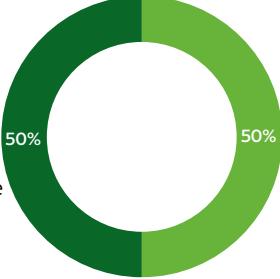
## Membres du conseil de direction

Conformément à la politique de rémunération, la rémunération totale des membres du conseil de direction se compose des éléments suivants.

ÉLÉMENT - Rémunération de base																			
Fonctionnement et critères de performance	Lors de la détermination du niveau de rémunération, il est tenu compte des rôles, responsabilités et aptitudes individuels. Cette rémunération, conformément aux conventions de collaboration conclues, est indexée chaque année au 1 <sup>er</sup> janvier (i) conformément à l'indice normal des prix à la consommation, l'indice de base étant celui du mois précédent l'entrée en vigueur de la convention respective et le nouvel indice étant celui du mois précédent le mois au cours duquel l'indexation a lieu, avec un maximum de 3%, et (ii) majorée de 1%.																		
ÉLÉMENT - Provisions pour risques et avantages de toute nature																			
Fonctionnement et critères de performance	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 conformes à la politique de rémunération d'Intervest, lesquels comprennent principalement une voiture de société et une assurance dirigeant d'entreprise. L'assurance dirigeant d'entreprise peut être répartie entre décès, retraite et invalidité.																		
ÉLÉMENT - Rémunération variable à court terme																			
Fonctionnement	<p>Un an variable</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="2">PRIME DE RÉMUNÉRATION (EN €)</th> </tr> <tr> <th></th> <th>Seuil de prestation</th> <th>Prestation maximale</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ceo</td> <td>0</td> <td>175.000</td> </tr> <tr> <td>cfo</td> <td>0</td> <td>95.000</td> </tr> <tr> <td>cio</td> <td>0</td> <td>95.000</td> </tr> <tr> <td>sgc</td> <td>0</td> <td>70.000</td> </tr> </tbody> </table> <p>Les critères de performance, les valeurs seuils et les valeurs cibles (maximum) de la rémunération variable à court terme sont fixés annuellement par le conseil de surveillance, après avis du comité de nomination et de rémunération.</p>		PRIME DE RÉMUNÉRATION (EN €)			Seuil de prestation	Prestation maximale	ceo	0	175.000	cfo	0	95.000	cio	0	95.000	sgc	0	70.000
	PRIME DE RÉMUNÉRATION (EN €)																		
	Seuil de prestation	Prestation maximale																	
ceo	0	175.000																	
cfo	0	95.000																	
cio	0	95.000																	
sgc	0	70.000																	
Critères de performance	<p>La rémunération variable à court terme est liée aux éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>critères de performance collectifs/financiers (70%) axés sur l'aspect quantitatif et propres à l'entreprise : le résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille, l'EPRA EPS, le taux d'occupation, les créances commerciales impayées et les revenus locatifs budgétés provenant de transactions locatives. Les calculs du résultat d'exploitation et de l'EPRA EPS sont corrigés des revenus et des coûts liés aux acquisitions, aux cessions et aux indemnités de rupture uniques perçues.</li> <li>critères de performance individuels non financiers (30%) ; pour le ceo, ces critères individuels portent 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 portent sur des objectifs spécifiques pour les fonctions en question, notamment liés à des thèmes ESG.</li> </ul> <p><b>RÉMUNÉRATION VARIABLE À COURT TERME</b></p>  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Catégorie</th> <th>Pourcentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>collectif/financier</td> <td>70%</td> </tr> <tr> <td>individuel</td> <td>30%</td> </tr> </tbody> </table>	Catégorie	Pourcentage	collectif/financier	70%	individuel	30%												
Catégorie	Pourcentage																		
collectif/financier	70%																		
individuel	30%																		

ÉLÉMENT - Rémunération variable à long terme																												
<b>Fonctionnement</b>	<p>Les critères de performance, les valeurs seuils et les valeurs cibles (maximales) de la rémunération variable à long terme sont attribués et fixés tous les trois ans par le conseil de surveillance, après avis du comité de nomination et de rémunération. Une indemnité au prorata est octroyée aux membres du conseil de direction qui sont entrés en fonction au cours de la période de référence.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Période 2020 - 2022</th><th>Rémunération relative au seuil de prestation</th><th colspan="2"><b>PRIME DE RÉMUNÉRATION À LONG TERME MAXIMALE (EN €)</b></th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td><td></td><th><b>En fonction pendant toute la période</b></th><th><b>Prorata après entrée en fonction</b></th></tr> <tr> <td>ceo</td><td>0</td><td>525.000</td><td>525.000</td></tr> <tr> <td>cfo</td><td>0</td><td>285.000</td><td>190.000</td></tr> <tr> <td>cio</td><td>0</td><td>285.000</td><td>190.000</td></tr> <tr> <td>sgc</td><td>0</td><td>210.000</td><td>140.000</td></tr> </tbody> </table>				Période 2020 - 2022	Rémunération relative au seuil de prestation	<b>PRIME DE RÉMUNÉRATION À LONG TERME MAXIMALE (EN €)</b>				<b>En fonction pendant toute la période</b>	<b>Prorata après entrée en fonction</b>	ceo	0	525.000	525.000	cfo	0	285.000	190.000	cio	0	285.000	190.000	sgc	0	210.000	140.000
Période 2020 - 2022	Rémunération relative au seuil de prestation	<b>PRIME DE RÉMUNÉRATION À LONG TERME MAXIMALE (EN €)</b>																										
		<b>En fonction pendant toute la période</b>	<b>Prorata après entrée en fonction</b>																									
ceo	0	525.000	525.000																									
cfo	0	285.000	190.000																									
cio	0	285.000	190.000																									
sgc	0	210.000	140.000																									
<b>Critères de performance</b>	<p>La rémunération variable à long terme est liée à des critères de performance collectifs et objectivement mesurables (financiers et non financiers) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>critères de performance collectifs liés à la stratégie de croissance #connect2022<sup>1</sup> (50%) basés sur quatre piliers étroitement liés : création de valeur, durabilité, orientation client et #TeamIntervest</li> </ul> 																											
	<table border="1"> <thead> <tr> <th><b>CRÉATION DE VALEUR</b></th><th><b>DURABILITÉ</b></th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>30% de croissance de la juste valeur du portefeuille immobilier</li> <li>10% de croissance de l'EPRA résultat par action</li> <li>augmentation de la durée locative moyenne : &gt; 5 ans</li> <li>Prolongation de l'échéance des dettes</li> </ul> </td><td> <ul style="list-style-type: none"> <li>100% de l'électricité consommée produite à partir de sources renouvelables</li> <li>80% de l'immobilier logistique équipé d'installations photovoltaïques</li> <li>80% du portefeuille immobilier équipé de compteurs intelligents</li> <li>30% du portefeuille immobilier certifié au moins BREEAM « Very Good »</li> </ul> </td></tr> <tr> <th><b>#TEAMINTERVEST</b></th><th><b>ORIENTATION CLIENT</b></th></tr> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>Viser la motivation durable de ses collaborateurs</li> <li>Attirer et retenir des collaborateurs professionnels</li> </ul> </td><td> <ul style="list-style-type: none"> <li>Améliorer la fidélité des clients en augmentant le nombre total d'années en tant que locataire</li> <li>Mesurer le NPS (Net Promotor Score), un indicateur de satisfaction et de loyauté</li> </ul> </td></tr> </tbody> </table>	<b>CRÉATION DE VALEUR</b>	<b>DURABILITÉ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>30% de croissance de la juste valeur du portefeuille immobilier</li> <li>10% de croissance de l'EPRA résultat par action</li> <li>augmentation de la durée locative moyenne : &gt; 5 ans</li> <li>Prolongation de l'échéance des dettes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>100% de l'électricité consommée produite à partir de sources renouvelables</li> <li>80% de l'immobilier logistique équipé d'installations photovoltaïques</li> <li>80% du portefeuille immobilier équipé de compteurs intelligents</li> <li>30% du portefeuille immobilier certifié au moins BREEAM « Very Good »</li> </ul>	<b>#TEAMINTERVEST</b>	<b>ORIENTATION CLIENT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Viser la motivation durable de ses collaborateurs</li> <li>Attirer et retenir des collaborateurs professionnels</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Améliorer la fidélité des clients en augmentant le nombre total d'années en tant que locataire</li> <li>Mesurer le NPS (Net Promotor Score), un indicateur de satisfaction et de loyauté</li> </ul>																			
<b>CRÉATION DE VALEUR</b>	<b>DURABILITÉ</b>																											
<ul style="list-style-type: none"> <li>30% de croissance de la juste valeur du portefeuille immobilier</li> <li>10% de croissance de l'EPRA résultat par action</li> <li>augmentation de la durée locative moyenne : &gt; 5 ans</li> <li>Prolongation de l'échéance des dettes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>100% de l'électricité consommée produite à partir de sources renouvelables</li> <li>80% de l'immobilier logistique équipé d'installations photovoltaïques</li> <li>80% du portefeuille immobilier équipé de compteurs intelligents</li> <li>30% du portefeuille immobilier certifié au moins BREEAM « Very Good »</li> </ul>																											
<b>#TEAMINTERVEST</b>	<b>ORIENTATION CLIENT</b>																											
<ul style="list-style-type: none"> <li>Viser la motivation durable de ses collaborateurs</li> <li>Attirer et retenir des collaborateurs professionnels</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Améliorer la fidélité des clients en augmentant le nombre total d'années en tant que locataire</li> <li>Mesurer le NPS (Net Promotor Score), un indicateur de satisfaction et de loyauté</li> </ul>																											

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

<b>Critères de performance</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ critère de performance collectif lié à la création de valeur pour les actionnaires d'Intervest à long terme (50%) : <ul style="list-style-type: none"> <li>I. Ce critère de performance sera attribué en fonction de la performance TSR (Total Share Return) relative. La performance TSR relative sera déterminée sur la base du classement des performances d'Intervest au sein du groupe de pairs sur une période de trois ans. Le TSR sera mesuré au début et à la fin de la période sur la base d'une moyenne sur les 20 derniers jours de négociation.</li> <li>II. La composition du groupe de référence TSR reflète le marché par rapport auquel Intervest est compétitive en termes d'investisseurs dans l'action. On examine d'une part le profil de l'entreprise (industrie, centrage géographique et taille) et d'autre part le profil de risque/comportement de l'action (volatilité du cours de l'action, rendement de dividende, corrélation de l'action avec d'autres actions)</li> </ul> </li> </ul> <div data-bbox="562 743 879 1019" style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <p><b>TSR GROUPE DE PAIRS INTERVEST</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Alstria AG</li> <li>▪ NSI SA</li> <li>▪ Cofinimmo SA</li> <li>▪ Befimmo SA</li> <li>▪ WDP SA</li> <li>▪ Montea SA</li> </ul> </div> <p><b>RÉMUNÉRATION VARIABLE À LONG TERME LIÉE À</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ La stratégie de croissance #connect2022</li> <li>■ La création de valeur actionnariale</li> </ul> 
--------------------------------	--

<b>ÉLÉMENT - Indemnité de départ</b>	
<b>Fonctionnement</b>	En cas de résiliation du mandat d'un membre du conseil de direction par le conseil de surveillance d'Intervest, l'indemnité de départ s'élève à l'équivalent de 12 mois de rémunération fixe, à moins que d'autres dispositions juridiques impératives applicables n'exigent l'application d'un nombre de mois plus élevé ou sauf en cas de négligence grave ou de faute intentionnelle, auquel cas aucune rémunération n'est due.

<b>ÉLÉMENT - Pension</b>	
<b>Fonctionnement</b>	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.

<b>ÉLÉMENT - Contrat</b>	
<b>Fonctionnement</b>	Les membres du conseil de direction sont nommés pour une durée indéterminée.

<b>ÉLÉMENT - Droits de récupération (clawback)</b>	
<b>Fonctionnement</b>	Ce mécanisme de clawback permet à Intervest 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.

<b>ÉLÉMENT - Seuil minimum actions</b>	
<b>Fonctionnement</b>	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 figurant dans le rapport annuel. 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.



Pays-Bas - Breda ) Nouwens Transport Breda

## 4.3 Rémunération des membres du conseil de surveillance - 2022

Le montant total de la rémunération des membres du conseil de surveillance pour 2022 est conforme à la politique de rémunération d'Intervest.

Le tableau ci-dessous reprend la rémunération individuelle totale des membres du conseil de surveillance en 2022.

Nom   fonction	Rémunération fixe (en €)	Jetons de présence (en €)			Rémunération totale (en €)	
		Conseil de surveillance	Comité d'audit et des risques	Comité de nomination et de rémunération	Comité d'investissement	
Ann Smolders   indépendante, présidente du conseil de surveillance	40.000	8.000	5.000	4.000	4.000	61.000
Johan Buijs   non indépendant	30.000	8.000	4.000	4.000	6.000	52.000
Jacqueline Heeren - de Rijk *   indépendante	0	2.000	2.000	n/a	1.000	5.000
Marco Miserez **   non indépendant	10.000	2.000	3.000	n/a	2.000	17.000
Marc Peeters   indépendant	30.000	8.000	n/a	n/a	4.000	42.000
Dirk Vanderschrick ***   non indépendant	20.000	8.000	n/a	3.000	4.000	35.000
Marleen Willekens   indépendante	30.000	8.000	5.000	4.000	n/a	47.000
<b>TOTAL</b>	<b>160.000</b>	<b>44.000</b>	<b>19.000</b>	<b>15.000</b>	<b>21.000</b>	<b>259.000</b>

\* Le mandat de Jacqueline Heeren - de Rijk est arrivé à échéance lors de l'assemblée générale annuelle des actionnaires du 27 avril 2022.

\*\* Marco Miserez a démissionné avec effet au 4 mai 2022.

\*\*\* Par décision du conseil de surveillance, Dirk Vanderschrick est coopté en tant que membre du conseil de surveillance depuis le 4 mai 2022. La ratification de cette cooptation et la reconduction seront soumises à l'assemblée générale annuelle des actionnaires du 26 avril 2023.

La rémunération des membres du conseil de surveillance pour l'exercice 2022 sera versée après l'assemblée générale des actionnaires qui se tiendra en 2023. Les membres du conseil de surveillance ne possèdent pas d'actions de la société et des options sur actions de la société n'ont pas été accordées aux membres du conseil de surveillance.

Aucune rémunération spécifique n'a été octroyée en 2022.

## 4.4 Rémunération des membres du conseil de direction - 2022

### Rémunération totale

Le conseil de surveillance a, sur proposition du comité de nomination et de rémunération, déterminé les rémunérations des membres du conseil de direction pour 2022, conformément à la politique de rémunération.

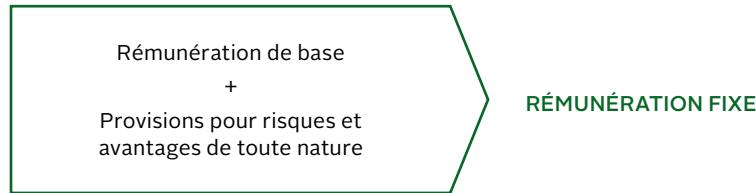
Le tableau ci-dessous présente un aperçu de la rémunération individuelle totale des membres du conseil de direction. Une rémunération variable à long terme est octroyée au prorata pour deux ans au lieu de trois ans aux membres du conseil de direction qui sont entrés en fonction au cours de la période de référence.

À la lecture du tableau ci-dessous, il faut aussi tenir compte du fait qu'aucune rémunération variable à long terme n'a été acquise au cours de l'année 2021, car la période de référence triennale se termine à la fin de l'année 2022. Par conséquent, la rémunération variable acquise à long terme acquise pour l'ensemble de la période de référence triennale allant de 2020 à 2022 est indiquée en 2022. Cela se traduit également dans le tableau ci-dessous dans la colonne « Rapport rémunération fixe et variable ».

Nom fonction	Rémunération fixe (en €)		Rémunération variable (en €)		Provision de pension (en €)	Autres rémunérations (en €)	Rémunération totale (en €)	Rapport rémunération fixe et variable
	Rémunération de base	Provisions pour risques et avantages de toute nature	Court terme	Long terme				
Gunther Gielen ceo	2022	316.230	19.950	41.653	304.799	48.388	n/a	<b>731.020</b> 53% - 47%
	2021	304.230	20.000	130.000	n/a	55.791	n/a	510.021 75% - 25%
Vincent Macharis * cfo	2022	223.604	15.150	36.268	110.308	33.540	n/a	<b>418.870</b> 65% - 35%
	2021	173.965	12.300	80.000	n/a	23.182	n/a	289.447 72% - 28%
Joël Gorsele * cio	2022	223.604	15.150	37.551	110.308	32.250	n/a	<b>418.863</b> 65% - 35%
	2021	215.000	15.200	80.000	n/a	30.920	n/a	341.120 77% - 23%
Kevin De Greef * sgc	2022	235.760	n/a	25.814	81.280	n/a	n/a	<b>342.854</b> 69% - 31%
	2021	226.697	n/a	60.000	n/a	n/a	n/a	286.697 79% - 21%

\* Vincent Macharis est cfo depuis mars 2021. Joël Gorsele est cio depuis janvier 2021 et Kevin de Greef depuis août 2020.

## Rémunération fixe - 2022



### Rémunération de base

Le tableau ci-dessous reprend la rémunération de base pour 2022 par membre du conseil de direction.

Cette rémunération de base n'a pas été revue en 2022, à l'exception d'une indexation plafonnée à 4% conformément aux dispositions des conventions de collaboration respectives.

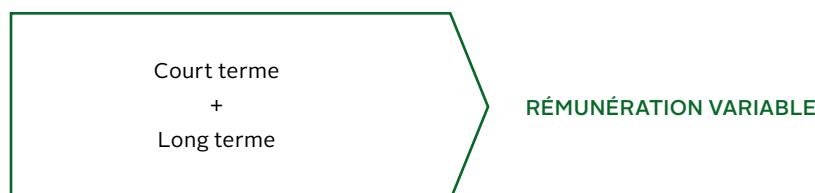
Nom   fonction	Rémunération de base		
	2022	2021	% de variation
Gunther Gielen   ceo	316.230	304.230	4%
Vincent Macharis   cfo	223.604	173.965	n/a*
Joël Gorsele   cio	223.604	215.000	4%
Kevin De Greef   sgc	235.760	226.697	4%

\* Vincent Macharis est cfo depuis le 10 mars 2021 ; par conséquent, la rémunération de base en 2021 comprend une rémunération au prorata et n'est pas comparable avec la rémunération de base annualisée en 2022.

### Provisions pour risques et avantages de toute nature

Le montant mentionné dans la colonne « Provisions pour risques et avantages de toute nature » du tableau de rémunération totale des membres du conseil de direction au point 4.4 - Rémunération totale du présent rapport fait référence à la perception de provisions pour risques et avantages de toute nature, lesquels comprennent principalement une voiture de société, un téléphone portable et une assurance dirigeant d'entreprise. L'assurance dirigeant d'entreprise peut être répartie entre décès, retraite et invalidité.

## Rémunération variable - 2022



## Rémunération variable à court terme

La réalisation des objectifs de performance à court terme est mesurée pendant une période qui commence le 1er janvier 2022 et se termine le 31 décembre 2022.

La réalisation des critères de performance collectifs/financiers à court terme aboutit à la pondération suivante :

	% Pondération	% Rémunération effective
<b>Critères de performance collectifs/financiers</b>	<b>70,0%</b>	<b>14,2%</b>
Résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille *	12,5%	5,2%
EPRA EPS *	12,5%	0,2%
Croissance du portefeuille immobilier	10,0%	0,9%
Taux d'occupation du portefeuille de bureaux	15,0%	0,0%
Taux d'occupation du portefeuille logistique	5,0%	2,9%
Créances commerciales dues	5,0%	0,0%
Système de gestion des bâtiments sur au moins 2 sites	5,0%	5,0%
Pas d'accidents du travail entraînant de l'absentéisme	5,0%	0,0%

\* hors produits et frais liés aux acquisitions, cessions et indemnités de rupture perçues une seule fois

Les objectifs concrets sont considérés comme des informations sensibles pour l'entreprise et ne sont pas spécifiés, conformément aux pratiques du marché belge.

Les critères de performance individuels ont une pondération de 30% et ne sont pas motivés par des considérations financières. Pour le ceo, ces critères portent sur la stratégie d'entreprise, l'organisation, la gouvernance et la culture d'entreprise. Pour les autres membres du conseil de direction, des objectifs spécifiques à leur fonction leur sont assignés, y compris des objectifs liés à des thèmes ESG.

La réalisation des critères de performance collectifs/financiers et individuels conduit au versement de la rémunération variable totale à court terme suivante par membre du conseil de direction en 2023.

Nom   fonction		% Pondération	% Pondération de la rémunération effective	Rémunération effective (en €)
Gunther Gielen   ceo	Critères de performance collectifs/financiers	70%	14,2%	24.810
	Critères de performance individuels	30%	9,6%	16.844
	<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>23,8%</b>	<b>41.654</b>
Vincent Macharis   cfo	Critères de performance collectifs/financiers	70%	14,2%	13.468
	Critères de performance individuels	30%	24,0%	22.800
	<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>38,2%</b>	<b>36.268</b>
Joël Gorsele   cio	Critères de performance collectifs/financiers	70%	14,2%	13.468
	Critères de performance individuels	30%	25,3%	24.083
	<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>39,5%</b>	<b>37.551</b>
Kevin De Greef   sgc	Critères de performance collectifs/financiers	70%	14,2%	9.924
	Critères de performance individuels	30%	22,7%	15.890
	<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>36,9%</b>	<b>25.814</b>

## Rémunération variable à long terme

La période de référence triennale de 2020 à 2022 inclus pour la rémunération variable à long terme est écoulée. Par conséquent, aucun paiement n'est effectué en 2022, le paiement aura lieu en 2023.

La réalisation des critères de performance collectifs à long terme conduit à la pondération et à la rémunération effective suivantes :

	Pondération	% Rémunération effective	Rémunération effective (en €)			
			Gunther Gielen ceo	Vincent Macharis cfo	Joël Gorsele cio	Kevin De Greef sgc
<b>Critères de performance collectifs liés à la stratégie de croissance #connect2022</b>	50,0%	25,1%	25,1%	25,1%	25,1%	25,1%
Création de valeur	20,0%	8,1%				
Durabilité	10,0%	8,0%				
Orientation client	10,0%	5,0%				
#TeamIntervest	10,0%	4,0%				
<b>Critère de performance collectif lié à la création de valeur pour les actionnaires d'Intervest :</b>	50,0%	33,0%	33,0%	33,0%	33,0%	33,0%
TSR (Total Share Return)	50,0%	33,0%				
<b>TOTAL Rémunération variable à long terme</b>	<b>100,0%</b>	<b>58,1%</b>	<b>58,1%</b>	<b>58,1%</b>	<b>58,1%</b>	<b>58,1%</b>

Les critères de performance collectifs liés à la stratégie de croissance #connect2022 comprennent les critères suivants, objectivement mesurables (à la fois financiers et non financiers) :

CRÉATION DE VALEUR	DURABILITÉ
<ul style="list-style-type: none"> <li>30% de croissance de la juste valeur du portefeuille immobilier</li> <li>10% de croissance de l'EPRA résultat par action</li> <li>augmentation de la durée locative moyenne : &gt; 5 ans</li> <li>Prolongation de l'échéance des dettes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>100% de l'électricité consommée produite à partir de sources renouvelables</li> <li>80% de l'immobilier logistique équipé d'installations photovoltaïques</li> <li>80% du portefeuille immobilier équipé de compteurs intelligents</li> <li>30% du portefeuille immobilier certifié au moins BREEAM « Very Good »</li> </ul>
#TEAMINTERVEST	ORIENTATION CLIENT
<ul style="list-style-type: none"> <li>Viser la motivation durable de ses collaborateurs</li> <li>Attirer et retenir des collaborateurs professionnels</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Améliorer la fidélité des clients en augmentant le nombre total d'années en tant que locataire</li> <li>Mesurer le NPS (Net Promotor Score), un indicateur de satisfaction et de loyauté</li> </ul>

Le critère de performance collectif lié à la création de valeur pour les actionnaires d'Intervest à long terme est attribué en fonction du résultat du TSR relatif (Total Share Return) :

La performance TSR relative est basée sur le classement de la performance d'Intervest au sein du groupe de pairs, qui se compose de six entreprises du marché sur lequel Intervest est en concurrence sur le plan des investisseurs en actions. Le TSR est déterminé sur une période de trois ans se terminant fin 2022.

Fin 2022, Intervest occupe la troisième place dans le classement des performances TSR au sein du groupe de pairs.

## Indemnités de départ

Aucun départ d'un membre du conseil de direction n'a eu lieu en 2022.

## Pension

Le tableau ci-dessous indique les frais de pension pour 2022 et 2021 par membre du conseil de direction.

Nom   fonction	2021	Frais de pension
		2022
Gunther Gielen   ceo	48.388	55.791
Vincent Macharis *   cfo	32.250	23.182
Joël Gorsele   cio	33.540	30.920
Kevin De Greef   sgc	n/a	n/a

\* Vincent Macharis est cfo depuis le 10 mars 2021.

## Utilisation des droits de recouvrement

Le mécanisme de clawback prévu contractuellement dans les conventions avec les membres du conseil de direction n'a pas été utilisé en 2022.

## 4.5 Dérogations à la politique de rémunération

La mise en œuvre de la politique de rémunération en 2022 n'a pas dérogé aux procédures prévues par cette dernière et aucune dérogation telle que visée à l'article 7:89/1, §5 CSA n'a été accordée.



## 4.6 Variation annuelle de la rémunération et des performances d'Intervest

Dans le tableau ci-dessous, il faut tenir compte de l'attribution de la rémunération variable à long terme en 2022 liée à la période de référence triennale 2020 - 2022 pour les membres du conseil de direction. Cela se traduit également par une augmentation en pourcentage en 2022 par rapport à 2021.

	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Rémunération totale des membres du conseil de surveillance (en €)</b>	125.000	125.000	222.500	255.678	259.000
Évolution par rapport à l'année précédente rapportée (en €)	0	97.500	33.178	3.322	
Évolution par rapport à l'année précédente rapportée (en %)	0%	78% <sup>1</sup>	15% <sup>2</sup>	1%	
<b>Rémunération totale du ceo   Gunther Gielen<sup>3</sup> (en €)</b>	n/a	n/a	434.583	510.021	731.020
Évolution par rapport à l'année précédente rapportée (en €)			75.438	220.999	
Évolution par rapport à l'année précédente rapportée (en %)			17% <sup>3</sup>	43%	
<b>Rémunération totale du cfo   Vincent Macharis<sup>4</sup> (en €)</b>	n/a	n/a	n/a	289.447	418.870
Évolution par rapport à l'année précédente rapportée (en €)				129.423	
Évolution par rapport à l'année précédente rapportée (en %)				45%	
<b>Rémunération totale du cio   Joël Gorsele<sup>5</sup> (en €)</b>	n/a	n/a	n/a	341.120	418.863
Évolution par rapport à l'année précédente rapportée (en €)				77.743	
Évolution par rapport à l'année précédente rapportée (en %)				23%	
<b>Rémunération totale du sgc   Kevin De Greef<sup>6</sup> (en €)</b>	n/a	n/a	120.000	286.697	342.854
Évolution par rapport à l'année précédente rapportée (en €)				166.697	56.157
Évolution par rapport à l'année précédente rapportée (en %)				139% <sup>6</sup>	20%
<b>Rémunération totale moyenne des travailleurs sur la base des équivalents temps plein – évolution par rapport à l'année précédente rapportée (en %)</b>	6%	7%	5%	4%	
<b>PRESTATION D'INTERVEST</b>					
<b>Juste valeur du portefeuille immobilier (en milliers €)</b>	866.504	892.813	1.017.958	1.208.944	1.333.418
Évolution par rapport à l'année précédente rapportée (en %)	3%	14%	19%	10%	
<b>EPRA résultat par action (en €)</b>	1,63	1,68 <sup>7</sup>	1,60	1,74	1,71
Évolution par rapport à l'année précédente rapportée (en %)	3%	-5%	9%	-2%	
<b>Dividende brut par action (en €)</b>	1,40	1,53	1,53	1,53	1,53
Évolution par rapport à l'année précédente rapportée (en %)	9%	0%	0%	0%	

Pour les membres du conseil de surveillance et du conseil de direction, la variation est calculée à partir du début de leur nomination. Le rapport entre la rémunération la plus élevée et la rémunération la plus basse des collaborateurs ou membres du conseil de direction, exprimé en équivalent temps plein, s'élève à 1/13.

1 L'adaptation des rémunérations du conseil de surveillance et des comités a été approuvée lors de l'assemblée générale annuelle du 29 avril 2020. Cette adaptation comprend, d'une part, une rémunération annuelle fixe et, d'autre part, des jetons de présence par participation à une réunion physique. La composition du conseil de surveillance a également changé dans le courant de 2020 par rapport à 2019.

2 La composition du conseil de surveillance a été modifiée en 2020 et en 2021. Marco Miserez a rejoint le conseil de surveillance le 30 juillet 2020 et Jean-Pierre Blumberg a été président du conseil de surveillance jusqu'à son décès le 4 octobre 2020. En 2021, deux nouveaux membres ont rejoint cet organe : Ann Smolders le 28 avril 2021 et Marc Peeters, coopté le 1<sup>er</sup> août 2021. Ann Smolders a été nommée présidente du conseil de surveillance à compter du 6 mai 2021. Les nouveaux membres perçoivent une rémunération fixe au prorata et des jetons de présence par réunion à laquelle ils assistent à dater de leur entrée au conseil de surveillance. De plus amples informations sur la composition du conseil de surveillance en 2022 sont disponibles dans la section « Rémunération des membres du conseil de surveillance – 2022 » du présent rapport.

3 Gunther Gielen est ceo depuis le 1<sup>er</sup> février 2020.

4 Vincent Macharis est cfo depuis le 10 mars 2021.

5 Joël Gorsele est cio depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021.

6 Kevin De Greef est sgc depuis le 31 août 2020.

7 Hors indemnité de rupture perçue du locataire Medtronic en 2019.

## 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 2022

Cette procédure ne devait pas être appliquée en 2022.

## 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 2022

Aucun conflit d'intérêts de ce type n'est survenu en 2022.

## 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 :

- › aux 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 2022

Aucun conflit d'intérêts de ce type n'est survenu en 2022.

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

Conformément à l'article 6, 10° 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 2022

Aucun conflit d'intérêts de ce type n'est survenu en 2022.

## 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.eu](http://www.intervest.eu). Ce règlement de transactions fait partie intégrante de la Charte de Gouvernance d'Entreprise de la société. Il a été adapté aux lois 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.eu](http://www.intervest.eu).

Ce code de conduite explique comment Intervest veut faire des affaires : de manière honnête, intégrée 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 partenaires commerciaux signalant des abus au sein de l'entreprise.

## 6 Gestion des risques et contrôle interne

### 6.1 Le cadre

Intervest a mis en place un système de gestion des risques et de contrôle interne - adapté à son fonctionnement et à l'environnement dans lequel elle opère et évolue - sur la base du cadre de contrôle général qui a été élaboré par le COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) et est reconnu à l'échelle internationale. Les composantes du système de contrôle COSO servent ainsi de point de départ à Intervest, à savoir l'environnement de contrôle (comportement et culture), l'analyse des risques, les activités de contrôle visant à atténuer les risques et l'évaluation périodique du contrôle interne.

### 6.2 Acteurs

Afin de disposer d'un système efficace de gestion des risques, Intervest a mis en place une structure organisationnelle avec des rôles et des responsabilités clairs en matière de gestion des risques, c'est-à-dire le modèle des *three lines of defense*. Dans ce modèle, trois lignes différentes sont utilisées pour mettre en œuvre la gestion des risques :

#### Première ligne : Management de ligne

L'entreprise (management de ligne) est en premier lieu responsable de ses propres processus et du contrôle interne de ces processus. L'entreprise elle-même est dès lors aussi responsable de la conduite et de la gestion de l'organisation et de ses processus.

#### Deuxième ligne : Risque et Compliance

La deuxième ligne est chargée d'assister, de conseiller et de coordonner la première ligne. La deuxième ligne vérifie donc aussi si le management prend ses responsabilités et en rend compte.

- › La fonction de compliance indépendante, sur la base d'un mandat à durée indéterminée, est exercée par le General Counsel & Secretary General, Kevin De Greef.
- › Le rôle de risk officer est assumé par le cfo, Vincent Macharis, sur la base d'un mandat à durée indéterminée.

Les deux fonctions rendent compte au comité d'audit et des risques.

#### Troisième ligne : Audit interne

La troisième et dernière ligne est chargée de l'évaluation indépendante et objective de la mise en œuvre de la gestion des risques. La troisième ligne suggère des améliorations possibles au management afin de mettre en œuvre des doubles contrôles ou des contrôles manquants.

Intervest a confié la fonction d'audit interne à une partie externe, à savoir BDO Risk & Assurance Services, représentée par Wim Verbelen et Steven Cauwenberghs.

#### Rôle du comité d'audit et des risques

Le comité d'audit et des risques aide le conseil de surveillance à s'acquitter de ses responsabilités en matière de contrôle au sens le plus large du terme, y compris les risques. Les responsabilités, la composition, les pouvoirs et le fonctionnement de ce comité d'audit et des risques sont décrits dans le règlement d'ordre intérieur du comité d'audit et des risques, disponible dans la Charte de Gouvernance d'Entreprise sur le site web d'Intervest : [www.intervest.eu](http://www.intervest.eu).

#### Rôle du commissaire

La gestion des risques implique également un rôle de commissaire externe. Le commissaire est tenu par ses normes professionnelles d'effectuer une analyse des risques avant de procéder à un contrôle des comptes annuels. Dans cette analyse des risques, le réviseur est attentif aux risques susceptibles d'influencer les comptes annuels.

### 6.3 Composantes de gestion

#### Environnement de contrôle

La structure et la direction de l'organisation et, en particulier, le comportement et la culture sont essentiels à la gestion des risques. Les principales mesures de gestion dans l'environnement de contrôle d'Intervest sont les suivantes :

- › « Tone at the top » : le conseil de direction d'Intervest confirme, entre autres, dans le rapport annuel de la direction effectue son engagement en faveur d'une politique intègre

- à travers le rôle d'exemple et la création d'une culture éthique adaptée ;
- › Stratégie établie, rendue opérationnelle dans la politique d'investissement ;
  - › Code de conduite décrivant le comportement généralement accepté au sein d'Intervest (règles relatives au respect des lois, à l'intégrité, aux conflits d'intérêts, au négoce d'actions, aux informations confidentielles, etc.) applicable à tous les collaborateurs d'Intervest (internes/externes) ;
  - › Charte de Gouvernance d'Entreprise, qui décrit les règlements internes importants des organes de direction d'Intervest ;
  - › Règlement interne définissant la mission, la vision, les normes et les valeurs d'Intervest ;
  - › Procédure de « notification des irrégularités » qui garantit que les abus peuvent être signalés en toute sécurité et en toute confidentialité ;
  - › Règlement de transactions concernant l'obligation de déclaration des personnes exerçant une fonction de direction en ce qui concerne les transactions sur actions ou instruments de dette d'Intervest ;
  - › Réglementation en matière de conflits d'intérêts conformément aux exigences légales ;
  - › Politique en matière de dons, de cadeaux (d'affaires), d'invitations ;
  - › Politique relative aux normes auxquelles doivent se conformer les tiers avec lesquels des transactions sont réalisées et qui font ensuite l'objet d'une sélection (« Customer / Supplier Due Diligence ») ;
  - › Politique de rémunération et politique en matière de primes, intégrant des éléments de résultats à court et à long terme et des critères financiers et non financiers ;
  - › Information/formation/mise à jour annuelle des codes de conduite et autres mesures visant à sensibiliser davantage les collaborateurs ;
  - › Supervision par le conseil de surveillance et contrôle externe par le réviseur, ce qui nécessite de la part de (certains) intervenants des connaissances du marché immobilier ;
  - › Gestion des risques établie et intégrée dans l'organisation en tant que composante de la gestion d'entreprise. Les risques potentiels sont inventoriés et évalués périodiquement (voir également le point Analyse des risques) ;
  - › Prise de décisions au moyen de documents décisionnels et de procès-verbaux ;
  - › Accessibilité de l'information dans tous les départements ;
  - › Évaluation périodique (annuelle) des collaborateurs ;
  - › Les collaborateurs qui ne font pas preuve d'un comportement intègre ne sont pas tolérés et des mesures sont prises pour empêcher tout écart à l'avenir ;
  - › Workshops sur la conformité qui font partie du processus d'intégration.

## Analyse des risques

Le cfo, agissant en tant que risk officer, effectue chaque semestre une analyse et une évaluation des risques au sein d'Intervest, des sociétés du périmètre et des différents départements.

L'évaluation et la classification des risques identifiés suivent des critères établis pour la probabilité de survenance (probabilité que le risque se produise réellement) et l'impact potentiel (importance des conséquences possibles) si le risque se produit. De cette manière, chaque risque individuel est évalué de manière uniforme et cohérente.

La valeur seuil définie indique quels risques se situent en dessous ou au-dessus du seuil d'acceptation d'Intervest. Des mesures (complémentaires) doivent être prises pour tous les risques qui dépassent la valeur seuil.

Chaque année, avec une brève mise à jour pour le rapport semestriel, le registre des risques est soumis au conseil de surveillance pour discussion et approbation, ce qui conduit à la publication requise dans le rapport financier semestriel et le rapport annuel.

Le suivi des risques est intégré dans le processus de gestion des risques de l'entreprise et la responsabilité du suivi incombe aux différents niveaux de l'organisation : #TeamIntervest, le conseil de direction et le conseil de surveillance.

## Activités de contrôle

Des contrôles sont mis en œuvre dans les différents départements d'Intervest en réponse aux risques identifiés. Les principales mesures de contrôle sont les suivantes :

- › Les investissements doivent atteindre un rendement minimum déterminé ;
- › Contrôle de la composition du portefeuille immobilier : répartition sectorielle et régionale adéquate, répartition des risques entre locataires, inoccupation, etc. ;
- › 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 automatique des loyers et généralement une indemnité obligatoire à verser par le locataire en cas de résiliation anticipée du contrat ;
- › Marge de crédit suffisante auprès des partenaires financiers pour compenser les fluctuations des besoins de liquidités ;
- › Ségrégation des fonctions (c'est-à-dire application du principe des quatre yeux) entre l'initiation, la prise de décision, l'exécution, l'enregistrement et le contrôle ;
- › Préparation des décisions par plusieurs

- disciplines (gestionnaires d'actifs, gestionnaires techniques, gestionnaires d'investissements, conseillers juridiques et collaborateurs financiers) ;
- › Utilisation d'un logiciel spécialisé intégré pour la gestion immobilière, l'exploitation, la comptabilité et le reporting (Yardi) avec des contrôles système intégrés, par exemple des flux d'approbation dans le système pour le contrôle des factures ;
  - › Description des processus critiques qui comprennent la prise de décision, la justification, le suivi et l'enregistrement, ainsi que l'organisation du contrôle interne, en particulier en ce qui concerne :
    - › Acquisitions et cessions
    - › Processus de location
    - › Facturation des loyers
    - › Taxations
    - › Clôture comptable
    - › Dérivés
    - › Trésorerie
- › Processus d'achat (y compris la procédure d'offre)
  - › Évaluation régulière de l'existence et du fonctionnement des contrôles internes dans ces processus, y compris des audits internes et externes périodiques ;
  - › Budget d'entretien pluriannuel par immeuble et budget d'entretien par immeuble pour l'année à venir ;
  - › Politique de taxation : une estimation trimestrielle du patrimoine immobilier par des experts indépendants, soumis à un système de rotation tous les trois ans

## Évaluation du contrôle interne

Comme expliqué ci-dessus, la qualité du contrôle interne est évaluée au cours de l'exercice par le commissaire, le comité d'audit et des risques et l'audit interne.



## 7 Autres parties intervenantes

### Commissaire

Le commissaire, nommé par l'assemblée générale des actionnaires, est Deloitte Réviseurs d'entreprises SC et est représenté par Kathleen De Brabander, réviseur d'entreprises.

### Experts immobiliers

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

### Fonctions de contrôle indépendantes

Chaque SIR publique doit, dans le cadre de son contrôle interne, définir des procédures relatives à l'audit interne, une politique de gestion des risques et une politique 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 à l'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 2021, Intervest a chargé le conseiller externe BDO Risk & Assurance Services, représenté par Wim Verbelen en Steven Cauwenberghs, 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 BDO Risk & Assurance Services, et est donc considéré comme le responsable final de l'audit interne. Le mandat de consultant externe de BDO Risk & Assurance Services a une durée de trois ans.

### 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 est assurée au 31 décembre 2022 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 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'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.

Au 31 décembre 2022, 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 2007<sup>1</sup>

### Structure du capital<sup>2</sup>

#### Actions ordinaires (INTO)

Nombre	Capital (en €)	%
29.235.067	€ 266.402.236,24	100%

Le capital souscrit s'élève à € 266.402.236,24 et est réparti sur 29.235.067 actions entièrement libérées, représentant chacune une part égale de la société. Il s'agit de 29.235.067 actions ordinaires sans valeur nominale. Il n'existe aucune restriction légale ou statutaire de cession de 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 dispose d'un plan de rémunération variable à court terme et à long terme pour les membres du conseil de direction, tel que décrit dans le rapport de rémunération.

### 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.

Dans le cadre du placement privé accéléré (ABB) du 30 novembre 2022, Gunther Gielen et Vincent Macharis, membres du conseil de direction, ont pris des engagements de lock-up. Ils se sont ainsi engagés à ne pas céder leurs actions dans Intervest pendant une période de 90 jours. Certaines exceptions courantes s'appliquaient aux engagements de lock-up.

### 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 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

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 relative aux offres publiques d'acquisition.

2 À la date de clôture de ce rapport.

*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
- › l'augmentation de capital par apport en nature (dividende optionnel) qui a été décidée le 26 mai 2021, d'un montant de € 7.292.087,27, à l'exclusion d'une prime d'émission de € 8.136.462,81.
- › l'augmentation de capital par apport en nature (dividende optionnel) qui a été décidée le 25 mai 2022, d'un montant de € 2.518.910,07, à l'exclusion d'une prime d'émission de € 4.585.238,13

› une augmentation de capital par placement privé accéléré (« accelerated bookbuilding » ou ABB) décidée le 5 décembre 2022 pour un montant de € 24.218.381,80 hors prime d'émission de € 24.949.678,70

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. € 93.166.917,85 si l'augmentation de capital à réaliser dans le cadre de la distribution concerne un dividende optionnel, ou de
- iii. € 20.047.931,10 pour toutes les autres formes d'augmentation de capital ;

compte tenu d'un maximum total de (i), (ii) et (iii) ensemble de € 179.614.318,29.

## 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.

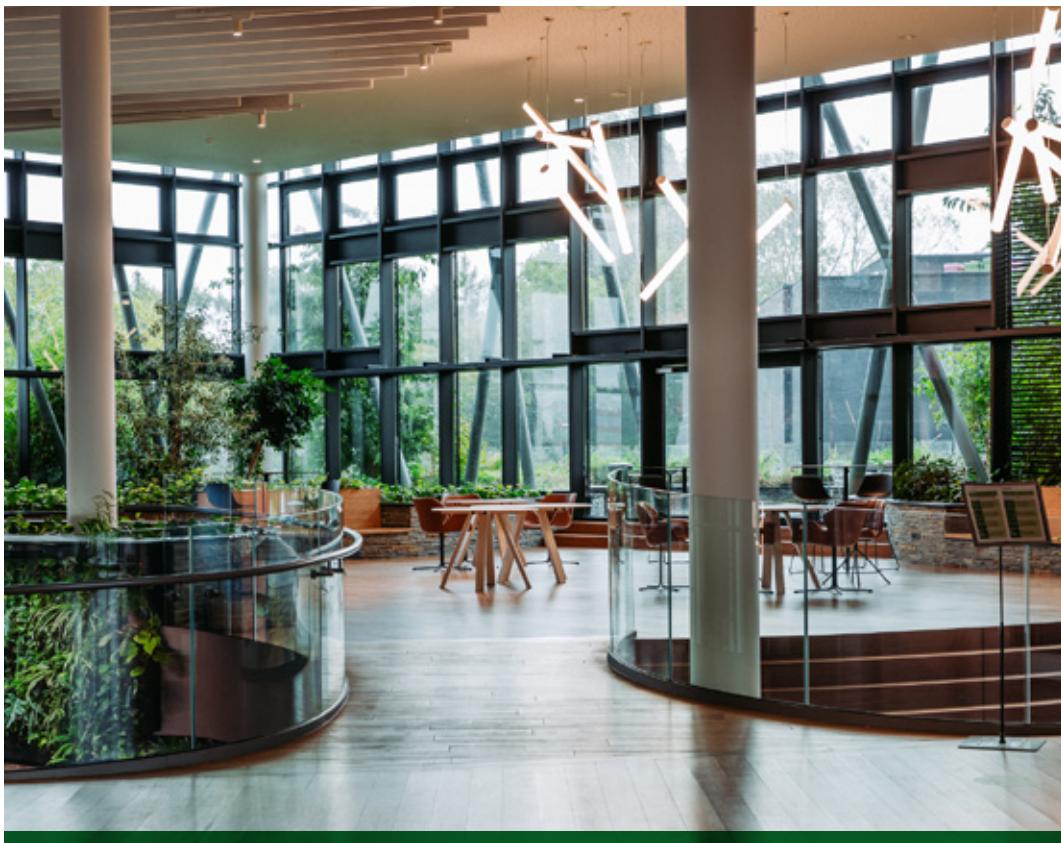
Les augmentations de capital par apports en nature sont soumises aux dispositions des articles 7:196 et 7:197 du CSA. De plus, conformément à l'article 26 §2 de la Loi SIR, les conditions suivantes doivent être respectées :

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 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 précédant 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 du dividende brut non distribué dont les nouvelles actions seraient éventuellement privées, pour autant que le conseil de surveillance justifie spéci-

quement le montant du dividende cumulé à déduire dans son rapport spécial et expose les conditions financières de l'opération dans son 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.



Diegem ) Greenhouse BXL

## 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.

Ni Intervest ni ses sociétés du périmètre ne détiennent au 31 décembre 2022 des actions propres.

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

Il n'existe aucune convention importante conclue 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 financement, qui exigent que la banque soit informée dans les plus brefs délais en cas de changements substantiels dans la structure de l'actionnariat (spécifiés dans certains contrats comme des changements entre 30% et 50%), et qui donnent à la banque le droit de juger que le contrat de crédit doit être modifié ou résilié.

Les conventions de financement avec une clause « *change of control* » sont soumises à l'approbation et, le cas échéant, à la ratification de la prochaine assemblée générale annuelle des actionnaires. Les procès-verbaux de l'assemblée générale annuelle des actionnaires spécifient les conventions de financement concernées. Ces procès-verbaux peuvent être consultés sur le site web d'Intervest [www.Intervest.eu](http://www.Intervest.eu).





# ÉTATS FINANCIERS<sup>1</sup>

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

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

## 1 Compte de résultats consolidé

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

en milliers €	Note	2022	2021
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>57.280</b>	<b>104.741</b>
<b>Attribuable à:</b>			
Actionnaires Groupe		51.714	98.100
Tiers		5.566	6.641
<b>RÉSULTAT NET - Actionnaires Groupe</b>		<b>51.714</b>	<b>98.100</b>
<b>À exclure:</b>			
- Résultats sur vente des immeubles de placement		478	198
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement		-26.106	66.020
- Autre résultat sur portefeuille		3.920	-11.205
- Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers		32.257	4.217
- Intérêts minoritaires relatifs à ce qui précède		-4.302	-6.306
<b>EPRA RÉSULTAT</b>		<b>45.467</b>	<b>45.176</b>
<b>RÉSULTAT PAR ACTION - GROUPE</b>	Rapport financier	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nombre d'actions en fin d'année	8.6	29.235.067	26.300.908
Nombre d'actions donnant droit au dividende en fin d'année	8.6	29.235.067	26.300.908
Nombre moyen pondéré d'actions	8.6	26.664.878	25.983.006
Résultat net (€)		1,94	3,78
Résultat net dilué (€)		1,94	3,78
EPRA résultat (€)		1,71	1,74

## 2 Résultat global consolidé

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

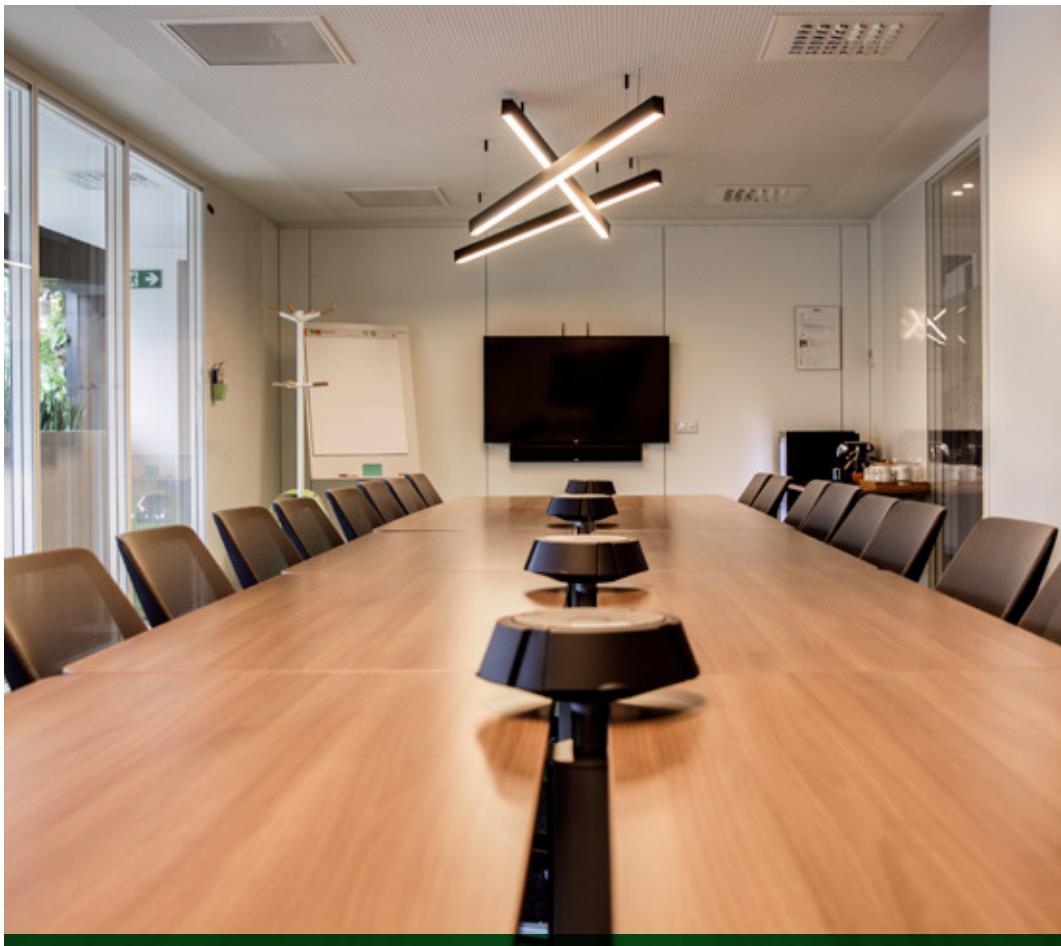
### 3 Bilan consolidé<sup>1</sup>

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

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

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

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



Berchem > Greenhouse Antwerp - salle de réunion

## 4 Aperçu de mutation des capitaux propres consolidés

en milliers €	
<b>ÉTAT INITIAL AU 1ER JANVIER DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT</b>	
Résultat global exercice précédent	
Transferts par l'affectation du résultat de l'exercice d'il y a 2 ans:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Transfert aux réserves du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers</li> <li>▪ Transfert de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée</li> <li>▪ Transfert aux résultats reportés des exercices précédents</li> <li>▪ Transfert aux autres réserves</li> </ul>	
Émission d'actions à la suite du dividende optionnel de l'exercice d'il y a 2 ans	
Dividende de l'exercice d'il y a 2 ans	
<b>BILAN AU 31 DÉCEMBRE DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT</b>	
Résultat global de l'exercice actuel	
Transferts par affectation du résultat de l'exercice précédent :	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Transfert aux réserves du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers</li> <li>▪ Transfert de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée</li> <li>▪ Transfert aux résultats reportés des exercices précédents</li> <li>▪ Transfert aux autres réserves</li> </ul>	
Dividendes de l'exercice précédent	
Émission d'actions à la suite du dividende optionnel de l'exercice précédent	
Augmentation de capital société du périmètre Genk Green Logistics	
Émission d'actions à la suite du placement privé accéléré	
<b>BILAN AU 31 DÉCEMBRE DE L'EXERCICE ACTUEL</b>	

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

## Ventilation des réserves

en milliers €	
<b>ÉTAT INITIAL AU 1ER JANVIER DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT</b>	
Résultat global exercice précédent	
Transferts par l'affectation du résultat d'il y a deux ans:	
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Transfert à la réserve du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers</li><li>▪ Transfert de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée</li><li>▪ Transfert aux résultats reportés des exercices précédents</li><li>▪ Transfert aux autres réserves</li></ul>	
<b>BILAN AU 31 DÉCEMBRE DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT</b>	
Résultat global de l'exercice	
Transferts par affectation du résultat de l'exercice précédent :	
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Transfert à la réserve du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers</li><li>▪ Transfert de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée</li><li>▪ Transfert aux résultats reportés des exercices précédents</li><li>▪ Transfert aux autres réserves</li></ul>	
<b>BILAN AU 31 DÉCEMBRE DE L'EXERCICE</b>	

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

## 5 Aperçu des flux de trésorerie consolidés

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

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

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

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

## Index: 6 Notes

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

## 6 Notes aux comptes annuels consolidés

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

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

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

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

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

### Note 2. Principes de reporting financier

#### Déclaration de conformité

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Base de présentation

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

Les principes comptables sont appliqués de manière cohérente.

## Principes de consolidation

### Sociétés du périmètre

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

### Transactions éliminées

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

### Regroupements d'entreprises et goodwill

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

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

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

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

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

## Devises étrangères

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

## Résultat immobilier

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

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

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

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

## Charges immobilières et frais généraux

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

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

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

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

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

## Résultat financier

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

## Impôts sur le résultat et précompte immobilier

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

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

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

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

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

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

## Impôts différés

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

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

## Résultat ordinaire net et résultat net dilué par action

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

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

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

### Définition

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

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

### Comptabilisation initiale et évaluation

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

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

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

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

### Évaluation après comptabilisation initiale

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

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

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

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

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

## Projets de développement

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

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

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

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

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

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

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

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

## Détention de biens immobiliers et processus d'évaluation

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

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

## Aliénation d'un immeuble de placement

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

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

## Actifs destinés à la vente

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

## Autres immobilisations corporelles

### Définition

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

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

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

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

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

### Évaluation

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

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

### Amortissements et pertes de valeur particulières

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

Les pourcentages suivants sont applicables sur base annuelle:

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

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

## Contrats de leasing

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

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

## Sortie et mise hors service

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

## Pertes de valeur

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

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

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

## Instruments financiers

### Actifs financiers

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

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

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

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

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

### Actifs financiers au coût amorti

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

Font partie de cette catégorie:

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

### Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

### Créances commerciales

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

### Passifs financiers

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

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

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

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 négocie (trading).

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

### Dettes commerciales

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

## Indemnité de départ

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

## Distribution du dividende

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

## Événements postérieurs à la période du reporting

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

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

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

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

## Juste valeur des immeubles de placement

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

## ESG

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

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

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

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

### Juste valeur des panneaux solaires

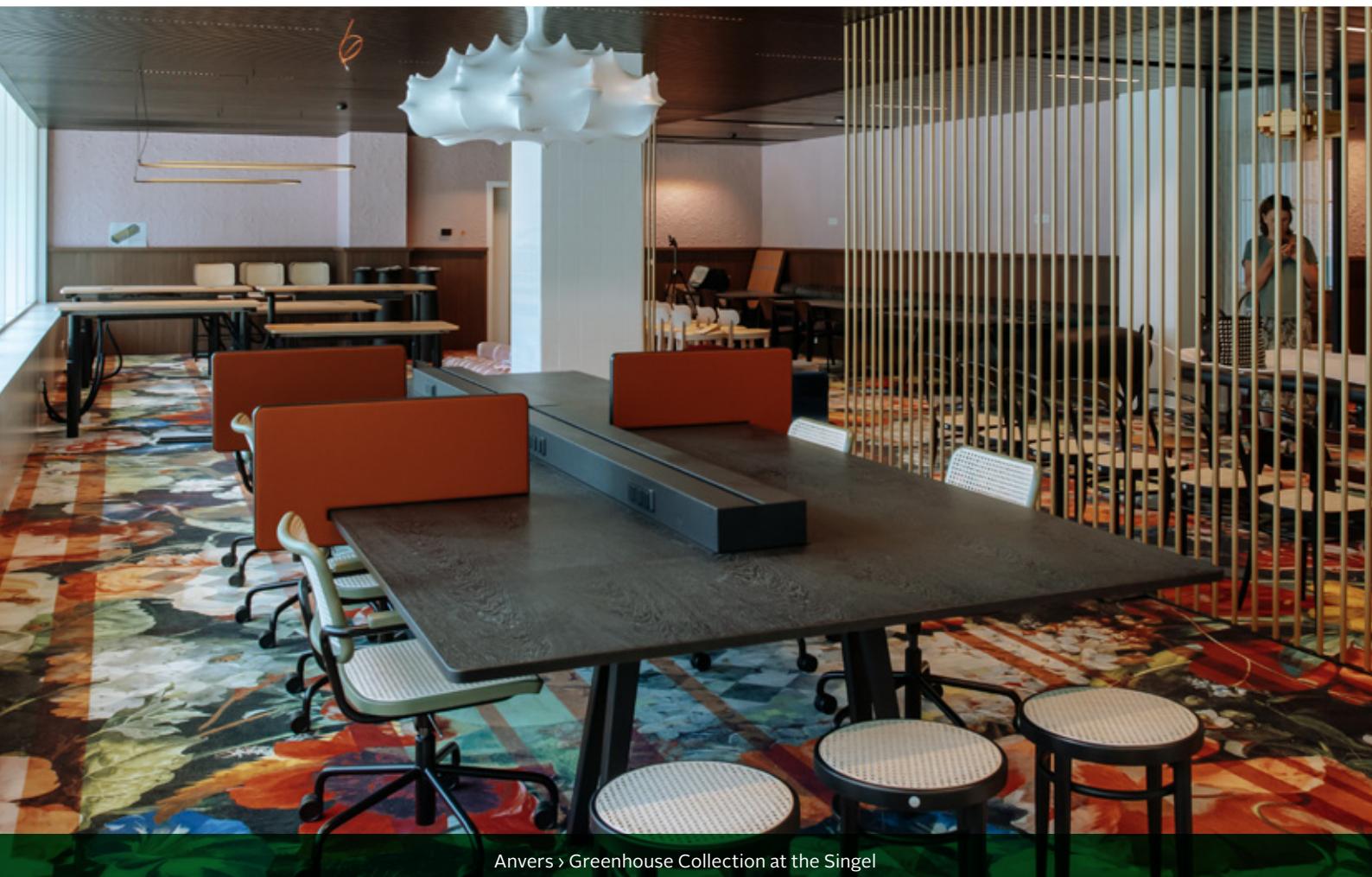
Il n'existe pas de bonnes pratiques concernant la méthode d'évaluation d'Autres immobilisations corporelles telles que les panneaux solaires. La juste valeur des installations est calculée à l'aide d'un modèle d'évaluation basé sur les flux de trésorerie futurs (voir la Note 14 Actifs non courants).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

### Juste valeur des dérivés financiers

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

## Litiges

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



Anvers › Greenhouse Collection at the Singel

## Note 3. Information segmentée

### Segmentation par segment d'activité

Les trois segments d'activités comprennent les activités suivantes.

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

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

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

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

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

### Compte de résultats 2022

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

## Compte de résultats 2021

SEGMENTATION D'ACTIVITÉ	Bureaux	Logistique Belgique	Logistique Pays-Bas	Corporate	TOTAL
en milliers €	2021	2021	2021	2021	2021
Revenus locatifs	26.174	22.099	16.783	0	65.056
Charges relatives à la location	-132	-16	0	0	-148
<i>Résultat locatif net</i>	<i>26.042</i>	<i>22.083</i>	<i>16.783</i>	<i>0</i>	<i>64.908</i>
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	404	546	101	0	1.051
<i>Résultat immobilier</i>	<i>26.446</i>	<i>22.630</i>	<i>16.8843</i>	<i>0</i>	<i>65.959</i>
Charges immobilières	-4.972	-1.928	-1.483	0	-8.383
Frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation		-215	-31	-3.900	-4.146
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>21.474</b>	<b>20.487</b>	<b>15.369</b>	<b>-3.900</b>	<b>53.430</b>
Résultat sur vente des immeubles de placement	0	198	0	0	198
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-11.170	36.351	40.839	0	66.020
Autre résultat sur portefeuille	677	341	-12.223	0	-11.205
<b>Résultat d'exploitation du segment</b>	<b>10.981</b>	<b>57.377</b>	<b>43.985</b>	<b>-3.900</b>	<b>108.443</b>
Résultat financier	0	0	0	-2.868	-2.868
Impôts	0	0	-676	-158	-834
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>10.981</b>	<b>57.377</b>	<b>43.309</b>	<b>-6.926</b>	<b>104.741</b>

### Le portefeuille de bureaux

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

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

### Le portefeuille logistique en Belgique

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

### Le portefeuille logistique aux Pays-Bas

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

## Chiffres clés 2022

SEGMENTATION D'ACTIVITÉ	Bureaux	Logistique Belgique	Logistique Pays-Bas	TOTAL
en milliers €	2022	2022	2022	2022
Juste valeur des immeubles de placement	357.691	628.450	347.277	1.333.418
Juste valeur de l'immobilier disponible à la location	330.686	565.502	337.611	1.233.799
Investissements et extensions au cours de l'exercice (juste valeur)	935	1.414	575	2.924
Acquisition d'immeubles de placement	0	4.627	30.222	34.849
Investissements dans des projets de développement	6.666	75.426	5.749	87.841
Acquisition d'immobilier via des actions de sociétés immobilières	0	60.566	0	60.566
Désinvestissement/transfert d'immeubles de placement	-27.504	-8.095	0	-35.599
Valeur d'investissement de l'immobilier	366.633	643.558	386.496	1.396.687
Rendement locatif brut de l'immobilier disponible à la location (%)	6,8%	5,8%	5,7%	6,0%
Durée moyenne restante des contrats de bail (jusqu'à la première échéance) (en années)	2,9	5,3	6,5	4,9
Durée moyenne restante des contrats de bail (jusqu'en fin de contrat) (en années)	4,3	6,8	8,2	6,4
Superficie locative totale (m²)	208.295	697.737	352.772	1.258.804
Taux d'occupation (%)	76%	96%	100%	90%

## Chiffres clés 2021

SEGMENTATION D'ACTIVITÉ	Bureaux	Logistique Belgique	Logistique Pays-Bas	TOTAL
en milliers €	2021	2021	2021	2021
Juste valeur des immeubles de placement	386.423	480.239	342.282	1.208.944
Juste valeur de l'immobilier disponible à la location	339.620	422.400	336.800	1.098.820
Investissements et extensions au cours de l'exercice (juste valeur)	2.422	3.896	1.414	7.732
Acquisition d'immeubles de placement	0	32.354	16.615	48.969
Investissements dans des projets de développement	13.516	39.759	515	53.790
Acquisition d'immobilier via des actions de sociétés immobilières	0	14.474	0	14.474
Désinvestissement/transfert d'immeubles de placement	0	0	0	0
Valeur d'investissement de l'immobilier	394.913	491.668	372.594	1.259.175
Rendement locatif brut de l'immobilier disponible à la location (%)	8,2%	6,0%	5,2%	6,4%
Durée moyenne restante des contrats de bail (jusqu'à la première échéance) (en années)	2,6	4,4	6,6	4,3
Durée moyenne restante des contrats de bail (jusqu'en fin de contrat) (en années)	3,8	5,6	8,0	5,5
Superficie locative totale (m²)	245.538	552.520	313.420	1.111.478
Taux d'occupation (%)	87%	99%	100%	94%

## Note 4. Résultat immobilier

### Revenus locatifs

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

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

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

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

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

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

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

## Aperçu des futurs revenus locatifs minimaux

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

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

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

## Charges relatives à la location

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

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

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

## Récupération de charges immobilières

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

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

## Récupération des charges locatives et taxes

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

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

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

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

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

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

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

## Autres revenus et charges relatifs à la location

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

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

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

## Note 5. Charges immobilières

### Frais techniques

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

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

### Frais commerciaux

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

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

### Charges et taxes sur immeubles non loués

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

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

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. On s'attend à ce qu'Intervest puisse récupérer intégralement ce précompte immobilier et la taxe d'inoccupation, comme cela a été le cas les années précédentes.

## Frais de gestion immobilière

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

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

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

## Autres charges immobilières

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

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

## Note 6. Frais généraux

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

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

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

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

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

## Note 7. Rémunérations du personnel

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- › de la diminution de la juste valeur du portefeuille logistique aux Pays-Bas pour un montant de € 32 millions ou 9%. La diminution résulte principalement d'une décompression générale des rendements chiffrée par le conseiller externe et de l'effet de l'augmentation de la transfer tax aux Pays-Bas qui passe de 8% à 10,4%<sup>1</sup> à partir du 1er janvier 2023, partiellement compensée par une augmentation de la VLE et la prolongation du contrat de bail signée par ASML pour Silver Forum à Eindhoven.
- › de l'augmentation de la juste valeur du portefeuille logistique en Belgique pour un montant de € 14 millions, soit 3%. L'augmentation résulte de la prélocation de projets en construction à Herentals et Genk, du potentiel de développement futur qui s'est créé à Herstal suite au site attenant supplémentaire et de quelques transactions locatives importantes à long terme, notamment à Puurs et à Duffel. Ces augmentations de valeur dans le portefeuille sont en partie compensées par certains ajustements de rendement estimés par le conseiller externe dans le contexte économique actuel, et partiellement compensées par des augmentations de la VLE, une conséquence du niveau actuel de l'indice.
- › de la baisse de valeur dans le portefeuille de bureaux d'un montant de € 9 millions ou 2%, laquelle s'explique principalement par la prise en compte des périodes de vacance par les experts immobiliers à la suite d'une nouvelle ou future vacance.
  - › La baisse de valeur dans le portefeuille de bureaux disponibles à la location s'élève à € 5 millions et résulte principalement de la nouvelle vacance suite au départ anticipé du locataire Enterprise Services Belgium à Mechelen Business Tower, une indemnité de rupture ayant été perçue pour la période de location restante, et du retard dans la réception et la commercialisation de Greenhouse Collection en raison de la conjoncture économique actuelle. D'autre part, la baisse de valeur s'explique par la révision de la superficie locative de l'espace d'archivage dans le portefeuille de bureaux. La numérisation croissante des entreprises a réduit le besoin d'espace d'archivage. Pour en déterminer l'effet, une analyse approfondie de la possibilité de location de l'espace d'archivage disponible a été réalisée.
  - › La baisse de valeur sur les projets de développement dans le portefeuille de bureaux s'élève à € 4 millions, et résulte, d'une part, d'une nouvelle vacance planifiée dans le cadre de futurs projets à lancer et, d'autre part, du retard dans l'avancement des projets en cours en raison de la conjoncture actuelle.

## Note 11. Autre résultat sur portefeuille

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

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

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

## Note 12. Charges d'intérêt nettes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Note 13. Impôts

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

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

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

## Note 14. Actifs non courants

### Recherche et développement, brevets et licences

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

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

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

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

### Répartition des immeubles de placement par type

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

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

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

Au total, la société dispose encore d'environ 283.000 m<sup>2</sup> de surface potentiellement constructible ou en construction. Sur la base des données actuelles du marché immobilier, Intervest s'attend à une valeur possible d'environ € 315 millions pour l'ensemble de ces projets, principalement dans les segments logistiques aux Pays-Bas et en Belgique. Par rapport à la valeur totale des immeubles de placement au 31 décembre 2022, cela signifie une potentielle augmentation de valeur future du portefeuille immobilier d'environ € 218 millions sur la période 2022 - 2025. Il reste cependant encore des dépenses d'investissement à effectuer pour un montant de € 182 millions. Pour de plus amples informations sur les projets de développement en construction et le potentiel de développement, il est référé au Rapport d'activités - Projets de développement en construction et potentiel de développement.

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

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

## Performance de l'immobilier disponible à la location

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

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

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

## Acquisition d'actions de sociétés immobilières

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

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

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

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

## Évaluation des immeubles de placement

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

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

## Processus d'évaluation avec l'expert immobilier

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

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

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

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

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

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

### Paramètres non observables

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## Sensibilité des évaluations

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

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

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

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

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

## Durabilité et ESG dans les évaluations

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

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

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

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

## Autres immobilisations corporelles

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

## Évolution des panneaux solaires

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

## Évolution des bornes de recharge

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

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

## Sensibilité des évaluations

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

## Méthodologie d'évaluation des panneaux solaires

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

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

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

## Note 15. Actifs courants

### Actifs destinés à la vente

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

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

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

### Créances commerciales

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

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

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

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

## Analyse de l'ancienneté des créances commerciales

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

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

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

## Créances fiscales et autres actifs courants

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

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

## Comptes de régularisation

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

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

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

## Note 16. Capitaux propres

### Capital

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

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

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

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

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

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



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

## Primes d'émission

ÉVOLUTION DES PRIMES D'ÉMISSION en milliers €		Augmentation de capital	Soulte en numéraire	Valeur de l'apport	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
26.05.2021	Augmentation de capital par dividende optionnel	7.292	0	15.429	8.136
25.05.2022	Augmentation de capital par dividende optionnel	2.519	0	7.104	4.585
05.12.2022	Augmentation de capital par placement privé	24.218	0	49.168	24.950
<b>TOTAL DES PRIMES D'ÉMISSION</b>					<b>219.354</b>

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

## Réserves

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

Les réserves sont composées comme suit.

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

## Note 17. Passifs courants

### Dettes commerciales et autres dettes courantes

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

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

### Autres passifs courants

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

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

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

## Comptes de régularisation

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

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

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

## Note 18. Dettes financières non courantes et courantes

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

### Répartition selon l'échéance des crédits utilisés

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

### Garanties en matière de financement

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

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

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

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

## Répartition selon l'échéance des lignes de crédit

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Caractéristiques du papier commercial

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

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

## Note 19. Instruments financiers

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

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

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

Les catégories correspondent aux instruments financiers suivants :

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

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

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

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

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

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

## Gestion des risques financiers

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

## Juste valeur des dérivés financiers

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

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

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

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

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

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

## Sensibilité de la juste valeur des dérivés financiers

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

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

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

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

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

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

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

## Note 21. Passifs d'impôts différés

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

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

## Note 22. Calcul du taux d'endettement

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

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

## Note 23. Parties liées

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

### Relations avec les entreprises liées

en milliers €	2022	2021
<b>JM Construct SA</b>		
Actionnaire minoritaire Genk Green Logistics		
Passifs courants (compte courant) envers JM Construct	0	478
Intérêts imputés sur C/C JM Construct	50	11
<b>Hino Invest SA</b>		
Actionnaire minoritaire Genk Green Logistics		
Passifs courants (compte courant) envers Hino Invest	0	1.234
Intérêts imputés sur C/C Hino Invest	177	23

en milliers €	2022	2021
<b>Actionnaires minoritaires Genk Green Logistics (JM Construct et Hino Invest)</b>		
Frais de projet liés à la construction de nouvelles unités sur le site de Genk Green Logistics (payés ou prévus en tant que « facture à recevoir »)	1.110	465

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

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

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

## Note 24. Liste des entreprises consolidées

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

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

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

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

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

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

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

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

## Note 26. Droits et obligations conditionnels

### Impositions contestées

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Passifs conditionnels

Intervest a au 31 décembre 2022 les obligations suivantes :

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

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

## Conflits d'intérêts

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

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

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

Début 2023, Intervest a conclu une opération de sale-and-lease-back avec Plasman Belgium SA sur une propriété en concession pour une valeur d'investissement de € 14,25 millions<sup>1</sup>. Le terrain de 56.000 m<sup>2</sup>, stratégiquement situé dans la Skaldenstraat dans le Port maritime de Gand, comprend un site de production de 22.200 m<sup>2</sup> sur lequel Plasman exerce ses activités opérationnelles. Pour plus d'informations, il est référé au Rapport d'activités - 1. Rapport immobilier - 1.1 Transactions et développements en 2022 - 1.1.2. Acquisition après la date du bilan

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



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

### **Deloitte.**

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

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

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

#### **Rapport sur les comptes consolidés**

##### **Opinion sans réserve**

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes consolidés du groupe, comprenant le bilan consolidé au 31 décembre 2022, ainsi que le compte de résultats consolidés, le résultat global consolidé, le bilan de mutation des capitaux propres consolidés et l'aperçu des flux de trésorerie consolidés clos à cette date, ainsi que les annexes, contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives, dont le total du bilan consolidé s'élève à 1 428 780 (000) EUR et dont le compte de résultats consolidés se solde par un résultat net de l'exercice de 57 280 (000) EUR.

A notre avis, les comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du groupe au 31 décembre 2022, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

##### **Fondement de l'opinion sans réserve**

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA), telles qu'appliquées en Belgique. Par ailleurs, nous avons appliqué les normes internationales d'audit approuvées par l'IAASB applicables à la présente clôture et non encore approuvées au niveau national. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes consolidés en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la société, les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

<sup>1</sup> Le commissaire a accepté que son rapport soit inclus dans ce Rapport annuel. Les informations communiquées sont correctes et, dans la mesure où Intervest en a connaissance et a pu le déduire des informations publiées par le commissaire, aucun fait qui rendrait les informations communiquées inexactes ou trompeuses n'a été omis.

Intervest Offices & Warehouses SA, Société immobilière réglementée publique de droit belge | 31 décembre 2022

## Points clés de l'audit

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des comptes consolidés de la période en cours. Ces points ont été traités dans le contexte de notre audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et lors de la formation de notre opinion sur ceux-ci. Nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

Points clés de l'audit	Comment notre audit a traité le point clé de l'audit
<p><b>Valorisation des immeubles de placement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les immeubles de placement valorisés à la juste valeur (1 333 418 (000) EUR) représentent 93 % du bilan consolidé au 31 décembre 2022. Les variations de valeur du portefeuille immobilier ont un impact significatif sur le résultat net consolidé de la période et sur les fonds propres.</li> <li>Le portefeuille comprend des immeubles donnés en location et en cours de construction.</li> <li>Les cessions d'actifs immobiliers représentent des transactions significatives.</li> <li>Le Groupe utilise chaque trimestre des experts immobiliers indépendants pour valoriser à la juste valeur son portefeuille d'immeubles. Ces experts sont désignés par la Direction du Groupe et effectuent leurs travaux en accord avec les 'International Valuation Standards/RICS Valuation Standards'. Ils ont une connaissance confirmée des marchés immobiliers sur lesquels opère le Groupe.</li> <li>Le portefeuille, est valorisé à la juste valeur. Les projets de développement sont valorisés suivant la même méthodologie mais prenant en déduction l'ensemble des coûts nécessaires à la finalisation du projet de développement ainsi qu'une prime de risque liée aux aléas de réalisation du projet. Les données clés de l'exercice de valorisation sont les taux de capitalisation ainsi que les loyers actuels du marché, qui sont influencés par les tendances du marché, les transactions comparables ainsi que les caractéristiques spécifiques de chaque immeuble dans le portefeuille.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nous avons évalué le contrôle interne mis en place par la direction en lien avec la valorisation des immeubles de placement et avons testé leur conception et leur mise en œuvre.</li> <li>Nous avons évalué la compétence, l'indépendance et l'intégrité des experts immobiliers externes.</li> <li>Nous avons discuté et revu le processus de valorisation, la performance du portefeuille immobilier et les hypothèses et jugements importants, en particulier les taux d'occupation, les rendements et les développements importants.</li> <li>Nous avons évalué et comparé les hypothèses clés avec des données externes de l'industrie et des transactions immobilières comparables, en particulier le rendement.</li> <li>Nous avons effectué des procédures d'audit pour évaluer l'intégrité et l'exhaustivité des informations fournies aux experts indépendants, en particuliers les revenus locatifs, les caractéristiques clés des contrats de location et d'occupation.</li> <li>Nous avons comparé les montants repris dans les rapports d'évaluation des experts immobiliers aux données comptables et ensuite nous les avons réconciliés aux états financiers.</li> <li>Dans le cadre de nos procédures d'audit effectuées sur les acquisitions et les cessions d'immeubles, nous avons évalué les contrats importants ainsi que la documentation du traitement comptable lié à ces transactions.</li> </ul>

- Le risque d'audit se justifie par les hypothèses et les jugements importants liés à l'exercice d'évaluation.
- Enfin, nous avons évalué le caractère approprié et complet des informations fournies sur la juste valeur des immeubles de placement.

#### Référence aux explications

Nous renvoyons aux états financiers, y compris les notes annexées aux états financiers: note 2, Principes de reporting financier ; note 14, Actifs non courants.

### 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 ;

Intervest Offices & Warehouses SA, Société immobilière réglementée publique de droit belge | 31 décembre 2022

- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire le groupe à cesser son exploitation ;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes consolidés et évaluons si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle ;
- nous recueillons des éléments probants suffisants et appropriés concernant les informations financières des entités ou activités du groupe pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit au niveau du groupe. Nous assumons l'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 et des autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés.

### Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) telles qu'applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion sur les comptes consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés, ainsi que de faire rapport sur cet élément.

### Aspects relatifs au rapport de gestion sur les comptes consolidés et aux autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés

A l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion sur les comptes consolidés, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes consolidés pour le même exercice et a été établi conformément à l'article 3:32 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des comptes consolidés, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les comptes consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés, à savoir : Facteurs de risque, Déclaration de gouvernance d'entreprise, Rapport Immobilier 1.1 Transactions et développements importants en 2022, Rapport d'activité – 2.1. Résultats financiers 2022, et Rapport d'activité – 2.2. Structure Financière comportent une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

### Mentions relatives à l'indépendance

- Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes consolidés et notre cabinet de révision est resté indépendant vis-à-vis du groupe au cours de notre mandat.
- Les honoraires relatifs aux missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal visées à l'article 3:65 du Code des sociétés et des associations ont correctement été valorisés et ventilés dans l'annexe aux comptes consolidés.

### Format électronique unique européen (ESEF)

Conformément au projet de norme relative au contrôle de la conformité des états financiers avec le format électronique unique européen (« ESEF »), nous devons contrôler le respect du format ESEF et du balisage avec les normes techniques de réglementation définies par le Règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 (« Règlement délégué »).

L'organe d'administration est responsable de l'établissement, conformément aux exigences ESEF, des états financiers consolidés sous forme de fichier électronique au format ESEF (« états financiers consolidés numériques ») inclus dans le rapport financier annuel.

Intervest Offices & Warehouses SA, Société immobilière réglementée publique de droit belge | 31 décembre 2022

Notre responsabilité est d'obtenir des éléments suffisants et appropriés afin de conclure sur le fait que le format et le balisage des états financiers consolidés numériques respectent, dans tous leurs aspects significatifs, les exigences ESEF en vertu du Règlement délégué.

Les procédures relatives au format et au marquage des informations dans la version officielle en néerlandais des états financiers consolidés numériques n'ont pas été achevées à la date du présent rapport.

#### **Autres mentions**

- Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Signé à Anvers.

#### **Le commissaire**

---

**Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL**

Représentée par Kathleen De Brabander

**Deloitte.**

Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises BV/SRL  
Registered Office: Gateway building, Luchthaven Brussel Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem  
VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE86 5523 2431 0050 - BIC GKCCBEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

## 8 Comptes annuels statutaires abrégés d'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.eu](http://www.intervest.eu)) 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 €	2022	2021
Revenus locatifs	49.344	47.126
Charges relatives à la location	-19	-148
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>49.325</b>	<b>46.978</b>
Récupération de charges immobilières	1.183	658
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	15.472	12.569
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état	-1.629	-353
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-15.472	-12.569
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	654	449
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>49.533</b>	<b>47.732</b>
Frais techniques	-645	-875
Frais commerciaux	-319	-499
Charges et taxes sur immeubles non loués	-1.048	-873
Frais de gestion immobilière	-2.862	-3.115
Autres charges immobilières	-762	-588
<b>Charges immobilières</b>	<b>-5.636</b>	<b>-5.950</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>43.897</b>	<b>41.782</b>
Frais généraux	-4.051	-3.626
Autres revenus et charges d'exploitation	-334	-251
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>39.512</b>	<b>37.905</b>
Résultats sur vente des immeubles de placement	478	198
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	6.673	12.049
Autre résultat sur portefeuille	-35	1.446
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>46.628</b>	<b>51.598</b>

en milliers €	2022	2021
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>46.628</b>	<b>51.598</b>
Revenus financiers	8.683	6.776
Charges d'intérêt nettes	-11.058	-7.824
Autres charges financières	-182	-180
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	32.257	4.217
Variations pour la quote-part du bénéfice ou de la perte et des résultats non réalisés de participations comptabilisées administrativement selon la méthode « equity »	-24.498	43.646
<b>Résultat financier</b>	<b>5.202</b>	<b>46.635</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>51.830</b>	<b>98.223</b>
Impôts	-116	-133
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>51.714</b>	<b>98.100</b>
 <b>À exclure :</b>		
- Résultats sur vente des immeubles de placement	478	198
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement	6.673	12.049
- Autre résultat sur portefeuille	-35	1.446
- Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	32.257	4.217
- Éléments non distribuables dans les variations pour la quote-part du bénéfice ou de la perte et des résultats non réalisés de participations comptabilisées administrativement selon la méthode « equity »	-32.421	35.350
<b>EPRA résultat</b>	<b>44.762</b>	<b>44.840</b>

<b>RÉSULTAT PAR ACTION</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nombre d'actions en fin d'année	29.235.067	26.300.908
Nombre d'actions donnant droit au dividende	29.235.067	26.300.908
Nombre moyen pondéré d'actions	26.664.878	25.983.006
Résultat net (€)	1,94	3,78
Résultat net dilué (€)	1,94	3,78
EPRA résultat sur la base du nombre moyen pondéré d'actions (€)	1,68	1,73

## 8.2 Résultat global

en milliers €	2022	2021
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>51.714</b>	<b>98.100</b>
<b>Autres éléments du résultat global (recyclable au compte de résultats)</b>	<b>3.729</b>	<b>928</b>
Revalorisation panneaux solaires	1.480	143
Réévaluation des immobilisations financières	2.249	785
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>55.443</b>	<b>99.028</b>

## 8.3 Bilan<sup>1</sup>

ACTIF en milliers €	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>1.212.882</b>	<b>1.114.824</b>
Immobilisations incorporelles		280	249
Immeubles de placement	8.6	779.889	741.659
Autres immobilisations corporelles		8.169	3.970
Actifs financiers non courants	8.6	210.972	168.652
Investissements comptabilisés administrativement selon la méthode « equity »	8.6	213.541	200.219
Créances commerciales et autres actifs non courants		31	75
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>101.711</b>	<b>53.013*</b>
Actifs destinés à la vente		27.277	0
Actifs financiers courants		0	97
Créances commerciales		2.220	2.392*
Créances fiscales et autres actifs courants		66.531	47.668
Trésorerie et équivalents de trésorerie		1.368	1.618
Comptes de régularisation		4.315	1.238
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>1.314.593</b>	<b>1.167.837*</b>
 <b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €</b>			
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>696.625</b>	<b>625.785</b>
Capital		264.038	237.937
Primes d'émission		219.354	189.819
Réserves		161.519	99.929
Résultat net de l'exercice		51.714	98.100
<b>PASSIF</b>		<b>617.968</b>	<b>542.052*</b>
<b>Passifs non courants</b>		<b>497.965</b>	430.648
Dettes financières non courantes		484.850	413.162
<i>Établissements de crédit</i>		382.468	405.162
Autres		102.382	8.000
Autres passifs financiers non courants		11.940	16.232
Dettes commerciales et autres dettes non courantes		1.174	1.254
<b>Passifs courants</b>		<b>120.003</b>	<b>111.404*</b>
Dettes financières courantes		101.599	100.650
<i>Établissements de crédit</i>		63.599	650
<i>Papier commercial</i>		38.000	100.000
Autres passifs financiers courants		179	174
Dettes commerciales et autres dettes courantes		6.118	5.630

1 À partir de 2022, les créances commerciales ouvertes facturées d'avance à l'actif du bilan sont compensées par le produit reporté au passif du bilan. Afin d'augmenter la comparabilité, les chiffres comparatifs de 2021 sont modifiés de la même manière. Les montants modifiés sont indiqués par \*.

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €	31.12.2022	31.12.2021
Autres passifs courants	3.811	177
Comptes de régularisation	8.296	4.773*
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>1.314.593</b>	<b>1.167.837*</b>
TAUX D'ENDETTEMENT en %	2022	2021
Taux d'endettement (max. 65%)	47,2%	45,1%
VALEUR NETTE PAR ACTION en €	31.12.2022	31.12.2021
Valeur nette	23,83	23,79
Valeur active nette EPRA	22,88	23,96
EPRA NTA (immobilisations corporelles nettes)	22,87	23,95

## 8.4 Affectation du résultat

(selon le schéma repris à la Section 4 de la Partie 1 du Chapitre I de l'Annexe C de l'Arrêté Royal SIR du 13 juillet 2014)

en milliers €	2022	2021
<b>A. RÉSULTAT NET</b>	<b>51.714</b>	<b>98.100</b>
<b>B. TRANSFERT AUX / DES RÉSERVES</b>	<b>-6.984</b>	<b>-57.860</b>
1. Transfert aux/des réserves du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers (-/+):		
▪ Exercice comptable	31.072	-42.141
▪ Exercices précédents	836	198
▪ Réalisation de biens immobiliers	-478	-198
2. Transfert à la réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée (-)	-32.257	-4.217
3. Transfert aux/des autres réserves (-/+)	-836	-198
4. Transfert aux/des réserves pour la quote-part du bénéfice ou de la perte et des résultats non réalisés de participations comptabilisées administrativement selon la méthode « equity » (-/+)	-5.289	-6.704
5. Transfert aux/des résultats reportés des exercices précédents (-/+)	-32	-4.600
<b>C. RÉMUNÉRATION DU CAPITAL conformément à l'article 13, §1er, alinéa 1 de l'AR SIR</b>	<b>36.507</b>	<b>37.731</b>
<b>D. RÉMUNÉRATION DU CAPITAL, autre que C</b>	<b>8.223</b>	<b>2.509</b>

## 8.5 Aperçu des mouvements des capitaux propres statutaires

En milliers €
<b>ÉTAT INITIAL AU 1ER JANVIER DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT</b>
Résultat global de l'exercice précédent
Transferts par l'affectation du résultat de l'exercice d'il y a 2 ans
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Transfert à la réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers</li> <li>▪ Transfert de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée</li> <li>▪ Transfert aux résultats reportés des exercices précédents</li> <li>▪ Transfert aux autres réserves</li> <li>▪ Transfert aux/des réserves pour la quote-part du bénéfice ou de la perte et des résultats non réalisés de participations comptabilisées administrativement selon la méthode « equity »</li> </ul>
Émission d'actions à la suite du dividende optionnel de l'exercice d'il y a 2 ans
Dividende de l'exercice d'il y a 2 ans
<b>BILAN AU 31 DÉCEMBRE DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT</b>
Résultat global de l'exercice
Transferts par affectation du résultat de l'exercice précédent
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Transfert à la réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers</li> <li>▪ Transfert de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée</li> <li>▪ Transfert aux résultats reportés des exercices précédents</li> <li>▪ Transfert aux autres réserves</li> <li>▪ Transfert aux/des réserves pour la quote-part du bénéfice ou de la perte et des résultats non réalisés de participations comptabilisées administrativement selon la méthode « equity »</li> </ul>
Émission d'actions à la suite du dividende optionnel de l'exercice précédent
Émission d'actions à la suite du placement privé accéléré
Dividendes de l'exercice précédent
<b>BILAN AU 31 DÉCEMBRE DE L'EXERCICE</b>

Capital		Primes d'émission	Total réserves	Résultat net de l'exercice	<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>
Capital libéré	Charges de l'augmentation de capital				
<b>232.373</b>	<b>-1.727</b>	<b>181.682</b>	<b>94.588</b>	<b>43.431</b>	<b>550.346</b>
			928	98.100	99.028
			1.140	-1.140	0
			-2.311	2.311	0
			1.425	-1.425	0
			1.670	-1.670	0
			2.490	-2.490	0
			7.292	8.136	15.428
				-39.017	-39.017
<b>239.665</b>	<b>-1.727</b>	<b>189.818</b>	<b>99.929</b>	<b>98.100</b>	<b>625.785</b>
			3.729	51.714	55.443
			42.141	-42.141	0
			4.217	-4.217	0
			4.600	-4.600	0
			198	-198	0
			6.704	-6.704	0
			2.519	4.585	7.104
			24.218	-636	24.950
					-40.240
<b>266.402</b>	<b>-2.364</b>	<b>219.354</b>	<b>161.519</b>	<b>51.714</b>	<b>696.625</b>

## Ventilation des réserves

En milliers €

### ÉTAT INITIAL AU 1ER JANVIER DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat global de l'exercice

Transferts par l'affection du résultat de l'exercice d'il y a 2 ans

- Transfert à la réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers
- Transfert de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée
- Transfert aux résultats reportés des exercices précédents
- Transfert aux autres réserves
- Transfert aux/des réserves pour la quote-part du bénéfice ou de la perte et des résultats non réalisés de participations comptabilisées administrativement selon la méthode « equity »

### BILAN AU 31 DÉCEMBRE DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat global de l'exercice

Transferts par affectation du résultat de l'exercice précédent

- Transfert à la réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers
- Transfert de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée
- Transfert aux résultats reportés des exercices précédents
- Transfert aux autres réserves
- Transfert aux/des réserves pour la quote-part du bénéfice ou de la perte et des résultats non réalisés de participations comptabilisées administrativement selon la méthode « equity »

### BILAN AU 31 DÉCEMBRE DE L'EXERCICE

Réserves légales	Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés, auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	Réserve pour la quote-part du bénéfice ou de la perte et des résultats non réalisés de participations comptabilisées administrativement selon la méthode « equity »	Autres réserves	Résultat reporté des exercices précédents	<b>TOTAL RÉSERVES</b>
90	49.712	-6.522	0	17.492	33.816	<b>94.588</b>
				928		928
	1.140					1.140
		-2.311				-2.311
					1.425	1.425
				1.670		1.670
			2.490			2.490
90	50.852	-8.833	2.490	20.090	35.241	<b>99.929</b>
			1.747	1.982		3.729
	42.141					42.141
		4.217				4.217
					4.600	4.600
				198		198
			6.704			6.704
90	92.994	-4.616	10.941	22.268	39.842	<b>161.519</b>

## 8.6 Annexes aux comptes annuels statutaires

### Mouvement du nombre d'actions

	2022	2021
Nombre d'actions au début de l'exercice	26.300.908	25.500.672
Nombre d'actions émises lors du dividende optionnel	276.426	800.236
Nombre d'actions émises lors du placement privé accéléré (ABB)	2.657.733	0
<b>Nombre d'actions en fin d'année</b>	<b>29.235.067</b>	<b>26.300.908</b>
Ajustements pour le calcul du nombre moyen pondéré d'actions	-2.570.189	-317.902
<b>Nombre moyen pondéré d'actions</b>	<b>26.664.878</b>	<b>25.983.006</b>

### Immeubles de placement

en milliers €	2022			2021		
	Bureaux	Immobilier logistique	<b>TOTAL</b>	Bureaux	Immobilier logistique	<b>TOTAL</b>
<b>BILAN AU 1ER JANVIER</b>	<b>332.573</b>	<b>409.086</b>	<b>741.659</b>	<b>329.538</b>	<b>327.526</b>	<b>657.064</b>
▪ Fusion avec Gencor SA le 8 septembre 2021	0	0	0	12.335	0	12.335
▪ Fusion avec Greenhouse Singel SA le 30 novembre 2022	46.977	0	46.977	0	0	0
▪ Acquisition d'immeubles de placement	0	4.627	4.627	0	32.355	32.355
▪ Investissements dans des projets de développement	2.275	10.929	13.204	0	23.433	23.433
▪ Investissements et extensions dans immeubles de placement existants	935	1.413	2.348	2.390	2.033	4.423
▪ Transfert vers les actifs destinés à la vente	-27.504	-8.095	-35.599	0	0	0
▪ Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-4.229	10.902	6.673	-11.690	23.739	12.049
<b>BILAN AU 31 DÉCEMBRE</b>	<b>351.027</b>	<b>428.862</b>	<b>779.889</b>	<b>332.573</b>	<b>409.086</b>	<b>741.659</b>

La juste valeur des immeubles de placement d'Intervest a augmenté de € 38 millions en 2022 et s'élève au 31 décembre 2022 à € 780 millions (€ 742 millions au 31 décembre 2021).

La juste valeur du portefeuille logistique a augmenté en 2022 de près de € 20 millions. D'une part, en raison des investissements dans des projets de développement pour un montant de € 11 millions et dans les immeubles de placement existants pour un montant de € 1 million. D'autre part, en raison de l'acquisition d'un immeuble à Herstal pour € 5 millions et du désinvestissement du site logistique de Huizingen pour une juste valeur de € 8 millions. L'augmentation de la juste valeur du portefeuille logistique existant est de € 11 millions en 2022.

La juste valeur du portefeuille de bureaux a augmenté de € 18 millions par rapport à la fin de l'année 2021. L'augmentation est le résultat de la fusion avec Greenhouse Singel le 30 novembre 2022, une société immobilière avec une valeur immobilière sous-jacente de € 47 millions, du transfert de trois immeubles de bureaux dans les biens immobiliers disponibles à la vente pour un montant de € -28 millions, des investissements dans des projets de

développement pour € 2 millions et des investissements durables pour améliorer le portefeuille existant pour € 1 million. L'augmentation est partiellement compensée par les variations négatives de la juste valeur du portefeuille de bureaux existant de € -4 millions, principalement dues à la nouvelle vacance planifiée dans le cadre de futurs projets à lancer et au départ anticipé du locataire Enterprise Services Belgium dans la Mechelen Business Tower, une indemnité de rupture ayant été perçue pour la période de location restante. D'autre part, la baisse de valeur s'explique par la révision de la superficie locative de l'espace d'archivage dans le portefeuille de bureaux. La numérisation croissante des entreprises a réduit le besoin d'espace d'archivage. Pour en déterminer l'effet, une analyse approfondie de la possibilité de location de l'espace d'archivage disponible a été réalisée.

Intervest n'a au 31 décembre 2022 aucun actif pour usage propre, à l'exception de l'espace dans Greenhouse Antwerp où le siège social d'Intervest est établi. Conformément à IAS 40.10, cet espace est enregistré comme un immeuble de placement.

Veuillez consulter la Note 10 des comptes annuels simples pour une explication supplémentaire sur les variations de la juste valeur des immeubles de placement.

Les immeubles de placement peuvent être subdivisés comme suit :

en milliers €	2022	2021
Immobilier disponible à la location	733.713	725.730
Projets de développement et réserves de terrains	46.176	15.929
<b>TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>779.889</b>	<b>741.659</b>

Au 31 décembre 2022, aucun mandat hypothécaire n'a été accordé sur des immeubles de placement pour les prêts et facilités de crédit auprès des institutions financières. Pour la description de l'hypothèque légale inscrite sur l'immeuble logistique situé à Aarschot, Nieuwlandlaan pour garantir la dette fiscale due, il est référé à la « Note 26. Droits et obligations conditionnels.

## Actifs financiers non courants

Au 31 décembre 2022, les actifs financiers non courants comprennent la juste valeur positive des dérivés financiers pour € 33 millions et un prêt avec la société du périmètre Intervest Nederland Coöperatief U.A de € 178 millions, principalement en vue du financement des acquisitions de l'immobilier détenu dans les sociétés néerlandaises du périmètre.

	2022	2021
Juste valeur des dérivés financiers	32.608	4.455
Créances sur des entreprises liées	178.364	164.197
<b>TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>	<b>210.972</b>	<b>168.652</b>

## Investissements comptabilisés administrativement selon la méthode « equity »

	2022	2021
Participation Aartselaar Business Center	-429	-161
Participation Mechelen Research Park	6.256	5.990
Participation Mechelen Business Center	3.626	4.104
Participation Intervest Nederland Coöperatief U.A.	141.889	150.544
Participation Genk Green Logistics	28.059	14.023
Participation Greenhouse Singel SA (anciennement Tervueren Invest)	0	13.954
Participation Puurs Green Logistics	11.817	11.765
Participation Zeebrugge Green Logistics	22.323	0
<b>TOTAL DES INVESTISSEMENTS COMPTABILISÉS SELON LA MÉTHODE « EQUITY »</b>	<b>213.541</b>	<b>200.219</b>

Les investissements comptabilisés administrativement selon la méthode « equity » comprennent au 31 décembre 2022 la valeur des participations dans les sociétés du périmètre d'Intervest pour un montant de € 214 millions. Les participations sont comptabilisées dans les comptes annuels statutaires suivant la méthode « equity », toutes en application de l'approche par transparence (« look-through ») à l'exception de la participation Genk Green Logistics, où 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 III de l'annexe C de l'Arrêté Royal SIR.

en milliers €	2022	2021
Résultat net	51.714	98.100
Transactions de nature non cash-flow à adapter, comprises dans le résultat net:		
▪ Amortissements	658	740
▪ Réductions de valeur	92	141
▪ Reprises de réductions de valeur	-82	-1
▪ Autres éléments non monétaires	404	-39.569
▪ Résultats sur vente des immeubles de placement	-478	-198
▪ Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-6.673	-12.049
<b>Résultat corrigé (A)</b>	<b>45.635</b>	<b>47.164</b>
+ Plus-values et moins-values* réalisées sur les biens immobiliers au cours de l'exercice	836	198
- Plus-values réalisées sur les biens immobiliers au cours de l'exercice dispensées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans	-836	-198
<b>Plus-values nettes lors de la réalisation de biens immobiliers non dispensés de l'obligation de distribution (B)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total (A + B)</b>	<b>45.635</b>	<b>47.164</b>
<b>Total (A + B) x 80%</b>	<b>36.507</b>	<b>37.731</b>
<b>Réduction de la dette (-)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>OBLIGATION DE DISTRIBUTION</b>	<b>36.507</b>	<b>37.731</b>

\* Plus-values et moins-values par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des frais d'investissement activés.

Les autres éléments non monétaires comprennent la variation de la quote-part du bénéfice ou de la perte et des résultats non réalisés de participations comptabilisées administrativement selon la méthode « equity » et auxquelles l'approche par transparence n'est pas appliquée (€ -5,2 millions), la variation de la juste valeur des biens immobiliers détenus dans des sociétés du périmètre à 100% auxquelles l'approche par transparence est appliquée (€ 37,7 millions), l'autre résultat du portefeuille (€ 0 million), les éléments de nature non cash-flow des réductions de loyer et des avantages locatifs accordés aux locataires (€ 0,2 million) et les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (€ -32,3 millions).

Intervest a une obligation de distribution minimale de € 36,5 millions pour l'exercice 2022.

## Calcul du résultat statutaire par action

	2022	2021
Résultat net (€ 000)	51.714	98.100
Nombre moyen pondéré d'actions	26.664.878	25.983.006
<b>RÉSULTAT NET PAR ACTION (€)</b>	<b>1,94</b>	<b>3,78</b>
Résultat net dilué par action (€)	1,94	3,78
EPRA résultat (€ 000)	44.762	44.840
Nombre moyen pondéré d'actions	26.664.878	25.983.006
<b>EPRA RÉSULTAT PAR ACTION (€)</b>	<b>1,68</b>	<b>1,73</b>

## Dividende proposé par action

Un dividende brut de € 1,53 sera offert aux actionnaires pour l'exercice 2022. Ce dividende brut offre aux actionnaires un rendement de dividende brut de 8,0% sur la base du cours de clôture de l'action au 31 décembre 2022 (€ 19,24).

	2022	2021
EPRA résultat consolidé par action (€)	1,71	1,73
EPRA résultat statutaire par action (€)	1,68	1,73
Nombre d'actions donnant droit au dividende	29.235.067	26.300.908
EPRA résultat par action (€) sur la base du nombre d'actions donnant droit au dividende	1,53	1,70
<b>Dividende brut par action (€)</b>	<b>1,53</b>	<b>1,53</b>
Distribution du dividende exprimée en pourcentage de l'EPRA résultat statutaire par action sur la base du nombre d'actions donnant droit au dividende (%)	100%	90%
<b>Rémunération du capital (€ 000)</b>	<b>44.730</b>	<b>40.240</b>

Après clôture de l'exercice, la distribution de ce dividende sera proposée par le conseil de surveillance. Elle sera présentée pour approbation à l'assemblée générale des actionnaires du 26 avril 2023. La distribution du dividende n'est pas reprise en tant que passif, conformément à IAS 10, et n'a aucun effet sur l'imposition du bénéfice.

## Détermination du montant conformément à l'article 7:212 du Code des Sociétés et Associations

Le montant, tel qu'il est visé à l'article 7:212 du Code des Sociétés et Associations (auparavant à l'article 617 du Code des Sociétés), du capital libéré ou, si ce montant est supérieur, du capital appelé, augmenté de toutes les réserves qui selon la loi ou les statuts ne peuvent être distribuées, est déterminé au Chapitre IV de l'annexe C de l'Arrêté Royal SIR.

en milliers €	2022	2021
<b>Éléments non distribuables des capitaux propres avant affectation du résultat</b>		
Capital libéré	266.402	239.665
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts	219.354	189.818
Réserve pour le solde positif des variations de la juste valeur des biens immobiliers	92.994	50.851
Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés, auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-4.616	-8.833
Autres réserves non disponibles pour la distribution	15.411	4.977
Réserves légales	90	90
<b>L'affectation du résultat conformément au Chapitre I de l'annexe C de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 doit être imputée aux réserves non distribuables</b>		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-31.430	42.142
<i>Exercice</i>	-31.072	42.142
<i>Exercices précédents</i>	-836	-198
<i>Réalisation de l'immobilier</i>	478	198
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)	32.257	4.217
Variations pour la quote-part du bénéfice ou de la perte et des résultats non réalisés de participations comptabilisées administrativement selon la méthode « equity » et auxquelles l'approche par transparence n'est pas appliquée.	5.289	6.704
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES NON DISTRIBUABLES</b>	<b>595.751</b>	<b>529.633</b>
<b>Capitaux propres statutaires</b>	<b>696.625</b>	<b>625.785</b>
Distribution du dividende envisagée	44.730	40.240
Nombre d'actions donnant droit au dividende	29.235.067	26.300.908
Dividende brut par action (€)	<b>1,53</b>	<b>1,53</b>
<b>CAPITAUX PROPRES APRÈS DISTRIBUTION DU DIVIDENDE</b>	<b>651.895</b>	<b>585.545</b>
<b>RÉSERVE SUBSISTANT APRÈS DISTRIBUTION</b>	<b>56.146</b>	<b>55.912</b>

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement prises en compte dans la détermination du montant conformément à l'article 7:212 du Code des sociétés et associations s'élèvent à € -31,4 millions pour 2022 (€ 42,1 millions pour 2021). Ce montant comprend :

- › En ce qui concerne l'exercice : les variations de la juste valeur des immeubles de placement € 6,7 millions (€ 12,0 millions pour 2021), l'autre résultat du portefeuille € 0 (€ 1,4 million pour 2021) et les résultats non réalisés des participations comptabilisées administrativement selon la méthode « equity » et auxquelles l'approche par transparence est appliquée € -37,8 millions (€ 28,7 millions en 2021).
- › En ce qui concerne les exercices précédents : la différence entre le produit net de la vente des biens immobiliers désinvestis et la valeur d'acquisition cumulée avec les investissements qui est affectée aux réserves disponibles via l'affectation du résultat (voir également la Note 9) - € 0,8 million (€ 0,2 million pour 2021)
- › En ce qui concerne la réalisation de l'immobilier : le résultat de la vente d'immeubles de placement € 0,5 million (€ 0,2 million pour 2021).

Lors de l'établissement des comptes annuels statutaires, Intervest applique l'approche par transparence (« look through approach ») pour l'affectation du résultat, la détermination des réserves disponibles et indisponibles et la détermination du dividende minimum à distribuer (limite de 80%).

Le principe de l'approche par transparence est une approche de consolidation au niveau de l'obligation de distribution, de l'affectation du résultat et de la limitation à la distribution dans les comptes annuels statutaires.

La quote-part du résultat des participations comptabilisées selon la méthode « equity » (à la fois les résultats réalisés et les résultats non réalisés) est imputée par défaut dans son intégralité aux rubriques de réserves indisponibles « Réserves pour la quote-part du bénéfice ou de la perte et des résultats non réalisés de participations comptabilisées administrativement selon la méthode « equity » et est par conséquent indisponible en vue d'une distribution durant l'année au cours de laquelle les participations réalisent ces résultats.

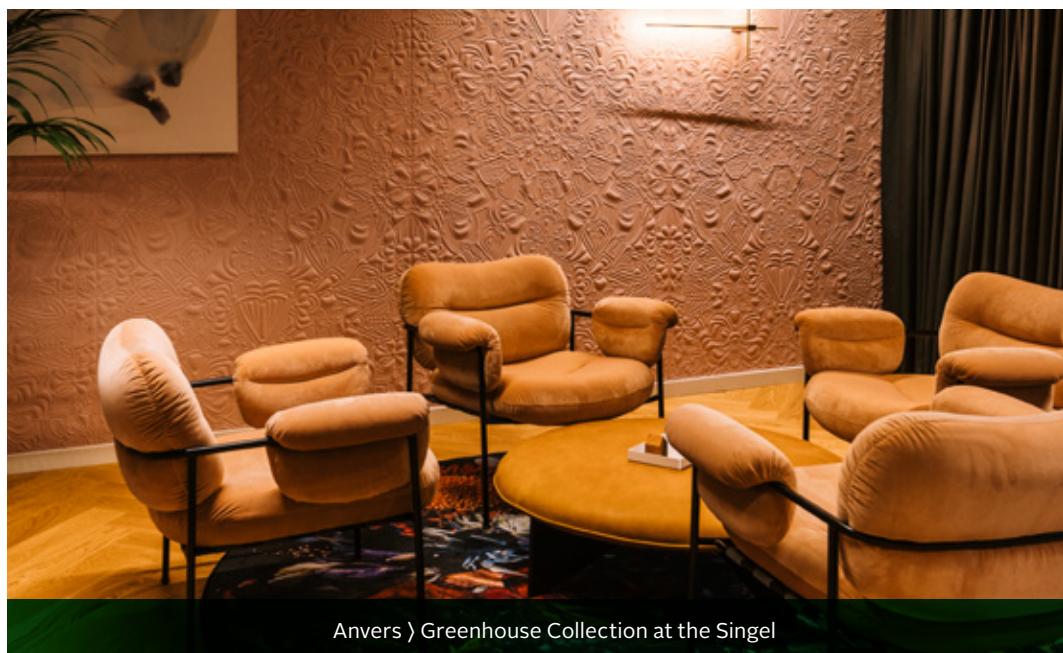
Lors de la comptabilisation des participations selon la méthode « equity » avec application de l'approche par transparence, la quote-part dans les résultats des participations n'est pas affectée dans son intégralité sous les rubriques de réserves indisponibles. Les éléments constitutifs de ce résultat sont examinés. La quote-part dans le résultat des participations est imputée aux rubriques de réserves indisponibles et disponibles comme s'il s'agissait du résultat de la SIR société mère elle-même.

L'application de l'approche par transparence implique certains risques financiers pour la SIR société mère et pourrait conduire à des situations où la participation doit contribuer au financement des dividendes distribués par la SIR société mère (en remontant par exemple des liquidités de la participation à la SIR société mère par le biais de prêts octroyés (systématiquement) à la SIR société mère par la participation) ou dans lesquelles la SIR elle-même devrait financer les distributions de dividendes au moyen d'emprunts.

L'approche par transparence est donc abordée avec prudence chez Intervest et est appliquée uniquement aux sociétés du périmètre dont les actions sont détenues à 100% par Intervest. Ceci s'applique à toutes les participations d'Intervest au 31 décembre 2022, à l'exception de la SIRI Genk Green Logistics, dont Intervest n'est actionnaire qu'à 50%. Cette société n'est pas soumise à l'approche par transparence et les résultats de la participation sont considérés comme indisponibles.

En 2022, en appliquant l'approche par transparence, € 7,9 millions d'EPRA résultat réalisé dans les sociétés du périmètre ont été comptabilisés comme résultat disponible (€ 8,2 millions en 2021). Intervest dispose au 31 décembre 2022 de € 56 millions de réserves disponibles pour faire face aux décalages dans le temps des remontées de dividendes et compenser les cash traps temporaires.

Pour l'exercice 2022, un montant de € 1,53 par action est distribué. La réserve restante après distribution augmente de € 0,2 million par rapport à l'exercice précédent, conséquence du résultat réalisé sur la vente de Huizingen par rapport à la valeur d'acquisition initiale majorée de tous les investissements, moins les coûts payés dans le cadre du placement privé de nouvelles actions au quatrième trimestre 2022. Suite à ce placement privé, le nombre d'actions donnant droit au dividende passe à 29.235.067.



# FACTEURS DE RISQUE



- 1 Risques du marché
- 2 Risques d'exploitation
- 3 Risques financiers
- 4 Risques réglementaires

En 2022, le conseil de surveillance a, comme toujours, accordé de l'attention aux facteurs de risque auxquels Intervest est confrontée.

Le conseil de surveillance confirme la validité des risques auxquels Intervest peut être confrontée, leur impact possible et la stratégie utilisée afin de tempérer l'impact éventuel, tels que ceux qui sont mentionnés ci-après.

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 réglementaires afin de veiller aux résultats et à la situation financière d'Intervest.

Ce chapitre décrit les principaux risques spécifiques et significatifs auxquels la société est confrontée. Ces risques sont répartis dans les catégories suivantes : risques du marché, risques d'exploitation, risques financiers et risques réglementaires. Ils sont classés dans chaque catégorie par ordre de matérialité, sur la base de la probabilité qu'ils se produisent et de l'ampleur attendue de leur impact négatif sur Intervest s'ils se produisent. Pour chaque risque, on identifie d'abord le risque, puis l'impact négatif potentiel restant sur Intervest si le risque devait se concrétiser.

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 qui découlent de facteurs tant internes qu'externes sont essentielles à l'obtention du rendement visé à long terme.

Enfin, il est rappelé aux lecteurs qu'Intervest est également confrontée à des risques généraux qui sont pris en compte et surveillés dans le cadre de l'évaluation et de la gestion des risques de la société. Ces risques généraux ne sont toutefois pas mentionnés spécifiquement dans ce chapitre.

# 1 Risques du marché

## Risques liés à l'inflation

L'inflation actuelle peut entraîner une augmentation des coûts de financement et des taux de capitalisation en raison de la hausse des taux d'intérêt et donc conduire à une diminution de la juste valeur des immeubles de placement d'Intervest.

Au 31 décembre 2022, 99,7% des contrats de bail d'Intervest contiennent une clause d'indexation sur la base de laquelle les loyers sont indexés en fonction de l'évolution de l'indice santé en Belgique et de l'indice des prix à la consommation aux Pays-Bas. Dans 86% des cas, il s'agit d'un indice illimité ; dans 3% des contrats, on passe une ou plusieurs années contractuelles ; 5% des contrats ont un indice fixe et dans 6% des contrats, il est prévu un indice maximum, qui se situe en moyenne autour de 4,5%. Les clauses d'indexation entrent immédiatement en vigueur. Tous les contrats de bail sont assortis de possibilités d'adaptation à la date d'échéance.

Malgré l'indexation automatique des loyers, le risque existe que les loyers de ces contrats de bail n'augmentent pas aussi rapidement que les loyers sur le marché. À l'inverse, il est également possible que les loyers sur le marché n'augmentent pas aussi rapidement que l'inflation, voire qu'ils baissent, auquel cas l'indexation appliquée ne s'appliquerait pas aux renouvellements de bail ou à la conclusion de nouveaux contrats de bail. Les contrats de bail dont la prochaine échéance arrive en 2023 représentent, sur la base de loyers annuels contractuels, 9% du portefeuille (immeubles logistiques et bureaux). Si Intervest n'est pas en mesure d'intégrer des clauses d'indexation ou d'adaptation similaires dans ses contrats de bail à l'avenir, son exposition à ce risque lié à l'inflation augmentera.

### Impact potentiel :

- › Augmentation des loyers des contrats de bail moins rapide que sur le marché.
- › Augmentation des charges financières à cause de la hausse des taux d'intérêt à long terme en cas de renouvellement des crédits. Voir le facteur de risque « Risques liés à l'accès et au coût du financement et à l'utilisation d'instruments de couverture ».
- › Diminution de la juste valeur des immeubles de placement. Voir le facteur de risque « Risques liés aux variations négatives de la juste valeur des immeubles ».

## Risques liés aux marchés de l'investissement et de la location

Les évolutions sur les marchés de l'investissement peuvent entraîner une baisse de la juste valeur des immeubles de placement d'Intervest ou obliger Intervest à effectuer des investissements ou des désinvestissements à un mauvais moment du cycle économique, ce qui peut conduire à l'achat d'immeubles à un prix trop élevé par rapport à la juste valeur ou à la vente d'immeubles à un prix trop bas par rapport à la juste valeur. Plus précisément, les périodes de haute conjoncture prononcée donnent lieu à des prix de marché plus élevés qui peuvent par la suite être soumis à des corrections négatives, tandis que les périodes de ralentissement économique ont tendance à provoquer une baisse de la juste valeur des immeubles de placement. Dans une période de reprise conjoncturelle, il faut dès lors mener une politique d'investissement plus active, ce qui permet d'anticiper l'augmentation de la juste valeur des immeubles de placement et un marché de la location plus actif. En période de haute conjoncture, on optera plutôt pour une politique d'investissement modérée.

Les évolutions sur les marchés de la location peuvent contribuer à ce risque si cela a pour conséquence que les revenus locatifs des immeubles de placement sont trop bas par rapport aux investissements. Sur le marché de l'immobilier logistique, une stratégie omnicanal plus poussée, des révisions de la chaîne d'approvisionnement et des considérations de durabilité, entre autres, peuvent entraîner des changements dans l'approche logistique et influencer la demande en immobilier logistique dans le portefeuille d'Intervest. Sur le marché des bureaux, des facteurs tels que le modèle de coworking et le besoin d'une utilisation plus flexible des espaces de bureaux - facilité par l'évolution technologique et renforcé par le passage à un mode de travail plus hybride, qui s'est accéléré suite à la pandémie de COVID et a revêtu un caractère permanent pour de nombreuses organisations - ont déjà conduit à des changements majeurs dans l'utilisation des bureaux et conduiront finalement à des environnements où travail, logement, détente, shopping et vie cohabitent. Ces évolutions peuvent entraîner une diminution de la demande en immobilier logistique ou en bureaux dans le portefeuille d'Intervest, avec comme conséquence des taux d'inoccupa-

tion plus élevés ou des loyers plus bas et donc une diminution des revenus locatifs. Dans le cadre de sa stratégie #connect2025, Intervest a décidé de ne plus acquérir de nouveaux espaces de bureaux et de se concentrer entièrement sur ses propres développements et redéveloppements dans le segment logistique. Par conséquent, l'exposition au risque du segment des bureaux diminuera et celle du segment de la logistique augmentera.

Enfin, la conjoncture économique actuelle (marquée notamment par la forte volatilité du marché, la dégradation des perspectives macroéconomiques et des taux d'intérêt plus élevés) peut impacter les marchés de l'investissement et de la location, tant pour l'immobilier logistique que pour les bureaux, et contribuer aux risques qu'Intervest doive faire des investissements ou des désinvestissements à un mauvais moment du cycle économique, que la demande en immeubles du portefeuille d'Intervest à des loyers adéquats diminue ou que les locataires d'Intervest deviennent insolubles.

#### Impact potentiel :

- › Dégradation du résultat d'exploitation et de la trésorerie à la suite d'investissements et de désinvestissements à un prix défavorable, éventuellement combinés à une baisse des revenus locatifs en raison d'une demande réduite pour des immeubles dans lesquels des investissements ont été réalisés. Une baisse de 1% des revenus locatifs entraînerait une diminution de € 0,7 million (ou 1,6%) de l'EPRA résultat au 31 décembre 2022, une diminution de € 0,42 (ou 1,8%) de la valeur nette de l'action (juste valeur) et une augmentation de 0,4% du taux d'endettement.
- › Une diminution de la juste valeur des immeubles de placement. Voir le facteur de risque « Risques liés aux variations négatives de la juste valeur des immeubles ».

## 2 Risques d'exploitation

### Risques liés aux variations négatives de la juste valeur des immeubles

La juste valeur du portefeuille immobilier est susceptible de fluctuer et dépend de divers facteurs. Citons comme exemples la baisse du taux d'occupation ou des loyers (voir le facteur de risque « Risques liés aux marchés de la location »), l'augmentation des coûts de construction (voir le facteur de risque « Risques liés aux projets de développement et de redéveloppement »), l'augmentation des charges d'exploitation et des investissements pour l'entretien (voir le facteur de risque « Risques liés au vieillissement et à l'entretien des bâtiments »), les défauts de paiement des locataires (voir le facteur de risque « Risques liés aux défauts de paiement des locataires ») et l'inflation et la hausse des taux d'intérêt (voir le facteur de risque « Risques liés à l'inflation »). Ces facteurs peuvent conduire à une réévaluation négative du portefeuille immobilier. Intervest dispose d'un portefeuille diversifié dont le risque maximal par immeuble est inférieur à 8% de la juste valeur.

Au 31 décembre 2022, la juste valeur du portefeuille immobilier a été établie à € 1.333.418.418, ce qui, en raison de la conjoncture économique actuelle (marquée notamment par la forte volatilité du marché, la dégradation des perspectives macroéconomiques et la hausse des taux d'intérêt), implique une réévaluation négative d'un montant de € 26,1 millions (ou 1,96%) par rapport à la juste valeur du portefeuille immobilier au 31 décembre 2021.

#### Impact potentiel :

- › Une baisse de 1% de la juste valeur des immeubles de placement entraînerait au 31 décembre 2022 une diminution de € 0,42 (ou 1,8%) de la valeur nette de l'action (juste valeur) et une augmentation de 0,4% du taux d'endettement.
- › Au 31 décembre 2022, une baisse de € 366 millions de la juste valeur du portefeuille immobilier entraînerait un dépassement du taux d'endettement consolidé maximal de 65%. Voir le facteur de risque « Risques liés au taux d'endettement financier ».

## Risques liés à la baisse des loyers ou du taux d'occupation

Intervest loue les immeubles de son portefeuille en vue de garantir une trésorerie stable, de sorte qu'il est essentiel de maintenir un taux d'occupation élevé et continu à des loyers adéquats. Le risque existe qu'Intervest éprouve plus de difficultés à louer les immeubles de son portefeuille, ce qui entraînerait une baisse des loyers ou du taux d'occupation et, par conséquent, une diminution des revenus locatifs.

Les évolutions sur les marchés de la location et le climat économique actuel sont les facteurs sous-jacents à ce risque. Sur le marché de l'immobilier logistique, une stratégie omnicanal plus poussée, des révisions de la chaîne d'approvisionnement et des considérations de durabilité, entre autres, peuvent entraîner des changements dans l'approche logistique et influencer la demande en immobilier logistique dans le portefeuille d'Intervest. Sur le marché des bureaux, des facteurs tels que le modèle de coworking et le besoin d'une utilisation plus flexible des espaces de bureaux - facilité par l'évolution technologique et renforcé par le passage à un mode de travail plus hybride, qui s'est accéléré suite à la pandémie de COVID et a revêtu un caractère permanent pour de nombreuses organisations - ont déjà conduit à des changements majeurs dans l'utilisation des bureaux et conduiront finalement à des environnements où travail, logement, détente, shopping et vie cohabitent. Enfin, la conjoncture économique actuelle (marquée notamment par la forte volatilité du marché, la dégradation des perspectives macroéconomiques et des taux d'intérêt plus élevés) peut impacter les marchés de la location, tant pour l'immobilier logistique que pour les bureaux, et contribuer à une diminution de la demande pour de tels biens, à une augmentation du taux d'inoccupation ou à une baisse des loyers en cas de relocation et de faillite de locataires. Les autres facteurs qui influencent ce risque sont entre autres la nature et la situation 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 le contrat de bail.

Au 31 décembre 2022, le portefeuille d'Intervest se compose de 47% d'immobilier logistique en Belgique, de 26% d'immobilier logistique aux Pays-Bas et de 27% de bureaux en Belgique. La durée moyenne jusqu'à la première échéance des contrats de bail du portefeuille logistique est de 5,3 ans en Belgique et de 6,5 ans aux Pays-Bas. L'immobilier logistique en portefeuille a un taux d'occupation de 96% en Belgique et de 100% aux Pays-Bas. Les contrats de bail dont la prochaine échéance arrive en 2023 représentent, sur la base de loyers annuels contractuels, 4,2% du portefeuille total et un revenu locatif brut annuel de € 3,2 millions. La durée moyenne jusqu'à la première échéance des contrats de bail sur le marché des bureaux est de 2,9 ans. Les bureaux dans le portefeuille ont un taux d'occupation de 76% et les contrats de bail dont la prochaine échéance arrive en 2023 représentent, sur la base de loyers annuels contractuels, 4,6% du portefeuille total et un revenu locatif brut annuel de € 3,5 millions. Compte tenu du taux d'occupation élevé - dans le portefeuille de bureaux et plus encore dans le portefeuille logistique - le risque d'inoccupation dépasse le potentiel d'augmentation du taux d'occupation.

Dans le cadre de sa stratégie #connect2025, Intervest a décidé de ne plus acquérir de nouveaux espaces de bureaux et de se concentrer entièrement sur ses propres développements et redéveloppements dans le segment logistique. Par conséquent, l'exposition au risque du segment des bureaux diminuera et celle du segment de la logistique augmentera.

### Impact potentiel :

- › Dégradation du résultat d'exploitation et de la trésorerie en raison de la baisse des loyers, de l'augmentation de l'inoccupation et de la hausse des coûts de relocation. Une baisse de 1% des revenus locatifs entraînerait une diminution de 1,6% de l'EPRA résultant au 31 décembre 2022, une diminution de 1,8% de la valeur nette de l'action (juste valeur) et une augmentation de 0,4% du taux d'endettement.
- › Diminution de la juste valeur des immeubles de placement. Voir le facteur de risque « Risques liés aux variations négatives de la juste valeur des immeubles ».

## Risques liés au vieillissement et à l'entretien des bâtiments

En tant que propriétaire, Intervest est en principe responsable des gros travaux d'entretien et des réparations dans les immeubles de son portefeuille, tandis que les locataires sont tenus d'assurer l'entretien régulier (entretien des vitres et des fenêtres, entretien technique, entretien des espaces verts, etc.) et les réparations mineures.

L'état des bâtiments est impacté par l'usure de divers composants due au vieillissement ou à (par exemple) des conditions météorologiques extrêmes causées par le changement climatique, tandis que les bâtiments doivent répondre à des exigences (légales ou sociétales) de plus en plus strictes. L'âge moyen des immeubles du portefeuille est de 17 ans (37% entre 0 et 5 ans, 12% entre 6 et 10 ans, 6% entre 11 et 15 ans, 14% entre 16 et 20 ans et 31% de plus de 20 ans).

Au fur et à mesure que les bâtiments du portefeuille vieillissent et pour répondre aux exigences croissantes (légales ou sociétales (par ex. ESG), des travaux d'entretien et de rénovation doivent être réalisés. Ces travaux sont également importants pour continuer à attirer suffisamment de locataires de qualité et continuer à pratiquer les loyers estimés au préalable. Ces travaux peuvent engendrer des coûts et des investissements importants. En outre, ces travaux sont exposés à une potentielle augmentation des coûts de construction et à d'éventuelles difficultés d'approvisionnement en matières premières ou matériaux, pour lesquels Intervest est largement tributaire des développements macroéconomiques, tels que la volatilité des prix des matières premières (qui est influencée par la volatilité des prix de l'énergie) et des matériaux de base et les perturbations de la chaîne d'approvisionnement. Enfin, ces travaux peuvent conduire à une inoccupation temporaire et/ou partielle des bâtiments.

Historiquement, un budget d'entretien moyen d'environ 2% des revenus locatifs a été prévu pour l'entretien du portefeuille existant. En 2022, les investissements dans le portefeuille existant se sont élevés à € 3 millions au total (soit 2,4% de la juste valeur des biens immobiliers disponibles à la location ou 4,1% des revenus locatifs). Un montant supplémentaire de € 2,3 millions a été dépensé pour des travaux d'entretien et de remise en état en 2022.

Pour 2023, la société prévoit un budget d'entretien de € 1,3 million (0,1% de la juste valeur des biens disponibles à la location ou 1,8% des revenus locatifs) pour le portefeuille existant et un montant supplémentaire de € 0,8 million (0,1% de la juste valeur des biens disponibles à la location ou 1,1% des revenus locatifs) pour des travaux de remise en état. La société a prévu un budget d'investissement de € 15 millions pour 2023 afin de réaliser des rénovations plus conséquentes qui augmentent la valeur du bien ainsi que des investissements innovants ou durables. Par ailleurs, après analyse des dépenses d'investissement nécessaires et des loyers perçus par rapport au prix de vente potentiel, les bâtiments obsolètes sont cédés.

#### **Impact potentiel :**

- › Dégradation du résultat d'exploitation et de la trésorerie en raison d'une inoccupation temporaire et/ou partielle. Une baisse de 1% des revenus locatifs entraînerait une diminution de 1,6% de l'EPRA résultat au 31 décembre 2022, une diminution de 1,8% de la valeur nette de l'action (juste valeur) et une augmentation de 0,4% du taux d'endettement.
- › Diminution de la juste valeur des immeubles de placement. Voir le facteur de risque « Risques liés aux variations négatives de la juste valeur des immeubles ».

## **Risques liés aux projets de (re)développement**

Les projets de (re)développement représentent 5,4% du portefeuille d'Intervest au 31 décembre 2022. Cela englobe (i) les projets de (re)développement autorisés suivants : Genk Green Logistics - unité 18/19 (réception prévue au 1er semestre 2023), Herentals Green Logistics - unité 1B (réception prévue au T1 2023), Greenhouse Woluwe Garden (réception prévue en 2024), Zellik (réception prévue en 2024), 's-Hertogenbosch Rietvelden (réception prévue au T2 2023), ainsi que (ii) les réserves de terrains suivantes pour lesquelles les travaux n'ont pas encore concrètement commencé : Genk Green Logistics (réception prévue entre 2023 et 2025), Puurs (réception prévue en 2024) et Venlo.

Les projets de (re)développement comportent des risques spécifiques. D'une part, les projets de (re)développement sont influencés par le choix du bon format d'utilisation, la recherche des bons prestataires de services externes (architectes, bureaux d'études, entrepreneurs, autres consultants) et partenaires et l'obtention, le maintien ou le renouvellement des permis nécessaires, ainsi que par les réglementations plus strictes, les préférences des clients et les positions sociétales en matière de qualifications environnementales (ESG). D'autre part, les projets de (re)développement sont exposés à une potentielle augmentation des coûts de construction et à d'éventuelles difficultés d'approvisionnement en matières premières ou matériaux, pour lesquels Intervest est largement tributaire des développements macroéconomiques, tels que la volatilité des prix des matières premières (qui est influencée par la volatilité des prix de l'énergie) et des matériaux de base et les perturbations de la chaîne d'approvisionnement. Ces facteurs et d'autres peuvent notamment conduire à des retards, à une mauvaise exécution et à l'impossibilité d'atteindre les niveaux de qualité ou de durabilité visés, ainsi qu'à des dépassements de budget, et donc à des revenus locatifs en retard et des charges (financières) potentiellement plus élevées. Intervest ne lance normalement des projets de développement - sauf exceptions (en 2022, Greenhouse Collection et Zeebrugge Green Logistics qui ont été acquis après le début du développement par le vendeur) - que si les permis nécessaires sont disponibles et qu'ils sont en grande partie prélevés et entièrement financés. Au 31 décembre 2022, Intervest supporte le risque de construction pour tous les projets de son portefeuille.

#### Impact potentiel :

- › Risque que les permis nécessaires ne soient pas obtenus ou qu'ils soient contestés et obtenus ultérieurement.
- › Retards dans le développement, augmentation des coûts de construction, problèmes d'organisation dans l'approvisionnement des matériaux ou impossibilité d'atteindre les niveaux de qualité et de durabilité visés, entraînant une diminution des revenus locatifs ou un retard ou une perte de revenus locatifs.
- › La non-réalisation des rendements visés dans les projets de (re)développement.

### Risques liés aux défauts de paiement des locataires

Intervest ne peut pas exclure que des locataires soient en défaut de paiement de leur loyer. Des clauses contractuelles dans les contrats de bail prévoient toujours des dépôts de garantie ou des garanties bancaires, pour une durée moyenne de cinq mois, et le paiement anticipé du loyer sur une base mensuelle ou trimestrielle (avec une provision mensuelle (trimestrielle) pour les charges locatives et les taxes qui peuvent être contractuellement imputées aux locataires). Tout défaut de paiement total ou partiel des locataires qui dépasse ces garanties peut impacter les revenus locatifs, la trésorerie et le taux d'occupation.

#### Impact potentiel :

- › Au 31 décembre 2022, les créances commerciales impayées s'élevaient à € 2,1 millions et les créances douteuses à € 0,5 million. Une augmentation de € 1 million des créances douteuses réduirait l'EPRA résultat de 2,2%.
- › Résultat d'exploitation et trésorerie affectés par la perte 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. Une baisse de 1% des revenus locatifs entraînerait une diminution de 1,6% de l'EPRA résultat au 31 décembre 2022, une diminution de 1,8% de la valeur nette de l'action (juste valeur) et une augmentation de 0,4% du taux d'endettement.
- › Diminution de la juste valeur des immeubles de placement. Voir le facteur de risque « Risques liés aux variations négatives de la juste valeur des immeubles ».

## 3 Risques financiers

### Risques liés au taux d'endettement financier

Intervest tente de maintenir un taux d'endettement entre 45% et 50%, sauf si une surchauffe manifeste du marché de l'immobilier logistique fait augmenter considérablement la juste valeur du portefeuille immobilier, auquel cas le taux d'endettement visé sera par prudence revu à la baisse à 40-45%. Intervest a un taux d'endettement consolidé de 48% au 31 décembre 2022. Une augmentation relative des capitaux d'emprunt par rapport aux capitaux propres peut donner lieu à un rendement plus élevé, mais peut aussi impliquer des risques. Au 31 décembre 2022, Intervest dispose d'une capacité d'investissement de € 675 millions avant d'atteindre le taux d'endettement consolidé maximum de 65% pour les SIR. La marge pour d'autres investissements s'élève à environ € 415 millions avant de dépasser le taux d'endettement maximal de 60% qui est stipulé dans la plupart des covenants bancaires dans les accords de financement d'Intervest.

La juste valeur du portefeuille immobilier a également une influence sur le taux d'endettement. Au 31 décembre 2022, une baisse de € 365 millions de la juste valeur du portefeuille immobilier entraînerait un dépassement du taux d'endettement consolidé maximal de 65% et une diminution de la juste valeur du portefeuille immobilier de € 279 millions entraînerait un dépassement du taux d'endettement de 60%.

#### Impact potentiel :

- › Une surveillance plus stricte de la part de l'autorité de régulation et, en fin de compte, la perte du statut de SIR (voir le facteur de risque « Risques liés à la perte du statut de SIR ou de SIRI »). En outre, les SIR ne peuvent pas verser de dividendes si leur taux d'endettement consolidé a augmenté à plus de 65% ou devait dépasser cette limite à la suite de la distribution.

- › Résiliation ou renégociation des accords de financement ou remboursement anticipé obligatoire des montants impayés pour cause de violation des covenants dans les accords de financement d'Intervest, qui portent entre autres sur le niveau d'endettement financier consolidé (taux d'endettement maximum de 60%) (voir le facteur de risque « Risques liés au non-respect des covenants financiers »).
- › Impossibilité de s'acquitter des obligations de paiement des intérêts et de remboursement des capitaux d'emprunt et d'autres obligations de paiement, conduisant à une potentielle 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.
- › Accès plus difficile à un financement supplémentaire par des capitaux d'emprunt ou financement supplémentaire par des capitaux d'emprunt à un coût plus élevé. Une augmentation des taux Euribor de 100 points de base entraînerait une diminution de € 1,7 million (4%) de l'EPRA résultat au 31 décembre 2022.

## Risques liés au non-respect des covenants financiers

Au 31 décembre 2022, Intervest dispose de lignes de crédit pour un montant de € 829 millions. Pour de plus amples explications sur ces crédits et les délais de remboursement, il est référencé au chapitre « Structure financière - Explication de la structure financière » dans le Rapport d'activités. Les conventions de crédit contiennent des covenants portant sur le respect de ratios financiers, qui portent principalement sur le niveau d'endettement financier consolidé (taux d'endettement maximum de 60%) ou la charge d'intérêts financiers (ratio de couverture des intérêts minimum de 2 à 2,5), l'interdiction d'hypothéquer ou de mettre en gage des investissements immobiliers et le traitement pari passu des créanciers.

### Impact potentiel :

- › Annulation, renégociation, résiliation ou exigibilité anticipée des accords de financement par les établissements financiers en cas de non-respect des covenants et, plus particulièrement, de non-respect des ratios financiers imposés.
- › Nécessité, en cas de compromission d'un accord de financement, de contracter éventuellement d'autres financements à des conditions moins favorables ou de vendre des immeubles de placement pour continuer à répondre aux obligations de paiement, avec un impact négatif sur les résultats.

## Risques liés à l'accès et au coût du financement et à l'utilisation d'instruments de couverture

Intervest dépend fortement de sa capacité à lever des fonds, sous la forme de capitaux propres ou de capitaux d'emprunt (y compris via des obligations), afin de financer ses activités et de remplir ses obligations de paiement quotidiennes. Au total, Intervest dispose de € 829 millions de lignes de crédit au 31 décembre 2022, dont € 85 millions arrivent à échéance dans l'année, et de € 200 millions de lignes de crédit non utilisées.

Plusieurs facteurs peuvent rendre l'accès au financement plus difficile pour Intervest. Citons par exemple les perturbations ou la volatilité sur les marchés internationaux, une diminution de la capacité d'octroi de crédits des banques, une diminution de la solvabilité d'Intervest, une perception négative des sociétés immobilières par les investisseurs et l'impossibilité de répondre aux attentes croissantes des investisseurs en ce qui concerne certaines qualifications environnementales (ESG) et la transparence du reporting à ce sujet.

Au 31 décembre 2022, le montant nominal de l'encours d'endettement financier s'élevait à € 629 millions. 72% des lignes de crédit utilisées au 31 décembre 2022 ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixées par des swaps de taux d'intérêt et 28% ont un taux d'intérêt variable. La rentabilité d'Intervest et sa capacité à réaliser des investissements futurs dépendent donc dans une large mesure de l'évolution des taux d'intérêt. Une augmentation des taux d'intérêt rend le coût du capital plus élevé pour Intervest.

Dans la composition du portefeuille de crédits, Intervest poursuit une stratégie visant à arriver à un taux de couverture de 80%. Au 31 décembre 2022, la durée moyenne restante pondérée des swaps de taux d'intérêt est de 4,5 ans.

La juste valeur des instruments de couverture est déterminée par les taux d'intérêt sur les marchés financiers. L'évolution de ces taux d'intérêt explique la fluctuation de la valeur des instruments de couverture financiers entre le 1er janvier 2022 et le 31 décembre 2022, à la suite de quoi un revenu de € 32,3 millions a été comptabilisé dans le compte de résultats. En cas de forte baisse des taux d'intérêt,

les produits dérivés pour couvrir le risque de taux d'intérêt prennent une valeur négative. En cas de forte hausse des taux d'intérêt, il n'est pas certain qu'Intervest puisse conclure suffisamment d'instruments de couverture financiers ou qu'ils puissent être conclus à des conditions acceptables. Les fluctuations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés n'ont aucun impact sur la trésorerie puisque ces dérivés financiers sont détenus jusqu'à l'échéance des contrats. Seule une liquidation anticipée entraînerait des frais supplémentaires.

**Impact potentiel :**

- › Financement à des coûts plus élevés, entraînant une dégradation de l'EPRA résultat et de la trésorerie ainsi qu'une augmentation du taux d'endettement. Une augmentation des taux Euribor de 100 points de base entraînerait une diminution de € 1,7 million (-4%) de l'EPRA résultat au 31 décembre 2022.
- › Problèmes de liquidité et impossibilité de financer des acquisitions ou des développements ou de faire face aux obligations de paiement d'intérêts et de remboursement de capitaux d'emprunt et à d'autres obligations de paiement.
- › 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.
- › La volatilité et l'incertitude sur les marchés financiers peuvent entraîner de fortes fluctuations du cours de l'action.
- › Une augmentation des taux d'intérêt de 20 points de base (la sensibilité utilisée par les banques d'Intervest dans le cadre de la matérialité) aurait un impact de € 2,2 millions sur la valeur mark-to-market des instruments de couverture financiers dans le compte de résultats. Une baisse des taux d'intérêt de 20 points de base aurait un impact négatif de même ampleur sur le compte de résultats.

## 4 Risques réglementaires

### Risques liés à la perte du statut de SIRP ou de SIRI

Intervest est une SIRP et Genk Green Logistics SA est une SIRI selon le droit belge. Pour conserver leur statut de SIRP et de SIRI, elles doivent se conformer à diverses exigences imposées par la Loi SIR et l'Arrêté Royal SIR. Ces exigences légales prévoient par exemple que leur taux d'endettement ne doit pas dépasser 65% et qu'elles ne doivent pas investir plus de 20% de leur patrimoine dans des actifs qui forment une seule entité immobilière. Pour de plus amples explications sur les exigences légales et les statuts fiscaux applicables, il est référencé au chapitre « Cadre légal et statuts fiscaux » des Informations générales.

**Impact potentiel :**

- › La perte du statut de SIRP ou de SIRI entraînerait la perte du statut fiscal transparent et avantageux dont bénéficie l'entité concernée, ce qui rendrait applicable le taux général de l'impôt des sociétés. Cela aurait notamment pour conséquence que les résultats (revenus locatifs et plus-values provenant de la vente diminués des charges d'exploitation et des charges financières) de l'entité concernée seraient soumis à l'impôt des sociétés alors qu'ils sont actuellement exonérés de cet impôt.
- › La perte du statut de SIRP ou de SIRI est généralement considérée dans les conventions de crédit de l'entité concernée comme un événement entraînant l'exigibilité anticipée des crédits. Au 31 décembre 2022, Intervest dispose au total de € 721 millions et Genk Green Logistics SA de € 63 millions de crédits en cours qui deviendraient exigibles dans un tel cas.

# INFORMATIONS GÉNÉRALES

- 1 Identification
- 2 Extrait des statuts
- 3 Commissaire
- 4 Liquidity provider
- 5 Experts immobiliers
- 6 Gestionnaires immobiliers
- 7 Structure du groupe
- 8 Cadre légal et statuts fiscaux
- 9 Informations financières historiques incorporées par référence
- 10 Sections obligatoires du rapport annuel
- 11 Responsables du contenu du document d'enregistrement
- 12 Informations provenant de tiers
- 13 Document d'enregistrement universel

# 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 modifiée en « Intervest Offices & Warehouses ».

Dans le présent Rapport annuel, Intervest Offices & Warehouses est abrégé en « Intervest » pour désigner la société.

## Siège social - adresse e-mail - site web

Le siège de la société est situé Uitbreidingstraat 66, 2600 Anvers-Berchem. La société est joignable par téléphone au +32 (0)3 287 67 67.

Son adresse e-mail est [intervest@intervest.eu](mailto:intervest@intervest.eu). Le site web de la société est [www.intervest.eu](http://www.intervest.eu). Les informations figurant sur le site web ne font pas partie de ce document d'enregistrement, à moins que ces informations ne soient incorporées par référence dans le présent document d'enregistrement.

## Numéro d'entreprise (RPM Anvers, section Anvers)

La société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise O458.623.918. Son code d'identification pour les entités juridiques (LEI - legal entity identifier) est 549300MEVEE709A1SM83.

## Forme juridique, constitution, publication

Intervest Offices & Warehouses SA (ci-après dénommée « 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<sup>e</sup> 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 OPCA »)<sup>1</sup>, 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

1 La loi transpose en droit belge la directive européenne relative aux gestionnaires de fonds de placement alternatifs (en anglais, « alternative investment funds managers », de sorte que cette directive est dénommée « directive OPCA » et que cette loi est dénommée « Loi OPCA »).

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 bénéficia 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 gestion collective de portefeuilles d'investissement, mais depuis le 27 octobre 2014 à la législation relative à la Loi SIR et à l'Arrêté Royal SIR.

Les statuts ont été modifiés pour la dernière fois par décision du 5 décembre 2022, par acte passé devant le notaire Eric De Bie, et ont été déposés au greffe du tribunal de l'entreprise d'Anvers, section Anvers. Cette modification des statuts portait sur la réalisation de l'augmentation de capital 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 termine le 31 décembre de chaque année.

## Consultation de documents

- › L'acte constitutif et les statuts peuvent être consultés au Greffe du tribunal de l'entreprise d'Anvers, section Anvers.
- › Les comptes annuels et les rapports afférents de l'organe d'administration et du commissaire sont déposés à la centrale des bilans de la Banque Nationale de Belgique, où ils peuvent être consultés.
- › 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 statuts, la Charte de Gouvernance d'Entreprise, les rapports annuels, les communiqués de presse, les communications financières ainsi que les convocations aux assemblées générales et d'autres documents publics de la société sont disponibles sur le site web [www.intervest.eu](http://www.intervest.eu).

Les documents susmentionnés peuvent également être consultés au siège 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 infrastructures ;
- 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 statuts<sup>1</sup>

### 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.

<sup>1</sup> 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.eu](http://www.intervest.eu).

# 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. Les membres du conseil de surveillance sont rééligibles.

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 surveillance 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'intérêts

Les administrateurs, les personnes chargées de l'administration journalière et les mandataires de la société doivent respecter les règles relatives aux conflits d'intérêts 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 la 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 e-mail 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'usufruitier 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<sup>o</sup> 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 27 avril 2022, Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises SCRL, dont le siège social est situé Gateway Building, Aéroport de Bruxelles-National 1 J, B-1930 Zaventem, avec le numéro d'entreprise 0429.053.863, représentée par Madame Kathleen De Brabander, Réviseur d'Entreprises, a été renommée commissaire d'Intervest pour les exercices 2022 et 2023. Le mandat du commissaire expirera immédiatement après l'assemblée annuelle en 2024.

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 € 83.380 (hors TVA) pour l'exercice qui a pris cours le 1er janvier 2022 pour l'examen des comptes annuels statutaires et consolidés.

Pour toutes les sociétés du périmètre belges, Deloitte Réviseurs d'Entreprises est également nommé en tant que commissaire. Pour de plus amples informations sur la rémunération totale, il est référé à la Note 24.

## 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 € 35.000 par an.

## 5 Experts immobiliers

Au 31 décembre 2022, les experts immobiliers de la société immobilière sont les suivants :

- › Cushman & Wakefield, dont l'adresse est 1000 Bruxelles, avenue des arts 56. La société est représentée par Gregory Lamarche et Victoria Parret. Ils évaluent le portefeuille de bureaux. La rémunération pour l'exercice 2022 s'élève à € 67.408 (hors TVA).
- › CBRE Valuation Services sprl, dont l'adresse est Boulevard de Waterloo, 1000 Bruxelles, représentée par Kevin Van de Velde et Pieter-Jan Arts. 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 2022 s'élève à € 83.860 (hors TVA).
- › CBRE Valuation Advisory, dont l'adresse est Anthony Fokkerweg 15, P.O. Box 7971, 1008 AD Amsterdam, représentée par Hero Knol et Devin Ummels. Ils évaluent le portefeuille aux Pays-Bas. La rémunération pour l'exercice 2022 s'élève à € 48.750 (hors TVA).

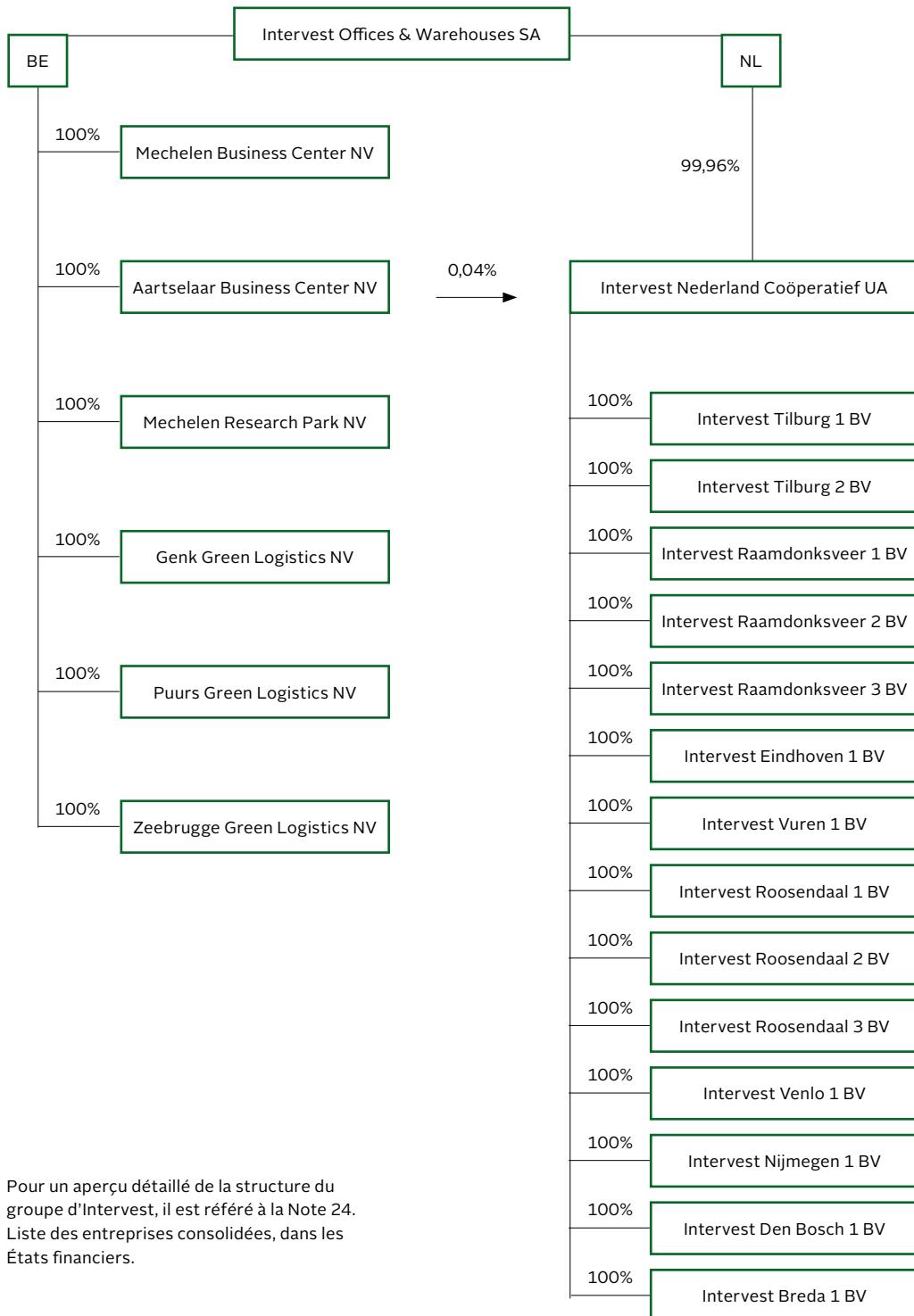
Conformément à la Loi SIR, ils évaluent le portefeuille quatre fois par an. Les rémunérations des experts immobiliers sont calculées sur base d'un montant annuel fixe par immeuble. Les honoraires susmentionnés se rapportent uniquement aux évaluations trimestrielles et pas à d'éventuelles missions complémentaires en cas d'acquisitions ou d'autres transactions.

## 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 sa. En outre, la gestion des immeubles de placement aux Pays-Bas est assurée par le bureau Intervest d'Eindhoven, sous la supervision du cio d'Intervest.

## 7 Structure du groupe

Au 31 décembre 2022, la structure du groupe est la suivante<sup>1</sup>:



1 Le 30 novembre 2022, Greenhouse Singel SA (en tant que société acquise) a fusionné avec Intervest Offices & Warehouses SA (en tant que société absorbante) et n'est plus reprise dans la structure du groupe fin année 2022.

## 8 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 et de la société immobilière réglementée institutionnelle (SIRI) Genk Green Logistics 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 les États financiers.

### 8.1 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 publique 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 publique 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 publique est placée sous la supervision 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 :

- › société cotée en bourse sous la forme d'une société anonyme avec un capital minimum de € 1.200.000 et un minimum de 30% des titres avec droit de vote détenus par le public

- › activités qui consistent exclusivement (a) directement ou via une société dans laquelle elle détient une participation conformément les clauses de la Loi SIR et en exécution de ses arrêtés et règlements, à mettre des biens immobiliers à la disposition d'utilisateurs et (b) le cas échéant et dans les limites de l'article 7, §1, b) de la Loi SIR, à posséder des biens immobiliers tels que mentionnés à l'article 2, 5°, VI à XI 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 ratio d'endettement consolidé limité à 65% du total de l'actif ; si le ratio d'endettement consolidé dépasse 50%, un plan financier doit être établi 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 juste valeur sans possibilité d'amortissements
- › une évaluation trimestrielle de la juste valeur des immeubles de placement par des experts immobiliers indépendants, soumis à un système de rotation tous les trois ans
- › une répartition du risque, avec un investissement de 20% maximum du capital en actifs immobiliés qui constituent un seul ensemble immobilier, sauf exceptions
- › l'interdiction d'agir en tant que promoteur de construction et donc, sauf dans le cas d'opérations occasionnelles, de construire des immeubles en vue de les revendre avant ou dans les cinq ans suivant leur construction et d'encaisser le bénéfice du développement
- › la possibilité de constituer des sociétés du périmètre, qui peuvent revêtir la forme d'une « SIR institutionnelle », dans laquelle la SIR publique détient directe-

ment ou indirectement plus de 25% du capital social, 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 ou membres du conseil de surveillance doivent être indépendants au sens de l'article 7:87 du Code des sociétés et associations
- › la rémunération fixe des administrateurs et des dirigeants effectifs ne peut dépendre des opérations et transactions réalisées par la SIR publique ou ses sociétés du périmètre : il est donc exclu qu'il leur soit accordé une rémunération sur la 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 spécial 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.

## 8.2 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.

La SIR institutionnelle est placée sous la supervision 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 :

- › société non cotée sous la forme d'une société anonyme dont plus de 25% du capital est détenu directement ou indirectement 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 dispo-

sition 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.

La SIR institutionnelle connaît le même régime fiscal que la SIR publique.

## 8.3 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.



## 9 Informations financières historiques incorporées par référence

Informations incorporées par référence	Document <sup>1</sup>	
<b>Principales activités</b>	<b>Rapport annuel 2021</b>	p. 9 « Intervest en un coup d'œil - Qui est Intervest ? » p. 36 « Rapport d'activités - Rapport immobilier - Transactions et développements en 2021 » p. 42 « Rapport d'activités - Rapport immobilier - Composition du portefeuille »
	<b>Rapport annuel 2020</b>	p. 21 « Intervest en bref - Société et portefeuille immobilier » p. 76 « Rapport du conseil de direction- Principaux développements en 2020 » p. 122 « Rapport immobilier »
<b>Principaux marchés</b>	<b>Rapport annuel 2021</b>	p. 9 « Intervest en un coup d'œil - Qui est Intervest ? » p. 49 « Rapport d'activités - Rapport immobilier - Composition du portefeuille - Nature du portefeuille » p. 50 « Rapport d'activités - Rapport immobilier - Composition du portefeuille - Répartition géographique du portefeuille » p. 52 « Rapport d'activités - Rapport immobilier - Composition du portefeuille - Répartition sectorielle du portefeuille » p. 61 « Rapport d'activités - Rapport immobilier - Aperçu du portefeuille » p. 65 « Rapport d'activités - Rapport immobilier - Le marché de l'immobilier logistique et des bureaux » p. 164 « États financiers - Notes aux comptes annuels consolidés - Note 3. Information segmentée »
	<b>Rapport annuel 2020</b>	p. 21 « Intervest en bref - Société et portefeuille immobilier » p. 71 « Rapport du conseil de direction - Le marché de l'immobilier logistique et des bureaux » p. 129 « Rapport immobilier - Nature du portefeuille » p. 130 « Rapport immobilier - Répartition géographique du portefeuille » p. 131 « Rapport immobilier - Répartition sectorielle du portefeuille » p. 139 « Rapport immobilier - Aperçu du portefeuille » p. 193 « Rapport financier - Notes aux comptes annuels consolidés - Note 3. Information segmentée »
<b>Investissements</b>	<b>Rapport annuel 2021</b>	p. 36 « Rapport d'activités - Rapport immobilier - Transactions et développements en 2021 - Acquisitions en 2021 »
	<b>Rapport annuel 2020</b>	p. 77 « Rapport du conseil de direction- Principaux développements en 2020 - Investissements en 2020 »
<b>Situation financière</b>	<b>Rapport annuel 2021</b>	p. 34 « Rapport d'activités - Rapport immobilier » p. 70 « Rapport d'activités - Rapport financier » p. 85 « Rapport d'activités - EPRA Best Practices » p. 143 « États financiers » p. 249 « Terminologie et mesures alternatives de performance »
	<b>Rapport annuel 2020</b>	p. 70 « Rapport du conseil de direction » p. 122 « Rapport immobilier » p. 172 « Rapport financier » p. 262 « Terminologie et mesures alternatives de performance »

1 Il est toujours référé aux versions en ligne des documents, disponibles à l'adresse [www.intervest.eu](http://www.intervest.eu).

Informations incorporées par référence	Document <sup>1</sup>	
<b>Informations sur le personnel</b>	<b>Rapport annuel 2021</b>	p. 171 « États financiers - Notes aux comptes annuels consolidés - Note 7. Rémunérations du personnel ».
	<b>Rapport annuel 2020</b>	p. 201 « Rapport financier - Notes aux comptes annuels consolidés - Note 7. Rémunérations du personnel ».
<b>Transactions avec des parties liées</b>	<b>Rapport annuel 2021</b>	p. 196 « États financiers - Notes aux comptes annuels consolidés - Note 23. Parties liées »
	<b>Rapport annuel 2020</b>	p. 224 « Rapport financier - Notes aux comptes annuels consolidés - Note 23. Parties liées »
<b>Informations financières historiques</b>	<b>Rapport annuel 2021</b>	p. 144 « États financiers - Compte de résultats consolidé » p. 146 « États financiers - Bilan consolidé » p. 148 « États financiers - Aperçu de mutation des capitaux propres consolidés » p. 152 « États financiers - Aperçu des flux de trésorerie consolidés » p. 154 « États financiers - Notes aux comptes annuels consolidés »
	<b>Rapport annuel 2020</b>	p. 174 « Rapport financier - Compte de résultats consolidé » p. 176 « Rapport financier - Bilan consolidé » p. 178 « Rapport financier - Aperçu de mutation des capitaux propres consolidés » p. 182 « Rapport financier - Aperçu des flux de trésorerie consolidés » p. 184 « Rapport financier - Notes aux comptes annuels consolidés »
<b>Rapport du commissaire</b>	<b>Rapport annuel 2021</b>	p. 201 « États financiers - Rapport du commissaire »
	<b>Rapport annuel 2020</b>	p. 229 « Rapport financier - Rapport du commissaire »
<b>Dividende</b>	<b>Rapport annuel 2021</b>	p. 103 « Rapport d'activités - Intervest en bourse - Dividende et actions »
	<b>Rapport annuel 2020</b>	p. 118 « Rapport concernant l'action - Dividende et actions »

## 10 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 risque
- › Déclaration de Gouvernance d'Entreprise
- › Rapport d'activités - Rapport immobilier
- › Rapport d'activités - Rapport financier
- › Rapport d'activités - Prévisions 2023
- › États financiers.

1 Il est toujours référé aux versions en ligne des documents, disponibles à l'adresse [www.intervest.eu](http://www.intervest.eu).

## 11 Responsables du contenu du document d'enregistrement

Le conseil de surveillance d'Intervest, constitué comme indiqué au chapitre « Organes d'administration » de la Déclaration de Gouvernance d'Entreprise, est responsable des informations contenues dans le présent document d'enregistrement.

Conformément à l'article 12, §2 de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007, Intervest déclare qu'après avoir pris toutes les mesures raisonnables et au meilleur de sa connaissance :

- › les comptes annuels qui sont rédigés conformément aux « International Financial Reporting Standards » (IFRS), telles qu'approuvées 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 et des entreprises reprises dans la consolidation ;
- › 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 risque et incertitudes auxquels Intervest 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 ;
- › 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 ;
- › aucun changement significatif n'est survenu dans la position financière et la performance financière du Groupe après le 31 décembre 2022, à l'exception de ce qui est mentionné au chapitre 6 États financiers - Notes aux comptes annuels consolidés - Note 26 Événements postérieurs à la date du bilan.

## 12 Informations provenant de tiers

Ce document d'enregistrement contient des informations fournies par le commissaire et les experts immobiliers. Le rapport du commissaire est inclus dans le chapitre « Rapport du commissaire » des États financiers, et les conclusions des experts immobiliers sont incorporées dans le chapitre « Évaluation du portefeuille par les experts immobiliers » du Rapport immobilier.

Les coordonnées du commissaire sont mentionnées au chapitre « Commissaire » des Informations générales, et les coordonnées des experts immobiliers figurent au chapitre « Experts immobiliers » des Informations générales. Le commissaire et les experts immobiliers ont confirmé

qu'ils n'ont pas d'intérêts essentiels dans Intervest, autres que ceux découlant de leurs mandats respectifs.

Intervest déclare que les informations provenant de tiers sont correctement reflétées dans le présent document d'enregistrement et qu'à sa connaissance, d'après les informations publiées par le commissaire et les experts immobiliers, aucun fait qui rendrait les informations présentées inexactes ou trompeuses n'a été omis. Le commissaire et les experts immobiliers ont donné leur accord sur le contenu, la forme et le contexte dans lesquels les informations qu'ils ont fournies sont incluses dans le présent document d'enregistrement.

## 13 Document d'enregistrement universel

Le présent document d'enregistrement est approuvé en tant que document d'enregistrement universel par la FSMA, en tant qu'autorité compétente en vertu de l'article 20 du Règlement (UE) 2017/1129, et peut être utilisé en vue d'une offre de valeurs mobilières au public ou de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé, à condition qu'il soit complété, le cas échéant, par des modifications en vertu de l'article 10 du Règlement (UE) 2017/1129 et par une note de transac-

tions et un résumé approuvés par la FSMA en vertu du Règlement (UE) 2017/1129.

La FSMA n'approuve le présent document d'enregistrement que si les normes en matière d'exhaustivité, d'intelligibilité et de cohérence prévues par le Règlement (UE) 2017/1129 sont respectées. Cette approbation ne doit pas être considérée comme une approbation d'Intervest.



# ANNEXES

## 1 Indicateurs clés de performance 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.

### EPRA résultat<sup>o</sup>

**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'Interwest Offices & Warehouses SA. 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.

**Objectif** - 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. L'EPRA résultat par action mesure l'EPRA résultat par nombre moyen pondéré d'actions et permet la comparaison avec le dividende brut par action.

Réconciliation en milliers €	31.12.2022	31.12.2021
Résultat net	57.280	104.741
Intérêts minoritaires	-5.566	-6.641
Résultat net (Part du Groupe)	51.714	98.100
Éliminer du résultat net (part du Groupe) (+/-)		
▪ Résultat sur vente des immeubles de placement	-478	-198
▪ Variations de la juste valeur des immeubles de placement	26.106	-66.020
▪ Autre résultat sur portefeuille	-3.920	11.205
▪ Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-32.257	-4.217
▪ Intérêts minoritaires en relation avec ce qui précède	4.302	6.306
<b>EPRA résultat</b>	<b>A</b>	<b>45.467</b>
Nombre moyen pondéré d'actions	B	26.664.878
<b>EPRA résultat par action (en €)</b>	=A/B	<b>1,71</b>
		<b>1,74</b>

## 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.

**Objectif** - Ajuste la NAV 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 scénario 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.

en milliers €	31.12.2022		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>IFRS Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	693.352	693.352	693.352
<b>NAV diluée à la juste valeur</b>	<b>693.352</b>	<b>693.352</b>	<b>693.352</b>
À exclure:			
▪ Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	-21.775	-21.761	
▪ Juste valeur des instruments financiers	27.814	27.814	
▪ Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		284	
À inclure :			
▪ Juste valeur des dettes à taux fixe			20.173
▪ Droits de mutation	62.353		
<b>NAV</b>	<b>749.666</b>	<b>687.015</b>	<b>713.525</b>
<b>Nombre d'actions diluées</b>	29.235.067	29.235.067	29.235.067
<b>NAV par action (en €)</b>	<b>25,64</b>	<b>23,50</b>	<b>24,41</b>

en milliers €	31.12.2021		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>IFRS Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	622.512	622.512	622.512
<b>NAV diluée à la juste valeur</b>	<b>622.512</b>	<b>622.512</b>	<b>622.512</b>
À exclure:			
▪ Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	-27.453	-26.425	
▪ Juste valeur des instruments financiers	-4.489	-4.489	
▪ Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		254	
À inclure :			
▪ Juste valeur des dettes à taux fixe			-813
▪ Droits de mutation	49.362		
<b>NAV</b>	<b>703.816</b>	<b>653.172</b>	<b>621.699</b>
<b>Nombre d'actions diluées</b>	26.300.908	26.300.908	26.300.908
<b>NAV par action (en €)</b>	<b>26,76</b>	<b>24,83</b>	<b>23,64</b>

## EPRA Rendement Initial Net (RIN) en EPRA RIN ajusté

**Définition** – L'EPRA RIN équivaut aux 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. - L'EPRA RIN ajusté corrige l'EPRA RIN pour l'expiration des périodes de gratuité locative (ou autres incitants locatifs non échus comme une période locative avec réduction et loyers échelonnés).

**Objectif** - un indicateur pour comparer les portefeuilles immobiliers sur la base du rendement

Réconciliation en milliers €		31.12.2022	31.12.2021
Immeubles de placements et immeubles destinés à la vente		1.360.695	1.208.944
À exclure:			
Projets de développement destinés à la location		99.619	110.124
<b>Immeubles disponibles à la location</b>		<b>1.261.076</b>	<b>1.098.820</b>
À inclure :			
Frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		61.170	49.362
<b>Valeur d'investissement des immeubles disponibles à la location - y compris l'immobilier détenu par droit d'usage</b>	B	<b>1.322.246</b>	<b>1.148.182</b>
Revenus locatifs bruts annualisés		72.614	69.801
À exclure:			
Charges immobilières <sup>1</sup>		-9.193	-8.972
<b>Revenus locatifs nets annualisés</b>	A	<b>63.421</b>	<b>60.829</b>
Ajustements:			
Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autres réductions de loyer		3.996	849
<b>Revenus locatifs nets 'topped-up' annualisés (en %)</b>	C	<b>67.417</b>	<b>61.678</b>
<b>EPRA Rendement Initial Net</b>	=A/B	<b>4,8%</b>	<b>5,3%</b>
<b>EPRA Rendement Initial Net Ajusté</b>	=C/B	<b>5,1%</b>	<b>5,4%</b>

1 Le périmètre des charges immobilières à exclure pour le calcul de l'EPRA Rendement Initial Net est fixé dans les EPRA Best Practices et ne correspond pas aux « Charges immobilières » telles que représentées dans les comptes consolidés IFRS.

## EPRA taux de vacance locative

**Définition** – L'EPRA taux de vacance locative est la valeur locative estimée (VLE) des surfaces inoccupées, divisée par la VLE de la superficie totale.

**Objectif** – L'EPRA taux de vacance locative mesure la vacance du portefeuille des immeubles de placement sur base de la VLE (ERV).

Segment	Superficie locative (en milliers m <sup>2</sup> )	Valeur locative estimée (ERV) de vacance (en milliers €)	Valeur locative estimée (ERV) (en milliers €)	EPRA vacance locative (en %)	EPRA vacance locative (en %)
Bureaux	208	6.660	27.734	24%	13%
Immobilier logistique Belgique	698	1.357	32.426	4%	1%
Immobilier logistique Pays-Bas	353	0	20.501	0%	0%
<b>Total de l'immobilier disponible à la location</b>	<b>1.259</b>	<b>8.017</b>	<b>80.661</b>	<b>10%</b>	<b>6%</b>

## EPRA ratios de coûts<sup>9</sup>

**Définition** – Les EPRA ratios de coûts sont les dépenses administratives et d'exploitation selon IFRS (y compris et hors frais de vacance directs), divisés par les revenus locatifs bruts diminués des redevances pour les droits de superficie et d'emphytéose.

**Objectif** – Les EPRA ratios de coûts mesurent les changements significatifs dans les frais généraux et d'exploitation de la société.

Réconciliation en milliers €		31.12.2022	31.12.2021
Dépenses administratives et d'exploitation (IFRS)		12.888	11.625
Charges relatives à la location		19	148
Récupération de charges immobilières		-1.249	-696
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état		1.629	361
Autres revenus et dépenses relatifs à la location		-939	-716
Charges immobilières		8.566	8.383
Frais généraux		4.387	3.836
Autres produits et charges d'exploitation		475	310
À exclure:			
Redevances pour droit de superficie et d'emphytéose		-9	-8
<b>EPRA coûts (frais de vacance directs inclus)</b>	<b>A</b>	<b>12.879</b>	<b>11.617</b>
Frais de vacance		-1.085	-893
<b>EPRA coûts (hors frais de vacance directs)</b>	<b>B</b>	<b>11.794</b>	<b>10.724</b>
Revenus locatifs diminués des redevances pour droit de superficie et d'emphytéose	<b>C</b>	<b>71.465</b>	<b>65.048</b>
EPRA ratio de coûts (frais de vacance inclus) (en %)		=A/C	18,0%
EPRA ratio de coûts (hors frais de vacance) (en %)		=B/C	16,5%

## EPRA Loan-to-Value (LTV)

**Définition** - Les dettes financières nominales, le cas échéant majorées des dettes/créances nettes, moins la trésorerie et les équivalents de trésorerie constituent la dette nette (a). Celle-ci est mise en regard de la juste valeur du portefeuille immobilier (biens immobiliers destinés à la vente inclus) et des immobilisations incorporelles qui, ensemble, forment la valeur immobilière totale (b).

L'EPRA LTV prévoit quelques modifications au reporting IFRS, les principaux concepts introduits étant les suivants :

- › en cas de doute, tout capital qui n'est pas un capital propre est considéré comme dette (indépendamment de sa classification IFRS) ;
- › les actifs sont comptabilisés à leur juste valeur ;
- › la dette nette est comptabilisée à sa valeur nominale ;
- › aucun ajustement lié à la norme IFRS 16 n'est proposé, car ces soldes se retrouvent généralement des deux côtés du calcul ;
- › l'EPRA LTV est calculé sur la base d'une consolidation proportionnelle, c'est-à-dire que l'EPRA LTV inclut la part du Groupe dans la dette nette et les actifs nets des coentreprises ou des participations importantes.

**Objectif** - L'EPRA Loan-to-Value mesure le ratio entre les dettes et la valeur de marché du portefeuille immobilier. (a/b).

en milliers €	31.12.2022		
	Rapporté	Intérêt minoritaire	Part du Groupe
<b>À inclure :</b>			
▪ Emprunts auprès d'établissements de crédit	487.380	20.656	466.724
▪ Papier commercial	46.000	0	46.000
▪ Green Bond/USPP	94.382	0	94.382
▪ Dettes/créances nettes	35.600	8.021	27.579
<b>À exclure :</b>			
▪ Trésorerie et équivalents de trésorerie	-3.053	-222	-2.831
<b>EPRA Dette nette (a)</b>	<b>660.309</b>	<b>28.455</b>	<b>631.854</b>
<b>À inclure :</b>			
▪ Immobilier disponible à la location (panneaux solaires, etc. inclus)	1.248.392	40.617	1.207.774
▪ Immobilier destiné à la vente	27.277	0	27.277
▪ Projets de développement et réserves de terrains	99.619	14.598	85.021
▪ Immobilisations incorporelles	284	2	282
<b>EPRA Valeur immobilière totale (b)</b>	<b>1.375.572</b>	<b>55.217</b>	<b>1.320.355</b>
<b>EPRA LTV (a/b)</b>	<b>48,0%</b>		<b>47,9%</b>

en milliers €

31.12.2021

	Rapporté	Intérêt minoritaire	Part du Groupe
<b>À inclure :</b>			
▪ Emprunts auprès d'établissements de crédit	421.708	7.948	413.760
▪ Papier commercial	108.000	0	108.000
▪ Dettes/créances nettes	10.789	8.520	2.269
<b>À exclure:</b>			
▪ Trésorerie et équivalents de trésorerie	-3.537	-395	-3.142
<b>EPRA Dette nette (a)</b>	<b>536.960</b>	<b>16.073</b>	<b>520.887</b>
<b>À inclure :</b>			
▪ Immobilier disponible à la location (panneaux solaires, etc. inclus)	1.104.174	15.029	1.089.145
▪ Projets de développement et réserves de terrains	110.124	13.715	96.409
▪ Immobilisations incorporelles	254	3	251
▪ Actifs financiers	1.713	856	857
<b>EPRA Valeur immobilière totale (b)</b>	<b>1.216.265</b>	<b>29.603</b>	<b>1.186.662</b>
<b>EPRA LTV (a/b)</b>	<b>44,1%</b>		<b>43,9%</b>

## 2 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 le Rapport annuel mais ne sont pas 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. 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. Les indicateurs de l'EPRA considérés comme des mesures alternatives de performance sont repris dans la section « Indicateurs clés de performance EPRA ».

### Taux d'intérêt moyen des financements◊

**Définition** - Le taux d'intérêt moyen des financements de la société est calculé en divisant la somme des charges d'intérêt nettes (sur base annuelle) et les intérêts intercalaires activés par la dette moyenne 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.

**Objectif** - Le taux d'intérêt moyen des financements mesure le coût de financement moyen 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 €	31.12.2022	31.12.2021
Charges d'intérêt nettes (sur base annuelle)	A	10.655
Intérêts intercalaires activés	B	1.647
Dette moyenne de la période	C	620.034
<b>Taux d'intérêt moyen des financements (sur base 360/365) (%)</b>	<b>= (A+B)/C</b>	<b>2,0%</b>
		<b>1,8%</b>

## Net debt / EBITDA

**Définition** - Le ratio Net debt-EBITDA est calculé en divisant les passifs financiers courants et non courants (moins l'encaisse) par le résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille) corrigé des amortissements.

**Objectif** - Le Net debt / EBITDA indique le nombre d'années dont la société a besoin pour rembourser ses dettes financières, en supposant que les dettes financières et l'EBITDA restent constants.

Réconciliation en milliers €		31.12.2022	31.12.2021
Dettes financières		628.826	530.210
Trésorerie et équivalents de trésorerie		-3.053	3.537
<b>Net debt (IFRS)</b>	<b>A</b>	<b>625.773</b>	<b>526.673</b>
Résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille		58.586	53.430
Amortissements		773	681
<b>EBITDA (IFRS)</b>	<b>B</b>	<b>59.359</b>	<b>54.111</b>
<b>Net debt / EBITDA</b>	<b>= A/B</b>	<b>10,5</b>	<b>9,7</b>

## Résultat net par action (part du Groupe)◊

**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 (à savoir 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		31.12.2022	31.12.2021
Résultat net (part du Groupe) (en milliers €)	A	51.714	98.100
Nombre moyen pondéré d'actions	B	26.664.878	25.983.006
<b>Résultat net par action (Part du Groupe) (en €)</b>	<b>=A/B</b>	<b>1,94</b>	<b>3,78</b>

## Marge d'exploitation◊

**Définition** - La marge d'exploitation est le résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille divisé par les revenus locatifs. Cette mesure alternative de performance est calculée sur base des comptes annuels consolidés de la société.

**Objectif** - La marge d'exploitation donne une 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 €		31.12.2022	31.12.2021
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	A	58.586	53.430
Revenus locatifs	B	71.474	65.056
<b>Marge d'exploitation (%)</b>	<b>=A/B</b>	<b>82%</b>	<b>82%</b>

## Résultat sur portefeuille et résultat sur portefeuille (part du Groupe) <sup>o</sup>

**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.

**Objectif** - Le résultat sur portefeuille mesure les bénéfices et pertes réalisés et non réalisés relatifs aux immeubles de placement, comparés à l'évaluation des experts immobiliers indépendants à la fin de l'exercice précédent.

Réconciliation en milliers €	31.12.2022	31.12.2021
Résultat sur vente des immeubles de placement	478	198
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-26.106	66.020
Autre résultat sur portefeuille	3.920	-11.205
<b>Résultat sur portefeuille</b>	<b>-21.708</b>	<b>55.013</b>
Intérêt minoritaire	-4.302	-6.306
<b>Résultat sur portefeuille (part du Groupe)</b>	<b>-26.010</b>	<b>48.707</b>

## 3 Terminologie

### Arrêté Royal SIR

L'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

### Croissance organique

La croissance organique concerne la croissance des revenus locatifs du portefeuille existant, y compris les projets réceptionnés et loués, à l'exclusion des acquisitions.

### 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).

### Facteur de capitalisation

Le facteur de capitalisation est le rendement exigé déterminé par l'expert immobilier dans le rapport d'évaluation d'un immeuble de placement.

### 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. Le free float sera arrondi aux 5% les plus proches.

### 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.

### 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 et frais éventuels. Cela signifie concrètement que la juste valeur des immeubles de placement 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 d'Intervest qui sont situés aux Pays-Bas et détenus par les sociétés du périmètre néerlandaises, cela signifie que la juste valeur des immeubles de placement est égale à la valeur d'investissement divisée par 1,09.

## 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.

## 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 brut (en cas d'occupation totale)

Le rendement est calculé comme étant le rapport entre les loyers contractuels (augmentés de la valeur locative estimée des surfaces non occupées) et la juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location. 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 (en cas d'occupation totale)

Le rendement net est calculé comme étant le rapport entre le loyer contractuel (augmenté de la valeur locative estimée sur inoccupation), 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.

## Société immobilière réglementée (SIR)

Le statut de société immobilière réglementée est régi par la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, telle que modifiée 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 13, §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'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 par action

Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère (donc après déduction des intérêts minoraires) 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 dans l'article 2, 23<sup>o</sup> de la Loi SIR. La valeur nette 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.

## 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.

## Notes

## Notes



Des remarques ? Des questions ? [InvestorRelations@intervest.eu](mailto:InvestorRelations@intervest.eu)

Conception et réalisation : Intervest

Ce rapport financier annuel est un document d'enregistrement universel au sens de l'article 9 du Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé, et abrogeant la directive 2003/71/CE.

La version officielle de ce rapport financier annuel est établie dans le format ESEF et est dès lors disponible sur le site web de la société : [www.intervest.eu](http://www.intervest.eu).

Intervest Offices & Warehouses a rédigé la version officielle de son rapport annuel en néerlandais. Intervest Offices & Warehouses a également traduit ce rapport annuel en français et en anglais. Intervest Offices & Warehouses, représentée par son conseil de surveillance, est responsable de la traduction et de la conformité des versions en français et en anglais. Toutefois, en 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.eu](http://www.intervest.eu).

Dit jaarverslag is eveneens beschikbaar in het Nederlands.

This annual report is also available in English.



INTERVEST Offices & Warehouses SA  
Société immobilière réglementée  
publique de droit belge

Uitbreidingsstraat 66  
2600 Anvers, Belgique  
[intervest@intervest.eu](mailto:intervest@intervest.eu)  
[www.intervest.eu](http://www.intervest.eu)

T +32 3 287 67 67  
TVA BE 0458 623 918  
RPM ANVERS



BEYOND  
REAL  
ESTATE



**INTERVEST**  
OFFICES & WAREHOUSES

Société immobilière  
réglementée publique  
de droit belge

Uitbreidingsstraat 66  
2600 Antwerpen  
Belgique

T +32 3 287 67 67  
intervest@intervest.eu  
www.intervest.eu