

BEYOND
REAL
ESTATE

2021


RAPPORT ANNUEL



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Photo couverture avant: Anvers - Greenhouse Collection at the Singel
Photo couverture arrière: Anvers - Greenhouse Collection at the Singel
Photo sommaire: Diegem - Greenhouse BXL - coworking

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 2021 mais ne sont définies par une loi ou par des principes comptables généralement reconnus (GAAP). L'European Securities and Markets Authority (ESMA) a émis des directives qui sont d'application depuis le 3 juillet 2016 pour l'usage et le commentaire des mesures alternatives de performance. La terminologie qu'Intervest considère comme mesure alternative de performance est reprise dans le dernier chapitre du Rapport annuel 2021, nommé "Liste de terminologie et mesures alternatives de performances". Les mesures alternatives de performances sont indiquées par  et pourvues d'une définition, d'un objectif et d'une réconciliation comme exigé par la directive ESMA.

SOMMAIRE



Lettre aux actionnaires 4

Invest en un coup d'œil 8

Qui est Invest?	9
Mission en vision	9
Stratégie	11
Points forts	12
Chiffres clés 2021	13
Activités 2021	15
Chiffres clés consolidés sur 2 ans	18
Calendrier financier 2022	19
Historique et étapes importantes	20

Stratégie #connect2022 22

Stratégie de croissance	23
Stratégie d'investissement	26
Environnement-Société-Gouvernance (ESG)	29

Rapport d'activités 33

Rapport immobilier	34
Transactions et développements en 2021	36
Composition du portefeuille	42
Aperçu du portefeuille	61
Évaluation du portefeuille par les experts immobiliers	63
Le marché d'immobilier logistique et des bureaux	65
Rapport financier	70
Résultats financiers 2021	71
Structure financière	76
Affectation du bénéfice 2021	84
EPRA Best Practices	85
Prévisions 2022	95
Investissements et potentiel de développement	95
EPRA résultat et dividende brut	97
Calendrier financier 2022	98
Invest en bourse	99
Données boursières	99
Dividende et actions	103
Actionnaires	104



Déclaration de gouvernance d'entreprise 106

Généralités	107
Organes de gestion	109
Politique de diversité	123
Rapport de rémunération	124
Conflits d'intérêts et autres réglementations	136
Autres parties intervenantes	139

États financiers 143

Compte de résultats consolidés	144
Résultat global consolidé	145
Bilan consolidé	146
Bilan de mutation des fonds propres consolidés	148
Aperçu des flux de trésorerie consolidés	152
Notes aux comptes annuels consolidés	154
Rapport du commissaire	201
Comptes annuels statutaires d'Interinvest Offices & Warehouses SA	206

Facteurs de risques 219

Informations générales 236

Identification	237
Extrait des statuts	241
Commissaire	244
Liquidity provider	244
Experts immobiliers	244
Gestionnaires immobiliers	244
SIR - cadre légal et statuts fiscaux	245
Information relative au rapport financier annuel 2020 et 2019	248
Sections obligatoires du rapport annuel	248
Responsables pour le contenu du rapport annuel	248

Liste de terminologie et mesures alternatives de performance 249



LETTRE AUX ACTIONNAIRES

Chers actionnaires

En tant que nouvelle présidente du conseil de surveillance, je suis sincèrement fière de pouvoir revenir avec vous sur une année particulièrement réussie, mais aussi marquée par des circonstances imprévisibles et des incertitudes dans plusieurs domaines.

Je tiens tout d'abord à remercier #TeamInvest pour le développement d'une organisation qui a démontré sa force et sa flexibilité. Cette équipe a réussi à se réorienter, passant de l'achat d'immeubles loués à la réalisation de projets immobiliers en propre, de la position de terrain à la location d'immeubles situés à des emplacements stratégiques à des locataires réputés. 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 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 location importants, l'augmentation du taux d'occupation, la réalisation d'un certain nombre de projets de développement stratégiques et la poursuite de l'amélioration de la structure financière.

Bien entendu, nous remercions les actionnaires, qui ont contribué à soutenir la stratégie #connect2022 et le turnaround. L'exercice du dividende optionnel par un nombre important d'actionnaires et la progression de l'action au cours de ces derniers mois sont pour moi des indicateurs importants de la confiance dans la stratégie et dans les réalisations d'Intervest au cours de l'année écoulée.

Avec #connect2022, Intervest concrétise la poursuite de son développement et de sa croissance et entend être une référence dans le domaine de la création de valeur durable

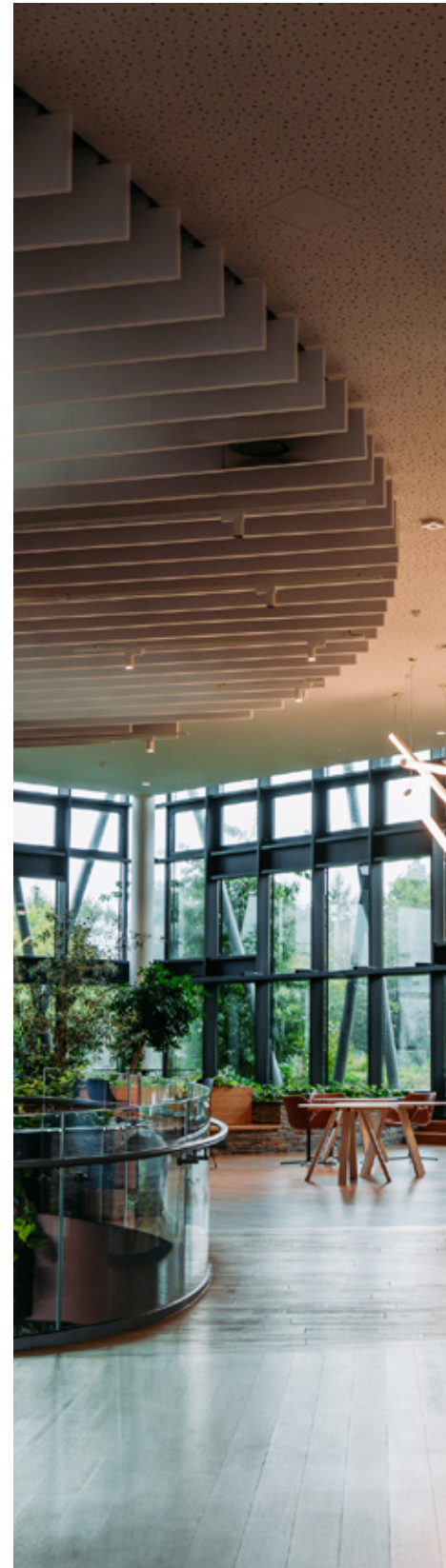
Avec #connect2022, Intervest a présenté en juin 2020 sa stratégie, basée sur quatre piliers liés de manière interactive : création de valeur, orientation client, durabilité et #TeamIntervest. Au cours de l'année écoulée, Intervest a franchi des étapes supplémentaires dans la mise en œuvre de cette stratégie, 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.

2021 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, plus précisément sur deux segments immobiliers : l'immobilier logistique, qui représente 68%, et le portefeuille de bureaux, qui représente 32% (chiffres fin 2021).

Cela représente une augmentation de 5 points de pourcentage de la part de l'immobilier logistique par rapport à 2020, et 42% du portefeuille immobilier logistique se situent aux Pays-Bas.

Fin 2021, le portefeuille immobilier présente une juste valeur de € 1.209 millions. Cette valeur totale comprend, outre les biens immobiliers disponibles à la location d'un montant d'environ € 1.099 millions, des projets de développement et des réserves de terrains pour environ € 110 millions.





Ces projets de développement comprennent des projets dont la construction a déjà commencé, comme le redéveloppement de l'immeuble de bureaux Greenhouse Collection at the Singel à Anvers et les (re)développements logistiques à Herentals (Herentals Green Logistics) et à Genk (Genk Green Logistics).

La (pré)location, qui atteint déjà 35% des 250.000 m² disponibles, démontre la réussite du projet de développement Genk Green Logistics, une joint-venture menée avec Group Machiels.

En plus de ces projets déjà lancés, Intervest dispose de réserves de terrains stratégiquement situées à Puurs, Genk, Herentals, 's Hertogenbosch (NL) et Venlo (NL), lesquelles sont disponibles pour de futurs développements.

Sur les deux segments immobiliers, plusieurs transactions locatives importantes ont été réalisées, de sorte que la durée moyenne des contrats de location jusqu'à la première échéance passe de 4,0 ans l'an dernier à 4,3 ans pour l'ensemble du portefeuille et de 4,8 ans l'an dernier à 5,3 ans pour l'immobilier logistique.

L'approche motivée de la politique de location permet également une augmentation du taux d'occupation par rapport à la fin de l'année 2020. Pour l'ensemble du portefeuille immobilier, le taux d'occupation augmente de 1 point de pourcentage pour atteindre 94%. Dans le portefeuille logistique, nous notons une augmentation de 4 points de pourcentage, synonyme d'occupation complète fin 2021.

Intervest termine l'année 2021 avec un EPRA résultat par action de € 1,74, soit une augmentation de 9% par rapport à 2020, et peut proposer un dividende brut de € 1,53 au même niveau qu'en 2020. Ce chiffre correspond à un rendement de dividende brut de 5,4% (sur la base du cours de clôture du 31 décembre 2021).

Grâce à ses investissements sur deux segments immobiliers caractérisés par une dynamique cyclique propre, à une base de locataires solvables et diversifiés, à une capacité de financement suffisante, à un bilan solide et à la réalisation d'étapes importantes du plan de croissance stratégique #connect2022, Intervest a créé une base solide pour l'avenir.

Intervest envisage l'avenir avec confiance sur la base de ses réalisations stratégiques et de la stratégie définie.

Intervest dispose de 350.000 m² de projets en construction, d'une valeur de € 425 millions, et d'un potentiel de développement futur dont seuls € 135 millions étaient déjà investis fin 2021.

La structure de financement d'Intervest a encore été affinée en 2021 avec la contraction du taux d'intérêt moyen à 1,8%, des lignes de crédit disponibles suffisantes et aucune échéance avant 2023. Augmentation à 4,1 ans de la durée moyenne résiduelle des lignes de crédit à long terme, contre 3,8 ans fin 2020.

Entreprendre durablement fait partie intégrante de l'ADN d'Intervest et sera le principe directeur de l'élaboration d'une feuille de route détaillée pour définir la politique ESG à long terme.

En ce qui concerne 2022, Intervest prévoit de réaliser un EPRA résultat similaire à celui de 2021 et a également l'intention de proposer un dividende brut par action d'au moins € 1,53.

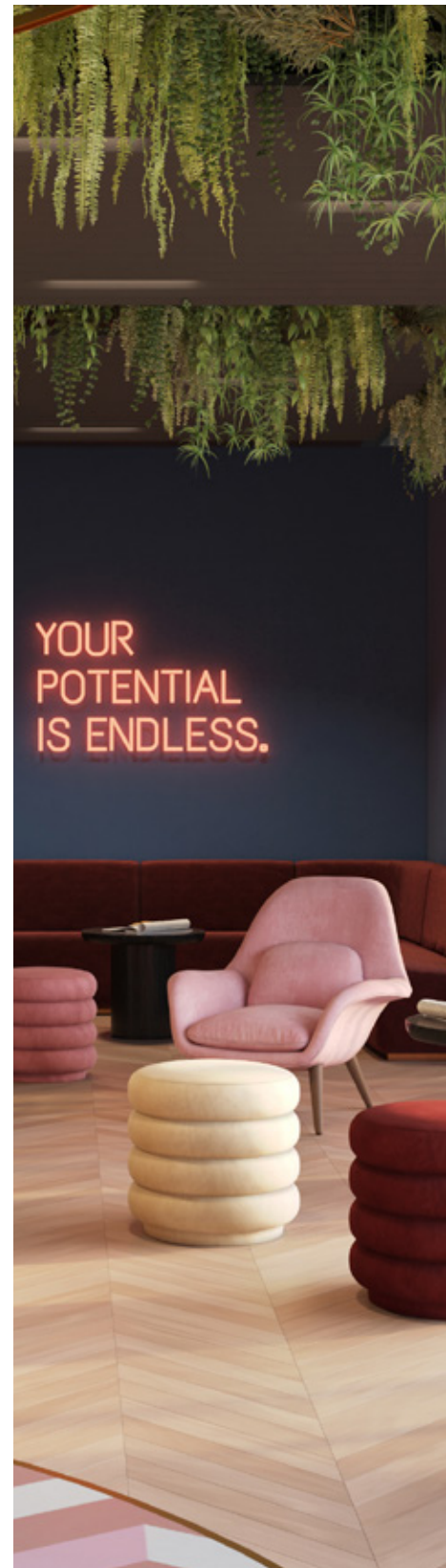
La poursuite de la croissance de l'EPRA résultat, fondée sur le potentiel de développement existant et greffée sur la création de valeur résultant des développements de projets menés en gestion propre, devrait se réaliser pleinement à partir de 2023.

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

Les prévisions sont basées sur les connaissances et l'estimation actuelles des fluctuations des taux d'intérêt, le plan de croissance stratégique #connect2022 et ne tiennent pas compte des circonstances imprévues (telles que les effets potentiels de la crise sanitaire et l'évolution de la situation géopolitique en Europe de l'Est).





INTERVEST EN UN COUP D'ŒIL

- 1 Qui est Intervest?
- 2 Mission en vision
- 3 Stratégie
- 4 Points forts
- 5 Chiffres clés 2021
- 6 Activités 2021
- 7 Chiffres clés consolidés sur 2 ans
- 8 Calendrier financier 2022
- 9 Historique et étapes importantes

1 Qui est Intervest?

Intervest Offices & Warehouses SA, une société immobilière réglementée (SIR) publique, active sur le marché des immeubles logistiques et des bureaux, disposant d'un plan de croissance solide, axée sur une réorientation du portefeuille de bureaux et une extension du portefeuille logistique en Belgique et aux Pays-Bas.

Intervest Offices & Warehouses (ci-après Intervest) investit dans des immeubles de bureaux et de l'immobilier logistique de qualité supérieure, loués à des locataires de premier plan. Les actifs immobiliers recevant les investissements sont surtout des immeubles modernes bénéficiant d'une situation stratégique, souvent des clusters, ainsi que des projets de (re)développement durable.

Le **portefeuille logistique** (68 %) est situé en Belgique sur des axes routiers importants : Anvers - Bruxelles - Nivelles, Anvers - Limbourg - Liège et Anvers - Gand - Lille. 42 % de l'immobilier logistique se situe dans le sud des Pays-Bas.

La **part des bureaux** (32 %) du portefeuille immobilier se concentre dans et autour de villes-centres comme Anvers, Malines, Bruxelles et Louvain.

Le portefeuille immobilier total a une valeur de € 1,2 milliard et représente une surface locative de € 1,1 million de m² fin 2021.

Les actions d'Intervest sont cotées sur Euronext Bruxelles (INTO) depuis 1999. Au 31 décembre 2021, leur valeur boursière s'élève à € 742 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 de bureaux ou d'espaces logistiques, *beyond real estate*. La création de valeur par la génération de cash-flows 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.

Fondée sur un plan de croissance solide, Intervest propose des bureaux inspirants et innovants et des immeubles logistiques performants axés sur le client.

En étant à l'écoute des souhaits des clients, en réfléchissant avec eux et en anticipant, Intervest peut « décharger » les clients et leur offrir une valeur ajoutée. Des postes de travail flexibles pour les coworkers individuels aux sièges d'entreprises, des solutions pour les PME débutantes aux grands centres logistiques, tous les clients peuvent compter sur un service étendu et des solutions flexibles qui leur permettent de se concentrer sur ce qui est vraiment important pour eux.

Pour #TeamIntervest, Intervest entend être un employeur fiable qui crée un environnement attentif où ils peuvent pleinement développer leur potentiel.

Quelle est la vision d'avenir d'Intervest ?

Intervest veut être un partenaire immobilier apprécié et reconnu et veut croître de concert avec les clients, les promoteurs et les agents immobiliers en recherchant des situations bénéfiques pour tous.

En **immobilier logistique**, Intervest a l'ambition d'être présent de manière prééminente sur les axes logistiques importants. En développant une position de marché forte le long de ces axes, Intervest développe des clusters pour assister ses clients de manière optimale en tant que partenaire immobilier, tant avec des bâtiments existants que par la réalisation de bâtiments sur mesure.

Sur le **marché des bureaux**, Intervest anticipe l'évolution des visions du monde du travail et les besoins qu'elles entraînent d'un environnement de travail mixte, de services complets et de community building dans des environnements inspirants. Le bien-être du collaborateur occupe une place centrale à ce niveau.

ACHIEVING MORE TOGETHER

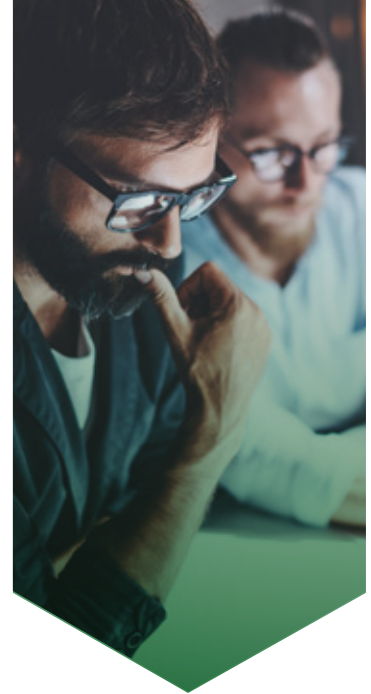
#TeamInterinvest

“Le cœur de la stratégie #connect2022 est #TeamInterinvest. Travailler avec les compétences et les aspirations disponibles, donner plus d'autonomie dans le cadre des objectifs opérationnels convenus et encourager les initiatives entrepreneuriales. Leadership partagé, donc, avec moi-même en tant que ceo également au service de l'ensemble. Il s'agit de créer un environnement à l'épreuve du temps où les gens se font confiance, sont fiers de ce qu'ils font et tirent satisfaction de ce qu'ils accomplissent ensemble.
#TeamInterinvest: achieving more together.

GUNTHER GIELEN, CEO INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES



Gunther Gielen > ceo Interinvest Offices & Warehouses



3 Stratégie

#CONNECT2022

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

Les quatre piliers de la stratégie (création de valeur, durabilité, orientation client et #TeamIntervest) sont indissociables. Ce lien étroit se reflète dans les objectifs établis pour la période 2020 - 2022.

CRÉATION DE VALEUR

- › 30% de croissance de la juste valeur du portefeuille immobilier
- › 10% de croissance de l'EPRA résultat par action
- › Augmentation de la durée locative moyenne: > 5 ans
- › Prolonger l'échéance des dettes
- › Gestion active de l'actif et du passif
- › Portefeuille de crédits équilibré

DURABILITÉ

- › 100% de l'électricité consommée provient de sources durables
- › 80% du parc immobilier logistique est équipé de panneaux solaires
- › 80% du portefeuille immobilier est équipé de compteurs intelligents
- › 30% du portefeuille immobilier est certifié au moins « BREEAM Very Good »

ORIENTATION CLIENT

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

#TEAMINTERVEST

- › Viser une motivation durable parmi les collaborateurs
- › Attirer et retenir des collaborateurs professionnels

4 Points forts



FORTE RÉPARTITION DES RISQUES

- › Présence stratégique sur deux segments : immobilier logistique (68%) et bureaux (32%)
- › Diversification du portefeuille immobilier et des locataires



GESTION INTERNE DYNAMIQUE DES ACTIFS

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



RENDEMENT ATTRAYANT & FINANCEMENT ÉQUILIBRÉ

- › 5,4 % de rendement brut du dividende
- › Taux d'endettement de 45,0 %
- › Gestion active de l'actif et du passif

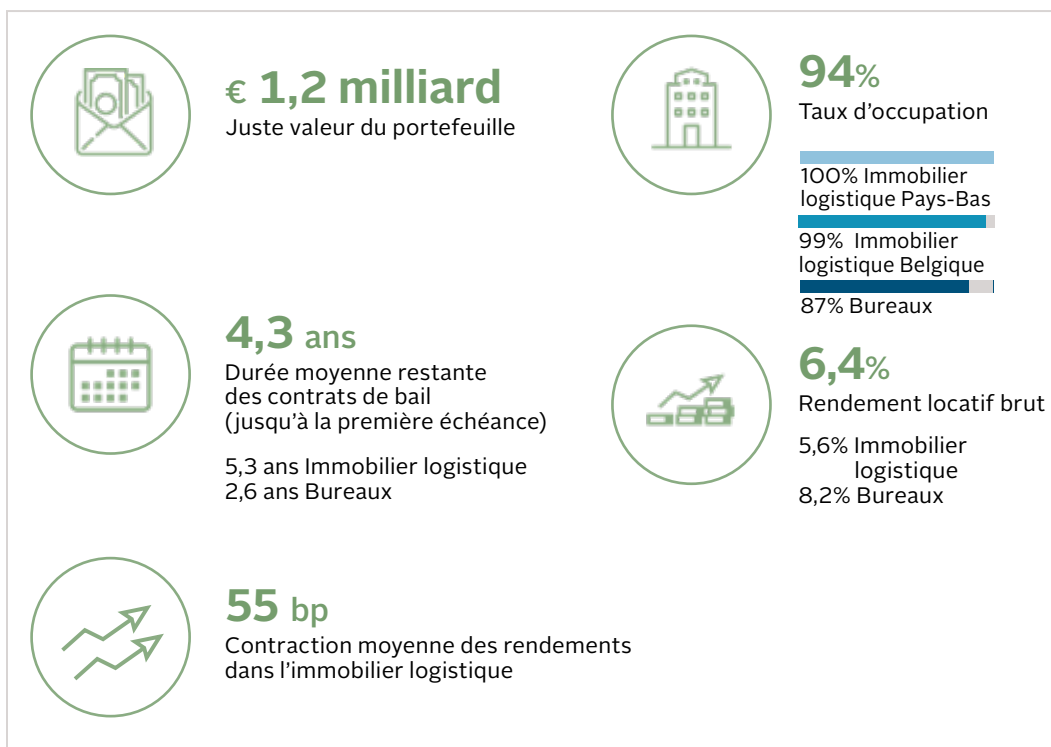


PLAN DE CROISSANCE STRATÉGIQUE SOLIDE

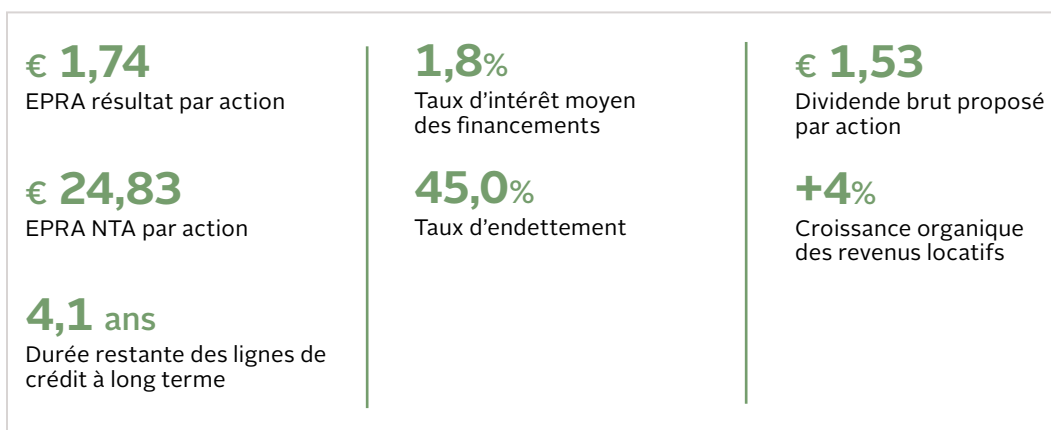
- › Création de valeur
- › Durabilité
- › Orientation client
- › #TeamInterinvest

5 Chiffres clés 2021

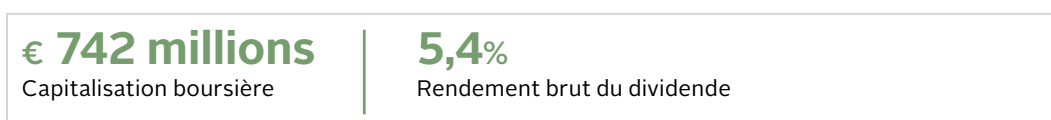
IMMOBILIER



FINANCIER



BOURSE





DURABILITÉ

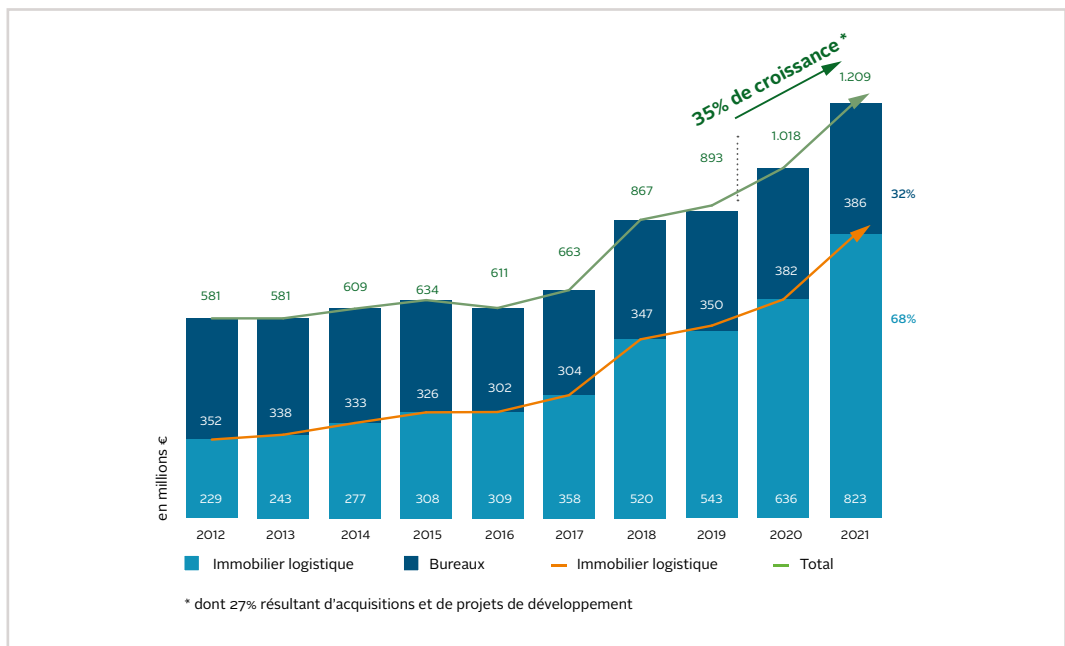
<p>25% du portefeuille immobilier au moins BREEAM « Very Good »</p> <p>62% du portefeuille immobilier logistique équipé de panneaux solaires: 30 Mwc</p>	<p>100% d'électricité provenant de sources renouvelables</p> <p>56% du portefeuille équipé de compteurs intelligents</p>
--	--

TEAM

59

	M 41%
	F 59%

Juste valeur du portefeuille immobilier



6 Activités 2021

Réalisations réussies dans le plan de croissance #connect2022 grâce à des locations stratégiques et une création de valeur durable avec des propres projets de développement

Résultats financiers solides et chiffres clés

- › L'EPRA résultat par action s'élève à € 1,74 pour 2021, une augmentation de 9% par rapport à 2020 et une amélioration par rapport aux prévisions initiales pour 2021
- › Dividende brut proposé de € 1,53 pour 2021 – au même niveau qu'en 2020 – soit un rendement du dividende brut de 5,4%¹
- › Augmentation de la marge opérationnelle de 2 points de pourcentage, à 82%, en comparaison avec la même période l'année précédente
- › Une croissance organique² des revenus locatifs de 4% par rapport à l'année précédente
- › Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement de € 191 millions ou 19% par rapport au 31 décembre 2020 via:
 - › € 54 millions d'investissements dans des projets de développement durables: Herentals Green Logistics, Genk Green Logistics et Greenhouse Collection at the Singel
 - › Variation positive de la juste valeur de € 66 millions, résultat combiné de l'augmentation de la valeur du portefeuille logistique de € 77 millions ou 12% et de la diminution de la valeur du portefeuille de bureaux de € 11 millions ou 3%
 - › € 63 millions d'acquisitions dans des sites logistiques, dont € 47 millions en Belgique (site de Tessenderlo et réserve de terrain à Puurs) et € 16 millions aux Pays-Bas (site de Breda et position de terrain à Venlo)
 - › € 8 millions d'investissements durables pour faire en sorte que le portefeuille existant reste à l'épreuve du temps
- › Réalisation d'une croissance réfléchie de 35% du portefeuille immobilier depuis début 2020, dont 27% grâce à des acquisitions et des projets de développement
- › Une augmentation du taux d'occupation par rapport à la fin de l'année 2020:
 - › De 1 point de pourcentage, à 94%, pour l'ensemble du portefeuille immobilier
 - › De 4 points de pourcentage, à 100 %, pour le portefeuille logistique
- › Augmentation WALB, de 4,0 ans l'année précédente à 4,3 ans pour l'ensemble du portefeuille et de 4,8 ans l'année précédente à 5,3 ans pour la logistique
- › Genk Green Logistics: déjà 35% des 250.000 m² disponibles (pré)loués:
 - › Eddie Stobart Logistics Europe: 4 unités pour un total de 45.000 m², dont 25.000 m² déjà occupés
 - › P&O Ferrymasters: un entrepôt de 10.000 m² en service depuis fin 2021
 - › Neovia Logistics: un entrepôt de 10.000 m² avec réception prévue au T2 2022
 - › Nippon Express Belgium: un entrepôt de 21.000 m² avec réception prévue au T2 2022
 - › Négociations bien avancées pour différentes unités restantes
- › Transactions locatives importantes dans le portefeuille logistique:
 - › À Herentals, deux nouveaux locataires (Biscuiterie Thijs pour 5 ans et 3 mois; Transport Van de Poel pour 10 ans et 4 mois) suite au départ de Nike Europe Holding et une convention conclue avec STG pour 13,5 ans dans le projet de développement Herentals Green Logistics
 - › Prolongation du contrat de bail de Vincent Logistics à Herstal pour 3 ans jusqu'en 2027
 - › Location à PostNL Paketten België à Oevel pour 3,5 ans suite au départ anticipé du locataire précédent



¹ Sur la base du cours de clôture de l'action au 31 décembre 2021, qui s'élève à € 28,20.

² Il s'agit de la croissance des revenus locatifs du portefeuille existant, projets réceptionnés et loués compris et acquisitions non comprises.

Pays-Bas - Breda > Nouwens Transport



Réalisations stratégiques de l'équipe aux Pays-Bas

- › Un contrat de sale-and-lease-back avec Nouwens Transport Breda pour 17,7 ans, premier site logistique à Breda
- › Prolongation de baux importants dans le portefeuille logistique:
 - › À Eindhoven (Gold Forum), un contrat de 13 ans avec OneMed avec deux périodes d'échéance
 - › À Eindhoven (Silver Forum) avec ASML jusque fin 2023
 - › À Roosendaal avec une chaîne allemande de supermarchés pour 9 ans

Base solide pour une création de valeur récurrente future

- › Accent mis dans les deux segments aussi bien sur le potentiel de développement futur que sur la modernisation à l'épreuve du futur du portefeuille existant
- › Présence stratégique dans deux segments immobiliers: l'immobilier logistique (68%) et les bureaux (32%);
 - › 5% d'augmentation de la part de l'immobilier logistique par rapport à 2020
 - › 42% du portefeuille immobilier logistique est situé aux Pays-Bas
- › Locataires diversifiés et solides
- › Prochaines étapes dans l'approche de (re)développement réussie par et avec #TeamIntervest:
 - › Le projet de redéveloppement dans le segment des bureaux: Greenhouse Woluwe Garden
 - › Projets de développement propres dans le segment logistique: Genk Green Logistics, Herentals Green Logistics, Puurs, Venlo et 's-Hertogenbosch
- › 350.000 m² avec une valeur immobilière de € 425 millions en projets en construction et potentiel de développement futur dont € 135 millions ont été investis à la fin de l'année 2021
- › Poursuite de l'optimisation de la structure de financement:
 - › Contraction du taux d'intérêt moyen à 1,8%
 - › Plus aucun financement à échéance jusqu'en 2023
 - › Augmentation à 4,1 ans de la durée moyenne restante des lignes de crédit à long terme par rapport à 3,8 ans fin 2020
- › Suffisamment de marge d'investissement grâce aux € 78 millions de lignes de crédit non utilisées (après couverture des billets de trésorerie émis)

ESG

- › Entrepreneuriat durable récompensé par un certificat « SDG Pioneer » de UNITAR
- › Une stratégie #connect2022 efficace qui pose les jalons de la création d'une feuille de route détaillée pour définir la politique ESG à long terme
- › Une analyse stratégique indique clairement quels immeubles peuvent répondre aux attentes futures et aux besoins changeants des utilisateurs en matière de durabilité et de bien-être; environ 86% de l'ensemble du portefeuille est à l'épreuve du temps

Prévisions

- › Pour 2022, Intervest prévoit un EPRA résultat similaire à celui de 2021
- › La croissance liée à la concentration stratégique sur les (re)développements propres commencera à porter ses fruits à partir de 2023, avec une augmentation attendue de l'EPRA résultat par rapport à 2022
- › Intervest a l'intention de proposer un dividende brut par action d'au moins € 1,53 pour l'exercice 2022

Les prévisions sont basées sur la connaissance et l'estimation actuelles des fluctuations des taux d'intérêt, le plan de croissance stratégique #connect2022 et sauf circonstances imprévues (comme les effets possibles de la crise du coronavirus et la poursuite de l'évolution de la situation géopolitique en Europe de l'Est).



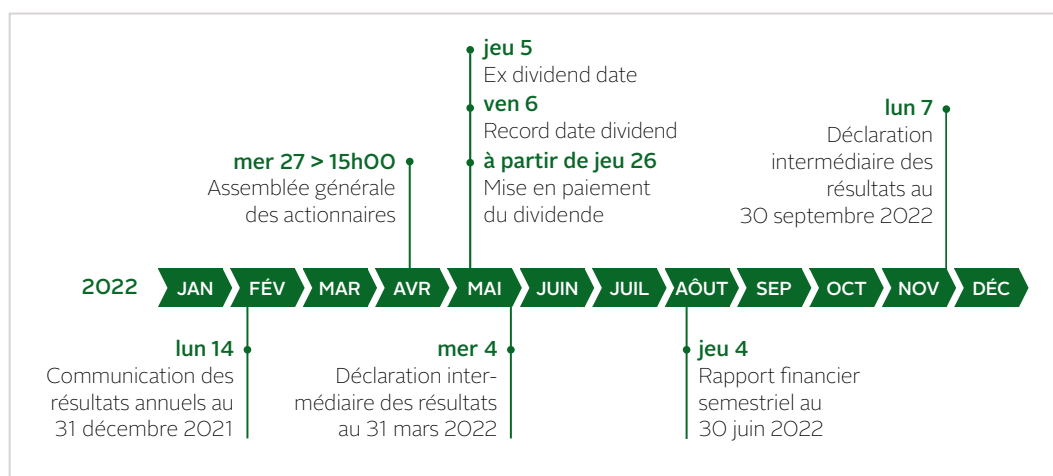
7 Chiffres clés consolidés sur 2 ans

en milliers €	31.12.2021	31.12.2020
Chiffres clés immobiliers		
Juste valeur de l'immobilier	1.208.944	1.017.958
Juste valeur de l'immobilier disponible à la location	1.098.820	965.796
Rendement locatif brut sur immobilier disponible à la location (en %)	6,4%	6,9%
Rendement locatif brut sur immobilier disponible à la location en cas de location à 100% (en %)	6,8%	7,4%
Durée moyenne restante des contrats de bail (jusqu'à la première échéance) (en années)	4,3	4,0
Durée moyenne restante des contrats de bail du portefeuille logistique (jusqu'à la première échéance) (en années)	5,3	4,8
Durée moyenne restante des contrats de bail des bureaux (jusqu'à la première échéance) (en années)	2,6	2,9
Taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille (en %)	94%	93%
Taux d'occupation du portefeuille logistique (en %)	100%	96%
Taux d'occupation du portefeuille logistique Pays-Bas (en %)	100%	98%
Taux d'occupation du portefeuille logistique Belgique (en %)	99%	95%
Taux d'occupation des bureaux (en %)	87%	88%
Surface locative brute (en milliers de m ²)	1.111	1.046
Chiffres clés financiers		
EPRA résultat	45.176	40.355
Résultat sur portefeuille	48.707	5.387
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	4.217	- 2.311
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE	98.100	43.431
Nombre d'actions copartageantes	26.300.908	25.500.672
Moyenne pondérée du nombre d'actions	25.983.006	25.164.126
Cours boursier à la date de clôture (en €/action)	28,20	22,55
Valeur nette (juste valeur) (en €/action)	23,67	21,46
Valeur nette (valeur d'investissement) (en €/action)	25,27	22,64
Prime par rapport à la juste valeur nette (en %)	19%	5%
Capitalisation boursière (en millions €)	742	575
Dividende brut (en €)	1,53 ¹	1,53
Rendement brut du dividende (en %)	5,4%	6,8%
Taux d'endettement (max. 65%)	45,0%	43,0%
Taux d'intérêt moyen des financements (en %)	1,8%	2,0%
Durée moyenne des financements à long terme (en années)	4,1	3,8
EPRA chiffres clés		
EPRA résultat (en €/action) (part du Groupe)	1,74	1,60
EPRA NTA (en €/action) ²	24,83	22,40
EPRA NRV (en €/action) ²	26,76	24,08
EPRA NDV (en €/action) ²	23,64	21,37
EPRA RIN (rendement initial net) (en %)	5,3%	5,7%
EPRA RIN ajusté (en %)	5,4%	5,8%
EPRA taux vacance locative (en %)	6,2%	7,3%
EPRA ratio de coûts (frais directs de vacance inclus) (en %)	17,9%	20,2%
EPRA ratio de coûts (hors frais directs de vacance) (en %)	16,5%	18,7%

¹ Sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale annuelle qui se tiendra en 2022.

² 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 NNAV 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.

8 Calendrier financier 2022¹

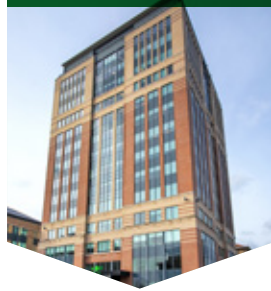


¹ D'éventuelles modifications du calendrier financier seront annoncées par un communiqué de presse, qui le cas échéant pourra être consulté sur le site web de la société, www.intervest.be.



9 Historique et étapes importantes

MECHELEN CAMPUS (PHASE 1) ACQUISITION IMMEUBLES DE BUREAUX



OEVEL - SITE LOGISTIQUE



Cotation sur Euronext Bruxelles (INTO)

Agrément de sicaf immobilière de droit belge
Acquisition d'immeubles de bureaux en périphérie bruxelloise

Premiers investissements dans l'immobilier logistique: 20 immeubles
Extension du portefeuille de bureaux dans la périphérie bruxelloise et à Mechelen Campus (phase 1)

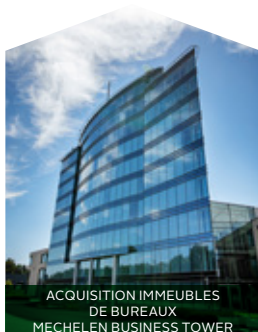
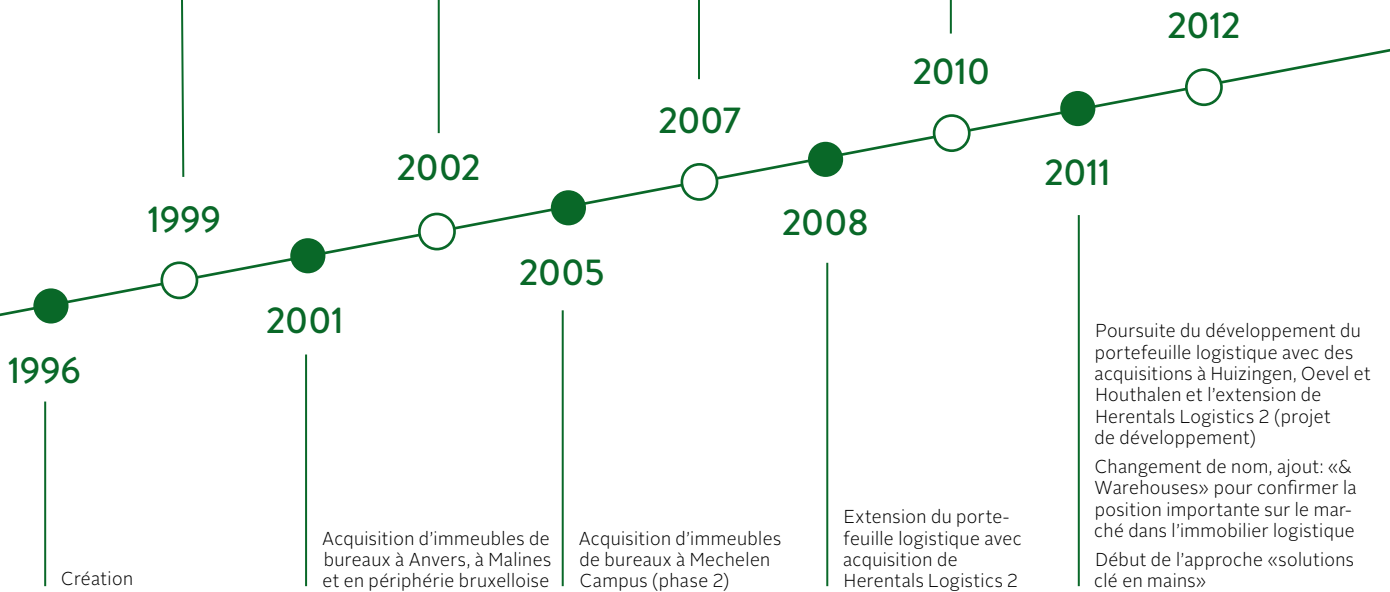
Acquisition d'immeubles de bureaux à Mechelen Campus (phase 3), dans la périphérie bruxelloise, Exiten
Extension du portefeuille logistique avec le site de Herentals Logistics 1

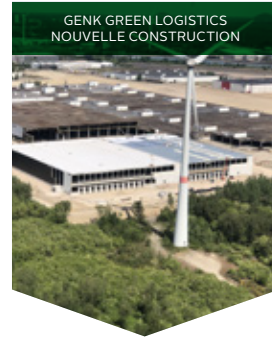
Premier placement privé d'emprunt obligataire réussi

Extension position dans l'immobilier logistique avec l'acquisition d'un deuxième site logistique à Oevel

Poursuite du profilage avec l'approche «solutions clés en mains»

Ouverture premier Greenhouse
coworking in Mechelen





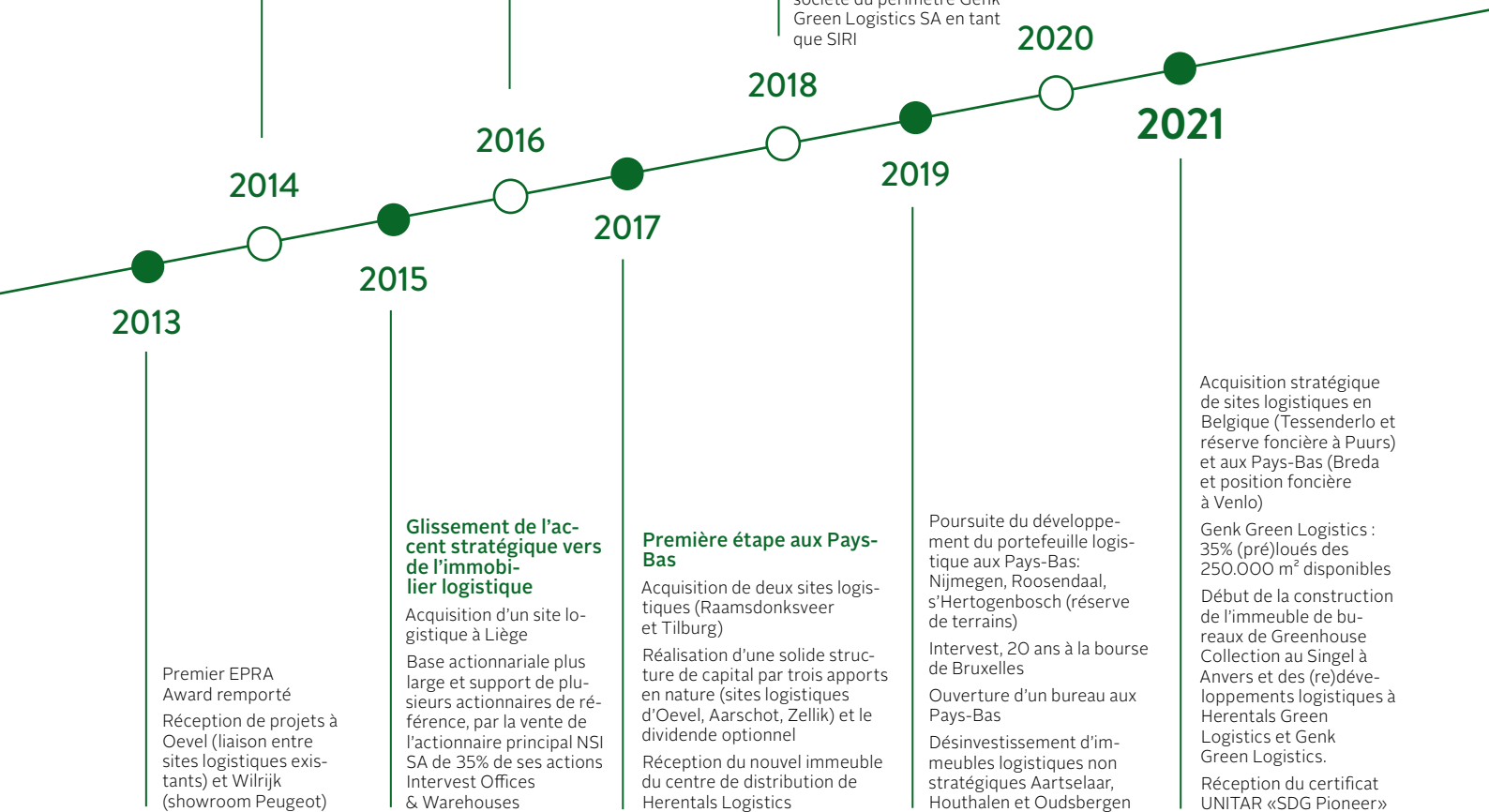
Placement d'obligations privé réussi
Conversion au statut de société immobilière réglementée (SIR)
Apport en nature du site logistique d'Oudsbergen

Réaménagement du portefeuille immobilier par le désinvestissement de cinq immeubles non stratégiques en périphérie bruxelloise
Ouverture du deuxième Greenhouse coworking au sein de Greenhouse Antwerp
Extension portefeuille de bureaux avec Intercity Business Park à Malines

Augmentation de capital réussie avec droit d'allocation irrévocable de € 99,9 millions
Six sites logistiques aux Pays-Bas, un en Belgique et un immeuble de bureaux en Belgique et redéveloppement de l'immeuble de bureaux Diegem en Greenhouse BXL avec troisième Greenhouse coworking
Acquisition d'un potentiel de développement substantiel par l'achat de la zone B de l'ancien site de Ford Genk: 250.000 m² et création de la société du périmètre Genk Green Logistics SA en tant que SIRI

Plan de croissance stratégique #connect2022

Juste valeur de plus de € 1 milliard
Réalisation sites logistiques durables (Eindhoven, Roosendaal et Merchtem) et immobilier avec futur potentiel de développement (Venlo, 's-Hertogenbosch, Herentals, Genk et Anvers)
Genk Green Logistics: réception première nouvelle construction de 25.000 m²
Corporate governance: conversion en administration duale





STRATÉGIE #CONNECT2022

- 1 Stratégie de croissance #connect2022
- 2 Stratégie d'investissement
- 3 Environnement-Société-Gouvernance (ESG)

1 Stratégie de croissance #connect2022

#CONNECT2022

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

Les quatre piliers de la stratégie (création de valeur, durabilité, orientation client et #TeamIntervest) sont indissociables. Ce lien étroit se reflète dans les objectifs établis pour la période 2020 - 2022.

- › 30% de croissance de la juste valeur du portefeuille immobilier
- › 10% de croissance de l'EPRA résultat par action
- › Augmentation de la durée locative moyenne: > 5 ans
- › Prolonger l'échéance des dettes
- › Gestion active de l'actif et du passif
- › Portefeuille de crédits équilibré

CRÉATION DE VALEUR



- › 100% de l'électricité consommée provient de sources durables
- › 80% du parc immobilier logistique est équipé de panneaux solaires
- › 80% du portefeuille immobilier est équipé de compteurs intelligents
- › 30% du portefeuille immobilier est certifié au moins BREEAM « Very Good ».

DURABILITÉ



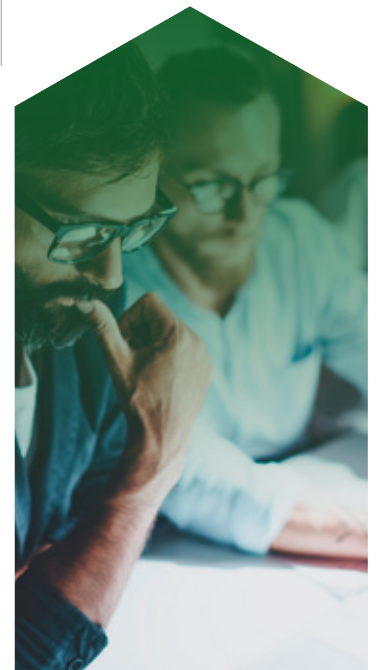
- › Améliorer la fidélité des clients en augmentant le nombre total d'années de location
- › Commencer à mesurer le NPS (Net Promotor Score), un indicateur de satisfaction et de loyauté

ORIENTATION CLIENT



- › Viser une motivation durable parmi les collaborateurs
- › Attirer et retenir des collaborateurs professionnels

ÉQUIPE INTERVEST



Création de valeur durable, orienté client avec une équipe motivée: #connect2022

La stratégie #connect2022 est basée sur quatre piliers étroitement liés: création de valeur, orientation client, durabilité et équipe Intervest.

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

C'est pourquoi #connect2022: la création de valeur pour toutes les parties prenantes avec la prise en compte des enjeux de durabilité dans différents domaines et le soutien d'une équipe robuste et orientée client sont indissociablement liés.

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

GUNTHER GIELEN, CEO INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES



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 les domaines des bureaux et de l'immobilier logistique, les deux segments du portefeuille immobilier.



CREATION DE VALEUR

Intervest entend atteindre, tant du côté des investissements que du côté des financements, les normes les plus élevées en matière de durabilité. En effet, Intervest a une vision très large de la durabilité et tient à créer une relation sur le long terme avec toutes ses parties prenantes. Notamment en communiquant de manière transparente avec les investisseurs et en tentant d'obtenir une réputation en tant qu'action à long terme avec un rendement récurrent et un faible profil de risque.

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



DURABILITÉ

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

Une orientation client proactive se reflète en fait dans l'ensemble de l'organisation. Toutes les fonctions essentielles à la gestion des clients et des biens immobiliers sont assurées en interne : location, finances et administration, services opérationnels et de facility management.



ORIENTATION CLIENT

Intervest veut être un employeur fiable qui offre à ses collaborateurs un environnement de travail attentionné dans lequel ils peuvent s'épanouir pleinement. Les valeurs de la société (professionnels et entrepreneurs, passionnés et enthousiastes, intègres et respectueux, ensemble et en équipe) et la culture d'entreprise jouent à cet égard un rôle important pour l'intégration de l'orientation client dans les activités quotidiennes.

Couvrir l'ensemble de la chaîne de valeur, de l'achat des terrains à la location sur le long terme, en se basant sur les connaissances propres, nécessite aussi la création d'un environnement de travail qui facilite le développement d'une équipe de collaborateurs motivés et dévoués. Un environnement où les personnes se font confiance, sont fières de ce qu'elles réalisent et s'amuse ensemble.



#TEAMINTERVEST

2 Stratégie d'investissement

Immobilier logistique

Portefeuille immobilier logistique: croissance dans les corridors logistiques en Belgique et aux Pays Bas

La Belgique et ses pays voisins sont idéalement situés d'un point géographique comme **base arrière logistique en Europe**, étant donné la présence de grands ports européens dans le delta du Rhin et la proximité d'une zone de chalandise au fort pouvoir d'achat dans un rayon de 500 km. Cela a résulté en un important développement du marché de l'immobilier logistique. La demande d'immobilier logistique continuera de croître à l'avenir, grâce au développement de l'e-commerce.

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

Pour les nouvelles acquisitions ou les développements, Intervest s'est prioritairement concentrée en Belgique sur les trois principaux axes logistiques: Anvers - Bruxelles - Nivelles, Anvers - Limbourg - Liège et Anvers - Gand - Lille.

Aux Pays-Bas, les acquisitions se concentrent 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.

“Créer de la valeur de manière durable, dans un souci d'amélioration continue de la qualité des immeubles, pour des clients dans deux segments: les bureaux et l'immobilier logistique, tel est le cœur de la stratégie #connect2022. L'acquisition des immeubles qui génèrent des flux de trésorerie à court terme est subordonnée au (re)développement d'immeubles et de sites pour générer des flux de trésorerie à plus long terme.

Marché des bureaux

Répondre efficacement aux changements sur le marché locatif et réorientation du type d'immeuble en continuant à développer le concept Greenhouse

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

Intervest répond aussi activement à l'évolution du marché du travail avec Greenhouse, un concept de bureau inspirant pour le travail mobile et flexible, situé à Anvers, Bruxelles et Malines. Chaque site Greenhouse a son propre caractère et offre à la communauté Greenhouse un environnement hospitalier, professionnel et inspirant, avec des services de restauration, un intérêt particulier pour la communauté et de nombreux événements.

Même dans un contexte professionnel, le besoin de contacts sociaux et d'interaction humaine demeure. Avec des bureaux sur mesure, des bureaux équipés et des espaces de coworking, des solutions pour les réunions et l'organisation d'événements, ainsi qu'un large éventail de services, Intervest continue à donner du contenu au concept Greenhouse et poursuit son objectif de "décharger" le client. Le développement ultime de ce concept de bureau inspirant se trouve à Anvers sous le nom de Greenhouse Collection at the Singel à partir de la mi-2022.

Greenhouse Collection veut inspirer les gens et les faire travailler ensemble. Grâce à un concept d'intérieur spécifique offrant de nombreux espaces privés en combinaison avec des zones partagées, et en mettant tout en œuvre pour la durabilité et la technologie, une expérience de bureau de niveau supérieur est offerte.

Dans le cadre de la réorientation du **portefeuille de bureaux**, Intervest désinvestit progressivement les bureaux qui ne répondent pas suffisamment aux attentes futures. L'accent reste mis sur des emplacements stratégiques, où la population étudiante est importante, aussi bien dans des centres urbains que sur des campus en dehors des villes. Les réinvestissements sont axés sur des bâtiments présentant un caractère particulier en termes de multifonctionnalité, d'architecture, de durabilité et de qualité, où travailler est une expérience et où le concept Greenhouse peut être mis en œuvre.

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

Caractéristiques du portefeuille

Intervest a un **portefeuille immobilier mixte** de € 1.209 millions, composé de 68% d'immobilier logistique et de 32% d'immeubles de bureaux (au 31 décembre 2021).

Un large portefeuille offre indéniablement une série d'avantages:

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

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

Critères immobiliers:

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

Critères financiers:

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

Le free float de l'action d'Intervest s'élève à 85% au 31 décembre 2021.

Liquidité de l'action

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

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

3 Environnement-Société-Gouvernance (ESG)

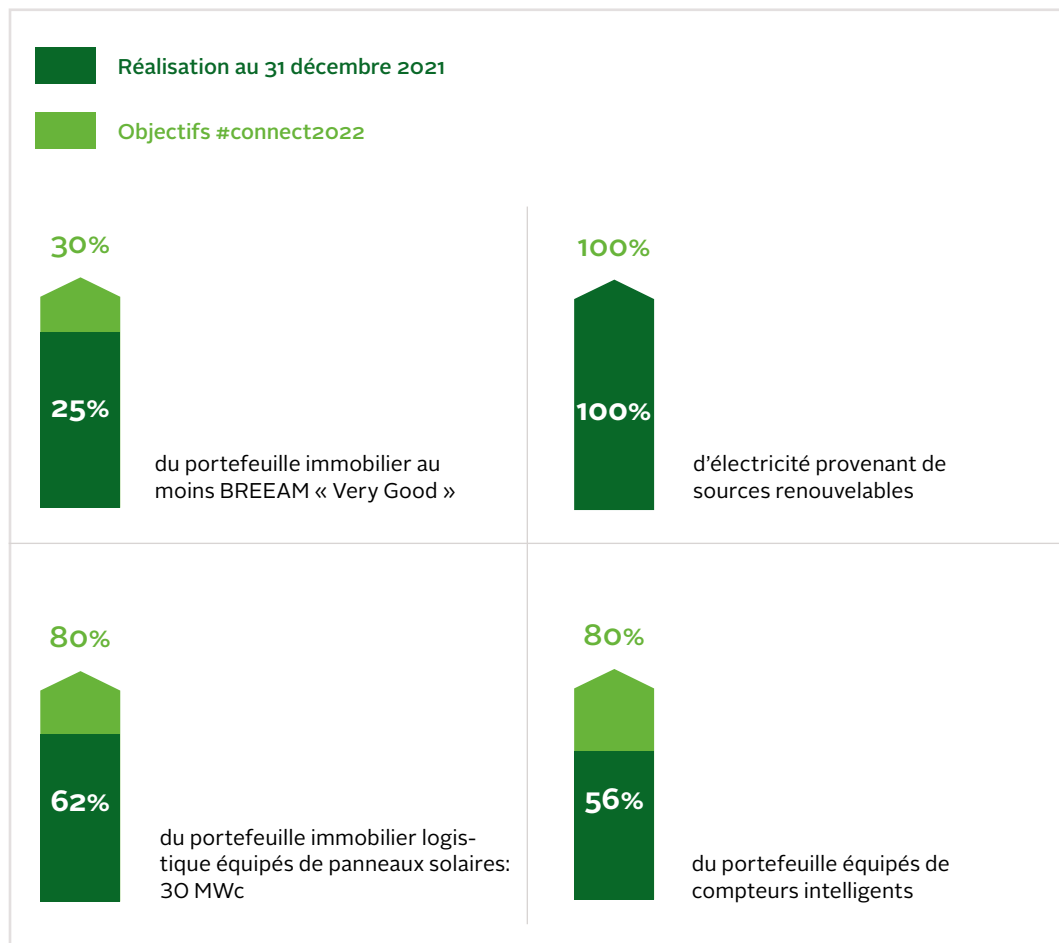
Stratégie #connect2022 efficace qui pose les jalons de la création d'une feuille de route détaillée pour définir la politique ESG à long terme

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. L'entreprise entend donc mettre en place et déployer une politique ESG solide.

Outre les objectifs concrets et mesurables de la stratégie #connect2022 concernant les bâtiments durables, cette vision large se traduit également par une politique transparente et intègre qui accorde aussi de l'importance à la santé et au bien-être des clients et des collaborateurs.

Bâtiments durables

CHIFFRES CLÉS



En 2021, Intervest s'est également activement attelée à la création de valeur durable à l'intérieur et autour des bâtiments du portefeuille immobilier.

- › L'objectif est que 30% du portefeuille immobilier bénéficient au moins d'une certification BREEAM « Very good ». Au 31 décembre 2021, 25% des bâtiments sont certifiés au moins BREEAM « Very Good ».
- › Intervest compte équiper 80% de son immobilier logistique d'installations photovoltaïques. Au 31 décembre 2021, 62% des bâtiments du portefeuille logistique en sont équipés, ce qui représente une installation de 30 MWh, soit les besoins énergétiques de 7.730 ménages, l'équivalent de l'absorption de CO₂ de 974 hectares de forêts et l'élimination d'environ 9.740 tonnes d'émissions de CO₂.
- › 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 2021, un système de contrôle d'énergie a été installé dans 56% du portefeuille immobilier.
- › 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 pour la fourniture d'électricité à partir de sources renouvelables.

Panneaux 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 économes 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 seulement quelques-unes des nombreuses manières de fournir des bâtiments durables.

En 2021, un projet a été lancé en vue d'analyser les espaces de stationnement de chaque site du portefeuille afin d'évaluer la possibilité d'y installer des bornes de recharge pour les véhicules électriques (PHEV et FEV). L'appel d'offres a eu lieu fin 2021. Le placement des premières bornes de recharge est prévu au deuxième trimestre 2022.

La durabilité repose également sur la numérisation. Intervest intègre de nouvelles technologies numériques pour simplifier les processus opérationnels et optimiser la communication avec les parties prenantes. La numérisation approfondie qui est appliquée au projet de bureaux iconique Greenhouse Collection at the Singel à Anvers en est un exemple. Les utilisateurs du bâtiment peuvent utiliser leur smartphone pour entrer dans le bâtiment, réserver des salles de réunion, laisser entrer des invités et régler la température sur leur lieu de travail. Le parking est équipé d'un système de stationnement intelligent. Ces solutions numériques augmentent le bien-être et contribuent à une utilisation optimale des espaces disponibles et de la consommation d'énergie.

Santé & Bien-être

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, par exemple, les travailleurs ? La partie bureau de l'immeuble de Nouwens Logistics Breda récemment acquis affiche ainsi un score élevé parce qu'elle dispose d'espaces de détente avec douches, billard, etc.

Ces équipements complémentaires 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... font partie des aspects santé et bien-être de la politique de durabilité et du positionnement de l'entreprise, qui vise à « décharger » les clients et à aller *beyond real estate*.

En 2021, la mission *beyond real estate* d'Intervest se traduira à nouveau par un certain nombre de projets de solutions clés en main uniques axés sur la durabilité. Ainsi, l'imposant hall d'entrée de l'immeuble de bureaux à Malines-Nord a été retravaillé en vue de créer une expérience agréable pour les locataires de la Mechelen Business Tower. Le hall d'entrée est notamment décoré de plantes, ce qui rend l'espace beaucoup plus vivant et frais, mais aussi plus agréable pour prendre un café ou accueillir un visiteur. À Greenhouse Mechelen, les récents travaux d'aménagement, combinant éléments en bois et plantes, ont également permis de rendre l'endroit plus frais et agréable.

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 sont sondés : allant de la satisfaction par rapport aux immeubles dans lesquels les clients sont hébergés jusqu'à la satisfaction par rapport aux services procurés par Intervest, ainsi qu'aux attentes des clients. En général, les résultats peuvent être considérés comme satisfaisants, surtout concernant les commodités de base qui sont offertes. 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 continuera d'agir tenant compte de ces informations dans le courant de 2022.

Intervest veille également au bien-être de la communauté locale là où elle possède des sites. L'entreprise a ainsi fait don de cinq séchoirs de chantier à la province de Liège, qui a été sévèrement touchée par des inondations en juillet. Ces inondations ont causé des dégâts énormes et ont rendu de nombreuses habitations pratiquement inhabitables. Avec ces séchoirs de chantier, la Maison sociale de l'Énergie (appartenant au CPAS de Verviers) a pu aider jusqu'à 25 familles.

Gouvernance d'entreprise

Plusieurs changements organisationnels ont eu lieu au sein de la société au cours du premier semestre de 2021. Ann Smolders a été nommée membre du conseil de surveillance lors de l'assemblée générale des actionnaires du 28 avril 2021. Le conseil de surveillance d'Intervest du 5 mai 2021 a par la suite nommé Ann Smolders présidente du conseil de surveillance. Toujours au conseil de surveillance, Marc Peeters a été, après approbation par la FSMA, coopté en tant que membre, une nomination qui sera proposée lors de la prochaine assemblée générale d'Intervest. Au conseil de direction, Joël Gorsele a été nommé cio et Vincent Macharis cfo. Tous deux ont également été nommés dirigeants effectifs.

Ces changements au sein du conseil de surveillance et du conseil de direction débouchent sur une équipe renouvelée qui, avec l'ensemble de l'équipe #TeamIntervest, est prête à créer de la valeur durable pour toutes les parties prenantes.

En résumé

Au **niveau stratégique**, une équipe axée sur la durabilité a été mise en place dans le courant de 2021. Cette équipe réunit l'expertise des différentes activités de l'entreprise (gestion immobilière et projets de (re) développement). L'équipe durabilité est responsable du développement et du suivi de la stratégie ESG.

Au **niveau opérationnel**, Intervest veille à ce que tous les collaborateurs partagent la même vision de la durabilité. De nombreuses actions ont déjà été menées ces dernières années dans le domaine de la durabilité. Avec le développement de sa politique ESG, Intervest entend rendre les processus plus structurés et systématiques.

“ L'amélioration des performances ESG fait partie intégrante de la stratégie de création de valeur à long terme et est ancrée dans l'ADN d'Intervest.

GUNTHER GIELEN, CEO INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES



Malines) Mechelen Campus - borne de recharge pour voitures électriques

Dans cette optique, un **groupe de travail sur l'innovation et la digitalisation** a été créé dans le but, d'une part, d'examiner quels projets et applications TIC peuvent être mis en place afin de rendre les processus opérationnels et la collaboration plus efficaces et, d'autre part, de réaliser des projets qui ont un impact, créent de la valeur et participent à la satisfaction des clients.

Invest évalue en permanence dans quelle mesure ses processus d'investissement et de gestion sont conformes aux **normes** internationales suivantes:

- › Les 17 objectifs de développement durable (ODD) des Nations unies¹
- › Les 10 principes du United Nations Global Compact²
- › Les recommandations de meilleures pratiques en matière de développement durable de la European Public Real Estate Association (EPRA sBPR)³
- › Le règlement Taxonomie de l'UE⁴

Fin 2020, les 17 ODD (Objectifs de développement durable des Nations unies) ont été abordés dans la politique de durabilité d'Invest. En octobre 2021, Invest a reçu le certificat de « SDG pioneer » (pionnier ODD), internationalement reconnu, des mains de Alex Mejia, division director de l'UNITAR.

Invest est clairement sur la bonne voie pour atteindre les objectifs durables concrets repris dans sa stratégie #connect2022.

Le Rapport de durabilité 2021 rend compte des objectifs de durabilité plus larges de l'ONU et des EPRA performance measures propres à l'immobilier dans un rapport séparé et est disponible sur www.invest.eu.

En s'appuyant sur les bases déjà posées de cette stratégie #connect2022 efficace, l'élaboration d'une feuille de route détaillée a été entamée afin de définir la politique ESG d'Invest à long terme. En 2022, Invest poursuivra ainsi l'élaboration d'une charte ESG comprenant des objectifs concrets tels que, par exemple, la réduction des émissions de CO₂. Cette charte intégrera la durabilité dans toutes les activités de la société et veillera à une optimisation continue afin d'entreprendre durablement au sein d'Invest et en rapport avec les parties prenantes.

La stratégie ESG d'Invest s'articulera autour de quatre domaines d'intervention qui abordent les tendances environnementales, sociales et de gouvernance les plus pertinentes afin de créer de la valeur pour toutes les parties prenantes.

- › Immeubles à l'épreuve du temps
- › Transition énergétique
- › Santé et bien-être
- › Transparence

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

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

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

4 https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/banking-and-finance/sustainable-finance/eu-taxonomy-sustainable-activities_fr



Remise du certificat de pionnier ODD > Gunther Gielen, ceo d'Invest (à gauche), Alex Mejia, division director UNITAR (à droite)



RAPPORT D'ACTIVITÉS

1 Rapport immobilier

- 1.1. Transactions et développements en 2021
- 1.2. Composition du portefeuille
- 1.3. Aperçu du portefeuille
- 1.4. Évaluation du portefeuille par les experts immobiliers
- 1.5. Le marché de l'immobilier logistique et des bureaux

2 Rapport financier

- 2.1. Résultats financiers 2021
- 2.2. Structure financière
- 2.3. Affectation du bénéfice 2021

3 EPRA Best Practices

4 Prévisions 2022

- 4.1. Investissements et potentiel de développement
- 4.2. EPRA résultat et dividende brut
- 4.3. Calendrier financier 2022

5 Invest en bourse

- 5.1. Données boursières
- 5.2. Dividende et actions
- 5.3. Actionnaires

1 Rapport immobilier

Une politique de location active permet d'augmenter le taux d'occupation logistique et les revenus locatifs futurs, de stabiliser la durée restante jusqu'à l'échéance et d'améliorer la qualité du portefeuille. Des investissements comme fondement de la création de valeur future.

CHIFFRES CLÉS



€ 1,2 milliard

Juste valeur du portefeuille
+35% depuis début 2020



94%

Taux d'occupation

100% Immobilier logistique Pays-Bas

99% Immobilier logistique Belgique

87% Bureaux



4,3 ans

Durée moyenne restante
des contrats de bail
(jusqu'à la première échéance)

5,3 ans Immobilier logistique
2,6 ans Bureaux



6,4%

Rendement locatif brut

5,6% Immobilier logistique
8,2% Bureaux



55 bp

Contraction moyenne
des rendements dans
l'immobilier logistique



68% immobilier
logistique

32% bureaux

+5 p% part de l'immobilier
logistique depuis fin 2020

En 2021, Intervest a continué à mettre l'accent sur la création de valeur durable dans les projets en construction, tant en Belgique qu'aux Pays-Bas et sur les deux segments. En outre, la politique locative active et dynamique, attentive aux attentes des locataires (potentiels), génère des KPI solides, tant pour le portefeuille existant que pour les projets. #TeamIntervest réalise ainsi des jalons importants dans son plan de croissance stratégique #connect2022 et jette des bases solides pour l'avenir.

CHIFFRES CLÉS*	31.12.2021					31.12.2020				
	IMMOBILIER LOGISTIQUE		BUREAUX		TOTAL	IMMOBILIER LOGISTIQUE		BUREAUX		TOTAL
	Belgique	Pays-Bas	Total immobilier logistique	Total bureaux		Belgique	Pays-Bas	Total immobilier logistique	Total bureaux	
Juste valeur des immeubles de placement (en milliers €)	480.239	342.282	822.521	386.423	1.208.944	353.405	282.897	636.302	381.656	1.017.958
Juste valeur des biens immobiliers disponibles à la location (en milliers €)	422.400	336.800	759.200	339.620	1.098.820	336.654	280.774	617.428	348.368	965.796
Loyers contractuels (en milliers €)	27.850	17.401	45.251	27.767	73.018	22.175	16.091	38.266	28.490	66.756
Rendement locatif brut des biens immobiliers disponibles à la location (en %)	6,0%	5,2%	5,6%	8,2%	6,4%	6,6%	5,7%	6,2%	8,2%	6,9%
Rendement locatif brut (y compris valeur locative estimée sur inoccupation) des biens immobiliers disponibles à la location (en %)	6,1%	5,2%	5,7%	9,5%	6,8%	6,9%	5,8%	6,4%	9,2%	7,4%
Durée moyenne restante des contrats de bail (jusqu'à la première échéance) (en années)	4,4	6,6	5,3	2,6	4,3	3,4	6,8	4,8	2,9	4,0
Durée moyenne restante des contrats de bail (jusqu'en fin de contrat) (en années)	5,6	8,0	6,5	3,8	5,5	5,2	7,0	5,9	4,5	5,3
Taux d'occupation (EPRA) (en %)	99%	100%	100%	87%	94%	95%	98%	96%	88%	93%
Nombre de sites louables	22	15	37	14	51	21	14	35	14	49
Surface locative brute (en milliers de m ²)	552	313	865	246	1.111	490	310	800	246	1.046

* Tous les concepts et leur calcul sont repris dans un lexique sur le site web www.intervest.be, appelé « Liste de terminologie et mesures alternatives de performance » et dans le Rapport Annuel.

1.1 Transactions et développements en 2021

1.1.1 Acquisitions en 2021

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

Breda (NL) – Siège social de Nouwens Transport Breda: extension dans le sud des Pays-Bas via un contrat de sale-and-lease-back durable¹

Au troisième trimestre de 2021, Intervest poursuivi son expansion dans le sud des Pays-Bas avec un premier site logistique à Breda, via une convention sale-and-lease-back pour le siège principal de la société de transport du Brabant-Septentrional Nouwens Transport Breda.

Ce bâtiment logistique moderne et durable d'environ 2.500 m² est neutre sur le plan énergétique et dispose d'une installation photovoltaïque. Ce bâtiment comprend également un immeuble de bureaux indépendant d'environ 1.000 m² et un parking de 20.000 m².

La convention de sale-and-lease-back prévoit, de plus, une extension de 3.650 m² d'entrepôt adossé à l'entrepôt déjà existant, créant ainsi un espace logistique de 6.000 m² au total à côté de l'espace de bureaux. Cette transaction se concrétisera à la réception de la nouvelle construction et est prévue au cours du premier trimestre 2022. L'extension répondra à des normes de qualité élevées.

L'ensemble du site a été acheté pour € 17,3 millions, ce qui représente un rendement initial brut de 5,22%. € 13,7 millions ont déjà été payés en 2021.

Nouwens Transport Breda loue l'ensemble du site pour une durée de 17,7 ans sous un régime de triple net.



Pays-Bas - Breda } Nouwens Transport

Puurs - « Het Ooievaarsnest » (BE): position de terrain stratégique pour le développement durable

Avec l'acquisition de Puurs Green Logistics SA (anciennement De Tafelberg SA), Intervest dispose de 15,6 hectares, connus sous le nom de « Het Ooievaarsnest », pour le développement d'un nouveau site logistique durable le long de l'A12 Anvers-Bruxelles.²

Le terrain acquis dispose de deux éoliennes, est idéalement situé à la sortie Ruisbroek de l'A12 et offrira un espace pour plus de 50.000 m² d'entrepôts durables après avoir passé les procédures de permis nécessaires.



Puurs } « Het Ooievaarsnest »

Le début des travaux d'infrastructure et de terrassement est prévu pour 2023.

Le projet devrait, selon les prévisions, contribuer à l'EPRA résultat de 2024.

Les dernières techniques de construction durable seront utilisées pour la réalisation du projet. Le projet consistera en une combinaison de grandes et de plus petites unités et permettra à Intervest de se développer de manière flexible en même temps que ses clients et de pouvoir ainsi toujours se présenter comme un partenaire immobilier fiable.

La transaction est financée par les lignes de crédit existantes disponibles d'Intervest auprès d'institutions financières.

1 Voir le communiqué de presse du 15 juin 2021: « Intervest poursuit son expansion dans le sud des Pays-Bas avec un premier site logistique à Breda ».

2 Voir le communiqué de presse du 16 novembre 2021: « Intervest Offices & Warehouses acquiert une position de terrain stratégique pour un projet de développement durable le long de la A12 Anvers-Bruxelles ».

Tessengerlo - Havenlaan (BE): une opération de sale-and-lease-back contribue à la formation de clusters

Intervest acquiert, par le biais d'une transaction sale-and-lease-back, un terrain de 60.000 m² situé sur la Havenlaan à Tessengerlo.¹ Idéalement situé à la sortie de l'autoroute E313 Anvers-Liège, le terrain comprend un entrepôt de plus de 23.000 m² avec bureaux annexes, exploité par Advanced Power Solutions, avec qui un contrat de bail de 20 ans a été conclu dans des conditions conformes au marché.

Le terrain contient une éolienne dont l'énergie produite est prélevée par le locataire. La transaction d'une valeur d'investissement d'environ € 30 millions offre à Intervest des perspectives d'avenir pour, à long terme, développer le site de manière stratégique et durable.

Par cette acquisition, Intervest renforce encore son portefeuille logistique avec un site qui s'inscrit dans la stratégie de clusters du segment logistique, étant donné sa proximité avec les autres sites d'Intervest à Herentals, Oevel, Tessengerlo et Wommelgem, également situés le long de l'E313. La présence d'une éolienne sur le site permet à l'entreprise de continuer à rendre son portefeuille plus durable.

La transaction est financée par les lignes de crédit existantes disponibles d'Intervest auprès d'institutions financières.

Venlo (NL): renforcement du cluster via une position de terrain stratégique

L'acquisition définitive de la position de terrain à Venlo², à côté des immeubles existants d'Intervest, donne corps à la possibilité de développement supplémentaire d'un immeuble logistique d'environ 10.000 m², selon les normes BREEAM « Outstanding ».

La position de terrain est idéalement située sur le terrain industriel Venlo Trade Port, qui dispose d'un accès trimodal de par sa proximité avec les sorties d'autoroute, quasiment à côté du terminal ferroviaire ECT et à petite distance du terminal de barges. Ce qui constitue un atout unique par rapport aux emplacements concurrentiels.

Étant donné la disponibilité limitée de superficies de moindre envergure dans la région de Venlo et l'emplacement de première classe de ce site, le potentiel de location de la position de terrain est jugé positif.

1 Voir le communiqué de presse du 14 janvier 2022: « Intervest acquiert un site de 60.000 m² à Tessengerlo ».

2 Voir le communiqué de presse du 27 mai 2021: « Intervest signe l'acte de livraison d'une position de terrain à Venlo ».



1.1.2 Projets en construction et potentiel de développement

Outre l'immobilier disponible à la location, Interinvest dispose également de projets en construction et d'un potentiel de développement futur. La superficie locative totale (potentielle) s'élève ainsi à environ 350.450 m².

Sur la base des données actuelles du marché immobilier, Interinvest prévoit pour le total de ces projets une valeur possible comprise entre € 375 millions et € 425 millions. Par rapport à la valeur totale des immeubles de placement au 31 décembre 2021, cela signifie une éventuelle augmentation de valeur future du portefeuille immobilier oscillant entre € 241 millions et € 290 millions sur la période 2022 - 2025.

	Segment	Type	Pays	GLA (potentiel) en m ²	Réception prévue	BREEAM
Genk Green Logistics	Logistique	Développement	BE	10.000	2022	Excellent
Genk Green Logistics	Logistique	Développement	BE	20.000	2022	Excellent
Genk Green Logistics	Logistique	Développement	BE	21.000	2022	Excellent
Herentals Green Logistics	Logistique	Développement	BE	20.250	2022	Excellent
Greenhouse Collection at the Singel	Bureaux	Redéveloppement	BE	15.000	2022	Excellent
PROJETS EN CONSTRUCTION				86.250		
Genk Green Logistics	Logistique	Développement	BE	164.000	2022-2025	Excellent
Puurs*	Logistique	Développement	BE	50.000	2024	
Herentals Green Logistics	Logistique	Développement	BE	8.000		
's-Hertogenbosch Rietvelden	Logistique	Développement	NL	8.500		Outstanding
Venlo*	Logistique	Développement	NL	10.000		Outstanding
POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT				240.500		
Greenhouse Woluwe Garden**	Bureaux	Redéveloppement	BE	23.700	2023	Outstanding
FUTUR PROJET DE DÉVELOPPEMENT				23.700		
TOTAL PROJETS				350.450		

* Ces sites ont été acquis en 2021, pour plus de détails, veuillez vous référer à la section «Acquisitions en 2021» du présent Rapport Annuel.

** Woluwe Garden sera redéveloppé en Greenhouse Woluwe Garden et est encore considéré au 30 septembre 2021 comme immobilier disponible à la location.

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

Année commercialement réussie avec déjà 35% des 250.000 m² disponibles (pré)loués

La réalisation du projet de redéveloppement de Genk Green Logistics se déroule comme prévu. Sur la zone B de l'ancien site Ford, un complexe logistique et semi-industriel d'environ 250.000 m², composé de 21 unités entre 8.000 m² et 20.000 m² et divisé en trois blocs, est construit avec une certification BREEAM « Excellent ». Sur le site, durabilité et multimodalité vont de pair.

En avril 2021, Genk Green Logistics a conclu une convention de bail pour deux unités avec Eddie Stobart Logistics Europe et ce, pour une période de trois ans¹ Ce prestataire de services logistiques s'est installé dans les premières unités du bloc Galaxy en juin 2021. Fin 2021, un contrat a également été conclu avec ce même prestataire de services logistiques pour un entrepôt à construire d'une superficie totale de 20.000 m². La réception de ces deux nouvelles unités est prévue pour le deuxième trimestre 2022.²

Plus tôt cette année, une convention built-to-suit³ a été conclue avec P&O Ferrymasters pour un entrepôt de plus de 10.000 m². Cette nouvelle unité a été réceptionnée fin 2021 et le bail de cinq ans a débuté.

En septembre 2021, un contrat de bail à long terme a été conclu avec le troisième locataire⁴, Neovia Logistics, pour une unité à construire de plus de 10.000 m², avec 1.000 m² de mezzanine et 500 m² de bureaux. Les travaux de construction ont débuté et la réception de cet entrepôt est prévue pour le deuxième trimestre de 2022.

Pour Genk Green Logistics, l'année 2021 se termine avec l'arrivée de Nippon Express Belgium, de nouveau un acteur logistique international. Un bail de cinq ans a été conclu pour un entrepôt à construire d'une superficie totale de 21.000 m², bureaux compris. La réception de cette unité est prévue pour le deuxième trimestre de 2022.

2021, une année réussie sur le plan commercial pour ce projet logistique durable dans la Logistics Valley Flanders, se clôture avec déjà 35% des 250.000 m² disponibles (pré)loués. La commercialisation de Genk Green Logistics bat son plein et diverses discussions sont en cours avec plusieurs entreprises nationales et internationales intéressées.

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



Genk) Genk Green Logistics

- 1 Voir le communiqué de presse du 20 avril 2021: « Genk Green Logistics attire son premier locataire »
- 2 Voir le communiqué de presse du 21 décembre 2021: « Genk Green Logistics conclut deux contrats built-to-suit pour un total de plus de 40.000 m² d'entrepôts ».
- 3 Voir le communiqué de presse du 10 juin 2021: « Genk Green Logistics accueille un deuxième locataire sur l'ancien site Ford ».
- 4 Voir le communiqué de presse du 7 septembre 2021: « Genk Green Logistics attire un nouveau locataire sur l'ancien site Ford ».

Herentals Green Logistics (BE): cluster durable de 45.000 m² de bureaux et de logistique¹

Intervest développe sur le site de 18 hectares à Herentals environ 42.000 m² d'entrepôts avec un cross-dock, environ 3.000 m² d'espaces de bureaux et prévoit également une tour de stationnement sur cinq niveaux avec plus de 400 places de stationnement. Un cluster durable unique de bureaux et d'immobilier logistique d'un total de plus de 100.000 m² est ainsi créé sur l'Atealaan à Herentals.

La construction de cinq unités selon les normes BREEAM « Excellent » a commencé sous la supervision de #TeamIntervest. Les travaux de construction se déroulent selon le planning.

Un bail pour 22.000 m² a déjà été conclu pour une période de 13,5 ans avec STG. Les travaux de construction de cette unité ont été réceptionnés en octobre 2021. La réception des 14.000 m² suivants est prévue pour le premier trimestre de 2022. La commercialisation des autres unités est en cours et des discussions avec des parties intéressées se trouvent à un stade avancé.

Sur le site existant de 50.912 m² à Herentals, suite au départ fin 2021 de Nike Europe Holding (33.356 m²) déjà annoncé précédemment, des contrats ont été conclus avec deux nouveaux locataires, à savoir Biscuiterie Thijs et la société de transport Van de Poel.

Biscuiterie Thijs loue une unité de plus de 10.000 m² et 2.000 m² de mezzanine, avec également des bureaux pour une superficie totale de 898 m². Le contrat a été conclu pour une durée maximale de 5 ans et 3 mois. Le contrat avec Transport Van de Poel a été initialement conclu pour 10.000 m² et 2.000 m² de mezzanine et a été étendu de 12.000 m² supplémentaires au quatrième trimestre de 2021. Les contrats ont été conclus pour une durée maximale de 10 ans et 4 mois. Les deux locataires se sont entre-temps installés sur le site. Le contrat de bail de Nike Europe Holding a par conséquent été résilié de façon anticipée dans le courant du troisième trimestre 2021 et une indemnité de rupture a été perçue. Les transactions ont permis de renforcer encore la diversité sur le site de Herentals.

¹ Voir le communiqué de presse du 30 juin 2021: « Intervest conclut un contrat avec Schrauwen Sanitair en Verwarming pour 22.000 m² d'espace de stockage et de bureaux dans le projet de développement Herentals Green Logistics ».



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

Un bâtiment déjà iconique le devient encore plus

En novembre 2020, Intervest a acquis un projet de rénovation de bureaux à un excellent emplacement le long du Singel à Anvers¹. À l'issue du parcours de rénovation, ce projet « state-of-the-art » sera l'un des immeubles de bureaux de premier ordre d'Anvers.

L'objectif d'Intervest est de réaliser sur ce site un projet « smart » rénové, durable et tourné vers l'avenir, en faisant appel à des techniques de pointe et en se conformant aux normes de construction BREEAM « Excellent ». Le bâtiment compte six étages abritant de grands espaces, 15.000 m² de bureaux et 184 emplacements de stationnement.

La commercialisation en tant que Greenhouse Collection at the Singel, un concept de bureaux intégrant des éléments des Greenhouse-hubs existants et y associant une expérience de bureau exclusive, a débuté. Durabilité, innovation et expérience sont les mots clés pour décrire Greenhouse Collection. Greenhouse Collection a été conçue par Intervest dans l'esprit de sa philosophie relative aux espaces de travail et répondra à des besoins de flexibilité, qualité, connexion et expérience. En plus d'un éventail varié de solutions de bureau, comme des espaces privés, des serviced offices et espaces de coworking, un centre de réunion à part entière et une boardroom aux finitions luxueuses contribueront à la vie professionnelle sur place. Et pour aller réellement *beyond real estate*, Greenhouse Collection intégrera également de subtils éléments culturels, artistiques et gastronomiques.



Anvers) Greenhouse Collection at the Singel - artist impression

Ce projet, qui, selon les prévisions, générera des revenus locatifs au cours du deuxième semestre de 2022, s'inscrit dans le cadre de la stratégie #connect2022, qui vise une réorientation vers des immeubles de bureaux plus orientés vers l'avenir dans des villes avec une population étudiante comme Anvers. Intervest a d'emblée repris la suite du développement en gestion propre, prenant ainsi directement en main une plus grande partie de la chaîne de valeur.

's-Hertogenbosch (NL): développement de nouvelles constructions sur le site logistique de Rietvelden

Le potentiel de développement à 's-Hertogenbosch est issu de l'extension d'un cluster logistique après l'achat plus tôt en juin 2020² de quatre bâtiments à côté de la position de terrain qui est déjà en la possession d'Intervest depuis août 2019.

Ce projet built-to-suit comprend un entrepôt, une mezzanine et un bureau et crée une valeur supplémentaire durable d'environ 8.500 m², selon les normes BREEAM « Outstanding ».

Compte tenu de la disponibilité limitée de projets immobiliers et sites de développement comparables dans cette région, le potentiel locatif est considéré comme positif.

1 Voir le communiqué de presse du 18 novembre 2020: « Intervest acquiert un prestigieux projet de bureaux à un emplacement de premier ordre à Anvers ».
2 Voir le communiqué de presse du 8 juin 2020: « Intervest Offices & Warehouses acquiert le site Rietvelden à 's-Hertogenbosch ».

1.2 Composition du portefeuille

Les activités et les résultats d'Interinvest 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'Interinvest est toutefois atténué par la composition du portefeuille, la durée des contrats de bail, la répartition du risque selon la nature et la qualité des locataires, la diversification sectorielle du portefeuille et l'emplacement et la qualité des immeubles.

La gestion opérationnelle et immobilière de tous les immeubles d'Interinvest s'effectue entièrement au niveau interne¹ afin de garantir une relation continue avec les clients et ainsi créer de la valeur. Grâce au savoir-faire des équipes d'asset et property management, qui se tiennent exclusivement au service des clients-locataires, les clients dans les deux segments du portefeuille immobilier 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 2021

€ 54 millions d'investissements dans des projets de développement durable par l'équipe interne

La juste valeur des immeubles de placement s'élève à € 1.209 millions au 31 décembre 2021 (€ 1.018 millions au 31 décembre 2020). Cette valeur totale comprend, outre les biens immobiliers disponibles à la location d'un montant d'environ € 1.099 millions, des projets de développement pour environ € 110 millions.

Ces projets de développement comprennent des projets dont la construction a déjà commencé, comme l'immeuble de bureaux Greenhouse Collection at the Singel à Anvers et les redéveloppements logistiques à Herentals (Herentals Green Logistics) et à Genk (Genk Green Logistics). Outre les travaux de construction des nouvelles unités pour Neovia Logistics (10.000 m²) au quatrième trimestre, les travaux de construction de l'extension pour Eddie Stobart Logistics Europe (20.000 m²) et Nippon Express Belgium (20 000 m²) ont également démarré. Un peu avant la fin de l'année, l'unité pour P&O Ferrymasters (10.000 m²) a été réceptionnée et le locataire s'est installé dans l'immeuble. La valeur totale des projets de développement en construction s'élève, par conséquent, à € 82 millions au 31 décembre 2021.

Outre les projets de développement en construction, les projets de développement comprennent aussi € 28 millions de réserves de terrain à Puurs, Genk, Herentals, 's-Hertogenbosch (NL) et Venlo (NL), disponibles pour de futurs développements.

L'augmentation de la juste valeur des immeubles de placement de € 191 millions ou 19% par rapport au 31 décembre 2020 s'explique comme suit.

Dans le portefeuille logistique

- › Investissements dans des projets de développement et des réserves de terrain pour € 40 millions; principalement des investissements dans la poursuite des travaux de finition de Herentals Green Logistics et Genk Green Logistics
- › € 63 millions d'acquisitions, dont € 47 millions en Belgique avec l'achat d'un site logistique à Tessenderlo et d'une réserve de terrain à Puurs et € 16 millions aux Pays-Bas avec le site logistique à Breda et l'acquisition définitive de la position de terrain à Venlo en mai 2021
- › Investissements pour € 5 millions en vue d'améliorer le portefeuille logistique existant
- › Augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier logistique pour un montant de € 77 millions, ou 12%, principalement en raison de la poursuite de la contraction des rendements, des locations dans le portefeuille existant et des projets en construction.

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

Dans le portefeuille de bureaux

- › Investissements dans des projets de développement et réserves de terrain pour € 14 millions; entièrement attribuables à la poursuite des travaux de finition dans le redéveloppement de Greenhouse Collection at the Singel à Anvers
- › Investissements pour € 3 millions pour améliorer le portefeuille de bureaux existant
- › Baisse de € 11 millions, ou 3%, de la juste valeur du portefeuille de bureaux, principalement en raison de l'estimation utilisée par les experts immobiliers pour quelques immeubles dans le climat d'incertitude économique actuel et l'estimation de quelques investissements durables prévus dans le portefeuille susceptibles de déboucher sur une éventuelle augmentation de valeur future.

Immobilier disponible à la location

La surface locative du portefeuille immobilier s'élève à 1.111.478 m² au vendredi 31 décembre 2021. Cela représente une augmentation de 65.541 m² ou 6% par rapport à la fin de l'année 2020, à la suite, d'une part, de l'acquisition de deux sites logistiques à Tessenderlo et à Breda (Pays-Bas), et, d'autre part, de la réception de plusieurs projets state-of-the-art à Genk et Herentals.

Au 31 décembre 2021, l'ensemble du portefeuille immobilier présente une superficie locative de 1.111.478 m² (1.045.937 m² au 31 décembre 2020)



Immeubles

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

Aarschot - Nieuwlandlaan 321 - 3200 Aarschot
 Herentals Logistics 1 - Atealaan 34d/f - 2200 Herentals
 Herentals Logistics 2 - Atealaan 34c - 2200 Herentals
 Herentals Logistics 3 - Atealaan 34b - 2200 Herentals
 Liège - Première Avenue 32 - 4040 Liège
 Oevel 1 - Nijverheidsstraat 9 - 2260 Oevel
 Oevel 2 - Nijverheidsstraat 9a-11 - 2260 Oevel
 Oevel 3 - Nijverheidsstraat 8 - 2260 Oevel
 Tessenderlo - Havenlaan 6 - 3980 Tessenderlo
 Wommelgem - Koralenhoeve 25 - 2160 Wommelgem
 Genk - Henry Fordlaan 8 + 4 - 3600 Genk

Anvers - Gand - Lille

Gent - Eddastraat 21 - 9042 Gand

Anvers - Bruxelles - Nivelles

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

TOTAL IMMOBILIER LOGISTIQUE DISPONIBLE À LA LOCATION EN BELGIQUE**IMMOBILIER LOGISTIQUE DISPONIBLE À LA LOCATION AUX PAYS-BAS****A58/A67 Bergen-Op-Zoom - Eindhoven - Venlo**

Breda - Steltbeemd 3 - 4824 AP Breda
 Eindhoven Gold Forum - Flight Forum 1500 - 5657 EA Eindhoven
 Eindhoven Silver Forum - Flight Forum 1800-1950 - 5657 EZ Eindhoven
 Roosendaal 1 - Bosstraat 9-11 - 4704 RL Roosendaal
 Roosendaal 2 - Leemstraat 15 - 4705 RT Roosendaal
 Roosendaal 3 - Blauwhekken 2 - 4751 XD Roosendaal
 Tilburg 1 - Kronosstraat 2 - 5048 CE Tilburg
 Tilburg 2 - Belle van Zuylenstraat 10 - 5032 MA Tilburg
 Venlo 1 - Archimedesweg 12 - 5928 PP Venlo
 Venlo 2 - Celsiusweg 25 - 5928 PR Venlo
 Venlo 3 - Celsiusweg 35 - 5928 PR Venlo

A59 Moerdijk - 's Hertogenbosch - Nijmegen

Raamsdonksveer 1 - Zalmweg 37 - 4941 SH Raamsdonksveer
 Raamsdonksveer 2 - Zalmweg 41 - 4941 SH Raamsdonksveer
 Raamsdonksveer 3 - Steurweg 2 - 4941 VR Raamsdonksveer
 's-Hertogenbosch 1 - Rietveldenweg 32, 34-36 - 5222 AR 's-Hertogenbosch
 's-Hertogenbosch 2 - Koenendelseweg 19-23 - 5222 BG 's-Hertogenbosch

A15 Rotterdam - Gorinchem - Nijmegen

Nijmegen - De Vlotkampweg 67-71 - 6545 AE Nijmegen
 Vuren - Hooglandseweg 6 - 4214 KG Vuren

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

Année de construction/ rénovation et extension	Année du dernier investisse- ment important Interest	Superficie locative (m²)	Taux d'occupation*(%)
		301.360	99%
2005	n/a	14.602	100%
2021	n/a	22.333	100%
2008 - 2012	n/a	50.912	92%
2017	n/a	12.123	100%
2000-2017	n/a	55.468	100%
2004	n/a	12.159	100%
2007-2013	n/a	33.955	100%
1995	n/a	11.660	100%
1970-1980	1990	29.332	100%
1998-2018	2019	24.181	100%
2020-2021	2020-2021	34.635	100%
		37.944	100%
2018	n/a	37.944	100%
		213.216	100%
2015	n/a	24.871	100%
1998	n/a	23.386	100%
2004	2019	15.341	100%
1998-2010	n/a	7.046	100%
2001	n/a	43.534	100%
1993-2016	2019	8.317	95%
2013	n/a	5.364	100%
1989-2017	n/a	24.521	100%
1987-1993	n/a	17.548	100%
1992-2020	n/a	16.651	100%
1994 -2008	n/a	26.637	100%
		552.520	99%
		190.902	100%
2019	n/a	3.421	100%
2002	2020	20.691	100%
2002	n/a	28.695	100%
2018 - 2020	2020	28.199	100%
1975-2012	n/a	38.162	100%
2019	n/a	18.029	100%
2004-2011	n/a	13.309	100%
1997- 2019	n/a	28.493	100%
2001	n/a	1.446	100%
2012	n/a	3.989	100%
2001	n/a	6.468	100%
		89.339	100%
2010	n/a	20.653	100%
2002	n/a	38.573	100%
1980-2008	n/a	14.581	100%
2018	n/a	5.457	100%
2018	n/a	10.075	100%
		33.179	100%
1988-2002	n/a	19.159	100%
2018	n/a	14.020	100%
		313.420	100%
		865.940	100%

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

Immeubles

BUREAUX DISPONIBLES À LA LOCATION EN BELGIQUE**Anvers**

Aartselaar - Kontichsesteenweg 54 - 2630 Aartselaar

Gateway House - Brusselstraat 59/Montignystraat 80 - 2018 Antwerpen

Greenhouse Antwerp - Uitbreidingstraat 66 - 2600 Berchem

De Arend - Prins Boudewijnlaan 45-49 - 2650 Edegem

Herentals - Atealaan 34A - 2200 Herentals

Bruxelles

Greenhouse BXL - Berkenlaan 7, 8a en 8b - 1831 Diegem

Inter Access Park - Pontbeekstraat 2 & 4 - 1700 Dilbeek (Groot-Bijgaarden)

Park Rozendal - Terhulpssteenweg 6A - 1560 Hoeilaart

Woluwe Garden - Woluwedal 18-22 - 1932 Sint-Stevens-Woluwe

Exiten - Zuiderlaan 91 - 1731 Zellik

Malines

Intercity Business Park - Generaal De Wittelaan 9-21 - 2800 Mechelen

Mechelen Business Tower - Blarenberglaan 2C - 2800 Mechelen

Mechelen Campus - Schaliënhoevedreef 20 A-J en T - 2800 Mechelen

Louvain

Ubicenter - Philipssite 5 - 3001 Leuven

TOTAL BUREAUX DISPONIBLES À LA LOCATION**TOTAL DE L'IMMOBILIER DISPONIBLE À LA LOCATION**

Année de construction/ rénovation et extension	Année du dernier investisse- ment important Interest	Superficie locative (m ²)	Taux d'occupation*(%)
		35.807	75%
2000	2016	4.140	100%
2002	2016	11.172	73%
2016	n/a	5.763	91%
1997	n/a	6.931	50%
2008	n/a	7.801	79%
		56.793	93%
2018	n/a	20.262	92%
2000	2014	6.392	65%
1994	2005	2.830	86%
2000	2014	23.681	100%
2002	n/a	3.628	78%
		125.911	83%
1993 - 1999 / 2016	2019	54.190	83%
2001	2014	13.574	78%
2000 - 2005	2012 - 2015	58.147	85%
		27.027	99%
2001	n/a	27.027	99%
		245.538	87%
		1.111.478	94%

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

Futur potentiel de développement

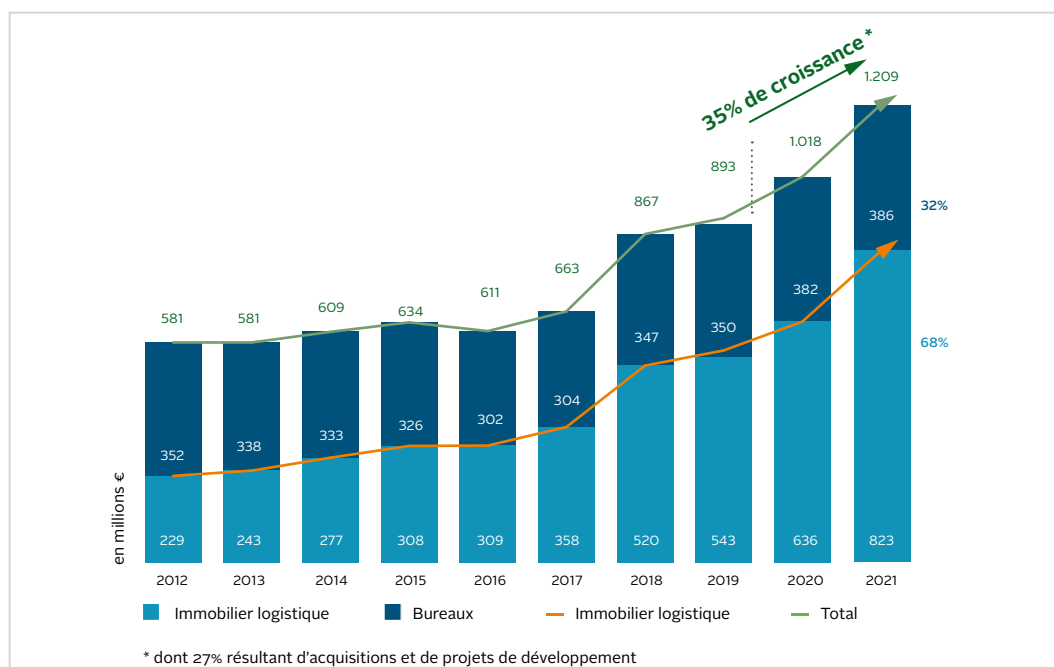
Outre les biens disponibles à la location, Intervest dispose d'un potentiel de développement futur, comptabilisé au bilan à prix coûtant à la rubrique consacrée aux projets de développement. La superficie locative totale (potentielle) s'élève ainsi à environ 350.450 m². Sur la base des données actuelles du marché immobilier, Intervest prévoit pour le total de ces projets une valeur possible comprise entre € 375 millions et € 425 millions. Par rapport à la valeur totale des immeubles de placement au 31 décembre 2021, cela signifie une éventuelle augmentation de valeur future du portefeuille immobilier oscillant entre € 241 millions et € 290 millions sur la période 2022 - 2025.

Ces projets en construction et ce potentiel de développement sont expliqués dans le Rapport immobilier - 1.1.2 Projets en construction et potentiel de développement du présent Rapport Annuel.

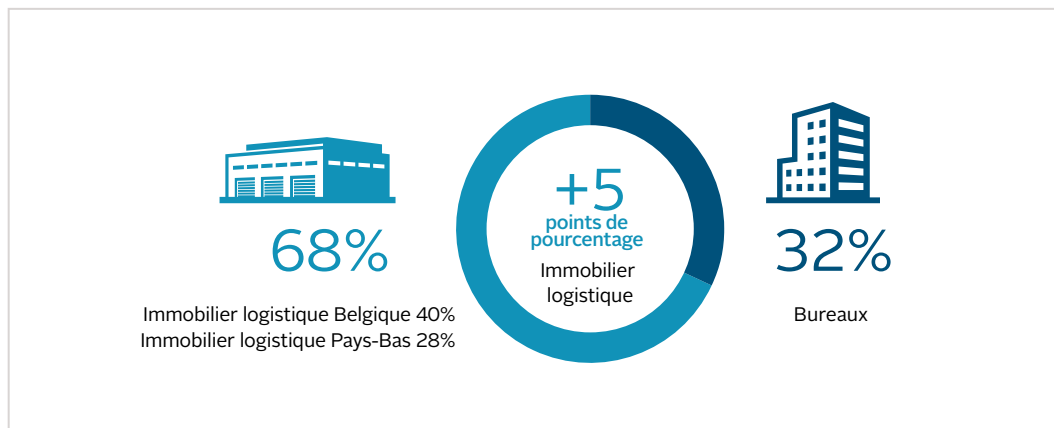
1.2.2 Évolution de la juste valeur du portefeuille immobilier

Au 31 décembre 2021, la juste valeur du portefeuille immobilier est de € 1.209 millions, soit une augmentation de € 191 millions ou 19 % par rapport au 31 décembre 2020. L'explication de cette augmentation est présentée dans le Rapport immobilier - 1.2.1 Portefeuille immobilier au 31 décembre 2021 du présent Rapport Annuel.

35% de croissance du portefeuille depuis début 2020



1.2.3 Nature du portefeuille¹



La stratégie de croissance #connect2022 axée sur l'expansion de l'immobilier logistique et la réorientation du portefeuille de bureaux se traduit dans le poids respectif de ces deux segments dans le portefeuille. La part de l'immobilier logistique grimpe à 68% (63% fin 2020). Le portefeuille de bureaux pèse 32% (37% fin 2020).

42% du portefeuille logistique est situé aux Pays-Bas.

Segment	Juste valeur (€ 000)	Loyer contractuel (000 €)	Proportion dans le portefeuille (%)	Valeur d'acquisition* (000 €)	Valeur assurée (€ 000)
Bureaux disponibles à la location	339.620	27.767	28%	361.178	465.918
Immobilier logistique disponible à la location en Belgique	422.400	25.481	35%	354.930	289.921
Immobilier logistique disponible à la location aux Pays-Bas	336.800	17.401	28%	256.014	200.762
Immobilier disponible à la location	1.098.820	70.649	91%	972.122	956.601
Réserve de terrains logistiques	28.555	n/a	2%	28.555	n/a
Projets en construction	81.569	2.369	7%	66.230	n/a
Projets de développement	110.124	2.369	9%	94.785	n/a
TOTAL	1.208.944	73.018	100%	1.066.907	956.601

* Y compris les investissements activés.

¹ Pourcentages sur base de la juste valeur des immeubles de placement en fin d'année.

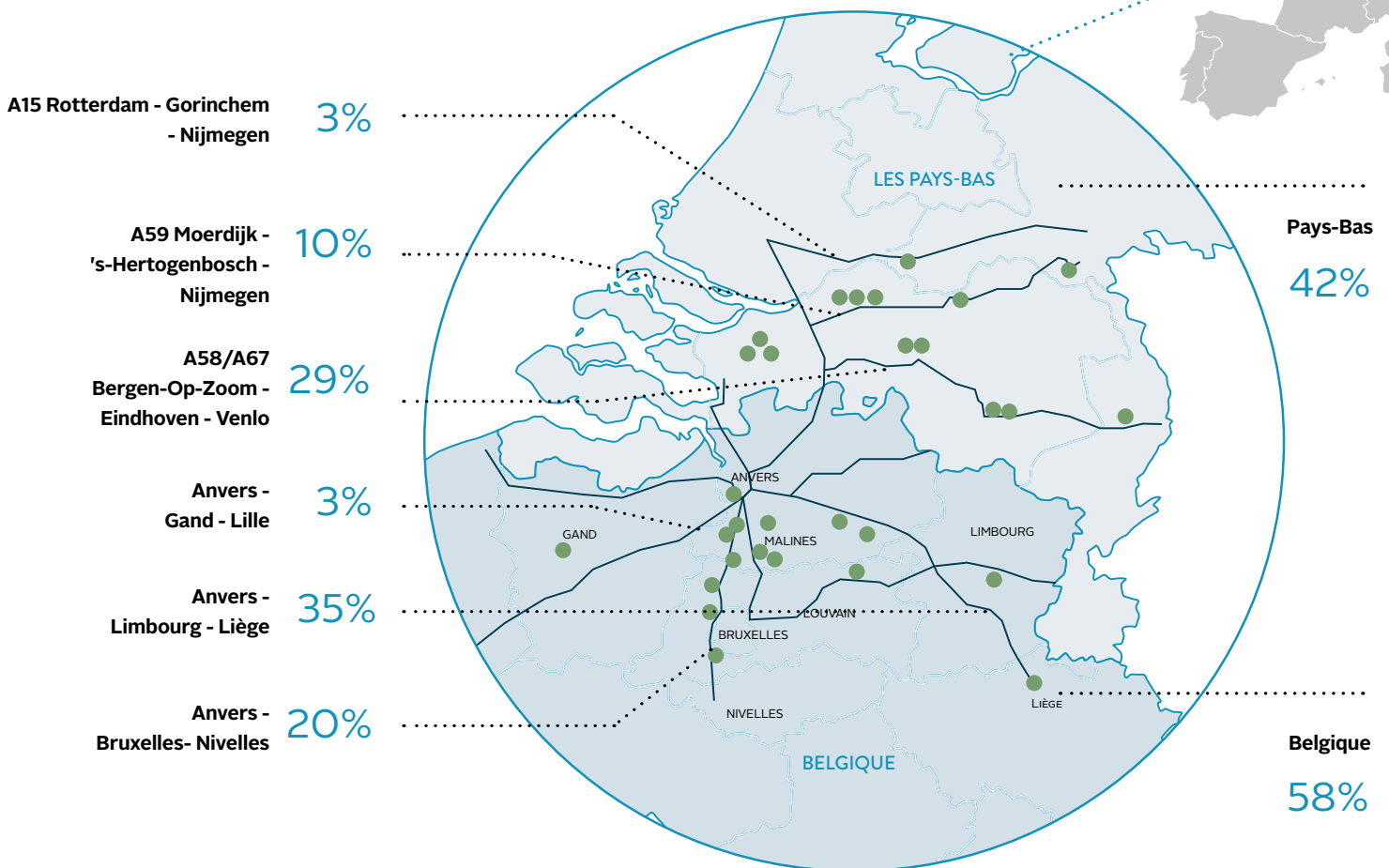
1.2.4 Répartition géographique du portefeuille¹

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

Immobilier logistique

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

58% du portefeuille logistique est situé en Belgique, sur les axes Anvers - Bruxelles - Nivelles, Anvers - Limbourg - Liège et Anvers - Gand - Lille. 42% du portefeuille logistique est situé aux Pays-Bas, dans les corridors logistiques au sud du pays.

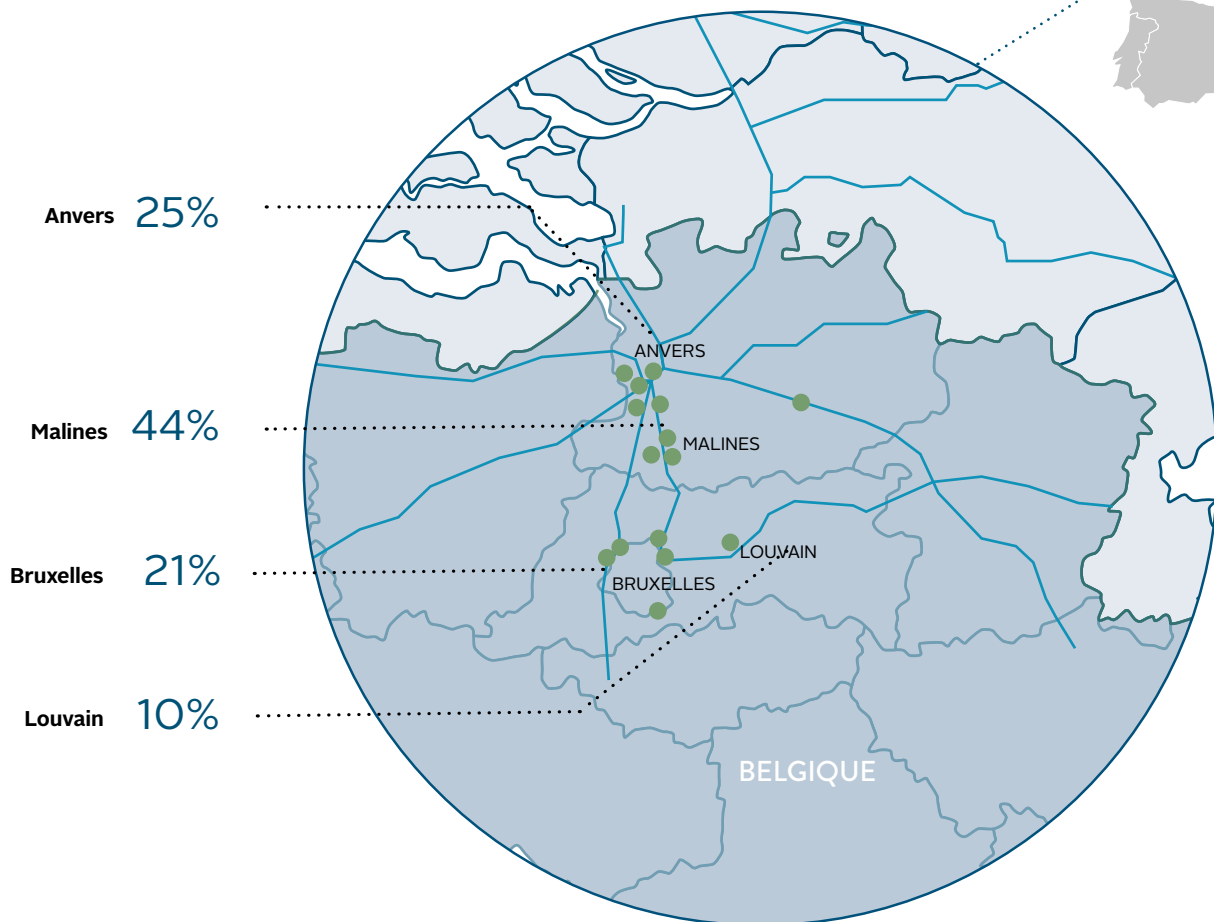


1 Pourcentages sur base de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2020.

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.

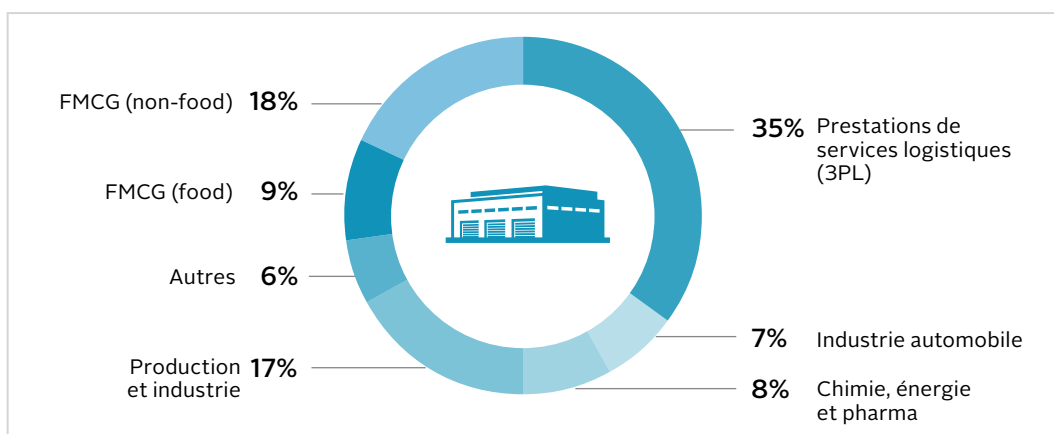
Intervest aspire à des immeubles de bureaux de qualité dans des endroits attrayants et facilement accessibles avec une population d'étudiants importante, comme Anvers (25%), Malines (44%), Bruxelles (21%) et Louvain (10%).



1.2.5 Répartition sectorielle du portefeuille¹

Immobilier logistique

Environ 38% du portefeuille logistique sont loués à des entreprises en dehors du secteur logistique, ce qui contribue à la stabilité des revenus locatifs, notamment en périodes de conjoncture moins favorable.



Bureaux

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



¹ Pourcentages sur base des loyers contractuels.

1.2.6 Activités locatives et taux d'occupation

La politique de location active donne lieu à une augmentation du taux d'occupation logistique et des revenus locatifs futurs, une hausse de la durée moyenne restante et une amélioration de la qualité du portefeuille

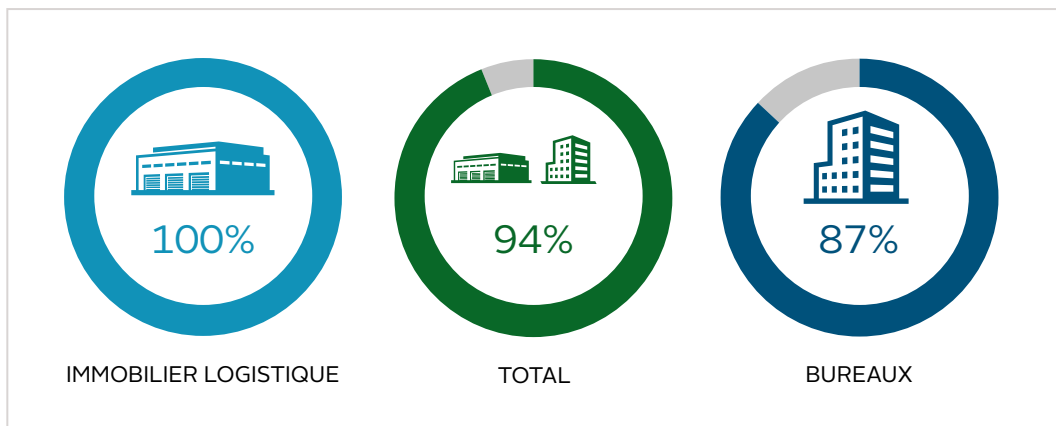
Le **taux d'occupation** de l'ensemble du portefeuille disponible à la location s'élève à 94% au 31 décembre 2021 et gagne donc 1 point de pourcentage par rapport à la fin de l'année 2020 (93%). L'augmentation du taux d'occupation est la conséquence d'une politique de location active qui a pour résultat quelques belles transactions locatives.

Le taux d'occupation du **portefeuille logistique** s'élève à 100% au 31 décembre 2021, une progression de 4 points de pourcentage par rapport au 31 décembre 2020 (96%).

En **Belgique**, le taux d'occupation logistique s'élève à 99%, par rapport à 95% au 31 décembre 2020. Cette augmentation s'explique par la réception à la fin de l'année précédente des unités nouvellement construites vacantes d'environ 25.000 m² à Genk Green Logistics qui ont entre-temps été louées à Eddie Stobart Logistics Europe et par la relocation rapide des espaces vides à Herentals au troisième trimestre de 2021, après le départ anticipé de Nike Europe Holding. En ce qui concerne l'espace inoccupé restant à Herentals, environ 4.000 m², des discussions se trouvent à un stade avancé avec un nouveau locataire. La signature du bail est attendue au premier trimestre de 2022.

Aux **Pays-Bas**, le taux d'occupation s'élève à 100%, par rapport à 98% fin 2020. Cette hausse s'explique par le fait que le locataire déjà présent sur le site s'est étendu sur la surface locative restante à Roosendaal Braak.

Le taux d'occupation dans le **portefeuille de bureaux** s'élève à 87% au 31 décembre 2021, en léger recul par rapport au 31 décembre 2020 (88%).



Outre l'amélioration du taux d'occupation, un pilier important de la politique de location réside dans l'amélioration de la qualité du portefeuille et des contrats de bail correspondants. C'est, par exemple, en prolongeant les durées de location, en anticipant l'inoccupation future ou en étant à l'écoute des besoins de ses clients qu'Interinvest essaie de faire la différence.

Dans ce cadre, les importantes transactions locatives suivantes ont été effectuées dans le **portefeuille logistique** en 2021:

- › À Herentals Green Logistics, différentes transactions ont été conclues comme décrit ci-dessus dans les projets de développement en construction et le potentiel de développement. Au total, quatre contrats de bail à long terme ont été conclus pour une superficie totale d'environ 60.000 m², soit un loyer annuel brut de € 2,5 millions. Suite au départ anticipé de Nike Europe Holding, une indemnité de rupture a été perçue.

- › La poursuite de la commercialisation de Genk Green Logistics s'est traduite, comme également indiqué dans les projets de développement en construction et le potentiel de développement, par cinq transactions de (pré)location en 2021. Des contrats ont été conclus pour un total de 87.000 m², soit un loyer annuel brut de € 3,9 millions. L'année, réussie sur le plan commercial pour ce projet logistique durable dans la Logistics Valley Flanders, se clôture donc avec déjà 35% des 250.000 m² disponibles (pré)loués. Les transactions de prélocation réalisées dans les projets en construction ne sont pas reprises dans le calcul du taux d'occupation¹.
- › À Oevel, une indemnité de rupture a également été perçue de Vos Logistics suite à son départ anticipé. Les quelque 12.000 m² de surface locative ont entre-temps été loués à un nouveau locataire, PostNL Paketten België, pour une durée de 3,5 ans.
- › À Breda, une convention de sale-and-lease back a été conclue avec Nouwens Transport Breda pour une durée de 17,7 ans. Ce bâtiment logistique moderne et durable s'étend actuellement sur environ 2.500 m², possède un immeuble de bureaux indépendant attenant d'environ 1.000 m² et un parking pour poids lourds de 20.000 m².
- › À Herstal, la durée du contrat de bail avec Vincent Logistics a été prolongée de trois ans jusqu'en 2027 suite à quelques travaux d'adaptation à la demande du client, une opération gagnant-gagnant pour les deux parties.
- › À Eindhoven, le bail conclu en 2020 pour 10 ans avec le locataire OneMed a été prolongé en un contrat de 13 ans avec deux périodes d'échéance pour le Gold Forum, un bâtiment « state-of-the-art » d'une surface totale de 21.000 m² contenant un entrepôt et des bureaux. De plus, OneMed va entièrement exploiter les espaces de bureaux présents et prévoit de faire du site un véritable bâtiment flagship.
- › Une prolongation a également été signée à Eindhoven avec ASML, locataire de 29.000 m² dans le bâtiment Silver Forum. L'accord a été prolongé jusqu'en 2024.
- › À Roosendaal, un accord a été conclu avec le locataire, une chaîne allemande de supermarchés, pour une prolongation de neuf ans au DC Braak. Réceptionné en 2020 avec un certificat BREEAM « Outstanding », cet entrepôt de 28.000 m² était déjà temporairement utilisé par le détaillant allemand, qui a désormais pris un engagement sur le long terme.

Au total, 37% du loyer annuel contractuel logistique ont été prolongés ou renouvelés le 31 décembre 2020. 16% concernent des transactions avec de nouveaux locataires. 21% concernent des prolongations ou des extensions avec des locataires existants, qui confirment ainsi leur confiance en Intervest.

Outre les transactions dans le portefeuille logistique susmentionnées, des transactions ont également été réalisées dans le portefeuille de bureaux. Les principales transactions dans le **portefeuille de bureaux** en 2021 sont les suivantes:

- › La prolongation pour une durée indéterminée de 1.600 m² à l'Antwerpen Gateway House avec DLA Piper UK LLP.
- › La location temporaire d'environ 2.000 m² à Aquafin à Aartselaar.
- › La prolongation de 1.400 m² au Mechelen Campus par la chaîne de fitness Basic Fit pour une période de trois ans en échange d'une intervention commerciale dans le cadre de leur fermeture forcée pendant le confinement en 2020.
- › Une nouvelle location de plus de 1.800 m² au Mechelen Intercity Business Park au nouveau locataire The Working Group, avec un contrat 3-6-9 standard.
- › Une prolongation après échéance avec le locataire G.I.M. à Louvain pour environ 1.200 m², pour une période de trois ans, ce qui porte la nouvelle date de fin du contrat à 2028.

Dans le portefeuille de bureaux, 6% des loyers contractuels ont été prolongés ou renouvelés au 31 décembre 2020, à savoir 3% de nouveaux contrats et 3% de prolongations ou d'extensions avec des clients existants.

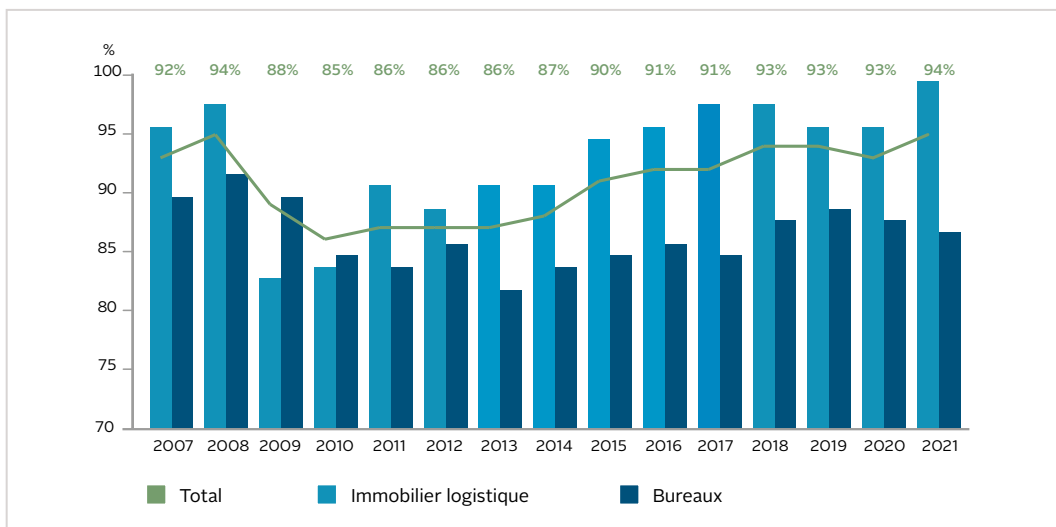
Dans le courant de 2021, une surface locative totale d'environ 312.000 m² a été prolongée ou renouvelée dans l'ensemble du portefeuille, par le biais de 40 **transactions**. Les transactions représentent ensemble un loyer annuel brut de € 16,2 millions, soit 24% du loyer annuel contractuel total au 31 décembre 2020. Environ 297.500 m², soit € 14,4 millions de revenus locatifs, ont été réalisés dans le portefeuille logistique. Par ailleurs, environ 14.500 m², soit € 1,8 million de revenus locatifs, sont assurés dans le portefeuille de bureaux.

¹ 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 à la date de la conclusion.

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 2007 à 2021 est de 90%, avec un maximum de 94% (au 31 décembre 2021 et au 31 décembre 2008) et un minimum de 85% (au 31 décembre 2010).

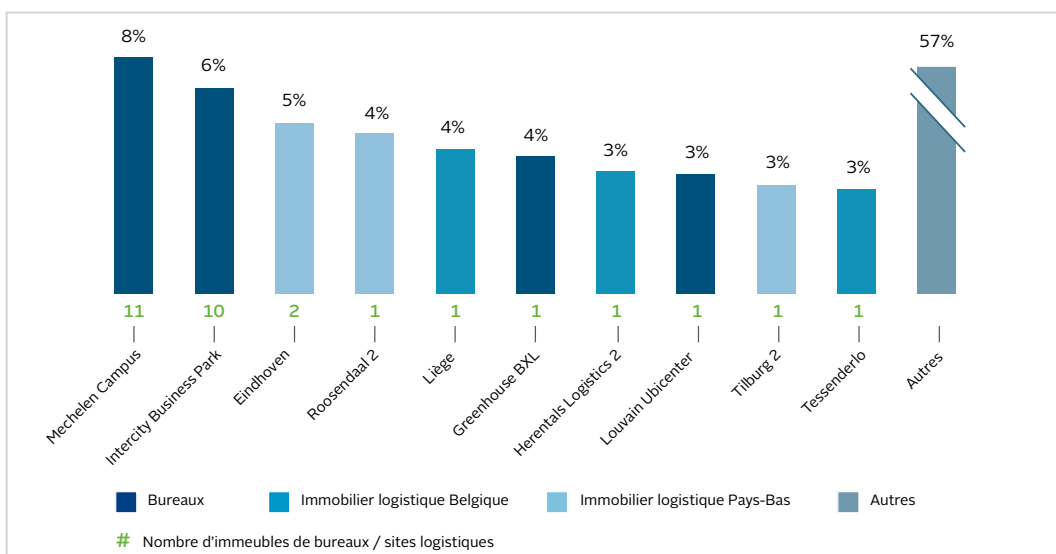
Le taux d'occupation du portefeuille logistique ainsi que celui du portefeuille de bureaux se situent actuellement au top de la fourchette historique. Pour la première fois en 15 ans, Intervest atteint même un taux d'occupation de 100% sur le segment logistique.



1.2.7 Répartition des risques des immeubles¹

Intervest tend à obtenir une répartition optimale des risques et essaie de limiter la part relative des immeubles individuels et complexes dans l'ensemble du portefeuille immobilier.

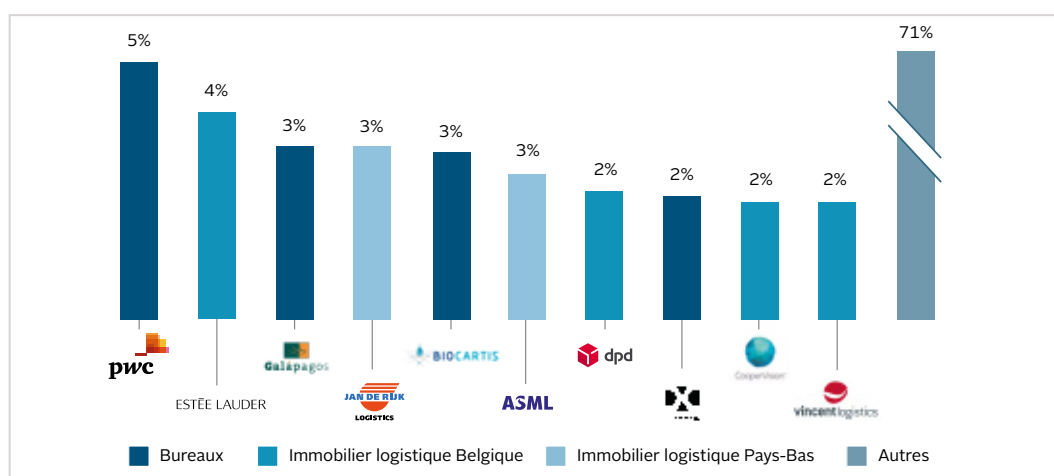
Avec une superficie de 58.000 m² environ, Mechelen Campus est le plus grand complexe et se compose de 11 immeubles séparés. Intercity Business Park se compose également de plusieurs immeubles.



¹ Pourcentages sur base de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2021.

1.2.8 Répartition des risques selon les locataires

Les dix principaux locataires représentent 29% des revenus locatifs. Il s'agit systématiquement d'entreprises de premier ordre au sein de leur secteur, lesquelles font souvent partie de groupes internationaux. 13% sont des locataires du segment des bureaux et 16% sont des locataires du segment logistique. Les revenus locatifs d'Intervest, sans tenir compte des travailleurs flexibles, sont répartis sur 217 locataires différents ce qui limite le risque débiteur et améliore la stabilité des revenus locatifs.

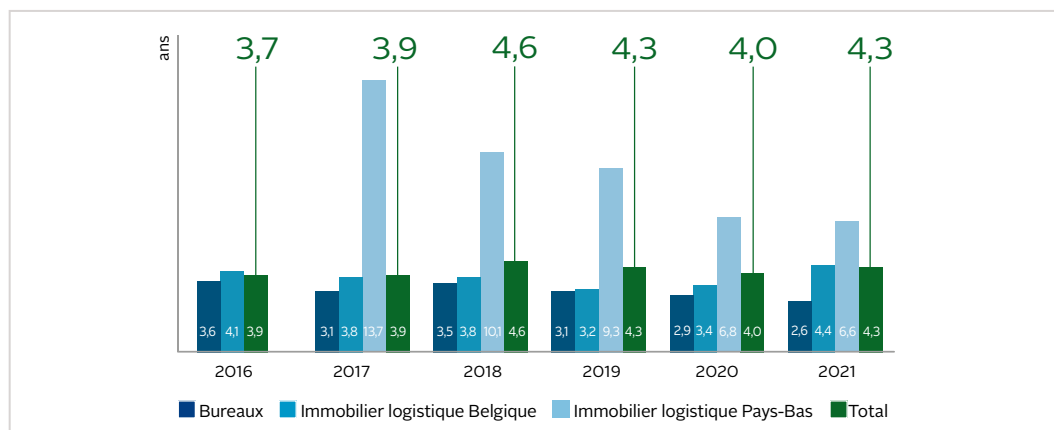


PricewaterhouseCoopers, locataire à Woluwe Garden, qui représente 5% des revenus locatifs contractuels, a quitté le site le 31 décembre 2021. Intervest a analysé les possibilités d'avenir pour cet immeuble de bureaux et a opté pour le déploiement d'un concept Greenhouse. Le processus de redéveloppement, avec l'équipe propre, en Greenhouse Woluwe Garden sera lancé en 2022, en s'inspirant de la réussite de l'implémentation du concept Greenhouse dans le cadre du redéveloppement d'immeubles de bureaux à Diegem, Anvers et Malines.

1.2.9 Durée des contrats de bail dans le portefeuille¹

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

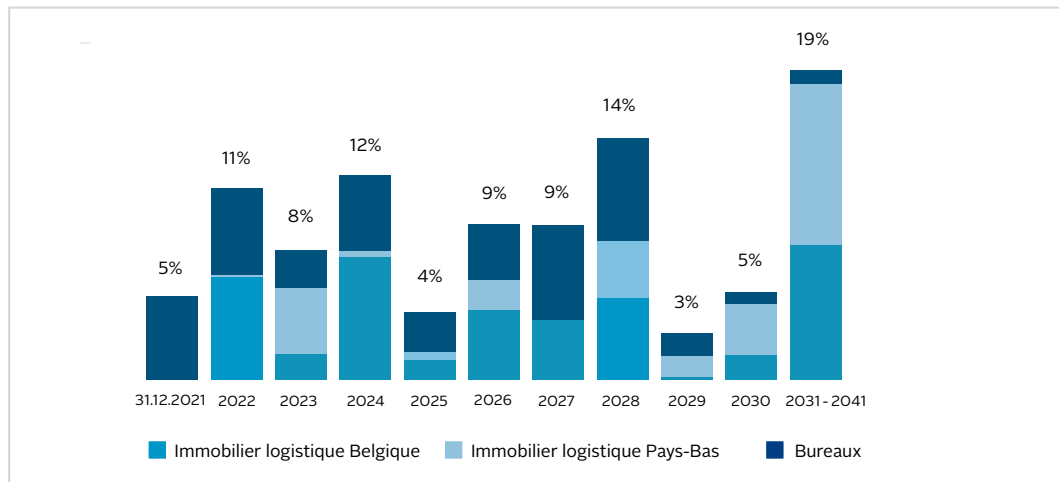
Malgré le contexte économique difficile et incertain causé par la pandémie de coronavirus, Intervest clôture 2021 avec une durée restante moyenne jusqu'à la prochaine échéance de 4,3 ans pour l'ensemble du portefeuille immobilier. La légère augmentation par rapport à la fin de l'année 2020 (4,0 ans) est imputable à une **politique de location active**.



¹ Calculée sur base des loyers contractuels.

Échéance finale des contrats de bail dans l'ensemble du portefeuille¹

Les échéances finales des contrats de bail à long terme sont bien réparties sur les prochaines années. Sur la base des revenus locatifs annuels, 16% des contrats ont une échéance finale au 31 décembre 2021 ou en 2022. 8% affichent une échéance finale en 2023. .



Sur les 16% de contrats arrivant à échéance le 31 décembre 2021 ou en 2022, 10%, soit un loyer annuel de € 7,4 millions, se rapportent au portefeuille de bureaux et 6%, soit un loyer annuel de € 4,5 millions, se rapportent au portefeuille logistique en Belgique.

Dans le **portefeuille de bureaux**, le départ de PwC, locataire à Woluwe Garden qui a quitté le site au 31 décembre 2021 et pesait 5% des revenus locatifs, représente la part la plus importante. Intervest a analysé les possibilités d'avenir pour cet immeuble de bureaux et a opté pour le déploiement d'un concept Greenhouse. Le processus de redéveloppement, avec l'équipe propre, en Greenhouse Woluwe Garden sera lancé en 2022, en s'inspirant de la réussite de l'implémentation du concept Greenhouse dans le cadre du redéveloppement d'immeubles de bureaux à Diegem, Anvers et Malines. Les 5% restants concernent principalement la partie des contrats avec Galapagos et Borealis, pour laquelle le renouvellement des contrats s'inscrit dans le cadre de l'optimisation de l'ensemble du site Mechelen Campus et qui est en phase de négociation.

Dans le **portefeuille logistique**, 6% des contrats arriveront à échéance en 2022. Les principaux sont DPD Belgium à Puurs et Zellik, Toyota Material Handling à Wilrijk et Pharma Logistics à Huizingen. Entre-temps, ces locataires ont déjà indiqué qu'ils quitteraient effectivement le site en 2022. Les discussions concernant la relocation ou le redéveloppement potentiel de ces sites ont déjà commencé.

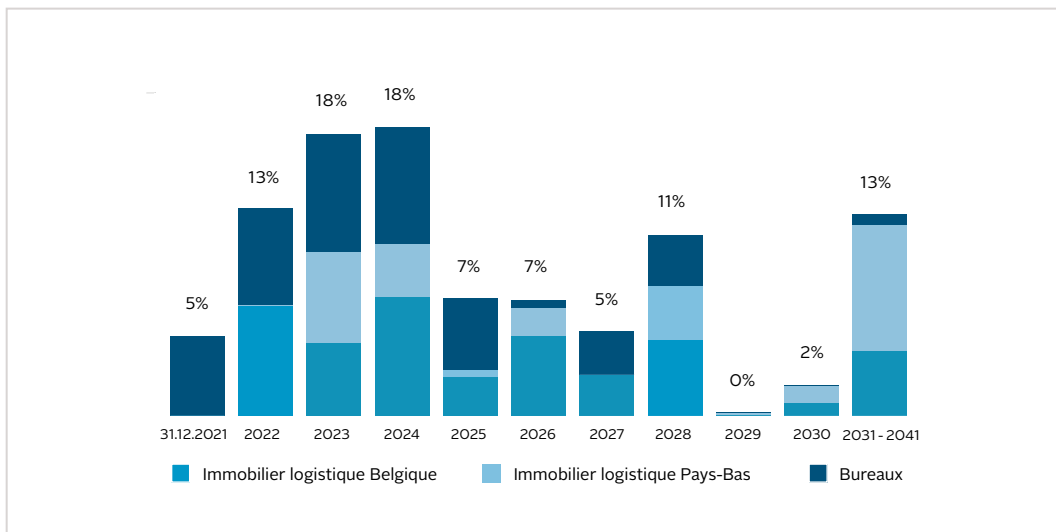
Intervest anticipe à temps ces échéances futures et examine actuellement les différentes possibilités en termes de prolongation ou de relocation. Sur la totalité des contrats de bail, 76% ont une échéance finale après 2023.

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

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

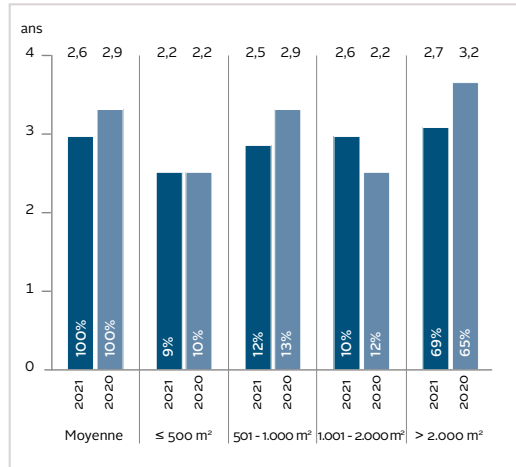
Le graphique ci-dessous montre la prochaine échéance de tous les contrats de bail (cela peut être une échéance finale ou une échéance intermédiaire). Étant donné qu'Intervest possède plusieurs contrats de bail à long terme, tous les contrats de bail ne sont pas résiliables dans les trois ans généralement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

Ce graphique montre le scénario hypothétique au 31 décembre 2021 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 2021 n'ont résilié leur contrat qu'après une période de location de 9,5 ans (également 9,5 ans pour les locataires partis en 2019).

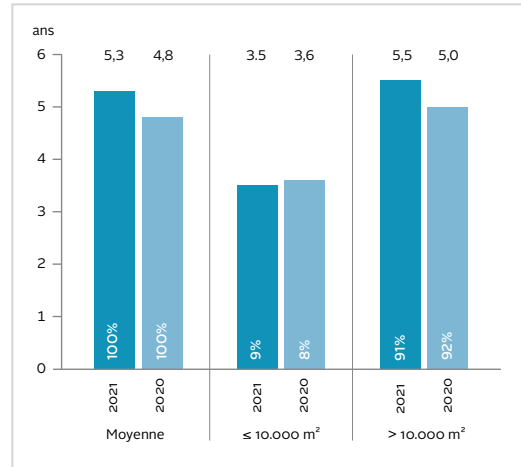


Sur la base des revenus locatifs annuels, 18% des contrats ont une prochaine échéance au 31 décembre 2021 ou en 2022. Parmi eux, 11% sont des contrats de location dans le portefeuille de bureaux et 7% font partie du portefeuille logistique belge. Il s'agit principalement des contrats qui arrivent effectivement à échéance, comme expliqué ci-dessus.

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 2,6 ans au 31 décembre 2021 (2,9 ans au 31 décembre 2020).

Pour les plus gros locataires (plus de 2.000 m²), qui représentent 65% des revenus locatifs restants et ont donc un impact important sur les résultats d'Intervest, la prochaine échéance est située à 2,7 ans (3,2 ans au 31 décembre 2020).

Sans tenir compte du contrat du locataire PwC à Woluwe Garden, qui a pris fin le 31 décembre 2021, la durée moyenne restante de contrat pour les bureaux d'une superficie de plus de 2.000 m² est de 3,3 ans. Pour l'ensemble du portefeuille de bureaux, la WALB hors PwC s'élève à 2,9 ans.

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

Pour les **immeubles logistiques**, les différentes transactions dans le portefeuille logistique entraînent une belle augmentation de la durée moyenne de contrat jusqu'à la prochaine échéance, tant dans le portefeuille néerlandais que dans le portefeuille belge. La durée restante moyenne jusqu'à la prochaine date d'échéance augmente ainsi à 5,3 ans pour l'ensemble du portefeuille au 31 décembre 2021 (4,8 ans au 31 décembre 2020).

Pour le portefeuille logistique situé en Belgique, la durée moyenne restante des contrats de bail jusqu'à la prochaine échéance s'élève à 4,4 ans au 31 décembre 2021 (3,4 ans au 31 décembre 2020).

Le portefeuille logistique aux Pays-Bas, où la conclusion de contrats à long terme est souvent d'usage, a une durée résiduelle moyenne des contrats de bail jusqu'à la prochaine échéance de 6,6 ans (6,8 ans au 31 décembre 2020).

Au 31 décembre 2021, la durée moyenne restante des contrats de bail dans le portefeuille de bureaux est de 2,6 ans par rapport à 2,9 ans au 31 décembre 2020.

Pour le portefeuille logistique, la durée moyenne restante des contrats de bail est de 5,3 ans au 31 décembre 2021, par rapport à 4,8 ans au 31 décembre 2020.

Rétention moyenne du portefeuille en 2021¹

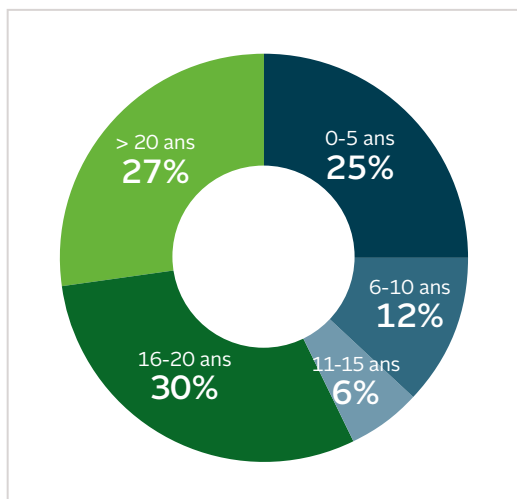
En 2021, sur l'ensemble du portefeuille, 23% des revenus locatifs annuels (50 contrats, soit € 15,4 millions) sont arrivés à échéance. Il pouvait s'agir d'une échéance intermédiaire ou d'une échéance finale. 12% (22 contrats, soit € 7,9 millions) n'ont pas été résiliés, ont été prolongés ou reconduits avec le locataire existant, 11% (28 contrats, soit € 7,6 millions) sont effectivement arrivés à échéance finale. Les locataires qui sont partis en 2021 n'ont résilié qu'après une période locative moyenne de 9,5 ans (9,5 ans en 2020).

Sur le segment des bureaux, 14%, ce qui représente un loyer annuel de € 9,3 millions, sont arrivés à échéance intermédiaire ou finale en 2021. 6%, soit un loyer annuel de € 4,1 millions, n'ont pas été résiliés, ont été prolongés ou reconduits avec le locataire existant, 8%, soit un loyer annuel de € 5,2 millions, ont effectivement pris fin. Il s'agit principalement du contrat de PwC à Woluwe Garden, qui représente 5% des revenus locatifs totaux. Pour Woluwe Garden, un grand trajet de redéveloppement a été lancé. Sur les autres espaces de bureaux libérés, € 0,5 million a déjà été reloué. Les locataires partis en 2021 sur le segment des bureaux sont restés en moyenne clients d'Intervest pendant 8,5 ans.

Sur le segment logistique, 9%, soit un loyer annuel de € 6,1 millions, sont arrivés à une échéance intermédiaire ou finale en 2021. Sur ce montant, 5%, soit un loyer annuel de € 3,0 millions, n'ont pas été résiliés, ont été prolongés ou ont été reconduits avec le locataire existant. 4%, soit un loyer annuel de € 2,3 millions, ont effectivement pris fin. Il s'agit principalement du contrat du locataire Nike Europe Holding à Herentals, qui a été résilié prématurément dans le cadre d'une relocation partielle à la Biscuiterie Thijs et à Transport Van de Poel en 2021. Entre-temps, la location de la dernière partie de cet espace libéré a également été enregistrée courant 2022. Les locataires partis en 2021 sur le segment logistique sont restés en moyenne clients d'Intervest pendant 12 ans.

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

1.2.10 Âge moyen des immeubles²



Intervest mène une gestion proactive en ce qui concerne l'entretien des immeubles et au moyen d'un monitoring permanent du plan d'investissement la qualité du portefeuille est garantie. En plus des investissements réguliers dans la qualité et la durabilité, des redéveloppements et rénovations des immeubles sont réalisés aussi bien pour les bureaux que l'immobilier logistique afin de préserver la haute qualité et d'optimiser la durée de vie technique et économique des immeubles. Ainsi, plus de € 7 millions ont été consacrés à des investissements dans le portefeuille existant en 2021.

¹ Les calculs sont réalisés sur la base des revenus locatifs annuels de l'ensemble du portefeuille immobilier au 31 décembre 2021.

² Les pourcentages sont calculés sur la base de la juste valeur de l'immobilier disponible à la location au 31 décembre 2021. L'âge est exprimé par rapport à l'année de construction, les petites rénovations ne sont pas prises en compte. Par contre, en cas d'une rénovation totale l'âge est adapté.

1.3 Aperçu du portefeuille

ENSEMBLE DU PORTEFEUILLE	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Juste valeur des immeubles disponibles à la location (€ 000)	1.098.820	965.796	859.513	858.653	662.539
Loyers contractuels (€ 000)	70.649	66.756	61.513	63.636	48.588
Rendement sur juste valeur (%)	6,4%	6,9%	7,2%	7,4%	7,3%
Loyers contractuels augmentés de la valeur locative estimée de l'occupation (€ 000)	75.231	71.776	65.761	68.001	55.783
Rendement en cas de location complète sur juste valeur (%)	6,8%	7,4%	7,7%	7,9%	8,4%
Superficie locative totale (m ²)	1.111.478	1.045.937	945.595	1.022.948	794.896
Taux d'occupation (%)	94%	93%	93%	93%	91%

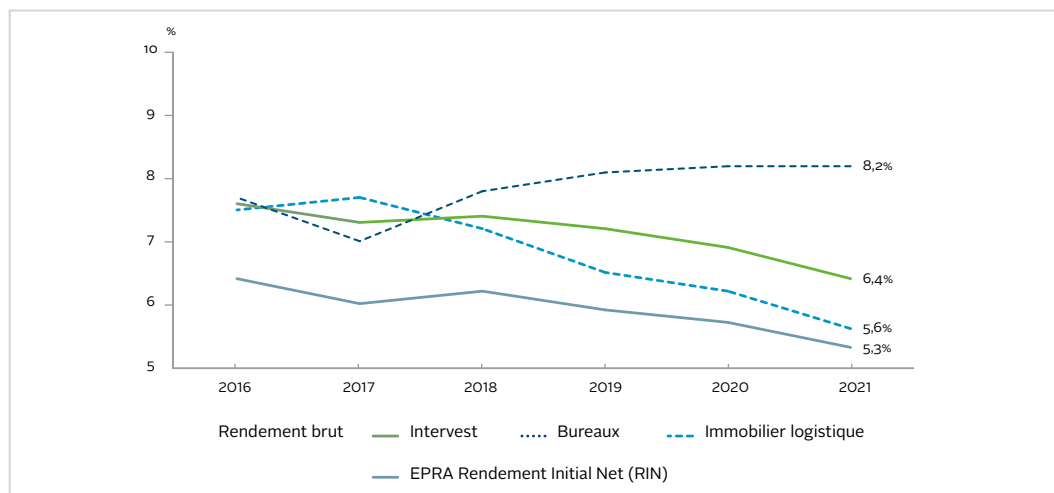
Au 31 décembre 2021, le rendement du portefeuille total s'élève à 6,4%.

1.3.1 Par segment

BUREAUX	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Juste valeur des immeubles disponibles à la location (€ 000)	339.620	348.368	350.069	346.769	304.250
Loyers contractuels des biens immobiliers disponibles à la location (€ 000)	27.767	28.490	28.339	27.021	21.157
Rendement sur juste valeur (%)	8,2%	8,2%	8,1%	7,8%	7,0%
Loyers contractuels augmentés de la valeur locative estimée de l'occupation (€ 000)	32.155	32.131	31.388	30.752	27.772
Rendement en cas de location complète sur juste valeur (%)	9,5%	9,2%	9,0%	8,9%	9,1%
Superficie locative totale (m ²)	245.538	245.538	237.737	237.732	210.457
Taux d'occupation (%)	87%	88%	90%	88%	85%
IMMOBILIER LOGISTIQUE	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Juste valeur des immeubles disponibles à la location (€ 000)	759.200	617.428	509.444	511.884	358.289
Loyers contractuels des biens immobiliers disponibles à la location (€ 000)	42.882	38.266	33.174	36.615	27.431
Rendement sur juste valeur (%)	5,6%	6,2%	6,5%	7,2%	7,7%
Loyers contractuels augmentés de la valeur locative estimée de l'occupation (€ 000)	43.076	39.645	34.373	37.249	28.011
Rendement en cas de location complète sur juste valeur (%)	5,7%	6,4%	6,7%	7,3%	7,8%
Superficie locative totale (m ²)	865.940	800.399	707.858	785.216	584.439
Taux d'occupation (%)	100%	96%	96%	98%	98%

1.3.2 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 6,4% au 31 décembre 2021 (6,9% au 31 décembre 2020). Pour le segment logistique, le rendement brut a baissé, passant de 6,2% à 5,6%. Dans le portefeuille de bureaux, le rendement brut est resté au même niveau qu'en 2020, 8,2%.



1.3.3 Valeur assurée

Le portefeuille immobilier d'Invest est assuré pour une valeur de reconstruction totale de € 957 millions, abstraction faite des terrains sur lesquels les immeubles sont construits, pour une juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location de € 1,1 milliard au 31 décembre 2021 (toutefois terrains inclus). La valeur assurée s'élève à € 466 millions pour le portefeuille de bureaux et à € 491 millions pour le portefeuille logistique, dont € 290 millions pour l'immobilier logistique en Belgique et € 201 millions pour l'immobilier logistique aux Pays-Bas.

Les assurances comprennent également des garanties supplémentaires pour les biens immobiliers rendus inutilisables en raison de pertes de loyers, frais de maintien et de nettoyage, recours des locataires et utilisateurs et recours des tiers. Le loyer perdu est remboursé tant que l'immeuble n'est pas reconstruit, sans limite dans la durée. Avec ces garanties supplémentaires, la valeur assurée est de € 1,7 milliard. Cette valeur assurée est scindée en € 911 millions pour le portefeuille de bureaux et € 750 millions pour le portefeuille logistique, dont € 515 millions pour l'immobilier logistique en Belgique et € 235 millions pour l'immobilier logistique aux Pays-Bas.

Invest est assurée contre la responsabilité liée à ses activités ou ses investissements au moyen d'une assurance responsabilité civile qui couvre les dommages corporels à hauteur de € 2,5 million et les dommages matériels (autres que les dommages consécutifs à l'incendie et l'explosion) à hauteur de € 0,1 million. De plus, les membres du comité de surveillance et du comité de direction sont assurés par une assurance en responsabilité civile administrateur, qui couvre les dommages à hauteur de € 30 millions.

1.3.4 Analyse de sensibilité

En cas d'adaptation négative hypothétique du rendement utilisé par les experts immobiliers lors de la détermination de la juste valeur du portefeuille immobilier de la société (yield ou taux de capitalisation) de 1 point de pourcentage (de 6,4% à 7,4% en moyenne), la juste valeur des biens immobiliers baisserait de € 148 millions ou 13%. Le taux d'endettement de la société augmenterait ainsi de 6 points de pourcentage et s'élèverait à environ 51%.

Dans le cas contraire d'une adaptation positive hypothétique de ce rendement utilisé de 1 point de pourcentage (de 6,4% à 5,4% en moyenne), la juste valeur des biens immobiliers augmenterait de € 202 millions ou 18%. Le taux d'endettement de la société baisserait ainsi de 6 points de pourcentage et s'élèverait à environ 39%.

1.4 Évaluation du portefeuille par les experts immobiliers

Au 31 décembre 2021, l'évaluation du portefeuille immobilier actuel d'Invest est effectuée par les experts immobiliers suivant:

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

Les experts immobiliers analysent sur une base permanente les locations et les transactions de vente et d'achat, ce qui permet d'estimer correctement les tendances immobilières sur base des prix réellement pratiqués et de procéder à l'établissement de statistiques du marché.

Pour l'évaluation des biens immobiliers, il est tenu compte du marché, de l'emplacement et de quelques **caractéristiques** propres aux biens immobiliers.

Le marché

- › offre et demande des locataires et acheteurs de biens immobiliers comparables
- › évolution des rendements
- › prévision d'inflation
- › taux d'intérêt actuels et prévisions concernant l'évolution des taux d'intérêt.

L'emplacement

- › facteurs environnementaux
- › possibilités de parking
- › infrastructure
- › accessibilité par moyen propre et transports publics
- › établissements tels que bâtiments publics, magasins, horeca, banques, écoles, etc.
- › développements (de construction) de biens immobiliers comparables.

Les biens immobiliers

- › charges d'utilisation et autres charges
- › nature de la construction et niveau de qualité
- › état d'entretien
- › âge
- › emplacement et représentation
- › possibilités d'utilisation actuelles et éventuelles.

Quatre **méthodes d'évaluation** importantes sont ensuite appliquées: actualisation des revenus locatifs estimés, prix unitaires, analyse discounted cash-flow et méthode des coûts.

Actualisation des revenus

locatifs estimés

La valeur d'investissement résulte du rendement appliqué (yield ou taux de capitalisation, qui représente un rendement brut exigé par un acheteur) sur la valeur locative estimée (ERV), corrigée de la valeur actualisée (NPV) de la différence entre le loyer actuel en vigueur et la valeur locative estimée à la date de l'évaluation et ce pour la période allant jusqu'à la prochaine possibilité de résiliation des contrats de bail en cours.

Pour les immeubles partiellement ou complètement inoccupés, l'évaluation est calculée sur base de la valeur locative estimée, déduction faite de l'occupation et des frais (frais de location, frais de publicité, etc.) pour les parties inoccupées. Pour les immeubles où l'expert le juge approprié, la méthode des coûts est appliquée.

Les immeubles à rénover, en cours de rénovation ou les projets envisagés sont évalués sur la base de la valeur après rénovation ou fin des travaux, moins le montant des travaux restants, les honoraires des architectes et ingénieurs, les intérêts intermédiaires, l'inoccupation estimée et une prime de risque.

Prix unitaires

La valeur d'investissement est déterminée sur base des prix unitaires du bien au m² pour les espaces de bureaux, le stockage, les archives, le nombre d'emplacements de parking, etc. et ce sur base de l'analyse de marché et de l'immeuble.

Discounted cash flow analysis

La valeur d'investissement est calculée sur base de la valeur actualisée des futurs revenus locatifs nets de chaque propriété. Pour chaque propriété, il est tenu compte des coûts et provisions annuelles auxquels il faut s'attendre, des contrats de bail actuels, des délais de réalisation des travaux de construction (de rénovation), de leur répercussion sur l'encaissement effectif des loyers. Ces revenus, ainsi que la valeur de revente hors frais de transactions, sont actualisés (discounted cash-flow) sur base des taux d'intérêt sur les marchés du capital, et augmentés d'une marge, propre à un immeuble de placement spécifique (marge de liquidité). L'impact des taux d'intérêt modifiés et l'inflation attendue sont ainsi repris de façon conservatrice dans l'évaluation.

Méthode des coûts

Cette méthode permet d'obtenir une valeur basée sur les coûts réels estimés pour la reproduction ou la réalisation d'une propriété de qualité, d'utilité et de négociabilité identiques, mais avec des techniques de fabrication modernes.

Considérations particulières concernant l'évaluation

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

Le portefeuille immobilier est réparti comme suit:

Expert immobilier	Juste valeur (€ 000)	Valeur d'investissement (€ 000)
Cushman & Wakefield Belgium	330.358	338.616
CBRE Valuation Services	431.663	442.455
CBRE Valuation Advisory	336.799	367.111
TOTAL de l'immobilier disponible à la location	1.098.820	1.148.182
CBRE Valuation Services	35.769	36.663
Développements de projets repris dans le rapport de taxation	35.769	36.663

* Le total des rapports des experts immobiliers correspond au montant des biens immobiliers disponibles à la location.

1.4.1 Conclusion

Les experts immobiliers ont déterminé, pour le portefeuille immobilier d'Interinvest, une valeur d'investissement totale, au 31 décembre 2021, de € 1.184.845.000 et une juste valeur de € 1.134.589.000

Cushman & Wakefield Belgium

Gregory Lamarche, MRICS
Partner
Valuation & Advisory

Victoria Parret
Senior Valuer
Valuation & Advisory

CBRE Valuation Services

Kevin Van de Velde, MRICS & MRE
RICS Registered Valuer
Director

Jason Mommaert
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

1.5 Le marché de l'immobilier logistique et des bureaux¹

1.5.1 Logistique

Le marché locatif

Belgique

Les entreprises accordent de plus en plus d'attention à la durabilité et à l'optimisation des coûts de leur gestion d'entreprise et de leur processus logistique. Cela peut souvent mener à la recherche d'un nouvel emplacement ou à un développement sur mesure. 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 € 60/m². Ces niveaux sont atteints principalement dans la région autour de Bruxelles.

En 2021, la prise en occupation totale de surface logistique s'est élevée à 1.200.000 m². C'est sensiblement supérieur au niveau moyen des cinq dernières années. Plusieurs transactions importantes ont été enregistrées, par exemple les transactions de location d'Interinvest pour un total de 80.000 m² à Genk chez Genk Green Logistics, 150.000 m² pour X2O Overstock chez WDPport of Ghent et 70.000 m² par Eutraco sur le Kluzendok à Gand. Le secteur en développement de l'e-commerce représente évidemment une part importante de cette prise en occupation. Dans l'ensemble, la disponibilité d'espaces logistiques prêts à l'emploi reste à un niveau historiquement bas, à savoir 1%. Un pipeline de développement d'environ 700.000 m² est prévu pour 2022, mais il devrait lui aussi être occupé avant la réception. Les niveaux d'inoccupation ne devraient donc pas baisser à court terme.

Une forte demande combinée à une disponibilité restreinte de terrains ou de projets pourrait freiner le marché à moyen terme. Il n'est donc pas inconcevable que les promoteurs soient davantage disposés à lancer des projets spéculatifs ou que des sites qui n'étaient pas précédemment considérés comme des points névralgiques logistiques se développent simplement parce que les terrains sont devenus particulièrement rares. Cette situation pourrait être influencée par l'évolution actuelle et future de la situation géopolitique en Europe de l'Est.

Une autre évolution notable sur le marché locatif en 2021 est la rapidité avec laquelle les exigences ESG se profilent dans l'attrait locatif d'un immeuble. Les clients portent une attention importante aux bâtiments verts et durables avec un score BREEAM élevé et sont disposés à payer pour les occuper. Cette tendance devrait s'accroître en 2022.

Pays-Bas

Le marché néerlandais a également bien performé en 2021. Le marché de la location a été en grande partie dopé par les prestataires logistiques (3PL) et par les commerçants en ligne, qui ont réalisé de solides prestations grâce à la montée en puissance du commerce électronique, désormais largement entré dans les habitudes des consommateurs. Le taux d'inoccupation a fortement baissé par rapport à l'année dernière pour atteindre un peu moins de 2%.

Les principales régions logistiques sont Tilburg/Waalwijk, Rotterdam, Noord-Limburg/Venlo et Utrecht et Schiphol/Amsterdam. Les régions logistiques émergentes sont Almere-Lelystad, l'axe A12, Arnhem-Nimègue, Moerdijk et Oost-Nederland/Twente. Il semble 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.

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 2022, ce qui augmentera la prise en occupation et provoquera une pénurie d'entrepôts modernes à la pointe de la technologie.

Les loyers les plus élevés aux Pays-Bas se situent autour de € 65 à € 70/m², à des emplacements de premier ordre. Aux abords de l'aéroport de Schiphol, les loyers les plus élevés peuvent même atteindre € 87,5/m².

¹ Sources: JLL Industrial & Logistics Market Overview 2021, JLL Flanders Office Market Research Report Spring 2022, CBRE Belgium Market Outlook 2022, CBRE Europe Investor Intentions Survey 2022, Cushman & Wakefield Marketbeat Office Brussels Q4 2021, Cushman & Wakefield Marketbeat Industrial Belgium Q4 2021, Cushman & Wakefield Marketbeat Office Belgium Regional Q4 2021, Cushman & Wakefield The Airport district report, JLL Global Real Estate Perspective - Highlights. 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. La robustesse du secteur a en outre été mise en évidence durant la crise du coronavirus.

Les projets built-to-suit avec des contrats à long terme restent bien entendu les plus appréciés des investisseurs, mais en raison de l'offre limitée de produits core+, de nombreux investisseurs se tournent également vers des produits portfolio ou value-add, avec ou sans potentiel de redéveloppement. Les friches industrielles gagnent également en importance.

La disponibilité limitée et l'appétit général pour cette classe d'actifs donnent lieu à des rendements historiquement bas pour l'immobilier logistique. En Belgique, le marché de l'investissement est encore un peu plus conservateur qu'aux Pays-Bas, même si un rendement de 3,5% est estimé pour les produits de premier ordre. Le rendement attendu de la logistique se situe ainsi au même niveau que pour les immeubles de bureaux. Une tendance majeure qui devrait se poursuivre en 2022. Cette situation pourrait être influencée par l'évolution actuelle et future de la situation géopolitique en Europe de l'Est.

Pays-Bas

Le marché immobilier logistique néerlandais poursuit son expansion et les rendements initiaux (net initial yields - NIY) connaissent une nouvelle baisse sous la barre des 3,1%. Une poursuite de la compression est attendue à la suite d'un intérêt persistant des investisseurs. Les bonnes performances du marché locatif à la suite de la croissance de l'e-commerce en sont à l'origine, mais aussi le fait que d'autres segments immobiliers, tels que les hôtels, les magasins et les bureaux, sont devenus moins intéressants.

Les perspectives sont optimistes, notamment en raison de l'importance croissante du commerce en ligne. L'offre de produits d'investissement appropriés reste toutefois limitée. Les promoteurs construisent de manière spéculative sur de nouveaux sites logistiques ou redéveloppent des brownfields sur des terrains industriels existants.

Les Pays-Bas restent un pays apprécié en matière de commerce électronique, ce qui augmente la demande en petits hubs à proximité des centres-villes. La croissance de ces hubs logistiques urbains s'accélère actuellement. Dans le segment 5.000 m²-10.000 m², en particulier, la croissance est encore très grande, puis viennent les centres régionaux de distribution urbaine de plus de 20.000 m².

Le consommateur aime le shopping en ligne, mais voit d'un mauvais œil la « mise en boîte » des Pays-Bas. Le débat public sur l'intégration paysagère n'est pas près de s'arrêter, ce qui permettra d'accorder une plus grande attention à la conception archi-

tecturale et à l'intégration paysagère des grands centres de distribution. Un renforcement de la réglementation de la part des communes est à prévoir.

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

Les investisseurs internationaux sont toujours particulièrement actifs sur le marché immobilier logistique néerlandais, notamment en raison du climat positif envers les entreprises, de la situation favorable et de l'excellence de l'infrastructure. Au cours des années à venir, les Pays-Bas resteront la porte d'entrée de l'Europe pour les entreprises internationales, offrant un emplacement important pour les centres de distribution européens centraux, en particulier en ce qui concerne les produits de qualité supérieure.

Tendances

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

Les exigences en matière de durabilité et de coûts totaux sont de plus en plus strictes, ce qui fait que bon nombre des bâtiments actuels ne peuvent plus satisfaire aux conditions modernes. Il en résulte un grand nombre de projets de développement sur mesure et le redéveloppement de friches industrielles, car le nombre de terrains disponibles reste très limité. Le développement à risque a acquis une popularité considérable ces dernières années en raison des taux d'occupation 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 chocs sur les stocks qui en découlent et mettent actuellement en place divers exercices stratégiques en la matière, qui pourraient avoir des conséquences au cours des années à venir. D'autre part, la crise a entraîné une croissance accélérée des plateformes d'e-commerce, ce qui accroît les besoins de ces acteurs en termes d'espace. L'impact négatif sur les fournisseurs, notamment du retail et de l'horeca, incite les bailleurs à faire preuve de la flexibilité nécessaire vis-à-vis des locataires afin de garantir l'avenir.

Les autorités ont pris davantage conscience de l'importance stratégique du secteur logistique. La demande en bâtiments durables sur des sites multi-

modaux 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.

BREEAM « Outstanding »

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

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

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

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

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

Automatisation et numérisation

La demande en centres de distribution permettant une distribution sur l'ensemble des canaux avec la structure de coûts la plus faible possible augmente. La poursuite de l'automatisation et de la numérisation portée par de nouvelles technologies et par de nouveaux développements aura une influence sur la conception des bâtiments logistiques. Sachant que les marchandises peuvent être empilées plus haut, les entrepôts logistiques gagnent en hauteur et la surface au sol diminue. Les sols doivent avoir une 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.

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



1.5.2 Bureaux

Le marché locatif

Avec un take-up de 472.000 m² au total en 2021, le marché bruxellois des bureaux a connu une progression positive par rapport à l'année dernière, grâce principalement à une série de méga-transactions avec, entre autres, l'Union européenne et EY.

La disponibilité se situe actuellement aux alentours de 8,3% et devrait encore augmenter, étant donné que près de 200.000 m² de développements spéculatifs (souvent déjà amorcés avant la crise) viendront s'ajouter au marché au cours des deux prochaines années. En outre, les chercheurs observent une augmentation des « grey spaces », à savoir des espaces de bureaux que les utilisateurs proposent en sous-location afin de réduire quelque peu leurs propres surfaces contractuelles (trop grandes).

Toutefois, les loyers moyens ne sont pas encore influencés par la crise et continuent de fluctuer autour de € 190/m². Les loyers les plus élevés dans le quartier Léopold restent plus ou moins stables à € 315/m², alors que les loyers les plus élevés dans la périphérie tournent autour de € 165/m².

En 2021, les marchés régionaux ont enregistré des prestations d'un niveau similaire à celles de Bruxelles. Après une année 2020 morose, les marchés de bureaux flamands se sont redressés pour atteindre une prise en occupation de 297.000 m², principalement sous l'impulsion de Gand et d'Anvers. L'inoccupation reste sous contrôle, mais augmente par rapport aux années précédentes. Les loyers augmentent et, compte tenu de la forte inflation actuelle, une nouvelle hausse est attendue à court terme.

À Anvers, la prise en occupation a augmenté de 51% en 2021 pour atteindre 107.441 m². Le nombre de transactions (193) est supérieur de 37% à celui enregistré en 2020. La reprise a été soutenue par des transactions dans le secteur informatique (Dematic, Cegeka) et le coworking (Silversquare, Urban City). Le taux d'inoccupation à Anvers a augmenté pour atteindre 7,9%. La réception récente du groupe The Sage rénové et de la Greenhouse Collection élargit le choix des actifs de premier choix. Les loyers les plus élevés à Anvers augmentent de 3% en 2021 dans le ring et restent inchangés à € 165/m² dans le centre.

À Malines, la prise en occupation connaît une forte reprise après une année 2020 extrêmement calme. 18.914 m² ont été enregistrés, soit 84% de plus qu'en 2020. Toutefois, cette évolution s'explique en grande partie par une transaction unique. Le taux d'inoccupation a légèrement augmenté par rapport à la fin 2020 pour atteindre 7,5%. En volume, il ne

s'élève qu'à 2.000 m² et se concentre sur l'immobilier Grade C dans les banlieues. Les loyers les plus élevés ont augmenté de 3,3% pour atteindre € 155/m² en 2021 à Malines.

À Louvain, la prise en occupation a baissé de 29% pour atteindre 7.579 m² en 2021. Le premier semestre 2021 a été encourageant, mais l'activité a fléchi au second semestre. Le taux d'inoccupation retrouve son niveau de 2020. Fin 2021, le taux d'inoccupation s'élevait à 4,1%, contre 5,2% au premier semestre 2021. En volume, cela représente une surface inoccupée de 19.000 m², dont 81% en périphérie (Haasrode, Heverlee). Les loyers les plus élevés ont augmenté de 7% en 2021 pour atteindre € 155/m² dans les nouveaux projets situés sur le Vaartkom. Pour l'immobilier de premier choix existant, les loyers s'élèvent à € 150/m². D'autres marchés tels que Liège, Gand et Namur restent stables à € 160/m².

En revanche, la Wallonie – maintenant que tous les nouveaux projets sont loués – revient, après plusieurs années fastes, à un niveau « normal » d'environ 39.000 m². Seule Liège a enregistré de solides résultats, grâce notamment à une méga-transaction avec l'assureur Ethias, pour 15.000 m².

Maintenant que la fin de la crise du coronavirus semble en vue et que le télétravail n'est plus obligatoire, l'impact exact de la crise du coronavirus sur le marché des bureaux va sans aucun doute se faire progressivement sentir. Pour le moment, les experts remarquent que de nombreuses décisions ou repositionnements sont mis « en attente » en raison d'une incertitude accrue ou d'exigences supplémentaires imposées par les banques pour les financements. La prise en occupation par les centres de coworking ralentit aussi considérablement. En raison de la crise et de l'augmentation du télétravail, de nombreux utilisateurs de bureaux examineront leur stratégie immobilière au cours des prochains mois, ce qui, comme signalé précédemment, pourrait entraîner une plus grande décentralisation ou un boost pour les centres de coworking.

Marché de l'investissement

En 2021, avec environ € 2,7 milliards de transactions, le marché belge de l'investissement a enregistré une performance inférieure à 2020 (fortement influencée par la Tour des Finances, qui a changé de propriétaire pour € 1,3 milliard fin 2020), mais est conforme à la moyenne sur 5 ans.

Les prime yields à Bruxelles progressent légèrement à 3,5%, avec des exceptions allant jusqu'à 3,25% pour les contrats à long terme. Dans les régions, ils sont légèrement plus élevés, à savoir environ 4,5%.

Les primes yields à Anvers ont baissé de 30 pb pour atteindre 4,6%. À Malines, les primes yields ont baissé de 30 pb pour atteindre 4,6%. À Anvers et à Malines, les investisseurs se concentrent sur les transactions core sûres et sur les redéveloppements.

Tendances

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

L'impact de la pandémie de coronavirus sur le marché de l'immobilier de bureaux est considérable. La crise pousse de nombreux acteurs à réfléchir à leur stratégie en matière d'immobilier et de logement. D'une part, le télétravail entraîne une réduction intuitive des besoins en mètres carrés. En revanche, les règles de distanciation et un environnement de travail « coronaproof » exigent une surface plus

importante et le lieu de travail évolue vers un lieu de rencontre où l'interaction humaine occupe une place centrale. La direction dans laquelle la balance finira par pencher est encore inconnue.

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

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

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



2 Rapport financier

Résultats financiers et chiffres clés solides

CHIFFRES CLÉS



€ 1,74

EPRA résultat par action

€ 24,83

EPRA NTA par action

+4%

Croissance organique
des revenus locatifs

1,8%

Taux d'intérêt moyen
des financements

45,0%

Taux d'endettement

4,1 ans

Durée restante des
lignes de crédit
à long terme

€ 1,53

Dividende brut proposé
par action

€ 742 miljoen

Capitalisation boursière

5,4%¹

Rendement brut
du dividende

¹ Sur la base du cours de clôture de l'action au 31 décembre 2021, qui s'élève à € 28,20.

2.1 Résultats financiers 2021

2.1.1 Analyse des résultats¹

Croissance organique des revenus locatifs de 4% grâce à une politique de location active

en milliers €	2021	2020
Revenus locatifs	65.056	61.303
Charges relatives à la location	-148	-51
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	1.051	534
Résultat Immobilier	65.959	61.786
Charges immobilières	-8.383	-8.529
Frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation	-4.146	-4.339
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	53.430	48.918
Résultats sur vente des immeubles de placement	198	1.670
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	66.020	15.454
Autre résultat sur portefeuille	-11.205	-9.083
Résultat d'exploitation	108.443	56.959
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)	-7.085	-7.924
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	4.217	-2.311
Impôts	-834	-664
RÉSULTAT NET	104.741	46.060
Attribuable à:		
Actionnaires Groupe	98.100	43.431
Tiers	6.641	2.629
RÉSULTAT NET - Actionnaires Groupe	98.100	43.431
Note:		
EPRA résultat	45.176	40.355
Résultat sur portefeuille	48.707	5.387
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	4.217	-2.311

Les **revenus locatifs** d'Interinvest s'élevèrent à € 65,1 millions en 2021 (€ 61,3 millions). Cette augmentation de € 3,8 millions ou 6% par rapport à 2020 est principalement due à la hausse des revenus locatifs dans le segment logistique, une conséquence des acquisitions réalisées, des projets de développement réceptionnés et des transactions de location dans le courant de l'année 2020 et la perception d'indemnités de rupture suite à la résiliation anticipée de contrats dans le portefeuille logistique pour un montant de € 0,7 million. La croissance organique des revenus locatifs en 2021 se monte à 4% ou € 2,6 millions par rapport à l'année précédente.

Les **charges et revenus relatifs à la gestion immobilière** s'élevèrent à € 1,0 million et ont progressé de € 0,5 million par rapport à 2020 (€ 0,5 million), en raison du nombre moins élevé de remises en état pour les nouveaux contrats de bail dans le segment des bureaux, combiné à des revenus plus élevés des panneaux solaires et des frais de fonctionnement plus faibles pour les hubs Greenhouse.

Les **charges immobilières** s'élevèrent à € 8,4 millions pour 2021 (€ 8,5 millions). La baisse de € 0,1 million est principalement attribuable à une diminution des frais de gestion interne de l'immobilier, partiellement compensée par des frais commerciaux et techniques plus élevés en raison d'un programme d'entretien plus large du portefeuille existant.

¹ Les chiffres entre parenthèses sont les chiffres comparatifs pour l'exercice 2020.

Les **frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation** s'élèvent à € 4,1 millions, en recul de € 0,2 million par rapport à 2020 (€ 4,3 millions), principalement en raison de frais de personnel plus bas.

La hausse des revenus locatifs et des charges et revenus relatifs à la gestion immobilière, combinée à une baisse des charges immobilières et générales, entraîne une hausse du **résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille** de € 4,5 millions ou 9% à € 53,4 millions (€ 48,9 millions).

La **marge d'exploitation** passe de 80% fin 2020 à 82% fin 2021, poussée par une politique de location active et une surveillance des coûts.

Le **résultat sur vente des immeubles de placement** s'élève à € 0,2 million en 2021. Il s'agit d'une reprise d'une garantie locative fournie précédemment, accordée lors de la vente d'Oudsbergen en 2019, dont le montant final a été payé au troisième trimestre de 2021.

Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** s'établissent à € 66,0 millions en 2021 (€ 15,5 millions). Les variations positives de la juste valeur sont le résultat combiné de:

- › l'augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier logistique pour un montant de € 77,2 millions, ou 12%, principalement en raison de la poursuite de la contraction des rendements et des locations dans le portefeuille existant et des projets en construction
- › la baisse de € 11,2 millions, ou 3%, de la juste valeur du portefeuille de bureaux, principalement en raison de l'estimation utilisée par les experts immobiliers pour quelques immeubles dans le climat d'incertitude économique actuel et l'estimation de quelques investissements créateurs de valeur et durables prévus dans le portefeuille.

L'**autre résultat sur portefeuille** s'élève € -11,2 millions en 2021 (€ -9,1 million) 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 financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)** s'établit à € -7,1 millions en 2021 (€ -7,9 millions). La baisse des charges d'intérêt nettes de € 0,8 million, malgré une hausse moyenne de l'utilisation de capital en 2021, provient du refinancement des instruments de couverture, de l'augmentation de l'usage du programme de papier commercial et du remboursement de l'emprunt obligataire de € 35 millions à la fin du premier trimestre 2021. Le taux d'intérêt moyen des financements est ainsi passé de 2,0% en 2020 à 1,8% en 2021.

Les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers** comprennent la modification de la valeur de marché des swaps de taux d'intérêt qui, conformément à IAS 39, ne peuvent être classés comme instruments de couverture des flux de trésorerie, d'un montant de € 4,2 millions (€ -2,3 millions).

Le **résultat net** d'Intervest pour l'exercice 2021 se monte à € 104,7 millions (€ 46,1 millions). Le **résultat net – actionnaires du Groupe** s'établit pour 2021 à € 98,1 millions (€ 43,4 millions) et peut être réparti comme suit:

- › l'**EPRA résultat** de € 45,2 millions (€ 40,4 millions), soit une hausse de € 4,8 millions ou 12%, principalement un effet combiné des revenus locatifs et autres charges et revenus relatifs à la gestion immobilière plus élevés et d'une baisse des frais de financement, des charges immobilières et des frais généraux
- › le **résultat sur portefeuille - actionnaires Groupe** de € 48,7 millions (€ 5,4 millions)
- › les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers** d'un montant de € 4,2 millions (€ -2,3 millions).

L'EPRA résultat s'élève à € 45,2 millions pour l'exercice 2021. Compte tenu de la moyenne pondérée du nombre d'actions de 25.983.006, l'**EPRA résultat par action** atteint € 1,74, soit une augmentation de 9% ou € 0,13 par rapport à l'exercice 2020 (€ 1,60).

NOMBRE D' ACTIONS	31.12.2021	31.12.2020
Nombre d'actions à la fin de la période	26.300.908	25.500.672
Nombre d'actions copartageantes	26.300.908	25.500.672
Moyenne pondérée du nombre d'actions	25.983.006	25.164.126
Résultat par actions - part du Groupe		
Résultat net par action (€)	3,78	1,73
EPRA résultat par action (€)	1,74	1,60
Pourcentage de distribution* (%)	88%	95%
Dividende brut ** (€)	1,53**	1,53
Pourcentage précompte immobilier (%)	30%	30%
Dividende net (€)	1,0710	1,0710
Données du bilan par action - part du Groupe		
Valeur nette (juste valeur) (€)	23,67	21,46
Valeur active nette EPRA (€)	24,88	22,42
Cours boursier à la date de clôture (€)	28,20	22,55
Prime par rapport à la juste valeur nette (%)	19%	5%

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

** Sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale annuelle qui se tiendra en 2022.

Au 31 décembre 2021, la **valeur nette (juste valeur)** de l'action s'élève à € 23,67 (€ 21,46 au 31 décembre 2020). Étant donné que le cours boursier de l'action Intervest (INTO) s'élève à € 28,20 au 31 décembre 2021, l'action cote donc, à la date de clôture, avec une prime de 19% par rapport à la valeur nette (juste valeur).

EPRA CHIFFRES CLÉS	31.12.2021	31.12.2020
EPRA résultat (en €/action) (part du Groupe)	1,74	1,60
EPRA NTA (en €/action)	24,83	22,40
EPRA NRV (en €/action)	26,76	24,08
EPRA NDV (en €/action)	23,64	21,37
EPRA RIN (rendement initial net) (en %)	5,3%	5,7%
EPRA RIN ajusté (en %)	5,4%	5,8%
EPRA taux vacance locative (en %)	6,2%	7,3%
EPRA ratio de coûts (frais directs de vacance inclus) (en %)	17,9%	20,1%
EPRA ratio de coûts (hors frais directs de vacance) (en %)	16,5%	18,7%

L'**EPRA NTA par action** s'élève au 31 décembre 2021 à € 24,83. Cela revient à une augmentation de € 2,43 par rapport au montant de € 22,40 au 31 décembre 2020, principalement en raison de la combinaison de l'EPRA génération de résultat, de l'augmentation de valeur du portefeuille immobilier et de la distribution du dividende sur l'exercice 2020.

2.1.2 Bilan consolidé résumé

en milliers €	31.12.2021	31.12.2020
ACTIFS		
Actifs non courants	1.219.621	1.022.835
Actifs courants	29.229	25.158
Total de l'actif	1.248.850	1.047.993
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		
Capitaux propres	636.535	554.414
Capital	237.930	230.638
Primes d'émission	189.818	181.682
Réserves	96.664	91.467
Résultat net de l'exercice	98.100	43.431
Intérêts minoritaires	14.023	7.196
Passif	612.315	493.579
Passifs non courants	468.409	340.000
Passifs courants	143.906	153.579
Total des capitaux propres et du passif	1.248.850	1.047.993

Actif¹

Les **actifs non courants** s'élèvent à € 1.219 millions au 31 décembre 2021 (€ 1.023 millions) et se composent principalement des immeubles de placement d'Intervest. La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève au 31 décembre 2021 à € 1.209 millions (€ 1.018 millions). Une augmentation de € 191 millions suite à des acquisitions pour € 63 millions, des investissements dans des réserves de terrain et des projets de développement pour € 54 millions, des investissements dans le portefeuille existant de € 8 millions et une augmentation de valeur du portefeuille de € 66 millions.

Les immeubles de placement se composent comme suit au 31 décembre 2021:

- › € 1.099 millions d'immeubles disponibles à la location en Belgique et aux Pays-Bas
- › € 110 millions de projets de développement dont la construction est en cours tels que Greenhouse Collection at the Singel, Genk Green Logistics et Herentals Green Logistics et de réserves de terrain à Genk Green Logistics, Herentals, Puurs et 's-Hertogenbosch et Venlo aux Pays-Bas.

Outre les immeubles de placement, les actifs non courants comprennent pour € 6 millions d'autres immobilisations corporelles, principalement des panneaux solaires, et € 5 millions d'immobilisations financières.

› La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à € 1,2 milliard au 31 décembre 2021.

Les **actifs courants** s'élèvent à € 29 millions (€ 25 millions) et se composent principalement de € 14 millions de créances commerciales, € 5 millions de créances fiscales et autres actifs courants, € 4 millions de trésorerie et € 6 millions de comptes de régularisation.

1 Les chiffres entre parenthèses sont les chiffres comparatifs pour l'exercice 2020.

Malgré la crise du coronavirus, le recouvrement des créances et charges locatives suit toujours un schéma régulier et cohérent. Les créances commerciales figurant au bilan au 31 décembre 2021 s'élèvent à € 14 millions et comprennent € 12 millions de créances non échues (facturation anticipée des loyers et charges locatives du premier trimestre 2022). Mi-février 2022, Intervest a déjà perçu 99% des loyers de 2021. Le taux d'encaissement des facturations anticipées pour janvier 2022 (facturation mensuelle) et le premier trimestre 2022 (facturation trimestrielle) est également conforme au schéma de paiement normal et atteint déjà 89%.

Passif²

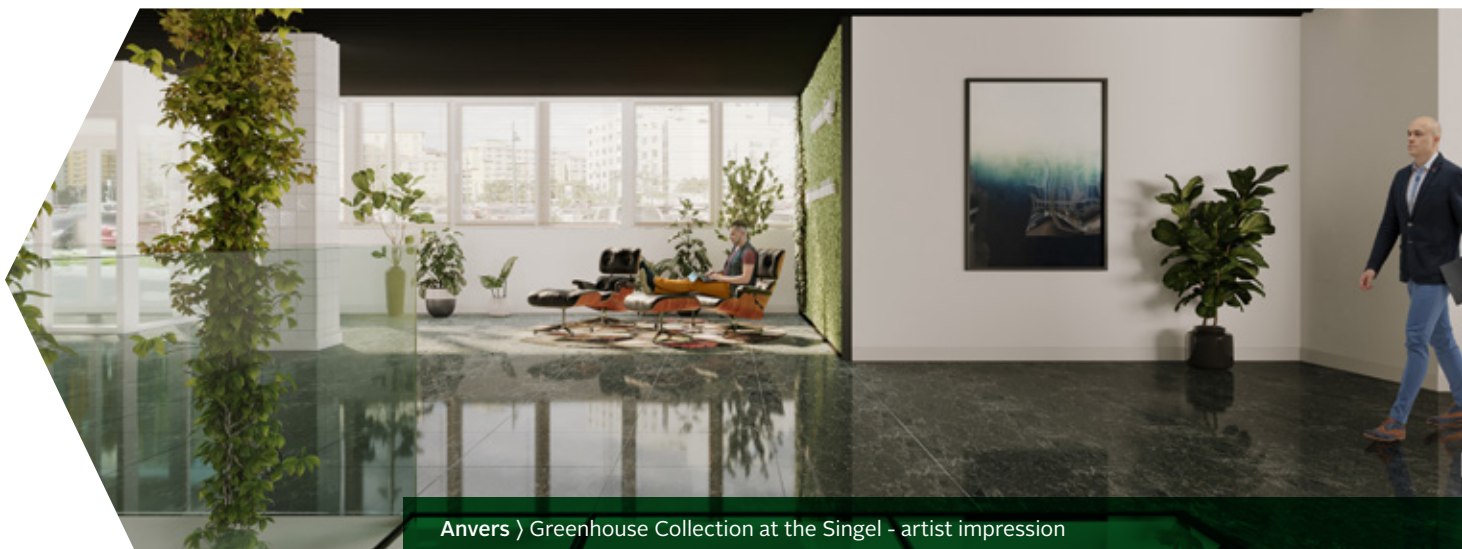
En 2021, les capitaux propres de la société ont augmenté de € 83 millions ou 15% et s'élèvent au 31 décembre 2021 à € 637 millions (€ 554 millions au 31 décembre 2020), représentés par 26.300.908 actions (25.500.672 actions au 31 décembre 2020).

La capitalisation boursière atteint € 742 millions au 31 décembre 2021.

Les **passifs non courants** s'élèvent à € 468 millions (€ 340 millions) et comprennent les dettes financières non courantes d'un montant de € 429 millions (€ 314 millions), les autres passifs financiers non courants de € 11 millions (€ 11 millions), une provision de € 26 millions constituée pour les impôts différés (€ 14 millions) et des dettes commerciales et autres dettes non courantes d'un montant de € 2 millions. Les dettes financières non courantes se composent de € 421 millions de prêts bancaires et € 8 millions de papier commercial (notes à moyen terme). Les autres passifs financiers non courants contiennent, d'une part, € 9 millions de valeur de marché négative des couvertures de cash-flow conclues par la société pour couvrir les taux d'intérêt variables des dettes financières non courantes et, d'autre part, € 2 millions de dettes relatives aux indemnités d'emphytéose à payer pour Oevel et Gand.

Les **passifs courants** s'élèvent à € 144 millions (€ 154 millions) et se composent principalement de € 101 millions (€ 124 millions) de dettes financières courantes, dont € 1 million de prêts bancaires et un papier commercial de € 100 millions, de € 24 millions de dettes commerciales et autres dettes et passifs courants et de € 17 millions de comptes de régularisation.

² Les chiffres entre parenthèses sont les chiffres comparatifs pour l'exercice 2020.



Anvers } Greenhouse Collection at the Singel - artist impression

2.2 Structure financière

Poursuite de l'optimisation permettant une augmentation de la durée moyenne restante des crédits à long terme, qui passe à 4,1 ans

2.2.1 Développements en 2021

Afin de financer le plan de croissance #connect2022 et ses projets en cours, Intervest a conclu en 2021 des **financements supplémentaires avec des financiers existants** pour un montant total de € 56 millions avec des durées et des marges conformes au marché. Un rapport équilibré entre les dettes et les capitaux propres est recherché en vue de maintenir le taux d'endettement entre 45% et 50%.

Lors de la conclusion d'un crédit supplémentaire de € 40 millions auprès de la Banque Triodos, la norme de durabilité la plus élevée a été recherchée du côté du financement. Ce crédit, d'une durée de 7 ans, est expressément mis à disposition pour être utilisé pour financer la réalisation d'immeubles qui visent la certification BREEAM « Outstanding » (pour les projets de nouvelles constructions) ou « Excellent » (pour les projets de rénovation).

Intervest a également pu attirer en 2021 de nouveaux financements bancaires, chacun d'une durée de 4 ans, à des conditions conformes au marché auprès de KBC Bank et BNP Paribas Fortis pour son prestigieux projet de développement logistique, Genk Green Logistics. Le portefeuille de crédits a par conséquent été encore optimisé et étendu à environ € 650 millions.

Dans le cadre d'une **prolongation étalée des lignes de crédit en cours**, des lignes de crédit pour un montant total de € 65 millions ont été prolongées.

La durée moyenne restante des lignes de crédit à long terme est ainsi passée à 4,1 ans, contre 3,8 ans au 31 décembre 2020.

Aucun financement n'arrivera non plus à échéance jusqu'en 2023.

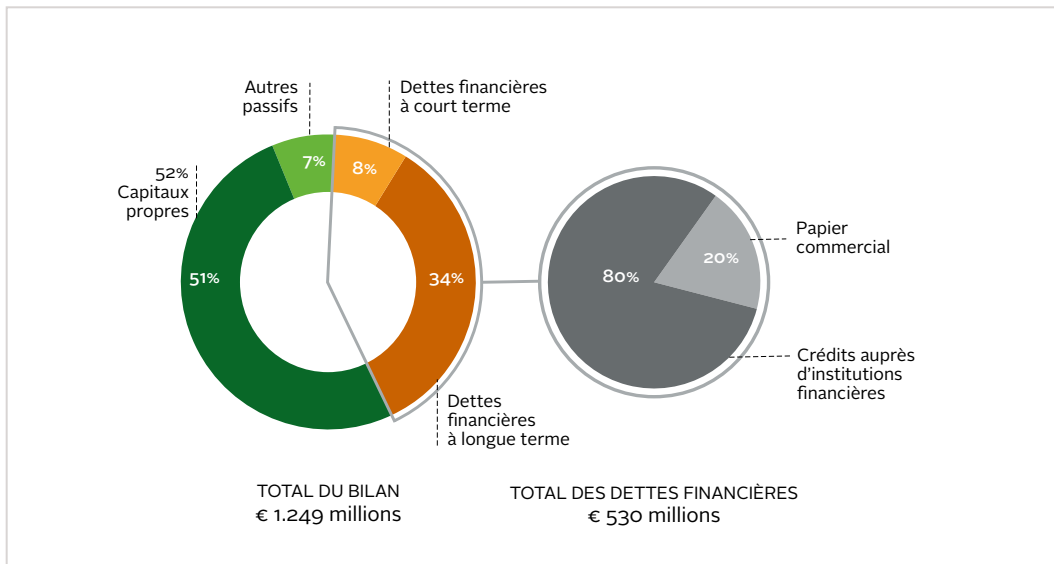
En outre, les couvertures d'intérêts existantes pour un montant de € 90 millions ont été renégociées et prolongées pour une durée de 6 et 7 ans à un taux d'intérêt inférieur via une transaction « blend & extend ».

Une large base d'investisseurs continue de montrer un vif intérêt pour le **programme de papier commercial**. Il en résulte une hausse de l'utilisation de € 100 millions à court terme et € 8 millions à long terme au 31 décembre 2021. L'utilisation est partiellement (€ 60 millions) couverte par des lignes de backup des banques de soutien. Les € 40 millions restants sont gardés à disposition sur les lignes de crédit traditionnelles.

Le **taux d'intérêt moyen** des financements s'est encore contracté, à 1,8% marges bancaires comprises (2,0% au 31 décembre 2020).

Une bonne diversification des différentes sources de financement est visée, ainsi qu'une répartition adéquate des dates d'échéance des financements, ce qui permet à Intervest de conclure en 2021 avec une structure de capital solide. Intervest consacre une attention permanente à la gestion active des risques financiers qui comprennent les risques liés au taux d'intérêt, les risques liés à la liquidité et les risques liés aux financements.

2.2.2 Aperçu au 31 décembre 2021



Autres principales caractéristiques de la structure financière au 31 décembre 2021.

Lignes de crédit

- › 83% de lignes de crédit à long terme avec une durée restante moyenne pondérée de 4,1 ans (3,8 ans fin 2020) et 17% de lignes de crédit à court terme (€ 108 millions)
- › dates des échéances des crédits réparties entre 2023 et 2031
- › répartition des crédits auprès de dix institutions financières européennes et un programme de papier commercial.

Ratio de couverture des intérêts

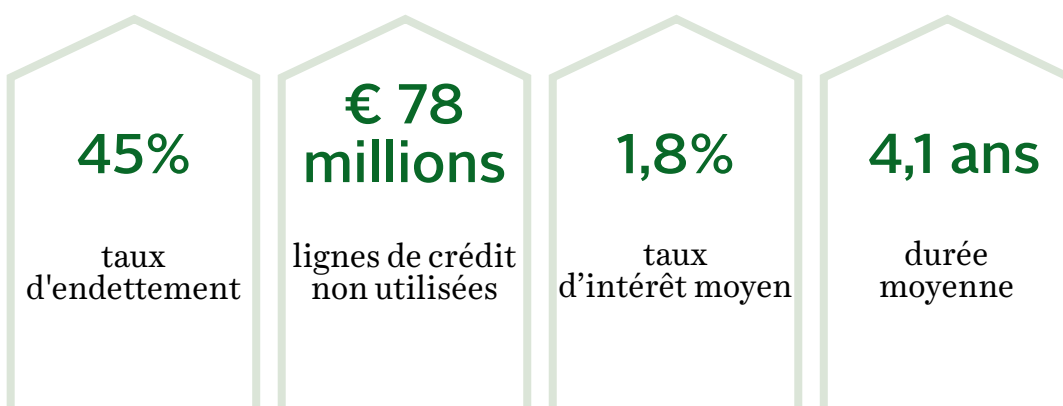
- › taux de 7,5 pour 2021: supérieur au minimum requis de 2 à 2,5 qui est fixé comme covenant dans les conventions de financement de la société (6,2 pour 2020).

Taux de couverture

- › 62% des crédits utilisés ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixés par des swaps de taux d'intérêt et 38% ont un taux d'intérêt variable
- › 51% des lignes de crédit ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixés par des swaps de taux d'intérêt, 49% ont un taux d'intérêt variable
- › valeur de marché des dérivés financiers: € 4,5 millions en négatif.

Covenants

- › aucune modification en 2021 dans les covenants existants contractés
- › au 31 décembre 2021, la SIR satisfait à ses covenants.



2.2.3 Note structure financière

Lignes de crédit à court terme

Au 31 décembre 2021, 83% des lignes de crédit disponibles d'Interinvest sont des financements à long terme et 17% sont des financements à court terme.

Les lignes de crédit à court terme (€ 108 millions) se composent de:

- › 93% (€ 100 millions) de papier commercial;
- › 7% (€ 8 millions) de crédits à durée indéterminée;

Lignes de crédit à long terme

La stratégie d'Interinvest 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 2021, Interinvest a continué à optimiser la répartition des échéances de ses lignes de crédit par:

- › la conclusion de financements supplémentaires avec les financiers existants pour un montant de € 56 millions avec
 - › la Banque Triodos à raison de € 40 millions pour une durée de 7 ans
 - › KBC Bank et BNP Paribas Fortis à raison d'un montant total de € 16 millions sur une durée de 4 ans
- › la prolongation des lignes de crédit en cours:
 - › chez Belfius Banque, la ligne de crédit de € 25 millions, arrivée à échéance à la mi-2021, jusqu'à la mi-2028
 - › chez BNP Paribas Fortis, € 15 millions, qui devait arriver à échéance à la mi-2022, jusque fin 2026
 - › chez KBC Bank, € 25 millions, qui devait arriver à échéance fin 2022, jusque fin 2027.

La durée moyenne pondérée résiduelle des lignes de crédit à long terme a augmenté à 4,1 ans fin 2021, contre 3,8 ans fin 2020.

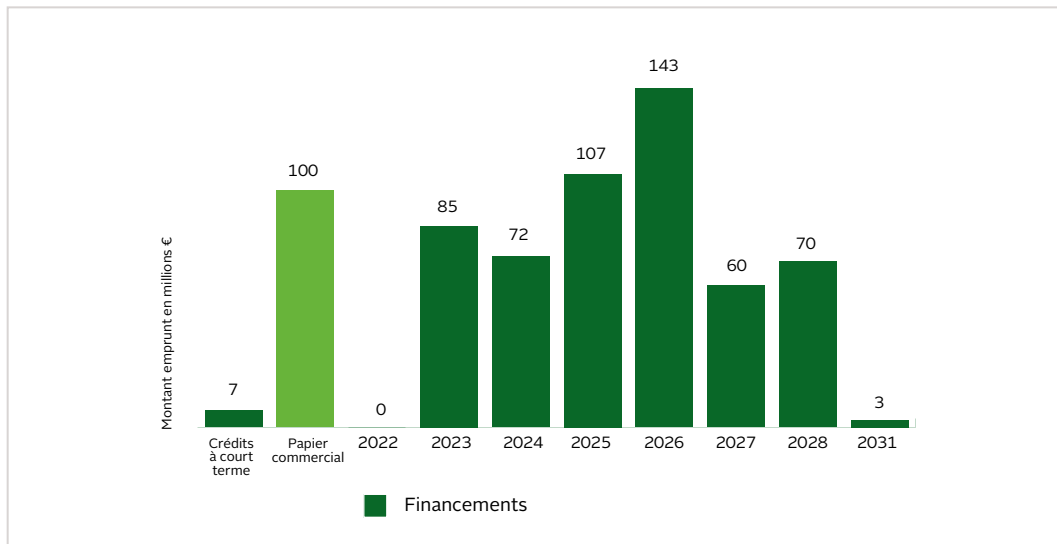
Lignes de crédit disponibles

Au 31 décembre 2021, la société dispose de € 78 millions de lignes de crédit consenties non utilisées, après couverture des billets de trésorerie émis. Elles seront utilisées dans le courant de l'année 2022 pour financer les projets de développement en cours, les acquisitions futures et le paiement des dividendes en mai 2022.

Interinvest 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 € 3,5 millions au 31 décembre 2021.

Calendrier des lignes de crédit

Le graphique ci-dessous présente le calendrier des échéances des lignes de crédit au 31 décembre 2021.



La durée résiduelle moyenne pondérée des crédits à long terme est de 4,1 ans.

Couvertures

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

Au 31 décembre 2021 la société a conclu:

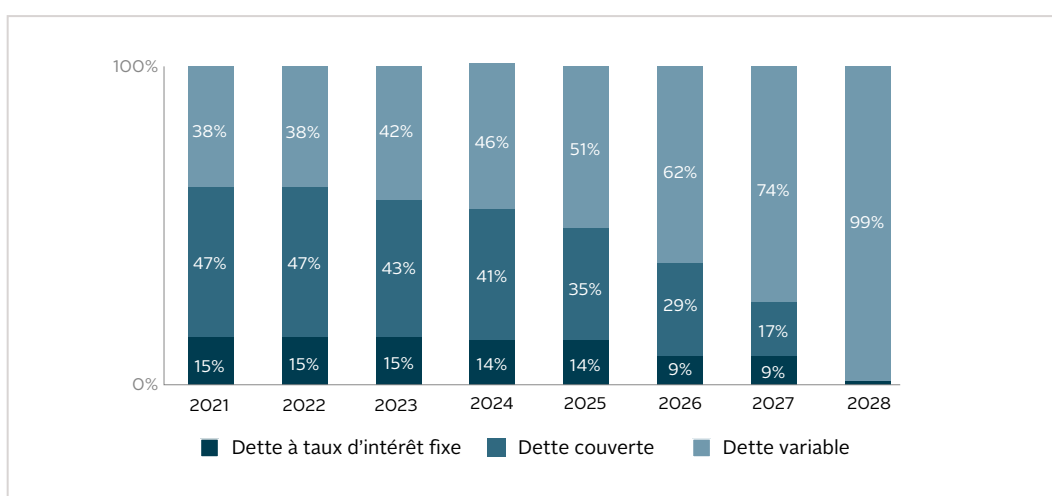
- › des swaps de taux d'intérêt pour un montant notionnel total de € 250 millions
- › des conventions à taux d'intérêt fixe avec des partenaires de financement pour un montant total de € 72 millions et des durées initiales de 7, 8 et 10 ans
- › un papier commercial de € 8 millions à long terme, avec des échéances en 2028 et 2031.

62% des lignes de crédit utilisées au 31 décembre 2021 ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixées par des swaps de taux d'intérêt et 38% ont un taux d'intérêt variable.

Au 31 décembre 2021, 51% 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, 49% ont un taux variable. La différence en pourcentage avec les lignes de crédit utilisées provient des lignes de crédit disponibles.

Au 31 décembre 2021, la moyenne pondérée des taux d'intérêt des swaps de taux d'intérêt s'élève à 0,4% (0,4% en 2020).

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



Durée des taux d'intérêt fixes

En 2021, les couvertures de taux existantes pour € 90 millions ont été renégociées à un taux d'intérêt inférieur via plusieurs transactions « blend & extend ».

Au 31 décembre 2021, la durée moyenne restante pondérée des swaps de taux d'intérêt est 4,9 ans (4,4 ans en 2020).

Les taux d'intérêt des crédits de la société (swaps de taux d'intérêt et crédits à taux fixe) sont fixés au 31 décembre 2021 pour une durée moyenne restante pondérée de 5,0 ans (4,1 ans en 2020).

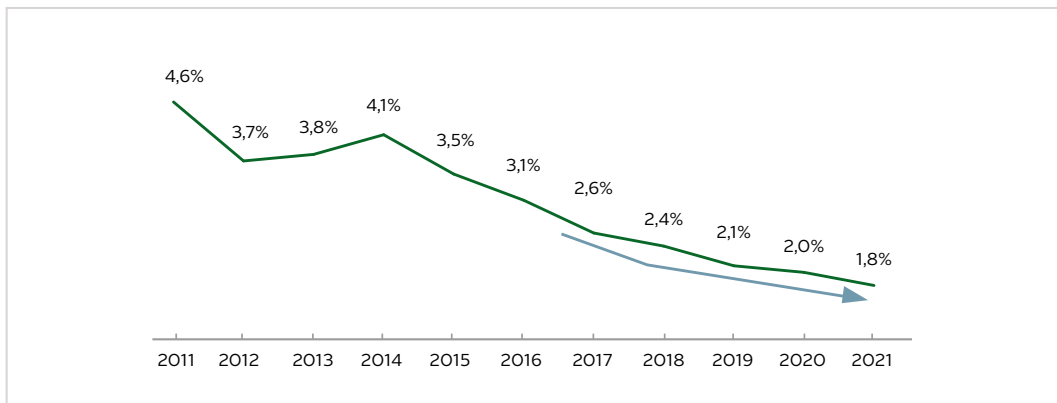
Sensibilité aux taux d'intérêt

Pour l'exercice 2021, l'effet sur l'EPRA résultat d'une hausse (hypothétique) des tarifs des taux d'intérêt de 1% comprend un résultat négatif d'environ € 1,0 million (€ 0,5 million négatif en 2020).

Taux d'intérêt moyen des financements

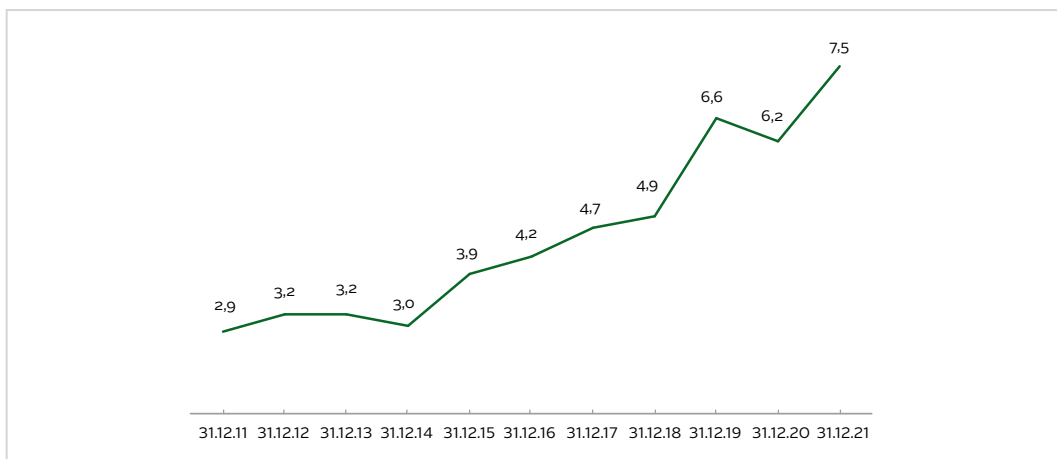
Pour l'exercice 2021, le taux d'intérêt moyen des financements d'Intervest s'élève à 1,8% y compris les marges bancaires (2,0% en 2020). Cette baisse provient principalement des (re)financements, des couvertures de taux d'intérêt et des optimisations.

- › Le taux d'intérêt moyen des dettes financières non courantes s'élève à 2,1% en 2021 (2,2% en 2020).
- › Le taux d'intérêt moyen des dettes financières courantes s'élève à 0,7% en 2021 (1,4% en 2020).

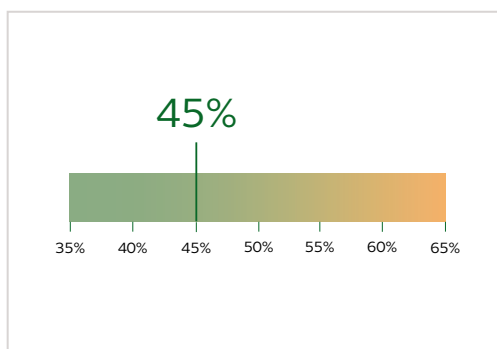


Ratio de couverture des intérêts

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 7,5 pour l'exercice 2021 (6,2 pour l'exercice 2020), ce qui est supérieur aux 2 à 2,5 requis au minimum comme covenant dans les conventions de financement de la société.



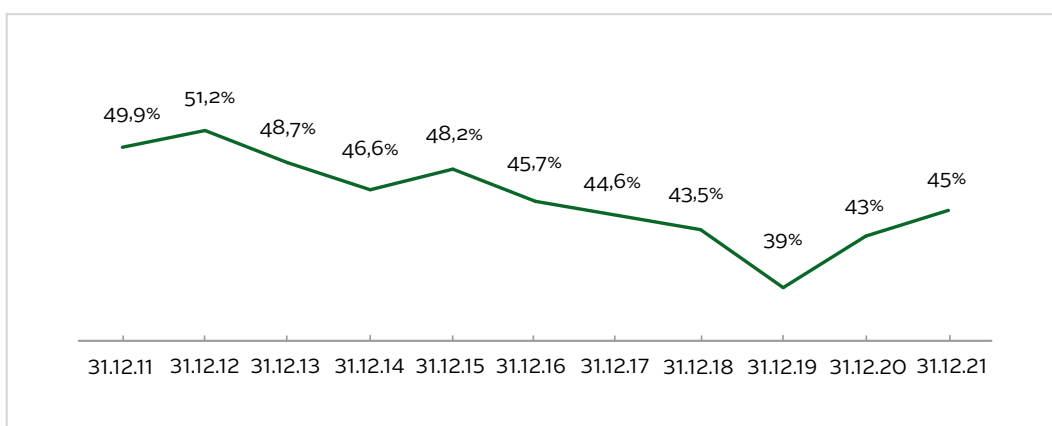
Taux d'endettement



Le taux d'endettement de la société s'élève à 45% au 31 décembre 2021 (43% au 31 décembre 2020). L'augmentation de 2 points de pourcentage par rapport au 31 décembre 2020 résulte principalement d'acquisitions et d'investissements dans des immeubles de placement et des projets de développement et du paiement du dividende pour l'exercice 2020, partiellement compensé par l'augmentation de capital dans le cadre du dividende optionnel.

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

description des mesures qui seront prises afin d'éviter que le taux d'endettement ne dépasse 65% des actifs consolidés.



La politique d'Interinvest 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 base du taux d'endettement actuel de 45% au 31 décembre 2021, Interinvest dispose encore d'un potentiel d'investissement supplémentaire d'environ € 711 millions, sans toutefois dépasser le taux d'endettement maximal de 65%. Il est encore possible d'investir environ € 467 millions avant de dépasser le taux d'endettement de 60% et environ € 125 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 €388 millions ou 35% par rapport aux biens immobiliers disponibles à la location de € 1.099 millions au 31 décembre 2021. Sur la base d'une évolution constante des loyers existants, cela signifie une augmentation du rendement, utilisé pour la détermination de la juste valeur des biens immobiliers disponibles à la location, de 3,5 points de pourcentage en moyenne (de 6,4% en moyenne à 9,9% en moyenne). Sur la base d'un rendement constant, utilisé pour la détermination de la juste valeur des biens immobiliers, cela représente une baisse des loyers actuels de € 24,9 millions ou 35%.

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

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

Contreparties bancaires

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

Interinvest entretient des relations commerciales avec:

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



2.3 Affectation du bénéfice 2021

Le conseil de surveillance propose de répartir le résultat de l'exercice comptable 2021 d'Interinvest Offices & Warehouses S.A. comme suit.

en milliers €

Résultat net de l'exercice 2021*	98.100
TRANSFERT AUX / DES RÉSERVES	
Transfert aux/des réserves du solde des variations de la juste valeur** des biens immobiliers:	
▪ Exercice comptable	-47.989
▪ Exercices précédents	198
▪ Réalisation de biens immobiliers	-198
Prélèvement de la réserve des frais et droits de mutation estimés en cas de cession hypothétique des immeubles de placement	5.848
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 (-)	-4.217
Transfert aux autres réserves	-198
Transfert aux réserves pour la quote-part du résultat ou des résultats non réalisés de participations comptabilisées selon la méthode « equity »	-6.704
Transfert aux résultats reportés des exercices précédents	-4.600
Rémunération du capital	40.240

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

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

À l'assemblée générale des actionnaires du 27 avril 2022, 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 2021. Cela représente un dividende net de € 1,071 après déduction du précompte mobilier de 30%.

Compte tenu des 26.300.908 actions qui se partageront le résultat de l'exercice 2021, cela représente un dividende à distribuer de € 40.240.389.

La distribution de l'EPRA résultat est conformément à la Loi SIR. Le dividende est payable à partir du 26 mai 2022.

3 EPRA Best Practices¹

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

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

3.1 Le Rapport annuel 2020 remporte à nouveau l'EPRA or et le Rapport de durabilité 2020 remporte l'EPRA argent

Le **Rapport annuel 2020** d'Intervest a de nouveau remporté un EPRA Gold Award lors de la conférence annuelle de la European Real Estate Association. C'est la septième fois consécutive qu'Intervest a reçu pour son rapport annuel un Gold Award de cette association de premier plan qui plaide pour une amélioration de la transparence et de la cohérence des rapports financiers.

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

L'EPRA a également étendu ces recommandations et rapports à la durabilité, dans les « sustainability BPR ». Le Rapport de durabilité 2020 d'Intervest, deuxième édition, remporte à nouveau un EPRA sBPR Silver Award. De plus amples informations à ce sujet sont données dans le **Rapport EPRA sBPR**.

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



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

3.2 Indicateurs clés de performance EPRA

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

Tableau Indicateurs EPRA		Définitions EPRA*		31.12.2021	31.12.2020
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 €	45.176	40.355
			€/action	1,74	1,60
2	Indicateurs EPRA Net Asset Value (NAV)	Objectif : adapte l'IFRS VAN afin de fournir aux parties prenantes les informations les plus correctes possibles sur la juste valeur des actifs et passifs d'une société qui investit dans l'immobilier, dans trois cas différents:			
		(i) l' EPRA Net Reinstatement Value (NRV) donne une estimation du montant nécessaire pour constituer à nouveau la société, via les marchés de l'investissement, sur la base de la structure actuelle de capital et de financement, y compris la real estate transfer tax.	en milliers €	703.816	614.019
			€/action	26,76	24,08
		(ii) l' EPRA Net Tangible Assets (NTA) part de l'hypothèse que la société acquiert et vend des actifs, ce qui entraînerait la réalisation de certains impôts différés inévitables.	en milliers €	653.172	571.146
			€/action	24,83	22,40
		(iii) l' EPRA Net Disposal Value (NDV) représente la valeur revenant aux actionnaires de la société en cas de vente de ses actifs, ce qui conduirait au régime des impôts différés, à la liquidation des instruments financiers et à la prise en compte d'autres passifs à leur montant maximum, moins impôts.	en milliers €	621.699	545.038
			€/action	24,64	21,37

Tableau Indicateurs EPRA Définitions EPRA*		31.12.2021	31.12.2020	
3	(i) EPRA Rendement Initial Net (RIN)	Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers contractuels à la date de clôture des comptes annuels, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement.	5,3%	5,7%
		Objectif: un indicateur pour comparer les portefeuilles immobiliers sur base du rendement.		
	(ii) EPRA RIN ajusté	Ce ratio incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA RIN relatif à l'expiration des périodes de gratuités (ou autres incentives locatifs non échus comme une période locative avec réduction ou loyers échelonnés).	5,4%	5,8%
		Objectif: un indicateur pour comparer les portefeuilles immobiliers sur base du rendement.		
4	EPRA taux de vacance locative	Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille total.	6,2%	7,3%
		Objectif: mesure la vacance du portefeuille des immeubles de placement sur base de la VLE (ERV).		
5	EPRA ratio de coûts (y compris frais directs de vacance)	EPRA coûts (coûts directs de vacance inclus) divisés par les revenus locatifs bruts diminués des coûts pour les droits de superficie et baux emphytéotiques.	17,9%	20,2%
		Objectif: mesure tous les changements significatifs dans les frais généraux et opérationnels de la société.		
	EPRA ratio de coûts (hors frais directs de vacance)	EPRA coûts (coûts directs de vacance exclus) divisés par les revenus locatifs bruts diminués des coûts pour les droits de superficie et baux emphytéotiques.	16,5%	18,7%
		Objectif: mesure tous les changements significatifs dans les frais généraux et opérationnels de la société sans effet de changements dans les frais de vacance.		

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

3.3 Tableaux Indicateurs clés de performance EPRA

3.3.1 Tableau 1: EPRA résultat

en milliers €	31.12.2021	31.12.2020
Résultat net IFRS (part du Groupe)	98.100	43.431
Ajustements pour le calcul de l'EPRA résultat		
À exclure:		
I. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-66.020	-15.454
II. Résultats sur vente des immeubles de placement	-198	-1.670
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-4.217	2.311
Part de l'intérêt minoritaire dans les variations de la juste valeur des immeubles de placement	6.306	2.654
Autre résultat sur portefeuille	11.205	9.083
EPRA résultat (part du Groupe)	45.176	40.355
Moyenne pondérée du nombre d'actions	25.983.006	25.164.126
EPRA résultat (€/action) (part du Groupe)	1,74	1,60

L'EPRA résultat pour 2021 s'élève à € 45,2 millions, soit une augmentation de 12% par rapport à 2020. L'EPRA résultat par action a augmenté de 9% et s'élève en 2021 à € 1,74 par rapport à € 1,60 en 2020.

Cette augmentation est principalement due, d'une part, à une augmentation des revenus locatifs et des autres charges et produits liés à la gestion et, d'autre part, à une diminution des frais de financement, des charges immobilières et des frais généraux.

3.3.2 Tableau 2: Indicateurs EPRA NAV

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

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

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

L'EPRA NTA par action s'élève au 31 décembre 2021 à € 24,83. Cela signifie une augmentation de € 2,43 par rapport à € 22,40 au 31 décembre 2020, principalement à la suite de la combinaison de l'EPRA génération de résultat, de la valorisation à la hausse du portefeuille immobilier et de la distribution du dividende de l'exercice 2020.

L'EPRA NRV par action s'élève au 31 décembre 2021 à € 26,76 en comparaison à € 24,08 à la fin de l'année 2020.

L'EPRA NDV par action s'élève à € 23,64 fin 2021 par rapport à € 21,37 fin 2020.

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

en milliers €	31.12.2021	31.12.2020
Immeubles de placements et immeubles détenus en vue de la vente	1.208.944	1.017.958
À exclure:		
Projets de développement destinés à la location	110.124	52.162
Immeubles disponibles à la location	1.098.820	965.796
À inclure:		
Frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	49.362	42.395
Valeur d'investissement des immeubles disponibles à la location - y compris l'immobilier détenu par droit d'usage (B)	1.148.182	1.008.191
Revenus locatifs bruts annualisés	69.801	65.623
À exclure:		
Charges immobilières*	-8.972	-8.516
Revenus locatifs nets annualisés (A)	60.829	57.107
Ajustements:		
Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autres réductions de loyer	849	1.133
Revenus locatifs nets annuels 'topped-up' annualisés (C)	61.678	58.240
(en %)		
EPRA RENDEMENT NET INITIAL (A/B)	5,3%	5,7%
EPRA RENDEMENT NET INITIAL AJUSTÉ (C/B)	5,4%	5,8%

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

L'EPRA Rendement Net Initial et l'EPRA Rendement Net Initial Ajusté au 31 décembre 2021 diminuent par rapport au 31 décembre 2020 suite à une augmentation de la juste valeur du portefeuille logistique existant en raison de la poursuite de la progression des rendements du portefeuille logistique aux Pays-Bas et en Belgique.

3.3.4 Tableau 4: EPRA taux de vacance locative

Segment	Surface locative (en milliers m ²)	Valeur locative estimée (ERV) de vacance (en milliers €)	Valeur locative estimée (ERV) (en milliers €)	EPRA vacance locative (en %)	EPRA vacance locative (en %)
				31.12.2021	31.12.2020
Bureaux	246	4.388	32.577	13%	12%
Immobilier logistique en Belgique	552	194	23.941	1%	5%
Immobilier logistique aux Pays-Bas	313	0	17.148	0%	2%
TOTAL DES IMMEUBLES disponibles à la location	1.111	4.582	73.666	6%	7%

L'EPRA taux de vacance locative au 31 décembre 2021 a légèrement baissé par rapport au 31 décembre 2020.

Dans le portefeuille logistique, l'EPRA taux de vacance locative a baissé pour s'établir à 1% en Belgique, contre 5% au 31 décembre 2020. Cette baisse s'explique par la réception à la fin de l'année précédente des unités nouvellement construites vacantes d'environ 25.000 m² à Genk Green Logistics qui ont entre-temps été louées à Eddie Stobart Logistics Europe et par la relocation rapide des espaces vides à Herentals au troisième trimestre de 2021, après le départ anticipé de Nike Europe Holding.

Dans le portefeuille logistique aux Pays-Bas, l'inoccupation à Roosendaal Braak a été comblée par le locataire déjà présent sur le site.

L'EPRA taux de vacance locative dans les bureaux a légèrement augmenté, passant de 12% à 13% au 31 décembre 2021.

3.3.5 Tableau 5: EPRA ratio de coûts

en milliers €	31.12.2021	31.12.2020
Dépenses administratives et d'exploitation (IFRS)	11.625	12.385
<i>Charges relatives à la location</i>	148	51
<i>Récupération de charges immobilières</i>	-696	-752
<i>Récupération de charges locatives</i>	0	-20
<i>Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état</i>	361	698
<i>Autres revenus et dépenses relatifs à la location</i>	-717	-460
<i>Charges immobilières</i>	8.383	8.529
<i>Frais généraux</i>	3.836	4.085
<i>Autres revenus et charges d'exploitation</i>	310	254
À exclure:		
Indemnités pour droit de superficie et baux emphytéotiques	-8	-8
EPRA frais (y compris frais de vacance) (A)	11.617	12.377
Frais de vacance	-893	-892
EPRA frais (hors frais de vacance) (B)	10.724	11.485
Revenus locatifs diminués des indemnités pour droit de superficie et baux emphytéotiques (C)	65.048	61.295
(en %)		
EPRA ratio de coûts (y compris frais de vacance) (A/C)	17,9%	20,2%
EPRA ratio de coûts (hors frais de vacance) (B/C)	16,5%	18,7%

L'EPRA ratio des coûts au 31 décembre 2021 a baissé par rapport au 31 décembre 2020 grâce, d'une part, à une augmentation des revenus locatifs et, d'autre part, à une baisse des coûts.

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

en milliers €		31.12.2021			31.12.2020		
Segment	Composition constante du portefeuille pendant deux ans	Acquisitions & développements	Désinvestissements	Revenus locatifs nets totaux	Composition constante du portefeuille pendant deux ans	Évolution des revenus locatifs nets	Évolution des revenus locatifs nets (en %)
Bureaux	25.389	785	0	26.174	25.629	-240	-1%
Modifications suite à l'indexation						179	1%
Modifications du taux d'occupation						-558	-2%
Modifications suite aux renégociations avec des locataires existants ou nouveaux locataires						-240	-1%
Modifications aux indemnités reçues						207	1%
Modifications Greenhouse						-18	0%
Modifications des avantages locatifs échelonnés suite aux négociations et aux dates d'échéance						190	1%
Immobilier logistique	34.405	4.477	0	38.882	32.473	1.932	6%
Modifications suite à l'indexation						322	1%
Modifications du taux d'occupation						1.255	4%
Modifications suite aux négociations avec locataires existants ou nouveaux locataires						32	0%
Modifications suite à des réductions sur mise à disposition temporaire						0	0%
Modifications des indemnités reçues						474	1%
Modifications des avantages locatifs échelonnés suite aux négociations et aux dates d'échéance						-151	0%
TOTAL REVENUS LOCATIFS sur base d'une composition constante	59.794	5.262	0	65.056	58.102	1.692	3%
Réconciliation avec les revenus locatifs consolidés							
Charges relatives à la location				-148			
RÉSULTAT LOCATIF NET				64.908			

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 2020 et 2021 ne sont pas repris dans la base de comparaison.

Les bureaux enregistrent une légère baisse de 1%, tandis que sur le segment logistique, les revenus locatifs à périmètre constant ont augmenté de 6%.

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

en milliers €	31.12.2021		31.12.2020	
	Bureaux	Logistique	Bureaux	Logistique
Acquisition des immeubles de placement	0	48.969	0	42.683
Investissements dans les projets de développement	13.515	40.274	2.562	18.324
Acquisition d'actions dans des sociétés immobilières	0	14.474	42.677	0
Désinvestissements/transfert d'immeubles de placement	0	0	0	-1.592
Portefeuille like-for-like*	2.422	5.311	2.971	2.066
TOTAL	15.937	109.028	48.210	61.481

* 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 2020 et toujours détenues au vendredi 31 décembre 2021.

Dans le portefeuille logistique, des achats ont été effectués en 2021 à Tessenderlo, Puurs, Breda et Venlo. Il y a également eu des investissements dans la finition de Herentals Green Logistics et Genk Green Logistics.

Sur le segment des bureaux, des investissements d'un montant de € 13,5 millions ont été réalisés dans le projet Greenhouse Collection at the Singel à Anvers.

Les dépenses d'investissement de € 2,4 millions dans le portefeuille de bureaux existant concernent principalement des dépenses relatives à Greenhouse BXL, Woluwe Garden, Leuven et Intercity Business Park. Dans le portefeuille logistique, € 5,3 millions ont été investis dans le portefeuille existant, principalement à Genk, Roosendaal, Herentals Logistics 2 et Herstal.

4 Prévisions 2022

Avec la stratégie #connect2022¹ lancée mi-2020, Intervest trace les lignes stratégiques pour les années à venir : réaliser une croissance réfléchie de 30% de la juste valeur du portefeuille immobilier, améliorer la qualité du portefeuille immobilier via une rotation des actifs et assurer toute la chaîne de valeur, de l'achat (du terrain) à la réception de l'immeuble, avec une équipe interne dévouée et motivée et ce, dans un souci de durabilité tant du côté de l'investissement que du côté du financement.

Intervest continuera sans relâche de mettre en œuvre cette approche en 2022, avec une création de valeur pour toutes les parties prenantes, en tenant compte de la durabilité et des aspects ESG dans différents domaines, grâce à son équipe orientée client.

Dans le courant de 2022, Intervest repassera en revue ses ambitions stratégiques et durables à long terme après #connect2022.

4.1 Investissements et potentiel de développement

Intervest met l'accent, dans les deux segments, aussi bien sur le potentiel de développement futur que sur la modernisation à l'épreuve du temps du portefeuille existant

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

Une analyse stratégique détaillée du portefeuille existant a été réalisée immeuble par immeuble en 2021. Cette analyse a clairement indiqué quels immeubles répondent aux attentes futures et besoins changeants des utilisateurs en matière de durabilité et de bien-être. Il en est ainsi ressorti qu'environ 86% de l'ensemble du portefeuille est à l'épreuve du temps et est donc de nature stratégique pour Intervest.

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



Pays-Bas - Venlo › Archimedesweg



Diegem › Greenhouse BXL - coworking

Cela a également débouché sur un programme d'investissement et de redéveloppement réfléchi pour le portefeuille existant qui, conformément à #connect2022, continuera à être implémenté en 2022 et 2023.

Dans l'**immobilier logistique**, l'accent reste placé sur des sites possédant une accessibilité multimodale et une taille critique.

Ce segment de marché a connu une certaine surchauffe, tant en Belgique qu'aux Pays-Bas, en raison d'une pénurie et de la montée en puissance de l'e-commerce, notamment due à la crise du coronavirus. Les achats d'immobilier logistique deviennent chers, ce qui incite Intervest à se tourner davantage vers des projets de développement en gestion propre, ou en collaboration avec de partenaires et la propre #TeamIntervest. Certains sites immobiliers logistiques existants seront, suite à l'exercice stratégique, redéveloppés en immeubles logistiques à l'épreuve du temps,

avec une capacité de relocation attendue plus élevée.

Par ailleurs, Intervest continue à investir dans de l'immobilier logistique ayant un potentiel de développement, aussi bien autour des emplacements existants qu'à des nouveaux emplacements de sorte que de nouveaux clusters logistiques ou des clusters existants puissent être développés. Les sites de Herentals Green Logistics, Genk Green Logistics et Puurs en Belgique et les sites de Venlo et 's-Hertogenbosch aux Pays-Bas constituent à ce titre de bons exemples.

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

Les immeubles de bureaux bien situés, surtout dans les villes avec une population d'étudiants, deviennent plutôt rares. En outre, la crise du coronavirus a fait apparaître dans le segment des bureaux des tendances qui auront une influence sur la manière de travailler à l'avenir, avec notamment l'évolution vers un environnement de travail hybride. Il existe clairement un besoin croissant de flexibilité et de mobilité afin de pouvoir travailler n'importe où et n'importe quand. Côté entreprise, cela se traduit par le besoin d'une plus grande flexibilité concernant les m² et la durée des contrats. Flexibilité dans les espaces, coworking et serviced offices s'imposent naturellement pour une organisation efficace.

Avec le concept Greenhouse, qui a entre-temps été réalisé avec succès à Berchem, Diegem et Malines, Intervest offre une réponse adéquate à ces besoins. Intervest va également *beyond real estate* avec son prestigieux projet de rénovation de bureaux Greenhouse Collection at the Singel à Anvers. Dans la lignée des redéveloppements (en cours) réussis de ces immeubles de bureaux, il a été opté, en ce qui concerne Woluwe Garden, pour le déploiement du concept Greenhouse avec la #TeamIntervest expérimentée. Plus que jamais, la combinaison d'un environnement de bureau inspirant avec un large éventail de services semble être la clé pour une création de valeur à l'épreuve du temps. Woluwe Garden sera redéveloppé en Greenhouse Woluwe Garden. Le projet de redéveloppement sera définitivement lancé début 2022, avec une réception attendue début 2024.

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 met l'accent sur des redéveloppements et investissements dans les segments immobiliers logistique et de bureaux ayant un potentiel de développement futur. Cela peut légèrement ralentir les revenus locatifs, qui ne se retrouveront pas immédiatement dans les résultats.

4.2 EPRA résultat et dividende brut

Des investissements durables de qualité se traduiront par une croissance des revenus locatifs et de la valeur immobilière à long terme

Intervest a l'intention de proposer, pour l'exercice 2022, un dividende brut d'au moins au même niveau que pour l'exercice 2021, à savoir € 1,53 par action. Cela veut dire un rendement brut du dividende de 5,4% sur la base du cours de clôture de l'action au 31 décembre 2021, qui s'élève à € 28,20. Le dividende brut prévu pour 2022 peut être augmenté si les circonstances relatives aux investissements planifiés et/ou locations supplémentaires dans le portefeuille immobilier, pouvant entraîner une hausse de l'EPRA résultat, rendent ceci envisageable et opportun.

Conformément aux grandes lignes de la stratégie #connect2022, Intervest veut conserver une plus grande partie de la chaîne de valeur en interne. Cela comprend principalement des (re)développements propres. Depuis début 2020, la juste valeur du portefeuille immobilier au 31 décembre 2021 a augmenté de 35%, dont 27% suite à des acquisitions et des projets de développement. Ces revenus locatifs disparaîtront temporairement en raison du lancement du projet de redéveloppement Greenhouse Woluwe Garden. Cette diminution des revenus locatifs n'aura aucun impact sur l'EPRA résultat attendu de 2022 en raison des (re)développements propres et acquisitions qui contribueront déjà à l'EPRA résultat en 2022.

Sur la base de la composition attendue du portefeuille immobilier et des informations disponibles au moment de la publication de ce Rapport annuel, Intervest prévoit un EPRA résultat comparable pour 2022.

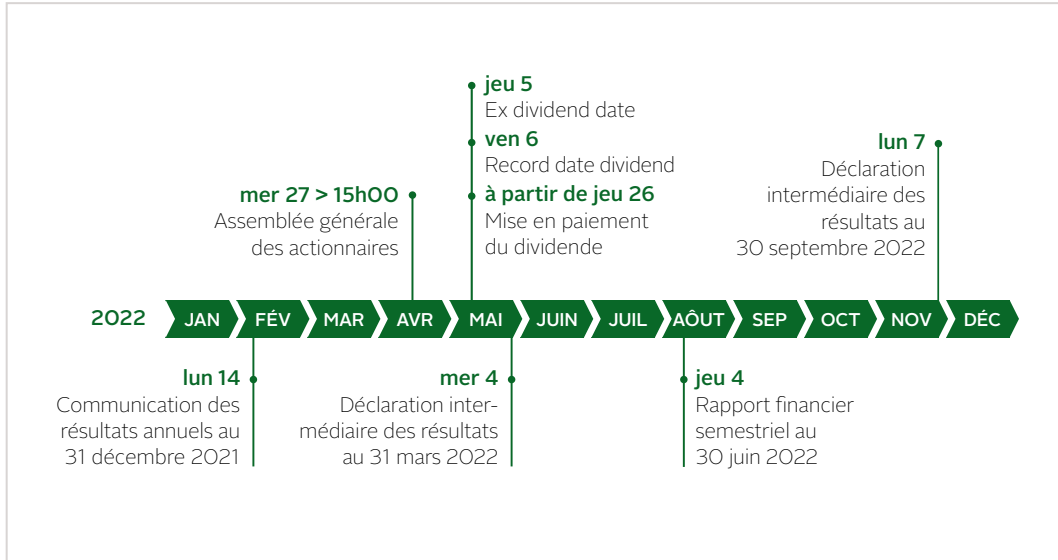
La croissance liée à l'accent stratégique placé sur les (re)développements propres commencera à porter ses fruits à partir de 2023, avec une augmentation attendue de l'EPRA résultat par rapport à 2022.

Ces prévisions sont basées sur la connaissance et l'estimation actuelles des fluctuations des taux d'intérêt, le plan de croissance stratégique #connect2022 et sauf circonstances imprévues (comme les effets possibles de la crise du coronavirus).



Herentals › Herentals Green Logistics - artist impression

4.3 Calendrier financier 2022



5 Invest en bourse

La capitalisation boursière enregistre une augmentation de près de 30% par rapport à 2020

CHIFFRES CLÉS

€ 742 millions
capitalisation boursière

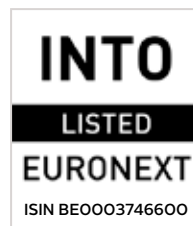
€ 28,20
cours boursier fin 2021

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.

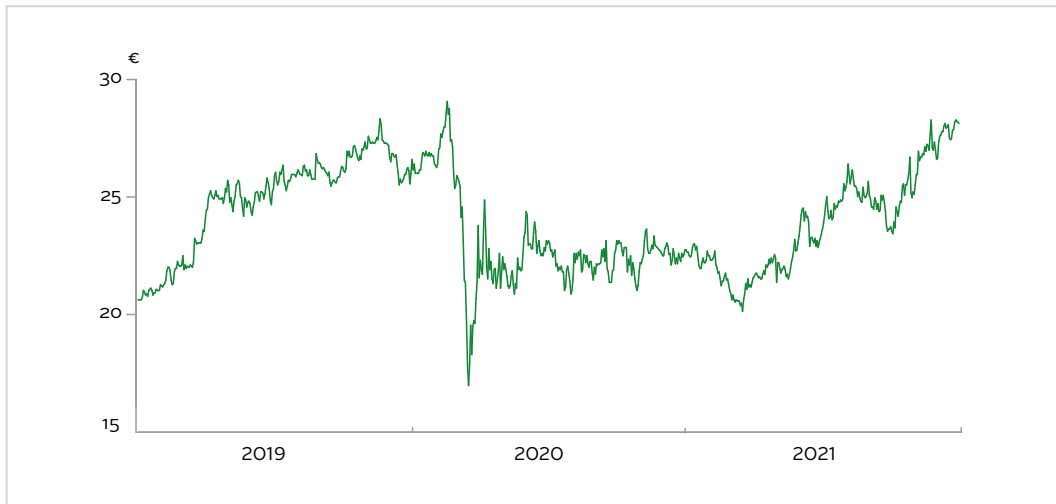


Intervest est cotée > 20 ans à la bourse de Bruxelles.



Zellik > Exiten - façade

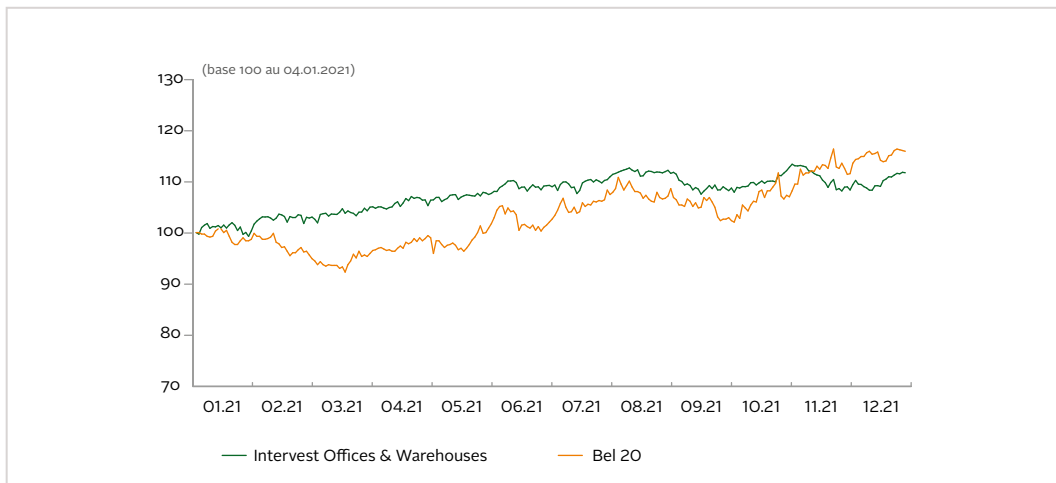
5.1.1 Évolution du cours boursier sur 3 ans



Au 31 décembre 2021, l'action Intervest a clôturé l'exercice à un cours boursier de € 28,20 par rapport à € 22,55 au 31 décembre 2020.

Le cours boursier moyen de l'exercice 2021 s'élève à 23,92 €, par rapport à 23,03 € pour l'exercice 2020. En 2021, l'action a enregistré le cours de clôture le plus bas à € 20,10 (19 mars 2021) et le cours de clôture le plus élevé à € 28,35 (25 novembre et 28 décembre 2021).

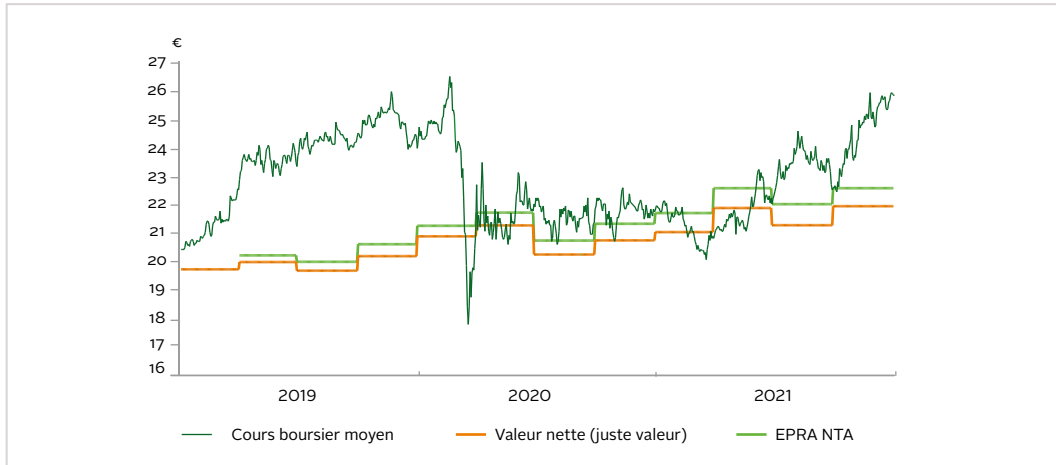
5.1.2 Performance boursière 2021 par rapport à l'indice BEL 20



La performance de l'action Intervest a été supérieure à celle du BEL 20 en 2021. Pour l'exercice 2020, le titre a coté ex-dividende le 6 mai 2021.

Au 31 décembre 2021, la capitalisation boursière d'Intervest s'élève à € 742 millions.

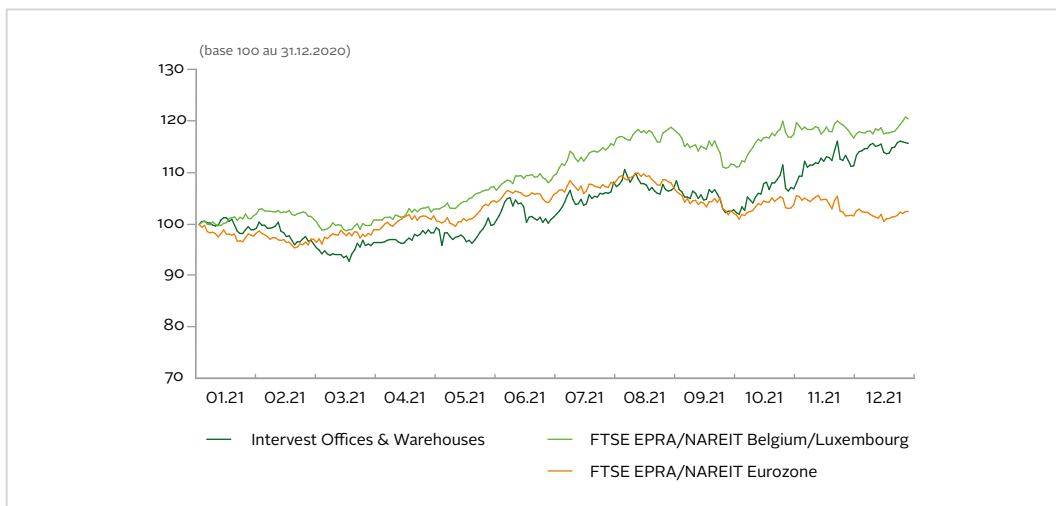
5.1.3 Prime du cours boursier par rapport à la valeur nette et EPRA NTA sur 3 ans



L'action Intinvest a coté au cours de l'exercice 2021 avec une prime de 5% en moyenne par rapport à la valeur nette (juste valeur) et de 1% par rapport à l'EPRA NTA.

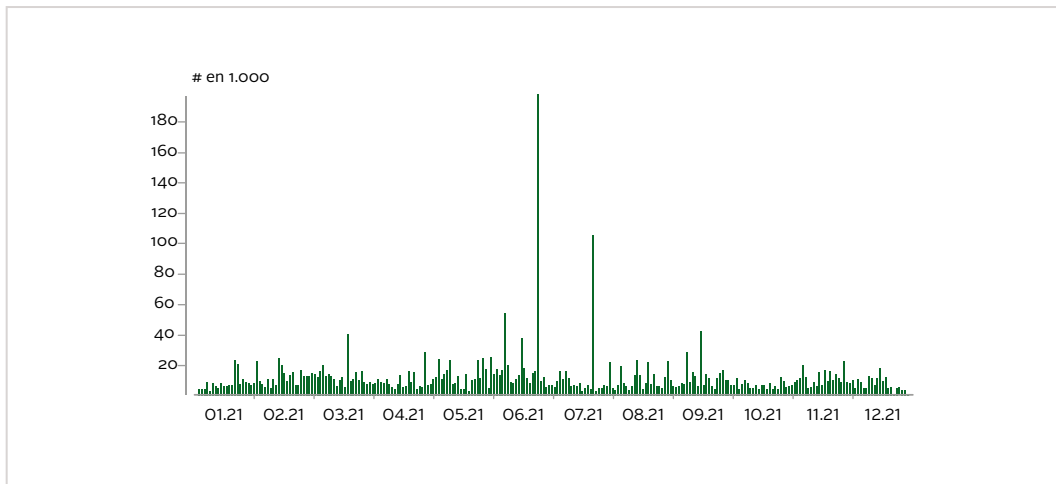
Au 31 décembre 2021, la prime s'élève à 19% par rapport à la valeur nette (juste valeur) de € 23,67 et à 14% par rapport à l'EPRA NTA de € 24,83. La valeur nette comprend le dividende de l'exercice 2021.

5.1.4 Comparaison Intinvest aux indices EPRA/NAREIT - Rendement total



En 2021, l'action Intinvest a enregistré des prestations supérieures à celles du FTSE EPRA/NAREIT Eurozone et du FTSE EPRA/NAREIT Belgium/Luxembourg.

5.1.5 Volumes traités Intervest



Avec une moyenne de 29.637 actions par jour en 2021, les volumes traités sont supérieurs à ceux de 2020 (en moyenne 29.091 unités par jour). Sur base de la moyenne pondérée du nombre d'actions, la vélocité de l'action Intervest s'élève à 29%, au même niveau qu'en 2020 (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 Dividende et actions

Au 31 décembre 2021, le cours de l'action Intervest est de € 28,20, offrant un rendement brut du dividende de 5,4% aux actionnaires.

NOMBRE D'ACTIONS	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Nombre d'actions à la fin de la période	26.300.908	25.500.672	24.657.003
Nombre d'actions copartageantes	26.300.908	25.500.672	24.657.003
Free float (%)	85%	80%	85%
DONNÉES BOURSIÈRES	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Cours de clôture le plus élevé (€)	28,35	29,15	28,40
Cours de clôture le plus bas (€)	20,10	16,90	20,60
Cours boursier à la date de clôture (€)	28,20	22,55	25,60
Prime par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%)	19%	5%	20%
Cours boursier moyen (€)	23,92	23,03	24,93
Nombre d'actions traitées par an	7.646.263	7.476.507	6.960.147
Nombre moyen d'actions traitées par jour	29.637	29.091	27.295
Vélocité de l'action (%)	29,1%	29,3%	28,2%
DONNÉES PAR ACTION (€)	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Valeur nette (juste valeur)*	23,67	21,46	21,25
EPRA NTA	24,83	22,40	21,77
Capitalisation boursière (millions)	742	575	631
Pourcentage de distribution (%)	88%	95%	80%
Dividende brut	1,53	1,53	1,53
Pourcentage précompte mobilier (%)	30%	30%	30%
Dividende net	1,0710	1,0710	1,0710
Rendement brut du dividende (%)	5,4%	6,8%	6,0%
Rendement net du dividende (%)	3,8%	4,7%	4,2%

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

5.3 Actionnaires¹

Au 31 décembre 2021 les actionnaires suivants sont connus de la société.

Nom	Nombre d'actions	Date notifications de transparence	% à la date de la notification
FPIM/SFPI (y compris le Groupe Belfius) Avenue Louise 32-46A, 1050 Bruxelles	2.439.890	mardi 20 août 2019	9,90%
Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij nv/ Société Fédérale de Participations et d'Investissement SA (FPIM/SFPI) (société mère de Belfius Banque SA)	0		
Belfius Assurance SA	2.382.330		
Belfius Banque SA	0		
Corona SA	29.254		
Auxipar SA	28.306		
Allianz Koenigstrasse 28 - 80802 Munich, Allemagne	1.563.603	jeudi 4 avril 2019	6,44%
Allianz SE	0		
Allianz Benelux SA	1.563.603		
Patronale Group SA rue Belliard 3, 1040 Bruxelles	1.251.112	jeudi 12 mars 2020	5,07%
Patronale Group nv	309		
Patronale Life nv	1.250.803		
Degroof Petercam Asset Management SA rue Guimard 18, 1040 Bruxelles	773.480	mardi 19 mars 2019	3,18%
BlackRock 55 East 52nd Street - New York, NY 10055, U.S.A.	493.742	mardi 30 juin 2015	3,04%
BlackRock Asset Management Canada Ltd	7.643		
BlackRock Asset Management Ireland Ltd	239.651		
BlackRock Asset Management North Asia Ltd	321		
BlackRock Fund Advisors	134.143		
BlackRock Fund Managers Ltd	10.513		
BlackRock Institutional Trust Company, National Association	96.868		
BlackRock International Ltd	4.603		
Autres actionnaires sous le seuil statutaire	19.779.081		
TOTAL	26.300.908		

¹ Situation sur base des notifications de transparence reçues jusqu'au 31 décembre 2021 inclus. Les modifications communiquées peuvent être consultées sur www.intervest.be/fr/structure-dactionariat

Le free float de l'action d'Interinvest s'élève à 85% au 31 décembre 2021.

Notifications de transparence 2021

Interinvest n'a reçu aucune notification de transparence en 2021.

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

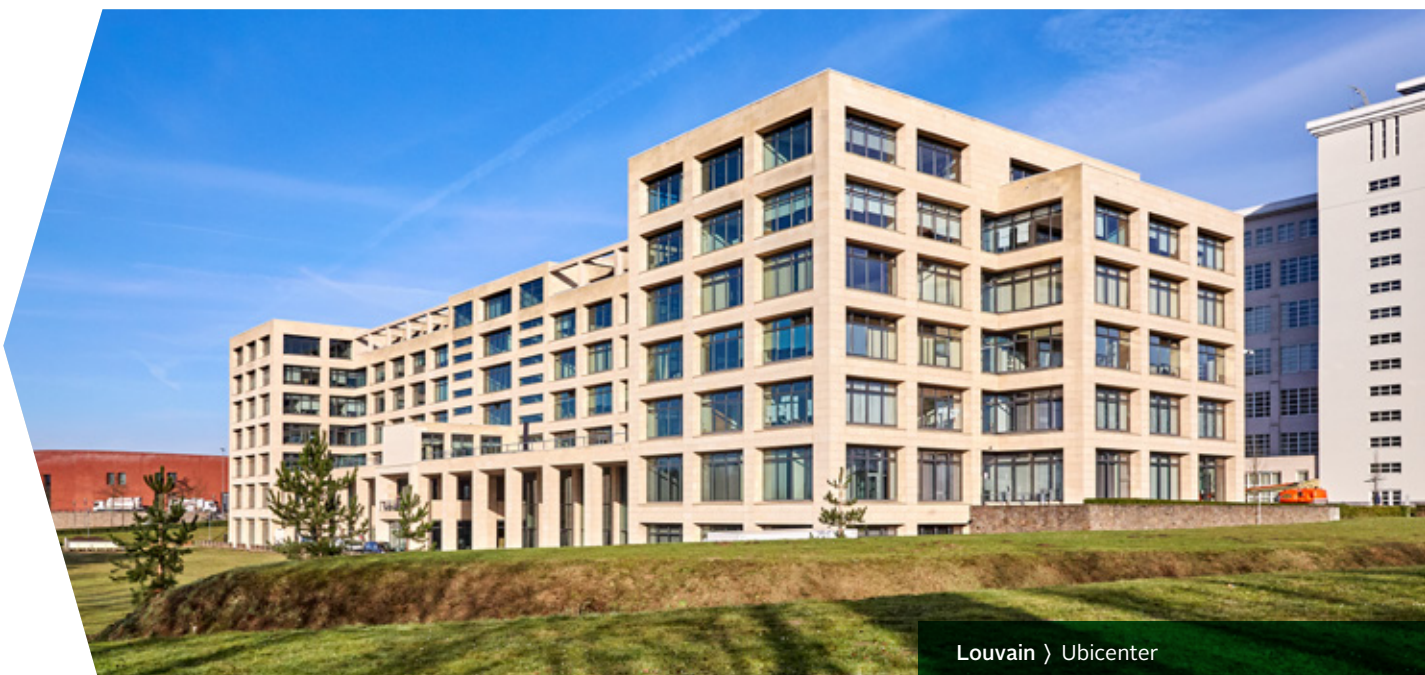
<https://www.interinvest.be/fr/structure-dactionnariat>


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

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

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

Le dénominateur pour ces notifications dans le cadre de la réglementation en matière de transparence a été modifié une dernière fois le 26 mai 2021 suite à l'augmentation de capital sous la forme d'un dividende optionnel et de l'émission de 800.236 nouvelles actions s'y rapportant.



A photograph of a modern office building courtyard. The building has large glass windows and a concrete facade. In the foreground, several people are sitting on white metal chairs on a gravel path, surrounded by green trees and bushes. The sky is blue with some clouds.

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 Autres parties intervenantes

1 Généralités

Nouvelle structure de gouvernance depuis 2020: administration duale

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

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

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

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

La composition du conseil de surveillance et celle du conseil de direction ont été modifiées en 2021. Au conseil de surveillance, Ann Smolders a été nommée présidente à partir du 6 mai 2021. Marc Peeters a ensuite été coopté en août 2021 en tant que membre du conseil de surveillance.

Depuis le 1er janvier 2021, Joël Gorsele fait partie du conseil de direction en qualité de cio. Vincent Macharis assume les fonctions de cfo depuis le 10 mars 2021.

Généralités

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

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

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

La dernière révision de la Charte de Gouvernance d'Entreprise, qui décrit les règlements internes importants des organes de gestion d'Intervest, date de février 2021. La Charte de Gouvernance d'Entreprise, ainsi que les autres directives, peuvent être consultées sur www.intervest.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 3.4 du Code 2020 stipule que le conseil de surveillance doit comprendre au moins trois membres indépendants selon les critères décrits au principe 3.5.

À la suite du décès de Jean-Pierre Blumberg, le conseil de surveillance se compose de 4 membres durant la période du 4 octobre 2020 au 28 avril 2021, dont 2 seulement sont qualifiés d'indépendants en vertu des critères définis au principe 3.5 du Code 2020. Intervest déroge de ce fait au principe 3.4 du Code 2020 durant cette période. Ann Smolders a été nommée membre du conseil de surveillance lors de l'assemblée générale du 28 avril 2021. Marc Peeters a ensuite été coopté en tant que membre, indépendant également, du conseil de surveillance à compter du 1er août 2021. De ce fait, le conseil de surveillance se compose au 31 décembre 2021 de 6 membres, dont 4 sont qualifiés d'indépendants en vertu des critères énoncés au principe 3.5 du Code 2020.

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

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

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

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

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

2 Organes de gouvernance

Conseil de surveillance

Rôle

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

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;
- › 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 2021

En 2021, le conseil de surveillance s'est réuni à neuf reprises. Les principaux points à l'ordre du jour au sujet desquels le conseil de surveillance s'est réuni et a statué en 2021 sont:

- › l'approbation des chiffres trimestriels, semestriels et annuels
- › l'approbation des comptes annuels et des rapports statutaires
- › l'approbation des budgets 2021
- › l'analyse du portefeuille immobilier (e.a. investissements et désinvestissements, questions relatives aux locataires, taxations, etc.);
- › l'augmentation de capital par l'émission d'un dividende optionnel dans le cadre du capital autorisé
- › la modification de la Charte de Gouvernance d'Entreprise, en vertu de la mise en œuvre du modèle d'administration duale qui doit être soumis à l'assemblée générale dans ce cadre
- › la mise en œuvre de la nouvelle politique de rémunération
- › l'analyse et le suivi de la stratégie à moyen et long terme dans le cadre de la stratégie #connect2022
- › la composition et l'évaluation du conseil de direction et du conseil de surveillance.

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.

Fonctionnement

Le conseil de surveillance se réunit chaque fois que l'intérêt de la société l'exige, au moins quatre fois



Composition

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

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

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

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

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

Composition du conseil de surveillance en 2021

	Adresse	Mandat	Reconduction	Fin	Présence
Ann Smolders Présidente, membre indépendant du conseil de surveillance	Engelsestraat 51 bus 3.1 8301 Knokke-Heist Belgique	Premier mandat	n/a	Avril 2024	5/5*
Johan Buijs Membre du conseil de surveillance	IJsseldijk 438 2921 BD Krimpen a/d IJssel Pays-Bas	Quatrième mandat	Avril 2021	Avril 2024	9/9
Jacqueline Heeren - de Rijk Membre indépendant du conseil de surveillance	Stationsstraat 33 2910 Essen Belgique	Deuxième mandat	Avril 2019	Avril 2022	9/9
Marco Miserez Membre du conseil de surveillance	Avenue Don Bosco 19 1150 Woluwe-Saint-Pierre Belgique	Premier mandat	Cooptation 30 juillet 2020	Avril 2024	8/9
Marc Peeters Membre indépendant du conseil de surveillance	Naalstraat 41 2570 Duffel Belgique	Premier mandat	Cooptation 1er août 2021		2/2**
Marleen Willekens Membre indépendant du conseil de surveillance	Edouard Remyvest 46 b1 3000 Louvain Belgique	Deuxième mandat	Avril 2019	Avril 2022	9/9

* Ann Smolders a été nommée membre indépendant du conseil de surveillance lors de l'assemblée générale des actionnaires du 28 avril 2021. Par décision du conseil de surveillance, Ann Smolders a été nommée présidente du conseil de surveillance à compter du 6 mai 2021.

** Par décision du conseil de surveillance, Marc Peeters a été coopté en tant que membre du conseil de surveillance à compter du 1er août 2021. La ratification de cette cooptation et la reconduction seront soumises à l'assemblée générale des actionnaires du mercredi 27 avril 2022.



**ANN
SMOLDERS**

**Présidente,
membre indépendant
du conseil
de surveillance**

Ann Smolders est présidente et membre indépendant du conseil de surveillance depuis le 6 mai 2021.

Parcours professionnel

Ann Smolders, née en 1965, est titulaire d'une licence en droit de la KU Leuven et d'un master en management à l'UCL-IAG.

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 invité à la KU Leuven et suit la formation INSEAD « International Directors Programme ».

Mandats en cours

Présidente du conseil de surveillance, membre du comité d'audit et de risque et membre du comité de nomination et de rémunération 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**

**Membre du conseil
de surveillance**

Johan Buijs est membre non indépendant du conseil de surveillance d'Intervest depuis 2011, a été président faisant fonction du conseil de surveillance du 5 octobre 2020 au 6 mai 2021 et est président du comité de nomination et de rémunération et du comité d'investissement.

Parcours professionnel

Johan Buijs est né en 1965. Il a fait des études de génie civil à la Technische Universiteit Delft. Il a débuté sa carrière en 1989 comme constructeur au sein du bureau de consultance D3BN 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 nv. En 2008, il poursuit sa carrière chez NSI, où il a été directeur général jusqu'en août 2016.

Il est actuellement actif en tant que ceo et cofondateur de Spark Real Estate bv, cofondateur de Vybes bv et actionnaire/administrateur d'Easywatersupply (EW Supply bv).

Mandats en cours

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

Anciens mandats exercés au cours des 5 dernières années

N/A



**JACQUELINE
HEEREN -
de RIJK**

Membre indépendant
du conseil
de surveillance

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

Parcours professionnel

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

Mandats en cours

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

Anciens mandats exercés au cours des 5 dernières années

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



**MARCO
MISEREZ**

Membre du conseil
de surveillance

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

Parcours professionnel

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

Mandats en cours

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

Anciens mandats exercés au cours des 5 dernières années

N/A



**MARC
PEETERS**

**Membre indépendant
du conseil
de surveillance**

Marc Peeters est membre indépendant du conseil de surveillance depuis le 1er août 2021.

Parcours professionnel

Marc Peeters, né en 1963, 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 de Group S, groupe social/RH, il a été actif dans plusieurs entreprises du groupe de construction BAM Belgium où, ces dernières années, il a assumé la fonction de responsable final du Belux et des activités à Paris, ainsi que de responsable du développement de projets en Belgique en qualité de directeur exécutif.

Mandats en cours

Membre indépendant du conseil de surveillance d'Intervest (cotée en bourse), membre du conseil d'administration de la Confédération Construction.

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.



**MARLEEN
WILLEKENS**

**Membre indépendant
du conseil
de surveillance**

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

Parcours professionnel

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

Mandats en cours

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

Anciens mandats exercés au cours des 5 dernières années

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

Procédure de nomination

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

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

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

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

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

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

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

Président du conseil de surveillance

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

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

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

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

Secrétaire

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

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

Évaluation

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

Lors de ce processus d'évaluation:

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

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

Conseil de direction

Rôle et pouvoirs

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

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

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



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

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

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

Fonctionnement

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

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

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

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

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

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

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

Conformément à l'article 13 des statuts de la société et à la loi SIR, la direction effective de la société est confiée aux membres du conseil de direction par le conseil de surveillance. Les règles relatives à la composition et au fonctionnement du conseil de direction sont plus amplement décrites dans le Règlement interne du conseil de direction de la société, qui peut être consulté sur www.intervest.eu.

Composition

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

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

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

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

En 2021, le conseil de direction est composé comme suit:

- › Gunther Gielen, chief executive officer, président du conseil de direction (début de mandat le 1er février 2020)
- › Vincent Macharis, chief financial officer (début de mandat le 10 mars 2021)¹
- › Joël Gorsele, chief investment officer (début de mandat le 1er janvier 2021)²
- › Kevin De Greef, general counsel & secretary general (début de mandat le 31 août 2020)³
- › Inge Tas, chief financial officer (début de mandat en 2006, fin le 12 février 2021)⁴

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

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

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

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



GUNTHER GIELEN

Chief executive officer,
président du conseil
de direction

Gunther Gielen est chief executive officer, président du conseil de direction d'Interinvest depuis février 2020.

Parcours professionnel

Gunther Gielen est né en 1973. Il a obtenu un diplôme d'ingénieur commercial et ensuite un master of Finance à l'Université 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 (IGGV) et administrateur de plusieurs autres filiales d'Interinvest.

Anciens mandats exercés au cours des 5 dernières années

Membre du conseil d'administration d'Interinvest (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 nv, 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 bvba, membre du conseil d'administration de De Haan Vakantiehuisen nv et de SunParks De Haan nv, gérant d'Immo Trèfles sprl.

Nombre d'actions détenues fin 2021

4.249



VINCENT MACHARIS

Chief financial officer,
membre du conseil
de direction

Vincent Macharis est membre du conseil de direction et chief financial officer d'Interinvest depuis mars 2021.

Parcours professionnel

Né en 1972, Vincent Macharis a obtenu un master en sciences économiques à l'UG (Université 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 de la finance et de l'administration 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



**JOËL
GORSELE**

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



**KEVIN
DE GREEF**

**General counsel &
secretary general,
membre du conseil
de direction**

Joël Gorsele est chief investment officer d'Interinvest depuis janvier 2021.

Parcours professionnel

Joël Gorsele, né en 1982, 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 Interinvest, 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

N/A

Anciens mandats exercés au cours des 5 dernières années

N/A

Kevin De Greef est membre du conseil de direction et general counsel & secretary general d'Interinvest depuis août 2020.

Parcours professionnel

Kevin De Greef, né en 1977, 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 Interinvest en qualité de legal counsel.

Mandats en cours

Administrateur de plusieurs filiales d'Interinvest.

Anciens mandats exercés au cours des 5 dernières années

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). 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 2021, les membres du comité d'audit et des risques sont:

- › Marleen Willekens (présidente, présence: 6/6)
- › Jacqueline Heeren - de Rijk (présence: 6/6)
- › Marco Miserez (présence: 5/6)
- › Ann Smolders (présence 3/3)¹

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

¹ Par décision du conseil de surveillance, Ann Smolders a rejoint le comité d'audit et des risques à compter du 6 mai 2021.

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 2021, le comité d'audit et des risques s'est réuni six fois. Les principaux points traités par le comité en 2021 sont les suivants:

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

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

Comité de nomination et de rémunération

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

Composition

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

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

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

En 2021, les membres du comité de nomination et de rémunération sont:

- › Johan Buijs (président, présence: 5/5)
- › Marleen Willekens (présence: 5/5)
- › Jacqueline Heeren - de Rijk (présence: 4/4)¹
- › Ann Smolders (présence: 0/0)²

Fonctionnement

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

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

Les décisions sont prises par les membres du comité à la majorité des voix. Le comité peut inviter d'autres personnes à assister à ses réunions. Aucun membre du conseil de surveillance ou du conseil de direction n'assiste aux réunions du comité de nomination et de rémunération au cours desquelles sa propre rémunération est discutée et aucun membre du conseil de surveillance ou du conseil de direction ne peut participer à une décision concernant sa propre rémunération.

¹ Jacqueline Heeren - de Rijk est nommée jusqu'au 5 mai 2021 au sein du comité de nomination et de rémunération.

² Par décision du conseil de surveillance, Ann Smolders a rejoint le comité de nomination et de rémunération à partir du 6 mai 2021.

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 cinq fois en 2021. Les principaux points traités par le comité en 2021 sont les suivants:

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

Comité d'investissement

Composition

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

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

En 2021, les membres du comité d'investissement sont:

- › Johan Buijs (président, présence: 9/9)
- › Jacqueline Heeren - de Rijk (présence: 8/9)
- › Marco Miserez (présence: 8/9)
- › Marc Peeters (présence: 2/4)¹

Fonctionnement

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

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

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

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

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

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

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

Tâches

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

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

Le comité d'investissement s'est réuni neuf fois en 2021.

1 Marc Peeters a été coopté en tant que membre du conseil de surveillance à compter du 1er août 2021.

3 Politique de diversité

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

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

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

La composition d'un conseil de surveillance constitué de trois femmes et 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. La manière dont Intervest traite toutes ses parties prenantes repose sur des bases solides formées des valeurs importantes suivantes: « professionnels et entrepreneurs », « passionnés et enthousiastes », « intègres et respectueux » et « ensemble et en équipe ».



Conseil de surveillance 2021

4 Rapport de rémunération

4.1 Introduction

2021: jalons importants dans la stratégie de croissance #connect2022 atteints par des locations stratégiques et une création de valeur durable:

- › L'EPRA résultat par action s'élève à € 1,74 pour 2021, en augmentation de 9% par rapport à 2020.
- › Croissance organique¹ des revenus locatifs de 4% par rapport à 2020
- › Une augmentation du taux d'occupation:
 - › De 1% à 94% pour l'ensemble du portefeuille immobilier
 - › De 4% à 100% pour le portefeuille logistique
- › Une augmentation de la juste valeur des immeubles de placement de € 191 millions, soit 19%, par rapport à la fin de l'année 2020

Dans le présent rapport de rémunération pour l'année de prestations 2021, 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 2021 au 31 décembre 2021.

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 des actionnaires qui se tient le 27 avril 2022.

Lors de l'assemblée générale des actionnaires de l'année dernière, 69% des voix présentes ont approuvé le rapport de rémunération pour 2020. Intervest s'engage à mener un dialogue ouvert et transparent avec ses actionnaires sur la rémunération, ainsi que sur d'autres questions de gouvernance, et a intégré le feed-back dans la préparation du présent rapport de rémunération concernant l'exercice 2021.

Pour l'année de prestations 2022, Intervest ne prévoit pas de modifications significatives dans les dispositions des rémunérations de ses membres du conseil de surveillance et du conseil de direction.

En 2022, le comité de nomination et de rémunération se penchera sur la fixation des rémunérations variables à long terme des membres du conseil de direction pour la nouvelle période de référence triennale allant du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2025.

¹ Il s'agit de la croissance des revenus locatifs du portefeuille existant, projets réceptionnés et loués compris et acquisitions non comprises.

4.2 Application de la politique de rémunération en 2021

La politique de rémunération¹ 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 1er 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 de la politique, 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.

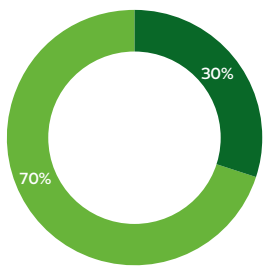
	Conseil de surveillance		Comités		
	Président	Membre	Président ou membre		
			Comité d'audit et des risques	Comité de nomination et de rémunération	Comité d'investissement
Rémunération fixe (en €)	40.000	30.000	n/a	n/a	n/a
Jeton de présence (en €)	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Jetons de présence maximum (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.

¹ La politique de rémunération est établie conformément au Code des sociétés et des associations (CSA), à la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées et aux recommandations du Code belge de gouvernance d'entreprise.

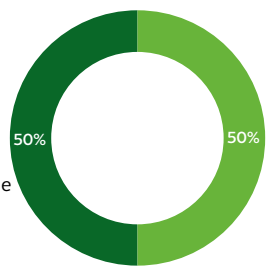
Membres du conseil de direction

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.																		
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'Interinvest, 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 colspan="3">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>La rémunération variable à court terme sera fixée et évaluée 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"> ▪ critères de performance collectifs 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 issus de transactions locatives. Les calculs du résultat d'exploitation et de l'EPRA sont corrigés des revenus et des coûts liés aux acquisitions, aux cessions et aux indemnités de rupture uniques perçues. ▪ critères de performance individuels non financiers; 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. <div style="text-align: center;"> <p>RÉMUNÉRATION VARIABLE À COURT TERME</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Critères collectifs ■ Critères individuels  </div>																		

ÉLÉMENT - Rémunération variable à long terme				
Fonctionnement	La rémunération variable à long terme est octroyée tous les trois ans et fixée 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.			
	Période 2020 - 2022	Rémunération relative au seuil de prestation	PRIME DE RÉMUNÉRATION À LONG TERME MAXIMALE (EN €)	
			En fonction pendant toute la période	Prorata après entrée en fonction
	ceo	0	525.000	525.000
	cfo	0	285.000	190.000
cio	0	285.000	190.000	
sgc	0	210.000	140.000	
Critères de performance	La rémunération variable à long terme est liée à des critères de performance collectifs et objectivement mesurables (financiers et non financiers):			
	<ul style="list-style-type: none"> critères de performance collectifs liés à la stratégie de croissance #connect2022¹ basés sur quatre piliers étroitement liés: création de valeur, durabilité, orientation client et #TeamIntervest 			
	<p style="text-align: center;">#connect 2022</p>			
	CRÉATION DE VALEUR		DURABILITÉ	
	<ul style="list-style-type: none"> 30% de croissance de la juste valeur du portefeuille immobilier 10% de croissance de l'EPRA résultat par action augmentation de la durée locative moyenne: > 5 ans Prolongation de l'échéance des dettes 		<ul style="list-style-type: none"> 100% de l'électricité consommée produite à partir de sources renouvelables 80% de l'immobilier logistique équipé d'installations photovoltaïques 80% du portefeuille immobilier équipé de compteurs intelligents 30% du portefeuille immobilier certifié au moins BREEAM « Very Good » 	
#TEAMINTERVEST		ORIENTATION CLIENT		
<ul style="list-style-type: none"> Viser la motivation durable de ses collaborateurs Attirer et retenir des collaborateurs professionnels 		<ul style="list-style-type: none"> Améliorer la fidélité des clients en augmentant le nombre total d'années en tant que locataire Mesurer le NPS (Net Promotor Score), un indicateur de satisfaction et de loyauté 		

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

Critères de performance	<ul style="list-style-type: none"> ▪ critère de performance collectif lié à la création de valeur actionnariale à long terme d'Interinvest: <ol style="list-style-type: none"> 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'Interinvest au sein du groupe de pairs sur une période de trois ans. Le TSR sera mesurée au début et à la fin de la période sur la base d'une moyenne sur les 20 derniers jours de négociation. II. La composition du groupe de référence TSR reflète le marché par rapport auquel Interinvest 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) <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>TSR GROUPE DE PAIRS INTERVEST</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Alstria AG ▪ NSI SA. ▪ Cofinimmo SA ▪ Befimmo SA ▪ WDP SA ▪ Montea SA. </div> <div style="margin-top: 20px;"> <p>RÉMUNÉRATION VARIABLE À LONG TERME LIÉE À</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ La stratégie de croissance #connect2022 ■ La création de valeur actionnariale </div> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;">  </div>
--------------------------------	--

ÉLÉMENT - Indemnité de départ

Fonctionnement	En cas de résiliation du mandat d'un membre du conseil de direction par le conseil de surveillance d'Interinvest, 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.
-----------------------	--

ÉLÉMENT - Pension

Fonctionnement	Interinvest 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.
-----------------------	--

ÉLÉMENT - Contrat

Fonctionnement	Les membres du conseil de direction sont nommés pour une durée indéterminée.
-----------------------	--

ÉLÉMENT - Droits de récupération (clawback)	
Fonctionnement	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.
ÉLÉMENT - Seuil minimum actions	
Fonctionnement	<p>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.</p> <p>Le contexte en la matière est exposé en détail dans la déclaration de gouvernance d'entreprise figurant dans le rapport annuel.</p> <p>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.</p>



4.3 Rémunération des membres du conseil de surveillance - 2021

Le montant total de la rémunération des membres du conseil de surveillance pour 2021 est conforme à la politique de rémunération d'Interinvest.

Le tableau ci-dessous reprend la rémunération individuelle totale des membres du conseil de surveillance en 2021.

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	27.178	5.000	3.000	n/a	n/a	35.178
Johan Buijs non indépendant	30.000	8.000	n/a	4.000	9.000	51.000
Jacqueline Heeren – de Rijk indépendante	30.000	8.000	5.000	4.000	8.000	55.000
Marco Miserez non indépendant	30.000	8.000	5.000	n/a	8.000	51.000
Marc Peeters *** indépendant	12.500	2.000	n/a	n/a	2.000	16.500
Marleen Willekens indépendante	30.000	8.000	5.000	4.000	n/a	47.000
TOTAL	159.678	39.000	18.000	12.000	27.000	255.678

* En raison de la situation économique exceptionnelle résultant de la crise du coronavirus et des mesures imposées par les autorités recommandant autant que possible le télétravail et la tenue de réunions virtuelles, plusieurs réunions virtuelles du conseil de surveillance et de ses comités se sont tenues en plus des réunions physiques en 2021, comme cela a été le cas en 2020. Par conséquent, les réunions virtuelles ont également été prises en compte, à titre exceptionnel, en 2021 afin de déterminer le nombre de jetons de présence à payer.

** Par décision du conseil de surveillance, Ann Smolders a été nommée présidente du conseil de surveillance à partir du 6 mai 2021.

*** Par décision du conseil de surveillance, Marc Peeters a été coopté en tant que membre du conseil de surveillance à compter du 1er août 2021. Sa nomination définitive sera présentée à l'assemblée générale des actionnaires du 27 avril 2022.

La rémunération des membres du conseil de surveillance pour l'exercice 2021 sera versée après l'assemblée générale des actionnaires qui se tiendra en 2022. Les membres du conseil de surveillance ne possèdent pas d'actions de la société et des options sur des actions de la société n'ont pas été accordées aux membres du conseil de surveillance.

Aucune rémunération spécifique n'a été octroyée en 2021.

4.4 Rémunération des membres du conseil de direction - 2021

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 2021, conformément à la politique de rémunération.

Le tableau ci-dessous présente un aperçu de la rémunération individuelle totale des membres du conseil de direction.

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	304.230	20.000	130.000	n/a	55.791	n/a	510.021	25% - 75%
Vincent Macharis* cfo	173.965	12.300	80.000	n/a	23.182	n/a	289.447	28% - 72%
Joël Gorsele cio	215.000	15.200	80.000	n/a	30.920	n/a	341.120	23% - 77%
Kevin De Greef sgc	226.697	n/a	60.000	n/a	n/a	n/a	286.697	21% - 79%
Inge Tas **	30.516	1.697	n/a	n/a	n/a	n/a	32.213	n/a

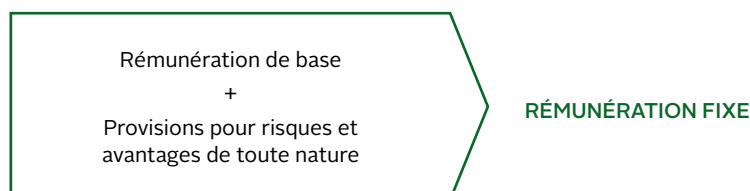
* Vincent Macharis est cfo depuis le 10 mars 2021.

** Inge Tas a été cfo jusqu'au 11 février 2021. L'indemnité de résiliation a déjà été traitée en 2020.

*** Étant donné que la période de référence (2020 – 2022) de la rémunération variable à long terme est encore en cours, il n'en est pas tenu compte dans la proportion entre rémunération fixe et variable.



Indemnité fixe - 2021



Rémunération de base

Le tableau ci-dessous reprend la rémunération de base pour 2021 par membre du conseil de direction.

Cette rémunération de base n'a pas été revue en 2021.

Nom fonction	Rémunération de base 2021
Gunther Gielen, ceo	304.230
Vincent Macharis * cfo	173.965
Joël Gorsele cio	215.000
Kevin De Greef sgc	226.697
Inge Tas **	30.516

* Vincent Macharis est cfo depuis le 10 mars 2021.

** Inge Tas a été cfo jusqu'au 11 février 2021.

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 - 2021



Rémunération variable à court terme

La réalisation des objectifs de performance à court terme est mesurée pendant une période qui commence le 1er janvier 2021 et se termine le 31 décembre 2021.

La réalisation des critères de performance collectifs à court terme aboutit à la pondération suivante:

	% Pondération	% Rémunération effective
Critères de performance collectifs	70,0%	57,4%
Résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille *	17,5%	17,5%
EPRA EPS *	17,5%	17,5%
Taux d'occupation du portefeuille de bureaux	8,75%	2,5%
Taux d'occupation du portefeuille logistique	8,75%	7,6%
Créances commerciales dues	7,5%	7,5%
Revenus locatifs budgétés provenant de transactions locatives dans le portefeuille de bureaux	5,0%	0,0%
Revenus locatifs budgétés provenant de transactions locatives dans le portefeuille logistique	5,0%	4,8%

* hors produits et frais liés aux acquisitions, cessions et indemnités de rupture perçues une seule fois

La réalisation des critères de performance collectifs et individuels aboutit au versement de la rémunération variable totale à court terme suivante par membre du conseil de direction en 2022.

Nom fonction		% Pondération	% Pondération de la rémunération effective	Rémunération réelle (en €)
Gunther Gielen, ceo	Critères de performance collectifs	70%	57,4%	100.488
	Critères de performance individuels	30%	16,9%	29.512
	TOTAL	100%	74,3%	130.000
Vincent Macharis cfo	Critères de performance collectifs	70%	57,4%	54.551
	Critères de performance individuels	30%	26,8%	25.449
	TOTAL	100%	84,2%	80.000
Joël Gorsele CIO	Critères de performance collectifs	70%	57,4%	54.551
	Critères de performance individuels	30%	26,8%	25.449
	TOTAL	100%	84,2%	80.000
Kevin De Greef SGC	Critères de performance collectifs	70%	57,4%	40.195
	Critères de performance individuels	30%	28,3%	19.805
	TOTAL	100%	85,7%	60.000

Rémunération variable à long terme

La période de référence triennale de 2020 à 2022 inclus pour la rémunération variable à long terme est toujours en cours. Par conséquent, aucun paiement n'est effectué en 2021.

Indemnités de départ

En 2020, la fin du mandat de cfo d'Inge Tas a été annoncée avec effet au 12 février 2021. L'indemnité de départ y relative a déjà été intégrée dans le rapport de rémunération de 2020.

Par ailleurs, aucun départ d'un membre du conseil de direction n'a eu lieu en 2021.

Retraite

Le tableau ci-dessous indique les frais de pension pour 2021 par membre du conseil de direction.

Nom fonction	Frais de pension 2021
Gunther Gielen, ceo	55.791
Vincent Macharis * cfo	23.182
Joël Gorsele cio	30.920
Kevin De Greef sgc	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 2021.

4.5 Dérogations à la politique de rémunération

La mise en œuvre de la politique de rémunération en 2021 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'Interinvest

	2017	2018	2019	2020	2021
Rémunération totale des membres du conseil de surveillance (en €)	125.000	125.000	125.000	222.500	255.678
Évolution par rapport à l'année précédente rapportée (en €)		0	0	97.500	33.178
Évolution par rapport à l'année précédente rapportée (en %)		0%	0%	78% ¹	15% ²
Rémunération totale du ceo Gunther Gielen³ (en €)	n/a	n/a	n/a	434.583	510.021
Évolution par rapport à l'année précédente rapportée (en €)					75.438
Évolution par rapport à l'année précédente rapportée (en %)					17% ³
Rémunération totale du cfo Vincent Macharis⁴ (en €)	n/a	n/a	n/a	n/a	289.447
Évolution par rapport à l'année précédente rapportée (en €)					n/a
Évolution par rapport à l'année précédente rapportée (en %)					n/a
Rémunération totale du cio Joël Gorsele⁵ (en €)	n/a	n/a	n/a	n/a	341.120
Évolution par rapport à l'année précédente rapportée (en €)					n/a
Évolution par rapport à l'année précédente rapportée (en %)					n/a
Rémunération totale du sgc Kevin De Greef⁶ (en €)	n/a	n/a	n/a	120.000	286.697
Évolution par rapport à l'année précédente rapportée (en €)					166.697
Évolution par rapport à l'année précédente rapportée (en %)					139% ⁶
Rémunération totale moyenne des travailleurs sur la base des équivalents temps plein – évolution par rapport à l'année précédente rapportée (en %)		2%	6%	7%	5%
PRESTATION D'INTERVEST					
Juste valeur du portefeuille immobilier (en milliers €)	662.539	866.504	892.813	1.017.958	1.208.944
Évolution par rapport à l'année précédente rapportée (en %)		31%	3%	14%	19%
EPRA résultat par action (en €)	1,58	1,63	1,68 ⁷	1,60	1,74
Évolution par rapport à l'année précédente rapportée (en %)		3%	3%	-5%	9%
Dividende brut par action (en €)	1,40	1,40	1,53	1,53	1,53
Évolution par rapport à l'année précédente rapportée (en %)		0%	9%	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 indemnité 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 1er 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 2021 sont disponibles sous « Rémunération des membres du conseil de surveillance – 2021 » du présent rapport.

3 Gunther Gielen est ceo depuis le 1er février 2020.

4 Vincent Macharis est cfo depuis le 10 mars 2021.

5 Joël Gorsele est cio depuis le 1er janvier 2021.

6 Kevin De Greef est sgc depuis le 31 août 2020.

7 Hors indemnité de rupture unique perçue du locataire Medtronic en 2019.

5 Conflits d'intérêts et autres réglementations

En ce qui concerne la prévention des conflits d'intérêts, Invest 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 2021

Cette procédure ne devait pas être appliquée en 2021.

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:

- a. les relations d'Intervest avec une partie liée, à l'exception de ses sociétés du périmètre et
- b. 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 2021

Aucun conflit d'intérêts de ce type n'est survenu en 2021.

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 2021

Aucun conflit d'intérêts de ce type n'est survenu en 2021.

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 2021

Aucun conflit d'intérêts de ce type n'est survenu en 2021.

Autres réglementations et procédures

Règles de prévention des abus de marché

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

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

Code de conduite

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

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

Procédure de notification des irrégularités

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



6 Autres parties intervenantes

Commissaire

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

Experts immobiliers

Le portefeuille immobilier est évalué chaque trimestre par trois experts indépendants, à savoir: Cushman & Wakefield 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, donner un contenu aux procédures relatives à l'audit interne, à la gestion des risques et à la gestion d'intégrité. La personne chargée respectivement de la fonction d'audit interne, de la fonction de gestion des risques et de la fonction de compliance doit y veiller, conformément article 17, §3, 4 et 5 de la Loi SIR (ce sont conjointement les "fonctions de contrôle indépendantes").

Fonction d'audit interne indépendante

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

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

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

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

Début 2021, Intervest a chargé le conseiller externe BDO Risk & Assurance Services, représenté par Wim Verbelen et 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 était assurée au 31 décembre 2021 par Vincent Macharis, membre du conseil de direction et cfo. Le mandat est attribué pour une durée indéterminée.

Fonction de compliance indépendante

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

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

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

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

Au 31 décembre 2021, la fonction de compliance indépendante est assurée par Kevin De Greef, membre du conseil de direction et sgc. Le mandat est attribué pour une durée indéterminée.

Information conformément à l'article 34 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007¹

Structure du capital²

Actions ordinaires (INTO)

Nombre	Capital (en €)	%
26.300.908	€ 239.664.944,37	100%

Le capital s'élève à € 239.664.944,37 et est réparti sur 26.300.908 actions entièrement libérées, représentant toutes une part égale de la société. Ce sont 26.300.908 actions ordinaires sans mention de valeur nominale.

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

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

Plan d'options sur titres

La société n'a aucun plan d'options sur titres. La société 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.

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
- 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

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

² À la date de clôture de ce Rapport Annuel.

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.

Ainsi, le conseil de surveillance peut encore augmenter le capital souscrit dans le cadre du capital autorisé de

- i. € 110.665.782,24 (a) si l'augmentation de capital à réaliser se rapporte à une augmentation de capital par apport en numéraire avec la possibilité d'exercer le droit de préférence des actionnaires de la société et (b) si l'augmentation de capital à réaliser se rapporte à une augmentation de capital par apport en numéraire avec la possibilité d'exercer un droit d'attribution irréductible (tel que stipulé dans la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées) des actionnaires de la société;
- ii. de € 95.685.827,92 si l'augmentation de capital à réaliser dans le cadre de la distribution concerne un dividende optionnel, ou de
- iii. € 44.266.312,90 € pour toutes les autres formes d'augmentation de capital;

compte tenu d'un maximum total de (i), (ii) et (iii) ensemble de € 206.351.610,16.



Augmentation de capital

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

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

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

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

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

1. l'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée dans le rapport visé à l'article 7:197 du CSA, ainsi que dans la convocation à l'assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital
2. le prix d'émission ne peut être inférieur à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette d'inventaire ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention d'apport ou, au choix de la société, avant la date de l'acte d'augmentation de capital et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier 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 des dividendes bruts non distribuée dont les nouvelles actions seraient éventuellement privées, pour autant que le conseil de surveillance justifie spécifiquement le montant des dividendes accumulés à déduire dans son rapport

- spécial et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel
3. sauf si le prix d'émission ou le rapport d'échange, ainsi que leurs modalités, sont déterminés et communiqués au public au plus tard le jour ouvrable suivant la conclusion de la convention d'apport en mentionnant le délai dans lequel l'augmentation de capital sera effectivement réalisée, l'acte d'augmentation de capital est passé dans un délai maximum de quatre mois
 4. le rapport visé sous 1° doit également expliciter l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier du bénéficiaire, de la valeur nette d'inventaire et du capital ainsi que l'impact en termes de droits de vote.

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

Rachat d'actions

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

En outre, le conseil de surveillance est autorisé, pour une période de cinq ans à compter de la publication de la décision aux annexes du Moniteur belge, c'est-à-dire à partir du 2 juin 2020, à acquérir et à prendre en gage pour le compte de la société les actions propres de la société (même hors bourse) à un prix unitaire qui ne peut pas être inférieur à 85% du cours de bourse de clôture du jour précédant 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 précédant 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 vendredi 31 décembre 2021 des actions propres.

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

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



ÉTATS FINANCIERS¹

- 1 Compte de résultats consolidés
- 2 Résultat global consolidé
- 3 Bilan consolidé
- 4 Bilan de mutation des fonds 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

¹ Les rapports financiers annuels, les rapports du conseil d'administration et les rapports du commissaire relatifs aux exercices 2019, 2018 et 2017 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). Ils sont également disponibles sur simple demande au siège social.

1 Compte de résultats consolidés

en milliers €	Note	2021	2020
Revenus locatifs	4	65.056	61.303
Charges relatives à la location	4	-148	-51
RÉSULTAT LOCATIF NET		64.908	61.252
Récupération de charges immobilières	4	696	752
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4	13.528	13.643
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état		-361	-698
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4	-13.528	-13.623
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	4	716	460
RÉSULTAT IMMOBILIER		65.959	61.786
Frais techniques	5	-1.144	-876
Frais commerciaux	5	-547	-318
Charges et taxes sur immeubles non loués	5	-893	-892
Frais de gestion immobilière	5	-4.792	-5.281
Autres charges immobilières	5	-1.007	-1.162
Charges immobilières		-8.383	-8.529
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		57.576	53.257
Frais généraux	6	-3.836	-4.085
Autres revenus et charges d'exploitation	8	-310	-254
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		53.430	48.918
Résultats sur vente des immeubles de placement	9	198	1.670
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	10	66.020	15.454
Autre résultat sur portefeuille	11	-11.205	-9.083
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		108.443	56.959
Revenus financiers		59	67
Charges d'intérêt nettes	12	-7.094	-7.955
Autres charges financières		-50	-36
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers		4.217	-2.311
Résultat financier		-2.868	-10.235
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		105.575	46.724
Impôts	13	-834	-664
RÉSULTAT NET		104.741	46.060

en milliers €	Note	2021	2020
RÉSULTAT NET		104.741	46.060
Attribuable à:			
Tiers		6.641	2.629
Actionnaires Groupe		98.100	43.431
RÉSULTAT NET - part du Groupe		98.100	43.431
À exclure:			
- Résultats sur vente des immeubles de placement		198	1.670
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement		66.020	15.454
- Autre résultat sur portefeuille		-11.205	-9.083
- Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers		4.217	-2.311
- Intérêts minoritaires relatifs à ce qui précède		-6.306	-2.654
EPRA RÉSULTAT		45.176	40.355

RÉSULTAT PAR ACTION	Rapport financier	2021	2020
Nombre d'actions en fin d'année	8.6	26.300.908	25.500.672
Nombre d'actions copartageantes en fin d'année	8.6	26.300.908	25.500.672
Moyenne pondérée du nombre d'actions	8.6	25.983.006	25.164.126
Résultat net - part du groupe (€)		3,78	1,73
Résultat net dilué (€)		3,78	1,73
EPRA résultat (€)		1,74	1,60

2 Résultat global consolidé

en milliers €	2021	2020
RÉSULTAT NET	104.741	46.060
Autres éléments du résultat global (recyclable au compte de résultats)	970	1.394
Revalorisation panneaux solaires	970	1.394
RÉSULTAT GLOBAL	105.711	47.454
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	98.884	44.825
Intérêts minoritaires	6.827	2.629

3 Bilan consolidé

ACTIF en milliers €	Note	31.12.2021	31.12.2020
ACTIFS NON COURANTS		1.219.621	1.022.835
Immobilisations incorporelles		254	479
Immeubles de placement	14	1.208.944	1.017.958
Autres immobilisations corporelles		5.888	4.022
Actifs financiers non courants	20	4.455	241
Créances commerciales et autres actifs non courants		80	135
ACTIFS COURANTS		29.229	25.158
Actifs financiers courants		97	13
Créances commerciales	15	14.279	11.595
Créances fiscales et autres actifs courants	15	4.940	6.539
Trésorerie et équivalents de trésorerie		3.537	2.682
Comptes de régularisation	15	6.376	4.329
TOTAL DE L'ACTIF		1.248.850	1.047.993
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €	Note	31.12.2021	31.12.2020
CAPITAUX PROPRES		636.535	554.414
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		622.512	547.218
Capital	16	237.930	230.638
Primes d'émission	16	189.818	181.682
Réserves	16	96.664	91.467
Résultat net de l'exercice		98.100	43.431
Intérêts minoritaires	24	14.023	7.196
PASSIF		612.315	493.579
Passifs non courants		468.409	340.000
Dettes financières non courantes	19	429.058	313.743
<i>Établissements de crédit</i>		421.058	308.743
<i>Autres</i>		8.000	5.000
Autres passifs financiers non courants	20	11.423	10.917
Dettes commerciales et autres dettes non courantes		1.503	1.267
Passifs d'impôts différés	21	26.425	14.073
Passifs courants		143.906	153.579
Provisions	17	0	978
Dettes financières courantes	19	100.650	123.522
<i>Établissements de crédit</i>		650	26.239
<i>Papier commercial</i>		100.000	62.300
<i>Autres</i>		0	34.983
Autres passifs financiers courants	20	1	94
Dettes commerciales et autres dettes courantes	18	24.312	8.572
Autres passifs courants	18	1.890	1.284
Comptes de régularisation	18	17.053	19.129
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		1.248.850	1.047.993

TAUX D'ENDETTEMENT en %	Note	31.12.2021	31.12.2020
Taux d'endettement (max. 65%)	22	45,0%	43,0%

VALEUR NETTE PAR ACTION en €	31.12.2021	31.12.2020
Valeur nette (juste valeur)	23,67	21,46
Valeur nette (valeur d'investissement)	25,27	22,64
EPRA NTA	24,83	22,40

4 Bilan de mutation des fonds propres consolidés

en milliers €	
SITUATION INITIALE AU 1ER JANVIER DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	
Résultat global de l'exercice précédent	
Transferts par l'affectation du résultat de l'exercice comptable d'il y a 2 ans:	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Transfert aux réserves du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers ▪ Transfert de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement ▪ Transfert de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée ▪ Transfert aux résultats reportés des exercices précédents ▪ Transfert aux autres réserves 	
Émission d'actions suite au dividende optionnel de l'exercice d'il y a 2 ans	
Augmentation de capital société du périmètre Genk Green Logistics	
Dividendes de l'exercice d'il y a 2 ans	
BILAN AU 31 DÉCEMBRE DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	
Résultat global exercice	
Transferts par l'affectation du résultat de l'exercice précédent:	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Transfert aux réserves du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers ▪ Transfert de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement ▪ Transfert de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée ▪ Transfert aux résultats reportés des exercices précédents ▪ Transfert aux autres réserves 	
Émission d'actions suite au dividende optionnel de l'exercice précédent	
Dividendes exercice précédent	
BILAN AU 31 DÉCEMBRE DE L'EXERCICE	

	Capital		Primes d'émission	Total réserves	Résultat net de l'exercice	Intérêts minoritaires	TOTAL CAPITAUX PROPRES
	Capital libéré	Frais d'augmentation de capital					
	224.685	-1.727	173.104	62.032	65.765	574	524.433
				1.394	43.431	2.629	47.454
				13.703	-13.703		0
				-1.814	1.814		0
				-3.065	3.065		0
				9.095	-9.095		0
				10.121	-10.121		0
	7.688		8.578				16.266
		-8				3.993	3.985
					-37.725		-37.725
	232.373	-1.735	181.682	91.467	43.431	7.196	554.414
				784	98.100	6.827	105.711
				15.669	-15.669		0
				-11.875	11.875		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

Répartition des réserves

En milliers €

SITUATION INITIALE AU 1ER JANVIER DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Transferts à la suite de l'application d'IAS 16 sur les panneaux solaires

SITUATION INITIALE AJUSTÉE AU 1ER JANVIER DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat global exercice précédent

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

- Transfert aux réserves du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers
- Transfert de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement
- Transfert de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée
- Transfert aux résultats reportés des exercices précédents
- Transfert aux autres réserves

BILAN AU 31 DÉCEMBRE DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat global exercice

Transferts par l'affectation du résultat de l'exercice précédent:

- Transfert aux réserves du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers
- Transfert de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement
- Transfert de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée
- Transfert aux résultats reportés des exercices précédents
- Transfert aux autres réserves

BILAN AU 31 DÉCEMBRE DE L'EXERCICE

* des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement.

	Réserves légales	Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers		Réserve du solde des variations de la 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
		Réserve du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers	Réserve de l'impact sur la juste valeur				
	90	63.701	-28.404	-3.456	6.034	24.067	62.032
		-324	8		316		0
	90	63.377	-28.396	-3.456	6.350	24.067	62.032
					1.394		1.394
		13.703					13.703
			-1.814				-1.814
				-3.065			-3.065
						9.095	9.095
					10.121		10.121
	90	77.081	-30.210	-6.522	17.865	33.163	91.467
					784		784
		15.669					15.669
			-11.875				-11.875
				-2.311			-2.311
						1.260	1.260
					1.670		1.670
	90	92.750	-42.085	-8.833	20.319	34.423	96.664

5 Aperçu des flux de trésorerie consolidés

en milliers €	Note	2021	2020
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE		2.682	2.156
1. Flux de trésorerie des activités d'exploitation		46.755	41.469
Résultat d'exploitation		108.443	56.959
Intérêts payés		-7.923	-7.745
Autres éléments non opérationnels		-825	-633
Adaptation du résultat pour des transactions de nature non cash-flow		-52.549	-8.769
▪ Amortissements sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles		803	749
▪ Résultat sur la vente d'immeubles de placement	9	-198	-1.670
▪ Variations de la juste valeur des immeubles de placement	10	-66.020	-15.454
▪ Étalement des réductions de loyer et avantages locatifs accordés aux locataires	11	1.550	-1.477
▪ Autre résultat sur portefeuille	11	11.316	9.083
Variation du besoin en fonds de roulement		-391	1.657
Mouvement de l'actif		1.579	973
Mouvement du passif		-1.970	684
2. Flux de trésorerie des activités d'investissement		-115.536	-113.649
Investissements et extensions des immeubles de placement existants	14	-7.286	-5.037
Acquisition des immeubles de placement	14	-48.969	-42.683
Acquisition des actions de sociétés immobilières	14	-14.237	-43.959
Investissements dans les projets de développement	14	-41.709	-20.886
Exit tax payée en cas de fusion avec des sociétés immobilières		-1.860	0
Achats des immobilisations incorporelles et des autres immobilisations corporelles		-1.475	-1.084
3. Flux de trésorerie des activités de financement		69.636	72.706
Remboursement d'emprunts		-38.181	-28.297
Retrait d'emprunts		131.169	122.425
Passifs non courants reçus comme garantie		237	39
Paiement de dividendes		-23.589	-21.461
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE L'EXERCICE		3.537	2.682

Intervest a généré en 2021 un cash-flow de € 47 millions issu des **activités d'exploitation**, contre € 41 millions en 2020. L'augmentation est principalement due à la hausse des revenus locatifs combinée à la baisse des frais généraux et des charges immobilières en raison de surveillance des coûts et de la baisse des coûts de financement.

Le cash-flow découlant des **activités d'investissement** s'élève à € -116 millions et comprend des acquisitions et des investissements ainsi que des extensions dans le portefeuille immobilier existant et des projets de développement. Un paiement initial pour l'exit tax a été effectué lors de l'acquisition des actions de Puurs Green Logistics (anciennement Tafelberg).

Le cash-flow découlant des **activités de financement** du groupe s'élève à € 70 millions et se compose en 2021 d'une augmentation des prélèvements de crédits pour € 93 millions et du paiement de dividendes pour € 24 millions.

Le montant repris sous l'acquisition d'actions de sociétés immobilières de € 14 millions concerne l'acquisition des parts de Puurs Green Logistics en novembre 2021. En 2020, l'acquisition de parts de sociétés immobilières s'est élevée à € 44 millions. En plus du prix payé pour Greenhouse Singel et Gencor, ce montant comprend le paiement de certaines factures pour le réaménagement au projet Greenhouse Collection at the Singel pour un montant de € 4 millions, qui au moment de l'acquisition des actions de Greenhouse Singel étaient incluses dans le bilan sous la rubrique des dettes commerciales.

Index: 6 Notes

Note 1. Schéma des comptes annuels pour les sociétés immobilières réglementées	154	Note 13. Impôts	175
Note 2. Principes de reporting financier	154	Note 14. Actifs non courants	176
Note 3. Information segmentée	164	Note 15. Actifs courants	181
Note 4. Résultats immobiliers	166	Note 16. Capitaux propres	183
Note 5. Charges immobilières	169	Note 17. Provisions	186
Note 6. Frais généraux	171	Note 18. Passifs courants	187
Note 7. Rémunérations du personnel	171	Note 19. Dettes financières non courantes et courantes	188
Note 8. Autres revenus et charges d'exploitation	172	Note 20. Instruments financiers	191
Note 9. Résultat sur vente des immeubles de placement	173	Note 21. Passifs d'impôts - différés	195
Note 10. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	173	Note 22. Calcul du taux d'endettement	195
Note 11. Autre résultat sur portefeuille	173	Note 23. Parties liées	196
Note 12. Charges d'intérêt nettes	174	Note 24. Liste des entreprises consolidées	197
		Note 25. Honoraires du commissaire et des entités liées au commissaire	198
		Note 26. Droits et obligations conditionnels	199
		Note 27. Événements postérieurs à la période du reporting	200

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), tels qu'approuvés par la Commission européenne. Dans l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, un schéma pour les comptes annuels statutaires et ainsi que consolidés des SIR a été publié en Annexe C.

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

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

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

Note 2. Principes de reporting financier

Déclaration de conformité

Intervest est une société immobilière réglementée publique dont le siège social est en Belgique. Les comptes annuels consolidés de la société au 31 décembre 2021 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 22 mars 2022 et seront proposés pour approbation à l'assemblée générale des actionnaires du 27 avril 2022.

Les comptes annuels consolidés sont rédigés conformément aux "International Financial Reporting Standards" (IFRS), tels qu'approuvés par la Commission européenne, conformément à l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014. Ces normes comprennent toutes les normes nouvelles et révisées et les interprétations publiées par l'International Accounting Standards Board ('IAS B') et l'International Financial Reporting Interpretations Committee ('IFRIC'), pour autant qu'elles soient d'application pour les activités du Groupe et effectives pour les exercices comptables à partir du 1^{er} janvier 2020.

Normes nouvelles ou normes modifiées et interprétations en vigueur pour l'exercice qui prend cours au 1^{er} janvier 2020

- › Amendements à IFRS 4, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 16 et IAS 39: Réforme des taux d'intérêt de référence – phase 2.
- › Amendement à IFRS 16 - Contrats de location pour accorder une exonération aux locataires afin d'évaluer si une concession de loyer liée au COVID-19 constitue une modification de loyer.

Normes et interprétations publiées qui ne sont pas encore en vigueur en 2021

Intervest n'a pas encore appliqué les nouvelles normes, modifications de normes et interprétations qui ne sont pas encore en vigueur au cours de l'exercice actuel, mais qui peuvent être appliquées. Dans la mesure où ces nouvelles normes, modifications et interprétations sont pertinentes pour Intervest, il est indiqué ci-dessous quelle influence leur application peut avoir sur les comptes annuels consolidés de 2021 et ultérieurement. Les normes ci-dessous n'ont pas encore été ratifiées au sein de l'UE.

- › Améliorations annuelles du cycle IFRS 2018-2020 (applicables pour les exercices à partir du 1^{er} janvier 2022)
- › Amendements à IFRS 3 - Regroupements d'entreprises - références au cadre conceptuel (applicables pour les exercices à partir du 1^{er} janvier 2022)
- › 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 1^{er} janvier 2023)
- › 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 comptables à partir du 1^{er} avril 2021)
- › 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 1^{er} janvier 2023)
- › Amendements à IAS 1 – Présentation des comptes annuels et IFRS Practice Statement 2 : classification des passifs en courte durée ou longue durée et modifications de la Note sur les méthodes comptables (applicables pour les exercices comptables à partir du 1^{er} janvier 2023)
- › Ajustements d'IAS 8 – Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs : définition des estimations (applicable pour les exercices à partir du 1^{er} janvier 2023)
- › Ajustements à IAS 12 – Impôts sur le revenu : impôts différés relatifs aux contrats de location et aux obligations de démantèlement (applicables pour les exercices comptables à partir du 1^{er} janvier 2023)
- › 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 immo-

bilisations corporelles (applicables pour les exercices comptables à partir du 1^{er} 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 comptables à partir du 1^{er} janvier 2022)

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

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

Pour le calcul de l'impôt sur le bénéfice imposable de l'exercice, les taux d'imposition en vigueur lors de la clôture sont utilisés.

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

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

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

Les prélèvements imposés par les autorités sont comptabilisés conformément à IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets en application d'IFRIC 21 - Levies. Cette interprétation n'a pas d'influence majeure sur les comptes annuels consolidés du Groupe mais influence bien l'évolution du résultat pendant l'exercice via la date de comptabilisation du précompte immobilier notamment au 1er janvier de chaque exercice. En outre, la répercussion de ce précompte immobilier sur les locataires et la récupération du précompte immobilier sur les immeubles inoccupés auprès des pouvoirs publics sont entièrement comptabilisées en tant que créances et produits au 1er janvier de chaque exercice. L'impact net sur le compte de résultats reste donc limité au précompte immobilier non répercutable/récupérable qui est désormais reconnu, à partir du 1er janvier, comme une charge et non plus étalé sur l'exercice.

Impôts différés

Les créances et obligations fiscales différées sont comptabilisées sur base de la méthode de dette ('liability method') pour toutes les différences temporaires entre la base imposable et la valeur comptable à des fins de reporting financier, et ce tant pour les actifs que pour les passifs. Les créances fiscales différées ne sont reconnues que si des bénéfices imposables sont attendus, contre lesquels la créance fiscale différée peut être écoulee. Les impôts différés sont comptabilisés dans le compte de résultats sous la rubrique "Autre résultat sur portefeuille".

Résultat ordinaire net et résultat net dilué par action

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

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

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont comptabilisées à leur coût, moins le cumul éventuel des amortissements et des pertes de valeur particulières, lorsqu'il est probable que les avantages économiques futurs attribuables à l'actif iront à l'entité et que le coût de cet actif peut être évalué de façon fiable. Les immobilisations incorporelles font l'objet d'un amortissement linéaire sur leur durée d'utilité attendue. Les périodes d'amortissement sont réexaminées au moins à la clôture de chaque exercice.

Immeubles de placement (y compris de droits de mutation)

Définition

Les immeubles de placement comprennent tous immeubles et terrains prêts à être loués et qui génèrent (entièrement ou partiellement) des revenus locatifs, y compris les immeubles dont une partie limitée est utilisée pour utilisation propre 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 renvoi, 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 et en l'absence d'asymétrie des informations et souhaitent réaliser une telle opération sans qu'il ne faille tenir compte d'une quelconque convention particulière entre eux. Cette valeur est la valeur d'investissement lorsque celle-ci correspond au prix total à payer par l'acheteur, augmenté d'éventuels droits d'enregistrement ou de la TVA lorsqu'il s'agit d'un achat soumis à la TVA.
- › L'association belge des Assets Managers (BEAMA) a publié le 8 février 2006 un communiqué de presse concernant l'importance des droits d'enregistrement (voir www.beama.be – publications – communiqués de presse: "Première application des règles comptables IFRS").

Un groupe d'experts immobiliers indépendants¹, qui procède à la détermination périodique de la valeur des immeubles des SIR, a jugé que pour les transactions concernant des immeubles situés en Belgique, ayant une valeur globale inférieure à € 2,5 millions, il faut tenir compte des droits d'enregistrement allant de 10,0% à 12,5% suivant la région où se trouve l'immeuble. Pour les transactions concernant des immeubles d'une valeur globale supérieure à € 2,5 millions et vu l'éventail des méthodes de transfert de propriété utilisées en Belgique, les mêmes experts ont estimé - à partir d'un échantillon représentatif de 220 transactions réalisées sur le marché entre 2002 et 2005 représentant un total de € 6,0 milliards - la moyenne pondérée de ces droits à 2,5%. Il a alors également été décidé que ce pourcentage par tranche de 0,5% serait révisé. Au cours de 2016, un groupe d'experts immobiliers¹ et l'association BE-REIT² ont décidé conjointement d'actualiser cette méthode de calcul afin qu'elle corresponde à la méthodologie qui avait été appliquée en 2006. L'effet global réel est calculé sur base de transactions réalisées par des parties institutionnelles et des sociétés. L'analyse comprend 305 transactions majeures ou institutionnelles supérieures à € 2,5 millions sur les périodes 2013, 2014, 2015 et Q1 2016. Au niveau du volume les transactions analysées représentent plus de 70% (€ 8,2 milliards) du volume d'investissement total estimé au cours de cette période. Le groupe d'experts immobiliers a décidé que le seuil de 0,5% n'était pas dépassé. Par conséquent, le pourcentage de 2,5% reste maintenu. Le pourcentage sera révisé tous les 5 ans ou au cas où le contexte fiscal sera sensiblement modifié. Le pourcentage ne sera adapté que lors du dépassement du seuil de 0,5%.

Cela signifie concrètement que la juste valeur est égale à la valeur d'investissement divisée par 1,025 (pour des immeubles d'une valeur supérieure à € 2,5 millions) ou à la valeur d'investissement divisée par 1,10/1,125 (pour des immeubles d'une valeur inférieure à € 2,5 millions).

Aux Pays-Bas, les droits de transfert s'élèvent à 8,0% au 31 décembre 2021.

Au 1er janvier 2021, le taux de la taxe de transfert pour l'acquisition d'immobilier non résidentiel est passé de 6% à 8%. Le taux de 8% s'applique à la fois pour l'acquisition de biens immobiliers, autres que des habitations, et

pour l'acquisition soumise à l'impôt d'actions dans des sociétés immobilières (personnes morales immobilières). Le Groupe a choisi d'intégrer d'ores et déjà cette hausse de l'impôt dans ses chiffres au 31 décembre 2020. Pour les autres frais (comme les frais de notaire), Intervest continue de prendre en compte 1% supplémentaire. Pour les immeubles de placement disponibles à la location qui sont situés aux Pays-Bas et détenus par les sociétés du périmètre néerlandaises, cela signifie qu'à partir de l'exercice 2020, la juste valeur des immeubles de placement est égale à la valeur d'investissement divisée par 1,09.

La différence entre la juste valeur de l'immeuble et la valeur d'investissement de l'immeuble tel qu'elle est déterminée par des experts immobiliers indépendants est actée lors de l'acquisition du bien immeuble dans le compte de résultats dans la rubrique XVIII. "Variations de la juste valeur des immeubles de placement". Après l'approbation de l'affectation du résultat par l'assemblée générale des actionnaires (en avril de l'exercice suivant), la différence entre la juste valeur des biens immobiliers et la valeur d'investissement des biens immobiliers est attribuée à la réserve « c. Réserve de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement » dans les capitaux propres.

Projets de développement

Les biens immobiliers qui sont construits ou développés en vue d'une utilisation future en tant qu'immeubles de placement sont également repris à la rubrique 'Immeubles de placement'. Après comptabilisation initiale à la valeur d'acquisition, les projets sont évalués à la juste valeur. Cette juste valeur tient compte des risques de développement substantiels. Dans ce cadre les critères suivants doivent être remplis: description claire des frais relatifs au projet, obtention de tous les permis nécessaires pour la réalisation du projet de développement et location anticipée d'une part substantielle du projet de développement (contrat de bail définitif signé). Cette évaluation à la juste valeur est basée sur l'évaluation par l'expert immobilier indépendant (selon les méthodes usuelles et suppositions) et tient compte des frais à venir pour la finition totale du projet.

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

Les activités nécessaires pour préparer activement l'actif en vue de son utilisation prévue comprennent davantage

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 prendre à cœur les intérêts du secteur des SIR.

que la construction physique de l'actif. Elles englobent également le travail technique et administratif précédant le début de la construction proprement dite, par exemple les activités relatives à l'obtention de permis dans la mesure où elles modifient l'état de l'actif.

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

Détention de biens immobiliers et processus d'évaluation

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

Les bénéfices ou pertes qui découlent de la variation de la juste valeur d'un immeuble de placement sont actés dans le compte de résultats dans la rubrique XVIII. "Variations dans la juste valeur des immeubles de placement" dans la période dans laquelle ils sont survenus et sont attribués lors de la distribution des bénéfices de l'année suivante à la réserve "b. Réserve pour le solde des variations dans la juste valeur des biens immeubles". Lors de cette attribution une différence est faite dans cette réserve entre les variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers et les droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement de sorte que cette dernière rubrique correspond toujours à la différence entre la valeur d'investissement des biens immobiliers et la juste valeur des biens immobiliers.

Aliénation d'un immeuble de placement

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

Lors de l'affectation du résultat, les profits et pertes réalisés sur vente des immeubles de placement par rap-

port à la valeur d'acquisition d'origine de ces immeubles de placement sont transférés à la rubrique « m. Autres réserves ». Les profits ou pertes sur ventes des immeubles de placement sont ainsi considérés comme réserves disponibles.

Actifs détenus en vue de la vente

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

Autres immobilisations corporelles

Définition

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

Panneaux solaires selon IAS 16

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

La durée d'utilisation des panneaux solaires est estimée à 25 ans sans tenir compte d'une quelconque valeur résiduelle.

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

Évaluation

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

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

Amortissements et pertes de valeur particulières

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

Les pourcentages suivants sont applicables sur base annuelle:

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

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

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, 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.

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 initialement à la juste valeur, majorée des frais de transaction, sauf pour les actifs financiers à la juste valeur avec variations de valeur dans le compte de résultats, qui sont initialement évalués à la juste valeur.

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

Actifs financiers à la juste valeur via le résultat

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

Les produits dérivés appartiennent également à la catégorie à la juste valeur avec des variations de valeur via le résultat, sauf s'ils sont considérés en tant que couvertures et sont effectifs.

Actifs financiers au coût amorti

Les actifs financiers au coût amorti sont des instruments financiers non dérivés détenus au sein d'un modèle d'entreprise visant à détenir des actifs financiers pour recevoir des flux de trésorerie contractuels (Held to collect) et les conditions contractuelles de l'actif financier donnent lieu, à certaines dates, à des flux de trésorerie

qui concernent uniquement des remboursements et des paiements d'intérêts sur le montant principal en cours (Solely Payments of Principal and Interest - SPPI).

Font partie de cette catégorie:

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

Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

Créances commerciales

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

Passifs financiers

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

Passifs financiers à la juste valeur via le résultat

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

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

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

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

Passifs financiers évalués au coût amorti

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

Instruments de capitaux propres

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

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

Actions propres

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

Dérivés

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

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

Dettes commerciales

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

Provisions

Une provision est un passif dont l'échéance ou le montant est incertain. Le montant comptabilisé dans la provision est la meilleure estimation des dépenses nécessaires au règlement du passif existant à la date de clôture.

Les provisions sont uniquement comptabilisées lorsqu'un passif existant (juridiquement exécutoire ou implicite) apparaît, résultant d'événements passés, qui mènera probablement à une sortie de ressources et duquel le montant du passif peut être évalué de façon fiable.

Indemnité de départ

Les contributions au contrat d'assurance de groupe du type "cotisation définie" sont comptabilisées comme charge de la période de reporting au cours de laquelle les prestations y afférentes sont effectuées par les employés. La loi impose que tout employeur 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.

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'incertitudes relatives aux évaluations

Juste valeur des immeubles de placements

La juste valeur des immeubles de placement d'Intervest est évaluée trimestriellement par les experts immobiliers indépendants. Cette évaluation par les experts immobiliers est destinée à déterminer la valeur de marché d'un immeuble à une certaine date en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques des immeubles en

question. Les experts immobiliers utilisent les principes décrits au chapitre "Évaluation du portefeuille par les experts immobiliers" dans le Rapport immobilier et à la "Note 14. Actifs non courants" du Rapport financier. Le portefeuille immobilier est comptabilisé dans les comptes annuels consolidés à la juste valeur telle que déterminée par les experts immobiliers.

Durabilité

Les critères ESG (Environnementaux, Sociaux, 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. 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 exigences ESG des investisseurs et des utilisateurs vont accélérer le nombre de bâtiments neufs et rénovés en raison des primes vertes pour les biens immobiliers durables et de l'obsolescence accrue des biens immobiliers non durables. 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. Les méthodologies d'évaluation sont toutefois bien développées et testées au fil des ans, de sorte que l'attitude des acteurs du marché à l'égard des facteurs ESG peut être prise en compte dans l'évaluation des biens immobiliers.

Passif financier conformément à IFRS 16

Pour certains de ses investissements Intervest n'a pas la nue-propriété, mais uniquement l'usufruit au moyen d'une concession ou d'une emphytéose ou analogue. Concrètement, un passif financier a été établi à cet effet conformément à IFRS 16. Ce passif financier concerne la juste valeur de tous les futurs paiements relatifs à des leasings. Seules quelques évaluations et estimations sont réalisées s'agissant de déterminer la juste valeur de ces futurs paiements de leasing, notamment lors de la détermination de la durée de la concession (en fonction des possibilités de prolongation contractuelles de la concession, d'une part, et de la durée de vie économique du bâtiment dont l'expert immobilier tient compte dans la détermination de la juste part, d'autre part) et lors de la détermination du taux d'intérêt incrémentiel en tant que taux d'escompte des paiements relatifs à des leasings.

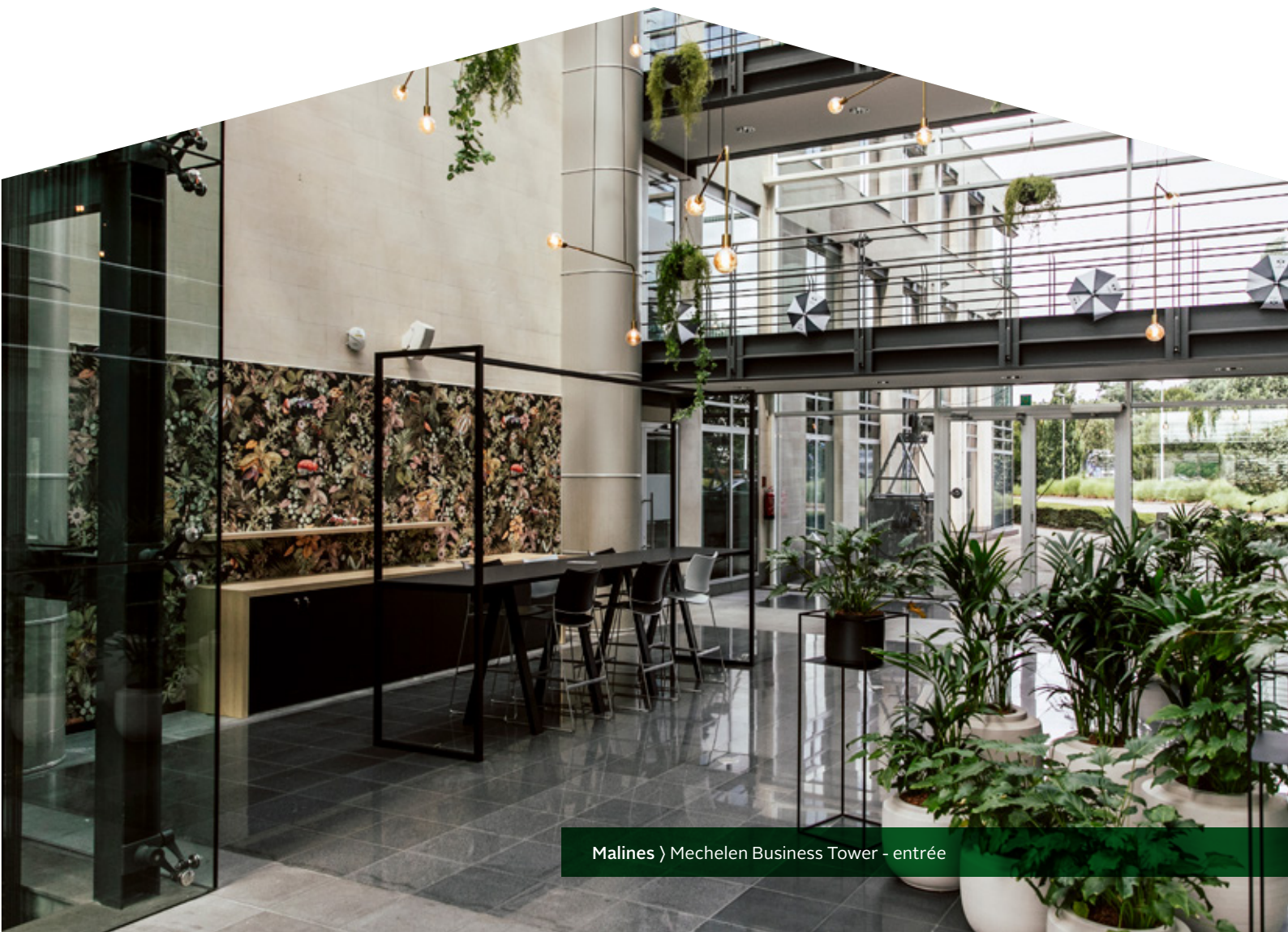
Dérivés financiers

La juste valeur des dérivés financiers d'Intervest est évaluée trimestriellement par l'institution financière émettrice. Une description détaillée figure dans la "Note 20. Instruments financiers" dans le Rapport financier.

Litiges

La société est, et peut à l'avenir, être impliquée dans des procédures judiciaires. En 2020, Intervest était impliquée dans une procédure devant la Cour d'Appel à Anvers, chambre fiscale, ainsi que dans des procédures d'objections vis-à-vis du directeur régional du centre de contrôle

des grandes entreprises concernant l'imputation de l'exit tax de l'année d'imposition 1999 spéciale. Toutefois, dans son arrêt du 25 avril 2017, la Cour d'Appel d'Anvers a déclaré l'appel d'Intervest infondé. L'arrêt a été signifié le 10 novembre 2017. Intervest Offices & Warehouses a introduit un pourvoi en cassation le 29 janvier 2018 contre l'arrêt précité de la Cour d'Appel d'Anvers en date du 25 avril 2017. La Cour de cassation a donné raison à Intervest le 28 novembre 2019 et a cassé l'arrêt de la Cour d'appel. Le litige a été renvoyé devant la Cour d'Appel de Gand. (voir Note 26. "Passifs conditionnels et obligations" dans États financiers). La société estime que cette procédure n'aura pas de répercussion importante sur les résultats de la société.



Note 3. Information segmentée

Segmentation par segment d'activité

Les deux segments d'activités comprennent les activités suivantes.

- › La catégorie "bureaux" comprend les biens immobiliers loués à des fins professionnelles aux entreprises en tant qu'espaces de bureaux.
- › La catégorie "immeubles logistiques" concerne les immeubles ayant une fonction logistique, les entrepôts et les immeubles high-tech.

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

Compte de résultats

SEGMENTATION D'ACTIVITÉ	Bureaux		Immobilier logis- tique		Corporate		TOTAL	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Revenus locatifs	26.174	26.150	38.882	35.153			65.056	61.303
Charges relatives à la location	-132	-43	-16	-8			-148	-51
<i>Résultat locatif net</i>	<i>26.042</i>	<i>26.107</i>	<i>38.866</i>	<i>35.145</i>			<i>64.908</i>	<i>61.252</i>
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	404	50	647	484			1.051	534
<i>Résultat immobilier</i>	<i>26.446</i>	<i>26.157</i>	<i>39.513</i>	<i>35.629</i>			<i>65.959</i>	<i>61.786</i>
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	21.474	20.938	35.856	32.127	-3.900	-4.147	53.430	48.918
Résultat sur vente des immeubles de placement	0	0	198	1.670			198	1.670
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-11.170	-16.624	77.190	32.078			66.020	15.454
Autre résultat sur portefeuille	677	-65	-11.882	-9.018			-11.205	-9.083
Résultat d'exploitation du segment	10.981	4.249	101.362	56.857	-3.900	-4.147	108.443	56.959
Résultat financier					-2.868	-10.235	-2.868	-10.235
Impôts					-834	-664	-834	-664
RÉSULTAT NET	10.981	4.249	101.362	56.857	-7.602	-15.046	104.741	46.060

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

Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille a progressé de € 0,5 million pour les bureaux, à la suite d'une baisse des coûts. Le résultat opérationnel du segment des bureaux augmente de € 6,7 millions. En 2020, la juste valeur du portefeuille de bureaux a diminué d'environ 5 %, soit € 16,6 millions. Cette année, on note une baisse de la juste valeur, mais celle-ci est restée limitée à € 11,1 millions, soit environ 3 %. Cette baisse découle principalement de l'estimation utilisée par les experts immobiliers pour quelques immeubles dans le climat d'incertitude économique actuel et de l'estimation de quelques investissements durables prévus dans le portefeuille susceptibles de déboucher sur une éventuelle augmentation de valeur future.

Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille du segment logistique a augmenté de € 3,7 millions. Ceci grâce aux revenus locatifs issus des nouvelles acquisitions génératrices de cash-flow en 2020 et 2021. Le résultat opérationnel du segment logistique augmente de € 44,5 millions et ce, en raison de l'amélioration des rendements tant en Belgique qu'aux Pays-Bas et des locations dans le portefeuille existant et les projets en cours de construction.

Chiffres clés

SEGMENTATION D'ACTIVITÉ	Bureaux		Immobilier logistique		TOTAL	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
en milliers €						
Juste valeur des immeubles de placements	386.423	381.656	822.521	636.302	1.208.944	1.017.958
Investissements et extensions au cours de l'exercice (juste valeur)	2.421	2.971	5.311	2.066	7.732	5.037
Acquisition des immeubles de placement	0	0	48.970	42.683	48.970	42.683
Investissements dans les projets de développement	13.516	2.562	40.274	18.324	53.790	20.886
Acquisition des actions de sociétés immobilières	0	42.677	14.474	0	14.474	42.677
Désinvestissement/transfert d'immeubles de placement	0	0	0	0	0	0
Transfert vers les autres immobilisations corporelles	0	0	0	-1.592	0	-1.592
Valeur d'investissement de l'immobilier	394.913	390.365	864.262	670.166	1.259.175	1.060.531
Surface locative totale (m ²)	245.538	245.538	865.940	800.399	1.111.478	1.045.937
Taux d'occupation (%)	87%	88%	100%	96%	94%	93%

Conformément à IAS 16, à partir de 2020, les panneaux solaires ne sont plus repris dans les immeubles de placement, mais dans les immobilisations corporelles, de sorte qu'ils apparaissent comme transfert en 2020 dans le tableau ci-dessus.

Segmentation géographique

La segmentation géographique montre le résultat d'exploitation et les chiffres clés répartis selon le pays dans lequel ils ont été réalisés. La catégorie "corporate" comprend tous les frais fixes non attribuables à un segment qui sont supportés au niveau du groupe.

Compte de résultats

SEGMENTATION GÉOGRAPHIQUE	Immeubles de placement Belgique		Immeubles de placement Pays-Bas		Corporate		TOTAL	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
en milliers €								
Revenus locatifs	48.273	47.204	16.783	14.099			65.056	61.303
Charges relatives à la location	-148	-51	0	0			-148	-51
<i>Résultat locatif net</i>	48.125	47.153	16.783	14.099			64.908	61.252
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	950	494	101	40			1.051	534
<i>Résultat immobilier</i>	49.075	47.647	16.884	14.139			65.959	61.786
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	41.961	40.205	15.369	12.860	-3.900	-4.147	53.430	48.918
Résultats sur la vente d'immeubles de placement	198	1.670	0	0			198	1.670
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	25.181	-4.740	40.839	20.194			66.020	15.454
Autre résultat sur portefeuille	1.018	-1.652	-12.223	-7.431			-11.205	-9.083
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DU SEGMENT	68.358	35.483	43.985	25.623	-3.900	-4.147	108.443	56.959

Chiffres clés

SEGMENTATION GÉOGRAPHIQUE en milliers €	Immeubles de placement Belgique		Immeubles de placement Pays-Bas		TOTAL	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Juste valeur des immeubles de placement	866.662	735.060	342.282	282.898	1.208.944	1.017.958
Investissements et extensions au cours de l'exercice (juste valeur)	6.318	4.449	1.414	588	7.732	5.037
Acquisition des immeubles de placement	32.355	0	16.615	42.683	48.970	42.683
Investissements dans les projets de développement	53.275	19.560	515	1.326	53.790	20.886
Acquisition des actions de sociétés immobilières	14.474	42.677	0	0	14.474	42.677
Désinvestissement d'immeubles de placement	0	0	0	0	0	0
Transfert vers les autres immobilisations corporelles	0	-1.592	0	0	0	-1.592
Valeur d'investissement de l'immobilier	886.581	752.364	372.594	308.167	1.259.175	1.060.531
Surface locative totale (m ²)	798.058	735.938	313.420	309.999	1.111.478	1.045.937
Taux d'occupation (%)	92%	91%	100%	98%	94%	93%

Note 4. Résultats immobiliers

Revenus locatifs

en milliers €	2021	2020
Loyers	67.067	64.065
Réductions de loyer	-2.435	-2.497
Avantages locatifs ('incentives')	-374	-377
Indemnités pour rupture anticipée de contrats de bail	798	112
TOTAL REVENUS LOCATIFS	65.056	61.303

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

Les revenus locatifs d'Interinvest sans tenir compte des travailleurs flexibles sont répartis sur 217 locataires différents ce qui limite le risque débiteur et améliore la stabilité des revenus. Les dix principaux locataires qui représentent 29% (31% en 2020) des loyers annuels sont souvent des entreprises de premier ordre au sein de leur secteur et font souvent partie de groupes internationaux. Le locataire principal, qui appartient au segment des bureaux, représente 5% des loyers annuels au 31 décembre 2021 (5% en 2020). En 2021, on recense un seul locataire dont le loyer annuel sur base individuelle représente 5% de l'ensemble des loyers annuels d'Interinvest (un locataire en 2020). Pour plus d'informations concernant les locataires principaux il est référé au Rapport immobilier - Répartition des risques selon les locataires.

Pour l'exercice 2021, les revenus locatifs d'Interinvest s'élevèrent à € 65,1 millions (€ 61,3 millions). Cette augmentation de € 3,8 millions ou 6 % par rapport à 2020 est principalement due à la hausse des revenus locatifs dans le segment logistique, une conséquence des acquisitions réalisées, des projets de développement réceptionnés, des transactions de location dans le courant des années 2020 et 2021 et de la perception d'indemnités de rupture à la suite de la résiliation anticipée de contrats dans le portefeuille logistique pour un montant de € 0,7 million.

Dans le portefeuille logistique, les revenus locatifs s'élèvent à € 38,9 millions contre € 35,2 millions en 2020. Dans le segment des bureaux, les revenus locatifs restent stables à € 26,2 millions.

Lors de la conclusion de nouveaux contrats de bail au cours de l'exercice 2021, une réduction de loyer a été accordée pour 44% de la valeur contractuelle (42% en 2020). Pour les nouveaux contrats, cette réduction de loyer s'élève en moyenne à 9% du loyer annuel en 2021 (19% en 2020). Dans la plupart des cas, il est stipulé que le locataire devrait rembourser entièrement ou partiellement les réductions de loyer s'il résiliait le contrat à la première échéance du contrat de bail.

Au cours de l'exercice 2021, lors de l'extension et/ou de la prolongation d'un contrat de bail, une réduction locative a été accordée pour en moyenne 55% de la valeur contractuelle (61% en 2020). En 2021, une réduction de loyer de 7% en moyenne a été accordée sur le loyer annuel lors d'extensions et/ou de prolongations (8% en 2020).

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 €	2021	2020
Créances avec une échéance restante de:		
Échéant dans l'année	63.751	63.876
Entre un et cinq ans	152.545	125.496
À plus de cinq ans	92.600	77.717
TOTAL DES FUTURS REVENUS LOCATIFS MINIMAUX	308.896	267.089

L'augmentation des futurs revenus locatifs minimaux de € 42 millions ou 16 % par rapport au 31 décembre 2020 est en grande partie due à l'achat de Tessengerlo (€ 28 millions) et aux nouvelles locations dans Genk Green Logistics (€ 15 millions).

Charges relatives à la location

en milliers €	2021	2020
Loyers à payer sur actifs loués	-8	-8
Réductions de valeur sur créances commerciales	-141	-102
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	1	59
TOTAL DES CHARGES RELATIVES À LA LOCATION	-148	-51

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

Les pertes sur les créances locatives (avec récupération) ne représentent pour la période 2012-2021 que 0,1% du chiffre d'affaires total. Une forte dégradation de la conjoncture économique générale peut accroître les pertes sur les créances locatives. La société immobilière limite ce risque au moyen de cautions locatives et de garanties bancaires fournies par les locataires, ainsi qu'en concluant des contrats avec des locataires de qualité et fiables. La faillite éventuelle d'un locataire important peut représenter une perte considérable pour la société, ainsi qu'une inoccupation imprévue et également une location des superficies libérées à un prix qui est inférieur au prix du contrat qui n'a pas été respecté. Malgré la situation économique actuelle découlant de la pandémie de COVID-19, le recouvrement des créances locatives est conforme au schéma de paiement normal, ce qui montre la qualité des locataires.

Récupération de charges immobilières

en milliers €	2021	2020
Indemnités reçues pour dégâts locatifs	32	107
Autres	664	645
<i>Montants reçus des locataires pour la gestion immobilière</i>	664	645
TOTAL DE LA RÉCUPÉRATION DES CHARGES IMMOBILIÈRES	696	752

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

Récupération des charges locatives et taxes

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

en milliers €	2021	2020
Récupération des charges locatives assumées par le propriétaire	7.996	8.208
Récupération des précomptes et taxes sur immeubles loués	5.532	5.435
TOTAL DE LA RÉCUPÉRATION DES CHARGES LOCATIVES ET TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LES LOCATAIRES SUR IMMEUBLES LOUÉS	13.528	13.643

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

en milliers €	2021	2020
Charges locatives assumées par le propriétaire	-7.996	-8.188
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-5.532	-5.435
TOTAL DES CHARGES LOCATIVES ET TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LES LOCATAIRES SUR IMMEUBLES LOUÉS	-13.528	-13.623
SOLDE TOTAL DES CHARGES LOCATIVES ET TAXES RÉCUPÉRÉES	0	20

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 locataire.

Ces charges comprennent essentiellement le précompte immobilier, l'électricité, l'eau, le nettoyage, l'entretien des vitres et fenêtres, la maintenance technique, l'entretien des espaces verts, etc. Le propriétaire prend en charge la gestion des immeubles (immeubles de bureaux) ou la donne en sous-traitance à des gestionnaires immobiliers externes (pour Mechelen Campus et les immeubles logistiques situés aux Pays-Bas).

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

Autres revenus et charges relatifs à la location

en milliers €	2021	2020
Revenus de l'énergie verte (autres que les indemnités de superficie)	454	365
Indemnités de coordination reçues des solutions clé en main	11	15
Charges et revenus relatifs à l'exploitation de Greenhouse Flex	-437	-572
Cotisations reçues une seule fois pour frais liés à la location	0	0
Autres	688	652
TOTAL AUTRES REVENUS ET CHARGES RELATIFS À LA LOCATION	716	460

Les revenus de l'énergie verte ont augmenté de € 0,1 million, en raison notamment de nouvelles installations effectuées à Genk au cours du second semestre.

Les charges et revenus relatifs à l'exploitation des Greenhouse-hubs comprennent toutes les charges d'exploitation comme la restauration (à l'exception des frais de personnel propres) et la récupération partielle de ces charges. Les revenus des contrats de bail conclus avec les coworkers et les utilisateurs des serviced offices et les revenus de la location des salles de réunion de Greenhouse coworking sont comptabilisés à la rubrique « Revenus locatifs » et s'élèvent à € 0,5 million (€ 0,5 million pour 2020).

Note 5. Charges immobilières

Frais techniques

en milliers €	2021	2020
Frais techniques récurrents	-1.065	-859
Entretien et réparations	-789	-620
Primes d'assurance	-276	-239
Frais techniques non récurrents	-79	-17
Sinistres	-79	-17
<i>Sinistres (frais)</i>	-296	-217
<i>Sinistres (revenus)</i>	217	200
TOTAL DES FRAIS TECHNIQUES	-1.144	-876

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 €	2021	2020
Commissions des agents immobiliers	-176	-63
Publicité	-83	-183
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-288	-72
TOTAL DES FRAIS COMMERCIAUX	-547	-318

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

Charges et taxes sur immeubles non loués

en milliers €	2021	2020
Frais d'inoccupation de l'exercice	-793	-893
Précompte immobilier sur l'inoccupation	-2.687	-2.311
Récupération du précompte immobilier sur l'inoccupation	2.596	2.232
Taxe d'inoccupation Genk Green Logistics	-2.954	171
Récupération taxe d'inoccupation Genk Green Logistics	2.954	-171
Récupération du précompte immobilier sur l'inoccupation exercice précédent	-9	80
TOTAL DES CHARGES ET TAXES SUR IMMEUBLES NON LOUÉS	-893	-892

Les charges et taxes sur immeubles non loués sont restées stables au cours de l'exercice 2021 par rapport à l'exercice 2020. Les frais d'inoccupation pour l'exercice 2021 représentent environ 1,5% de l'ensemble des revenus locatifs de la société (1,5% en 2020).

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 €	2021	2020
Honoraires versés aux gérants externes	-331	-258
Frais de gestion (interne) du patrimoine	-4.461	-5.023
<i>Rémunérations du personnel et des collaborateurs indépendants</i>	-2.650	-3.310
<i>Expert immobilier</i>	-183	-179
<i>Autres frais</i>	-1.628	-1.534
TOTAL DES FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE	-4.792	-5.281

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

Les frais de gestion immobilière ont baissé de € 0,5 million en raison, principalement, de la baisse des frais de gestion (interne) du patrimoine.

Autres charges immobilières

en milliers €	2021	2020
Charges incombant au propriétaire	-271	-469
Précompte immobilier incombant contractuellement au propriétaire	-677	-598
Autres charges immobilières	-59	-95
TOTAL DES AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	-1.007	-1.162

Les autres charges immobilières se rapportent souvent aux dépenses qui sur base d'accords contractuels ou commerciaux avec les locataires sont à charge du Groupe. Ce sont en majeure partie des limitations se rapportant au paiement des charges communes. Pour l'exercice 2021, ces interventions commerciales s'élèvent à environ € 1 million sur base annuelle ou 1,5% de l'ensemble des revenus locatifs du Groupe (€ 1,2 million ou 1,9% pour l'exercice 2020).

Note 6. Frais généraux

en milliers €	2021	2020
Taxe d'abonnement	-509	-488
Honoraires du commissaire	-158	-122
Rémunérations des membres du conseil de surveillance	-123	-117
Liquidity provider	-37	-37
Service financier	-42	-40
Rémunérations du personnel et des collaborateurs indépendants	-1.925	-2.249
Frais de conseil	-153	-191
Autres frais	-889	-841
TOTAL DES FRAIS GÉNÉRAUX	-3.836	-4.085

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 € 3,8 millions et ont baissé d'environ € 0,2 million par rapport à 2020, à la suite principalement d'une baisse des frais de personnel.

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 Corporate Governance - Rapport de rémunération. 50% des rémunérations des membres du conseil de surveillance sont comptabilisés dans les frais généraux, les autres 50% de leurs activités sont considérés comme des frais de gestion immobilière (autres frais).

Note 7. Rémunérations du personnel

en milliers €	2021			2020		
	Frais liés à la gestion interne du patrimoine	Frais liés à la gestion de la société	TOTAL	Frais liés à la gestion interne du patrimoine	Frais liés à la gestion de la société	TOTAL
Rémunérations du personnel et des collaborateurs indépendants	1.754	1.176	2.930	2.398	1.264	3.662
Salaires et autres rémunérations payés dans les 12 mois	2.077	904	2.981	2.195	998	3.193
Pensions et rémunérations après départ	83	43	126	77	42	119
Sécurité sociale	494	190	684	440	172	612
Rémunérations variables	134	42	176	133	45	178
Indemnités de rupture	0	0	0	23	0	23
Autres charges	-1.034	-3	-1.037	-470	7	-463
Rémunérations du conseil de direction	895	746	1.641	912	985	1.897
Président du conseil de direction	292	292	584	274	274	548
<i>Rémunération fixe</i>	154	154	308	139	139	278
<i>Rémunération variable</i>	110	110	220	115	115	230
<i>Engagements de pension</i>	28	28	56	20	20	40

en milliers €	2021			2020		
	Frais liés à la gestion interne du patrimoine	Frais liés à la gestion de la société	TOTAL	Frais liés à la gestion interne du patrimoine	Frais liés à la gestion de la société	TOTAL
Autres membres du conseil de direction	603	454	1.057	638	711	1.349
<i>Rémunération fixe</i>	388	264	652	206	262	468
<i>Rémunération variable</i>	184	167	351	85	77	162
<i>Indemnité de rupture</i>	0	0	0	305	335	640
<i>Engagements de pension</i>	31	23	54	42	37	79
TOTAL RÉMUNÉRATIONS PERSONNEL	2.649	1.922	4.571	3.310	2.249	5.559

Le nombre d'employés et de collaborateurs indépendants à la fin de l'année 2021, exprimé en équivalents temps plein, s'élève à 35 membres du personnel pour la gestion interne du patrimoine (36 en 2020) et à 13 membres du personnel pour la gestion de la société (13 en 2020). Le nombre de membres du conseil de direction s'élève à quatre personnes au 31 décembre 2021 (trois personnes fin 2020).

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

Les pensions et rémunérations après la fin des prestations comprennent les pensions, les cotisations pour les assurances de groupe, les assurances vie et d'invalidité et les assurances hospitalisation. Intervest a conclu pour son personnel fixe un contrat d'assurance de groupe du type "cotisation définie" auprès d'une compagnie d'assurances externe. Suite la législation qui a été modifiée fin décembre 2015 (le 18 décembre 2015 la loi visant à garantir la pérennité et le caractère social des pensions complémentaires et visant à renforcer le caractère complémentaire par rapport aux pensions de retraite a été votée) l'employeur doit garantir un rendement minimum et par conséquent ce contrat doit être qualifié de plan "defined benefit". La société verse des cotisations à ce fonds qui est indépendant de la société. Les cotisations au plan d'assurance sont financées par l'entreprise. Ce contrat d'assurance de groupe respecte la Loi Vandembroucke 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 2021, ces cotisations s'élèvent à € 236.000 (€ 274.000 en 2020). La compagnie d'assurance a confirmé qu'au 31 décembre 2021 le déficit pour garantir le rendement minimum n'est pas significatif. Pour le petit déficit, une provision est constituée dans la comptabilité par fin d'année.

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

Note 8. Autres revenus et charges d'exploitation

en milliers €	2021	2020
Amortissement des panneaux solaires	-246	-192
Primes d'assurance	-43	-40
Autres	-21	-22
TOTAL AUTRES REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION	-310	-254

Depuis 2020, les panneaux solaires ne sont plus repris dans les immeubles de placement, mais dans les autres immobilisations corporelles, et évalués sur 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.

Note 9. Résultat sur vente des immeubles de placement

en milliers €	2021	2020
Valeur d'acquisition	0	0
Plus-values cumulées et pertes de valeur particulières	0	0
Valeur comptable (juste valeur)	0	0
Prix de vente	0	0
Frais de vente	0	0
<i>Revenus de la vente des immeubles de placement</i>	0	0
Provision garanties locatives de la vente d'immeubles de placement	198	1.670
Revenu net de la vente	198	1.670
RÉSULTAT TOTAL SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT	198	1.670

En 2019, Intervest a cédé trois sites logistiques en Belgique. Une garantie locative de 24 mois a été accordée à l'acheteur d'Oudsbergen. Cette période est entre-temps terminée, le résultat sur la vente d'immeubles de placement en 2020 et 2021 est né du non-paiement intégral de la garantie locative prévue, et ce à la suite des locations réalisées sur le site vendu.

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

en milliers €	2021	2020
Variations positives des immeubles de placement	81.639	42.395
Variations négatives des immeubles de placement	-15.619	-26.941
TOTAL DES VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	66.020	15.454

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement s'élèvent en 2021 à € 66,0 millions (€ 15,5 millions en 2020). Les variations positives de la juste valeur résultent :

- › l'augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier logistique existant pour un montant de € 77,2 millions, ou 12 %, principalement en raison de la poursuite de la contraction des rendements et des locations dans le portefeuille existant et des projets en construction
- › Baisse de € 11,2 millions, ou 3 %, de la juste valeur du portefeuille de bureaux, principalement en raison de l'estimation utilisée par les experts immobiliers pour quelques immeubles dans le climat d'incertitude économique actuel et de l'estimation de quelques investissements durables prévus dans le portefeuille susceptibles de déboucher sur une éventuelle augmentation de valeur future.

Note 11. Autre résultat sur portefeuille

en milliers €	2021	2020
Impôts différés	-12.437	-7.226
Autres	1.232	-1.857
<i>Variations étalement des réductions locatives et concessions aux locataires</i>	1.550	-1.477
<i>Autres</i>	-318	-380
TOTAL DE L'AUTRE RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	-11.205	-9.083

L'autre résultat sur portefeuille s'élève en 2021 à € -11,2 millions (€ -9,1 millions en 2020) et comprend essentiellement la provision pour impôts différés sur les plus-values non réalisées sur les immeubles de placement appartenant aux sociétés du périmètre d'Intervest aux Pays-Bas et en Belgique.

Note 12. Charges d'intérêt nettes

en milliers €	2021	2020
Charges d'intérêt nominales sur prêts	-5.450	-6.217
Emprunts auprès d'institutions financières	-4.473	-4.398
À taux d'intérêt fixe	-1.180	-868
À taux d'intérêt variable	-3.293	-3.531
Emprunts obligataires	-354	-1.420
Charges d'intérêt sur crédits non utilisés et lignes de back up du papier commercial	-623	-399
Charges des instruments de couverture autorisés	-1.395	-1.642
Instruments de couverture autorisés, auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée comme défini par IFRS	-1.395	-1.642
Revenus des instruments de couverture autorisés	13	116
Instruments de couverture autorisés, auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée comme défini par IFRS	13	116
Autres charges d'intérêt	-262	-212
TOTAL DES CHARGES D'INTÉRÊT NETTES	-7.094	-7.955

Les charges d'intérêt nettes s'élevaient en 2021 à € -7,1 millions par rapport à € -7,9 millions en 2020. La baisse des charges d'intérêt nettes de € 0,9 million est imputable au refinancement des instruments de couverture, à l'augmentation de l'utilisation du programme de papier commercial et au remboursement de l'emprunt obligataire en avril 2021. Le taux d'intérêt moyen des financements est ainsi passé de 2,0 % en 2020 à 1,8 % en 2021.

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

en milliers €	2021	2020
Charges d'intérêt nettes pour les dettes financières non courantes	-6.254	-6.124
Charges d'intérêt nettes pour les dettes financières courantes	-840	-1.831
TOTAL DES CHARGES D'INTÉRÊT NETTES	-7.094	-7.955

Le taux d'intérêt moyen total s'élève en 2021 à 1,8% y compris les marges bancaires et les instruments de couverture des taux d'intérêt, contre 2,0% en 2020. Le taux d'intérêt moyen total avant l'impact des instruments de couverture des taux d'intérêt s'élève en 2021 à 1,5% (1,6% en 2020).

Le taux d'intérêt moyen des dettes financières non courantes s'élève en 2021 à 2,1% y compris les marges bancaires (2,2% en 2020). Le taux d'intérêt moyen des dettes financières courantes s'élève en 2021 à 0,7 % y compris les marges bancaires (1,4 % en 2020). La forte baisse à court terme résulte, d'une part, du remboursement de l'emprunt obligataire en avril 2021 et, d'autre part, du succès du programme de papier commercial. En 2021, € 90,2 millions ont ainsi été prélevés en moyenne à des tarifs particulièrement avantageux.

Pour l'exercice 2021, l'effet sur l'EPRA résultat et le résultat net d'une augmentation (hypothétique) des tarifs des taux d'intérêt de 1 % s'élève à environ € -1,0 million (€ -0,5 million en 2020). En cas de hausse (hypothétique) des taux d'intérêt de 0,5 %, les charges d'intérêt augmentent de € 0,3 million (€ stable en 2020).

Le futur cash-outflow (hypothétique) des charges d'intérêt pour 2022 des prêts utilisés au 31 décembre 2021 s'élève à € 8,5 millions (€ 7,3 millions en 2020).

Répartition du futur cash-out flow des charges d'intérêts sur la base des contrats actuels

Taux hypothétique	2021					2020				
	Dettes d'une durée restante de			TOTAL	Part en pourcentage	Dettes d'une durée restante de			TOTAL	Part en pourcentage
	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans			< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans		
Établissements de crédit et parties institutionnelles: crédits utilisés	6.142	16.540	1.680	24.362	64%	4.563	12.312	253	17.128	59%
Emprunt obligataire	0	0	0	0	0%	371	0	0	371	1%
Papier commercial	317	585	390	1.292	3%	316	516	212	1.044	4%
Lignes de crédit non utilisées	284	467	0	751	2%	361	811	0	1.172	4%
IRSs/Floors	1.719	8.195	1.848	11.762	31%	1.718	6.503	924	9.145	32%
TOTAL	8.462	25.787	3.918	38.167	100%	7.329	20.142	1.389	28.860	100%
Part en pourcentage	22%	68%	10%	100%		25%	70%	5%	100%	

Le tableau ci-dessus donne un aperçu des intérêts à payer sur la base des contrats de crédit actuels. Une utilisation équivalente au 31 décembre 2021 et un taux Euribor de -0,572% (Euribor 3 mois au 31 décembre 2021) sont pris comme point de départ.

Note 13. Impôts

en milliers €	2021	2020
Impôt au taux de 25% (29,58% en 2019) (sur le résultat lié aux dépenses rejetées)	-90	-50
Provision pour divers risques fiscaux	0	22
Régularisation exercices précédents	-43	-23
Impôt relatif à Intervest simple (SIR publique)	-133	-51
Sociétés du périmètre en Belgique	-21	-3
Sociétés du périmètre aux Pays-Bas	-680	-610
IMPÔT DES SOCIÉTÉS	-834	-664

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

La plupart des sociétés du périmètre belges sont soumises au régime ordinaire de l'impôt des sociétés belges mais les sociétés du périmètre néerlandaises ne bénéficient pas de ce régime fiscal. Genk Green Logistics (iGVV), Greenhouse Singel (GVBF) et Puurs Green Logistics (GVBF) jouissent également d'un statut fiscal transparent.

Pour le calcul de l'impôt sur le bénéfice fiscal de l'année, les tarifs de l'impôt en vigueur à la date du bilan sont utilisés.

Note 14. Actifs non courants

Recherche et développement, octrois et licences

Au niveau de la recherche et du développement, aucune activité propre n'a été développée par la société.

Tableau des investissements et des revalorisations des immeubles de placement

en milliers €	2021			2020		
	Bureaux	Immobilier logistique	Total	Bureaux	Immobilier logistique	Total
BILAN AU 1ER JANVIER	381.656	636.302	1.017.958	350.069	542.744	892.813
▪ Acquisition des immeubles de placement	0	48.970	48.970	0	42.683	42.683
▪ Acquisition d'actions de sociétés immobilières	0	14.474	14.474	42.677	0	42.677
▪ Investissements dans des projets de développement	13.516	40.274	53.790	2.562	18.324	20.886
▪ Investissements et extensions des immeubles de placement existants	2.421	5.311	7.732	2.971	2.066	5.037
▪ Transfert aux autres immobilisations corporelles	0	0	0	0	-1.592	-1.592
▪ Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-11.170	77.190	66.020	-16.623	32.077	15.454
BILAN AU 31 DÉCEMBRE	386.423	822.521	1.208.944	381.656	636.302	1.017.958
AUTRES INFORMATIONS						
Valeur d'investissement de l'immobilier	394.913	864.262	1.259.175	390.365	670.166	1.060.531

La juste valeur du portefeuille logistique a augmenté en 2021 de € 186 millions ou 29 %, résultant des éléments suivants :

- › investissements dans des projets de développement et des réserves de terrain pour € 40 millions; principalement des investissements dans la poursuite des travaux de finition de Herentals Green Logistics et Genk Green Logistics
- › € 63 millions d'acquisitions, dont € 47 millions en Belgique avec l'achat d'un site logistique à Tessenderlo et d'une réserve de terrain à Puurs et € 16 millions aux Pays-Bas avec le site logistique de Breda et une réserve de terrain à Venlo
- › Investissements pour € 5 millions en vue d'améliorer le portefeuille logistique existant
- › Augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier logistique existant pour un montant de € 77 millions, ou 12 %, principalement en raison de la poursuite de la progression des rendements et des locations dans le portefeuille existant et des projets en construction.

En 2021, la juste valeur du portefeuille de bureaux a augmenté de € 4,8 millions ou 1 %, suite principalement :

- › investissements dans des projets de développement et réserves de terrain pour € 14 millions; entièrement attribuables à la poursuite des travaux de finition dans le redéveloppement de Greenhouse Collection à Anvers
- › Investissements pour € 2 millions pour améliorer le portefeuille de bureaux existant
- › la baisse de € 11 millions, ou 3 %, de la juste valeur du portefeuille de bureaux, principalement en raison de l'estimation utilisée par les experts immobiliers pour quelques immeubles dans le climat d'incertitude économique actuel et l'estimation de quelques investissements créateurs de valeur et durables prévus dans le portefeuille.

Il est référé à la Note 10 pour le commentaire sur les variations de la juste valeur des immeubles de placement.

Répartition des immeubles de placement par genre

en milliers €	2021	2020
Immobilier disponible à la location	1.098.820	965.796
Projets de développement	110.124	52.162
Projets de développement en construction	81.569	40.403
Réserves de terrains	28.555	11.759
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	1.208.944	1.017.958

Outre les développements en construction de Greenhouse Collection at the Singel, Herentals Green Logistics et Genk Green Logistics, les projets de développement comprennent également des réserves foncières détenues en vue des développements futurs.

La société détient ainsi plusieurs réserves de terrains, dont la principale se compose d'environ 164 000 m² situés sur l'ancien site Ford à Genk. Intervest dispose également de réserves de terrains à Herentals et Bois-le-Duc, sur lesquels des développements sont possibles à l'avenir. L'acquisition définitive de la position de terrain à Venlo, à côté des immeubles existants d'Intervest, donne corps à la possibilité de développement supplémentaire d'un immeuble logistique d'environ 10 000 m².

Au total, la société dispose encore d'environ 350 000 m² de surface constructible potentielle. Ceci inclut le Greenhouse Woluwe Garden, encore repris au 31 décembre 2021 parmi les immeubles de placement disponibles à la location. Ce potentiel de développement futur signifie une future augmentation possible de la valeur du portefeuille immobilier comprise entre € 241 millions et € 290 millions. Les réserves foncières sont évaluées en tant que terrains constructibles, sauf si des contrats de location ont déjà été signés.

Intervest n'a au 31 décembre 2021 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 2021, 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 ».

Vous trouverez de plus amples informations sur les projets de développement en construction et le potentiel de développement dans le Rapport du conseil de direction.

Acquisition d'actions de sociétés immobilières

En novembre 2021, Intervest a acquis 100 % des actions de Puurs Green Logistics nv (anciennement De Tafelberg nv). Le terrain acquis à la suite du rachat dispose de deux éoliennes, est idéalement situé à la sortie Ruisbroek de l'A12 et offrira un espace pour plus de 50 000 m² d'entrepôts durables une fois les procédures de permis nécessaires passées. Le début des travaux d'infrastructure et de terrassement est prévu pour 2023. Le projet devrait, selon les prévisions, contribuer à l'EPRA résultat de 2024.

Évaluation des immeubles de placement

Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur. La juste valeur est déterminée sur base d'un des niveaux suivants de la hiérarchie:

- › niveau 1: évaluation sur base des cours sur les marchés actifs
- › niveau 2: valeurs basées sur l'information directement ou indirectement (externe) observable
- › niveau 3: évaluation complète ou partielle d'information non observable (externe).

La juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location reprise au bilan résulte exclusivement de l'évaluation du portefeuille par les experts immobiliers indépendants.

Pour la détermination de valeur de la juste valeur des immeubles de placement, la nature, les caractéristiques et les risques de ces immeubles et les données de marché disponibles ont été examinés.

En raison de la liquidité du marché et de la difficulté d'obtenir des données relatives à des transactions qui sont comparables de manière incontestable, le niveau d'évaluation des immeubles d'Intervest conformément à la norme d'IFRS 13, correspond au niveau 3 et ce pour l'ensemble du portefeuille.

Tous les immeubles de placement disponibles à la location de la société sont évalués chaque trimestre à la juste valeur par les experts immobiliers indépendants. La juste valeur est basée sur la valeur de marché (corrigée de 2,5% pour les frais d'acquisition en Belgique et de 9% pour les frais d'acquisition aux Pays-Bas comme décrit dans les « Principes de reporting financier – Immeubles de placement » – voir ci-dessus), c'est-à-dire le montant estimé pour lequel un immeuble de placement à la date d'évaluation peut être négocié entre un acheteur disposé à une transaction et un vendeur lors d'une transaction objective et rationnelle précédée d'une négociation approfondie où les parties sont bien informées et disposées à réaliser une transaction.

Les évaluations se font principalement par la méthode de capitalisation de la valeur locative, à l'exception de corrections telles que les réductions locatives. Pour ces exceptions la méthode DCF est utilisée. Lorsqu'il n'y a pas de prix de marché actuels disponibles sur un marché actif, les évaluations sont réalisées sur base d'un calcul du rendement brut, où les loyers de marché bruts sont capitalisés. Ces évaluations obtenues sont corrigées sur base de la valeur actualisée (NPV) de la différence entre le loyer actuel et la valeur locative estimée à la date de l'évaluation et ce pour la période jusqu'à la prochaine possibilité de résiliation des contrats de bail actuels. Les réductions de loyers sont également portées en compte. Pour les immeubles partiellement ou complètement inoccupés, l'évaluation est calculée sur base de la valeur locative estimée, déduction faite de l'inoccupation et des frais (frais de location, frais de publicité, etc.) pour les parties inoccupées.

Dans le portefeuille de bureaux, Intervest compte un seul projet de développement en cours de construction, à savoir Greenhouse Collection at the Singel à Berchem. En ce qui concerne le portefeuille logistique, des projets de développement sont en cours à Genk et Herentals au 31 décembre 2021. Par ailleurs, Intervest a encore des réserves de terrains à Genk, Puurs et Herentals. Aux Pays-Bas, elle dispose encore d'une réserve de terrains à 's-Hertogenbosch et Venlo. Ces réserves foncières et projets de développement sont comptabilisés au prix coûtant lors d'une comptabilisation initiale, et ensuite à la juste valeur comme décrit dans la «Note 2. Principes de reporting financier».

Les rendements utilisés sont spécifiques pour le type de bien immobilier, l'emplacement, l'état d'entretien et les possibilités de location de chaque immeuble. La base pour déterminer des rendements est formée par des transactions similaires, complétée de connaissances spécifiques relatives au marché et aux immeubles. Lors de la détermination de la valeur des transactions comparables sur le marché sont prises en considération.

Les rendements décrits dans le Rapport immobilier sont calculés en divisant le loyer contractuel augmenté de la valeur locative estimée sur inoccupation du bien immobilier par la juste valeur des immeubles de placement exprimée en pourcentage. Le rendement brut moyen en cas de location de la totalité du portefeuille immobilier s'élève au 31 décembre 2021 à 6,8% (7,4% au 31 décembre 2020).

Pour chaque immeuble, locataire et espace inoccupé, des hypothèses sont faites sur la possibilité de (re)louer, le nombre de mois d'inoccupation, les avantages locatifs et les frais de location.

Les principales hypothèses relatives à l'évaluation des immeubles de placements sont:

	2021	2020
Loyer contractuel moyen* augmenté de la valeur locative estimée sur inoccupation par m² (€)		
▪ Bureaux	131	131
▪ Immobilier logistique en Belgique	46	47
▪ Immobilier logistique aux Pays-Bas	56	53
Rendement brut moyen (%)	6,4%	6,9%
▪ Bureaux	8,2%	8,2%
▪ Immobilier logistique en Belgique	6,0%	6,6%
▪ Immobilier logistique aux Pays-Bas	5,2%	5,7%
Rendement brut moyen en cas d'occupation totale (%)	6,8%	7,4%
▪ Bureaux	9,5%	9,2%
▪ Immobilier logistique en Belgique	6,1%	6,9%
▪ Immobilier logistique aux Pays-Bas	5,2%	5,8%
Rendement net moyen en cas d'occupation totale (%)	6,0%	6,4%
▪ Bureaux	7,7%	7,4%
▪ Immobilier logistique en Belgique	5,5%	6,2%
▪ Immobilier logistique aux Pays-Bas	4,7%	5,3%
Pourcentage d'inoccupation (%)	6%	7%

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

Les critères ESG (Environnementaux, Sociaux, 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. 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 exigences ESG des investisseurs et des utilisateurs vont accélérer le nombre de bâtiments neufs et rénovés en raison des primes vertes pour les biens immobiliers durables et de l'obsolescence accrue des biens immobiliers non durables. 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. Les méthodologies d'évaluation sont toutefois bien développées et testées au fil des ans, de sorte que l'attitude des acteurs du marché à l'égard des facteurs ESG peut être prise en compte dans l'évaluation des biens immobiliers.

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 6,4% à 7,4% en moyenne), la juste valeur des biens immobiliers baisserait de € 148 millions ou 13%. Le taux d'endettement de la société augmenterait ainsi de 6 points de pourcentage et s'élèverait à environ 51%.

Dans le cas contraire d'une adaptation positive hypothétique de ce rendement utilisé de 1 point de pourcentage (de 6,4% à 5,4% en moyenne), la juste valeur des biens immobiliers augmenterait de € 202 millions ou 18%. Le taux d'endettement de la société baisserait ainsi de 6 points de pourcentage et s'élèverait à environ 39%.

En cas d'une baisse hypothétique des loyers contractuels de la société (à rendement constant) de € 1 million (de € 70,6 millions à € 69,6 millions), la juste valeur des biens immobiliers baisserait de € 15,5 millions ou 1%. Le taux d'endettement de la société augmenterait ainsi de 1 point de pourcentage et s'élèverait à environ 46%. Dans le cas inverse, une augmentation hypothétique des loyers actuels de la société (à rendement constant) de € 1 million (de € 70,6 millions à € 71,6 millions) donnerait une augmentation de la juste valeur des biens immobiliers de € 15,5 millions ou 1%. Le taux d'endettement de la société baisserait ainsi de 1 point de pourcentage et s'élèverait à environ 44%.

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

Processus d'évaluation des immeubles de placement

Les immeubles de placement sont comptabilisés sur base des rapports d'évaluation rédigés par des experts immobiliers indépendants. Ces rapports sont basés sur l'information fournie par la société et sur les suppositions et modèles d'évaluation utilisés par les experts immobiliers.

L'information qui est fournie par la société comprend par immeuble la superficie du terrain, la superficie locative, les loyers actuels, les délais et conditions des contrats de bail, les charges, les investissements, etc. Ces informations proviennent du système financier et de gestion de la société et sont soumises au système de contrôle général en vigueur dans la société.

Les suppositions et modèles d'évaluation utilisés par les experts immobiliers se rapportent essentiellement à la situation de marché comme les rendements et le taux d'escompte. Ils sont basés sur leur jugement professionnel et l'observation du marché. Les experts immobiliers tiennent compte de périodes d'inoccupation se situant entre six et dix-huit mois, en fonction de l'emplacement, du type d'immeuble et de la situation économique. Pour les immeubles logistiques il est tenu compte d'un pourcentage de coût par immeuble qui reste à charge du propriétaire. Pour les sites logistiques en Belgique, ce pourcentage s'élève à 2%. Aux Pays-Bas, il varie entre 0% et 14% en raison de la nature des contrats de bail (triple net contre immeubles où le précompte immobilier est aussi à charge du propriétaire).

Pour une description détaillée de la méthode d'évaluation appliquée par les experts immobiliers, il est référé au chapitre « Évaluation du portefeuille par les experts immobiliers » du Rapport immobilier.

L'information mise à disposition des experts immobiliers, ainsi que les suppositions et les modèles d'évaluation sont contrôlés de façon interne. Cela comprend un contrôle des variations de la juste valeur au cours de la période en question.

En ce qui concerne la durée restante des contrats actuels, il est référé à 1.9 « Durée des contrats de bail dans le portefeuille » du Rapport immobilier pour un aperçu de la durée moyenne restante des contrats dans le portefeuille.

Paramètres non observables (au 31 décembre)	Fourchette		Moyenne pondérée	
	2021	2020	2021	2020
Valeur locative estimée (en €/m²)*				
▪ Bureaux	100-157 €/m ²	100-151€/m ²	133 €/m ²	127 €/m ²
▪ Immobilier logistique en Belgique	38-53 €/m ²	38-53 €/m ²	43 €/m ²	43 €/m ²
▪ Immobilier logistique aux Pays-Bas	42-77 €/m ²	42-61 €/m ²	55 €/m ²	52 €/m ²
Facteur de capitalisation utilisé par les experts immobilier (en %)*				
▪ Bureaux	7,7%-11,3%	7,6%-10,6%	9,6%	9,0%
▪ Immobilier logistique en Belgique	4,4%-8,5%	5,4%-8,2%	5,7%	6,3%
▪ Immobilier logistique aux Pays-Bas	4,0%-8,1%	4,4%-8,4%	5,1%	5,7%

* Les données ci-dessus comprennent la moyenne pondérée par immeuble ou complexes d'immeubles. Le chiffre le plus élevé ou le plus bas dans l'aperçu de la fourchette a à chaque fois été éliminé.

Panneaux solaires

en milliers €	2021	2020
Belgique	4.197	3.023
Pays-Bas	1.097	557
TOTAL PANNEAUX SOLAIRES	5.294	3.580
en milliers €	2021	2020
BILAN AU 1ER JANVIER	3.580	0
▪ Transferts aux autres immobilisations corporelles	0	1.592
▪ Investissements dans de nouvelles installations	990	786
▪ Amortissements (des installations opérationnelles)	-246	-192
▪ Réévaluation à la juste valeur (des installations opérationnelles)	970	1.394
BILAN AU 31 DÉCEMBRE	5.294	3.580

Depuis 2020, les panneaux solaires sont évalués sur la base du modèle de la réévaluation conformément à IAS 16 - Immobilisations corporelles. Après la comptabilisation initiale, l'actif dont la juste valeur peut être évaluée de manière fiable doit être comptabilisé à son montant réévalué, à savoir la juste valeur à la date de la réévaluation, diminuée du cumul éventuel des amortissements ultérieurs et du cumul des pertes de valeurs particulières ultérieures. La juste valeur est déterminée sur la base de la méthode d'escompte des revenus et frais futurs.

La durée d'utilisation des panneaux solaires est estimée à 25 ans sans tenir compte d'une quelconque valeur résiduelle ni du coût du démantèlement de l'installation. Les panneaux solaires connaissent une baisse de rendement de 0,8% par an.

L'exigence de rendement est calculée comme un coût moyen pondéré du capital en fonction du taux d'intérêt à long terme, de la prime de risque du marché et du risque spécifique au pays.

Note 15. Actifs courants

Créances commerciales

en milliers €	2021	2020
Créances commerciales	952	697
Facturations anticipées non encore échues	11.893	10.336
Factures à établir	1.281	459
Débiteurs douteux	539	511
Provision débiteurs douteux	-539	-511
Autres créances commerciales	153	103
TOTAL DES CRÉANCES COMMERCIALES	14.279	11.595

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 des garanties bancaires sont toujours négociées. Au 31 décembre 2021, la durée moyenne effective pondérée des garanties locatives et des garanties bancaires pour les bureaux s'élève à environ 5 mois (ou environ € 11,5 millions). Au 31 décembre 2021, 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 € 17,9 millions). Les pertes sur les créances locatives (avec récupération) ne représentent pour la période 2012-2021 que 0,1% du chiffre d'affaires total. Malgré la situation économique actuelle découlant de la pandémie de COVID-19, le recouvrement des créances locatives est conforme au schéma de paiement normal, ce qui montre la qualité des locataires. 99 % des loyers de 2021 ont été perçus. Intervest ne prévoit donc pas de pertes de crédit importantes au 31 décembre 2021.

Les facturations anticipées non encore échues concernent des facturations relatives au premier trimestre 2022. Intervest applique pour toutes ses factures sortantes une échéance standard de 30 jours à compter de la date de facturation. Malgré la crise du coronavirus, le recouvrement des créances et charges locatives suit toujours un schéma régulier et cohérent.

Analyse de l'ancienneté des créances commerciales

en milliers €	2021	2020
Créances < 30 jours	428	134
Créances 30-90 jours	332	174
Créances > 90 jours	192	390
TOTAL DES CRÉANCES COMMERCIALES	952	697

La hausse sur les créances à court terme est la conséquence de la refacturation ultérieure du précompte immobilier qui n'a été envoyée qu'au quatrième trimestre 2021.

Pour le suivi des risques débiteurs utilisé par Intervest, il est référé à la description du chapitre « Facteurs de risque » (Risques d'exploitation - Risques liés aux débiteurs).

Créances fiscales et autres actifs courants

en milliers €	2021	2020
Impôts à récupérer	142	3.031
<i>TVA à récupérer</i>	105	2.889
<i>TVA - estimation des régularisations</i>	0	0
<i>Impôt des sociétés à récupérer aux Pays-Bas</i>	37	142
Impôts (retenus suite à la situation fiscale du Groupe)	3.455	3.455
<i>Impôt des sociétés à récupérer</i>	185	185
<i>Exit tax à récupérer</i>	459	459
<i>Précompte mobilier à récupérer sur dividendes distribués et sur boni de liquidation</i>	2.811	2.811
Autres	1.343	53
TOTAL DES CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS	4.940	6.539

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 €	2021	2020
Revenus immobiliers courus non échus	6.104	2.667
<i>Précompte immobilier à récupérer</i>	3.111	2.667
<i>Taxe d'occupation Genk Green Logistics à récupérer</i>	2.993	0
<i>Sinistres à récupérer</i>	0	0
Charges immobilières payées d'avance	95	1.331
Intérêts et autres charges financières payés d'avance	0	0
Autres	177	331
TOTAL DES COMPTES DE RÉGULARISATION	6.376	4.329

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. Pour la taxe d'occupation imputée (à tort) à Genk Green Logistics, une réclamation a été introduite et une récupération complète est prévue. Suite à une convention Brownfield conclue à titre définitif, un accord de suspension de la taxe d'occupation a en effet été conclu jusqu'au 28 octobre 2030.

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 2021 à € 239 664 944,37 et est réparti en 26.300.908 actions libérées sans mention de valeur nominale.

La rubrique capital au bilan comprend également € 1.734.750 de charges pour l'augmentation de capital de novembre 2018 et l'augmentation de capital de la société du périmètre Genk Green Logistics en décembre 2020.

en milliers €	2021	2020
Capital libéré	239.665	232.373
Charges de l'augmentation de capital	-1.735	-1.735
CAPITAL TOTAL	237.930	230.638

Au cours de l'exercice 2021, une augmentation de capital a eu lieu le 26 mai 2021 sous la forme d'un dividende optionnel pour l'exercice 2020, avec l'émission de 800.236 nouvelles actions pour un montant de € 15,4 millions, soit € 7,3 millions en capital et € 8,1 millions en prime d'émission. Les actions créées donnent droit à des dividendes à partir du 1^{er} janvier 2021.

Le capital au bilan au 31 décembre 2021 s'élève à € 238 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

ÉVOLUTION DU CAPITAL LIBÉRÉ		Mouvement du capital	Total capital investi après l'opération	Nombre d'actions créées	Nombre total d'actions
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

Primes d'émission

ÉVOLUTION DES PRIMES D'ÉMISSION en milliers €		Augmentation de capital	Soulte en numéraire	Apport de valeur	Primes d'émission
Date	Transaction				
05.02.1999	Augmentation de capital par apport en espèces	1.039	0	20.501	19.462
21.12.2001	Apurement des pertes comptables suite à la fusion par absorption de sociétés appartenant au Groupe VastNed	0	0	0	-13.747
31.01.2002	Apport de 575.395 actions Siref	10.231	1.104	27.422	16.087
08.05.2002	Apport de max. 1.396.110 actions Siref dans le cadre de l'offre	24.824	2.678	66.533	39.031
25.05.2012	Augmentation de capital par dividende optionnel	2.666	0	5.211	2.545
23.05.2013	Augmentation de capital par dividende optionnel	2.051	0	3.863	1.812
28.05.2014	Augmentation de capital par dividende optionnel	3.211	0	7.075	3.864
22.12.2014	Augmentation de capital par apport en nature dans le cadre d'une opération assimilée à une scission ou d'une scission partielle (article 677 Code des sociétés)	12.453	0	26.183	13.730
28.05.2015	Augmentation de capital par dividende optionnel	870	0	2.305	1.436
25.05.2016	Augmentation de capital par dividende optionnel	4.968	0	11.569	6.601
05.05.2017	Augmentation de capital par apport en nature d'immobilier situé à Aarschot	1.969	0	5.150	3.181
05.05.2017	Augmentation de capital par apport en nature d'immobilier situé à Oevel	2.906	0	7.600	4.694
22.05.2017	Augmentation de capital par dividende optionnel	3.835	0	9.074	5.238
22.12.2017	Augmentation de capital par apport en nature d'immobilier situé à Zellik	6.062	0	13.770	7.708
22.05.2018	Augmentation de capital par dividende optionnel	4.427	0	9.998	5.571
30.11.2018	Augmentation de capital avec droits d'allocation irréductibles	49.185	0	99.855	50.670
20.05.2019	Augmentation de capital par dividende optionnel	3.353	0	8.575	5.221
26.05.2020	Augmentation de capital par dividende optionnel	7.688	0	16.266	8.578
26.05.2021	Augmentation de capital par dividende optionnel	7.292	0	15.429	8.136
TOTAL DES PRIMES D'ÉMISSION					189.818

Les primes d'émission s'élèvent à € 190 millions au 31 décembre 2021.

Réserves

Pour la variation des réserves au cours de l'exercice 2021, il est fait référence au tableau des variations des capitaux propres consolidés.

Les réserves sont composées comme suit.

en milliers €	2021	2020
Réserves légales	90	90
Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	50.665	46.871
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	-8.833	-6.522
Autres réserves	20.319	17.865
Résultat reporté des exercices antérieurs	34.423	33.163
TOTAL RÉSERVES	96.664	91.467

Réserve pour l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement

en milliers €	2021	2020
Solde au terme de l'exercice précédent	-30.210	-28.404
Variations de la valeur d'investissement des immeubles de placement	-7.545	-1.724
Achats d'immeubles de placement de l'exercice précédent	-4.329	-1.531
Ventes d'immeubles de placement de l'exercice précédent	0	1.441
Impact du transfert de panneaux solaires des immeubles de placement vers IC	0	8
TOTAL DE LA RÉSERVE de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-42.084	-30.210

La différence entre la juste valeur des biens immobiliers (conformément à IAS 40) et la valeur d'investissement des biens immobiliers, telle que déterminée par les experts immobiliers indépendants, est reprise dans ce poste.

Note 17. Provisions

en milliers €	2021	2020
Provisions à long terme	0	0
Provision garanties locatives de la vente d'immeubles de placement	0	0
Provisions à court terme	0	978
Provision garanties locatives de la vente d'immeubles de placement	0	978
TOTAL PROVISIONS	0	978

Une garantie locative a été accordée par le Groupe à l'acquéreur du site logistique Oudsbergen en 2019. La garantie locative a été initialement inscrite au bilan parmi les provisions à concurrence du montant maximum à payer de € 3,8 millions.

Au 31 décembre 2021, le délai de garantie locative a expiré et toutes les sommes dues ont été payées. Une partie de l'obligation de paiement initialement constituée a été libérée à la suite des locations sur le site vendu et a par conséquent été inscrite via le résultat des ventes de 2020 et 2021.

Note 18. Passifs courants

Dettes commerciales et autres dettes courantes

en milliers €	2021	2020
Exit tax	1.028	1.582
Autres	23.284	6.990
<i>Fournisseurs</i>	20.286	4.457
<i>Locataires</i>	652	645
<i>Impôts, rémunérations et charges sociales</i>	2.346	1.888
TOTAL DES DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES	24.312	8.572

L'exit tax comprend une estimation pour la société du périmètre Greenhouse Singel nv, laquelle a été payée début 2022.

L'augmentation des dettes fournisseurs est due aux nombreux projets de développement en cours. Les travaux exécutés en décembre 2021 ne sont généralement facturés qu'en janvier 2022. Ces frais ont déjà été prévus à titre de « facture à recevoir ». Pour Genk Green Logistics, une provision est également ouverte pour le précompte immobilier (€ 1,7 million) de 2021, qui doit encore être facturé, et pour l'imputation d'une taxe d'occupation (€ 3 millions).

Autres passifs courants

en milliers €	2021	2020
Dividendes à payer sur les exercices antérieurs	177	177
Passifs courants envers des parties liées	1.713	1.078
Autres dettes	0	29
TOTAL DES AUTRES PASSIFS COURANTS	1.890	1.284

Les passifs courants envers les parties liées comprennent le compte courant avec JM Construct SA et Hino Invest SA (parties liées avec des co-actionnaires dans la société du périmètre Genk Green Logistics SA).

Comptes de régularisation

en milliers €	2021	2020
Revenus immobiliers perçus d'avance	13.991	15.419
<i>Obligations liées aux indemnités de rupture anticipée de contrat de bail</i>	0	417
Revenus locatifs facturés d'avance	11.755	13.060
Provisions facturées d'avance	1.415	1.329
Facturations d'avance - autres	223	174
Autres revenus à reporter	598	439
Intérêts et autres frais courus non échus	2.209	3.136
<i>Intérêts relatifs aux emprunts obligataires</i>	0	1.066
<i>Autres intérêts et charges financières</i>	1.083	942
<i>Frais à imputer relatifs à l'immobilier</i>	1.126	1.128
Autres	853	575
<i>Autres frais à imputer</i>	853	575
TOTAL DES COMPTES DE RÉGULARISATION	17.053	19.129

Les comptes de régularisation comprennent au 31 décembre 2021 14 € millions de revenus immobiliers perçus d'avance. Il s'agit principalement de facturations anticipées de revenus locatifs et de provisions pour le premier trimestre de l'exercice suivant, qui s'élèvent ensemble à 13,4 € millions.

Les intérêts et autres coûts courus non échus en 2021 s'élèvent à 2,2 millions d'euros, la diminution est due au remboursement de l'emprunt obligataire en avril 2021.

Note 19. Dettes financières non courantes et courantes

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

Répartition selon l'échéance des crédits utilisés

en milliers €	2021					2020				
	Dettes d'une durée restante de			Total	Part en pourcentage	Dettes d'une durée restante de			Total	Part en Pourcentage
< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans	< 1 an			> 1 an et < 5 ans	> 5 ans			
Établissements de crédit et parties institutionnelles: crédits utilisés	650	296.119	124.939	421.708	80%	26.239	200.654	108.089	334.982	77%
Emprunt obligataire	0	0	0	0	0%	34.983	0	0	34.983	8%
Papier commercial	100.000	0	8.000	108.000	20%	62.300	0	5.000	67.300	15%
TOTAL	100.650	296.119	132.939	529.708	100%	123.522	200.654	113.089	437.265	100%
Part en pourcentage	19%	56%	25%	100%		28%	46%	26%	100%	

Garanties en matière de financement

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

Pour le financement de la société aucune inscription hypothécaire n'a été prise, ni aucune procuration hypothécaire accordée au 31 décembre 2021.

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

Ces ratios étaient respectés au 31 décembre 2021. Si Intervest ne respectait plus ces ratios, les institutions financières pourraient exiger que les conventions de financement de la société soient annulées, renégociées, résiliées ou remboursées par anticipation.

Répartition selon l'échéance des lignes de crédit

en milliers €	2021					2020				
	Dettes d'une durée restante de			Total	Pourcentage	Dettes d'une durée restante de			Total	Pourcentage
	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans			< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans		
Établissements de crédit et parties institutionnelles: crédits utilisés	650	296.119	124.939	421.708	65%	26.239	200.654	108.089	334.982	57%
Emprunt obligataire	0	0	0	0	0%	34.983	0	0	34.983	6%
Papier commercial: utilisé	100.000	0	8.000	108.000	17%	62.300	0	5.000	67.300	11%
Lignes de crédit non utilisées	7.479	110.215	0	117.694	18%	9.379	97.035	45.800	152.214	26%
TOTAL	108.129	406.334	132.939	647.402	100%	132.901	297.689	158.889	589.479	100%
Pourcentage	17%	63%	20%	100%		23%	50%	27%	100%	

Le tableau ci-dessus comprend un montant de € 118 millions de lignes de crédit non utilisées (€ 152 millions au 31 décembre 2020). De cette somme, € 40 millions (€ 2,3 millions au 31 décembre 2020) sont mis à disposition pour couvrir le programme de papier commercial. Par conséquent, au 31 décembre 2021, Intervest dispose de € 78 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 2022. Intervest dispose également de € 60 millions de lignes de back-up pour le programme de papier commercial, de sorte que l'intégralité de l'utilisation via le programme de papier commercial est couverte.

Les lignes de crédit non utilisées ne représentent pas une dette effective à la date de clôture mais sont uniquement une dette potentielle sous forme d'une ligne de crédit disponible. Le pourcentage est calculé comme le rapport de chaque élément par rapport à la somme des lignes de crédit utilisées, des lignes de crédit non utilisées et de l'emprunt obligataire en cours.

Répartition selon le caractère variable ou fixe des crédits utilisés

en milliers €	2021		2020	
	Total	Pourcentage	Total	Pourcentage
Crédits à taux d'intérêt variable	199.708	38%	110.282	25%
Crédits couverts par des swaps de taux d'intérêt et/ou des floors	250.000	47%	255.000	58%
Crédits à taux d'intérêt fixe	80.000	15%	71.983	17%
TOTAL	529.708	100%	437.265	100%

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 entre chaque composant et le montant des lignes de crédit utilisées.

Caractéristiques de l'emprunt obligataire: Placement privé d'obligations pour un montant de € 35 millions

Le 19 mars 2014, Intervest a réalisé un placement privé d'obligations pour un montant total de € 60 millions, dont € 25 millions ont été remboursés en 2019. L'obligation restante de € 35 millions, d'une durée initiale de 7 ans, génère un rendement annuel brut fixe de 4,057% et a une échéance au 1^{er} avril 2021.

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 2021, € 100 millions ont été émis à court terme et € 8 millions à long terme, avec des échéances en 2028 et 2031.

L'utilisation est partiellement (€ 60 millions) couverte par des lignes de backup des banques de soutien (Belfius Banque et KBC Banque) qui servent de garantie en vue du refinancement si le placement ou la prolongation du papier commercial s'avérait impossible ou seulement en partie possible. Les € 40 millions restants sont gardés à disposition sur les lignes de crédit traditionnelles.

Note 20. Instruments financiers

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

RÉSUMÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS				2021		2020	
en milliers €	Catégories	Niveau	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
INSTRUMENTS FINANCIERS À L'ACTIF							
Actifs non courants							
Actifs financiers non courants		C	2	4.455	4.455	241	241
Créances commerciales et autres actifs non courants		A	2	80	80	135	135
Actifs courants							
Créances commerciales		A	2	14.279	14.279	11.595	11.595
Trésorerie et équivalents de trésorerie		B	2	3.537	3.537	2.682	2.682
INSTRUMENTS FINANCIERS AU PASSIF							
Passifs non courants							
Dettes financières non courantes (porteuses d'intérêt)		A	2	429.058	429.871	313.743	315.635
Autres passifs financiers non courants		C	2	11.423	11.423	10.917	10.917
Autres passifs non courants		A	2	1.503	1.503	1.267	1.267
Passifs courants							
Dettes financières courantes		A	2	100.650	100.650	123.522	123.809
Autres passifs financiers courants		C	2	1	1	94	94
Dettes commerciales et autres dettes courantes		A	2	24.312	24.312	8.572	8.572
Autres passifs courants		A	2	1.890	1.890	1.284	1.284

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

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

Invest 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. Invest n'applique pas la comptabilité de couverture. Les variations de la juste valeur des instruments financiers sont comptabilisées dans le compte de résultats, au poste « Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers dans le résultat financier ».

Juste valeur des dérivés financiers

Au 31 décembre 2021, la société possède les dérivés financiers suivants.

		Date de début	Date de fin	Taux d'intérêt	Montant notionnel contractuel	Comptabilité de couverture	Juste valeur	
						Oui/non	2021	2020
en milliers €								
1	IRS	01.12.2016	01.12.2021	0,1200%	15.000	Non	0	-93
Autres passifs financiers courants							0	-93
1	IRS	01.12.2016	01.12.2022	0,2200%	15.000	Non	0	-224
2	IRS	22.03.2017	22.03.2024	0,4500%	10.000	Non	0	-322
3	IRS	22.03.2017	22.03.2023	0,3300%	10.000	Non	0	-197
4	IRS	01.10.2018	01.10.2025	0,8520%	10.000	Non	0	-386
5	IRS	27.09.2018	27.09.2023	0,3930%	10.000	Non	0	-259
6	IRS	28.09.2018	29.09.2023	0,4350%	10.000	Non	0	-271
7	IRS	02.01.2019	02.01.2026	0,7275%	25.000	Non	0	-847
8	IRS	18.06.2019	18.06.2025	0,6675%	15.000	Non	-387	-682
9	IRS	24.06.2019	22.06.2026	0,6425%	10.000	Non	-292	-547
10	IRS	13.05.2019	13.05.2026	0,2870%	10.000	Non	-155	-419
11	IRS	13.05.2019	13.05.2026	0,2780%	10.000	Non	0	-338
12	IRS	10.07.2019	10.07.2024	-0,2975%	15.000	Non	0	-121
13	IRS	26.06.2019	26.06.2025	-0,1770%	15.000	Non	0	-221
14	IRS	08.01.2020	08.01.2027	0,4200%	35.000	Non	0	-1.891
15	IRS	15.06.2020	15.01.2027	0,5850%	15.000	Non	-428	-851
16	IRS	15.06.2020	15.06.2026	0,5200%	10.000	Non	-237	-478
17	IRS	14.12.2020	14.12.2027	0,3800%	15.000	Non	-318	-858
18	IRS	01.04.2021	03.04.2028	0,6770%	10.000	Non	-247	0
19	IRS	06.04.2021	03.04.2028	0,6120%	25.000	Non	-488	0
20	IRS	18.08.2021	18.08.2028	0,2366%	20.000	Non	-227	0
21	IRS	30.06.2021	30.06.2028	0,7200%	25.000	Non	-2.939	0
22	IRS	30.06.2021	30.06.2027	0,6900%	35.000	Non	-3.323	0
Repris sous Autres passifs financiers non courants							-9.041	-8.912
1	Floor	01.12.2016	01.02.2021	0,000%	27.500	Non	0	13
2	Floor	13.05.2019	13.05.2022	0,2870%	10.000	Non	21	0
3	Floor	14.12.2020	14.12.2022	0,3800%	15.000	Non	76	0
Actifs financiers courants							97	13
1	IRS	26.06.2019	26.06.2025	-0,1770%	15.000	Non	25	0
2	IRS	10.07.2019	10.07.2024	-0,2975%	15.000	Non	19	0
3	Floor	13.05.2019	13.05.2022	0,0000%	10.000	Non	0	76
4	Floor	14.12.2020	14.12.2022	0,0000%	15.000	Non	0	165
5	Floor	30.06.2021	30.06.2028	-1,0500%	25.000	Non	1.912	0
6	Floor	30.06.2021	30.06.2027	-1,0000%	35.000	Non	2.044	0
7	Floor	18.08.2021	18.08.2024	0,0000%	20.000	Non	217	0
8	Floor	01.02.2021	01.02.2023	0,0000%	30.000	Non	168	0
9	IRS	01.02.2021	01.02.2028	0,0030%	30.000	Non	70	0
Actifs financiers non courants							4.455	241
TOTAL DE LA JUSTE VALEUR DES DÉRIVÉS FINANCIERS							-4.489	-8.751

Traitement comptable au 31 décembre 2020		
▪ Dans les capitaux propres: Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés, auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-8.751	-6.492
▪ Dans le compte de résultats : Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	4.262	-2.259
TOTAL DE LA JUSTE VALEUR DES DÉRIVÉS FINANCIERS	-4.489	-8.751

Les swaps de taux d'intérêt ont au 31 décembre 2021 une valeur de marché négative de -4,5 millions d'euros (montant notionnel contractuel de 250 millions d'euros), laquelle est fixée sur base trimestrielle par les établissements financiers émetteurs.

Gestion des risques financiers

Les principaux risques financiers d'Intervest sont les risques liés aux financements, à la liquidité et aux taux d'intérêt.

Risques liés au financement

Pour la description de ces risques et de leur gestion, il est référé aux risques financiers à la section « Facteurs de risque ».

Pour le financement des biens immobiliers, Intervest aspire toujours à un rapport équilibré entre les capitaux propres et les capitaux étrangers. En outre, Intervest s'efforce par la fourniture d'informations transparente, par des contacts réguliers avec les financiers et les actionnaires (potentiels) et par l'augmentation de la liquidité de l'action, de sauvegarder l'accès au marché. Enfin par rapport aux financements à long terme, une répartition équilibrée des dates de refinancement et de la durée moyenne pondérée entre 3,5 et 5 ans est recherchée. Il peut y être dérogé temporairement si des circonstances de marché spécifiques l'exigent. Au 31 décembre 2021, la durée moyenne restante des conventions de crédit à long terme est 4,1 ans. Intervest a également diversifié ses sources de financement en faisant appel à dix institutions financières européennes et en émettant des emprunts obligataires.

De plus amples informations sur la composition du portefeuille de crédits d'Intervest sont fournies au chapitre « Structure financière » du Rapport d'activités - Rapport financier, ainsi que dans la « Note 19. Dettes financières non courantes et courantes » des États financiers.

Risques liés à la liquidité

Pour la description de ces risques et de leur gestion, il est référé aux risques financiers à la section « Facteurs de risque ».

Les conventions de crédits bancaires d'Intervest dépendent du respect des ratios financiers, qui sont surtout liés au niveau des dettes financières consolidées d'Intervest ou de ses charges d'intérêt financières. Pour pouvoir faire usage de ces marges de crédit, il faut répondre de façon permanente aux conditions des facilités de crédit. Au 31 décembre 2021, la société dispose encore d'environ 78 € millions de lignes de crédit disponibles auprès de ses financiers pour faire face aux fluctuations des besoins de liquidité et aux investissements supplémentaires.

De plus amples informations sur la composition du portefeuille de crédits d'Intervest sont fournies au chapitre « Structure financière » du Rapport d'activités - Rapport financier, ainsi que dans la « Note 19. Dettes financières non courantes et courantes » des États financiers.

Risques liés aux taux d'intérêt

Pour la description de ces risques et de leur gestion, il est référé aux risques financiers à la section « Facteurs de risque ».

En raison du financement avec des capitaux d'emprunt, le rendement dépend également de l'évolution des taux d'intérêt. Afin de limiter ces risques lors de la composition du portefeuille de prêts, une proportion d'un tiers de capitaux d'emprunt à taux variable et de deux tiers de capitaux d'emprunt à taux fixe est recherchée. En fonction du développement des taux d'intérêt, une dérogation temporaire est possible. En outre, au sein des capitaux d'emprunt à long terme, une répartition équilibrée des dates de révision des taux d'intérêt et une durée de 3 ans au minimum sont recherchées. Au 31 décembre 2021, les taux d'intérêt des couvertures (y compris les financements à taux fixe) de la société sont fixés pour une durée moyenne restante de 5,0 ans.

De plus amples informations sur la composition du portefeuille de crédits d'Invest sont fournies au chapitre « Structure financière » du Rapport d'activités - Rapport financier, ainsi que dans la « Note 19. Dettes financières non courantes et courantes » et dans la « Note 12. Charges d'intérêt nettes » des États financiers.

Note 21. Passifs d'impôts différés

en milliers €	2021	2020
Provision pour impôts différés concernant la Belgique	1.316	1.281
Provision pour impôts différés concernant les Pays-Bas	25.109	12.793
TOTAL PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS	26.425	14.074

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. L'augmentation des impôts différés relatifs aux Pays-Bas est une conséquence directe de la réévaluation du portefeuille immobilier situé aux Pays-Bas, suite à un nouveau resserrement des rendements.

Note 22. Calcul du taux d'endettement

en milliers €	Note	2021	2020
Dettes financières non courantes	18	429.058	313.743
Autres passifs financiers non courants (à l'exclusion des dérivés financiers)		2.382	2.005
Dettes commerciales et autres dettes non courantes		1.503	1.267
Dettes financières courantes	18	100.650	123.522
Autres passifs financiers courants (à l'exclusion des dérivés financiers)		1	1
Dettes commerciales et autres dettes courantes	17	24.312	8.572
Autres passifs courants	17	1.890	1.284
Total du passif pour le calcul du taux d'endettement		559.796	450.394
Total des actifs (à l'exclusion des dérivés financiers)		1.244.298	1.047.738
TAUX D'ENDETTEMENT		45,0%	43,0%

Pour de plus amples explications sur l'évolution du taux d'endettement, veuillez consulter 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 €	2021	2020
JM Construct SA		
<i>Co-actionnaire Genk Green Logistics</i>		
Passifs courants (compte courant) envers JM Construct	478	348
Intérêts imputés sur C/C JM Construct	11	86
Hino Invest SA		
<i>Co-actionnaire Genk Green Logistics</i>		
Passifs courants (compte courant) envers Hino Invest	1.234	731
Intérêts imputés sur C/C Hino Invest	23	100

Membres du conseil de surveillance et du conseil de direction

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

en milliers €	2021	2020
Membres du conseil de surveillance	245	233
Membres du conseil de direction	1.641	1.897
TOTAL	1.886	2.130

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 statutaires	Intérêts minoritaires (en milliers €)	
					2021	2020
				(en milliers €)		
Aartselaar Business Center nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0466.516.748	100%	€ -161	0	0
Mechelen Business Center nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0467.009.765	100%	€ 4.103	0	0
Mechelen Research Park nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0465.087.680	100%	€ 5.990	0	0
Genk Green Logistics nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0701.944.557	50%	€ 14.023	14.023	7.196
Gencor nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0475.805.091	100%	€ 0	0	0
Puurs Green Logistics nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0882.088.997	100%	€ 11.765	0	0
Greenhouse Singel nv (voorheen Tervueren Invest)	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0476.212.986	100%	€ 13.954	0	0
Intervest Nederland Coöperatief U.A.	Lichttoren 32 5611 BJ Eindhoven Nederland	NL857537349B01	100%	€ 150.573	0	0
Sociétés du périmètre d'Intervest Nederland Coöperatief U.A.*						
Intervest Tilburg 1 bv		NL857541122B01	100%			
Intervest Tilburg 2 bv		NL859485869B01	100%			
Intervest Raamsdonksveer 1 bv		NL857780001B01	100%			
Intervest Raamsdonksveer 2 bv		NL858924900B01	100%			
Intervest Raamsdonksveer 3 bv		NL859446013B01	100%			
Intervest Eindhoven 1 bv		NL858924894B01	100%			
Intervest Vuren 1 bv		NL856350412B01	100%			
Intervest Roosendaal 1 bv		NL859095277B01	100%			
Intervest Roosendaal 2 bv		NL859485778B01	100%			
Intervest Roosendaal 3 bv		NL859683059B01	100%			
Intervest Venlo 1 bv		NL859752458B01	100%			
Intervest Nijmegen 1 bv		NL859957743B01	100%			
Intervest Den Bosch 1 bv		NL860294869B01	100%			
Intervest Breda 1 bv		NL862636693B01	100%			
TOTAL DES INTÉRÊTS MINORITAIRES					14.023	7.196

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

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

Au 31 décembre 2021, Invest est détenteur du contrôle total de la société du périmètre Genk Green Logistics SA. Par conséquent, la société est intégralement consolidée. Les intérêts minoritaires relatifs à Genk Green Logistics s'élevaient à € 14,0 millions au 31 décembre 2021 (€ 7,2 millions au 31 décembre 2020). L'augmentation de € 6,8 millions est principalement due à l'augmentation de la juste valeur des immeubles de placement, compte tenu de la location et de l'achèvement des unités supplémentaires et du nouveau resserrement des rendements de l'immobilier logistique.

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

en milliers €	2021	2020
Immeubles de placement	56.673	25.879
Capitaux propres	28.046	14.393
Passifs non courants	15.896	10.400
Passifs courants	19.175	3.295
Revenus locatifs	613	0
Résultat net	13.282	5.258
EPRA résultat	670	-50

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

en milliers € - hors TVA	2021	2020
Rémunération du commissaire	113	103
Rémunération des activités exceptionnelles ou des missions particulières exercées au sein de la société par le commissaire		
D'autres missions de contrôle	18	19
Des missions de conseil fiscal	0	0
D'autres missions en dehors des missions de révision	11	94
Rémunération des activités exceptionnelles ou des missions particulières exercées au sein de la société par les personnes auxquelles le commissaire est associé		
D'autres missions de contrôle	66	0
Des missions de conseil fiscal	0	2
D'autres missions en dehors des missions de révision	12	0
TOTAL HONORAIRES DU COMMISSAIRE ET DES ENTITÉS LIÉES AU COMMISSAIRE	220	218

Note 26. Droits et obligations conditionnels

Impositions contestées

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

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

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

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

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

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

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

Intervest a introduit un pourvoi en cassation le 29 janvier 2018 contre l'arrêt précité de la Cour d'appel d'Anvers du 25 avril 2017. Le 28 novembre 2019, la Cour de cassation a annulé le jugement de la Cour d'appel et précisé que: "La valeur effective du patrimoine social est la valeur effective des actifs de la société, diminuée des provisions et des dettes. La prime de titrisation, à savoir le supplément de prix en plus de l'actif net de la société que l'investisseur est disposé à payer pour acquérir les actions dans la sicaf en raison de ses caractéristiques particulières, ne fait pas partie de ces éléments de patrimoine." L'affaire a été renvoyée devant la Cour d'appel de Gand où elle est actuellement pendante. Le traitement des autres appels est provisoirement suspendu.

Passifs conditionnels

Intervest a au 31 décembre 2021 les obligations suivantes:

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

Intervest s'est également portée garante, conjointement avec JM Construct, du paiement par GGL des coûts de construction de l'infrastructure s'élevant à € 4 millions en ce qui concerne De Vlaamse Waterweg.

En outre, Intervest a un engagement d'investissement de € 5 millions pour la poursuite de l'achèvement du projet Green Logistics de Herentals et indirectement, via sa participation à 100% dans Greenhouse Singel SA, un engagement d'investissement de € 4 millions pour le projet Greenhouse Collection at the Singel.

Conflits d'intérêts

Aucun conflit d'intérêts spécifique devant être expliqué dans le Rapport Annuel conformément au Code des Sociétés et des Associations et/ou à la législation SIR ne s'est produit en 2021.

Note 27. Événements postérieurs à la période du reporting

Au premier trimestre de 2022, un addendum au contrat de location ferme de neuf ans a été conclu avec Enterprise Services Belgium, locataire de la Mechelen Business Tower, en vertu duquel une partie des espaces loués est résiliée par le locataire. En compensation de cette résiliation anticipée exceptionnelle, une indemnité de résiliation est due, laquelle comprend le loyer perdu pour ces locaux pendant la durée résiduelle du contrat, ainsi que la compensation d'une année de charges communes. Le montant total dû de € 2,9 millions a entre-temps été reçu du locataire. Le produit est entièrement versé à l'EPRA de 2022.

L'invasion de l'Ukraine par la Russie a choqué le monde entier. Depuis le 24 février 2022, une guerre fait rage en Europe, la situation changeant d'heure en heure. L'invasion militaire de l'Ukraine par la Russie, les sanctions connexes imposées par d'autres pays peuvent avoir un impact majeur sur les entreprises et les organisations et peuvent entraîner une nouvelle hausse de l'inflation, une baisse du sentiment économique général et, en général, une détérioration de la situation économique, voire une récession.

Les conséquences éventuelles pour Intervest seront plutôt de nature indirecte, comme la hausse des prix de l'énergie, l'augmentation des charges d'intérêts, la disponibilité limitée des matériaux, etc. et se préciseront dans le courant de 2022. Vous trouverez de plus amples informations sur les différents risques et les mesures de contrôle qu'Intervest a mises en place à cet effet sous Facteurs de risque dans le Rapport Annuel 2021.

Hormis les éléments cités dans ce qui précède, il n'y a aucun événement important à mentionner qui se soit produit postérieurement à la clôture du bilan au 31 décembre 2021.

7 Rapport du commissaire¹



Intervest Offices & Warehouses SA, Société immobilière réglementée publique de droit belge | 31 décembre 2021

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Intervest Offices & Warehouses SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 - Comptes consolidés

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

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 24 avril 2019, conformément à la proposition de l'organe d'administration émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2021. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes consolidés de Intervest Offices & Warehouses SA durant 21 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 2021, 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 de l'état de la situation financière consolidé s'élève à 1 248 850 (000) EUR et dont le compte de résultats consolidés se solde par un résultat net de l'exercice de 104 741 (000) EUR.

A notre avis, les comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du groupe au 31 décembre 2021, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

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

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

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

Points clés de l'audit

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

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

Points clés de l'audit	Comment notre audit a traité le point clé de l'audit
<p>Valorisation des immeubles de placement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les immeubles de placement valorisés à la juste valeur (1 208 944 (000) EUR) représentent 97 % du bilan consolidé au 31 décembre 2021. Les variations de valeur du portefeuille immobilier ont un impact significatif sur le résultat net consolidé de la période et sur les fonds propres. • Le portefeuille comprend des immeubles donnés en location et en cours de construction. • Les cessions d'actifs immobiliers représentent des transactions significatives. • Le Groupe utilise chaque trimestre des experts immobiliers indépendants pour valoriser à la juste valeur son portefeuille d'immeubles. Ces experts sont désignés par la Direction du Groupe et effectuent leurs travaux en accord avec les 'International Valuation Standards/RICS Valuation Standards'. Ils ont une connaissance confirmée des marchés immobiliers sur lesquels opère le Groupe. • Le portefeuille, est valorisé à la juste valeur. Les projets de développement sont valorisés suivant la même méthodologie mais prenant en déduction l'ensemble des coûts nécessaires à la finalisation du projet de développement ainsi qu'une prime de risque liée aux aléas de réalisation du projet. Les données clés de l'exercice de valorisation sont les taux de capitalisation ainsi que les loyers actuels du marché, qui sont influencés par les tendances du marché, les transactions comparables ainsi que les caractéristiques spécifiques de chaque immeuble dans le portefeuille. • Le risque d'audit se justifie par les hypothèses et les jugements importants liés à l'exercice d'évaluation. <p>Référence aux explications</p> <p>Nous renvoyons aux états financiers, y compris les notes annexées aux états financiers: note 2, Principes de reporting financier ; note 14, Actifs non courants.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nous avons évalué le contrôle interne mis en place par la direction en lien avec la valorisation des immeubles de placement et avons testé leur conception et leur mise en œuvre. • Nous avons évalué la compétence, l'indépendance et l'intégrité des experts immobiliers externes. • Nous avons discuté et revu le processus de valorisation, la performance du portefeuille immobilier et les hypothèses et jugements importants, en particulier les taux d'occupation, les rendements et les développements importants. • Nous avons évalué et comparé les hypothèses clés avec des données externes de l'industrie et des transactions immobilières comparables, en particulier le rendement. • Nous avons effectué des procédures d'audit pour évaluer l'intégrité et l'exhaustivité des informations fournies aux experts indépendants, en particuliers les revenus locatifs, les caractéristiques clés des contrats de location et d'occupation. • Nous avons comparé les montants repris dans les rapports d'évaluation des experts immobiliers aux données comptables et ensuite nous les avons réconciliés aux états financiers. • Dans le cadre de nos procédures d'audit effectuées sur les acquisitions et les cessions d'immeubles, nous avons évalué les contrats importants ainsi que la documentation du traitement comptable lié à ces transactions. • Enfin, nous avons évalué le caractère approprié et complet des informations fournies sur la juste valeur des immeubles de placement.

Intervest Offices & Warehouses SA, Société immobilière réglementée publique de droit belge | 31 décembre 2021

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

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

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

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes consolidés

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

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

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

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe ;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire le groupe à cesser son exploitation ;

- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes consolidés et évaluons si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle ;
- nous recueillons des éléments probants suffisants et appropriés concernant les informations financières des entités ou activités du groupe pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit au niveau du groupe. Nous assumons l'entière responsabilité de l'opinion d'audit.

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

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

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

Autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe d'administration

L'organe d'administration est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés.

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 annuels consolidés, étant les parties obligatoires du rapport annuel d'Intervest Offices & Warehouses SA conformément aux articles 3:32 et 3:6 du Code des sociétés et des associations, comme indiqué dans les chapitres suivants du rapport financier annuel : Facteurs de risque, Déclaration de gouvernance d'entreprise, 1.1 Transactions et développements importants en 2021, Rapport d'activité – 2.1. Résultats financiers 2021, Rapport d'activité - 4. Perspectives 2022 comporte comportent une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

Intervest Offices & Warehouses SA, Société immobilière réglementée publique de droit belge | 31 décembre 2021

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)

Nous avons également procédé, conformément au projet de norme relative au contrôle de la conformité des états financiers avec le format électronique unique européen (« ESEF »), au contrôle du 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.

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.

Sur la base de nos travaux, nous sommes d'avis que le format et le balisage d'informations de la version officielle néerlandais des états financiers consolidés numériques repris dans le rapport financier annuel de Intervest Offices & Warehouses NV au 31 décembre 2021 sont, dans tous leurs aspects significatifs, établis en conformité avec les exigences ESEF en vertu du Règlement délégué.

Autres mentions

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

Signé à Zaventem.

Le commissaire

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL

Représentée par Rik Neckebroek

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 d'Interinvest Offices & Warehouses SA

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

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

8.1 Compte de résultats

en milliers €	2021	2020
Revenus locatifs	47.126	46.683
Charges relatives à la location	-148	-51
RÉSULTAT LOCATIF NET	46.978	46.632
Récupération de charges immobilières	658	730
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	12.569	12.785
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état	-353	-698
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-12.569	-12.785
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	449	426
RÉSULTAT IMMOBILIER	47.732	47.090
Frais techniques	-875	-676
Frais commerciaux	-499	-283
Charges et taxes sur immeubles non loués	-873	-826
Frais de gestion immobilière	-3.115	-4.036
Autres charges immobilières	-588	-819
Charges immobilières	-5.950	-6.640
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	41.782	40.450
Frais généraux	-3.626	-3.935
Autres revenus et charges d'exploitation	-251	-234
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	37.905	36.281
Résultats sur vente des immeubles de placement	198	1.670
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	12.049	-10.567
Autre résultat sur portefeuille	1.446	-1.109
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	51.598	26.275

en milliers €	2021	2020
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	51.598	26.275
Revenus financiers	6.776	5.945
Charges d'intérêt nettes	-7.824	-8.226
Autres charges financières	-180	-171
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	4.217	-2.311
Variations de la juste valeur des participations selon IAS 28	6.704	2.490
Variations de la juste valeur des participations selon IAS 28 avec application de l'approche par transparence	36.942	19.480
Résultat financier	46.635	17.207
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	98.223	43.482
Impôts	-133	-51
RÉSULTAT NET	98.100	43.431
Note:		
EPRA résultat	44.840	40.442
Résultat sur portefeuille	49.043	5.300
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	4.217	-2.311

	2021	2020
RÉSULTAT PAR ACTION		
Nombre d'actions en fin d'année	26.300.908	25.500.672
Nombre d'actions copartageantes	26.300.908	25.500.672
Moyenne pondérée du nombre d'actions	25.983.006	25.164.126
Résultat net (€)	3,78	1,73
Résultat net dilué (€)	3,78	1,73
EPRA résultat sur la base de la moyenne pondérée du nombre d'actions (€)	1,73	1,60

8.2 Résultat global

en milliers €	2021	2020
RÉSULTAT NET	98.100	43.431
Autres éléments du résultat global (recyclable au compte de résultats)	928	1.244
Revalorisation panneaux solaires	143	1.244
Réévaluation des immobilisations financières	785	0
RÉSULTAT GLOBAL	99.028	44.675

8.3 Bilan

ACTIF en milliers €	Note	31.12.2021	31.12.2020
ACTIFS NON COURANTS		1.114.824	967.697
Immobilisations incorporelles		249	472
Immeubles de placement	8.6	741.659	657.064
Autres immobilisations corporelles		3.970	3.089
Actifs financiers non courants	8.6	368.871	307.056
Créances commerciales et autres actifs non courants		75	16
ACTIFS COURANTS		61.678	48.014
Actifs financiers courants		97	13
Créances commerciales		11.057	8.633
Créances fiscales et autres actifs courants		47.668	36.338
Trésorerie et équivalents de trésorerie		1.618	1.427
Comptes de régularisation		1.238	1.603
TOTAL DE L'ACTIF		1.176.502	1.015.711
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €		31.12.2021	31.12.2020
CAPITAUX PROPRES		625.785	550.346
Capital		237.937	230.645
Primes d'émission		189.819	181.682
Réserves		99.929	94.588
Résultat net de l'exercice		98.100	43.431
PASSIF		550.717	465.365
Passifs non courants		430.648	320.405
Dettes financières non courantes		413.162	303.343
<i>Établissements de crédit</i>		405.162	298.343
<i>Autres</i>		8.000	5.000
Autres passifs financiers non courants		16.232	15.900
Dettes commerciales et autres dettes non courantes		1.254	1.162
Passifs courants		120.069	144.960
Provisions		0	978
Dettes financières courantes		100.650	123.522
<i>Établissements de crédit</i>		650	26.239
<i>Papier commercial</i>		100.000	62.300
<i>Autres</i>		0	34.983
Autres passifs financiers courants		174	262
Dettes commerciales et autres dettes courantes		5.630	4.347
Autres passifs courants		177	178
Comptes de régularisation		13.438	15.673
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		1.176.502	1.015.711
TAUX D'ENDETTEMENT en %		2021	2020
Taux d'endettement (max. 65%)		45,1%	43,3%

VALEUR NETTE PAR ACTION en €	31.12.2021	31.12.2020
Valeur nette (juste valeur)	23,79	21,58
Valeur active nette EPRA	23,96	21,92
EPRA NTA (immobilisations corporelles nettes)	23,95	21,91

8.4 Traitement du résultat

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

en milliers €	2021	2020
A. RÉSULTAT NET	98.100	43.431
B. TRANSFERT AUX / DES RÉSERVES	-57.860	-4.415
1. Transfert aux/des réserves du solde des variations de la juste valeur* des biens immobiliers (-/+):		
▪ Exercice comptable	-47.989	-12.790
▪ Exercices précédents	198	1.670
▪ Réalisation de biens immobiliers	-198	-1.670
2. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+)	5.848	11.649
3. Transfert à la réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée (-)	-4.217	2.311
4. Transfert aux/des autres réserves (-/+)	-198	-1.670
5. Transfert aux/des réserves pour la quote-part du résultat et des résultats non réalisés de participations comptabilisées administrativement selon la méthode « equity » (-/+)	-6.704	-2.490
6. Transfert aux/des résultats reportés des exercices comptables antérieurs (-/+)	-4.600	-1.425
C. RÉMUNÉRATION DU CAPITAL conformément à l'article 13, §1er, alinéa 1 de l'AR SIR	37.731	32.071
D. RÉMUNÉRATION DU CAPITAL, autre que C	2.509	6.945

* Sur la base des variations de la valeur d'investissement des immeubles de placement.

8.5 Aperçu des mouvements des capitaux propres statutaires

en milliers €	
ÉTAT INITIAL AU 1ER JANVIER DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	
Résultat global de l'exercice précédent	
Transferts par affectation du résultat de 2 années auparavant	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Transfert à la réserve du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers ▪ Transfert de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement ▪ Transfert de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée ▪ Transfert aux résultats reportés des exercices antérieurs ▪ Transfert aux autres réserves 	
Émission d'actions à la suite du dividende optionnel de l'exercice de 2 années auparavant	
Dividende de l'exercice de 2 années auparavant	
BILAN AU 31 DÉCEMBRE DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	
Résultat global de l'exercice	
Transferts par affectation du résultat de l'exercice précédent	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Transfert à la réserve du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers ▪ Transfert de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement ▪ Transfert de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée ▪ Transfert aux résultats reportés des exercices antérieurs ▪ Transfert aux autres réserves ▪ Transfert aux/des réserves pour la quote-part du résultat et des résultats non réalisés de participations comptabilisées administrativement selon la méthode « equity » 	
Émission d'actions à la suite du dividende optionnel de l'exercice précédent	
Dividendes de l'exercice précédent	
BILAN AU 31 DÉCEMBRE DE L'EXERCICE	

1. S

	Capital		Primes d'émission	Total réserves	Résultat net de l'exercice	TOTAL CAPITAUX PROPRES
	Capital libéré	Frais augmentation de capital				
	224.685	-1.727	173.104	65.306	65.765	527.133
				1.244	43.431	44.675
				13.703	-13.703	0
				-1.814	1.814	0
				-3.065	3.065	0
				9.095	-9.095	0
				10.121	-10.121	0
	7.688		8.578			16.266
					-37.725	-37.725
	232.373	-1.727	181.682	94.588	43.431	550.346
				928	98.100	99.028
				12.790	-12.790	0
				-11.650	11.650	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
	239.665	-1.727	189.818	99.929	98.100	625.785

Ventilation des réserves

en milliers €

ÉTAT INITIAL AU 1^{ER} JANVIER DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Transferts résultant de l'application de l'IAS 16 sur les panneaux solaires

ÉTAT INITIAL ADAPTÉ AU 1^{ER} JANVIER DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat global de l'exercice

Transferts par l'affectation du résultat de 2 années auparavant

- Transfert à la réserve du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers
- Transfert de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement
- Transfert de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée
- Transfert aux résultats reportés des exercices antérieurs
- Transfert aux autres réserves

BILAN AU 31 DÉCEMBRE DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat global de l'exercice

Transferts par affectation du résultat de l'exercice précédent

- Transfert à la réserve du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers
- Transfert de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement
- Transfert de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée
- Transfert aux résultats reportés des exercices antérieurs
- Transfert aux autres réserves
- Transfert aux/des réserves pour la quote-part du résultat et des résultats non réalisés de participations comptabilisées administrativement selon la méthode « equity »

BILAN AU 31 DÉCEMBRE DE L'EXERCICE

* des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement.

	Réserves légales	Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers		Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés, auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	Autres réserves	Résultat reporté des exercices antérieurs	TOTAL RÉSERVES
		Réserve du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers	Réserve de l'impact sur la juste valeur*				
	90	66.545	-28.404	-3.457	5.811	24.721	65.306
		-324	8		316		0
	90	66.221	-28.396	-3.457	6.127	24.721	65.306
					1.244		1.244
		13.703					13.703
			-1.814				-1.814
				-3.065			-3.065
						9.095	9.095
					10.121		10.121
	90	79.924	-30.210	-6.522	17.492	33.816	94.590
					928		928
		12.790					12.790
			-11.650				-11.650
				-2.311			-2.311
						1.425	1.425
					1.670		1.670
					2.490		2.490
	90	92.714	-41.860	-8.833	22.580	35.241	99.932

8.6 Annexes aux comptes annuels statutaires

Mouvement du nombre d'actions

	2021	2020
Nombre d'actions au début de l'exercice	25.500.672	24.657.003
Nombre d'actions émises lors du dividende optionnel	800.236	843.669
Nombre d'actions en fin d'année	26.300.908	25.500.672
Ajustements pour le calcul de la moyenne pondérée du nombre d'actions	-317.902	-336.546
Moyenne pondérée du nombre d'actions	25.983.006	25.164.126

Immeubles de placement

La juste valeur des immeubles de placement d'Intervest a augmenté de € 84,6 millions en 2021 et s'élève au 31 décembre 2021 à € 742 millions (€ 657 millions au 31 décembre 2020).

La juste valeur du portefeuille logistique a augmenté en 2021 de près de € 82 millions. D'une part, en raison des investissements dans des projets de développement pour un montant de € 23,4 millions et dans les immeubles de placement existants pour un montant de € 2,0 millions. D'autre part, en raison de l'achat de l'immeuble à Tessenderlo pour un montant de € 32,4 millions, auxquels s'ajoutent € 23,7 millions en raison de l'augmentation de la juste valeur du portefeuille existant à la suite de la progression des rendements. Les panneaux solaires ont été transférés en 2020 des immeubles de placement aux autres immobilisations corporelles, conformément à IAS 16, ce qui explique le montant de € 1,6 million comptabilisé sous le transfert aux autres immobilisations corporelles dans le tableau ci-dessous.

La juste valeur du portefeuille de bureaux a augmenté de € 3 millions par rapport à la fin de l'année 2020. Cette augmentation résulte d'investissements durables visant à améliorer le portefeuille existant pour un montant de € 2,4 millions et de l'acquisition d'un immeuble de bureaux à Herentals à la suite de la fusion avec Gencor le 8 septembre 2021. L'augmentation est partiellement compensée par les variations négatives de la juste valeur du portefeuille de bureaux existant à hauteur de € -11,7 millions, principalement en raison de l'estimation utilisée par les experts immobiliers pour quelques immeubles dans le climat d'incertitude économique actuel et de l'estimation de quelques investissements durables prévus dans le portefeuille susceptibles de déboucher sur une éventuelle augmentation de valeur future.

en milliers €	2021			2020		
	Bureaux	Immobilier logistique	Total	Bureaux	Immobilier logistique	Total
BILAN AU 1ER JANVIER	329.538	327.526	657.064	343.789	316.886	660.675
▪ Fusion avec Edda21 SA le 11 décembre 2019	12.335	0	12.335	0	0	0
▪ Investissements dans des projets de développement	0	32.355	32.355	0	0	0
▪ Investissements et extensions des immeubles de placement existants	0	23.433	23.433	0	4.102	4.102
▪ Désinvestissement d'immeubles de placement	2.390	2.033	4.423	2.968	1.478	4.446
▪ Transfert aux autres immobilisations corporelles	0	0	0	0	-1.592	-1.592
▪ Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-11.690	23.739	12.049	-17.219	6.652	-10.567
BILAN AU 31 DÉCEMBRE	332.573	409.086	741.659	329.538	327.526	657.064

Intervest n'a au 31 décembre 2021 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 €	2021	2020
Immobilier disponible à la location	725.730	648.162
Projets de développement	15.929	8.902
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	741.659	657.064

Au 31 décembre 2021, 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 2021, les actifs financiers non courants comprennent la valeur des participations dans les sociétés du périmètre d'Intervest, la juste valeur d'un dérivé financier (floor) et le prêt auprès de la société du périmètre Intervest Nederland Coöperatief U.A, principalement en vue du financement des acquisitions de l'immobilier détenu dans les sociétés néerlandaises du périmètre.

	2021	2020
Participation Aartselaar Business Center	-161	-75
Participation Mechelen Research Park	5.990	5.811
Participation Mechelen Business Center	4.104	4.169
Participation Intervest Nederland Coöperatief U.A.	150.544	109.024
Participation Genk Green Logistics	14.023	7.203
Participation Gencor SA	0	5.462
Participation Greenhouse Singel SA (anciennement Tervueren Invest)	13.954	14.092
Participation Puurs Green Logistics	11.765	0
Juste valeur des dérivés financiers	4.455	241
Créances sur des entreprises liées	164.197	161.129
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	368.871	307.056

Les participations sont comptabilisées dans les comptes annuels statutaires suivant la méthode « equity » telle qu'elle est décrite dans IAS 28, toutes en application de l'approche par transparence (« look-through ») à l'exception de la participation Genk Green Logistics, où Intervest ne détient pas 100% des actions.

Détermination du montant de la distribution obligatoire du dividende

Le montant qui peut être distribué est déterminé conformément à l'article 13 §1er, de l'Arrêté Royal SIR et au Chapitre 4 de l'annexe C de l'Arrêté Royal SIR.

en milliers €	2021	2020
Résultat net	98.100	43.431
Transactions de nature non cash-flow à adapter, comprises dans le résultat net:		
▪ Amortissements	740	726
▪ Réductions de valeur	141	102
▪ Reprises de réductions de valeur	-1	-59
▪ Autres éléments non monétaires	-44.782	-13.009
▪ Résultats sur vente des immeubles de placement	-198	-1.670
▪ Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-12.049	10.567
Résultat corrigé (A)	47.164	40.088
+ Plus-values et moins-values* réalisées sur les biens immobiliers au cours de l'exercice	198	1.670
- 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	-198	-1.670
Plus-values nettes lors de la réalisation de biens immobiliers non dispensés de l'obligation de distribution (B)	0	0
Total (A + B)	47.164	40.088
Total (A + B) x 80%	37.731	32.071
Réduction de la dette (-)	0	0
OBLIGATION DE DISTRIBUTION	37.731	32.071

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

Les autres éléments non monétaires comprennent les variations de la juste valeur des immobilisations financières (€ -35 millions), l'autre résultat sur portefeuille (€ 1 million), les réductions de loyer et avantages locatifs non cash-flow accordés aux locataires (€ -1 million) et les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (€ -4 millions).

Intervest a une obligation de distribution minimale de € 37,7 millions pour l'exercice 2021.

Calcul du résultat par action

	2021	2020
Résultat net (€ 000)	98.100	43.431
Moyenne pondérée du nombre d'actions	25.983.006	25.164.126
RÉSULTAT NET PAR ACTION (€)	3,78	1,73
Résultat net dilué par action (€)	3,78	1,73
EPRA résultat (€ 000)	44.840	40.442
Moyenne pondérée du nombre d'actions	25.983.006	25.164.126
EPRA RÉSULTAT PAR ACTION (€)	1,73	1,60

Dividende proposé par action

Un dividende brut de € 1,53 sera offert aux actionnaires pour l'exercice 2021. Ce dividende brut offre aux actionnaires un rendement brut du dividende de 5,4% sur la base du cours de clôture de l'action au 31 décembre 2021 (28,20 €).

	2021	2020
EPRA résultat par action (€) sur la base de la moyenne pondérée du nombre d'actions	1,73	1,60
Distribution du dividende exprimée en pourcentage de l'EPRA résultat statutaire (%)	88%	95%
Dividende brut par action (€)	1,53	1,53
Nombre d'actions copartageantes	26.300.908	25.500.672
Rémunération du capital (€ 000)	40.240	39.016

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 27 avril 2022. La distribution du dividende n'est pas reprise en tant que passif, conformément à IAS 10, et n'a aucun effet sur l'imposition du bénéfice.

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

Le montant, tel qu'il est visé à l'article 7:212 du Code des Sociétés et Associations (auparavant à l'article 617 du Code des Sociétés), du capital libéré ou, si ce montant est supérieur, du capital appelé, augmenté de toutes les réserves qui selon la loi ou les statuts ne peuvent être distribuées, est déterminé au Chapitre 4 de l'annexe C de l'Arrêté Royal SIR.

en milliers €	2021	2020
Éléments non distribuables des capitaux propres avant affectation du résultat		
Capital libéré	239.665	232.373
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts	189.818	181.682
Réserve pour le solde positif des variations de la juste valeur des biens immobiliers	50.851	49.712
<i>Réserve du solde positif des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers</i>	92.711	79.922
<i>Réserve de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement</i>	-41.860	-30.210
Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés, auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-8.833	-6.522
Autres réserves non disponibles pour la distribution	4.977	1.710
Réserves légales	90	90
L'affectation du résultat conformément au Chapitre I de l'annexe C de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 doit être imputée aux réserves non distribuables		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement*	47.792	11.120
<i>Exercice comptable</i>	47.990	12.790
<i>Exercices précédents</i>	-198	-1.670
Variations de la juste valeur* des immeubles de placement à la suite de la réalisation des immeubles de placement	198	1.670
Frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-5.848	-11.649
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)	4.217	-2.311
Variations de la juste valeur des participations selon IAS 28	6.704	2.490
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES NON DISTRIBUTIBLES	529.633	460.365
Capitaux propres statutaires	625.785	550.346
Distribution du dividende envisagée	40.240	39.016
Nombre d'actions copartageantes	26.300.908	25.500.672
Dividende brut par action (€)	1,53	1,53
CAPITAUX PROPRES APRÈS DISTRIBUTION DU DIVIDENDE	585.545	511.330
RÉSERVE SUBSISTANT APRÈS DISTRIBUTION	55.912	50.965

* Sur la base des variations de la valeur d'investissement des immeubles de placement.

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

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

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

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

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


L'approche par transparence est donc abordée avec prudence chez Intervest et est appliquée uniquement aux sociétés du périmètre dont les actions sont détenues à 100% par Intervest. Ceci s'applique à toutes les participations d'Intervest au 31 décembre 2021, à l'exception de l'iSIR 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.

Cette approche est conforme à la directive de la FSMA « Communication FSMA_2020_08 - Sociétés immobilières réglementées publiques belges : obligation de distribution, affectation du résultat et limitation à la distribution » du 2 juillet 2020.

Intervest dispose au 31 décembre 2021 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 2021, € 1,53 par action sera distribué. La réserve restante après distribution augmente de € 5 millions par rapport à l'exercice précédent, et ce en raison du pourcentage de distribution de 88 % sur l'EPRA.

FACTEURS DE RISQUES




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

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

En 2021, le conseil de surveillance d'Intervest Offices & Warehouses (ci-après 'Intervest') a, comme toujours, consacré de l'attention aux facteurs de risques auxquels Intervest est confrontée: risques du marché, risques d'exploitation, risques financiers, risques réglementaires et risques ESG.

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

Le 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, des risques réglementaires et risques ESG afin de veiller aux résultats et à la situation financière d'Intervest.

Ce chapitre décrit les principaux risques auxquels la société est confrontée. Aux pages suivantes, le risque est nommé, les mesures prises par Intervest pour limiter et maîtriser le mieux possible l'impact négatif éventuel de ces risques ainsi que l'impact potentiel sur l'activité d'Intervest qui pourrait résulter de la réalisation du risque.

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

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

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

2 Risques du marché

Conjoncture économique

Le marché locatif et le marché de l'investissement dans l'immobilier logistique ou les bureaux peuvent souffrir d'une détérioration importante du cycle économique (y compris l'inflation). Cette situation pourrait être renforcée par l'évolution actuelle et future de la situation géopolitique en Europe de l'Est.

Intervest applique les facteurs atténuants et les mesures de contrôle suivants:

- › Excellente situation des immeubles, et accent sur les noyaux logistiques stratégiques et sur les emplacements secondaires à potentiel de croissance.
- › Base de locataires diversifiées avec exposition limitée à un locataire, une bonne répartition sectorielle des locataires et un loyer contractuel moyen conforme au marché.
- › Qualité du fichier de locataires, avec surtout de grandes entreprises nationales et internationales et une provision annuelle limitée pour débiteurs douteux.
- › Clause standard repris dans les contrats de bail où l'indexation est liée à l'indice de santé.

Impact potentiel:

- › Recul de la demande de bureaux et d'espaces de stockage et de distribution.
- › Augmentation de l'inoccupation et/ou loyers inférieurs à la relocation.
- › Baisse de la juste valeur de l'immobilier et donc aussi de la valeur nette.
- › Faillites éventuelles de locataires.
- › Impact négatif sur le résultat d'exploitation et le cash-flow suite à l'augmentation des charges financières (en raison des hausses des taux d'intérêt) qui est plus élevée ou plus rapide que la hausse des revenus locatifs.

Type de biens immobiliers

Réduction de l'attrait des immeubles de placement, notamment en raison de la dégradation des conditions économiques, de l'offre excédentaire sur certains segments du marché immobilier ou de l'évolution des usages sur le plan de la norme de durabilité des bâtiments ou au niveau de la société.

Intervest applique les facteurs atténuants et les mesures de contrôle suivants:

- › Répartition sectorielle et régionale adéquate. Choix stratégique pour des investissements dans le secteur des bureaux et le secteur logistique. Les décisions d'investissement tendent vers une répartition sectorielle adéquate, avec un pourcentage suffisant d'investissements dans des marchés immobiliers liquides, en limitant également l'exposition aux investissements dans certains lieux/ régions.
- › Suivi proactif et longue expérience. Les immeubles de placement sont évalués sur une base trimestrielle par des experts immobiliers indépendants. Ainsi, les tendances sur le marché immobilier se dégagent rapidement et des mesures proactives peuvent être prises pour y répondre. Il y a, en outre, un profond ancrage et une connaissance du marché par les années d'expérience et les propres équipes commerciales.

Impact potentiel:

- › Résultat d'exploitation et cash-flow affectés par la révision à la baisse des loyers, l'augmentation de l'inoccupation et les frais commerciaux de relocation.
- › Baisse de la juste valeur des immeubles de placement et donc aussi de la valeur nette, et augmentation du taux d'endettement.
- › Les rendements visés pour les immeubles de placement ne sont pas atteints.

Période d'investissement et de désinvestissement

La période d'une transaction (investissement ou désinvestissement du bien) implique le risque, si une transaction est effectuée à contretemps dans le cycle conjoncturel, que le bien puisse être acheté à un prix trop élevé par rapport à sa juste valeur ou vendu à un prix trop bas par rapport à celle-ci.

Intervest applique les facteurs atténuants et les mesures de contrôle suivants:

- › Les périodes de haute conjoncture prononcées donnent lieu à des prix de marché plus élevés qui peuvent ultérieurement être sujets à de fortes corrections négatives. Pendant ces périodes de haute conjoncture, une politique d'investissement plutôt modérée sera menée. Dans les périodes de baisse de la conjoncture, la juste valeur et le taux d'occupation des immeubles de placement baissent généralement. Dès que la conjoncture reprend, une politique d'investissement plus active est menée, anticipant ainsi l'augmentation de la juste valeur des immeubles de placement et un marché de la location plus actif. Une certaine prudence est de rigueur afin d'éviter que le taux d'endettement de la société ne dépasse les niveaux légalement autorisés.
- › Répartition sectorielle et régionale adéquate.
- › Les biens immobiliers à acquérir et à vendre doivent être évalués avant l'acquisition ou la vente par un expert immobilier indépendant.

Impact potentiel:

- › Résultat d'exploitation et cash-flow affectés par la révision à la baisse des loyers, l'augmentation de l'inoccupation et les frais commerciaux de relocation.
- › Baisse de la juste valeur des immeubles de placement et donc aussi de la valeur nette, et augmentation du taux d'endettement.
- › Les rendements visés pour les immeubles de placement ne sont pas atteints.

Déflation

Ralentissement de l'activité économique qui a pour effet une baisse générale des prix.

Intervest applique les facteurs atténuants et les mesures de contrôle suivants:

- › Insertion d'une clause dans la plupart des contrats de bail, qui fixe un seuil pour le loyer de base ou qui stipule qu'aucune indexation négative ne peut intervenir.

Impact potentiel:

- › Baisse des revenus locatifs, notamment par la pression à la baisse sur les niveaux des loyers de marché et une indexation réduite ou négative.

Inflation

Une augmentation de l'activité économique entraîne une hausse générale des prix et peut également faire augmenter les taux d'intérêt à long terme.

Intervest applique les facteurs atténuants et les mesures de contrôle suivants:

- › Les clauses d'indexation sont incluses dans les contrats de bail de manière standard.
- › La conclusion de contrats de bail avec des options de révision du loyer à la date de rupture permet d'éviter que cette différence ne devienne trop importante.
- › Une couverture suffisante et une durée de crédit équilibrée.
- › Contrats-cadres avec des entrepreneurs dans le cadre de projets « built to suit ».

Impact potentiel:

- › Écart croissant entre les loyers perçus et les loyers du marché.
- › Augmentation des frais financiers en raison de l'augmentation des taux d'intérêt à long terme pour le renouvellement des crédits.

Volatilité sur les marchés financiers

Les marchés internationaux peuvent être soumis à une volatilité et à une incertitude externes.

Intervest applique les facteurs atténuants et les mesures de contrôle suivants:

- › Dialogue fréquent avec les marchés des capitaux et les contreparties financières, et communication transparente avec des objectifs clairs.
- › Suivi et gestion de tous les risques susceptibles d'avoir un impact négatif sur la perception de l'entreprise par les investisseurs et les bailleurs de fonds.
- › Développer des relations à long terme avec des partenaires financiers et des investisseurs.

Impact potentiel:

- › Accès plus difficile aux marchés des actions pour lever des nouveaux capitaux/fonds propres et réduction des options de financement de la dette.
- › Fluctuations du cours boursier de l'action.
- › Moins de liquidités disponibles sur les marchés des capitaux d'emprunt pour le refinancement des emprunts obligataires en cours.

3 Risques d'exploitation

Risque lié aux investissements

Les décisions d'investissement peuvent être prises de manière incorrecte ou les choix de gestion peuvent être inappropriés.

Intervest applique les facteurs atténuants et les mesures de contrôle suivants:

- › Mesures de contrôle interne: évaluation scrupuleuse du profil de risque basée sur une étude de marché, évaluation des rendements futurs, screening des locataires existants, étude des exigences relatives à l'environnement et aux permis, analyse des risques fiscaux, etc.
- › Monitoring permanent des changements relatifs aux tendances économiques, propres à l'immobilier et législatives, notamment concernant le droit fiscal, la réglementation relative aux SIR, etc.
- › Conformément à l'article 49, §1 de la Loi SIR, un expert immobilier indépendant évalue toute acquisition ou aliénation d'un bien immobilier.
- › Contrôle minutieux des garanties établies lors d'une transaction en ce qui concerne la durée ainsi que la valeur.
- › "Due diligence" technique, administratif, juridique, comptable et fiscal lors de chaque acquisition, basé sur une analyse constante des procédures, généralement avec le soutien de consultants spécialisés externes.
- › Expérience du conseil de direction du management et supervision par le conseil de surveillance, permettant de définir une stratégie d'investissement claire, avec une vision à long terme, et gestion conséquente de la structure du capital.

Impact potentiel:

- › Résultat d'exploitation et cash-flow affectés par la révision à la baisse des loyers, l'augmentation de l'inoccupation et les frais commerciaux de relocation.
- › Baisse de la juste valeur des immeubles de placement principalement due à l'inoccupation croissante, aux loyers impayés, à la baisse des loyers lors de la conclusion de nouveaux contrats de bail ou en cas de prolongation de contrats de bail existants et aux caractéristiques techniques du bien telles que la pollution du sol et la performance énergétique.
- › Diminution de la valeur nette et augmentation du taux d'endettement..

Risque lié au rachat

Risque qu'en cas du développement d'un terrain industriel, lorsqu'il n'est pas (plus) satisfait à certaines conditions de développement économique, un droit de rachat accordé aux autorités est exercé (dans le cadre de la Loi d'expansion économique du 30 décembre 1970 et du Décret d'Économie Territoriale du 13 juillet 2012).

Intervest applique les facteurs atténuants et les mesures de contrôle suivants:

- › Mesures de contrôle internes: estimation minutieuse du profil de risque sur base d'une étude de marché, estimation des futurs rendement, screening des locataires existants, étude des exigences environnementales et de permis, analyse des risques fiscaux, etc.
- › Conformément à l'article 49, §1 de la Loi SIR, un expert immobilier indépendant évalue toute acquisition ou aliénation d'un bien immobilier.

Impact potentiel:

- › Baisse de la juste valeur des immeubles de placement lorsqu'un projet immobilier à un prix (formule) déterminé d'avance disparaît du portefeuille d'Intervest, en raison de l'exercice d'un droit de rachat.

Risque de construction et de développement

Des risques spécifiques peuvent être associés aux projets de développement et de redéveloppement, tels que le choix du bon format d'utilisation, l'obtention des permis nécessaires, le choix des prestataires de services (architectes, sociétés d'ingénierie, entrepreneurs, autres consultants), la commercialisation, la solvabilité des prestataires de services externes.

Les risques liés à la construction et au développement peuvent également inclure des retards, des dépassements de budget, l'incapacité à atteindre les niveaux de qualité ou de durabilité souhaités, la non-conformité aux réglementations.

Les redéveloppements prévus pourraient être retardés par l'évolution actuelle et future de la situation géopolitique en Europe de l'Est.

Intervest applique les facteurs atténuants et les mesures de contrôle suivants:

- › Lors de chaque acquisition, l'ensemble des permis et des possibilités sont analysés lors de la "due diligence" juridique et administrative, généralement avec le soutien de conseillers externes spécialisés.
- › Concertation préalable avec les services compétents de la commune et/ou de la ville.
- › Suivi rigoureux de projets en cours d'exécution avec mise en œuvre de clauses pénales en cas de non-respect de contrats par des tiers.
- › Engagement de contractants renommés disposant de la solvabilité adéquate et présentation des garanties nécessaires.
- › Les développements à risque ne sont lancés que de manière limitée. En d'autres termes, un projet n'est lancé – sauf exceptions – que s'il est présumé et entièrement financé, tout en disposant des permis nécessaires, ou si le promoteur fournit une garantie locative.
- › Les contrats avec les contractants et autres tiers comportent des mesures visant à atténuer ces risques (prix maximum, clauses pénales en cas de non-respect des contrats).
- › Contrôle et suivi du respect des réglementations et mesures (environnementales) pendant l'exécution du chantier.

Impact potentiel:

- › Incapacité à obtenir les permis nécessaires.
- › Retards importants entraînant une perte de revenus potentiels.
- › Dépassement matériel des budgets d'investissement.
- › En cas de développements à risque: périodes prolongées d'inoccupation.
- › La non-réalisation des rendements visés sur les développements.
- › Pression sur les conditions de commercialisation, perte de revenus locatifs si la bonne qualité n'est pas atteinte, ni le format d'utilisation approprié.
- › Impact négatif sur la réputation de l'entreprise.

Variations négatives de la juste valeur des immeubles

La juste valeur du portefeuille immobilier est susceptible de changer et dépend de divers facteurs, ce qui peut entraîner une réévaluation négative du portefeuille immobilier.

Invest est applique les facteurs atténuants et les mesures de contrôle suivants:

- › Le portefeuille immobilier est évalué sur une base trimestrielle par des experts indépendants, ce qui permet de dégager rapidement les tendances et de prendre des mesures proactives. (1/2)
- › Politique d'investissement axée sur des biens immobiliers de haute qualité, situés sur des carrefours. (1)
- › Portefeuille soigneusement diversifié. (1)
- › Gestion prudente et clairement définie de la structure du capital. (2/3)
- › Les variations de la juste valeur des immeubles de placement se rapportent à un élément non réalisé et de nature non-cash.

Impact potentiel:

- › Influence négative du résultat net et de la valeur nette.
- › Évolution négative du taux d'endettement.
- › Impact sur la capacité de distribuer un dividende si les variations cumulées dépassent les réserves distribuables.

Risque lié à la location

Le risque qu'un bâtiment ne puisse être loué au loyer préalablement estimé (avec à la clé une inoccupation éventuelle). Ce risque est influencé par la nature et l'emplacement du bien immobilier, la mesure dans laquelle il doit concurrencer les immeubles avoisinants, le groupe-cible et les utilisateurs visés, la qualité du bien immobilier, la qualité du locataire et au contrat de bail. Ce risque de location peut être renforcé par la situation géopolitique actuelle et son évolution en Europe de l'Est.

Invest est applique les facteurs atténuants et les mesures de contrôle suivants:

- › Modération de l'impact de la conjoncture sur les résultats par:
 - › Répartition de la durée des contrats de bail et analyse périodique des risques d'inoccupation au moyen d'un calendrier d'échéances des contrats de bail. Tout en respectant les règles légales en vigueur sur les loyers, une répartition équilibrée est recherchée entre la durée des contrats de bail et les futures résiliations et révisions des contrats sont anticipées à temps. (1/3)
 - › Répartition des risques des locataires et de la qualité des locataires afin de limiter les risques débiteurs et d'améliorer la stabilité des revenus. (1/3)
 - › Répartition sectorielle des immeubles de placement résultant en une bonne répartition des locataires sur un grand nombre de secteurs économiques différents. (1/2/3)
 - › Emplacement et qualité des immeubles de placement, avec des bureaux sur l'axe Anvers-Bruxelles, la principale région de bureaux et la plus liquide de Belgique, et un portefeuille logistique sur les carrefours logistiques stratégiques en Belgique et aux Pays-Bas. .
- › Attribution à chaque immeuble de placement d'un profil de risque qui est évalué sur base régulière (sur la base des connaissances locales propres et des données fournies par des personnes externes et/ou experts immobiliers). En fonction du profil de risque, un certain rendement doit être réalisé sur une certaine période, qui est comparé au rendement attendu sur la base du modèle de rendement interne. Sur cette base, une analyse est faite des objets dans lesquels des investissements additionnels sont nécessaires, où la 'mixité' des locataires doit être adaptée et quels immeubles doivent être pris en compte pour la vente.
- › Les contrats de bail incluent des éléments de protection comme des garanties locatives et/ou des garanties bancaires de la part des locataires, des clauses d'indexation annuelle et automatique des loyers conformément à l'indice santé et généralement une indemnité obligatoire à verser par le locataire en cas de résiliation anticipée du contrat.

Impact potentiel:

- › Résultat d'exploitation et cash-flow affectés par une révision à la baisse des loyers, augmentation de l'inoccupation et des frais commerciaux en vue de la relocation, augmentation des charges immobilières prises en charge par le propriétaire, comme les charges qui ne peuvent pas être portées en compte et le précompte immobilier.
- › Baisse de la juste valeur des immeubles de placement et donc aussi de la valeur nette, et augmentation du taux d'endettement.
- › La non-réalisation des rendements visés.

Risque découlant de la dégradation des bâtiments et risque de grands travaux

Un risque de détérioration structurelle et technique peut survenir au cours du cycle de vie des bâtiments: l'état des bâtiments se détériore en raison de l'usure des différents composants du fait du vieillissement normal et du vieillissement structurel et technique.

Intervest applique les facteurs atténuants et les mesures de contrôle suivants:

- › Politique proactive en matière d'entretien des immeubles.
- › Suivi constant du plan d'investissement pour garantir la qualité du portefeuille.
- › Redéveloppement et rénovation ad hoc d'immeubles surannés, en plus d'investissements réguliers dans la qualité et la durabilité.
- › Lorsque le contrat de bail prend fin, le locataire (conformément aux accords contractuels convenus dans le contrat de bail) doit payer une indemnité de remise en état à la société pour les dégâts locatifs. Les dégâts locatifs sont déterminés par un expert indépendant qui compare l'état des lieux d'entrée à l'état des lieux de sortie. Ces indemnités peuvent être utilisées pour remettre les espaces libérés en état en vue de la prise en occupation par le prochain locataire.
- › Vente des immeubles surannés.

Impact potentiel:

- › Résultat d'exploitation et cash-flow affectés par une révision à la baisse des loyers, augmentation de l'inoccupation et des frais commerciaux en vue de la relocation, augmentation des charges immobilières prises en charge par le propriétaire, comme les charges qui ne peuvent pas être portées en compte et le précompte immobilier.
- › Des frais d'entretien et de rénovation et des investissements sont nécessaires pour obtenir le loyer préalablement estimé.
- › Baisse de la juste valeur des immeubles de placement et donc aussi de la valeur nette, et augmentation du taux d'endettement.

Risque lié au contrôle des coûts

Les coûts opérationnels et les investissements pour la maintenance peuvent avoir une volatilité inattendue entraînant une augmentation.

Intervest applique les facteurs atténuants et les mesures de contrôle suivants:

- › Comparaison périodique des budgets d'entretien avec la réalité.
- › Procédures d'approbation lors de la conclusion d'obligations liées à l'entretien et aux investissements avec, en fonction du montant, l'appel d'une ou plusieurs offres auprès d'entrepreneurs différents. Le département technique compare le prix, la qualité et le timing des travaux. En fonction du montant des travaux à exécuter, des niveaux d'approbation différents s'appliquent au sein de la société.
- › Politique proactive concernant l'entretien des immeubles et screening permanent des immeubles par les gestionnaires techniques et les équipes commerciales dans le cadre de leur dialogue quotidien avec les locataires, ainsi que les obligations d'entretien des locataires atténuent encore ce risque..
- › Établir à temps et suivre rigoureusement les budgets d'investissement à long terme pour des rénovations approfondies et des remises à neuf.

Impact potentiel:

- › Résultat d'exploitation et cash-flow affectés, fluctuations imprévues des charges immobilières.

Risque lié aux assurances (risque de destruction)

Une couverture d'assurance inadéquate constitue un risque lorsque les bâtiments sont détruits par un incendie ou d'autres catastrophes.

Intervest applique les facteurs atténuants et les mesures de contrôle suivants:

- › Le portefeuille immobilier est assuré pour une valeur de reconstruction (étant le coût pour la reconstruction de l'immeuble à l'état neuf) hors terrains sur lesquels les immeubles sont érigés.
- › Les assurances comprennent également des garanties supplémentaires pour les biens immobiliers inutilisables, telles que pertes de loyers, frais de maintien en état et de nettoyage, recours des locataires et des utilisateurs et recours des tiers. Les pertes de loyers sont indemnisées tant que l'immeuble n'est pas reconstruit.
- › Contrôle rigoureux des couvertures et renouvellement à temps des contrats d'assurance.

Impact potentiel:

- › Résultat d'exploitation et cash-flow affectés par la disparition des revenus locatifs consécutifs à la perte de locataires.
- › Baisse de la juste valeur des immeubles de placement et donc aussi de la valeur nette, et augmentation du taux d'endettement.

Risque lié aux débiteurs

Le risque que le loyer ne peut (plus) être perçu pour cause de problèmes d'insolvabilité.

Intervest applique les facteurs atténuants et les mesures de contrôle suivants:

- › Procédures précises pour le screening des locataires lors de la conclusion de nouveaux contrats de bail.
- › Lors de la conclusion des contrats de bail, des cautions ou des garanties bancaires sont toujours négociées. Dans le contrat de bail type pour la location de bureaux, une garantie locative ou une garantie bancaire équivalente à 6 mois de loyer est prévue et, pour les immeubles logistiques, une garantie de 4 mois.
- › Gestion rigoureuse des débiteurs pour garantir la perception des loyers dans les délais prévus ainsi que le suivi adéquat des arriérés de loyers.
- › Les loyers doivent être payés par anticipation sur base mensuelle ou trimestrielle. Une provision mensuelle ou trimestrielle est demandée pour les charges locatives et les taxes qui sont contractuellement portées en compte aux locataires.

Impact potentiel:

- › Résultat d'exploitation et cashflow affectés par la disparition de revenus locatifs et la prise en perte de créances commerciales non encaissées, ainsi que par l'augmentation des charges qui ne peuvent pas être portées en compte en raison de l'inoccupation et frais de justice.
- › Baisse de la juste valeur des immeubles de placement et donc aussi de la valeur nette, et augmentation du taux d'endettement.

Risques juridiques et fiscaux: contrats et réorganisations judiciaires des sociétés

Des contrats inadéquats peuvent être conclus avec des tiers.

Intervest applique les facteurs atténuants et les mesures de contrôle suivants:

- › Les contrats à conclure avec des tiers sont, si la complexité l'exige, examinés par des conseillers externes.
- › Assurance contre la responsabilité découlant des activités ou investissements moyennant une police d'assurance responsabilité civile qui couvre les dommages corporels et matériels. En outre, les administrateurs et les membres du comité de direction sont assurés pour la responsabilité civile d'administrateur.
- › Les réorganisations judiciaires des sociétés (fusion, scission, scission partielle, apport en nature, etc.) sont toujours soumises à des activités de "due diligence", encadrées par des conseillers externes en vue de minimiser les risques d'erreurs juridiques et financières.

Impact potentiel:

- › Impact négatif sur le résultat d'exploitation, le cash-flow et la valeur nette.
- › Les rendements visés pour les immeubles de placement ne sont pas atteints.
- › Atteinte à la réputation.

Rotation du personnel clé

Le risque que le personnel clé quitte l'entreprise.

Intervest applique les facteurs atténuants et les mesures de contrôle suivants:

- › Package salarial conforme au marché.
- › Le travail en équipe permet d'éviter que des individus soient responsables de tâches importantes et stratégiques.
- › Communications et procédures claires et cohérentes.

Impact potentiel:

- › Influence négative sur les relations professionnelles existantes.
- › Perte de dynamisme et d'efficacité dans le processus décisionnel de gestion.

Risque de concentration

Le risque de concentration des (activités des) locataires ou concentration d'investissements dans un ou plusieurs immeubles.

Intervest applique les facteurs atténuants et les mesures de contrôle suivants:

- › Base de locataire diversifiée avec une restriction de l'exposition maximale à un locataire et une bonne répartition sectorielle des locataires.
- › Répartition adéquate sectorielle et régionale des immeubles de placement.
- › Conformément à la Loi SIR, 20% au maximum des capitaux investis dans de l'immobilier formant une seule entité immobilière, sauf exceptions.

Impact potentiel:

- › Le résultat d'exploitation et le cash-flow affectés par le départ d'un locataire ou si un secteur spécifique est touché par un recul économique.
- › Baisse de la juste valeur des immeubles de placement et par conséquent de la valeur nette.

Risque informatique

Le risque lié à l'informatique, par exemple les intrusions sur le réseau informatique, la cybercriminalité, le phishing, etc.

Ce risque cybernétique peut être encore renforcé par la situation géopolitique actuelle et son évolution en Europe de l'Est.

Intervest applique les facteurs atténuants et les mesures de contrôle suivants:

- › Sauvegarde quotidienne pour limiter la perte de données en temps utile.
- › Formation préventive sur la cybercriminalité pour les collaborateurs.
- › Investissement dans un environnement informatique sécurisé.
- › Soutien de conseillers externes spécialisés dans les services informatiques.

Impact potentiel:

- › Impact négatif sur le fonctionnement de l'organisation.
- › Atteinte à la réputation en raison de la perte d'informations sensibles pour l'entreprise.
- › Impact négatif sur le résultat en raison de la perte de données d'exploitation et stratégiques.

Risque lié à l'internalisation du Groupe

Une connaissance insuffisante du contexte international peut entraîner des investissements à l'étranger augmentant les risques opérationnels et réglementaires.

Intervest applique les facteurs atténuants et les mesures de contrôle suivants:

- › Faire appel aux experts locaux offrant un soutien pour le développement international, aussi bien dans le domaine de la connaissance du marché que de la réglementation.
- › Mise en place des structures et procédures nécessaires afin de garantir un développement international sans encombre (p.e. équipe d'acquisition spécialisée).

Impact potentiel:

- › Complexité accrue de la gestion des activités quotidiennes (connaissance du marché étranger, barrières physiques, barrières culturelles, barrières linguistiques, etc).
- › Augmentation des risques réglementaires dans les différents pays.

Risque lié à la communication externe

Intervest peut être mis sous un mauvais jour par une communication erronée (p. ex. roadshows, presse).

Intervest applique les facteurs atténuants et les mesures de contrôle suivants:

- › Toute communication externe (e.a. rapports annuels, presse, roadshows, etc.) est préparée minutieusement et suit "l'approval flow" avant d'être diffusée.
- › Transmission de communication interne transparente.

Impact potentiel:

- › Atteinte à la réputation en fournissant de l'information erronée.
- › Impact négatif sur le cours boursier de l'action Intervest.

4 Risques financiers

Risque lié au financement

Une augmentation relative des capitaux d'emprunt par rapport aux capitaux propres peut donner lieu à un rendement plus élevé (appelé "leverage"), mais aussi simultanément à un risque accru.

Intervest applique les facteurs atténuants et les mesures de contrôle suivants:

- › Une relation équilibrée entre les capitaux propres et d'emprunt pour le financement des biens immobiliers avec le maintien d'un taux d'endettement situé entre 45% et 50%. Il peut y être dérogé temporairement si des conditions spécifiques de marché l'exigent.
- › Une répartition équilibrée des dates de refinancement des financements à long terme, avec une durée moyenne pondérée de 3,5 à 5 ans. Il peut y être dérogé temporairement si des conditions spécifiques de marché l'exigent.
- › Veiller à préserver l'accès aux marchés financiers par la communication transparente des informations, des contacts réguliers avec des financiers et des actionnaires (potentiels) et l'augmentation de la liquidité de l'action.

Impact potentiel:

- › Ne plus pouvoir répondre aux obligations de taux d'intérêt et de remboursement des capitaux d'emprunt et autres obligations de paiement en cas de rendements décevants de l'immobilier et en cas de baisse de la juste valeur des immeubles de placement.
- › Ne pas obtenir de financement par des nouveaux capitaux d'emprunt ou alors à des conditions très défavorables.
- › 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.

Risque lié aux conventions bancaires

Risque lié au non-respect des critères pour répondre à certains paramètres financiers dans le cadre des conventions de crédit et des régimes légaux auxquels la société est soumise: les conventions de crédit bancaire sont soumises au respect de ratios financiers, qui se rapportent principalement au niveau des dettes financières consolidées ou à la charge d'intérêt financière. Ces ratios limitent le montant qui pourrait encore être emprunté. Il existe aussi une limite en termes de capacité d'emprunt fixé par le taux d'endettement maximum autorisé par la réglementation relative aux SIR.

Intervest applique les facteurs atténuants et les mesures de contrôle suivants:

- › Politique financière circonspecte avec un monitoring constant pour répondre aux paramètres financiers.
- › Suivi à intervalles réguliers de l'évolution du taux d'endettement et analyse préalable de l'influence de chaque opération d'investissement envisagée sur le taux d'endettement.
- › Établissement d'un plan financier avec un schéma d'exécution dès que le taux d'endettement consolidé, comme défini dans l'Arrêté Royal SIR, dépasse 50%, conformément à l'article 24 de l'Arrêté Royal SIR.

Impact potentiel:

- › Annulation, renégociation, résiliation ou exigibilité anticipée des conventions de financement par les institutions financières si les ratios imposés ne sont plus respectés.

Risque de liquidité

Le risque de ne pas générer un flux de trésorerie suffisant pour pouvoir répondre aux obligations de paiement quotidiennes..

Intervest applique les facteurs atténuants et les mesures de contrôle suivants:

- › Les mesures mentionnées sous risques d'exploitation permettent de réduire ce risque, de sorte que le risque de perte de flux de trésorerie, par exemple, d'inoccupation ou de faillite des locataires est limité.
- › Marge de crédit suffisante auprès des financiers pour compenser les fluctuations des besoins de liquidité. Pour pouvoir faire appel à cette marge de crédit, il convient de répondre en permanence aux conditions de facilités de crédit.
- › Dialogue constant avec les partenaires de financement afin de développer une relation durable avec eux.
- › Stratégie de financement prudente et conservatrice, avec une répartition équilibrée des dates d'échéance, de la diversification des sources de financement et des partenaires de financement.

Impact potentiel:

- › EPRA résultat et cash-flow affectés par l'augmentation des charges de dettes sous l'effet de marges bancaires plus élevées.
- › Financement indisponible pour payer les intérêts, le capital ou les charges d'exploitation.
- › Impossibilité de financer des acquisitions ou des développements.

Volatilité des taux d'intérêt

Le risque de fluctuations futures des taux à court et/ou long terme prédominants sur les marchés financiers internationaux.

Intervest applique les facteurs atténuants et les mesures de contrôle suivants:

- › Degré élevé de couverture contre les fluctuations des taux d'intérêt au moyen d'instruments financiers dérivés (comme Interest Rate Swaps).
- › Suivi de l'évolution des taux d'intérêt et contrôle de leur impact sur l'efficacité des couvertures.
- › Objectif pour les financements à long terme d'une répartition équilibrée des dates de révision du taux d'intérêt et une durée de 3 ans au minimum. Il peut y être dérogé temporairement si des conditions spécifiques de marché l'exigent.
- › Les fluctuations de la juste valeur des instruments de couverture se rapportent à un élément non réalisé et non cash (si les produits sont conservés jusqu'à l'échéance et non liquidés de façon anticipée).

Impact potentiel:

- › EPRA résultat et cash-flow affectés par la hausse des frais des dettes.
- › Fluctuations de la valeur des instruments financiers servant à couvrir les dettes.
- › Impact négatif éventuel sur la valeur nette.

Risque lié à l'utilisation de dérivés financiers

Si le marché évolue défavorablement (par exemple, forte baisse des taux d'intérêt), les produits dérivés pour couvrir le risque de taux d'intérêt prennent une valeur négative.

Intervest applique les facteurs atténuants et les mesures de contrôle suivants:

- › Les fluctuations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés n'ont aucun impact sur le cash-flow puisque ces dérivés financiers sont détenus jusqu'à l'échéance des contrats. Seule une liquidation anticipée entraînerait des frais supplémentaire.
- › Tous les dérivés financiers sont détenus à des fins de couverture uniquement. La société ne détient aucun instrument spéculatif.

Impact potentiel:

- › Complexité et volatilité de la juste valeur des instruments de couverture et donc aussi du résultat net et de la valeur nette.
- › Risque de contrepartie vis-à-vis des organismes auprès desquels les dérivés financiers ont été souscrits (voir 'Risque lié aux contreparties bancaires').

Risque lié aux contreparties bancaires/Risque de crédit

La conclusion de contrats de financement ou l'utilisation d'instruments de couverture avec une institution financière crée un risque de contrepartie au cas où cette institution ne remplit pas ses obligations.

Intervest applique les facteurs atténuants et les mesures de contrôle suivants:

- › Appel à différentes banques de références sur le marché afin d'assurer une certaine diversification quant à la provenance des financements et des instruments de couverture des taux d'intérêt en consacrant une attention particulière au rapport qualité-prix des services fournis.
- › Révision régulière des relations bancaires et de l'exposition à chacune d'elle.
- › Position de trésorerie rigoureuse de sorte que la position de liquidité auprès des institutions financières est en principe assez limitée tandis que l'excédent de liquidité est affecté au remboursement des dettes financières, sauf s'il est déjà affecté à de nouveaux investissements.

Impact potentiel:

- › EPRA résultat et cash-flow affectés par des charges financières supplémentaires et, dans certaines circonstances extrêmes, résiliation du contrat de financement ou de l'instrument de couverture.
- › Perte de dépôts.

Risque lié aux marchés des capitaux d'emprunt

Le risque d'être exclu du marché international des capitaux d'emprunt au cas où les investisseurs pourraient craindre que la solvabilité de la société soit insuffisante pour remplir les conditions annuelles de paiement des intérêts et l'obligation de remboursement à la date d'échéance de l'instrument financier à émettre.

Le risque que le marché des capitaux d'emprunt soit trop volatil pour encourager les investisseurs à acquiescer des obligations de la société.

Intervest applique les facteurs atténuants et les mesures de contrôle suivants:

- › Entretenir sur base proactive de bonnes relations avec les obligataires actuels et potentiels et ses actionnaires, ainsi qu'avec ses banquiers actuels et potentiels par une communication transparente des informations, des contacts réguliers avec financiers et des actionnaires (potentiels) et l'augmentation de la liquidité de l'action
- › Politique pour maintenir le taux d'endettement entre 45% et 50% (même si le statut légal des SIR autorise un taux d'endettement de 65%). Il peut y être dérogé temporairement si des conditions spécifiques de marché l'exigent.

Impact potentiel:

- › Financement non disponible pour couvrir le fonctionnement journalier et la croissance future de la société.

Risque lié au reporting financier

Les rapports financiers d'Investment peuvent contenir des inexactitudes d'importance matérielle de sorte que les parties prenantes soient informées erronément sur les résultats d'exploitation et les résultats financiers de la société.

Le risque de non-respect du timing imposé par la réglementation relative au reporting financier.

Investment applique les facteurs atténuants et les mesures de contrôle suivants:

- › Chaque trimestre une clôture comptable complète et une consolidation sont rédigées et publiées. Ces chiffres trimestriels sont toujours analysés de façon approfondie et soumis à un contrôle interne.
- › Discussion de ces chiffres au sein du comité de direction et contrôle de leur exactitude et leur exhaustivité en analysant, entre autres, les revenus locatifs, les charges d'exploitation, l'occupation, les activités locatives, l'évolution de la valeur des immeubles, le solde débiteurs, etc. Des comparaisons avec les prévisions et les budgets sont analysées.
- › Chaque trimestre, le conseil de direction fait part au comité d'audit des états financiers, comprenant la comparaison des chiffres annuels, le budget et les explications en cas d'anomalie.
- › Contrôle des chiffres semestriels et annuels par le commissaire.

Impact potentiel:

- › Atteinte à la réputation.
- › Les parties prenantes qui prennent des décisions d'investissement sur la base de données erronées pourraient introduire des réclamations contre la société.

Risque lié à la budgétisation et à la planification financière

Des hypothèses incorrectes entraînent le risque que les prévisions et la croissance prévue ne soient pas atteintes.

Investment applique les facteurs atténuants et les mesures de contrôle suivants:

- › Mises à jour trimestrielles du modèle de budgétisation comparé à la clôture comptable et la comptabilisation.
- › Test trimestriel des hypothèses du modèle de budgétisation à d'éventuelles nouvelles circonstances et correction si nécessaire.
- › Réalisation sur base trimestrielle des contrôles du modèle de budgétisation afin de détecter des erreurs de programmation et humaines.
- › Suivi continu des paramètres pouvant influencer le résultat et le budget.

Impact potentiel:

- › Influence négative lors de prise de décision de mesures stratégiques.
- › Influence négative sur la gestion financière et opérationnelle.
- › Atteinte à la réputation.

5 Risques réglementaires

Statut de SIR publique et institutionnelle

Le statut soumis aux dispositions de la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées et de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementée change de temps.

Le risque de perte de l'agrément du statut de SIR publique et institutionnelle.

Intervest applique les facteurs atténuants et les mesures de contrôle suivants:

- › Attention permanente du conseil d'administration et du comité de direction pour la réglementation des SIR et la conservation du statut de SIR publique. Ainsi, l'obligation de distribution et les limites de financement sont calculées et respectivement fixées périodiquement et ad hoc en cas de refinancement, d'investissement et pour l'établissement de la proposition de dividende.

Impact potentiel:

- › Perte de l'avantage du régime fiscal avantageux des SIR.
- › Perte de l'agrément est considérée comme un événement qui entraîne l'exigibilité anticipée des crédits.
- › Impact négatif sur le cours boursier de l'action Intervest.

Nouvelles législations et modification de législations diverses

De nouvelles législations et réglementations pourraient entrer en vigueur ou d'éventuels changements pourraient intervenir dans les législations et réglementations existantes ou dans leur interprétation et application par des organes (notamment l'administration fiscale) ou des tribunaux¹

Intervest applique les facteurs atténuants et les mesures de contrôle suivants:

- › Monitoring constant des législations, réglementations et exigences existantes, potentielles ou futures, et de leur respect, avec l'aide de conseillers externes spécialisés.

Impact potentiel:

- › Impact négatif sur les activités, le résultat, la rentabilité, la valeur nette, la situation financière et les prévisions.

Risque lié au dividende

L'article 7:2012 du Code des sociétés et associations (précédemment article 617 du Code des sociétés) dispose qu'aucune distribution ne peut être faite si l'actif net devient ou deviendrait, suite à une telle distribution, inférieur au montant du capital libéré ou, si ce montant est supérieur, du capital appelé, augmenté de toutes les réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer.

Intervest applique les facteurs atténuants et les mesures de contrôle suivants:

- › Intervest dispose de réserves distribuables suffisantes pour assurer la distribution d'un dividende.
- › Au moins 80% du résultat net positif corrigé, diminué de la baisse nette de l'endettement au cours de l'exercice, doit être distribué à titre de rémunération du capital.
- › Développer des relations solides à long terme avec les investisseurs et les institutions financières, lesquelles permettent un dialogue régulier.

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

Impact potentiel:

- › Incapacité partielle ou totale à distribuer un dividende si les variations négatives cumulées de la juste valeur des immeubles de placement dépassent les réserves disponibles. Il en résulte un dividende (rendement) inférieur aux attentes ou nul pour l'actionnaire.
- › Volatilité du cours boursier de l'action.
- › Baisse générale de la confiance dans l'action ou la société en général.

Risque de conformité

Risque que les lois et réglementations en vigueur ne soient pas appliquées de manière adéquate et que les collaborateurs n'agissent pas de façon intègre.

Intervest applique les facteurs atténuants et les mesures de contrôle suivants:

- › Lors du recrutement de collaborateurs, une attention particulière est consacrée au screening de l'intégrité. Une prise de conscience de ces risques est créée auprès des collaborateurs et la société veille à ce qu'ils aient une connaissance suffisante des modifications des lois et des réglementations pertinentes, assistés à cet effet par des conseillers juridiques externes. Afin de garantir une culture d'entreprise intègre, un code de conduite interne ("code of conduct") et un règlement de déclenchement d'alerte sont établis. (1/2)
- › Des mécanismes de contrôle interne adéquats, basés sur le principe des quatre yeux, doivent limiter le risque de ne pas agir de façon intègre. (1/2)
- › Présence d'une fonction de conformité indépendante (conformément à l'article 17, §4 de la Loi SIR) visant l'examen et l'amélioration du respect des règles relatives à l'intégrité des activités de la société. Les règles portent aussi bien sur la gestion de la société et le statut de l'entreprise que les autres dispositions légales et réglementaires. Il s'agit, en d'autres termes, d'un élément de la culture d'entreprise, où l'accent est mis sur l'honnêteté et l'intégrité, et le respect de normes éthiques élevées en affaires. À cet effet, l'entreprise ainsi que ses collaborateurs doivent se comporter de façon intègre, c'est-à-dire être honnêtes, fiables et crédibles.

Impact potentiel:

- › Influence négative de l'ensemble de l'activité et du fonctionnement opérationnel, du résultat, de la rentabilité, de la situation financière et des perspectives.
- › Atteinte à la réputation.

Risque d'expropriation

Le risque d'expropriation dans le cadre d'expropriations publiques décidées par les autorités compétentes.

Intervest applique les facteurs atténuants et les mesures de contrôle suivants:

- › Dialogue permanent avec les autorités pour élaborer des solutions constructives dans l'intérêt de tous les actionnaires.

Impact potentiel:

- › Perte de valeur de l'investissement et vente forcée à perte.
- › Perte de revenus à défaut d'opportunités de réinvestissement.

6 Risques ESG

Risques liés à la transparence ESG et à l'entreprise durable

Risque de transparence insuffisante concernant les objectifs et les réalisations dans le domaine ESG (Environnemental - Sociale - Gouvernance). Il existe une demande claire et persistante du marché des capitaux au sens large pour la stratégie et les rapports d'Intervest en matière d'entreprendre d'une façon durable.

Le changement climatique s'accompagne d'un large éventail de risques, allant de phénomènes météorologiques extrêmes plus fréquents, tels que les vagues de chaleur, les sécheresses ou les inondations, à l'érosion côtière due à l'élévation du niveau de la mer. Les risques liés au changement climatique exigent que l'on y prête attention au stade du développement du projet ou que l'on modifie les bâtiments existants pour, par exemple, contrôler la température et l'humidité intérieures et prendre en compte les aspects environnementaux et les risques d'inondation.

Intervest applique les facteurs atténuants et les mesures de contrôle suivants:

- › Une politique stratégique ESG est définie dans une charte ESG à laquelle est lié un plan d'action ESG détaillé.
- › Une communication interne et externe transparente sur les objectifs et les réalisations (notamment dans le Rapport de durabilité annuel).
- › Dialogue continu avec toutes les parties prenantes pour les sensibiliser aux mesures ESG et à l'importance de la conformité.
- › Intégrer les conséquences possibles du changement climatique dans le processus d'investissement et de (re)développement.
- › Une évaluation, propriété par propriété, des investissements nécessaires pour atteindre les objectifs ESG.

Impact potentiel:

- › Impact négatif sur la viabilité future de l'entreprise et de ses activités.
- › Perte d'investisseurs et de locataires (potentiels) ou perte de financement.
- › Atteinte à la réputation.
- › Impact négatif sur le cours de l'action Intervest.
- › Impact négatif sur la juste valeur des biens immobiliers disponibles à la location et, par conséquent, diminution de la valeur nette et augmentation du taux d'endettement.



INFORMATIONS GÉNÉRALES

- 1 Identification
- 2 Extrait des statuts
- 3 Commissaire
- 4 Liquidity provider
- 5 Experts immobiliers
- 6 Gestionnaires immobiliers
- 7 SIR - cadre légal et statuts fiscaux
- 8 Information relative au rapport financier annuel 2020 et 2019
- 9 Sections obligatoires du rapport annuel
- 10 Responsables pour le contenu du rapport annuel

1 Identification

Nom

Intervest Offices & Warehouses SA est une SIR publique de droit belge.

Le 27 octobre 2011, la dénomination de la société "Intervest Offices" a été changée en "Intervest Offices & Warehouses".

Dans le Rapport annuel 2019, Intervest Offices & Warehouses est abrégé en 'Intervest' pour indiquer la société.

Siège social

Uitbreidingstraat 66, 2600 Anvers-Berchem.

À joindre au téléphone au +32 (0)3 287 67 67.

Numéro d'entreprise (RPM Anvers, département Anvers)

La société est inscrite à la Banque-carrefour des entreprises sous le numéro d'entreprise 0458.623.918.

Forme juridique, constitution, publication

Intervest Offices & Warehouses SA (ci-après nommée 'Intervest') a été constituée comme société anonyme sous la dénomination "Immo-Airway" le 8 août 1996 par acte passé devant Maître Carl Ockerman, notaire à Bruxelles, et publié aux annexes du Moniteur belge du 22 août 1996 sous le numéro BBS 960822-361.

Par acte passé le 5 février 1999 devant Maître Eric Spruyt, notaire à Bruxelles et Maître Max Bleeckx, notaire à Saint-Gilles-Bruxelles, et publié aux Annexes du Moniteur belge du 24 février 1999 sous le numéro BBS 990224-79, la forme juridique de la société, qui était auparavant une société anonyme, a été transformée en société en commandite par actions et la dénomination a été changée en "PeriFund".

Par acte passé le 29 juin 2001 devant Maître Eric De Bie, notaire à Anvers-Ekeren, avec l'intervention de Maître Carl Ockerman, notaire à Bruxelles, et publié aux Annexes du Moniteur belge du 24 juillet 2001 sous le numéro BBS 20010724-935, la forme juridique de la société, qui était

auparavant une société en commandite par actions, a été transformée en société anonyme et la dénomination a été changée en "Intervest Offices". Par acte passé le 27 octobre 2011 devant Maître Eric de Bie, notaire à Anvers-Ekeren, et publié aux Annexes du Moniteur belge du 21 novembre 2011 sous le numéro 2011-11-21/O174565, 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/O207173 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° de la Loi SIR relative aux sociétés immobilières réglementées (et n'est donc plus une sicaif 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 sicaif immobilières.

Le 15 mars 1999, Intervest Offices a été agréée comme "société d'investissement à capital fixe publique immobilière de droit belge", en abrégé sicaif immobilière de droit belge. Compte tenu de l'entrée en vigueur de la Loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires (la "loi AIFMD")¹, la société a opté pour demander le statut de société immobilière réglementée publique, telle qu'introduite par la Loi SIR, au lieu du statut de sicaif 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 sicaif immobilière publique en statut de société immobilière réglementée publique conformément à la Loi SIR. Étant donné qu'aucun droit de retrait n'a été exercé lors de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires précitée et que toutes les conditions suspensives auxquelles la modification des statuts par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires et l'agrément par la FSMA étaient soumises, ont été réalisées, Intervest bénéficie depuis le 27 octobre 2014 du statut de société immobilière réglementée publique.

En tant que société immobilière réglementée la société n'est plus soumise aux clauses de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaif immobilières et ni à la Loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de placement collectif de portefeuilles d'organismes de

¹ La loi transpose la directive européenne en droit belge relative aux gestionnaires de fonds de placements alternatifs (en anglais, "alternative investment funds managers", de sorte que cette directive est nommée "directive AIFMD" et que cette loi est nommée "Loi AIFMD").

placement, 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 une dernière fois par décision du 26 mai 2021, passée par acte devant notaire Eric De Bie et ont été déposés au greffe du tribunal de l'entreprise d'Anvers, section Anvers, par laquelle le conseil de surveillance a augmenté le capital par apport en nature dans le cadre du capital autorisé.

La société est inscrite auprès de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA).

Durée

La société a été constituée pour une durée indéterminée.

Exercice comptable

L'exercice comptable débute le 1er janvier et se clôture le 31 décembre de chaque année.

Consultation de documents

- › Les statuts d'Intervest peuvent être consultés au Greffe du tribunal de Commerce d'Anvers et au siège social.
- › Les comptes annuels sont déposés à la centrale des bilans de la Banque nationale de Belgique.
- › Les comptes annuels et les rapports annexes sont envoyés chaque année aux actionnaires nominatifs, ainsi qu'à toute personne qui en fait la demande.
- › Les décisions portant sur la nomination et démission des membres des organes sont publiées aux Annexes du Moniteur belge.
- › Les communications financières ainsi que les convocations aux assemblées générales sont publiées dans la presse financière.
- › Les documents de la société qui sont importants pour le public sont disponibles sur le site web www.intervest.be.

Les autres documents accessibles au public peuvent être consultés au siège social de la société.

Objet social

Article 4 des statuts

4.1. La société a pour objet exclusif:

- a. de mettre directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la Loi SIR et en exécution des arrêtés et règlements, des biens immobiliers à dispositions d'utilisateurs; et,
- b. dans les limites de la réglementation en vigueur pour les sociétés immobilières réglementées, posséder des biens immobiliers tels que mentionnés à l'article 2, 5°, de la Loi SIR.

Par biens immobiliers dans le sens de l'article 2, 5° de la Loi SIR, il faut entendre:

- i. les immeubles tels que visés aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur les biens immobiliers, à l'exception des immeubles de nature forestière, agricole ou minière;
- ii. les actions avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, dont la société détient directement ou indirectement plus de 25% du capital;
- iii. les droits d'option sur des biens immobiliers;
- iv. les actions de sociétés immobilières réglementées publiques ou institutionnelles, à condition que dans ce dernier cas, la société détient directement ou indirectement plus de 25% du capital;
- v. les droits découlant de contrats où un ou plusieurs biens sont donnés en location-financement, ou auxquels des droits d'usage analogues sont accordés;
- vi. les droits de participation dans des sicaf immobilières publiques et institutionnelles;
- vii. les droits de participation dans d'autres organismes de placement collectif en biens immobiliers étrangers inscrits sur la liste visée à l'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 F.I.S.*

Les biens immobiliers visés à l'article 4.1 (b), alinéa 2 (vi), (vii), (viii), (ix) et (xi) qui constituent des droits de participation dans des fonds d'investissement alternatifs au sens de la législation européenne ne peuvent être qualifiés d'actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, quel que soit le montant de la participation détenue directement ou indirectement par la Société.

Si la législation relative aux sociétés immobilières réglementées devait être modifiée à l'avenir et désigner d'autres types d'actifs comme des biens immobiliers au sens de la Loi SIR, la Société pourra également investir dans ces types d'actifs supplémentaires.

- c. de conclure sur le long terme, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la législation relative aux sociétés immobilières réglementées, avec un pouvoir adjudicateur public ou adhérer à un ou plusieurs:
 - i. *contrats DBF, les contrats dits « Design, Build, Finance »;*
 - ii. *contrats DB(F)M, les contrats dits « Design, Build, (Finance) and Maintain »;*
 - iii. *contrats DBF(M)O, les contrats dits « Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate » ; et/ou*
 - iv. *contrats pour les concessions de travaux publics relatifs aux bâtiments et/ou autre infrastructure de nature immobilière et aux services relatifs à ceux-ci, et sur la base desquels:*
 - la société immobilière réglementée est responsable de la mise à disposition, de l'entretien et/ou de l'exploitation pour une entité publique et/ou les citoyens comme utilisateurs finaux, afin de répondre à un besoin social et/ou de permettre l'offre d'un service public; et
 - la société immobilière réglementée, sans devoir nécessairement disposer des droits réels, peut assumer, complètement ou en partie, les risques de financement, les risques de disponibilité, les risques de demande et/ou les risques d'exploitation, ainsi que le risque de construction;
- d. d'assurer à long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément à la législation relative aux sociétés immobilières réglementées, le développement, l'établissement, la gestion, l'exploitation ou la mise à disposition, avec la possibilité de sous-traiter ces activités :
 - i. *d'installations et facilités de stockage pour le transport, la répartition ou le stockage d'électricité, de gaz, de combustibles fossiles ou non fossiles, et d'énergie en général, en ce compris les biens liés à ces infrastruc-*

- tures ;
- ii. *d'installations pour le transport, la répartition, le stockage ou la purification d'eau, en ce compris les biens liés à ces infrastructures;*
- iii. *d'installations pour la production, le stockage et le transport d'énergie renouvelable ou non, en ce compris les biens liés à ces infrastructures; ou*
- iv. *de déchetteries et d'incinérateurs, en ce compris les biens liés à ces infrastructures.*
- e. de détenir initialement moins de 25% dans le capital d'une société dans laquelle les activités visées à l'article 3.1, (c) ci-dessus sont exercées, pour autant que ladite participation soit convertie par transfert d'actions, endéans un délai de deux ans, ou tout autre délai plus long requis par l'entité publique avec laquelle le contrat est conclu, et après la fin de la phase de construction du projet PPP (au sens de la législation relative aux sociétés immobilières réglementées), en une participation conforme aux dispositions de la législation relative aux sociétés immobilières réglementées.

Si la législation relative aux sociétés immobilières réglementées devait être modifiée à l'avenir et autoriser l'exercice de nouvelles activités par la société, la société pourra également exercer ces nouvelles activités.

Dans le cadre de la mise à disposition de biens immobiliers, la société peut exercer toutes les activités liées à la construction (sans préjudice de l'interdiction d'intervenir comme promoteur immobilier, sauf s'il s'agit d'opérations occasionnelles), la transformation, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion, la sous-location, l'échange, l'apport, la cession, le lotissement, la mise sous le régime de copropriété ou de l'indivision de biens immobiliers, l'octroi ou l'acquisition de droits de superficie, d'usufruit, d'emphytéose ou d'autres droits réels ou individuels sur des biens immobiliers, la gestion et l'exploitation de biens immobiliers.

4.2. La société peut investir à titre accessoire ou temporaire dans des valeurs mobilières qui ne sont pas des biens immobiliers au sens de la législation relative aux sociétés immobilières réglementées. Ces investissements seront réalisés conformément à la politique de gestion des risques adoptée par la société et seront diversifiés, afin d'assurer une diversification des risques appropriée. La société peut également détenir des liquidités non affectées dans toutes monnaies sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou sous la forme d'un instrument du marché monétaire susceptibles d'être aisément négociés.

La société peut en outre souscrire des instruments de couverture, pour autant que ceux-ci servent uniquement à couvrir le risque de taux d'intérêt et les risques de taux de change dans le cadre du financement et de la gestion des biens immobiliers de la société et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

4.3. La société peut prendre ou donner un ou plusieurs biens immobiliers en location-financement (dont question dans les normes IFRS). L'activité de donner en location-financement avec option d'achat (dont question dans les normes IFRS) ne peut être exercée qu'à titre accessoire, à moins que ces biens immobiliers soient destinés à un but d'intérêt général y compris les logements sociaux et l'enseignement (dans ce cas l'activité peut être exercée comme activité principale).

4.4. Conformément à la législation relative aux sociétés immobilières réglementées, la société peut s'immiscer dans:

- › l'achat, la transformation, l'aménagement, la location, la sous-location, la gestion, l'échange, la vente, le lotissement, l'apport sous le régime de copropriété de l'immobilier comme décrit ci-dessus;

- › uniquement dans le cadre du financement de ses activités immobilières consentir une hypothèque ou octroyer d'autres sûretés ou garanties conformément à l'article 43 de la Loi SIR;
- › octroyer des crédits et constituer des sûretés ou donner des garanties au bénéfice d'une filiale de la société conformément à l'article 42 de la Loi SIR.

4.5. La société peut acquérir, louer ou mettre en location, céder ou échanger tous biens mobiliers et immobiliers, matériaux et fournitures et, de manière générale et conformément à la législation qui s'applique aux sociétés immobilières réglementées effectuer toutes les opérations commerciales et financières qui ont un lien direct ou indirect avec son objet et l'exploitation de tous les droits intellectuels et les propriétés commerciales y afférents.

Pour autant que cela soit compatible avec le statut de société immobilière réglementée, la société peut, par voie d'apport en espèces ou en nature, de fusion, souscription, participation, intervention financière ou d'une autre façon, prendre une participation dans toutes les sociétés ou entreprises existantes ou à constituer, en Belgique ou à l'étranger, dont l'objet social est identique au sien ou est de nature à promouvoir l'accomplissement de son objet.

2 Extrait des statuts¹

Capital - Actions

Article 7 - Capital autorisé

7.1. Le conseil de surveillance est expressément autorisé à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois d'un montant de (i) 50% de € 221.331.564,48, (a) si l'augmentation de capital à réaliser se rapporte à une augmentation de capital par apport en numéraire avec la possibilité d'exercer le droit de préférence des actionnaires de la société et (b) si l'augmentation de capital à réaliser se rapporte à une augmentation de capital par apport en numéraire avec la possibilité d'exercer un droit d'attribution irréductible (tel que stipulé dans la Loi SIR) des actionnaires de la société; et (ii) 50% de € 221.331.564,48 si l'augmentation de capital à réaliser concerne une augmentation de capital dans le cadre du versement d'un dividende optionnel; et (iii) 20% de € 221.331.564,48, pour toutes les formes d'augmentation de capital autres que celles visées et approuvées aux points (i) et (ii) ci-dessus, avec un maximum de € 221.331.564,48 dans ce total pendant une période de cinq ans à compter de la date de la publication aux Annexes du Moniteur belge de la décision d'autorisation en question de l'assemblée générale. Cette autorisation est renouvelable.

7.2. Le conseil de surveillance est habilité à procéder à une augmentation du capital par apport en numéraire ou par apport en nature, par l'incorporation de réserves ou de primes d'émission, par l'émission d'obligations convertibles ou de warrants, dans le respect des règles prescrites par le Code des sociétés et associations, par les présents statuts et par la législation qui s'appliquent aux sociétés immobilières réglementées. Cette autorisation se rapporte uniquement au montant du capital social et non à la prime d'émission.

7.3. Lors de chaque augmentation du capital le conseil de surveillance fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des actions nouvelles, à moins que l'assemblée générale n'en décide autrement.

7.4. Le conseil de surveillance peut limiter ou supprimer le droit de préférence des actionnaires, le cas échéant en faveur d'une ou de plusieurs personnes déterminées qui n'appartiennent pas au personnel, conformément à l'article 10.2 des statuts.

Article 8 - Nature des titres

8.1. Les actions sont nominatives ou sous forme de titres dématérialisés.

8.2. Il est tenu au siège social un registre des actions nominatives que tout actionnaire peut consulter. Le registre peut, le cas échéant, exister sous forme électronique. Des certificats d'inscription nominative seront délivrés aux actionnaires. Chaque action dématérialisée est représentée par une inscription sur un compte au nom de l'actionnaire auprès d'un teneur de comptes agréé ou d'un organisme de liquidation.

8.3. Toute cession d'actions entre vifs ou pour cause de décès, ainsi que tout échange d'actions sont inscrits dans ce registre.

8.4. Chaque titre nominatif peut être échangé à tout instant en actions sous forme dématérialisée ou vice versa à la demande écrite et aux frais de l'actionnaire.

Article 12 - Règlement en matière de transparence

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

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

12.3. Cette déclaration est également obligatoire en cas de transfert d'actions, lorsque suite à ce transfert le nombre de droits de vote dépasse ou passe en dessous des seuils déterminés au premier ou deuxième alinéa.

¹ Ces articles ne sont pas la reproduction complète, ni la reproduction littérale des statuts. Les statuts complets sont à consulter au siège de la société et sur le site web www.intervest.be.

Administration et représentation

Article 13 - Administration duale

La société est administrée par un conseil de surveillance et un conseil de direction, chacun dans les limites des compétences qui leur sont attribuées. Outre les règles prévues dans les statuts, tant le conseil de surveillance que le conseil de direction peuvent promulguer un règlement interne, conformément à l'article 2:59 du Code des sociétés et associations, le règlement interne du conseil de direction devant être préalablement approuvé par le conseil de surveillance.

Article 14 - Conseil de surveillance Nomination - démission - vacance

14.1. La société est administrée par un conseil de surveillance composé d'au moins trois administrateurs, actionnaires ou non, nommés pour six ans au maximum par l'assemblée générale des actionnaires et qui peuvent toujours sans donner de raisons avec effet immédiat être révoqués par cette dernière.

En cas d'inoccupation d'un ou plusieurs mandats d'administrateur, les administrateurs restants ont le droit de pourvoir provisoirement à leur remplacement jusqu'à la plus prochaine assemblée générale qui procédera à l'élection définitive.

14.2. Conformément à ce qui est stipulé à l'article 13 de la Loi SIR, le conseil de surveillance de la société est composé de telle sorte que la société peut être gérée conformément à l'article 4 de la Loi SIR. Au moins trois administrateurs indépendants doivent siéger au conseil de surveillance de la société, au sens de l'article 7:87,§1 du Code des sociétés et associations.

Tous les membres du conseil de surveillance sont exclusivement des personnes physiques et dans le cadre de l'exercice de leur fonction, tous les administrateurs doivent posséder l'honorabilité professionnelle et l'expérience adéquate, tel que stipulé à l'article 14 §1er de la Loi SIR. Ils ne peuvent se trouver dans un des cas mentionnés à l'article 20 de la Loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit. Les membres du conseil de surveillance et les personnes chargées de la direction effective doivent se conformer aux articles 14 et 15 de la Loi SIR. La nomination des membres du conseil de direction est soumise préalablement à l'approbation de la FSMA

14.3. Les membres du conseil de surveillance ne peuvent pas également être membres du conseil de direction. Les membres du conseil de direction peuvent toutefois être invités par le conseil de surveillance à assister à ses réunions sans droit de vote et sans pouvoir de décision. Les

membres du conseil de surveillance ne peuvent, en cette qualité, être liés par un contrat de travail avec la société.

Article 16 - Conseil de direction Nomination - démission

16.1. Le conseil de direction est composé d'au moins trois membres nommés par le conseil de surveillance. Le conseil de surveillance peut, à tout moment et sans justification, mettre fin au mandat de tout membre du conseil de direction avec effet immédiat. Sans préjudice de dispositions légales plus strictes, le conseil de surveillance fixe la rémunération des membres du conseil de direction.

16.2. Tous les membres du conseil de direction sont exclusivement des personnes physiques et dans le cadre de l'exercice de leur fonction doivent posséder l'honorabilité professionnelle et l'expérience adéquate, tel que stipulé à l'article 14 §1er de la Loi SIR. Ils ne peuvent se trouver dans un des cas mentionnés à l'article 20 de la Loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit. Les membres du conseil de direction doivent satisfaire aux articles 14 et 15 de la Loi SIR.

La nomination des membres du conseil de direction est soumise préalablement à l'approbation de la FSMA.

16.3. Les membres du conseil de direction ne peuvent pas également être membres du conseil de surveillance. Les membres du conseil de direction ne peuvent, en cette qualité, être liés par un contrat de travail avec la société.

Article 18 - Direction effective

La direction effective de la société est confiée à au moins deux personnes physiques.

Les personnes chargées de la direction effective doivent satisfaire aux articles 14 et 15 de la Loi SIR.

Article 21 - Conflits d'intérêt

Les administrateurs, les personnes chargées de l'administration journalière et les mandataires de la société doivent respecter les règles relatives aux conflits d'intérêt prévues aux articles 36, 37 et 38 de la Loi SIR et dans le Code des sociétés et associations, de sorte qu'ils puissent être changées, le cas échéant.

Article 22 - Contrôle

22.1. Le contrôle des opérations de la société est attribué à un ou plusieurs commissaires, nommés par l'assemblée générale parmi les membres de l'Institut des Réviseurs d'entreprises pour un terme renouvelable de trois ans. La rémunération est déterminée par l'assemblée générale à l'occasion de sa nomination.

22.2. Le(s) commissaire(s) contrôle(nt) et certifie(nt) également les données comptables reprises dans les comptes annuels de la société.

22.3. La mission du commissaire peut uniquement être confiée à un ou plusieurs réviseurs ou à une ou plusieurs entreprises de réviseurs agréés par la FSMA. Pour la désignation de commissaires de société l'accord préalable de la FSMA est requis. Cet accord est également nécessaire pour le renouvellement d'une mission.

Assemblée générale

Article 23 - Assemblée générale ordinaire, spéciale et extraordinaire

23.1. L'assemblée générale ordinaire des actionnaires, dénommée assemblée annuelle, doit être convoquée chaque année le dernier mercredi du mois d'avril à quinze heures. Si ce jour est un jour férié légal, l'assemblée aura lieu le jour ouvrable suivant.

23.2. À tout moment une assemblée générale spéciale peut être convoquée pour délibérer et statuer de toute question appartenant à sa compétence et n'impliquant pas de modification des statuts.

23.3. À tout moment une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée devant le notaire pour délibérer et statuer concernant une modification des statuts.

23.4. Les assemblées générales sont tenues au siège de la société ou en tout autre endroit en Belgique indiqué dans la convocation.

Article 26 - Participation à l'assemblée

26.1. Le droit d'être admis à l'assemblée générale et d'y exercer un droit de vote, est subordonné à l'enregistrement comptable des actions nominatives de l'actionnaire le quatorzième jour avant l'assemblée générale, à vingt-quatre heures (heure belge) (nommé ci-après la 'date d'enregistrement'), soit par leur inscription dans le registre des actionnaires des actions nominatives de la société, soit par leur inscription dans les comptes d'un teneur de comptes agréé ou d'un organisme de liquidation, soit par la transmission des actions au porteur à un intermédiaire financier, quel que soit le nombre d'actions en possession de l'actionnaire le jour de l'assemblée générale.

26.2. Les titulaires d'actions dématérialisées désirant participer à l'assemblée générale doivent déposer une attestation délivrée par leur intermédiaire financier

ou teneur de comptes agréé certifiant, selon le cas, le nombre d'actions dématérialisées inscrites au nom de l'actionnaire dans leurs comptes à la date de l'enregistrement, et pour lequel l'actionnaire a déclaré vouloir participer à l'assemblée générale de la société. Ce dépôt doit être effectué au plus tard le sixième jour avant la date de l'assemblée générale au siège social via l'adresse e-mail de la société mentionnée dans la convocation ou auprès des institutions mentionnées dans la convocation ou via l'adresse e-mail des institutions mentionnée dans la convocation .

26.3. Les titulaires d'actions nominatives désirant assister à l'assemblée générale doivent informer la société de leur intention par simple lettre, fax ou email au plus tard six jours avant la date de l'assemblée.

Article 30 - Droit de vote

30.1. Chaque action donne droit à une voix.

30.2. Lorsqu'une ou plusieurs actions appartiennent à différentes personnes en indivision ou à une personne morale ayant un organe collégial de représentation, l'exercice des droits afférents à ces titres vis-à-vis de la société ne pourra être exercé que par une personne désignée par écrit par tous les ayant droits. Tant que cette désignation n'a pas été faite, tous les droits liés à ces actions seront suspendus.

30.3. Lorsqu'une action est grevée d'un usufruit, les droits afférents à cette action sont exercés par l'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° de la Loi SIR, la société distribue annuellement à titre de rémunération du capital 80% au moins du résultat comme déterminé par la Loi SIR et en exécution des résolutions et règlements. Cette obligation ne porte pas préjudice à l'article 7:212 du Code des sociétés et des associations.

3 Commissaire

Le 24 avril 2019, Deloitte Réviseurs d'entreprises SC s.f.d. Société Coopérative à responsabilité limitée représentée par Rik Neckebroeck, affiliée à l'IRE sous le numéro AO1529, dont les bureaux sont sis à 1830 Zaventem, Gateway House, Luchthaven Nationaal 1J, a été renommée commissaire d'Intervest pour les exercices comptables 2019, 2020 et 2021. Le mandat du commissaire expirera immédiatement après l'assemblée annuelle en 2022.

La rémunération du commissaire est déterminée sur base de tarifs conformes au marché et indépendamment d'Intervest, en accord avec la déontologie et les normes de l'Institut des Réviseurs d'entreprises et en conformité avec les stipulations relatives à l'indépendance du commissaire, telle que décrite dans le Code des sociétés et associations.

La rémunération du commissaire s'élève à € 77.000 (hors TVA) pour l'exercice qui a pris cours le 1er janvier 2021 pour l'examen des comptes annuels statutaires et consolidés.

Pour toutes les sociétés belges du périmètre, Deloitte Réviseurs d'entreprises également nommé.

4 Liquidity provider

Intervest a conclu un accord de liquidité avec KBC Securities, avenue du Port 12, 1080 Bruxelles, et avec la Banque Degroof Petercam, rue de l'Industrie 44, 1040 Bruxelles, afin de stimuler la négociabilité des actions. En pratique, ceci se fait par la remise régulière de commandes d'achat et de vente, tout en respectant certaines marges.

La rémunération correspondante s'élève à un montant fixe de € 33.000 par an.

5 Experts immobiliers

Au 31 décembre 2021, les experts immobiliers de la société immobilière sont les suivants:

- › Cushman & Wakefield, domiciliée à 1000 Bruxelles, avenue des arts 56. La société est représentée par Gregory Lamarche et Victoria Parret. Ils évaluent le portefeuille de bureaux. La rémunération pour l'exercice 2021 s'élève à € 67.408 (hors TVA).
- › CBRE Valuation Services SPRL, domiciliée à 1000 Bruxelles, avenue Lloyd George 7. La société est représentée par Jason Mommaerts et Kevin Van de Velde. Ils évaluent l'immobilier logistique, y compris l'immeuble de bureaux à Herentals qui jouxte le site logistique à Herentals. La rémunération pour l'exercice 2021 s'élève à € 59.192 (hors TVA).
- › CBRE Valuation Advisory, dont l'adresse est Anthony Fokkerweg 15, P.O. Box 7971, 1006 AD Amsterdam, représentée par H.W.B. Knol et D.D.L. Ummels. Ils évaluent le portefeuille aux Pays-Bas. La rémunération pour l'exercice 2021 s'élève à € 43.500 (hors TVA).

Conformément à la Loi SIR, ils évaluent le portefeuille quatre fois par an. Les rémunérations des experts immobiliers sont calculées sur base d'un montant annuel fixe par immeuble.

6 Gestionnaires immobiliers

Intervest exerce elle-même ses activités de gestion depuis le siège anversois et ne les délègue pas à un tiers, à l'exception du property management de Mechelen Campus, qui est géré par le gestionnaire externe Quares Property and Facility Management nv et de l'immeuble de bureaux à Herentals qui est géré par Zuyderstraete Vastgoed bv. Cette gestion immobilière a été arrêtée le 30 juin 2021 et était sous la supervision du directeur technique d'Intervest, qui avait mis en place les contrôles internes nécessaires. En outre, la gestion des immeubles de placement aux Pays-Bas est dirigée par le bureau Intervest d'Eindhoven et est assurée par Storms International Property Services, sous la supervision du cio d'Intervest.

7 SIR - cadre légal et statuts fiscaux

En tant que groupe, Intervest utilise plusieurs régimes pour structurer ses activités en Belgique et aux Pays-Bas. En Belgique, le groupe se compose principalement de la société immobilière réglementée publique (SIRP) Intervest Offices & Warehouses SA, de la société immobilière réglementée institutionnelle (SIRI) Genk Green Logistics SA et du fonds d'investissement immobilier spécialisé (FIIS) Greenhouse Singel SA. Aux Pays-Bas, une association coopérative et des sociétés privées taxées sont appliquées.

Pour un aperçu détaillé de la structure du groupe d'Intervest, il est référé à la Note 24. Liste des entreprises consolidées, dans le Etats Financier.

7.1 Belgique : la société immobilière réglementée publique (SIRP)

Cadre légal

Le statut de société immobilière réglementée (SIR) est réglementé par la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (la Loi SIR) et l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (l'Arrêté Royal SIR), comme modifié de temps en temps, pour promouvoir les investissements collectifs en biens immobiliers. Le concept ressemble fortement à celui des Real Estate Investment Trusts (REIT - USA), des Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI - Pays-Bas) et des Sociétés d'Investissement Immobilier Côtées (SIIC - France) et les REIT au Royaume-Uni et en Allemagne.

La SIR est en tant que société immobilière publique avec un statut particulier de REIT, soumise à une législation stricte en vue de la protection des actionnaires et des financiers. Le statut offre aussi bien aux financiers qu'aux investisseurs privés la possibilité d'avoir accès d'une manière équilibrée, efficace au niveau des coûts et en toute transparence fiscale à un portefeuille immobilier diversifié.

L'intention du législateur est qu'une SIR garantisse une transparence optimale des immeubles de placement et assure la distribution d'un cashflow maximal, tandis que l'investisseur bénéficie de toute une série d'avantages.

La SIR est placée sous le contrôle de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) et est soumise à une réglementation spécifique dont les dispositions les plus marquantes sont les suivantes:

- › adopter la forme d'une société anonyme ou d'une société en commandite par actions avec un capital minimum de € 1.200.000
- › une société à capital fixe et un nombre fixe d'actions
- › cotation boursière obligatoire avec une répartition d'au moins 30% des actions auprès du public
- › la société immobilière réglementée a pour objet exclusif (a) directement ou par une société dans laquelle elle détient une participation conformément les clauses de la Loi SIR et en exécution de ses arrêtés et règlements, de mettre à disposition des biens immobiliers d'utilisateurs et (b) le cas échéant et dans les limites de l'article 7, b) de la Loi SIR, posséder des biens immobiliers tels que mentionnés à l'article 2,5°, VI à X de la Loi SIR; la SIR n'a donc pas de politique d'investissement ancrée statutairement mais elle développe une stratégie où ses activités peuvent s'étendre à toute la chaîne de valeur du secteur immobilier
- › possibilité limitée de prendre des hypothèques; le montant des hypothèques ou autres garanties ne peut être supérieur à 50% de la juste valeur globale des biens immobiliers et les hypothèques et garanties accordées portent sur 75% au maximum du bien grevé un taux d'endettement limité à 65% du total de l'actif; si le taux d'endettement dépasse 50%, un plan financier doit être rédigé conformément aux clauses de l'article 24 de l'Arrêté Royal SIR. En cas d'une dérogation accordée par la FSMA sur base de l'article 30, §3 et §4 de la Loi SIR, le taux d'endettement consolidé de la SIR publique ne peut conformément aux clauses de l'article 30 §4 de la Loi SIR être supérieur à 33%
- › les charges d'intérêt financières annuelles provenant de l'endettement ne peuvent en aucun cas dépasser le seuil de 80% du résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille, augmenté des revenus financiers de la société
- › au moins 80% de la somme du résultat corrigé et les plus-values nettes sur la vente de biens immobiliers qui ne sont pas exonérés de la distribution obligatoire, doit être distribuée; la diminution de la dette au cours de l'exercice ne peut toutefois pas être déduite du montant à distribuer
- › règles strictes en matière de conflits d'intérêts
- › une comptabilisation du portefeuille à la valeur de marché sans possibilité d'amortissements
- › une évaluation trimestrielle du patrimoine immobilier par des experts indépendants, soumis à un système de rotation tous les trois ans
- › une répartition du risque: 20% au maximum du total de l'actif sur base consolidée peut être investi dans un seul ensemble immobilier, sauf exceptions
- › une SIR ne peut s'engager dans des "activités de développement", sauf occasionnellement; ceci signifie qu'une SIR ne peut agir comme promoteur immobilier dans le but de construire des immeubles pour les revendre et d'encaisser le bénéfice du développement
- › la possibilité de constituer des sociétés du périmètre pouvant revêtir la forme d'une "SIR institutionnelle",

dans laquelle la SIR publique détient directement ou indirectement plus de 25% du capital social, et ce afin de pouvoir réaliser des projets spécifiques avec un tiers, et dont les instruments financiers ne peuvent être détenus que par les personnes suivantes: (i) investisseurs éligibles ou (ii) personnes physiques, à condition que le montant minimal de l'inscription ou du prix ou de la contrepartie dans le chef de l'acquéreur ait été fixé par le Roi par arrêté pris sur avis de la FSMA, et pour autant que l'inscription ou la cession se fasse conformément aux règles précitées, agissant pour compte propre dans les deux cas et dont les titres ne peuvent être acquis que par de tels investisseurs

- › au moins trois administrateurs indépendants au sens de l'article 7:87 du Code des sociétés et associations siègent au conseil de surveillance
- › la rémunération fixe des administrateurs et des dirigeants effectifs ne peut dépendre des opérations et transactions réalisées par la SIR publique ou ses filiales: il est donc exclu qu'il leur soit accordé une rémunération sur base du chiffre d'affaires. Cette règle s'applique également à la rémunération variable. Si une rémunération variable est définie en fonction du résultat, elle peut uniquement provenir de l'EPRA résultat consolidé.

Ces règles ont pour but de limiter le risque pour les actionnaires.

Statut fiscal

Par la Loi SIR le législateur a accordé un statut fiscal différent aux SIR.

La SIR est soumise à l'**impôt des sociétés** à un tarif normal, mais uniquement sur une base imposable limitée, composée de la somme (1) des avantages anormaux et bénévoles qu'elle a perçus et (2) des dépenses et charges non déductibles comme les frais professionnels, autres que les moins-values et plus-values sur actions. Les résultats (revenus locatifs et plus-values de la vente moins les dépenses d'exploitation et charges financières) sont donc exempts de l'impôt des sociétés à condition que le montant de distribution obligatoire du dividende conformément à l'article 13 §1 de l'Arrêté Royal Sir et du Chapitre III de l'Annexe C de l'Arrêté Royal SIR soit distribué. En outre la SIR peut être soumise au régime spéciale des commissions secrètes sur les commissions

et rémunérations payées non justifiées par des fiches individuelles et un relevé récapitulatif.

Le **précompte mobilier** sur dividendes qui est distribué par une SIR publique s'élève à 30%, à retenir lors de la mise en paiement du dividende (sauf certaines exonérations).

Ce précompte mobilier est libératoire pour les particuliers résidents en Belgique.

Si une société adopte le statut de SIR, ou si une société (ordinaire) fusionne avec une SIR ou scinde une partie de son patrimoine immobilier avec transfert dans une SIR, elle doit payer un impôt unique ("**exit tax**") de 15% actuellement. Ensuite la SIR est uniquement soumise aux impôts sur des parties très spécifiques, telles que les dépenses rejetées et avantages anormaux.

Cette exit tax est le prix fiscal que les sociétés doivent payer pour abandonner le régime fiscal de droit commun. D'un point de vue fiscal cette transition est traitée comme une répartition (partielle) de l'avoir social par la société à la SIR. Lors de la répartition de l'avoir, une société doit considérer comme dividende la différence positive entre les prestations en espèces, les titres ou sous quelque autre forme, et la valeur revalorisée du capital libéré (en d'autres termes la plus-value présente dans la société).

Le Code des impôts sur les revenus déclare que la somme distribuée correspond à la valeur réelle du patrimoine social à la date de l'opération réalisée (art. 210, §2 CIR 1992). La différence entre la valeur réelle du patrimoine social et la valeur revalorisée du capital libéré est égale à un dividende distribué. De cette différence les réserves déjà imposées peuvent être déduites. Ce qui subsiste ensuite forme donc généralement la base imposable qui est soumise au tarif de 15%.

L'exit tax est calculée compte tenu de la Circulaire Ci.RH.423/567.729 de l'administration fiscale belge du 23 décembre 2004, dont l'interprétation de l'application pratique pourrait toujours être modifiée. La "valeur réelle fiscale" telle que mentionnée dans cette circulaire est calculée sous déduction des droits d'enregistrement ou TVA (qui serait d'application en cas de vente des actifs) et elle peut varier de la juste valeur des biens immobiliers telle que reprise au bilan de la SIR publique conformément à IAS 40.

7.2 Belgique: la société immobilière réglementée institutionnelle (SIRI)

La SIR institutionnelle est réglementé par la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, telle que modifiée de temps à autre (la Loi SIR), et l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, tel que modifié de temps à autre (l'Arrêté Royal SIR). Il s'agit d'une forme allégée de la SIR publique. Elle permet à la SIR publique d'étendre les aspects fiscaux propres à son régime à ses sociétés de périmètre et de réaliser des partenariats et projets spécifiques avec des tiers. Le statut de la SIR institutionnelle est acquis après approbation par la FSMA.

Les principales caractéristiques de la SIR institutionnelle sont les suivantes:

- › société non cotée et contrôlée à plus de 25% par une SIR publique
- › contrôle conjoint ou exclusif par une SIR publique
- › actions nominatives détenues par des investisseurs éligibles ou par des particuliers ayant une participation d'au moins € 100.000
- › pas d'exigence de diversification ou de taux d'endettement (consolidation au niveau de la SIR publique)
- › obligation de verser un dividende
- › activité consistant à mettre des immeubles à la disposition d'utilisateurs
- › pas d'obligation de désigner un expert immobilier, le patrimoine immobilier étant évalué par l'expert de la SIR Publique
- › comptes statutaires établis conformément aux normes IFRS (même schéma comptable que la SIR publique)
- › règles strictes en matière de fonctionnement et de conflits d'intérêts
- › contrôle par la FSMA.

La SIR institutionnelle connaît le même régime fiscal que la SIR publique.

7.3 Belgique: le fonds de placement immobilier spécialisé (FIIS)

Le Fonds de placement immobilier spécialisé (« FIIS ») relève de l'Arrêté Royal du 9 novembre 2016 relatif aux fonds de placement immobiliers spécialisés. Ce système permet des investissements immobiliers dans un fonds flexible et efficace.

Les principales caractéristiques du FIIS sont les suivantes :

- › un régime réglementaire léger sans l'approbation et le contrôle direct de la FSMA, si certains critères sont remplis. Seule la cotation sur une liste du Ministère belge des Finances est requise
- › les instruments financiers émis par un FIIS ne peuvent être acquis que par des investisseurs éligibles
- › un FIIS peut être exempté de la loi AIFM (loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires), si certains critères sont remplis
- › un FIIS est soumis à un volume d'investissement d'au moins € 10 millions à la fin du deuxième exercice suivant l'inscription sur la liste FIIS
- › un FIIS est un fonds fermé à capital fixe et ne peut être négocié publiquement
- › un FIIS investit dans un bien immobilier, largement défini, mais sans exigences obligatoires de diversification ou (l'utilisation de) limites de levier
- › comptes statutaires établis conformément aux normes IFRS (même schéma comptable que la SIR publique)
- › un FIIS est soumis à une allocation annuelle obligatoire de 80% de ses bénéfices
- › la durée d'un FIIS est limitée à dix ans avec la possibilité de prolonger cette période par des périodes successives de cinq ans maximum chacune.

Un fonds de placement immobilier spécialisé connaît le même régime fiscal que la SIR.

7.4 Pays-Bas: entités taxées

Pour réaliser ses investissements immobiliers aux Pays-Bas, Intervest a créé le 28 avril 2017 une association néerlandaise sur base coopérative dénommée Intervest Nederland Coöperatief U.A. Intervest a structuré ses immeubles de placement néerlandais en BV néerlandaises.

L'association néerlandaise sur base de fondement coopératif précitée, nommée Intervest Nederland Coöpertief U.A. ainsi que les BV néerlandaises sont soumises à l'impôt des sociétés en tant que contribuable intérieur. Les distributions de bénéfices des BV néerlandaises à l'association néerlandaise sur une base coopérative ne sont pas imposées parce qu'elles relèvent de l'exonération des revenus de participations.

8 Information relative au rapport financier annuel 2020 en 2019

- › Comptes annuels consolidés 2020: p. 174 à p. 227 du rapport financier annuel 2020
- › Rapport de gestion 2020: p. 34 à p. 172 du rapport financier annuel 2020
- › Rapport du commissaire 2020: p. 229 à p. 233 du rapport financier annuel 2020
- › Chiffres clés 2020: p. 20 à p. 27
- › Comptes annuels consolidés 2019: p. 156 à p. 209 du rapport financier annuel 2019
- › Rapport de gestion 2019: p. 36 à p. 155 du rapport financier annuel 2019
- › Rapport du commissaire 2019: p. 210 à p. 215 du rapport financier annuel 2019
- › Chiffres clés 2019: p. 20 à p. 28

9 Sections obligatoires du rapport annuel

Conformément aux articles 3.6 et 3.32 du Code des sociétés et associations les sections obligatoires du rapport annuel d'Intervest sont reprises aux chapitres suivants:

- › Facteurs de risques
- › Déclaration de gouvernance d'entreprise
- › Rapport d'activités - Rapport immobilier
- › Rapport d'activités - Rapport financier
- › Rapport d'activités - Prévisions 2022
- › États financiers


RESPONSABLES POUR LE CONTENU DU RAPPORT ANNUEL

Conformément à l'article 13 §2 de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007 le conseil de surveillance, composé de Ann Smolders (présidente), Johan Buijs, Jacqueline Heeren - de Rijk, Marco Miserez, Marc Peeters et Marleen Willekens, déclare qu'à leur connaissance:

- a. les comptes annuels qui sont rédigés conformément au "International Financial Reporting Standards" (IFRS), tels qu'acceptés par l'Union européenne et selon la Loi du 12 mai 2014, donnent une image fidèle des capitaux, de la situation financière et des résultats d'Intervest Offices & Warehouses SA et des entreprises reprises dans la consolidation
- b. le rapport annuel donne une analyse fidèle des principaux développements qui se sont produits au cours de l'exercice courant, de leur influence sur les chiffres annuels, des principaux facteurs de risques et incertitudes auxquels Intervest Offices & Warehouses SA est confrontée, ainsi que des principales transactions entre parties liées et leur éventuelle implication sur les chiffres annuels si ces transactions ont une importance significative et n'ont pas été conclues à des conditions conformes au marché
- c. les données du rapport annuel correspondent à la réalité et qu'aucune donnée n'a été omise dont la mention modifierait la teneur du rapport annuel.



LISTE DE TERMINOLOGIE ET MESURES ALTERNATIVES DE PERFORMANCE

Les mesures alternatives de performance sont les mesures utilisées par Invest pour mesurer et suivre ses performances opérationnelles. Les mesures sont utilisées dans le Rapport annuel mais ne sont définies par une loi ou par des principes comptables généralement reconnus (GAAP). L'European Securities and Markets Authority (ESMA) a édicté des directives qui sont d'application depuis le 3 juillet 2016 pour l'usage et le commentaire des mesures alternatives de performance. Les mesures alternatives de performances sont indiquées par  et pourvues d'une définition, d'un objectif et d'une réconciliation comme exigé par la directive ESMA.

Arrêté Royal SIR

L'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

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).

EPRA et terminologie EPRA

EPRA (European Public Real Estate Association) est une organisation qui fait la promotion du secteur immobilier européen coté en bourse, prête assistance pour le développement et la représentation afin d'augmenter la confiance dans le secteur et de favoriser les investissements dans l'immobilier coté en bourse en Europe.

En octobre 2019, l'EPRA Reporting and Accounting Committee a publié l'actualisation des EPRA Best Practices Recommandations ('BPR')¹. Ces BPR comprennent les recommandations relatives à la détermination des principaux indicateurs de performance pour les performances du portefeuille immobilier. Un nombre de ces indicateurs sont considérés comme des mesures alternatives de performance conformément à la direction ESMA. Cette réconciliation chiffrée de ces mesures alternatives de performance se retrouvent ci-après. Les mesures alternatives de performance sont calculées sur base des comptes annuels consolidés de la société.

EPRA résultat [🔗]	Résultat provenant des activités opérationnelles stratégiques.
Indicateurs EPRA Net Asset Value [🔗]	<p>(i) EPRA Net Reinstatement Value (NRV) donne une estimation du montant nécessaire pour créer à nouveau la société via les marchés d'investissements sur base de la structure actuelle de capital et de financement, y compris le real estate transfer tax.</p> <p>(ii) EPRA Net Tangible Assets (NTA) part de l'hypothèse que la société acquiert et vend des actifs, ce qui résulterait en la réalisation de certains impôts différés inévitables.</p> <p>(iii) EPRA Net Disposal Value (NDV) représente la valeur qui revient aux actionnaires de la société en cas de vente de ses actifs, ce qui donnerait lieu au règlement des impôts différés, à la liquidation des instruments financiers et à la prise en compte des autres passifs à leur montant maximum, moins les impôts.</p>
EPRA Rendement Initial Net (RIN)	Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers contractuels à la date de clôture des comptes annuels, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement.
EPRA RIN ajusté	Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA RIN relatif à l'expiration des périodes de gratuités (ou autres incentives locatifs non échus comme une période locative avec réduction ou loyers échelonnés).
EPRA pourcentage taux de vacance locative	Valeur locative estimée (VLE) des surfaces inoccupées divisée par la VLE de l'ensemble du portefeuille disponible à la location.
EPRA ratio des coûts (y compris frais directs de vacance) [🔗]	EPRA coûts (les coûts directs de vacance inclus), divisés par les revenus locatifs bruts diminués des coûts pour les droits de superficie et baux emphytéotiques.
EPRA ratio des coûts (hors frais directs de vacance) [🔗]	EPRA coûts (les coûts directs de vacance exclus), divisés par les revenus locatifs bruts diminués des coûts pour les droits de superficie et baux emphytéotiques.
EPRA croissance locative nette sur base d'une composition constante du portefeuille [🔗]	Est également appelé EPRA Like-for-Like Net Rental Growth. L'EPRA croissance locative nette sur base d'une composition constante du portefeuille compare la croissance des revenus locatifs nets des immeubles de placement qui étaient disponibles à la location durant toute la période, et non en développement, et ce durant les deux années complètes précédant la date de clôture de l'exercice. Les modifications des revenus locatifs bruts sur une base like-for-like donnent un aperçu des modifications des revenus locatifs bruts qui ne résultent pas des modifications du portefeuille immobilier (investissements, désinvestissements, gros travaux de rénovation, ...).

¹ Le rapport peut être consulté sur www.epra.com.

EPRA résultat^o

Définition - L'EPRA résultat est le résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille moins le résultat financier et les impôts, et hors les variations de la juste valeur des dérivés financiers (qui ne sont pas considérés comme comptabilité de couverture conformément à IAS 39) et autres éléments non distribuables sur base des comptes annuels statutaires d'Intervest SA. Cette mesure alternative de performance est calculée sur base des comptes annuels consolidés de la société.

Application - L'EPRA résultat mesure le résultat des activités opérationnelles stratégiques, à l'exception (i) des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et (ii) du résultat sur portefeuille (bénéfices ou pertes réalisés ou non sur les immeubles de placement). Cela revient au résultat qui est influencé directement par la gestion immobilière et financière de la société, à l'exception de l'impact lié à la volatilité des marchés immobiliers et financiers.

Reconciliation en milliers €	31.12.2021	31.12.2020
Résultat net	104.741	46.060
Intérêts minoritaires	-6.641	-2.629
Résultat net (Part du Groupe)	98.100	43.431
Éliminer du résultat net (+/-):		
▪ Résultat sur ventes des immeubles de placement	-198	-1.670
▪ Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-66.020	-15.454
▪ Autre résultat sur portefeuille	11.205	9.083
▪ Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-4.217	2.311
▪ Intérêts minoritaires en relation avec ce qui précède	6.306	2.654
EPRA résultat	45.176	40.355

EPRA résultat par action basé sur la moyenne pondérée du nombre d'actions^o

Définition - L'EPRA résultat par action est l'EPRA résultat divisé par la moyenne pondérée du nombre d'actions. Cette mesure alternative de performance est calculée sur base des comptes annuels consolidés de la société.

Application - L'EPRA résultat par action mesure l'EPRA résultat par moyenne pondérée du nombre d'action et permet la comparaison avec le dividende brut par action.

Réconciliation		31.12.2021	31.12.2020
EPRA résultat (en milliers €)	A	45.176	40.355
Moyenne pondérée du nombre d'actions	B	25.983.006	25.164.126
EPRA résultat par action (en €)	=A/B	1,74	1,60

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 détenu par le public. Selon la définition d'EPRA et d'Euronext, il s'agit de tous les actionnaires détenant individuellement moins de 5% de la totalité des actions.

Gouvernance d'entreprise

La bonne gestion d'entreprise (corporate governance) est un instrument important pour améliorer constamment la gestion de la société immobilière et pour veiller aux intérêts des actionnaires.

Indicateurs EPRA Net Asset Value (NAV)

Définition - Net Asset Value (NAV) ajustée conformément aux Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines publiées par l'EPRA en octobre 2019 pour application à partir de 2020.

Application - Ajuste la VAN IFRS pour fournir aux parties prenantes l'information la plus pertinente sur la juste valeur des actifs et passifs d'une société investissant en immobilier sous trois différents scénarios:

- › L'EPRA Net Reinstatement Value (NRV) fournit une estimation du montant requis pour reconstituer l'entreprise à travers les marchés d'investissement en fonction de sa structure actuelle de capital et de financement, y compris le real estate transfer tax.
- › L'EPRA Net Tangible Assets (NTA) part de l'hypothèse que la société acquiert et cède des actifs, ce qui ferait se matérialiser certains impôts différés qui ne peuvent être éludés.
- › L'EPRA Net Disposal Value (NDV) représente la valeur revenant aux actionnaires de la société dans un 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..

	31.12.2021		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
en milliers €			
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère en IFRS	622.512	622.512	622.512
VAN diluée à la juste valeur	622.512	622.512	622.512
A exclure:	31.942	30.660	0
▪ 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	
A inclure :	49.362	0	-813
▪ Juste valeur des dettes à taux fixe			-813
▪ Droits de mutation	49.362		
VAN	703.816	653.172	621.699
Nombre d'actions dilué	26.300.908	26.300.908	26.300.908
VAN par action (en €)	26,76	24,83	23,64

en milliers €	31.12.2020		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère en IFRS	547.218	547.218	547.218
VAN diluée à la juste valeur	547.218	547.218	547.218
A exclure:	24.407	23.928	0
▪ Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	15.656	15.656	
▪ Juste valeur des instruments financiers	8.751	8.751	
▪ Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-479	
A inclure :	42.394	0	-2.180
▪ Juste valeur des dettes à taux fixe			-2.180
▪ Droits de mutation	42.394		
VAN	614.019	571.146	545.038
Nombre d'actions dilué	25.500.672	25.500.672	25.500.672
VAN par action (en €)	24,08	22,40	21,37

Interinvest

Interinvest est le nom abrégé d'Interinvest 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 est égale à la valeur d'investissement divisée par 1,025 (pour des immeubles d'une valeur supérieure à € 2,5 millions) ou à la valeur d'investissement divisée par 1,10/1,125 (pour des immeubles d'une valeur inférieure à € 2,5 millions). Pour les immeubles de placement situés aux Pays-Bas, détenus par les filiales néerlandaises, cela signifie que la juste valeur est égale à la valeur d'investissement divisée par 1,09.

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.

Marge d'exploitation⁹

Définition - La marge d'exploitation est le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par les revenus locatifs. Cette mesure alternative de performance est calculée sur base des comptes annuels consolidés de la société.

Application - La marge d'exploitation donne un indication sur la possibilité de la société de générer du bénéfice de ses activités d'exploitation, sans tenir compte du résultat financier, des impôts et du résultat sur portefeuille.

Réconciliation en milliers €		31.12.2021	31.12.2020
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	A	53.430	48.918
Revenus locatifs	B	65.056	61.303
Marge d'exploitation (%)	=A/B	82%	80%

Ratio de couverture des intérêts

Le ratio de couverture des intérêts est le rapport entre le résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille et le résultat financier (hors variations de la juste valeur des dérivés financiers).

Rendement

Le rendement est calculé comme étant le rapport entre les loyers contractuels (augmentés ou non de la valeur locative estimée des surfaces non occupés) et la juste valeur des immeubles de placement. Il s'agit d'un rendement brut, sans tenir compte avec les charges immobilières attribuables

Rendement brut du dividende

Le rendement brut du dividende est le dividende brut divisé par le cours boursier à la date de clôture.

Rendement d'une action

Le rendement d'une action au cours d'une certaine période correspond au rendement brut. Ce rendement brut est la somme (i) de la différence entre le cours boursier à la fin et au début de période et (ii) du dividende brut (donc le dividende avant déduction du précompte mobilier).

Rendement net

Le rendement net est calculé comme étant le rapport entre le loyer contractuel, augmenté de la valeur locative estimée sur vacance, moins les charges immobilières attribuables, et la juste valeur des immeubles de placement, disponibles à la location.

Rendement net du dividende

Le rendement net du dividende est le dividende net divisé par le cours boursier à la date de clôture.

Résultat net dilué par action

Le résultat net dilué par action est le résultat net tel que publié dans le compte de résultats, divisé par la moyenne pondérée du nombre d'actions adaptées à l'effet des actions ordinaires potentielles menant à la dilution.

Résultat net par action (Part du Groupe)^o

Définition - Le résultat net par action (Part du Groupe) est le résultat net, tel qu'il apparaît au compte de résultats, divisé par la moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires en circulation (i.e. le nombre total d'actions émises moins les actions propres) au cours de l'exercice. Cette mesure alternative de performance est calculée sur base des comptes annuels consolidés de la société.

Réconciliation		31.12.2021	31.12.2020
Résultat net (Part du Groupe) (en milliers €)	A	98.100	43.431
Moyenne pondérée du nombre d'actions	B	25.983.006	25.164.126
Résultat net par action Part du Groupe) (en €)	=A/B	3,78	1,73

Résultat sur portefeuille et résultat sur portefeuille (part du Groupe)^o

Définition - Le résultat sur portefeuille comprend (i) le résultat sur vente des immeubles de placement, (ii) les variations de la juste valeur des immeubles de placement, et (iii) l'autre résultat sur portefeuille. Cette mesure alternative de performance est calculée sur base des comptes annuels consolidés de la société.

Application - Le résultat sur portefeuille mesure les bénéfices et pertes réalisés ou non réalisés relatifs aux immeubles de placement, comparés à l'évaluation des experts immobiliers indépendants à la fin de l'exercice précédent.

Réconciliation en milliers €		31.12.2021	31.12.2020
Résultat sur vente des immeubles de placement		198	1.670
Variations de la juste valeur des immeubles de placement		66.020	15.454
Autre résultat sur portefeuille		-11.205	-9.083
Résultat sur portefeuille		55.013	8.041
Intérêts minoritaires		-6.306	-2.654
Résultat sur portefeuille (Part du Groupe)		48.707	5.387

Société immobilière réglementée (SIR)

Le statut de société immobilière réglementée est régi par la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, tel que modifié de temps en temps (la Loi SIR) et par l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, tel que modifié de temps en temps (l'Arrêté Royal SIR) ayant pour but d'encourager les investissements collectifs dans des biens immobiliers.

Société immobilière réglementée institutionnelle (SIRI)

La SIR institutionnelle est réglementée par la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, telle que modifiée de temps à autre (la Loi SIR), et l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, tel que modifié de temps à autre (l'Arrêté Royal SIR). Il s'agit d'une forme allégée de la SIR publique. Elle permet à la SIR publique d'étendre les aspects fiscaux propres à son régime à ses sociétés de périmètre et de réaliser des partenariats et projets spécifiques avec des tiers.

Taux d'endettement

Le taux d'endettement est calculé comme étant la relation de toutes les obligations (hors provisions et comptes de régularisation) hors les variations négatives de la juste valeur des instruments de couverture, par rapport au total des actifs. La méthode de calcul est conforme à l'article 31, §1 deuxième paragraphe de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014. Moyennant cet Arrêté Royal le taux d'endettement maximal pour la société immobilière est de 65%

Taux d'intérêt moyen des financements^o

Définition - Le taux d'intérêt moyen des financements de la société est calculé en divisant les charges d'intérêt nettes (sur base annuelle) par la dette moyenne pondérée de la période (sur base de l'utilisation quotidienne des financements (crédits auprès d'institutions financières, emprunts obligataires, etc.)). Cette mesure alternative de performance est calculée sur base des comptes annuels consolidés de la société.

Application - Le taux d'intérêt moyen des financements mesure le coût moyen des financements des dettes et permet de suivre l'évolution dans le temps, en fonction des évolutions de la société et des marchés financiers.

Réconciliation en milliers €		31.12.2021	31.12.2020
Charges d'intérêt nettes	A	6.997	7.638
Intérêts intercalaires activé	B	1.080	317
Dette moyenne pondérée de la période	C	459.768	397.690
Taux d'intérêt moyen des financements (sur base 360/365) (%)	=(A+B)/C	1,8%	2,0%

Taux d'occupation

Le taux d'occupation est calculé comme étant le rapport entre la valeur locative estimée (VLE) des espaces loués et la valeur locative estimée de l'ensemble du portefeuille disponible à la location, à la date de clôture.

Valeur d'acquisition d'un bien immobilier

C'est le terme à utiliser pour la valeur d'un bien immobilier lors de l'achat ou l'acquisition. Si des frais de mutation sont payés, ceux-ci sont compris dans la valeur d'acquisition.

Valeur d'investissement d'un bien immobilier

C'est la valeur de l'immeuble évalué par un expert immobilier indépendant, y compris les droits de mutation dont les droits d'enregistrement ne sont pas déduits. Cette valeur correspond au terme autrefois utilisé de "valeur d'investissement".

Valeur locative estimée (VLE)

La valeur locative estimée est la valeur locative déterminée par les experts immobiliers indépendants.

Valeur nette (juste valeur) par action

Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère (donc après déduction des intérêts minoritaires) divisés par le nombre d'actions en fin d'année (éventuellement après déduction des actions propres). Cela correspond à la valeur nette telle que définie à l'article 2, 23° de la Loi SIR.

La valeur nette (juste valeur) par action mesure la valeur de l'action sur base de la juste valeur des immeubles de placement et permet une comparaison avec le cours boursier.

Valeur nette (valeur d'investissement) par action^o

Définition - Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère (donc après déduction des intérêts minoritaires) augmenté de la réserve de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement, divisés par le nombre d'actions en fin d'année (éventuellement après déduction des actions propres). Cette mesure alternative de performance est calculée sur base des comptes annuels consolidés de la société.

Application - La valeur nette (valeur d'investissement) par action mesure la valeur de l'action sur base de la valeur d'investissement des immeubles de placement et permet une comparaison avec le cours boursier.

Réconciliation		31.12.2021	31.12.2020
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère (en milliers €)	A	622.512	547.218
Réserve de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (en milliers €)	B	42.084	30.210
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère - valeur d'investissement (en milliers €)	C=A+B	664.596	577.428
Nombre d'actions en fin d'année	D	26.300.908	25.500.672
Valeur nette (valeur d'investissement) par action (en €)	=C/D	25,27	22,64

Vélocité

La vélocité de l'action est calculée comme étant le rapport entre le nombre total d'actions traitées annuellement, divisé par le nombre total d'actions à la fin de la période.

Remarques? Questions? contact@invest.eu

Ce rapport financier annuel n'est pas un document d'enregistrement au sens de l'article 28 de la Loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés

Intervest Offices & Warehouses a rédigé son rapport annuel en Néerlandais. Intervest Offices & Warehouses a également traduit ce rapport annuel en français et en anglais. Aussi bien la version néerlandaise, française qu'anglaise de ce rapport annuel sont juridiquement contraignantes. Intervest Offices & Warehouses, représentée par son conseil d'administration, est responsable de la traduction et de la conformité des versions en français et en anglais. Toutefois, au cas de contradiction entre les versions linguistiques, la version néerlandaise a toujours priorité.

La version néerlandaise et la traduction française et anglaise de ce rapport annuel sont disponibles sur le site web de la société, www.invest.eu.

Dit jaarverslag is eveneens beschikbaar in het Nederlands.

This annual report is also available in English.



BEYOND
REAL
ESTATE



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Société immobilière
réglementée publique
de droit belge

Uitbreidingstraat 66
2600 Antwerpen
T +32 3 287 67 67

invest@invest.eu
www.invest.eu