

BEYOND
REAL
ESTATE

RÉSULTATS ANNUELS 2022



INTERVEST

OFFICES & WAREHOUSES

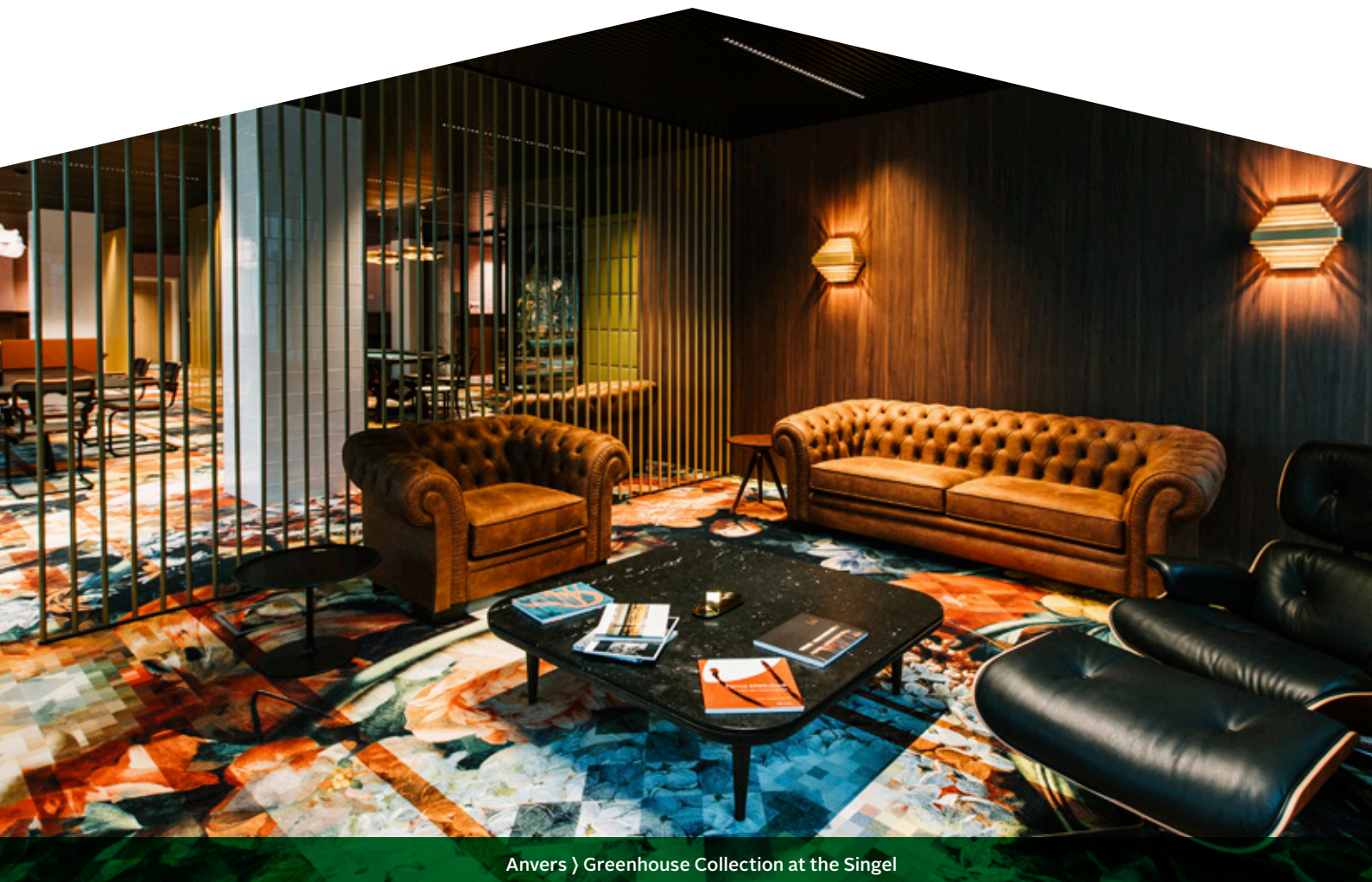


2022

- › **EPRA résultat:** € 45,4 million, une augmentation de 1% par rapport à 2021
- › **EPRA résultat par action:** € 1,71, une diminution de 2% par rapport à 2021
- › **Proposition dividende brut:** € 1,53 par action - au même niveau que pour 2021
- › **Engagement ESG:** Objectifs atteints, charte ESG rédigée et mise en œuvre du Green Finance Framework

Ambition pour 2025

- › Juste valeur du portefeuille immobilier > € 1,8 milliard
- › EPRA résultat par action € 1,85
- › Engagement ESG:
 - › 50% bâtiments verts
 - › 50% financements verts
 - › réduction des émissions de CO₂ conforme aux SBTi
- › Base solide d'un rendement croissant et du profil de risque provenant surtout du segment logistique, via une rotation des actifs bien réfléchie



Anvers) Greenhouse Collection at the Singel



Résumé

Résultats financiers solides et chiffres clés

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

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



Diegem › Greenhouse BXL



Engagement ESG

- › Objectifs ESG 2022 atteints:
 - › 32% de Green certified buildings
 - › 89% d'énergie solaire dans l'immobilier logistique
 - › 100% d'électricité provenant de sources renouvelables
 - › 81% de compteurs intelligents
 - › 206 bornes de recharge pour les véhicules électriques
 - › Engagement ESG montré en soumettant un premier questionnaire CDP (Climate Change) 2022
- › Stratégie #connect2022 réussie qui pose les jalons de la création d'une feuille de route détaillée visant à définir la politique ESG à long terme, liée aux trois fers de lance:
 - › Bâtiments à l'épreuve du temps et efficacité énergétique
 - › Santé et bien-être
 - › Intégrité et conformité
- › Mise en œuvre du Green Finance Framework
- › Les opérations propres à Interinvest sont déjà neutres en CO₂; pour les nouveaux développements et le portefeuille existant, les objectifs de réduction des émissions de CO₂ sont fixés suivant le pacte vert pour l'Europe

Création de valeur et orientation client

- › Accent mis sur les propres (re)développements, la création de clusters, une rotation bien réfléchiée des actifs et ESG/Innovation
- › Présence stratégique sur deux segments immobiliers: l'immobilier logistique en Belgique (47%) et aux Pays-Bas (26%) et les bureaux en Belgique (27%)
- › 220.000 m² de projets réceptionnés en 2022; à la fin de 2022, encore environ 283.000 m² de projets logistiques et réserves de terrain d'une valeur immobilière potentielle d'environ € 315 millions, avec capex encore à dépenser de € 182 millions
- › Réalisation d'une croissance réfléchiée de 49% du portefeuille immobilier depuis début 2020, dont 45% grâce à des acquisitions et des projets de développement
- › Des locataires diversifiés et solides
- › Poursuite de l'optimisation de la structure de financement:
 - › Taux d'intérêt moyen de 2,0%
 - › € 135 miljoen of 16% de financements verts
 - › Durée moyenne restante des lignes de crédit à long terme de 4,0 ans
 - › 72% de la dette est couverte contre la hausse des taux d'intérêt et ceci à long terme (moyenne de 5 ans)
 - › Tampon de liquidités suffisant grâce à € 200 millions de lignes de crédit non utilisées
- › Contrats de location types avec clause d'indexation liée à l'indice santé en Belgique et à l'indice des prix à la consommation aux Pays-Bas
- › Profil de gestion des risques d'Interinvest, en tant que SIR : surveillance continue des risques du marché, ainsi que des risques opérationnels, financiers, réglementaires et ESG pour contrôler les résultats et la situation financière
- › Evaluation de l'immobilier par des experts indépendants sur base trimestrielle permettant de visualiser rapidement les tendances afin de prendre des mesures proactives
- › Malgré les turbulences sur le marché des actions, l'action d'Interinvest résiste bien en 2022 et fait en moyenne mieux que l'indice EPRA Eurozone
- › Une analyse stratégique montre clairement quels bâtiments peuvent répondre aux attentes futures des utilisateurs en termes de durabilité et de bien-être; environ 86% de l'ensemble du portefeuille est à l'épreuve du temps, les 14% restants entrent dans un programme de redéveloppement ou sont désinvestis; la vente de trois immeubles de bureaux est en cours et la vente d'un site logistique non stratégique a été réalisée



#TeamInterinvest

- › Tous les (re)développements se font avec l'équipe interne, de sorte que la création de valeur reste au maximum au sein d'Interinvest
- › Attention permanente à la santé et au bien-être des employés par le biais d'une communication quotidienne sur la durabilité, le bien-être, la prévention, la collaboration, etc. via l'intranet, le programme Interinvest Wellnesst et la mise à disposition de formations adaptées
- › Ateliers lancés afin de répertorier la diversité de l'équipe, afin de fonctionner d'une manière qui soit optimale sur le plan de l'inclusivité

Prévisions 2023¹

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

Ambition pour 2025

- › Déploiement stratégie de croissance #connect2025
- › Juste valeur du portefeuille immobilier > € 1,8 milliard
- › EPRA résultat par action € 1,85
- › Net debt / EBITDA < 10x
- › Engagement ESG:
 - › 50% bâtiments verts
 - › 50% financement verts
 - › Réduction des émissions de CO₂ conforme aux SBTi
- › La base solide d'un rendement en augmentation et du profil de risque proviendra surtout du segment logistique – via une rotation des actifs bien réfléchie

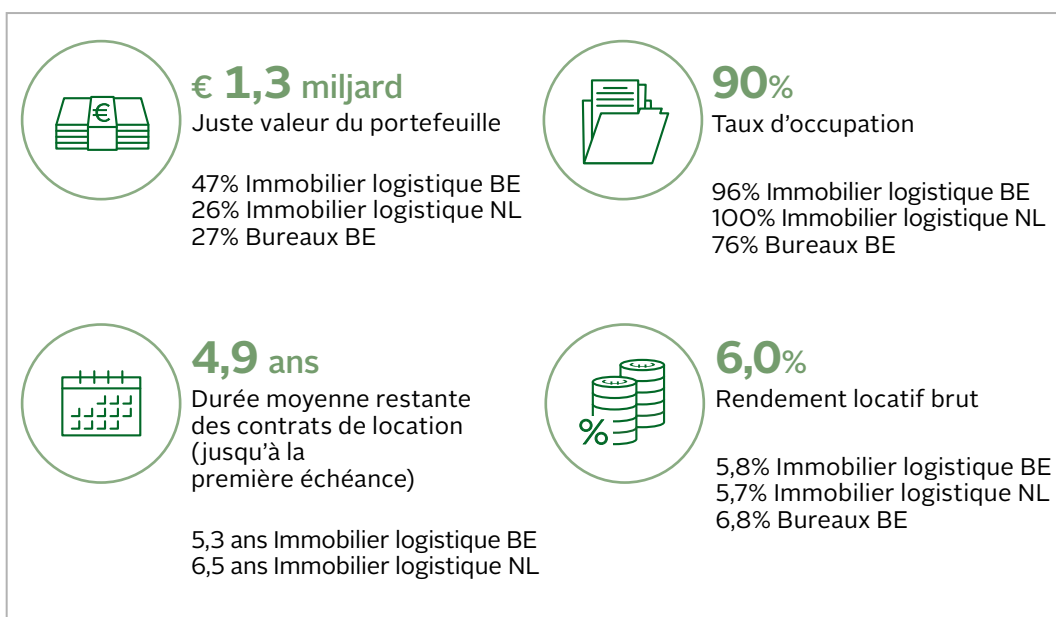
¹ Les prévisions sont basées sur les connaissances actuelles et l'estimation des fluctuations des taux d'intérêt, le plan de croissance stratégique #connect2025 et sauf circonstances imprévues (telles que les développements sur les marchés immobiliers et financiers et l'évolution de l'économie).



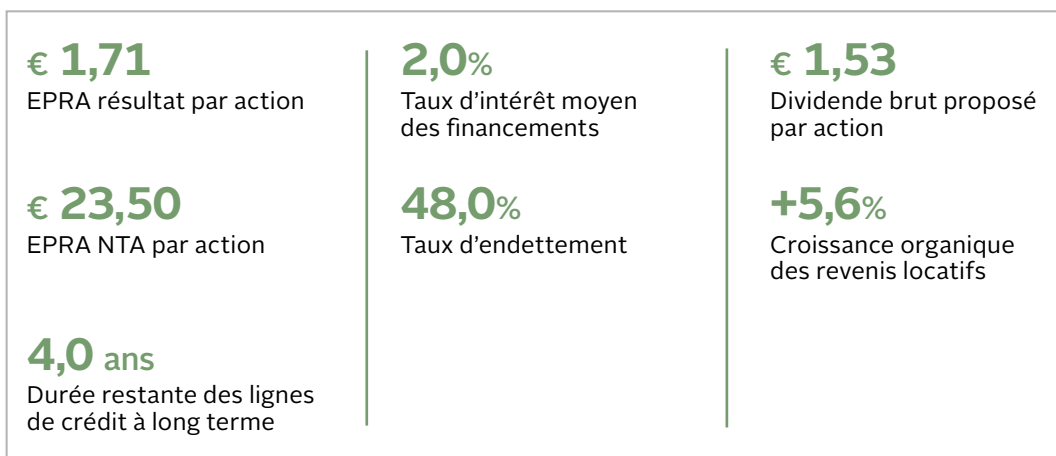
Anvers › Greenhouse Collection at the Singel

Chiffres clés 2022

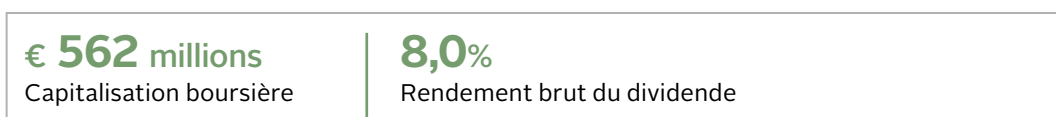
IMMOBILIER



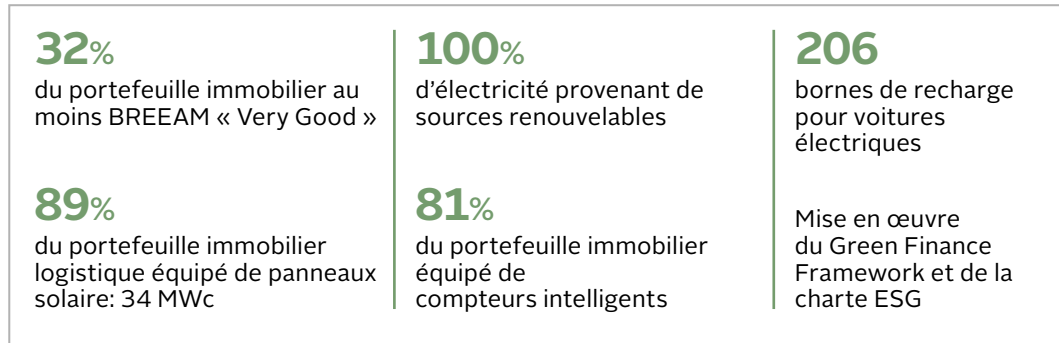
FINANCIER



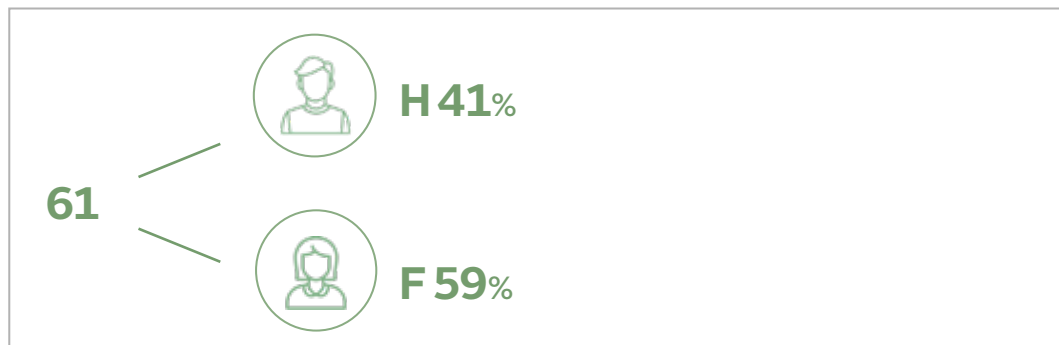
BOURSE



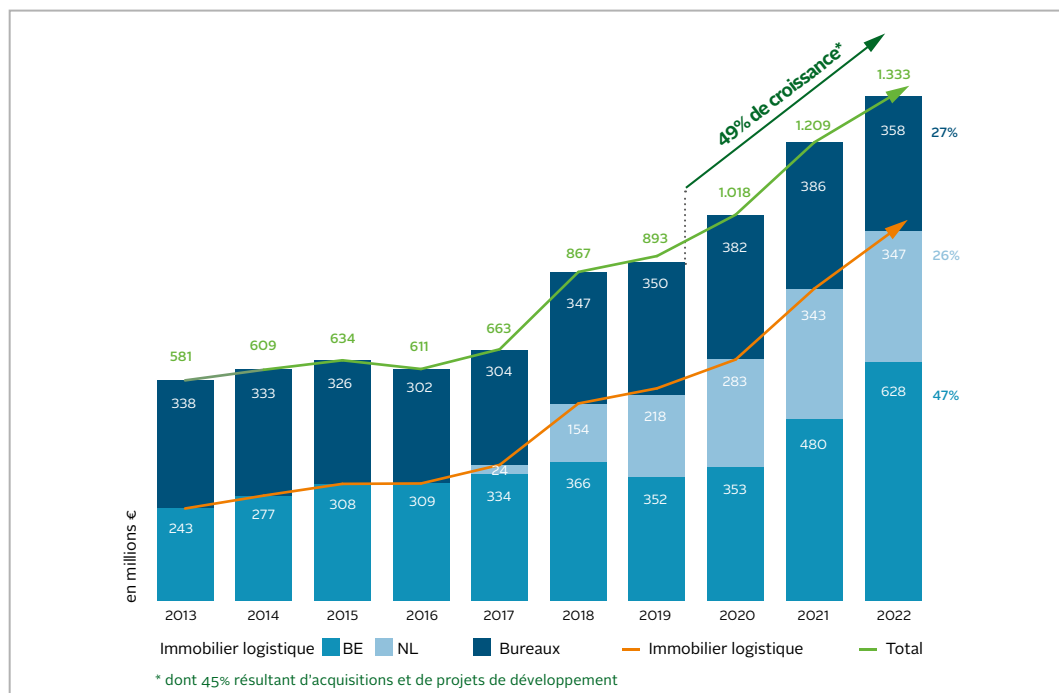
DURABILITÉ



TEAM



Juste valeur du portefeuille immobilier



Chiffres clés comparatifs

en milliers €	31.12.2022	31.12.2021
Chiffres clés immobiliers		
Juste valeur de l'immobilier	1.333.418	1.208.944
Juste valeur de l'immobilier disponible à la location	1.233.799	1.098.820
Rendement locatif brut sur immobilier disponible à la location (en %)	6,0%	6,4%
Rendement locatif brut sur immobilier disponible à la location en cas de location à 100% (en %)	6,7%	6,8%
Durée moyenne restante des contrats de location (jusqu'à la première échéance) (en années)	4,9	4,3
Durée moyenne restante des contrats de location du portefeuille logistique BE (jusqu'à la première échéance) (en années)	5,3	4,4
Durée moyenne restante des contrats de location du portefeuille logistique NL (jusqu'à la première échéance) (en années)	6,5	6,6
Durée moyenne restante des contrats de location des bureaux (jusqu'à la première échéance) (en années)	2,9	2,6
Taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille (en %)	90%	94%
Taux d'occupation du portefeuille logistique NL (en %)	100%	100%
Taux d'occupation du portefeuille logistique BE (en %)	96%	99%
Taux d'occupation des bureaux (en %)	76%	87%
Surface locative brute (en milliers de m ²)	1.259	1.111
Chiffres clés financiers		
EPRA résultat	45.467	45.176
Résultat sur portefeuille- part du Groupe	-26.010	48.707
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	32.257	4.217
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE	51.714	98.100
EPRA chiffres clés		
Nombre d'actions copartageantes	29.235.067	26.300.908
Moyenne pondérée du nombre d'actions	26.664.878	25.983.006
Cours boursier à la date de clôture (en €/action)	19,24	28,20
Valeur nette (juste valeur) (en €/action)	23,72	23,67
Valeur nette (valeur d'investissement) (en €/action)	25,37	25,27
Prime par rapport à la juste valeur nette (en %)	-18,9%	19%
Capitalisation boursière (en millions €)	562	742
Dividende brut (en €)	1,53 ¹	1,53
Rendement brut du dividende (en %)	8,0%	5,4%
Taux d'endettement (max. 65%)	48,0%	45,0%
Taux d'intérêt moyen des financements (en %)	2,0%	1,8%
Durée moyenne des financements à long terme (en années)	4,0	4,1
EPRA chiffres clés		
EPRA résultat (en € /action) (part du Groupe)	1,71	1,74
EPRA NTA (en €/action)	23,50	24,83
EPRA NRV (en €/action)	25,64	26,76
EPRA NDV (en €/action)	24,41	23,64
EPRA RIN (rendement initial net) (en %)	4,8%	5,3%
EPRA RIN ajusté (en %)	5,1%	5,4%
EPRA taux de vacance locative (en %)	9,9%	6,2%
EPRA ratio de coûts (frais directs de vacance inclus) (en %)	18,0%	17,9%
EPRA ratio de coûts (hors frais directs de vacance) (en %)	16,5%	16,5%
EPRA LTV (Loan-to-value) (en %)	47,9%	43,9%


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



Sommaire

Rapport immobilier	10
Portefeuille immobilier	10
Acquisitions en 2022	19
Acquisition après la date de clôture 2022	21
Projets en construction et potentiel de développement	22
Projets réceptionnés en 2022	22
Projets et réserves de terrain au 31 décembre 2022	23
Activités locatives et taux d'occupation	27
Durée des contrats de location	30
Environnement-Société-Gouvernance (ESG)	33
Rapport financier	44
Analyse des résultats	44
Bilan consolidé	47
Structure financière	49
EPRA Awards - Gold	52
Mise à jour stratégie de croissance	53
Prévisions	56
Calendrier financier 2023	59
Aperçu financier - résultats et bilan	60
Compte de résultats consolidés	60
Résultat global consolidé	61
Bilan consolidé	62
Annexes	63
Indicateurs clés de performance EPRA	63
Mesures alternatives de performance	68
Liste de terminologie	70

Mesures alternatives de performance

Les mesures alternatives de performance sont les mesures utilisées par Interinvest pour mesurer et suivre ses performances opérationnelles. Les mesures sont utilisées dans ce communiqué de presse, mais ne sont pas définies dans une loi ni dans les 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 concepts qu'Interinvest considère comme mesures alternatives de performance figurent dans un lexique disponible sur le site web www.interinvest.eu, intitulé « Lexique et mesures alternatives de performance » et en pièce jointe à ce communiqué de presse. 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. L'EPRA (European Public Real Estate Association) est une organisation qui promeut, aide à développer et représente le secteur immobilier européen coté en bourse afin de renforcer la confiance dans le secteur et d'augmenter les investissements dans l'immobilier coté en bourse en Europe. Pour de plus amples informations, veuillez consulter le site www.epra.com.



Rapport immobilier

En 2022, Interinvest Offices & Warehouses (ci-après « Interinvest ») a continué de mettre l'accent sur la création de valeur durable dans les projets en construction, aussi bien en Belgique qu'aux Pays-Bas. En outre, la politique de location dynamique et active, attentive aux attentes des locataires (potentiels), a pour résultat des KPI élevés, aussi bien pour le portefeuille existant que pour les projets. #TeamInterinvest réalise ainsi des étapes importantes de son plan de croissance stratégique et pose une base solide pour l'avenir.

Portefeuille immobilier

Vue d'ensemble du portefeuille

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

* Tous les concepts et leur calcul sont repris dans un lexique sur le site web www.interinvest.eu, appelé « Glossaire et mesures alternatives de performance » et en pièce jointe à ce Rapport annuel.



CHIFFRES CLÉS



€ 1,3 milliard

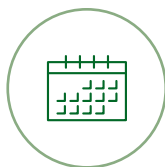
47% Immobilier
logistique BE
26% Immobilier
logistique NL
27% Bureaux



90%

Taux d'occupation

96% Immobilier
logistique Belgique
100% Immobilier
logistique Pays-Bas
76% Bureaux



4,9 ans

Durée moyenne res-
tante des contrats de
location (jusqu'à la pre-
mière échéance)

5,3 ans Immobilier
logistique Belgique
6,5 ans Immobilier logis-
tique Pays-Bas
2,9 ans Bureaux



6,0%

Rendement locatif brut

5,8% Immobilier
logistique Belgique
5,7% Immobilier
logistique Pays-Bas
6,8% Bureaux

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

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

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

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

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

- › Acquisition du projet de développement à Zeebrugge pour un montant de € 61 millions par le biais de l'acquisition d'actions d'une société dont la juste valeur de l'immobilier, y compris l'indemnisation de concession à payer, s'élève à environ € 50 millions au moment de l'acquisition
- › Acquisition d'immeubles disponibles à la location à Herstal, attenants au site existant, pour un montant de € 4 millions



- › Investissements dans des projets de développement et réserves de terrain à raison de € 75 millions, principalement des investissements dans Genk Green Logistics, Zeebrugge et la finition de Herentals Green Logistics
- › Investissements d'un montant de € 1 million en vue d'améliorer le portefeuille logistique existant en Belgique
- › Désinvestissement d'un site non stratégique à Huizingen ayant une juste valeur de € 8 millions au 31 décembre 2021
- › Augmentation de la juste valeur du portefeuille logistique de € 14 millions, soit 3%. Cette augmentation résulte de la prélocation de projets en construction à Herentals et Genk, du potentiel de développement futur qui s'est créé à Herstal en conséquence du site supplémentaire attendant et de quelques transactions locatives importantes de longue durée, entre autres à Puurs et à Duffel. Ces augmentations de valeur dans le portefeuille sont partiellement compensées par certains ajustements de rendement estimés par le conseiller externe dans le contexte économique actuel, et partiellement compensées par des augmentations de la VLE, conséquence du niveau actuel de l'indice.

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

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

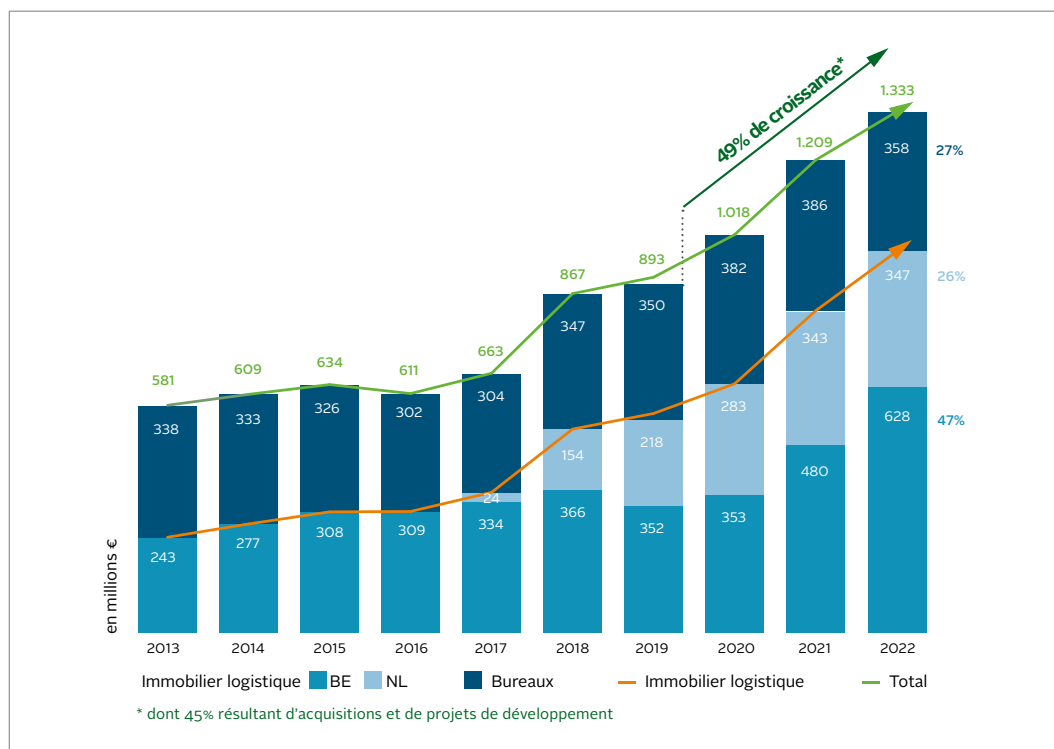


Anvers › Greenhouse Collection at the Singel



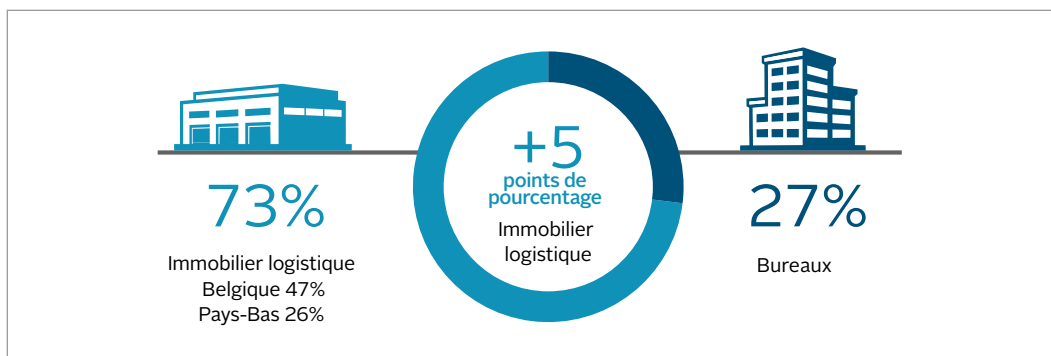
Dans le portefeuille de bureaux - baisse de la juste valeur de € 29 millions ou 7%

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





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 rapport entre les trois segments du portefeuille. La part logistique du portefeuille augmente de 5 points de pourcentage et passe à 73% (68% fin 2021). L'immobilier logistique en Belgique s'élève à 47% du portefeuille, le portefeuille logistique aux Pays-Bas représente 26% du portefeuille. Le portefeuille de bureaux représente 27% (32% fin 2021).

49% croissance du portefeuille depuis début 2020

Segment	Juste valeur (€ 000)	Loyer contractuel (€ 000)	Proportion dans le portefeuille (%)	Valeur d'acquisition* (€ 000)	Valeur assurée (€ 000)
Bureaux disponibles à la location	330.686	22.627	25%	302.182	465.480
Immobilier logistique disponible à la location en Belgique	565.502	32.811	42%	479.216	384.796
Immobilier logistique disponible à la location aux Pays-Bas	337.611	19.176	26%	286.672	228.607
Immobilier disponible à la location	1.233.799	74.614	93%	1.068.070	1.078.883
Réserves de terrain logistique Belgique	24.161	n/a	2%	24.161	n/a
Réserve de terrains logistique Pays-Bas	3.248	n/a	2%	3.248	n/a
Projets en construction - logistique Belgique	38.788	1.677	3%	29.376	n/a
Projets en construction - logistique Pays-Bas	6.417	546	0%	8.123	n/a
Projets en construction - bureaux	27.005	0	2%	64.090	72.286
Projets de développement	99.619	2.223	7%	128.999	n/a
TOTAL	1.333.418	76.837	100%	1.197.069	1.151.169

* Y compris investissements activés.

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



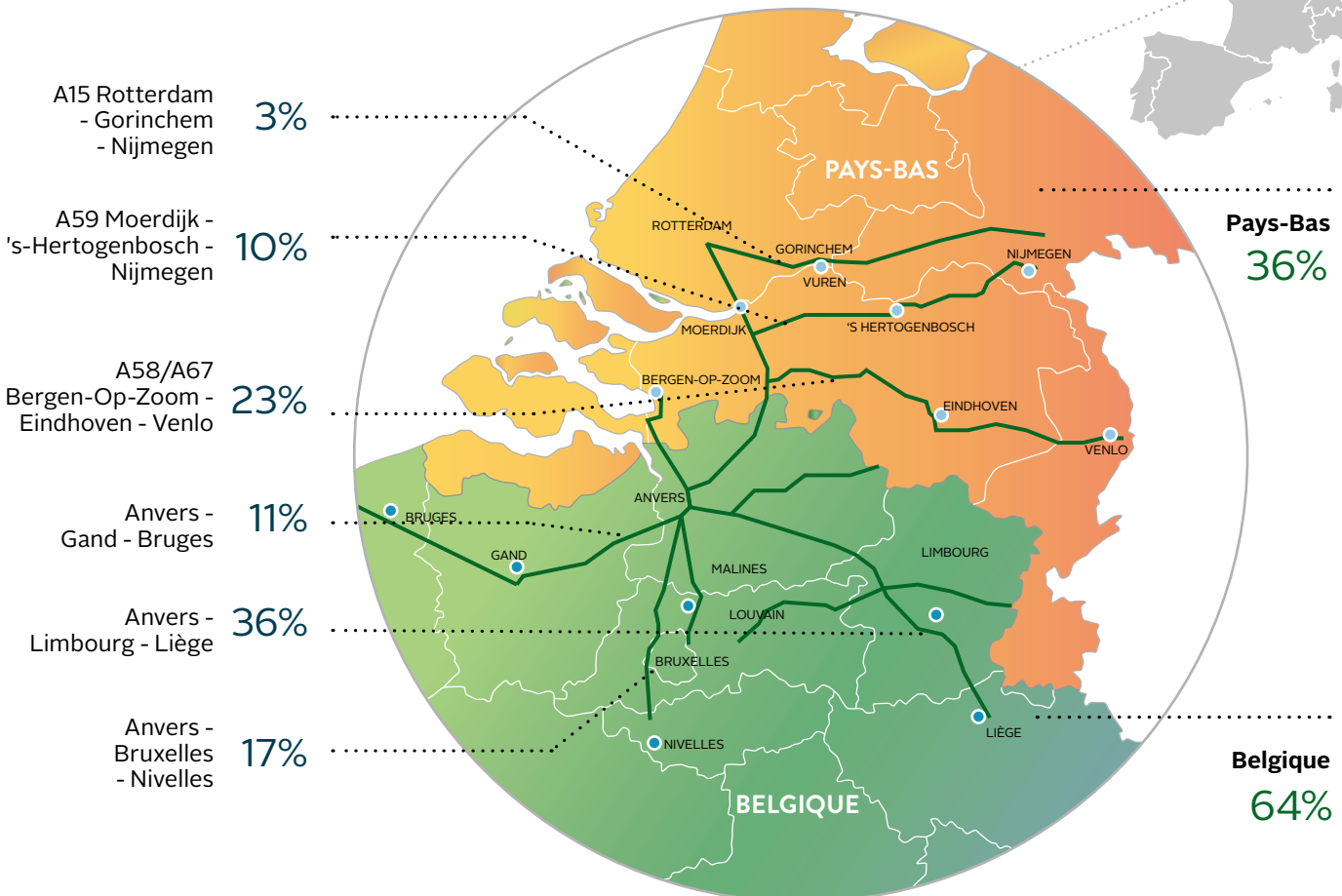
Répartition géographique du portefeuille¹

Intervest investit dans des bâtiments logistiques en Belgique et aux Pays-Bas et dans des immeubles de bureaux en Belgique, des bâtiments 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 dans des clusters.

Immobilier logistique

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

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



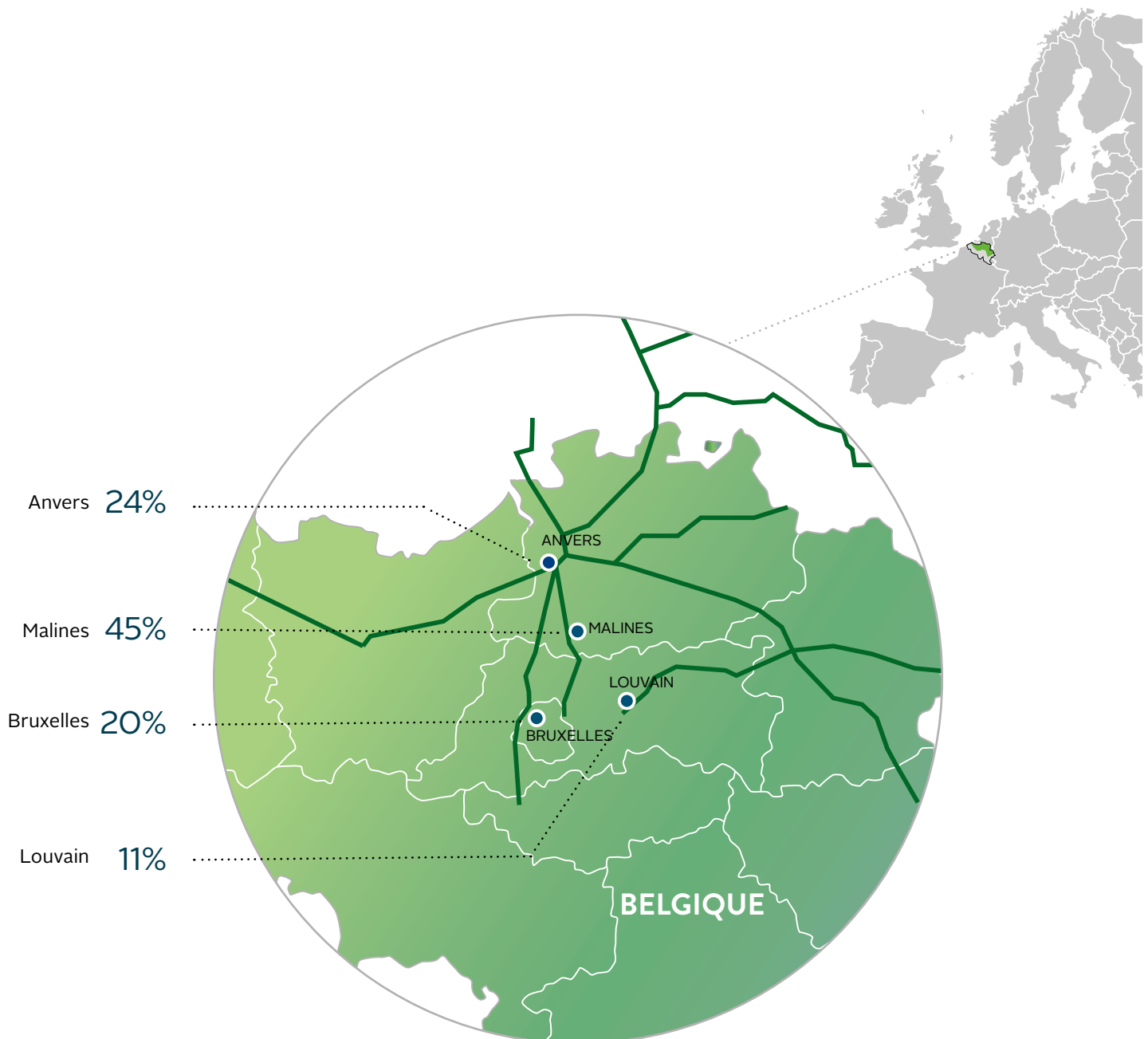
¹ Pourcentages sur base de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2022.



Bureaux

L'accent stratégique dans le **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.

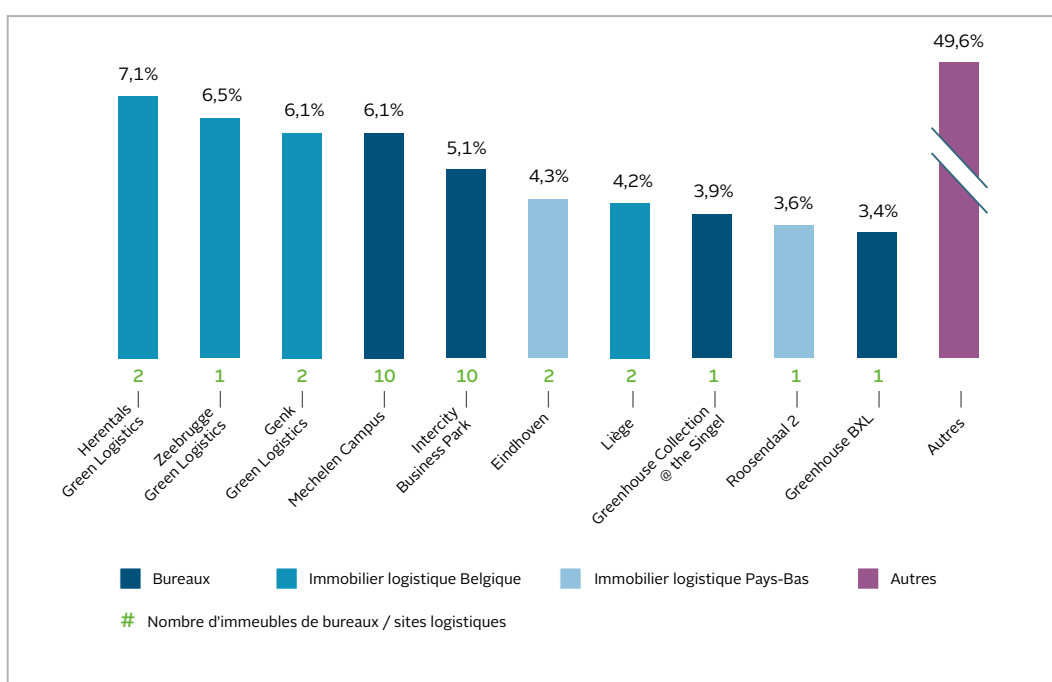
Interinvest aspire à des immeubles de bureaux de qualité dans des endroits attrayants et facilement accessibles avec une population d'étudiants importante, comme Anvers (24%), Malines (45%), Bruxelles (20%) et Louvain (11%).





Répartition des risques des immeubles¹

Interinvest vise à obtenir une répartition optimale des risques et cherche à limiter la part relative des immeubles et complexes individuels dans l'ensemble du portefeuille. Herentals Green Logistics, avec une surface logistique louable d'environ 104.500 m² (c'est-à-dire sans le bâtiment de bureaux et de stationnement sur le site), est le site le plus important du portefeuille au 31 décembre 2022, exprimé sur la base de la juste valeur. Le complexe de bureaux Mechelen Campus et Intercity Business Park se composent de plusieurs immeubles de bureaux.



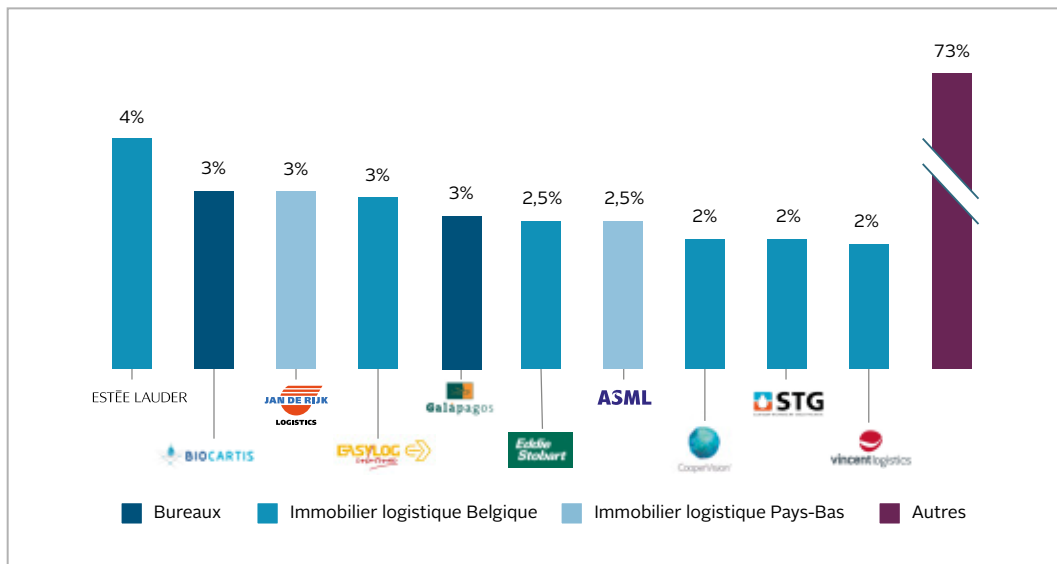
¹ Pourcentages sur base de la juste valeur de l'immobilier disponible à la location à la fin de l'année 2022



Répartition des risques selon les locataires¹

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

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



¹ Pourcentages sur base des loyers annuels contractuels au 31 décembre 2022.



Acquisitions en 2022

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

Les acquisitions réalisées par Interinvest en 2022 concernent des acquisitions dans le segment logistique. Toutes les transactions ont été financées par les lignes de crédit existantes et disponibles d'Interinvest auprès d'institutions financières. Un placement privé accéléré (« ABB ») a également été réalisé au cours du mois de décembre 2022 pour renforcer les fonds propres. De plus amples informations concernant cette transaction et sur les financements en général sont disponibles dans le Rapport financier - Structure financière.

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

Interinvest a acquis à Herstal, Zone Industrielle « Hauts Sarts », un site de 10.666 m² avec des bâtiments, à destination purement industrielle/logistique, ayant une valeur d'investissement d'environ € 3,8 millions. Interinvest possède déjà sur cette zone industrielle un site d'environ 15 ha avec des clients en forte croissance, ce qui fait que cette acquisition s'inscrit dans la stratégie de cluster du segment logistique. Le site bénéficie d'une excellente accessibilité grâce à sa situation proche de la jonction de plusieurs autoroutes. Situé à côté de Liège, Herstal est un lieu avec une disponibilité limitée et une forte demande d'objets immobiliers aux propriétés similaires, notamment en raison de l'importance croissante de l'aéroport de Bierset.

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

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

La convention de sale-and-lease-back prévoyait également, attenante à l'entrepôt déjà existant, une extension de 3.650 m² d'entrepôt neuf, créant ainsi un total de 6 000 m² d'espace logistique en plus de l'espace de bureaux. Comme prévu, ce nouveau bâtiment ayant une valeur d'investissement d'environ € 4,7 millions a été réceptionné au premier trimestre 2022 et répond à des normes de qualité élevées.



Pays-Bas - Breda) Nouwens Transport Breda



Zeebrugge (BE): acquisition d'un projet logistique durable de 73.000 m² auprès d'un consortium chinois de développeurs

Interinvest acquiert¹ 100% des actions de Lingang Overseas Zeebrugge Modern Industrial Park Development Company nv et reçoit ainsi 15 ha de terrain en concession dans la zone portuaire Port of Antwerp-Bruges à Zeebrugge. La zone portuaire, qui connaît ces dernières années une forte croissance dans le trafic de conteneurs, est considérée comme un atout stratégique dans le portefeuille immobilier.

Le projet de nouvelle construction logistique state-of-the-art comprend une surface locative totale d'environ 110.000 m², dont environ 73.000 m² d'entrepôts, environ 4.000 m² d'espace de bureaux, un espace extérieur de stockage/stationnement pour camions d'environ 32.000 m² et un vaste parking. Le prix d'acquisition du bien immobilier pour le calcul du prix des actions s'élève à environ € 78 millions.

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

Waalwijk (NL): bâtiment logistique durable

Interinvest acquiert un bâtiment logistique durable situé Mechie Trommelenweg 8 dans le parc d'affaires Haven 8 à Waalwijk. Il s'agit d'une acquisition off market d'un immeuble entièrement loué qui a été cédé à Interinvest à la date du 30 juin 2022 pour la somme totale de € 23 millions.

Le bâtiment, réceptionné en 2019, comprend environ 16.500 m² d'espaces d'exploitation, dont 650 m² de bureaux, et est situé sur une parcelle d'environ 21.000 m². Après réception, il a été loué à Base Logistics Group pour plusieurs années à des conditions conformes au marché, pour utilisation par Healthlink Europe, tous deux faisant partie de Staci Group.

1 Voir communiqué de presse du 25 avril 2022: « Interinvest voit une opportunité dans le port de Zeebrugge, avec l'acquisition d'un projet logistique de 73.000 m² auprès d'un consortium chinois de développeurs ».

2 Voir communiqué de presse du 11 octobre 2022: « Interinvest accueille à Zeebrugge Green Logistics Easylog Solutions, le premier locataire propre depuis l'acquisition au port de Zeebrugge ».





Acquisition après la date de clôture 2022

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

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

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

Cette acquisition représente une expansion importante du cluster déjà existant avec lequel Interinvest renforce encore sa position dans le port de Gand.

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





Projets et potentiel de développement

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

Projets réceptionnés en 2022

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

	Segment	Type	GLA en m ²	Réception	BREEAM
Genk Green Logistics	Logistique BE	Développement	11.000	T2 2022	Excellent
Genk Green Logistics	Logistique BE	Développement	11.000	T2 2022	Excellent
Genk Green Logistics	Logistique BE	Développement	21.000	T2 2022	Excellent
Genk Green Logistics	Logistique BE	Développement	9.000	T3 2022	Excellent
Greenhouse Collection at the Singel - Anvers	Bureaux BE	Redéveloppement	16.000	T4 2022	Excellent
Herentals Green Logistics	Logistique BE	Développement	42.000 ¹	T1 2022	Excellent
Zeebrugge Green Logistics	Logistique BE	Développement	110.000 ²	T4 2022	Excellent
PROJETS RÉCEPTIONNÉS EN 2022			220.000		

1 L'ensemble du site réceptionné comprend 42.000 m², dont 22.000 m², liés à la location à STG, avaient déjà été réceptionnés en 2021.

2 Ce site été acquis en 2022 et a été réceptionné au T4 2022. La surface locative totale de ce site s'élève à environ 110.000 m², dont 73.000 m² dédiés à la logistique, 4.000 m² d'espace de bureaux, 32.000 m² de parc à remorques/conteneurs et 85 emplacements de parking extérieurs. 86% sont déjà loués à compter de février 2023. Voir section «Acquisitions en 2022» pour de plus d'informations.



Projets et réserves de terrain au 31 décembre 2022

La surface locative potentielle des projets et réserves de terrain s'élève à 283.000 m² au 31 décembre 2022.

Sur base des données actuelles du marché immobilier, Interinvest s'attend à une valeur possible d'environ € 315 millions pour l'ensemble de ses projets, principalement dans les segments logistiques des Pays-Bas et de Belgique. Par rapport à la valeur de l'ensemble des investissements immobiliers au 31 décembre 2022, cela signifie une augmentation future possible de la valeur du portefeuille immobilier sur une période 2023 - 2025 d'environ € 218 millions. Ceci est compensé par un capex encore à dépenser de € 182 millions. Le rendement sur le coût pour ce potentiel de développement est d'environ 6,1% sur la base des données actuelles du marché immobilier. Voici un aperçu de ces projets et des réserves de terrain au 31 décembre 2022.

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



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

Au 30 mars 2022, la réception de Herentals Green Logistics a été annoncée¹. Ce cluster durable d'espaces logistiques et de bureaux a été rendu possible par la combinaison des immeubles logistiques existants à Herentals avec le site acquis en mai 2020 comprenant un immeuble de bureaux et une position de terrain. Cette expansion du portefeuille immobilier de l'époque a donné naissance à un terrain de 18 ha au total qui, sous la supervision de #TeamInterinvest, a permis un réaménagement à grande échelle selon les normes BREEAM « Excellent ».

En plus des sites existants, d'une superficie de 50.912 m², Herentals Green Logistics dispose désormais d'environ 39.000 m² supplémentaires d'entrepôts et d'un cross-dock, d'environ 3.000 m² d'espaces de bureaux et propose également une tour de stationnement sur cinq niveaux avec plus de 400 places de parking.

Au 31 décembre 2022, le site comprend encore un projet en construction. Ce projet a été lancé au cours du troisième trimestre de 2022 et la réception est prévue durant le premier trimestre de 2023. Le projet prévoit une unité logistique supplémentaire de 8.000 m² avec 1.500 m² de mezzanine et 500 m² de bureaux, en plus du site déjà réceptionné de 42.000 m². Ce projet supplémentaire de 10.000 m² a été entièrement loué à Fox International Group (Rather Outdoors) à la fin du mois d'octobre 2022, ce qui fait que l'ensemble du site est loué.

¹ Voir communiqué de presse du 30 mars 2022: « Avec la réception de Herentals Green Logistics, Interinvest réalise en Campine un cluster business d'environ 120.000 m² à l'épreuve du temps. »



Herentals) Herentals Green Logistics



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

Année réussie du point de vue commercial avec déjà environ 50% des 250.000 m² disponibles (pré)loués

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

Deux locataires, Eddie Stobart Logistics Europe et P&O Ferrymasters, se sont installés dans les unités réceptionnées dans le courant de 2021. Les revenus locatifs de ces trois unités, soit 35.000 m² au total, sont repris dans l'EPRA résultat du premier trimestre 2022.

Par ailleurs, trois autres contrats de location ont été signés dans le courant de 2021.

- › Avec le locataire Neovia Logistics, pour un entrepôt de plus de 10.000 m² avec 1.000 m² de mezzanine et 500 m² de bureaux.
- › Avec le locataire Nippon Express Belgium, pour un entrepôt de plus de 21.000 m², bureaux compris.
- › Avec Eddie Stobart Logistics Europe pour deux unités supplémentaires de 20.000 m² au total.

Ces unités ont entre-temps été réceptionnées, de sorte qu'elles commencent également à générer des revenus locatifs.

Début avril 2022, un cinquième acteur majeur, en même temps le premier acteur local, a été recruté moins d'un an après le début de la commercialisation. Le contrat de location avec Konings pour des unités à construire d'environ 30.000 m² a été conclu pour 20 ans et est reconductible deux fois pour une durée de 9 ans. La construction sera assurée par MG Real Estate qui, en tant que partenaire de Genk Green Logistics (joint-venture entre Interinvest et Group Machiels), est responsable de la réalisation du complexe logistique et semi-industriel sur l'ancien site Ford à Genk. La réception de ces unités est prévue pour la première moitié de 2023.

Grâce à ce nouveau contrat de location built-to-suit, le nombre total de m² loués sur le site augmente pour atteindre plus de 100.000 m², soit environ 50% de la surface totale disponible de 250.000 m². De plus amples informations concernant ce projet peuvent être consultées sur www.genkgreenlogistics.be.



Genk) Genk Green Logistics



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

Un bâtiment déjà iconique le devient encore plus

Le projet de redéveloppement de bureaux Greenhouse Collection at the Singel se déroule comme prévu. Intervest a acquis¹ le bâtiment prestigieux, qui bénéficie d'un emplacement exceptionnel le long du Singel à Anvers, en novembre 2020, dans la phase initiale du redéveloppement. À l'issue du trajet de rénovation durable et tourné vers l'avenir, cet immeuble de bureaux state-of-the-art est l'un des immeubles de bureaux phares à Anvers.

Le bâtiment, avec un concept de bureau qui intègre des éléments des hubs Greenhouse existants d'Interinvest et les relie à une expérience de bureau exclusive, a été réceptionné fin 2022. La commercialisation du bâtiment bat son plein maintenant qu'il peut être visité et que l'on peut goûter à l'ambiance. Au dernier trimestre de 2022, Intervest a accueilli ses premiers locataires, Kangaroot, Realis et Kebony. Kangaroot et Realis occupent chacun environ 560 m², Kebony occupe environ 370 m². De nouveaux contrats supplémentaires ont été conclus au cours du mois de janvier 2023, pour la location d'un espace privé d'environ 1.150 m² et quelques contrats de serviced offices, portant le taux d'occupation de l'immeuble à 28% à la fin du mois de janvier 2023.

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

My Jewellery loue un entrepôt built-to-suit d'environ 10.000 m² développé par Intervest, pour une période de 10 ans, dans le parc d'affaires De Rietvelden à 's-Hertogenbosch².

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

- 1 Voir communiqué de presse du 18 novembre 2020: « Intervest acquiert un prestigieux projet de bureaux à un emplacement de premier ordre à Anvers. »
- 2 Voir communiqué de presse du 2 juin 2022: « Intervest Offices & Warehouses construit un entrepôt built-to-suit haut de gamme d'environ 10.000 m² pour My Jewellery à 's-Hertogenbosch. »



Anvers) Greenhouse Collection at the Singel



Activités locatives et taux d'occupation

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

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

Dans le **portefeuille logistique de Belgique**, un contrat de location à long terme a été conclu dans le courant du mois d'octobre 2022 avec Easylog Solutions à Zeebrugge Green Logistics, un importateur de panneaux solaires de Chine. Le contrat de location représente environ 48.400 m² et a été conclu pour une période de 10 ans à des conditions conformes au marché.

À Herstal, une prolongation et extension a été signée avec le locataire existant Vincent Logistics, ce qui fait qu'environ 35.600m² et le loyer annuel de € 1,6 millions s'y rapportant sont à nouveau prolongés pour une durée de 6 ans.

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

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

Sur les sites de Herentals, Herentals Green Logistics, tout l'espace disponible est loué au 31 décembre 2022. Un contrat avec extension a été signé avec le locataire Yusen Logistics, un locataire existant du site d'origine, afin de déménager vers les parties réceptionnées en 2022 sur le nouveau site. Les nouveaux contrats de location portent sur environ 20.000 m². Un contrat a été signé avec un nouveau locataire, Sumitomo Warehouses (Europe), pour la partie libérée par Yusen sur l'ancien site. Le contrat de location d'environ 13.500 m² a été signé pour une période totale de 9 ans. Un contrat de location a également été signé avec Fox International group (Rather Outdoors) fin octobre 2022 pour le projet logistique en cours de construction de 8.000 m² avec 1.500 m² de mezzanine et 500 m² de bureaux pour une durée de 10 ans. L'achèvement de ce projet de 10.000 m² est prévu pour le premier trimestre de 2023.

Dans le complexe logistique de Wilrijk, Toyota Material Handling a libéré l'unité de 3.128 m² à compter du 30 juin 2022. Depuis le 1^{er} juillet, Contaynor bv (nom commercial: Andy) y a emménagé et cette entreprise fait ses premiers pas à Anvers. Interinvest est heureuse de participer à faciliter les ambitions de croissance de Contaynor avec un contrat de location de neuf ans.

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

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



Dans le portefeuille logistique de Belgique, un total d'environ 194.500 m² a été renouvelé ou étendu au cours de 2022 pour un loyer annuel contractuel total de € 8,6 millions.

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

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

Au cours du dernier trimestre de 2022, Interinvest a conclu une prolongation du contrat de location existant avec ASML, entreprise de haute technologie, fournisseur de machines pour l'industrie des semi-conducteurs utilisées pour la fabrication de puces. La propriété, connue sous le nom de Silver Forum sur le terrain de Eindhoven Airport, a une superficie de 28.742 m². Le contrat de location existant a débuté le 1^{er} janvier 2015 pour une durée de 9 ans et se termine le 31 décembre 2023. L'extension actuelle du contrat de location commence le 1^{er} janvier 2024 et durée 10 ans, aux conditions conformes au marché.

Dans le portefeuille logistique des Pays-Bas, au cours de l'année 2022, un total d'environ 62.800 m² ont été renouvelés ou étendus pour un loyer annuel contractuel total de € 3,9 millions.



Pays-Bas- 's-Hertogenbosch) Rietvelden



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

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

Au cours du quatrième trimestre, les premiers contrats de location ont été signés juste avant l'inauguration du prestigieux projet de bureaux Greenhouse Collection. Kangaroot et Realis occupent chacun environ 560 m² respectivement, Kebony occupe 360 m². Tous signent un contrat 6/9.

Dans le portefeuille de bureaux, un total d'environ 28.650 m² a été renouvelé ou étendu au cours de l'année 2022 pour un loyer annuel contractuel total de € 4,3 millions.

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

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

Pour le portefeuille de bureaux, il s'agit de Greenhouse Collection, dont la commercialisation bat toujours son plein au 31 décembre 2022. Ce n'est pas surprenant en soi, car maintenant que le prestigieux immeuble de bureaux d'une superficie locative de quelque 15.800 m² et d'une valeur locative estimée à plus de € 3 millions est entièrement terminé, l'aspect et l'ambiance du bâtiment ne peuvent être pleinement perçus que lors de la visite des locataires potentiels.

Comme indiqué plus haut, les premiers contrats de location ont été enregistrés juste après la réception, de sorte qu'en fin d'année, l'immeuble de bureaux a un taux d'occupation de 19% et pèse donc sur le taux d'occupation global du portefeuille de bureaux (7 points de pourcentage). De nouveaux accords supplémentaires ont été conclus au cours du mois de janvier 2023, pour la location d'un espace privé d'environ 1.150 m² et quelques contrats pour des serviced offices, portant le taux d'occupation du bâtiment à 28 % à la fin du mois de janvier 2023.

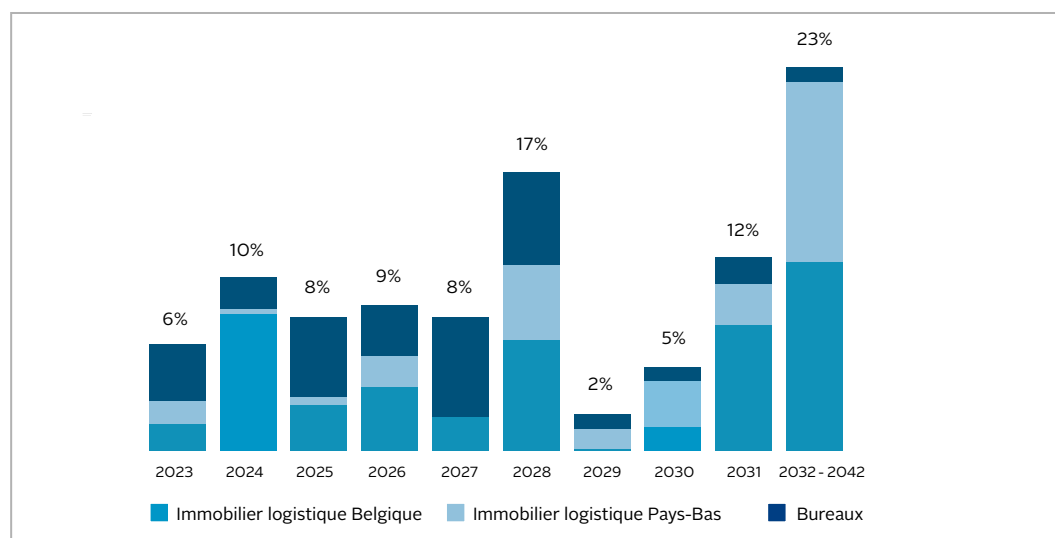
Dans le portefeuille logistique de la Belgique, Zeebrugge Green Logistics a été réceptionné au cours du quatrième trimestre. Au 31 décembre 2022, le taux d'occupation de ce site de grande envergure nouvellement développé, avec une surface locative d'un peu moins de 110.000 m², est de 71 %. En février 2023, une location supplémentaire fait passer le taux d'occupation de ce site à 86 %. Ici aussi, la commercialisation de l'espace disponible bat son plein et le reste de l'espace logistique devrait être loué dans un avenir proche, de sorte que le taux d'occupation du portefeuille logistique belge devrait à nouveau atteindre 100 %.



Durée des contrats de location¹

Échéance finale des contrats dans l'ensemble du portefeuille

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



Parmi les contrats arrivant à échéance finale le 31 décembre 2022 ou en 2023, 3%, soit un loyer annuel de € 2,5 millions, concernent le portefeuille de bureaux. Cela concerne quelque 35 plus petits contrats, principalement à Malines. 2%, soit un loyer annuel de € 1,2 million arrive à échéance dans le portefeuille logistique en Belgique (6 contrats) et 1%, soit un loyer annuel de € 1,1 million, dans le portefeuille logistique aux Pays-Bas (1 contrat).

Interinvest anticipe à temps ces échéances futures et examine actuellement les différentes possibilités en termes de prolongations ou de relocations. Sur la totalité des contrats de location, 84% ont une échéance finale après 2024.

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.

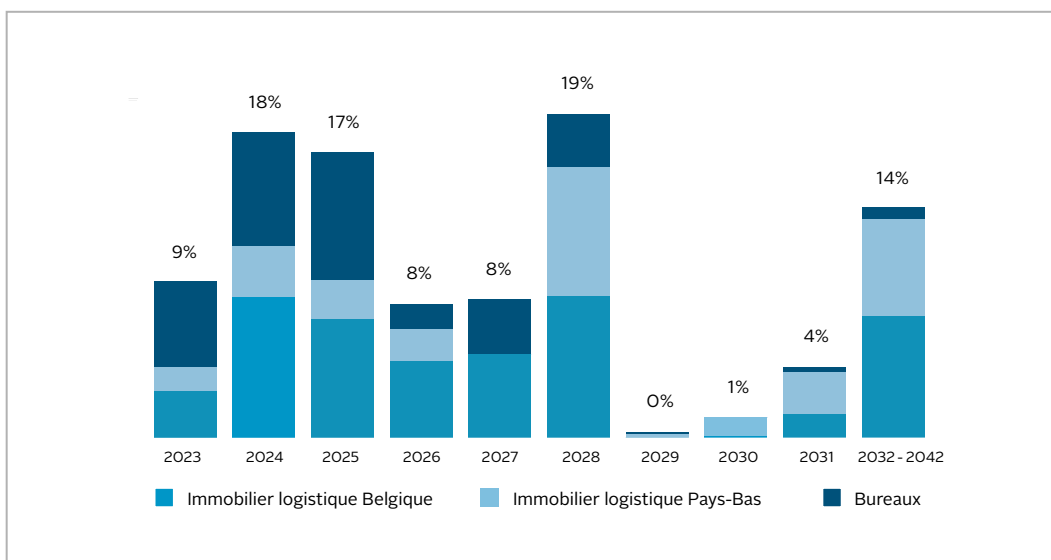


Prochaine échéance des contrats dans l'ensemble du portefeuille

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

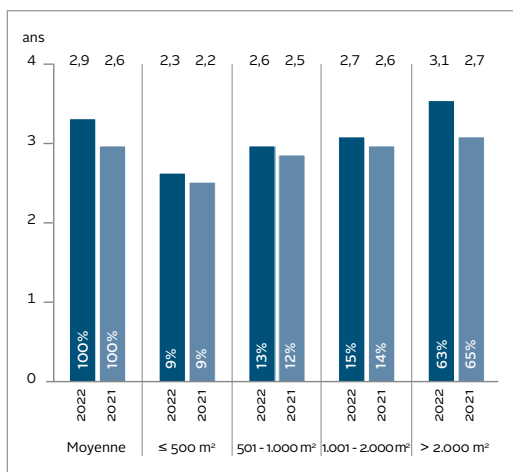
Ce graphique montre le scénario hypothétique au 31 décembre 2022 dans le cas où chaque locataire résilierait son contrat de location à la première échéance intermédiaire. Il s'agit du pire scénario imaginable. En moyenne, les locataires partis en 2022 ont seulement résilié après une période de location de 7,9 ans (9,5 ans pour les locataires partis en 2021).

Sur base des revenus locatifs annuels, au 31 décembre 2022, 9% des contrats ont une prochaine échéance en 2023. 5% d'entre eux sont des contrats de location dans le portefeuille de bureaux, 3% dans le portefeuille logistique belge et 1% dans le portefeuille logistique néerlandais.





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



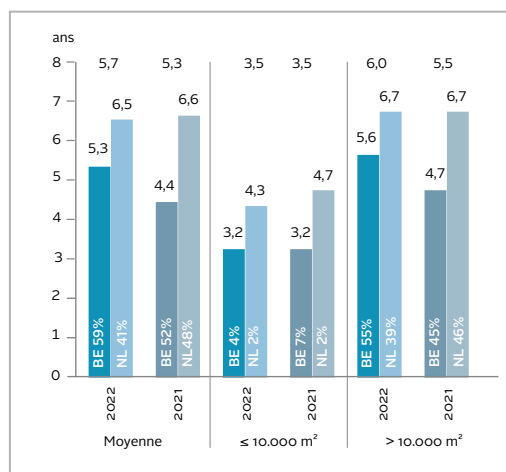
Pour les **bureaux**, la durée moyenne de location jusqu'à la prochaine échéance (WALB) se situe à 2,9 ans au 31 décembre 2022 (2,6 ans au 31 décembre 2021).

Pour les plus gros locataires (plus de 2.000 m²), qui représentent 63% des revenus locatifs restants et ont donc un impact important sur les résultats d'Interinvest, la prochaine échéance est située à 3,1 ans (2,7 ans au 31 décembre 2021).

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

Au 31 décembre 2022, la durée moyenne restante des contrats du portefeuille de bureaux est de 2,9 ans, contre 2,6 ans au 31 décembre 2021.

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



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

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

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



Environnement-Société-Gouvernance (ESG)

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

Interinvest veut répondre aux normes les plus élevées en matière de durabilité, tant au niveau du portefeuille que du financement. En effet, Interinvest a une vision très large de la durabilité et s'engage à établir une relation à long terme avec toutes ses parties prenantes. Outre les objectifs concrets et mesurables de la stratégie #connect2025 en matière de bâtiments durables, cette vision large se traduit aussi par une politique transparente et intégrée qui prête également attention à la santé et au bien-être des clients et des employés.

Interinvest évalue en permanence dans quelle mesure ses processus d'investissement et de gestion sont conformes aux **standards** normatifs internationaux suivants:

- > Les 17 objectifs de développement durable (ODD) des Nations Unies¹
- > Les 10 principes Global Compact des Nations Unies²
- > Les 7 Women's Empowerment Principles³
- > Les recommandations de meilleures pratiques en matière de développement durable de la European Public Real Estate Association (EPRA sBPR)⁴
- > Le règlement Taxonomie de l'UE.⁵

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

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



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

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

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

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

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

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



En outre, les recommandations de meilleures pratiques en matière de développement durable de l'EPRA (EPRA sustainability Best Practices Recommendations (EPRA sBPR)), qui s'appliquent spécifiquement au secteur de l'immobilier, sont suivies par Interinvest depuis 2019 et ont été récompensées par un sBPR Gold Award pour 2021. Elles sont présentées en détail dans le rapport de durabilité sur www.interinvest.eu.

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

Indice de matérialité

Bien que tous les sujets ESG soient importants, Interinvest estime que certains sujets peuvent être plus importants que d'autres lors de la prise de décisions d'investissement et/ou de gestion relatives à ses actifs ou à ses propres activités. C'est pourquoi des évaluations de la matérialité sont régulièrement effectuées sur un large éventail de thèmes liés à la durabilité, sur la base des contributions de diverses parties prenantes, notamment les actionnaires, les investisseurs, les clients, les fournisseurs et, bien sûr, les employés.

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

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

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

Future-proof buildings / Energy efficiency
Health, well-being & safety
Business integrity & compliance



Fers de lance

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

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

Immeubles à l'épreuve du temps et efficacité énergétique



Installations photovoltaïques, chauffage sans gaz, éclairage LED intelligent, acoustique agréable, débits de ventilation élevés avec groupe équipé d'un système de récupération de chaleur, appareils sanitaires 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 et de réduire les émissions de CO₂.

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

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

Certificats bâtiments verts

L'impact et la performance durable de l'immobilier ont été traduits en indicateurs exploitables, qui sont repris dans des systèmes internationaux de certification des bâtiments verts tels que BREEAM¹.

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

Interinvest considère qu'un bâtiment ayant un score de «Very good» ou plus est un bâtiment durable et visait à ce qu'au moins 30 % de son portefeuille immobilier² soit certifié BREEAM avec un score de «Very good» ou plus à la fin de 2022. Au 31 décembre 2022, l'objectif a été atteint, 32 % des bâtiments ayant obtenu une certification BREEAM «Very Good». Dans ce contexte, il est toutefois important qu'Interinvest place toujours le locataire et la création de valeur avant tout, afin que les évaluations BREEAM ne se limitent pas à simplement cocher les cases, mais que les solutions ne soient mises en œuvre que si elles créent réellement une valeur ajoutée.

Efficacité énergétique

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

2022: 100% d'électricité provenant de sources renouvelables

1 BREEAM est un label de durabilité internationalement reconnu pour les bâtiments, qui permet de mesurer et d'évaluer la durabilité des bâtiments : de l'énergie à la santé des occupants en passant par la gestion des déchets.
2 Projets en cours non compris.



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

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

*2022: panneaux solaires: 89% du portefeuille logistique
= installation 34 MWc
= besoins énergétiques de 8.800 ménages
= absorption de CO₂ de 1.100 hectares de forêt
= élimination de 11.000 tonnes d'émissions de CO₂*

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

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

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

2022: 81% équipés de compteur intelligent

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

La durabilité repose sur la numérisation

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

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

Mobilité durable

Le gouvernement belge a accepté de rendre les voitures de société électriques obligatoires à partir de 2026. En 2021, Interinvest a lancé le projet d'analyser les espaces de stationnement de chaque site du portefeuille afin d'examiner les possibilités d'installer une **infrastructure de recharge pour les voitures électriques** (PHEV et FEV)¹. L'appel d'offres a été réalisé fin 2021. L'objectif d'installer au moins 200 points de charge d'ici à la fin de 2022 a été atteint.

2022: 206 bornes de recharge pour voitures électriques

¹ HEV = Plug-in Hybrid Vehicles
FEV = Full Electric Vehicles



Green Finance Framework

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

Le Green Finance Framework est un cadre de référence visant à attirer des financements verts pour des investissements immobiliers et des projets de développement verts, contribuant ainsi à la stratégie d'Interinvest pour un développement de valeur durable et la transition vers une économie sobre en carbone. De cette manière, Interinvest ancre la durabilité dans ses activités de financement.

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

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

Le Green Finance Framework d'Interinvest est aligné sur les Green Bond Principles de l'ICMA (International Capital Markets Association) et sur les Green Loan Principles de la LMA (Loan Market Association) et suit également leur recommandation concernant l'examen externe.

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

Le Green Finance Framework comporte quatre éléments fondamentaux.

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

Utilisation des revenus

Les revenus des instruments de financement vert seront utilisés dans des bâtiments verts. Pour connaître le portefeuille éligible et les critères d'éligibilité, veuillez vous référer au site web www.interinvest.eu/fr/green-finance-framework.

Processus d'évaluation et de sélection des projets

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

Le GFC est responsable, entre autres, de:

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

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

Un code de conduite bien ancré garantit que les conflits potentiels sont identifiés, que les dilemmes peuvent être discutés ouvertement et que les inconduites peuvent être signalées.

Gestion des revenus

Les revenus nets sont utilisés au niveau du portefeuille et seront suivis par le GFC.



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

Reporting

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

Toutes les informations sur le Green Finance Framework d'Interinvest sont disponibles sur www.interinvest.eu.

Santé et bien-être des employés et des clients



Employés

Interinvest pense que les employés sont mieux placés pour contribuer au succès de l'entreprise s'ils se sentent heureux, en bonne santé et impliqués. De nombreux facteurs jouent un rôle dans la création d'un équilibre optimal. En tant qu'employeur, Interinvest souhaite créer activement un lieu de travail positif et productif et fournir aux employés les moyens de favoriser un mode de vie sain sur le plan mental, physique et émotionnel.

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





Un **environnement de travail sain** est aussi un **environnement de travail sûr**. Les employés qui sont responsables de la gestion des bâtiments et les visitent régulièrement ont suivi une formation SCO-VCA de deux jours pour mieux connaître les lois et réglementations sur la **prévention** et la **sécurité** au travail, pour mieux reconnaître les situations dangereuses sur le lieu de travail et ainsi prévenir les accidents du travail. Cette formation a été complétée par une formation sur les dangers des installations électriques, ce qui a permis aux immeubles d'Interinvest d'obtenir le certificat BA4. Au second semestre de 2022, un accord de coopération a été signé avec tous les entrepreneurs travaillant pour Interinvest, qui comprend des accords concernant la sécurité sur les chantiers.

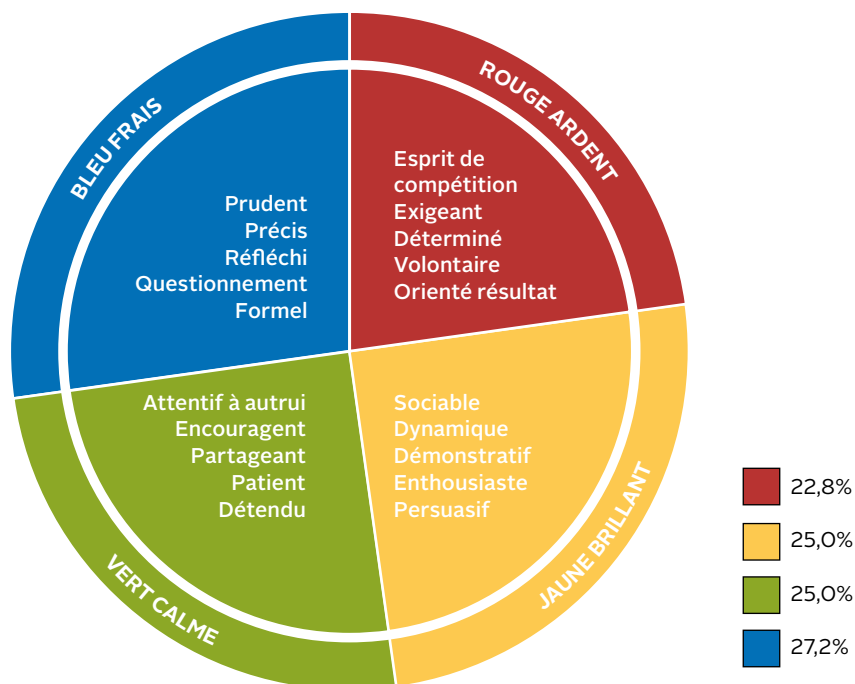
Tous les assistants d'accueil des hubs Greenhouse ont suivi la formation « Secouriste industriel ». Ainsi, ils peuvent aider non seulement les employés d'Interinvest, mais aussi les co-workers et les clients des serviced offices en cas d'urgence.

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

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

L'**inclusion et la diversité** sont un thème d'actualité important. Outre les critères plus évidents tels que l'âge, le genre, l'origine, etc. il est intéressant dans un contexte professionnel de prêter attention aux différences au sein de l'équipe en termes de préférences de pensée et de personnalités. *Insights* est un moyen de cartographier cela. Une meilleure compréhension de soi-même et des autres conduira à une meilleure collaboration et à un plus grand engagement envers l'équipe et l'organisation. Dans le courant de 2022, l'ensemble de la #TeamInterinvest a été passé au crible. Le résultat est une répartition assez équilibrée des employés entre les différentes « couleurs » du modèle, telle que représentée ci-dessous.

Le projet final de quelques étudiants de l'orientation Intercultural Relations Management de la Thomas More Hogeschool, pour lequel des employés ont été interviewés, a montré qu'Interinvest organise beaucoup de choses pour que chacun se sente bienvenu et accepté. Il est également apparu que les employés sont écoutés et qu'aussi bien l'esprit d'entreprise que le leadership sont encouragés et soutenus. Les étudiants ont abordé le sujet sous un angle plus large que seulement celui de l'origine ethnique et ont donc également inclus des questions telles que l'âge, le genre, les handicaps et autres préférences de pensée.



Résultat de l'atelier ©Insights



Clients

La durabilité au large sens du terme est également un critère important lors de décisions concernant les investissements. Les dispositifs qui améliorent le **bien-être** des collaborateurs dans l'immeuble jouent un rôle déterminant. Y a-t-il suffisamment de lumière naturelle ? Quels espaces de détente sont prévus pour les travailleurs ? De tels équipements 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, etc. font partie des aspects santé et bien-être de la politique de durabilité, et également du positionnement général de l'entreprise, qui vise à « **décharger** » les clients et à aller *beyond real estate*.

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

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



Pays-Bas - Breda) Nouwens Transport Breda



Intégrité et conformité des affaires



Intervest s'efforce de créer une valeur durable à long terme et applique donc également des normes élevées en matière d'intégrité commerciale pour ses employés et ses partenaires commerciaux. Un reporting sur toutes les questions relatives à l'informatique, au numérique et à la cybernétique se fait également à l'intention du conseil de surveillance.

Les activités suivantes ont eu lieu en 2022.

Le **processus annuel de confirmation du code de conduite**, au cours duquel tous les employés ont déclaré leur accord avec le code de conduite ainsi que la procédure de notification des irrégularités, a été achevé. Six nouveaux employés, dont un employé temporaire, ont participé à un workshop de conformité.

Dans le cadre de la nouvelle directive européenne concernant les **lanceurs d'alerte**, les formations nécessaires ont été suivies et une analyse d'impact a été réalisée pour Interinvest.

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

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

Le département TIC a régulièrement mis l'accent sur les questions de sécurité en fournissant des informations sur le phishing, les mails avec des virus et autres, combiné à la mise à jour du programme antivirus. Ainsi, toute la TeamInterinvest a suivi une formation sur la cybersécurité par le biais du nouvel environnement d'apprentissage en ligne d'Interinvest, à savoir Interinvest Academy, et a donc obtenu un certificat.

Des **réunions mensuelles sur les risques et la conformité** sont organisées avec le président du comité d'audit et de risque, le ceo, le cfo et le compliance officer. La conformité fait également partie de différents groupes de projet au sein de l'entreprise. De cette façon, il est possible d'anticiper à un stade précoce les risques potentiels de conformité, par exemple, dans les projets de numérisation.

Feuille de route

En s'appuyant sur les bases déjà posées de la stratégie #connect2022 efficace, l'élaboration d'une feuille de route détaillée a été entamée afin de définir la stratégie ESG d'Interinvest à long terme. Ainsi, en 2022, Interinvest a continué d'élaborer une charte ESG comprenant des objectifs spécifiques tels que la réduction des émissions de CO₂. Cette charte a pour but d'intégrer la durabilité dans toutes les activités de la société et de veiller à une optimisation continue de l'entrepreneuriat durable au sein d'Interinvest et en rapport avec les parties prenantes.

Interinvest continuera de viser la conformité avec les 17 ODD des Nations Unies, les Principes du Global Compact, les meilleures pratiques en matière de développement durable de l'EPRA et le règlement Taxonomie de l'UE

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



Objectifs ESG

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



E Bâtiments à l'épreuve du temps et efficacité énergétique

S Santé et bien-être des employés et des clients

G Intégrité et conformité des affaires

	Objectif KPI	Objectif
2025 E	50%	› Bâtiments verts selon les critères du Green Finance Framework
	100%	› Systèmes de Gestion Technique de Bâtiments selon la capacité d'Intervest
		› Surveillance du cycle de vie des missions de carbone (LCE) pour les projets les plus pertinents
	50%	› Financements verts
S		› Garantir un environnement de travail sain et sûr: aucun accident entraînant un absentéisme
G		› Politique d'alerte
2030 E		› Engagement envers les objectifs du pacte vert pour l'Europe:
	Neutral	Activités d'Intervest:
	55 kWh/m ² /an	› émissions de CO ₂
		› Intensité énergétique
	-42%	Nouveaux développements (carbone incorporé):
		› émissions CO ₂
	-42%	Portefeuille immobilier existant (carbone opérationnel):
		› émissions CO ₂ (année de référence 2021)
2050 E		› Engagement envers les objectifs du pacte vert pour l'Europe:
	Zéro émission nette	Nouveaux développements (carbone incorporé):
	55 kWh/m ² /an	› émissions CO ₂
		› Intensité énergétique
	Zéro émission nette	Portefeuille immobilier existant (carbone opérationnel):
	55 kWh/m ² /an	› émissions CO ₂
		› Intensité énergétique

Rapport ESG

Les activités ESG font l'objet d'un rapport distinct. Ce document reprend les objectifs de durabilité plus larges et les mesures de performance EPRA spécifiques à l'immobilier. Il peut être consulté sur le site web www.intervest.eu.



Résultats financiers annuels

Chiffres clés



<p>€ 1,71 EPRA résultat par action</p> <p>€ 23,50 EPRA NTA par action</p> <p>16% Financements verts: € 135 millions</p>	<p>2,0% Taux d'intérêt moyen des financements</p> <p>48,0% Taux d'endettement</p> <p>4,0 ans Durée restante des lignes de crédit à long terme</p>	<p>€ 1,53 Dividende brut proposé par action</p> <p>€ 562 millions Capitalisation boursière</p> <p>8,0% Rendement brut du dividende</p>
--	--	---

Analyse des résultats¹

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

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



Le **résultat financier** s'élève à € 72 millions pour 2022, une hausse de € 6 millions ou 9% par rapport à l'année précédente. Cette augmentation résulte d'une croissance organique (5,6%) stimulée par une indexation des contrats de location (3,3%) et l'indemnité de rupture perçue du locataire Enterprise Services Belgium (3,7%).

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

Le **résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)** s'élève à € -10,9 millions pour 2022 (€ -7,1 millions). L'augmentation de € 3,8 millions s'explique principalement par une hausse de l'utilisation du capital en raison d'acquisitions et de développements dans le portefeuille immobilier et une légère augmentation du taux d'intérêt moyen des financements, qui passe de 1,8% à 2,0% en 2022.

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

Le **résultat sur portefeuille** s'élève à € -26,0 millions fin 2022, comparé à € 48,7 millions fin 2021.

Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** s'élèvent à € -26,1 millions en 2022 (€ 66,0 millions), impôts différés non compris. La diminution d'environ 2% dans l'évaluation des immeubles de placement est principalement due à la décompression des rendements aux Pays-Bas telle que chiffrée par l'expert immobilier indépendant et à l'effet de l'augmentation de la transfer tax aux Pays-Bas.

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

Le **résultat net** d'Interinvest pour l'exercice 2022 s'élève à € 57,3 millions (€ 104,7 millions).

Le **résultat net – actionnaires Groupe** s'élève à € 51,7 millions (€ 98,1 millions) en 2022 et peut être réparti comme suit:

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

L'**EPRA résultat** s'élève à € 45,4 millions pour l'exercice 2022. Compte tenu du nombre moyen pondéré de 26.664.878 actions, cela revient à un EPRA résultat par action de € 1,71, soit une diminution de 2% ou € 0,03 par action par rapport à l'exercice 2021 (€ 1,74).



NOMBRE D'ACTIONS	31.12.2022	31.12.2021
Nombre d'actions à la fin de la période	29.235.067	26.300.908
Nombre d'actions copartageantes	29.235.067	26.300.908
Moyenne pondérée du nombre d'actions	26.664.878	25.983.006
RÉSULTAT PAR ACTION - part du Groupe		
Résultat net par action (€)	1,94	3,78
EPRA résultat par action (€)	1,71	1,74
EPRA résultat statutaire par action basé sur le nombre d'actions copartageantes (€)	1,53	1,73
Pourcentage de distribution* (%)	100%	88%
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) (€)	23,72	23,67
Valeur active nette EPRA (€)	23,51	24,88
Cours boursier à la date de clôture (€)	19,24	28,20
Prime par rapport à la juste valeur nette (%)	-18,9%	19%

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

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

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

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

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



Bilan consolidé

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

Actif¹

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

Au 31 décembre 2022, les immeubles de placement se composent comme suit:

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

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

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

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

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



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

Passif¹

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

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

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

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

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



Pays-Bas - Breda) Nouwens Transport Breda - borne de recharge



Structure financière

Mise en place d'un ambitieux Green Finance Framework

Politique de financement

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

Les principaux objectifs sont les suivants:

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

Développements en 2022

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

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

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

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

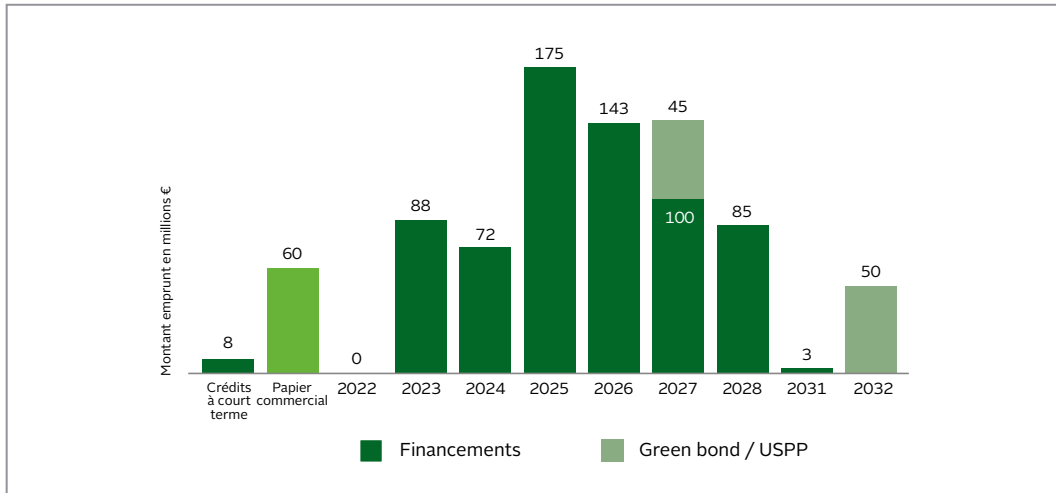
En outre, un financement de € 25 millions a été conclu avec un financier existant, ING Belgium, avec une durée de 5 ans. Ce financement s'inscrit également dans le Green Finance Framework et renforce l'ancrage de la durabilité dans les activités de financement. Deux crédits roll-over supplémentaires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

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

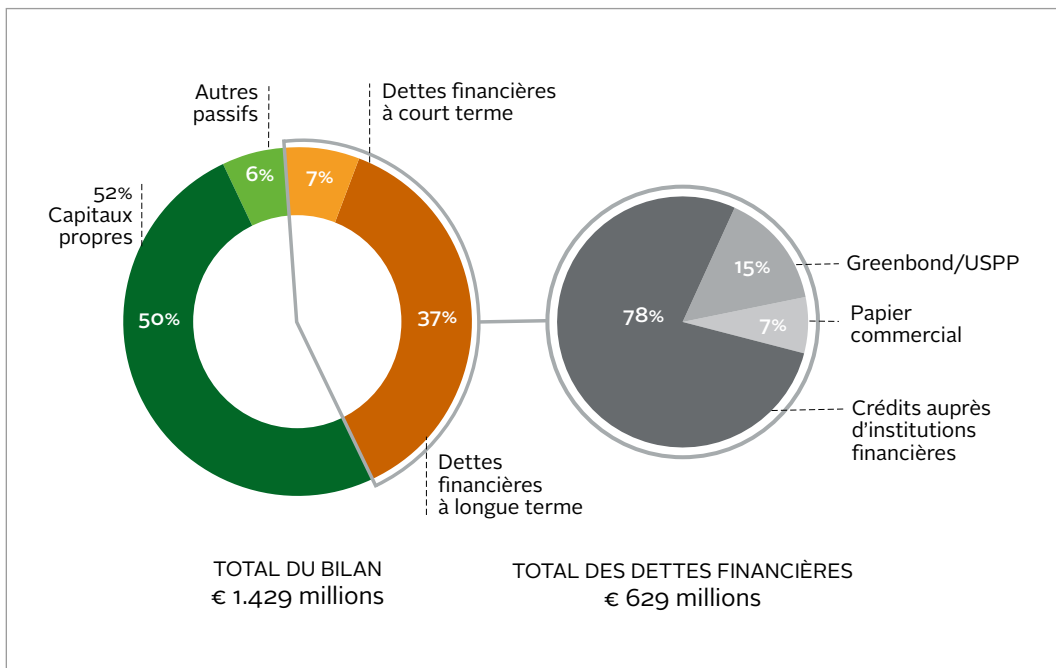
Des couvertures de taux d'intérêt supplémentaires ont également été conclues au cours de 2022 et le montant notionnel a été porté à € 280 millions, contre € 250 millions à la fin de 2021.

Par le biais du programme de papier commercial, à la fin de l'année, € 38 millions ont été utilisés sur le court terme et € 8 millions sur le long terme.

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



Aperçu au 31 décembre 2022



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



Lignes de crédit

- › 81% de lignes de crédit à long terme (€ 674 million) avec une durée restante moyenne pondérée de 4,0 ans (4,1 ans à la fin de l'année 2021) et 19% de lignes de crédit à court terme (€ 155 millions)
- › échéances échelonnées des lignes de crédit entre 2023 et 2032
- › répartition des lignes de crédit auprès de 11 institutions financières européennes, une obligation verte, un USPP et un programme de papier commercial.

Ratio de couverture des intérêts

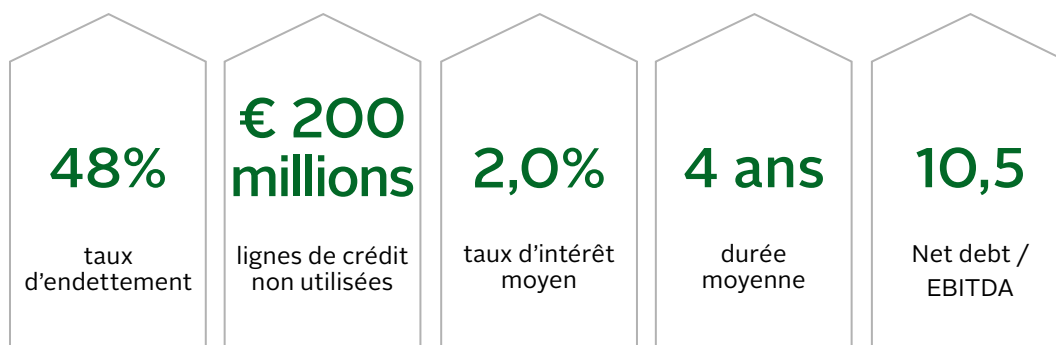
- › ratio de 5,4 pour 2022 : supérieur au minimum requis de 2 à 2,5 stipulé comme covenant dans les accords de financement de la société (7,5 pour 2021).

Taux de couverture des lignes de crédit

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

Covenants

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





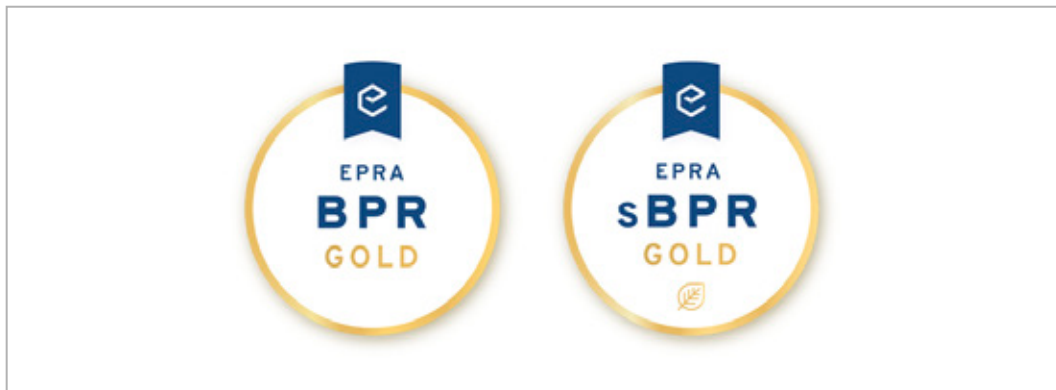
EPRA Awards - Gold

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

EPRA formule des recommandations dans lesdits **BPR ou Best Practice Recommendations** qui offrent un cadre de comparaison dans le secteur immobilier.

EPRA a également étendu ceci à des recommandations et un reporting relatifs à la durabilité, lesdits **sustainability BPR**. Le Rapport de durabilité 2021 d'Interinvest reçoit lui aussi une touche dorée, un **EPRA sBPR Gold Award**. Les deux éditions des années précédentes avaient reçu directement un EPRA sBPR Silver Award.

Ces Awards sont une reconnaissance des efforts permanents livrés par Interinvest en vue d'un reporting cohérent et transparent dans le domaine financier et en matière de durabilité.



Gand) bâtiment logistique



Mise à jour stratégie de croissance

#CONNECT2025

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

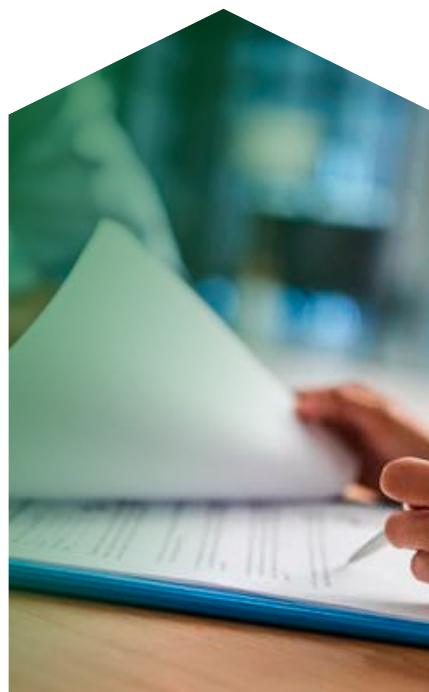
Les quatre piliers stratégiques du plan de croissance restent inchangés: création de valeur, durabilité, orientation client et #TeamInterinvest.

Interinvest présente avec #connect2025 la mise à jour de son plan de croissance stratégique. Ces dernières années, la société s'est concentrée sur la création de valeur durable dans les projets en cours de construction, et ce, dans les deux segments du portefeuille, l'immobilier logistique (BE/NL) et les bureaux (BE).

Avec #connect2025, Interinvest continue de s'appuyer sur les lignes déjà tracées pour les années à venir : réaliser une croissance durable réfléchie et innovante de la juste valeur du portefeuille immobilier d'ici fin 2025, améliorer la qualité du portefeuille immobilier au moyen d'une rotation des actifs, réaliser la chaîne de valeur complète depuis l'acquisition (de terrain) jusqu'à la réception du bâtiment avec une équipe interne dédiée et motivée, et ce, dans un souci de durabilité tant du côté de l'investissement que du financement.

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

GUNTHER GIELEN, CEO INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES





La stratégie d'investissement d'Interinvest se concentre sur l'expansion du portefeuille logistique, poussée par une rotation des actifs

Sur la base de la mise en œuvre réussie du plan de croissance ces dernières années, l'accent reste mis sur les éléments constitutifs qui sous-tendent cette réussite:

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



Le développement durable fait partie de l'ADN d'Interinvest.

L'accent mis sur l'ESG et l'innovation, tant au niveau de l'investissement qu'au niveau du financement, fait partie intégrante de notre stratégie de création de valeur, comme en témoignent la charte ESG et le Green Finance Framework.

GUNTHER GIELEN, CEO INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES



Diegem › Greenhouse BXL



#connect2025: objectifs

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

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

CRÉATION DE VALEUR

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

DURABILITÉ

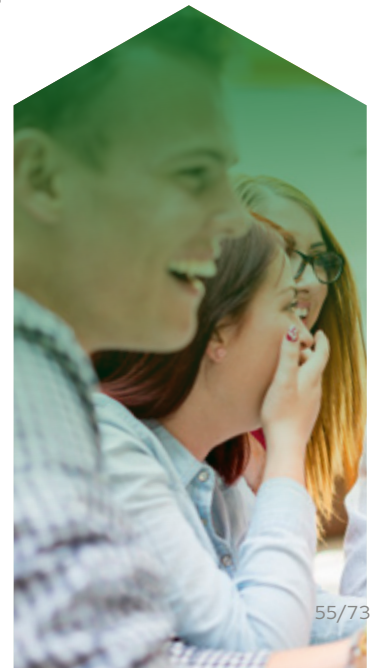
- › 100% du portefeuille immobilier équipés de systèmes de construction intelligents
- › 50% «green buildings», où techniquement possible (cfr Green Finance Framework)
- › 50% financement vert
- › 4,7% réduction des émissions de CO₂ par an en moyenne, conforme aux SBTi (année de référence 2021)

ORIENTATION CLIENT

- › Amélioration de la fidélité des clients en augmentant le nombre total d'années en tant que locataire
- › Suivi de la satisfaction des clients par le biais d'enquêtes périodiques

#TEAMINTERVEST

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





Prévisions

Prévisions 2023

Interinvest s'attend à un bénéfice EPRA par action d'au moins € 1,48 et un EPRA résultat d'environ € 44,4 millions pour 2023. Cette diminution par rapport à 2022 (EPRA résultat par action de € 1,71 et EPRA résultat de € 45,5 millions) s'explique d'une part par le programme de développement en cours résultant du passage de l'achat de cash-flow à la génération de cash-flow et d'autre part de la poursuite des efforts visant à rendre le portefeuille à l'épreuve du temps, et ce dans le contexte économique actuel. En outre, Interinvest mise sur une rotation accélérée des actifs, ce qui aura également un impact sur les résultats de 2023 et des années à venir.

Compte tenu des prévisions de bénéfices actuelles et des prévisions de bénéfices à long terme, Interinvest a l'intention de proposer un dividende brut par action de 1,53 € pour l'exercice 2023 (payable en 2024).

Ces prévisions sont basées sur les connaissances et la situation actuelles, et sauf circonstances imprévues telles que l'affaiblissement des perspectives macroéconomiques, la volatilité du marché et une forte augmentation du coût du capital.

Hypothèses sous-jacentes

- › **Inflation:** un taux d'inflation moyen de 5,8% pour la Belgique et de 6,4% pour les Pays-Bas, sur la base du consensus des prévisions économiques fin 2022. Ceci en prévoyant une croissance like-for-like des revenus locatifs de 11 % en 2023.
- › **Taux d'intérêt:** un niveau moyen des taux d'intérêt Euribor sur trois mois de 2,4%.
- › **Résultat locatif net:** l'augmentation est principalement due à la croissance interne. Le volume d'investissement net réalisé en 2022, contribuera largement au résultat locatif au cours de l'exercice 2023. En ce qui concerne la croissance organique, l'indexation des



Louvain) Ubicenter



contrats de location est prise en compte (voir ci-dessus). En 2023, 9% des contrats arriveront à leur prochaine échéance. Les prolongations et/ou renouvellements de contrats de location après une période de vacance éventuelle sont pris en compte. En outre, au cours de l'année 2023, trois projets pré-loués seront réceptionnés et généreront¹ progressivement des revenus locatifs, et les revenus locatifs des acquisitions déjà réalisées en 2023 et d'un nombre limité de dossiers de développement en cours dont la réalisation est hautement probable sont inclus, ainsi que la perte de revenus locatifs résultant du désinvestissement à réaliser des actifs destinés à la vente. Interinvest part du principe que le taux d'occupation moyen sera de 97% d'ici la fin de 2023.

- › **Résultat financier:** une évolution des dettes financières est supposée en fonction du programme d'investissement. Compte tenu de l'évolution des taux d'intérêt à court terme et d'un ratio de couverture de 72% sur la base sur la situation au 31 décembre 2022, un coût de financement global de 2,9% est supposé pour 2022. Il a été supposé qu'aucun prêt ne sera remboursé de façon anticipée, ni qu'aucun contrat IRS en cours ne sera résilié de façon anticipée. L'entreprise cherchera à augmenter son taux de couverture. Les intérêts capitalisés inclus dans le coût d'investissement des projets de développement existants à un taux d'intérêt équivalent au coût de financement global estimé ont par conséquent été déduits des coûts financiers totaux. Les charges financières comprennent également le coût récurrent des redevances de concession de € 0,3 million qu'Interinvest doit payer pour les sites dont elle ne détient pas la nue-propriété mais l'usufruit.
- › **Loan-to-value:** évolution en fonction du volume d'investissement prévu et de la part qui devrait être financée par les fonds propres (par les apports en nature, les bénéfices non distribués et le dividende optionnel). Ainsi, un ratio loan-to-value inférieur à 50 % est attendu au 31 décembre 2023. Au 31 décembre 2022, Interinvest dispose d'un tampon de plus de € 200 millions de lignes de crédit à long terme non utilisées, qui peuvent être utilisées pour faire face aux projets en cours ainsi qu'aux acquisitions prévues et aux échéances des dettes à long terme (€ 85 millions) jusqu'à fin 2023, en tenant compte de l'impact annuel des bénéfices non distribués et du dividende optionnel en 2023-24.

Plan de croissance #connect2025 - Prévisions des résultats consolidés et du dividende

Croissance dans les corridors logistiques en Belgique et aux Pays-Bas facilitée par le réinvestissement des cash-flows libérés grâce à la rotation des actifs

Le nouveau plan de croissance stratégique 2023-25, tel que décrit dans la section précédente (Stratégie) de ce communiqué de presse, est un plan triennal dans lequel Interinvest aspire à atteindre un bénéfice EPRA par action de € 1,85 en 2025, un portefeuille immobilier de plus de € 1,8 milliard et un taux d'endettement de maximum 50%.

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

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

¹ Un aperçu des projets en cours de développement peut être trouvé dans le Rapport immobilier - Projets et potentiel de développement.



Le principal moteur de la croissance du bénéfice reste donc la demande structurelle continue en immobilier logistique dont Interinvest peut tirer parti, et ainsi continuer d'aider ses clients à se développer davantage au cœur de la chaîne d'approvisionnement.

Interinvest a pour objectif de créer davantage de valeur au sein du portefeuille existant, notamment en renforçant l'orientation client et en continuant de développer un portefeuille de haute qualité soutenu par la technologie, l'énergie et la durabilité.

Interinvest s'attend également à une pénurie croissante de terrain, ce qui entraînera une pression ascendante sur les loyers du marché.

Cette stratégie est soutenue par une discipline stricte en matière de capital qui tient compte des éléments suivants:

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



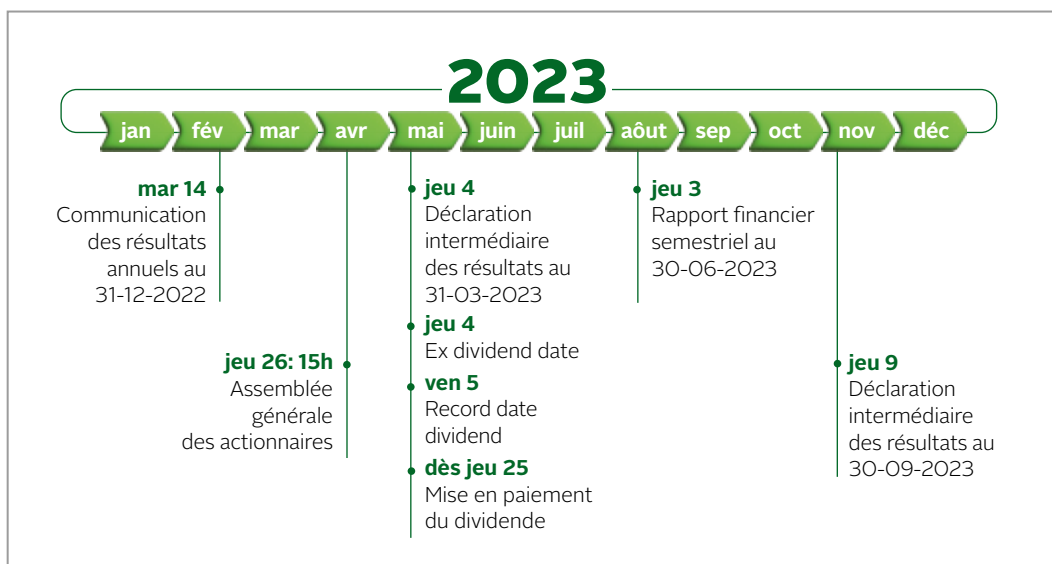
La création de valeur d'une manière durable et innovante orientée vers le client, dans un souci d'amélioration continue de la qualité des bâtiments, est au cœur de la stratégie #connect2025. À cet égard, l'accent mis sur la rotation des actifs est déterminant pour la croissance dans le segment logistique.

GUNTHER GIELEN, CEO INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES





Calendrier financier 2023



Pour les changements éventuels, veuillez vous référer au calendrier financier sur le [site web](#) d'Interinvest.



Aperçu financier - résultats et bilan

Compte de résultats consolidés

en milliers €	31.12.2022	31.12.2021
Revenus locatifs	71.474	65.056
Charges relatives à la location	-19	-148
RÉSULTAT LOCATIF NET	71.455	64.908
Récupération de charges immobilières	1.249	696
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	22.290	13.528
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état	-1.629	-361
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-22.290	-13.528
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	939	716
RÉSULTAT IMMOBILIER	72.014	65.959
Frais techniques	-931	-1.144
Frais commerciaux	-432	-547
Charges et taxes sur immeubles non loués	-1.086	-893
Frais de gestion immobilière	-4.926	-4.792
Autres charges immobilières	-1.191	-1.007
Charges immobilières	-8.566	-8.383
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	63.448	57.576
Frais généraux	-4.387	-3.836
Autres revenus et charges d'exploitation	-475	-310
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	58.586	53.430
Résultats sur vente des immeubles de placement	478	198
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-26.106	66.020
Autre résultat sur portefeuille	3.920	-11.205
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	36.878	108.443
Revenus financiers	69	59
Charges d'intérêt nettes	-10.655	-7.094
Autres charges financières	-291	-50
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	32.257	4.217
Résultat financier	21.380	-2.868
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	58.258	105.575
Impôts	-978	-834
RÉSULTAT NET	57.280	104.741



en milliers €	31.12.2022	31.12.2021
RÉSULTAT NET	57.280	104.741
Attribuable à :		
Tiers	5.566	6.641
Actionnaires Groupe	51.714	98.100
RÉSULTAT NET - Actionnaires Groupe	51.714	98.100
À exclure :		
- Résultats sur vente des immeubles de placement	478	198
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-26.106	66.020
- Autre résultat sur portefeuille	3.920	-11.205
- Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	32.257	4.217
- Intérêts minoritaires relatifs à ce qui précède	-4.302	-6.306
EPRA RÉSULTAT	45.467	45.176
RÉSULTAT PAR ACTION - GROUPE	31.12.2022	31.12.2021
Nombre d'actions copartageantes	29.235.067	26.300.908
Moyenne pondérée du nombre d'actions	26.664.878	25.983.006
Résultat net (€)	1,94	3,78
Résultat net dilué (€)	1,94	3,78
EPRA résultat (€)	1,71	1,74

Résultat global consolidé

en milliers €	31.12.2022	31.12.2021
RÉSULTAT NET	57.280	104.741
Autres éléments du résultat global (recyclable au compte de résultats)	5.486	970
Revalorisation panneaux solaires	5.486	970
RÉSULTAT GLOBAL	62.766	105.711
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	55.448	98.884
Intérêts minoritaires	7.318	6.827



Bilan consolidé¹

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

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



Annexes

Indicateurs clés de performance EPRA

EPRA (European Public Real Estate Association) est une organisation qui fait la promotion du secteur immobilier européen coté en bourse, prête assistance pour le développement et la représentation afin d'augmenter la confiance dans le secteur et de favoriser les investissements dans l'immobilier coté en bourse en Europe.

EPRA résultat^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'Interinvest Offices & Warehouses SA. L'EPRA résultat par action est l'EPRA résultat divisé par la moyenne pondérée du nombre d'actions. Cette mesure alternative de performance est calculée sur base des comptes annuels consolidés de la société.

Objectif - L'EPRA résultat mesure le résultat des activités opérationnelles stratégiques, à l'exception (i) des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et (ii) du résultat sur portefeuille (bénéfices ou pertes réalisés ou non sur les immeubles de placement). Cela revient au résultat qui est influencé directement par la gestion immobilière et financière de la société, à l'exception de l'impact lié à la volatilité des marchés immobiliers et financiers. L'EPRA résultat par action mesure l'EPRA résultat par moyenne pondérée du nombre d'action et permet la comparaison avec le dividende brut par action.

Réconciliation en milliers €		31.12.2022	31.12.2021
Résultat net		57.280	104.741
Intérêts minoritaires		-5.566	-6.641
Résultat net (Part du Groupe)		51.714	98.100
Éliminer du résultat net (+/-) : (Part du Groupe) (+/-)			
▪ Résultat sur ventes des immeubles de placement		-478	-198
▪ Variations de la juste valeur des immeubles de placement		26.106	-66.020
▪ Autre résultat sur portefeuille		-3.920	11.205
▪ Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers		-32.257	-4.217
▪ Intérêts minoritaires en relation avec ce qui précède		4.302	6.306
EPRA résultat	A	45.467	45.176
Moyenne pondérée du nombre d'actions	B	26.664.878	25.983.006
EPRA résultat par action (en €)	=A/B	1,71	1,74



EPRA Net Asset Value (NAV)-indicateurs^o

Définition - Net Asset Value (NAV) ajustée conformément aux Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines publiées par l'EPRA en octobre 2019 pour application à partir de 2020.

Objectif - Ajuste la NAVIFRS pour fournir aux parties prenantes l'information la plus pertinente sur la juste valeur des actifs et passifs d'une société investissant en immobilier sous trois différents scénarios :

- › L'EPRA Net Reinstatement Value (NRV) fournit une estimation du montant requis pour reconstituer l'entreprise à travers les marchés d'investissement en fonction de sa structure actuelle de capital et de financement, y compris le real estate transfer tax.
- › L'EPRA Net Tangible Assets (NTA) part de l'hypothèse que la société acquiert et cède des actifs, ce qui ferait se matérialiser certains impôts différés qui ne peuvent être éludés.
- › L'EPRA Net Disposal Value (NDV) représente la valeur revenant aux actionnaires de la société dans un scénario de cession de ses actifs, entraînant le règlement des impôts différés, la liquidation des instruments financiers et la prise en compte d'autres passifs pour leur montant maximum, le tout net d'impôts.

en milliers € 31.12.2022

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

en milliers € 31.12.2021

	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère en IFRS	622.512	622.512	622.512
NAV 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		
NAV	703.816	653.172	621.699
Nombre d'actions dilués	26.300.908	26.300.908	26.300.908
NAV par action (en €)	26,76	24,83	23,64



EPRA Rendement Initial Net (RIN) en EPRA RIN ajusté

Définition - L'EPRA RIN équivaut aux revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers contractuels à la date de clôture des comptes annuels, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement.

- L'EPRA RIN ajusté 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).

Objectif - un indicateur pour comparer les portefeuilles immobiliers sur base du rendement.

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

¹ Le périmètre des charges immobilières à exclure pour le calcul du EPRA Rendement Net Initial est fixé dans l'EPRA Best Practices et ne correspond pas aux «Charges immobilières» telles que représentées dans les comptes consolidés IFRS.



EPRA taux de vacance locative

Définition - L'EPRA taux de vacance locative est la valeur locative estimée (VLE) des surfaces inoccupées divisée par la VLE de l'ensemble du portefeuille disponible à la location.

Objectif - L'EPRA taux de vacance locative mesure la vacance du portefeuille des immeubles de placement sur base de la VLE (ERV).

				31.12.2022	31.12.2021
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 %)
Bureaux	208	6.660	27.734	24%	13%
Immobilier logistique Belgique	698	1.357	32.426	4%	1%
Immobilier logistique aux Pays-Bas	353	0	20.501	0%	0%
TOTAL DES IMMEUBLES disponibles à la location	1.259	8.017	80.661	10%	6%

EPRA ratio de coûts⁹

Définition - L'EPRA ratios de coûts sont les dépenses administratives et d'exploitation (IFRS) (y compris et hors frais de vacance), divisés par les revenus locatifs bruts diminués des coûts pour les droits de superficie et baux emphytéotiques.

Objectif - L'EPRA ratios de coûts mesure tous les changements significatifs dans les frais généraux et opérationnels de la société.

Réconciliation en milliers €		31.12.2022	31.12.2021
Dépenses administratives et d'exploitation (IFRS)		12.888	11.625
<i>Charges relatives à la location</i>		19	148
<i>Récupération de charges immobilières</i>		-1.249	-696
<i>Récupération de charges locatives</i>		0	0
<i>Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état</i>		1.629	361
<i>Autres revenus et dépenses relatifs à la location</i>		-939	-716
<i>Charges immobilières</i>		8.566	8.383
<i>Frais généraux</i>		4.387	3.836
<i>Autres revenus et charges d'exploitation</i>		475	310
À exclure :			
Indemnités pour droit de superficie et baux emphytéotiques		-9	-8
EPRA frais (y compris frais de vacance)	A	12.879	11.617
Frais de vacance		-1.085	-893
EPRA frais (hors frais de vacance)	B	11.794	10.724
Revenus locatifs diminués des indemnités pour droit de superficie et baux emphytéotiques	C	71.465	65.048
EPRA ratio de coûts (y compris frais de vacance) (in %)	=A/C	18,0%	17,9%
EPRA ratio de coûts (hors frais de vacance) (in %)	=B/C	16,5%	16,5%



EPRA Loan-to-value (LTV)

Définition - Les dettes financières nominales, ainsi que les dettes/créances nettes MOINS la trésorerie et les équivalents de trésorerie, le cas échéant, constituent la dette nette (a). Celle-ci est mise en regard de la juste valeur du portefeuille immobilier (y compris les biens immobiliers destinés à la vente) et des immobilisations incorporelles, qui forment ensemble la valeur totale de l'immobilier (b).

L'EPRA LTV prévoit quelques modifications au reporting IFRS, les principaux concepts qui sont introduits étant les suivants :

- > en cas de doute, tout capital qui n'est pas un capital propre est considéré comme dette (indépendamment de sa classification IFRS) ;
- > les actifs sont comptabilisés à leur juste valeur ;
- > la dette nette est comptabilisée à sa valeur nominale ;
- > aucun ajustement lié à la norme IFRS16 n'est proposé, car ces soldes se retrouvent généralement des deux côtés du calcul ;
- > L'EPRA LTV est calculé sur la base d'une consolidation proportionnelle, c'est-à-dire que l'EPRA LTV inclut la part du Groupe dans la dette nette et les actifs nets des coentreprises ou des entreprises associées importantes ;


Objectif - L'EPRA Loan-to-Value mesure le rapport entre les dettes et la valeur de marché du portefeuille immobilier. (a/b).

en milliers €	31.12.2022		
	Rapportés	Intérêts minoritaires	Part du Groupe
A inclure:			
▪ Prêts auprès d'institutions de crédit	487.380	20.656	466.724
▪ Papier commercial	46.000	0	46.000
▪ Greenbond/USPP	94.382	0	94.382
▪ Dettes/créances nettes	35.600	8.021	27.579
A exclure:			
▪ Trésorerie et équivalents de trésorerie	-3.053	-222	-2.831
EPRA Dette nette (a)	660.309	28.455	631.854
A inclure:			
▪ Immobilier disponible à la location (incl. panneaux solaires)	1.248.392	40.617	1.207.774
▪ Immobilier destiné à la vente	27.277	0	27.277
▪ Projets de développements et réserves de terrains	99.619	14.598	85.021
▪ Immobilisations incorporelles	284	2	282
EPRA Valeur immobilière totale (b)	1.375.572	55.217	1.320.355
EPRA LTV (a/b)	48,0%		47,9%



en milliers €	31.12.2021		
	Rapportés	Intérêts minoritaires	Part du Groupe
A inclure:			
▪ Prêts auprès d'institutions de crédit	421.708	7.948	413.760
▪ Papier commercial	108.000	0	108.000
▪ Dettes/créances nettes	10.789	8.520	2.269
A exclure:			
▪ Trésorerie et équivalents de trésorerie	-3.537	-395	-3.142
EPRA Dette nette (a)	536.960	16.073	520.887
A inclure:			
▪ Immobilier disponible à la location (incl. panneaux solaires)	1.104.174	15.029	1.089.145
▪ Projets de développements et réserves de terrains	110.124	13.715	96.409
▪ Immobilisations incorporelles	254	3	251
▪ Actifs financiers	1.713	856	857
EPRA Valeur immobilière totale (b)	1.216.265	29.603	1.186.662
EPRA LTV (a/b)	44,1%		43,9%

Mesures alternatives de performance

Les mesures alternatives de performance sont les mesures utilisées par Interinvest 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. Les indicateurs de l'EPRA considérés comme des mesures alternatives de performance sont repris dans la section «Indicateurs clés de performance EPRA».

Taux d'intérêt moyen des financements

Définition - Le taux d'intérêt moyen des financements de la société est calculé en divisant la somme des charges d'intérêt nettes (sur base annuelle) et les intérêts intercalaires activés par la dette moyenne de la période (sur base de l'utilisation quotidienne des financements (crédits auprès d'institutions financières, emprunts obligataires, etc.). Cette mesure alternative de performance est calculée sur base des comptes annuels consolidés de la société.

Objectif - Le taux d'intérêt moyen des financements mesure le coût 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 €		31.12.2022	31.12.2021
Charges d'intérêt nettes (sur base annuelle)	A	10.655	7.095
Intérêts intercalaires activés	B	1.647	1.095
Dette moyenne de la période	C	620.034	459.768
Taux d'intérêt moyen des financements (sur base 360/365) (%)	= (A+B)/C	2,0%	1,8%



Net debt / EBITDA

Définition - Le rapport Net debt-EBITDA est calculé en divisant les passifs financiers courants et non courants (moins les fonds de trésorerie) par le résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille) corrigé des amortissements.

Objectif - Le Net debt / EBITDA indique le nombre d'années dont l'entreprise a besoin pour rembourser ses dettes financières, en supposant que les dettes financières et l'EBITDA restent constants.

Réconciliation en milliers €		31.12.2022	31.12.2021
Dettes financières		628.826	530.210
Trésorerie et équivalents de trésorerie		-3.053	3.537
Net debt (IFRS)	A	625.773	526.673
Résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille		58.586	53.430
Amortissements		773	681
EBITDA (IFRS)	B	59.359	54.111
Net debt/ EBITDA	= A/B	10,5	9,7

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 (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		31.12.2022	31.12.2021
Résultat net (Part du Groupe) (en milliers €)	A	51.714	98.100
Moyenne pondérée du nombre d'actions	B	26.664.878	25.983.006
Résultat net par action (Part du Groupe) (en €)	=A/B	1,94	3,78

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.

Objectif - 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		31.12.2022	31.12.2021
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère (en milliers €)	A	693.352	622.512
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	48.321	42.084
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère - valeur d'investissement (en milliers €)	C=A+B	741.673	664.596
Nombre d'actions en fin d'année	D	29.235.067	26.300.908
Valeur nette (valeur d'investissement) par action (en €)	=C/D	25,37	25,27



Marge d'exploitation^o

Définition - La marge d'exploitation est le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par les revenus locatifs. Cette mesure alternative de performance est calculée sur base des comptes annuels consolidés de la société.

Objectif - 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 €		31.12.2022	31.12.2021
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	A	58.586	53.430
Revenus locatifs	B	71.474	65.056
Marge d'exploitation (%)	=A/B	82%	82%

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.

Objectif - 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 €		31.12.2022	31.12.2021
Résultat sur vente des immeubles de placement		478	198
Variations de la juste valeur des immeubles de placement		-26.106	66.020
Autre résultat sur portefeuille		3.920	-11.205
Résultat sur portefeuille		-21.708	55.013
Intérêts minoritaires		-4.302	-6.306
Résultat sur portefeuille (Part du Groupe)		-26.010	48.707

Liste de terminologie

Arrêté Royal SIR

L'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

Croissance organique

La croissance organique concerne la croissance des revenus locatifs du portefeuille existant, y compris les projets réceptionnés et loués, à l'exclusion des acquisitions.

Dividende net

Le dividende net est égal au dividende brut après la retenue de 30% de précompte mobilier. Le précompte mobilier sur dividendes des sociétés immobilières réglementées publiques s'élève, suite à la Loi programme du 25 décembre 2016, publiée dans le Moniteur belge du 29 décembre 2016, à 30% (abstraction faite de certaines exonérations).

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.

Intervest

Intervest 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.

Ratio de couverture des intérêts

Le ratio de couverture des intérêts est le rapport entre le résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille et le résultat financier (hors variations de la juste valeur des dérivés financiers).

Rendement brut

Le rendement est calculé comme étant le rapport entre les loyers contractuels (augmentés ou non de la valeur locative estimée des surfaces non occupées) et la juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location. Il s'agit d'un rendement brut, sans tenir compte des charges 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.

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'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.

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.

Interinvest Offices & Warehouses SA (ci-après Interinvest), fondée en 1996, est une société immobilière réglementée publique (SIR) de droit belge, dont les actions sont cotées sur Euronext Brussels (INTO) depuis 1999. Interinvest investit dans des bâtiments logistiques en Belgique et aux Pays-Bas et dans des immeubles de bureaux en Belgique. Les investissements sont réalisés dans des bâtiments modernes et des projets de (re)développement durable, situés à des endroits stratégiques, dans l'optique de la formation de clusters, et sont destinés à la location à des locataires de premier plan. La part logistique du portefeuille en Belgique se situe sur les axes Anvers - Bruxelles - Nivelles, Anvers - Limbourg - Liège, et Anvers - Gand - Bruges et se concentre aux Pays-Bas sur les axes Moerdijk - 's-Hertogenbosch - Nijmegen, Rotterdam - Gorinchem - Nijmegen et Bergen-op-Zoom - Eindhoven - Venlo. La part des bureaux dans le portefeuille immobilier se concentre dans et autour des centres villes avec une population estudiantine importante comme Anvers, Malines, Bruxelles et Louvain. Interinvest se distingue lors de la location d'espaces en allant au-delà de la location de mètres carrés uniquement. La société va beyond real estate en partant des piliers stratégiques du plan de croissance #connect2025 : création de valeur, durabilité, orientation client et #TeamInterinvest.



Pour de plus amples informations :
Interinvest Offices & Warehouses sa
société immobilière réglementée
publique de droit belge,
Gunther Gielen, ceo
ou Vincent Macharis, cfo,
InvestorRelations@interinvest.eu
T. + 32 3 287 67 87
<https://www.interinvest.eu/fr>

TVA: BEO458623918
RPM Anvers

