

### Intervest Offices & Warehouses acquiert pour € 13,8 millions un site logistique de 26.000 m<sup>2</sup> dans la périphérie bruxelloise en vue d'un redéveloppement complet en 2020

La proportion de l'immobilier logistique dans le portefeuille augmente jusqu'à 54%.

La transaction comprend une augmentation de capital par apport en nature.



*“Étant donné que de grandes parcelles de terrain industriel sont peu ou pas disponibles dans la région bruxelloise, cette acquisition d'un espace de magasin suranné pour redéveloppement, à des conditions compétitives, est une opportunité. En acquérant ce site logistique disposant d'une plus-value potentielle après redéveloppement, Intervest se distingue sur le marché Belge en tant qu'investisseur ayant une vision d'avenir logistique.”*

JEAN-PAUL SOLS, CEO INTERVEST

Acquisition d'un site logistique de 26.000 m<sup>2</sup> dans l'agglomération bruxelloise en vue d'un redéveloppement complet en 2020.

## Motivation

En acquérant ce site logistique dans la périphérie bruxelloise Intervest Offices & Warehouses (ci-après 'Intervest') poursuit l'extension de son portefeuille immobilier logistique.

La stratégie d'investissement d'Intervest met l'accent sur les principaux axes logistiques en Belgique dont l'axe Anvers-Bruxelles-Nivelles. Le site acquis se situe en bordure de Bruxelles (dans le zoning industriel de Zellik - Asse) près du Ring de Bruxelles et des autoroutes E40 et E19. La périphérie bruxelloise reste un emplacement de premier ordre pour l'immobilier logistique belge, aussi bien pour la distribution nationale que pour la distribution urbaine rapide.

Suite à cette transaction de € 13,8 millions, la juste valeur du portefeuille immobilier logistique d'Intervest augmente d'approximativement 4% et atteint € 357 millions de sorte que l'immobilier logistique représente dorénavant 54% de l'ensemble du portefeuille immobilier de largement € 660 millions.

## Transaction immobilière

Le site logistique situé Brusselsesteenweg 464 à Zellik comprend une superficie locative d'environ 26.000 m<sup>2</sup> et se compose d'un entrepôt de 23.234 m<sup>2</sup> disposant de 1.000 m<sup>2</sup> d'espace de bureaux, loué au fournisseur de services logistiques NedCargo, et d'un point de collecte professionnel de 1.344 m<sup>2</sup> disposant de 336 m<sup>2</sup> de bureaux loué à FACQ, distributeur de pièces de rechange en sanitaire.

Le site a actuellement un taux d'occupation de 100%. La totalité des revenus locatifs annuels s'élève à environ € 1,1 million. Cette acquisition génère pour Intervest un rendement initial brut d'approximativement 8%.

Une partie du site est équipée d'une installation photovoltaïque. Intervest en deviendra propriétaire par un acte d'achat séparé. Cet investissement s'élève à € 1,5 million.

La durée moyenne pondérée des contrats de bail de ce site s'élève à 2,4 ans jusqu'à la première possibilité de résiliation. Le contrat de bail avec FACQ se termine en mai 2022, NedCargo a la possibilité de quitter l'immeuble en décembre 2019. Étant donné que le centre de distribution de NedCargo ne répond plus aux exigences d'un centre logistique moderne un redéveloppement s'impose en 2020.

Intervest envisage de réaliser à cet emplacement une nouvelle construction state-of-the-art d'environ 29.000 m<sup>2</sup> d'espace de magasin et bureaux afférents, après redéveloppement. Compte tenu de la spécificité de l'emplacement aussi bien des petites que des grandes entités pourront y être hébergées. Ce redéveloppement offre à Intervest la possibilité de créer à relativement court terme une plus-value au sein de son portefeuille.

Acquisition d'un site logistique de 26.000 m<sup>2</sup> dans l'agglomération bruxelloise en vue d'un redéveloppement complet en 2020.

## Structure et augmentation de capital

L'acquisition est réalisée par un apport en nature en échange d'actions nouvelles d'Intervest. La valeur d'apport de ce site logistique s'élève à € 13,8 millions (ce qui correspond à l'évaluation faite par l'expert immobilier indépendant de la société).

Les capitaux propres d'Intervest sont ainsi renforcés de € 13,8 millions, plus particulièrement de € 6,1 millions en capital et € 7,7 millions en primes d'émission. 665.217 actions nouvelles Intervest ont été créées. Le prix d'émission s'élève à € 20,70 par action.

Compte tenu du détachement du droit au dividende pour l'exercice 2017, cela revient à un prix d'émission qui est 8% plus élevé que la valeur nette (juste valeur) d'Intervest au 30 septembre 2017 et approximativement égal au cours d'ouverture de l'action du 22 décembre 2017. Les actions nouvelles sont copartageantes à partir du 1 janvier 2018.

Cette transaction a un effet positif sur le taux d'endettement de la société, qui baissera approximativement de 1% pour atteindre environ 45,7% (sous réserve, entre autres, de modifications de la juste valeur du portefeuille immobilier existant). Intervest crée ainsi la possibilité de réaliser des investissements supplémentaires dans le segment de l'immobilier logistique.

Cette transaction a été réalisée avec l'assistance de l'agent immobilier CBRE.

**Intervest Offices & Warehouses SA (ci-après Intervest)**, fondée en 1996, est une société immobilière réglementée publique (SIR) dont les actions sont cotées sur Euronext Brussels (INTO) depuis 1999. Intervest investit en Belgique dans des immeubles de bureaux et propriétés logistiques de première qualité, 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 dans et en dehors du centre des villes. La partie se rapportant aux bureaux dans le portefeuille immobilier est concentrée sur l'axe Anvers-Malines-Bruxelles; la partie logistique sur l'axe Anvers-Bruxelles-Nivelles et Anvers-Limbourg-Liège, avec extensions en Belgique, aux Pays-Bas et vers l'Allemagne. Intervest 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 offrant des 'solutions clé en main': une solution globale sur mesure et pour le client comprenant les plans, l'aménagement, la coordination des travaux et le suivi budgétaire.

### Pour plus d'informations veuillez contacter:

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES SA,  
société immobilière réglementée publique de droit Belge,  
Jean-Paul SOLS - ceo ou Inge TAS - cfo, T. + 32 3 287 67 87.  
<http://www.intervest.be/fr>