

Intervest Offices & Warehouses verwerft voor € 13,8 miljoen een logistieke site van 26.000 m² in de Brusselse rand met het oog op een volledige herontwikkeling in 2020

Het aandeel logistiek vastgoed in portefeuille stijgt hiermee tot 54%.

De transactie omvat een kapitaalverhoging via inbreng in natura.



“Grote percelen industriegrond zijn niet of nauwelijks beschikbaar in de Brusselse regio wat deze verwerving van een oudere magazijnruimte voor herontwikkeling aan competitieve voorwaarden tot een opportuniteit maakt. Door de verwerving van deze logistieke site met potentiële meerwaarde na herontwikkeling onderscheidt Intervest zich op de Belgische markt als een investeerder met een logistieke toekomstvisie.”

JEAN-PAUL SOLS, CEO INTERVEST

Verwerving logistieke site van 26.000 m² in de Brusselse rand met het oog op een volledige herontwikkeling in 2020.

Rationale

Met de verwerving van deze logistieke site in de Brusselse periferie zet Intervest Offices & Warehouses (hierna 'Intervest') de uitbreiding van haar logistieke vastgoedportefeuille verder.

De investeringsstrategie van Intervest focust in België op de belangrijke logistieke assen waaronder de as Antwerpen – Brussel – Nijvel. De verworven site ligt aan de rand van Brussel (in het industriegebied in Zellik – Asse) nabij de Brusselse ring en de snelwegen E40 en E19. De Brusselse periferie blijft een toplocatie voor Belgische logistiek, zowel voor nationale als voor snelle stadsdistributie.

Door deze transactie van € 13,8 miljoen stijgt de reële waarde van de logistieke vastgoedportefeuille van Intervest met circa 4% tot € 357 miljoen waardoor het logistieke vastgoed nu 54% van de totale vastgoedportefeuille van ruim € 660 miljoen uitmaakt.

Vastgoedtransactie

De logistieke site aan de Brusselsesteenweg 464 in Zellik heeft een verhuurbare oppervlakte van ca. 26.000 m² en bestaat uit een opslagruimte van 23.234 m² met 1.000 m² kantoorruimte, verhuurd aan 3 PL'er NedCargo, en een professioneel afhaalpunt van 1.344 m² met 336 m² kantoren verhuurd aan FACQ, verdeler van sanitaire onderdelen.

De bezettingsgraad van de site is momenteel 100%. De totale jaarlijkse huurstroom bedraagt circa € 1,1 miljoen. Deze verwerving geeft Intervest een bruto-aanvangsrendement van circa 8%.

Er bevindt zich een fotovoltaïsche installatie op een gedeelte van de site. Deze wordt via een afzonderlijke aankoopakte eigendom van Intervest. Deze investering bedraagt € 1,5 miljoen.

De gemiddelde gewogen looptijd van de huurovereenkomsten van de site is 2,4 jaar tot de eerste opzegmogelijkheid. De huurovereenkomst met FACQ loopt nog tot mei 2022, NedCargo heeft de mogelijkheid het gebouw in december 2019 te verlaten. Het distributiecentrum van NedCargo beantwoordt niet langer aan de vereisten van een hedendaags logistiek centrum en een herontwikkeling dringt zich op in 2020.

Intervest voorziet om op deze locatie een state-of-the-art nieuwbouw te realiseren van ca. 29.000 m² magazijnruimte en bijhorende kantoren, na herontwikkeling. Rekening houdend met de specificiteit van de locatie zullen zowel kleinere als grotere entiteiten er kunnen huisvesten. Deze herontwikkeling geeft Intervest de mogelijkheid om op relatief korte termijn meerwaarde te creëren binnen haar eigen portefeuille.

Verwerving logistieke site van 26.000 m² in de Brusselse rand met het oog op een volledige herontwikkeling in 2020.

Structuur en kapitaalverhoging

De verwerving vindt plaats via een inbreng in natura in ruil voor nieuwe aandelen van Intervest. De inbrengwaarde van deze logistieke site bedraagt € 13,8 miljoen (wat in lijn ligt met de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de vennootschap).

Dit leidt tot een versterking van het eigen vermogen van Intervest met € 13,8 miljoen, meer bepaald € 6,1 miljoen in kapitaal en € 7,7 miljoen in uitgiftepremie. Er zijn 665.217 nieuwe aandelen Intervest gecreëerd. De uitgifteprijs bedraagt € 20,70 per aandeel.

Rekening houdend met het dividendrecht over boekjaar 2017 waar de nieuwe aandelen geen recht op geven, komt dit neer op een uitgifteprijs die circa 8% hoger is dan de nettowaarde (reële waarde) van Intervest op 30 september 2017 en die quasi gelijk is aan de openingskoers van het aandeel op 22 december 2017. De nieuwe aandelen zijn dividendgerechtigd met ingang van 1 januari 2018.

Deze transactie heeft een positief effect op de schuldgraad van de vennootschap, die zal dalen met circa 1% tot circa 45,7% (behoudens o.a. wijzigingen in de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille). Hiermee creëert Intervest verdere mogelijkheden voor bijkomende investeringen in het logistieke vastgoedsegment.

CBRE is in deze transactie tussengekomen als makelaar.

Intervest Offices & Warehouses nv (hierna Intervest), werd opgericht in 1996 en is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GJV) waarvan de aandelen genoteerd zijn op Euronext Brussels (INTO) sinds 1999. Intervest investeert in kantoorgebouwen en in logistieke panden van prima kwaliteit, die verhuurd worden aan eersterangshuurders. Het onroerend goed waarin geïnvesteerd wordt, betreft vooral up-to-date gebouwen, gelegen op strategische locaties in de binnenstad en buiten het centrum van steden. Het kantoorgedeelte van de vastgoedportefeuille concentreert zich op de as Antwerpen-Mechelen-Brussel; het logistieke gedeelte op de as Antwerpen-Brussel-Nijvel en Antwerpen-Limburg-Luik en breidt zich verder uit in België, Nederland en richting Duitsland. Intervest onderscheidt zich bij het verhuren van ruimte door verder te gaan dan het louter verhuren van m². De vennootschap gaat *beyond real estate* met het aanbieden van 'turnkey solutions': een totaaloplossing op maat van én met de klant, gaande van plannen, inrichten, coördinatie van de werkzaamheden tot budgetopvolging.

Voor meer informatie gelieve contact op te nemen met:

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES NV,
openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht,
Jean-Paul SOLS - ceo of Inge TAS - cfo, T. + 32 3 287 67 87.
<http://www.intervest.be/nl>