

Persbericht



ANTWERPEN, 7 NOVEMBER 2014

Intervest Offices & Warehouses verwerft een logistieke site van circa 77.000 m² in Limburg voor € 33 miljoen.

Het aandeel logistiek vastgoed in de portefeuille neemt toe tot 45 %.

Rationale

In het kader van haar aangekondigde strategie om te investeren in logistiek vastgoed heeft de gereguleerde vastgoedvennootschap Intervest Offices & Warehouses een overeenkomst afgesloten met Machiels Real Estate NV, met een aantal gebruikelijke opschortende voorwaarden, voor de verwerving van een logistieke site van circa 77.000 m² in Oplabbek voor € 33 miljoen.

Deze transactie past volledig in de strategie van de vennootschap om het aandeel logistiek vastgoed in de totale vastgoedportefeuille verder te laten groeien. Zonder rekening te houden met andere lopende investeringen en evoluties van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille stijgt door deze transactie de omvang van de logistieke vastgoedportefeuille van Intervest Offices & Warehouses met 14 % tot € 275 miljoen, waardoor het logistiek vastgoed 45 % van de totale vastgoedportefeuille zal uitmaken.



Jean-Paul Sols, CEO:

“Met deze belangrijke transactie van 77.000 m² hedendaagse logistieke gebouwen versterken we onze aanzienlijke positie op de logistieke as Antwerpen-Luik en dit is tevens een belangrijke stap om het aandeel van de logistieke portefeuille van Intervest Offices & Warehouses op korte termijn te doen groeien tot minimaal 50 % van de totale vastgoedportefeuille.”

Structuur

De verwerving gebeurt via een partiële splitsing met overname van schulden en de vergoeding via de uitgifte van nieuwe aandelen van Intervest Offices & Warehouses.

De aanschaffingswaarde van deze logistieke site bedraagt € 33 miljoen, wat na overname van de schulden resulteert in een netto inbrengwaarde van € 26,2 miljoen. Deze aanschaffingswaarde ligt in lijn met de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de vennootschap.

Intervest Offices & Warehouses NV en Machiels Real Estate NV zullen met het oog op deze transactie vandaag 7 november 2014, het splitsingsvoorstel neerleggen op de griffie van de Rechtbank van Koophandel. De partiële splitsing is onderworpen aan een aantal gebruikelijke opschortende voorwaarden en de goedkeuring van de aandeelhouders van Intervest Offices & Warehouses

en Machiels Real Estate. De buitengewone algemene vergadering van Intervest Offices & Warehouses zal naar verwachting plaatsvinden op 30 december 2014.

Kapitaalverhoging

De structuur van de transactie brengt de uitgifte van nieuwe aandelen met zich mee voor een bedrag van € 26,2 miljoen.

De nieuwe aandelen van Intervest Offices & Warehouses zijn dividendgerechtigd met ingang van 1 januari 2015. Van de reeds bestaande aandelen Intervest Offices & Warehouses zal op datum van uitgifte (30 december 2014) coupon nummer 16 onthecht worden die het recht vertegenwoordigt op het dividend dat op de jaarvergadering van Intervest Offices & Warehouses zal worden toegekend m.b.t. de winst van het boekjaar 2014, waarop de nieuwe aandelen Intervest Offices & Warehouses geen recht zullen geven.

De uitgifteprijs bedraagt € 19,16 per aandeel, wat rekening houdend met het onthechten van het dividendrecht neerkomt op een uitgifteprijs die 6 % hoger is dan de nettoactiefwaarde (reële waarde) van Intervest Offices & Warehouses op 30 september 2014 en 6 % lager dan de slotkoers van het aandeel op 6 november 2014.

Er zullen naar verwachting 1.366.564 nieuwe aandelen gecreëerd worden. De nieuwe aandelen zullen tot de verhandeling op de gereguleerde markt Euronext Brussels toegelaten worden vanaf 3 dagen na de uitgifte.

Vastgoedtransactie

De site is een modern logistiek complex van opslaghallen met bijbehorende beperkte kantoorfaciliteiten en een ruim buitenterrein in de logistieke hotspot Genk-Opglabbeek in de logistieke corridor Antwerpen-Limburg-Luik en goed ontsloten via de E314.

De gebouwen zijn gefaseerd opgericht tussen 1999 en 2012 en zijn gedeeltelijk voorzien van fotovoltaïsche installaties (die weliswaar geen deel uitmaken van deze transactie).

De site omvat in totaal 70.822 m² opslagruimte, 4.072 m² mezzanine en 2.549 m² kantoren en sociale ruimten en circa 12.000 m² ontwikkelingsgrond. De site heeft verder nog bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden voor circa 55.000 m² opslagruimte met bijbehorende kantoren, waarvoor Intervest Offices & Warehouses een voorkeurrecht heeft. Intervest Offices & Warehouses en Machiels Real Estate zullen hun commerciële krachten bundelen voor deze toekomstige ontwikkelingen.

De site is bij verwerving voor 83 % verhuurd, waarvan 53 % voor lange termijn en 30 % voor kortere termijn aan verschillende logistieke partijen. De gemiddelde gewogen looptijd van de huurovereenkomsten bedraagt 8,6 jaar met een eerste opzegmogelijkheid na gemiddeld 5,3 jaar. Het deel van de site dat langdurig is verhuurd, fungeert als Europees distributiecentrum van een Amerikaanse multinational van medische materialen.

De transactie genereert vanaf verwerving voor de vennootschap een huurinkomstestroom van circa € 2,7 miljoen op jaarbasis (bij volledige bezetting circa € 3,2 miljoen op jaarbasis) en zal vanaf 1 januari 2015 bijdragen aan het operationeel uitkeerbaar resultaat van de vennootschap. Deze verwerving geeft Intervest Offices & Warehouses een bruto aanvansrendement van circa 8,1 %, wat bij volledige verhuring van de site nog kan toenemen tot circa 9 % bruto aanvansrendement.

Deze transactie heeft een positief effect op de schuldgraad van de vennootschap, die zal dalen met 1,4 % tot 47,6 % (behoudens o.a. wijzigingen in de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille). Hiermee creëert Intervest Offices & Warehouses verdere mogelijkheden voor bijkomende investeringen in het logistieke vastgoedsegment.

De transactie werd begeleid door tussenkomst van CBRE.

Voor meer informatie gelieve contact op te nemen met:

Intervest Offices & Warehouses NV, gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Jean-Paul Sols - CEO of Inge Tas - CFO, tel: + 32 3 287 67 87, <http://corporate.intervest.be/nl/offices>