

Intervest Offices & Warehouses zet heroriëntering in de portefeuille in met desinvestering van 5 gebouwen in de Brusselse periferie.

In lijn met de in maart 2016 aangekondigde groeistrategie, gestoeld op een heroriëntering in de kantorenportefeuille en een uitbreiding in logistiek vastgoed, heeft Intervest Offices & Warehouses voor 4 kantoorgebouwen en een semi-industrieel gebouw in de Brusselse periferie een overeenkomst gesloten tot verkoop.

Deze transactie geeft verder invulling aan de strategische verschuiving in de portefeuille naar een verhouding van circa 60% logistiek vastgoed en 40% kantoorgebouwen. Deze verkooptransactie doet het aandeel kantoren dalen met 2% tot 49%. Het logistiek vastgoed maakt 51% uit van de portefeuille (respectievelijk 51% en 49% op 31 december 2015).

De desinvestering betreft de kantoorgebouwen “Brussels 7” in Strombeek-Bever, “Park Station” en “Hermes Hills” in Diegem en “3T Estate” in Vilvoorde. Het semi-industrieel gebouw “Berchem Technology Center” is gelegen in Sint Agatha Berchem.



▲ Brussels 7, Strombeek-Bever



▲ Park Station, Diegem



▲ Hermes Hills, Diegem



▲ 3T Estate, Vilvoorde.

Intervest Offices & Warehouses zet heroriëntering
in de portefeuille in met desinvestering
van 5 gebouwen in de Brusselse periferie.



▲ Semi-industrieel gebouw Berchem Technology Center, Sint Agatha Berchem.

De bezettingsgraad¹ van deze 5 gedesinvesteerde gebouwen is momenteel 67%. De gedesinvesteerde kantoorgebouwen hebben een gemiddelde bezettingsgraad van 65%, die per 1 januari 2017 zal dalen tot 60% na het vertrek van huurder Deloitte in Hermes Hills. De bezettingsgraad van het semi-industrieel gebouw in Sint Agatha Berchem is momenteel 84%.

De gemiddelde bezettingsgraad van de overige kantoorgebouwen in de Brusselse periferie die na deze desinvestering in de portefeuille van Intervest Offices & Warehouses blijven, is momenteel 96%.

De totale oppervlakte van de gedesinvesteerde gebouwen bestaat uit circa 32.900 m² kantoren, 4.000 m² opslagruimte, 2.500 m² archiefruimte en 770 parkeerplaatsen.

De gebouwen hebben een leeftijd tussen 15 en 25 jaar en vereisen renovatiewerken in de toekomst, zonder dat deze renovatiewerken uitzicht geven op hogere huurprijzen in de toekomst omwille van de aanzienlijke leegstand in deze delen van de Brusselse periferie.

Verder zijn de gebouwen voor Intervest Offices & Warehouses arbeidsintensieve gebouwen op vlak van asset management omwille van het aantal huurders en de lage bezettingsgraad. De koper, de Belgische privé-investeerder Own Premises Invest, dochtervennootschap van SV Patrimonia, zal de gebouwen evenwel anders benaderen en in kleinere op zichzelf staande entiteiten voor eigenaar-gebruikers opsplitsen.

De verkoopprijs bedraagt € 27 miljoen (exclusief taksen en aankoopkosten) wat 32% lager is dan de reële waarde van deze panden op 31 december 2015 die € 40 miljoen bedroeg. Deze transactie is een opportuniteit voor Intervest Offices & Warehouses aangezien in één transactie deze moeilijke gebouwen kunnen gedesinvesteerd worden wat een belangrijke stap is inzake de heroriëntering in de portefeuille.

¹ De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de geschatte huurwaarde en diezelfde geschatte huurwaarde verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurbare ruimtes.

Deze transactie biedt tevens de mogelijkheid om meer te focussen op gebouwen waar door actief asset management waarde kan toegevoegd worden.

Intervest Offices & Warehouses desinvesteert deze gebouwen met een aanzienlijke minderwaarde ten opzichte van taxatiewaarde gezien deze gebouwen een uitzonderlijk risicoprofiel hebben in vergelijking met andere gebouwen in de portefeuille. De impact van deze transactie op de taxatiewaarde van de resterende kantoren in de portefeuille van Intervest Offices & Warehouses blijft dan ook beperkt tot een waardedaling van € 1,2 miljoen die in de kwartaalcijfers van 31 maart verwerkt wordt.

Het hogere risicoprofiel van de gedesinvesteerde gebouwen is gelieerd met de onzekere continuïteit van de huurinkomsten op korte termijn en daaraan verbonden de niet-recupereerbare leegstandskosten. Bij een teruglopende verhuring in deze gebouwen zijn bovendien belangrijke additionele investeringen noodzakelijk. Deze investeringen, in conceptueel weinig aantrekkelijke gebouwen, bieden onvoldoende garanties op wederverhuring.

“De verkoop van deze 5 gebouwen in de periferie van Brussel past volledig in de groeistrategie gestoeld op een heroriëntering van de kantorenportefeuille en een uitbreiding in logistiek vastgoed. De vrijgekomen middelen van deze transactie zullen geïnvesteerd worden in langetermijn strategische projecten, de vrijgekomen tijd in asset management zal aangewend worden om de huidige klanten nog beter te ontzorgen.”

JEAN-PAUL SOLS, CEO

De gebouwen maken 6% uit van de reële waarde van de vastgoedportefeuille en vertegenwoordigen een jaarlijks huurinkomen van circa € 2,9 miljoen. Door het vertrek van Deloitte in Hermes Hills zal dit voor boekjaar 2017 terugvallen tot circa € 2,3 miljoen op jaarbasis.

Intervest Offices & Warehouses verwacht deze transactie af te ronden in Q3 2016 waarna de schuldgraad van de vennootschap zal dalen met circa 1,3%.

Gegeven de groeistrategie zullen de vrijgekomen middelen geherinvesteerd worden. Intussen is het effect op het operationeel uitkeerbaar resultaat circa 7 eurocent per aandeel negatief op jaarbasis. Voor boekjaar 2016 bedraagt dit effect 4 eurocent. Het effect van deze transactie op de nettowaarde per aandeel is circa 80 eurocent.

Deze transactie is begeleid door Structura.biz.

Intervest Offices & Warehouses zet heroriëntering
in de portefeuille in met desinvestering
van 5 gebouwen in de Brusselse periferie.

Intervest Offices & Warehouses nv, werd opgericht in 1996 en is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GvV) waarvan de aandelen genoteerd zijn op Euronext Brussels (INTO) sinds 1999. Intervest Offices & Warehouses investeert in België 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 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. Intervest Offices & Warehouses onderscheidt zich bij het verhuren van kantoorruimte door het aanbieden van 'turn-key solutions', een totaaloplossing 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, tel: + 32 3 287 67 87,
<http://corporate.intervest.be/nl/offices>