

Intervest Offices & Warehouses entame la réorientation de son portefeuille par la cession de 5 immeubles dans la périphérie bruxelloise.

Conformément à la stratégie de croissance basée sur une réorientation du portefeuille de bureaux et une extension de l'immobilier logistique annoncée en mars 2016, Intervest Offices & Warehouses a conclu un contrat de vente pour 4 immeubles de bureaux et un immeuble semi-industriel situés en périphérie bruxelloise.

Cette transaction s'inscrit dans le cadre du glissement stratégique du portefeuille, dont l'objectif est d'arriver à une proportion d'environ 60% en immobilier logistique et 40% en immeubles de bureaux. Par cette transaction de vente la part des bureaux baisse de 2% et s'élève à 49%. L'immobilier logistique représente 51% du portefeuille (respectivement 51% et 49% au 31 décembre 2015).

Ce désinvestissement porte sur les immeubles de bureaux "Brussels 7" à Strombeek-Bever, "Park Station" et "Hermes Hills" à Diegem et "3T Estate" à Vilvorde. L'immeuble semi-industriel "Berchem Technology Center" est situé à Berchem-Sainte-Agathe.



▲ Brussels 7, Strombeek-Bever



▲ Park Station, Diegem



▲ Hermes Hills, Diegem



▲ 3T Estate, Vilvorde.

Intervest Offices & Warehouses entame la réorientation de son portefeuille par la cession de 5 immeubles dans la périphérie bruxelloise.



▲ Immeuble semi-industriel Berchem Technology Center, Berchem-Saint-Agathe.

Le taux d'occupation¹ des 5 immeubles désinvestis s'élève actuellement à 67%. Les immeubles de bureaux désinvestis présentent actuellement un taux d'occupation moyen de 65%, qui tombera à 60% à partir du 1er janvier 2017, après le départ de Deloitte de l'immeuble Hermes Hills. Le taux d'occupation de l'immeuble semi-industriel de Berchem-Sainte-Agathe s'élève actuellement à 84%.

Le taux d'occupation moyen des autres immeubles de bureaux situés en périphérie bruxelloise qui restent dans le portefeuille d'Intervest Offices & Warehouses après le désinvestissement s'élève actuellement à 96%.

La superficie totale des immeubles désinvestis comprend environ 32.900 m² de bureaux, 4.000 m² d'espace d'entreposage, 2.500 m² d'espace d'archivage et 770 places de stationnement.

Les immeubles en question, ayant entre 15 à 25 ans, devront être rénovés à l'avenir. Malgré ces travaux de rénovation, les loyers ne pourront probablement pas être augmentés, étant donné le taux d'inoccupation important observé dans ces différentes parties de la périphérie bruxelloise.

En outre, ces immeubles représentent, pour Intervest Offices & Warehouses, une importante charge de travail au niveau de l'asset management, étant donné le nombre de locataires et le faible taux d'occupation. L'acheteur, l'investisseur privé belge Own Premises Invest, filiale de SV Patrimonia, exploitera les immeubles de manière différente en les scindant en entités autonomes plus petites, destinées à des propriétaires-utilisateurs.

Le prix de vente s'élève à € 27 millions (hors taxes et frais d'achat), soit 32% de moins que la juste valeur de ces immeubles au 31 décembre 2015 qui s'élevait à € 40 millions. Cette transaction est une opportunité pour Intervest Offices & Warehouses étant donné que lors d'une transaction des immeubles difficiles peuvent être

¹ Le taux d'occupation est calculé comme étant le rapport entre la valeur locative estimée et cette même valeur locative estimée, augmentée de la valeur locative estimée des espaces non occupés à louer.

désinvestis, ce qui est une étape importante dans la réorientation du portefeuille. En outre, cette transaction offre la possibilité de mettre l'accent sur des immeubles où un asset management actif peut apporter une plus-value. Intervest Offices & Warehouses désinvestit ces immeubles avec une importante décote par rapport à la valeur d'évaluation, car ceux-ci présentent un profil de risque particulier par rapport aux autres immeubles du portefeuille. L'impact de cette transaction sur la valeur d'évaluation des bureaux qui restent dans le portefeuille d'Intervest Offices & Warehouses reste limité à une baisse de valeur de € 1,2 million, reprise dans les chiffres trimestriels au 31 mars 2016.

Le profil de risque plus élevé des immeubles désinvestis s'explique par les incertitudes autour de l'évolution des revenus locatifs à court terme et des frais d'occupation non récupérables qui en découlent. En cas d'une baisse de location dans ces immeubles d'importants investissements supplémentaires devront en outre être consentis. Ces investissements, dans des immeubles conceptuellement peu attrayants, n'offriront pas suffisamment de garantie en termes de relocation.

“La vente de ces 5 immeubles situés dans la périphérie bruxelloise s'inscrit parfaitement dans la stratégie de croissance, axée sur une réorientation du portefeuille des bureaux et une extension de l'immobilier logistique. Les moyens dégagés grâce à cette transaction seront investis dans des projets stratégiques à long terme et le temps libéré au niveau du niveau de l'asset management sera mis à profit pour améliorer encore la qualité des services à nos clients existants.”

JEAN-PAUL SOLS, CEO

Les immeubles représentent 6% de la juste valeur du portefeuille immobilier et génèrent des revenus locatifs annuels d'environ € 2,9 millions. Ce montant retombera à environ € 2,3 millions sur base annuelle lors de l'exercice 2017 en raison du départ de Deloitte de l'immeuble Hermes Hill.

Intervest Offices & Warehouses entend clôturer cette transaction au troisième trimestre 2016. Le taux d'endettement de société diminuera ensuite d'environ 1,3%.

Étant donné la stratégie de croissance, les moyens ainsi dégagés seront réinvestis. Entre-temps, l'effet négatif sur le résultat d'exploitation distribuable avoisine 7 centimes d'euro par action sur une base annuelle. Pour l'ensemble de l'exercice 2016, cet effet se chiffre à 4 centimes d'euro. L'effet de la transaction sur la valeur nette par action tourne autour de 80 centimes d'euro

Cette transaction a été réalisée avec l'assistance Structura.biz.

Intervest Offices & Warehouses entame la réorientation de son portefeuille par la cession de 5 immeubles dans la périphérie bruxelloise.

Intervest Offices & Warehouses SA, fondée en 1996, est une société immobilière réglementée publique(SIR) dont les actions sont cotées sur Euronext Brussels (INTO) depuis 1999.

Intervest Offices & Warehouses 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 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. Intervest Offices & Warehouses se distingue lors de la location d'espaces de bureaux par l'offre de 'solutions clé en main', une solution globale 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 de droit Belge
Jean-Paul Sols - CEO ou Inge Tas - CFO, T: + 32 3 287 67 87,
<http://corporate.intervest.be/fr/offices>