

Communiqué de presse



ANVERS, 7 NOVEMBRE 2014

Interinvest Offices & Warehouses acquiert un site logistique d'environ 77.000 m² pour € 33 millions dans le Limbourg.

Dans le portefeuille immobilier la proportion d'immeubles logistiques atteint 45 %.

Raisonnement

Dans le cadre de la stratégie annoncée pour investir en immobilier logistique, la société immobilière réglementée Interinvest Offices & Warehouses a, sous réserve d'un nombre de conditions suspensives usuelles, conclu un accord avec Machiels Real Estate SA concernant l'acquisition d'un site logistique d'approximativement 77.000 m², pour la somme de € 33 millions à Opglabbeek.

Cette transaction correspond entièrement à la stratégie de la société par laquelle elle continue à augmenter la proportion d'immeubles logistiques dans son portefeuille immobilier. Sans tenir compte d'autres investissements en cours, ni de l'évolution de la juste valeur du portefeuille immobilier existant, la taille du portefeuille immobilier d'Interinvest Offices & Warehouses augmente de 14 % suite à cette transaction, suite à quoi l'immobilier logistique représentera 45 % du portefeuille immobilier de la société.



Jean-Paul Sols, CEO:

“Par cette importante transaction de 77.000 m² d'immeubles logistiques modernes, nous renforçons considérablement notre position sur l'axe logistique Anvers-Liège, et par ailleurs il nous permet de faire un pas important afin que la proportion du portefeuille immobilier logistique d'Interinvest Offices & Warehouses représente minimum 50 % du portefeuille immobilier global.”

Structure

L'acquisition se fait au moyen d'une scission partielle avec transfert de dettes et d'un paiement par l'émission de nouvelles actions d'Interinvest Offices & Warehouses.

La valeur d'acquisition de ce site logistique s'élève à € 33 millions, ce qui, après transfert des dettes, résulte en une valeur de contribution nette de € 26,2 millions. Cette valeur d'acquisition correspond à l'évaluation établie par l'expert immobilier indépendant de la société.

Dans l'optique de cette transaction, Interinvest Offices & Warehouses SA et Machiels Real Estate SA vont soumettre la proposition de scission au greffier du tribunal de commerce ce 7 novembre 2014. La scission partielle est soumise à un nombre de conditions suspensives et à l'approbation des actionnaires d'Interinvest Offices & Warehouses et Machiels Real Estate. L'assemblée générale extraordinaire d'Interinvest Offices & Warehouses se tiendra probablement en date du 30 décembre 2014.

Augmentation du capital

La structure de la transaction implique l'émission de nouvelles actions pour un montant de € 26,2 millions.

Les nouvelles actions seront copartageantes au dividende à partir du 1^{er} janvier 2015.

Des actions Interinvest Offices & Warehouses déjà existantes le coupon n° 16 sera détaché à la date d'émission (30 décembre 2014), puisqu'il représente le droit aux dividendes qui seront attribuées lors de l'assemblée générale d'Interinvest Offices & Warehouses en fonction des bénéfices de l'année comptable 2014, sur lesquels les nouvelles actions d'Interinvest Offices & Warehouses n'octroieront aucun droit.

Le prix d'émission par action est de € 19,16, ce qui, compte tenu du détachement du droit de dividendes, revient à un prix d'émission supérieur de 6 % à la valeur active nette (juste valeur) d'Interinvest Offices & Warehouses au 30 septembre 2014, et 6 % inférieur au cours de clôture de l'action au 6 novembre 2014.

On escompte ainsi créer 1.366.564 nouvelles actions. Les nouvelles actions seront acceptées à la vente au marché réglementé Brussels Euronext à partir de trois jours après leur date d'émission.

Transaction immobilière

Le site est un complexe logistique moderne constitué d'entrepôts avec leurs bureaux restreints attenants et un large terrain extérieur situé sur le "hotspot" Genk-Opglabbeek qui est facilement accessible par l' E314 dans le corridor logistique Anvers-Limbourg-Liège.

Les immeubles ont été érigés en phases successives entre 1999 et 2012 et sont partiellement équipés de panneaux photovoltaïques (qui ne font cependant pas partie de la transaction).

Le site est composé en totalité de 70.822 m² d'entrepôts, de 4.072 m² de mezzanines, de 2.549 m² de bureaux et locaux sociaux et approximativement 12.000 m² de terrain à développer. De plus le site comprend des possibilités de développement complémentaires pour approximativement 55.000 m² d'entrepôts avec bureaux attenants, sur lesquels Interinvest Offices & Warehouses à obtenu un droit de préemption. Pour les développements futurs Interinvest Offices & Warehouses et Machiels Real Estate ont convenu d'unir leurs forces commerciales.

Au moment de l'acquisition le site est loué pour 83 %, dont 53 % à long terme et 30 % à plus court terme aux différentes parties logistique. La durée moyenne pondérée des baux locatifs est de 8,6 années avec une première possibilité de renoncement dans 5,3 ans en moyenne. La partie louée à long terme sert de centre de distribution Européen à une multinationale Américaine en matériaux médicaux.

Dès l'acquisition la transaction génère un revenu locatif annuel d'approximativement € 2,7 millions (en cas d'occupation totale approximativement € 3,2 millions annuel) et contribuera dès le 1^{er} janvier 2015 au résultat opérationnel distribuable de la société. Cette acquisition offre à Interinvest Offices & Warehouses un rendement initial brut d'approximativement 8,1 %, qui peut augmenter jusqu'à approximativement 9 % de rendement initial brut au cas où la totalité du site était loué.

Cette transaction à un effet positif sur le taux d'endettement de la société, qui baissera avec 1,4 % jusqu'à 47,6 % (hormis p.e. modifications de la juste valeur du portefeuille immobilier existant). Ainsi Interinvest Offices & Warehouses se crée des nouvelles opportunités d'investissements supplémentaires dans le secteur de l'immobilier logistique.

Cette transaction à été accompagnée par l'intermédiaire de CBRE.

Pour plus d'informations veuillez contacter:

Interinvest Offices & Warehouses SA, société immobilière réglementée de droit Belge

Jean-Paul Sols - CEO ou Inge Tas - CFO, tel: + 32 3 287 67 87, <http://corporate.interinvest.be/fr/offices>