

Intervest Offices & Warehouses: een uitdagend jaar

2017 WORDT EEN UITDAGEND jaar voor de resultaten van Intervest Offices & Warehouses door het lang verwachte vertrek van Deloitte uit 2 kantoorgebouwen te Diegem, en door de verkoop in 2016 van een geheel van minder strategische gebouwen.

Een manier om de hieruitvolgende daling van de huurinkomsten te beperken is via overnames. In 2016 draaide de investeringsactiviteit op een laag pitje: er werd voor slechts 7,3 miljoen euro (2 gebouwen met opslag en kantoren in het Mechelse) aangekocht, maar dit jaar draait de overnamemotor op een hoger toerental. De GVV zette zelfs de eerste stappen in Nederland. In Tilburg kocht Intervest een logistieke site van 13.300 m² voor 9,4 miljoen euro met een bruto rendement van 6,8%. Even voordien had het ook al 2 logistieke sites gekocht voor 12,75 miljoen euro, in Oevel en in Aarschot met een totale oppervlakte van 25.500 m², voor 100% verhuurd en met een bruto rendement van 7,5%. Deze

laatste transactie werd betaald met nieuwe aandelen.

In het tweede kwartaal van 2017 zal Intervest Offices ook nog een logistieke site in Herentals in gebruik nemen. Het betreft een distributiecentrum van 12.200 m² voor Schrauwen Sanitair en Verwarming.

Naar daling resultaat

WE REKENDEN ALLES DOOR en concluderen dat de huurinkomsten dit jaar met iets minder dan 2% zullen dalen. De financiële inkomsten zullen wel verbeteren, maar door een toename van het aantal uitstaande aandelen (keuzedividend en nieuwe aandelen voor inbreng in natura) zien we het courant resultaat per aandeel ongeveer 10% dalen. Op basis van de huidige koers brengt dat de ratio koers/courant resultaat op 14,6, wat een discount van bijna 20% is tegenover het gemiddelde van de Belgische sectorgenoten. Wel heeft het management al aangegeven dat ondanks de daling

van het resultaat, het bruto dividend onveranderd blijft op 1,40 euro. Netto is dat 0,98 euro, goed voor een dividendrendement van 4,32%!

2018 ziet er qua resultaten beter uit, want dan tellen de acquisities van dit jaar voor de volle 12 maanden mee. Het kan nog beter worden mocht de herontwikkeling van de 2 leegstaande gebouwen van Deloitte tot een verhuursucces leiden. Intervest Offices wil er immers het succesvol Antwerps Greenhouse-concept introduceren, gecombineerd met RE:flex, de verhuur van flexibele kantoorruimte. Ter ondersteuning van dat project kocht het een naburig leegstaand gebouw aan grondwaarde, met de bedoeling dit gebouw af te breken en de site om te bouwen tot een extra open ruimte met een park, ontspanningsmogelijkheden en een ondergrondse parking. In zijn kwartaalbericht maakte de GVV bekend dat de commercialisering van Greenhouse BXL volop aan de gang is en dat enkele partijen belangstelling getoond hebben. We wachten dus op concrete aankondigingen.

Het is duidelijk dat mocht de koers de volgende dagen of weken verzwakken, dat dit een mooie instapopportunity kan zijn.

Gert De Measure
Redactie 22 mei 2017
Koers 22,70 euro

<http://corporate.intervest.be/nl/offices/>



colruyt laagste prijzen

Het zomert, ook in onze webshop

Reserveer uw zomerwijnen voor de laagste prijzen, in de webshop Klassewijnen op **colruyt.be**.

Ons vakmanschap drink je met verstand

