

NEWSFLASH

Nouvelle acquisition à Bruxelles

| 03 juin 2020



VENTURE CORPORATE
GROUP



Acquisition à Bruxelles, place des Barricades

Chers lecteurs,

Le patrimoine vient de s'enrichir d'un nouvel actif à Bruxelles. L'immeuble, à usage mixte d'habitation et de bureaux, se répartit sur 5 étages. L'impressionnante bâtisse dont la façade est classée à l'inventaire du patrimoine monumental de la Belgique est de style architectural néo-classique typique du centre de la capitale belge.

Avec ce nouvel actif, le patrimoine accroît une offre toujours plus diversifiée, garantissant un rendement optimal.

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

L'immeuble est idéalement situé sur l'emblématique place des Barricades, à proximité de la célèbre Tour Madou en plein cœur du centre-ville de Bruxelles. Il est implanté en bordure du *Central Business District* (CBD) et au croisement du boulevard Bischoffsheim, sur lequel le prestigieux immeuble « Le Spectrum » est récemment sorti de terre.

Le marché immobilier des bureaux bruxellois demeure tendu avec une demande soutenue faisant face à une offre limitée notamment dans le CBD particulièrement prisé. En effet, ce secteur, affiche un taux de vacance de 2,9% et des valeurs locatives *prime* particulièrement élevées de l'ordre de 315 € par m² par an. Ainsi, sous l'effet de la pression immobilière, les zones limitrophes, comme la place des Barricades, renforcent leur position de marché de report et attirent des locataires historiquement à la recherche de locaux au sein du CBD.

DESCRIPTION DE L'ACTIF

Typologie : bureaux / résidentiel

Surface : 1 897 m²

STRATÉGIE CORE +

L'acquisition de l'immeuble a été réalisée sur la base de plusieurs axes :

- **Un upside du niveau locatif.** Compte tenu de la proximité immédiate du CBD et d'un marché immobilier tendu, une revalorisation des loyers de l'immeuble à la hausse de l'ordre de 40% est envisagée.
- **La caractéristique « multimodale » de l'immeuble.** Actuellement à usage mixte (bureaux et habitation), l'immeuble se prête au changement de destination : bureau ou logement (sous réserve de l'obtention des autorisations administratives). Ainsi, cette flexibilité de redéveloppement en habitation ou en bureaux, lissée sur les fluctuations des marchés immobiliers permettra de dégager une plus-value optimale lors de la revente.
- **La gestion de la complexité de l'opération.** L'acquisition a été réalisée en *share deal*, soit sur les parts de sociétés détenant l'immeuble. Un système de double financement a été mis en place : un prêt hypothécaire a permis de refinancer la société ; et un prêt *corporate* a permis l'acquisition des parts de la société. Ce mécanisme du refinancement de la dette a favorisé une baisse du taux d'intérêt du financement de l'opération.

40%

de hausse de revalorisation des loyers

Flexibilité de redéveloppement

en habitation ou en bureaux

Baisse du taux d'intérêt

grâce à un mécanisme de refinancement de la dette



Raphaël Delplanque

Responsable de la Stratégie et du Développement



François Hellmann

Responsable des Investissements

Des questions sur cette nouvelle acquisition ?

N'hésitez pas à nous contacter.

www.venturecg.eu

