

## Lier

### Adres

Duwijkstraat 17, 2500 Lier (BE)

### Economische eigenaar

Accentis nv



### Beschrijving

Modern en multifunctioneel gebouw met kantoren en productie- en opslagruimte ('Accentis Business Center'). Grote parking voor het gebouw en ondergrondse parkeergarage. Dankzij faciliteiten zoals auditorium, vergaderzalen en bedrijfsrestaurant is het gebouw geschikt voor seminars en conferenties. Goede aansluiting met de snelwegen E313 en E19, gelegen op 20 km van de luchthaven van Antwerpen en op 30 km van Brussels Airport.

<b>Waardebepaling door de vastgoedexpert</b>	
Waarderingsexpert	Ceusters (BE)
<b>Technische informatie</b>	
Bouwjaar	2001-2022
Grondoppervlakte	58.418 m <sup>2</sup>
Verhuurbare oppervlakte	36.043 m <sup>2</sup>
<b>Huurdersinformatie</b>	
Belangrijkste huurders/gebruikers	o.a. Xeikon (onderdeel Flint Group), Descartes, Creafin, Peopleware, LeoPharma, Avineon, Mensura, Blickle, Tebu-Bio, Anrova Solutions, Revvity, Wenger, Hobrand, SD Worx
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	15,13%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	85,47%
Verhuurde oppervlakte	35.928 m <sup>2</sup>
Beschikbare oppervlakte	115 m <sup>2</sup>
Bezettingsgraad	99,68%

### Diversen

- *Multi-tenant site*
- De einddatum van de bestaande onroerende leasing is 30 september 2027. Op 3 augustus 2023 werd de akte m.b.t. de inkorting van het opstalrecht verleden. Bijgevolg kan de residuwaarde van de onroerende leasing, 6 mio EUR, in de toekomst worden gespreid over een periode tot juli 2035.
- In het kader van duurzaamheid en energie-efficiëntie van de site zijn er energetische aanpassingen doorgevoerd: voor de compressoren van het gebouw kwamen energiezuinigere modellen in de plaats en de verwarmingsketels werden vervangen door modulerende types.
- De hoofdgebruiker van de site die ongeveer 75% van de inkomsten van Accentis Business Center Lier vertegenwoordigt, Xeikon, onderdeel van de Flint Group, is momenteel bezig met een herstructurering van zijn activiteiten. Eind 2023 werd de wet Renault geactiveerd, wat resulteerde in een vermindering van ongeveer 15% van het totale personeelsbestand. DRUPA, 's werelds grootste internationale beurs voor de printindustrie die plaatsvindt eind mei a.s., zal antwoorden moeten bieden voor de toekomst van het bedrijf. De huidige terbeschikkingstellingsovereenkomst met Xeikon loopt nog tot medio 2027. Ongeveer 40 gebruikers maken de resterende circa 25% van de inkomsten van Accentis Business Center Lier uit. Door de toename van thuiswerk en de noodzaak tot besparingen hebben verschillende gebruikers gevraagd om de oppervlakte van hun kantoorunits te verkleinen. Dit weerspiegelt de huidige trends op de kantorenmarkt. De krimpende oppervlakte van de ter beschikking gestelde units, de creatie van flexplekken en het aanhoudende aandeel van thuiswerk leiden tot een grotere rotatie. Nieuwe gebruikers hebben een voorkeur voor ingroeiformules, kortere huurperiodes, huurkortingen en meer flexibiliteit.

- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2023:
  - We blijven doorgaan met technische verbeteringen: de riemaangedreven ventilatoren zullen worden ingeruild voor een modulaire FanGrid-oplossing met centrifugaalventilatoren en we bereiden een programma voor om over te schakelen van de oude pompen naar nieuwe modulerende modellen.
  - Na de succesvolle oplevering van ongeveer 5.000 m<sup>2</sup> nieuwbouw op eigen terrein, overwegen we een vervolg met twee extra logistieke units van respectievelijk 750m<sup>2</sup> en 1.250m<sup>2</sup>, die eveneens op eigen terrein zullen worden gebouwd. Begin maart werd de bouwvergunning verkregen. De aanvang van de werkzaamheden staat gepland in april/mei a.s. met een geschatte opleveringsdatum eind 2024.