

SALE & LEASEBACK

Vrijheid, flexibiliteit en groei: maak kapitaal vrij voor duurzaamheid, digitale innovatie en een toekomstbestendige strategie



We can
We create
We are real

HEYLEN
WAREHOUSES®

> Waarom kiezen voor een **Sale and Leaseback**?

Vrijheid, flexibiliteit en groei:
maak kapitaal vrij voor duurzaamheid,
digitale innovatie en een toekomstbestendige strategie

① **SALE AND LEASEBACK**

Een Sale and Leaseback (S&LB) is één van de beste oplossingen voor ondernemers die kapitaal willen vrijmaken zonder concessies te doen aan de bedrijfsvoering. Een S&LB is een financieel slimme strategie die de laatste jaren sterk aan populariteit heeft gewonnen. Hierbij verkoopt een bedrijf zijn vastgoed aan een investeerder en huurt het vervolgens terug. Het concept is eenvoudig: u verkoopt uw bedrijfspand, maar behoudt het recht om het direct weer in gebruik te nemen via een huurovereenkomst met de nieuwe eigenaar. Dit proces maakt het mogelijk om kapitaal vrij te maken dat vastzit in fysieke activa, zoals gebouwen, zonder dat de bedrijfsvoering wordt verstoord. Het vrijgemaakte kapitaal kan vervolgens worden herinvesteed in (duurzame)bedrijfsactiviteiten en (digitale)groeistrategieën.



**YOUR CREATIVE
PARTNER IN
LOGISTICS
AND LIGHT-
INDUSTRIAL
REAL ESTATE**



2 VOORDELEN

Een Sale and Leaseback biedt een breed scala aan voordelen, zowel financieel als strategisch. Hier is een overzicht van meest voorkomende voordelen van een S&LB:

1. Liquiditeitsverbetering

- › Directe toegang tot kapitaal door de verkoop van vastgoed.
- › Vrijmaken van werkkapitaal om te investeren in bedrijfsvoering, schuldaflossing of rendabele projecten.
- › Hogere verkoopopbrengst door terughuurconstructie.
- › Mogelijkheid om 100% van de marktwaarde van het vastgoed te financieren, in tegenstelling tot slechts een deel bij een hypotheek.
- › Vrijgemaakt kapitaal kan worden ingezet voor:
 - Innovatie en groei.
 - Duurzaamheidsdoelstellingen.
 - Digitale transformatie en andere strategische projecten.

2. Flexibiliteit en Risicospreiding

- › Toekomstige vastgoedrisico's, zoals waardedalingen en onderhoudskosten, worden overgedragen aan de investeerder.
- › Behoud van en controle over uw huidige pand (geen verhuizingskosten).
- › Behoud van operationele flexibiliteit, bijvoorbeeld bij veranderende ruimtebehoeften.
- › Spreiding van financieringsbronnen, wat de afhankelijkheid van één bron vermindert.
- › Directe toegang tot vastgoedexpertise van professionele investeerders.
- › Strategische keuzes te maken zonder te wachten op langlopende financieringsprocessen.



3. Financiële Optimalisatie

- › Verbetering van de balansstructuur door vastgoed om te zetten in vlottende activa.
- › Eventueel uitstel van belastingheffing op de gerealiseerde meerwaarde.
- › Verhoging van solvabiliteits- en liquiditeitsratio's, wat de financiële gezondheid van het bedrijf versterkt.
- › Vermindering van schuldenlast door gericht gebruik van de opbrengst.
- › Huurpenningen volledig aftrekbaar belastbare winst.

3 NADELEN

Hoewel een Sale and Leaseback veel voordelen biedt, zijn er ook enkele mogelijke nadelen die u moet overwegen voordat u een dergelijke transactie aangaat, zoals het verlies van eigendom, langetermijncosten en huurverplichtingen, en de afhankelijkheid van de verhuurder. Een Sale and Leaseback biedt veel kansen, maar deze nadelen benadrukken het belang van een zorgvuldige analyse. Het is essentieel om de contractvoorwaarden en de langetermijngevolgen goed te overwegen, zodat deze constructie optimaal aansluit bij uw bedrijfsdoelen. Wij adviseren daarom altijd om een professionele externe adviseur in te schakelen om te bepalen of dit de juiste keuze is voor uw situatie.



4 WAARDEBEPALING

Een juiste waardebeoordeling van het onderliggende vastgoed is cruciaal voor een succesvolle Sale and Leaseback-transactie. Heylen Warehouses houdt met diverse factoren rekening, waarbij de volgende de belangrijkste zijn:

- **Locatie en staat van het vastgoed:**
Een gunstige ligging (bijvoorbeeld nabij havens, snelwegen, spoor of luchthavens) en een goede onderhoudsstaat verhogen de waarde.
- **Voorwaarden en type van de huurovereenkomst:**
De duur, jaarlijkse huurprijs en kosten spelen een significante rol in de waardering van het vastgoed.
- **Financiële status van de verkoper: Kredietwaardigheid**
beïnvloedt de aantrekkelijkheid van de transactie voor investeerders.

In het kort wordt de waardebeoordeling bepaald op het volgende: Heylen Warehouses trekt de jaarlijkse kosten (zoals onderhoud, verzekering en belastingen) af van de bruto huurinkomsten om netto huurinkomsten te berekenen. De netto huurinkomsten worden vermenigvuldigd met een rendementsfactor, afhankelijk van het risicoprofiel van het vastgoed, huurder en de marktvoorwaarden. Hoe lager het risico, hoe hoger de prijs die wij bereid zijn te betalen.





Due Diligence: Risico's Inzichtelijk Maken

Een grondige due diligence is essentieel om verrassingen achteraf te voorkomen. Dit proces onderzoekt alle door de verkoper aangeleverde informatie en identificeert risico's op het gebied van o.a.:

- › Juridisch onderzoek: Is de juridische situatie van het vastgoed, inclusief eigendomsrechten en contracten, volledig in orde?
- › Technische staat: Is het vastgoed bouwkundig in goede staat en vrij van milieuproblemen?
- › Financieel onderzoek: Zijn de kosten, opbrengsten en de marktwaarde realistisch en rendabel?
- › Commercieel onderzoek: Hoe aantrekkelijk is de locatie en hoe groot is de vraag naar het vastgoed in de markt?
- › Fiscaal Onderzoek: wat zijn de fiscale verplichtingen en voordelen van de transactie en kunnen we deze nog optimaliseren?
- › Wet- en regelgeving: Is het vastgoed volledig compliant met wet- en regelgeving?



5 Waarom een partnership met Heylen Warehouses?

Bij een Sale and Leaseback-traact gaan koper en verkoper een partnership aan en dat is waar Heylen Warehouses voor staat. Het is essentieel om een duurzame samenwerking te creëren, waarbij alle aspecten zorgvuldig vanuit beide perspectieven worden besproken. Dit begint met een grondig inzicht in uw persoonlijke wensen en voorkeuren en de onze. Denk hierbij aan de huurperiode, huurvoorwaarden en hoe deze zich vertalen naar de verkoopprijs. Daarnaast wordt aandacht besteed aan uw bedrijfsbelangen en doelstellingen, zodat de Sale and Leaseback constructie optimaal aansluit bij uw behoeften.

✓ Wat wij bieden

- › **Snel en discreet:** Wij zorgen voor een vlotte en vertrouwelijke afhandeling.
- › **Marktconforme prijs:** U ontvangt een eerlijke prijs, zonder verborgen kosten.
- › **Geen makelaarskosten:** U bespaart op bemiddelingskosten.
- › **Geen voorbehoud van financiering:** Wij handelen snel en zonder onnodige voorwaarden.
- › **Kennis, kwaliteit & service:**
 - o Uitstekende reputatie in de sector.
 - o Jarenlange ervaring en expertise.
 - o Integere en transparante bedrijfscultuur.

Met Heylen Warehouses kiest u voor een professionele partner met diepgaande kennis en ervaring in Sale and Leaseback-transacties. Onze focus ligt op het bieden van maatwerkoplossingen die aansluiten bij uw specifieke situatie, zodat u met vertrouwen een duurzame samenwerking aangaat.

✓ Wat zit er voor Heylen Warehouses in een Sale and Leaseback?

Voor Heylen Warehouses is een Sale and Leaseback een aantrekkelijke strategie omdat het een stabiele en voorspelbare investering biedt. We streven ernaar om rendement te behalen terwijl we risico's minimaliseren. Het leegstandsrisico dat normaal gesproken gepaard gaat met de aankoop van een leegstaand gebouw wordt volledig weggenomen wanneer de huidige eigenaar het pand direct terughuurt.

Deze zekerheid zorgt ervoor dat het vastgoed vanaf dag één inkomsten genereert, wat de investering minder risicovol en daarmee aantrekkelijker maakt. Bovendien biedt het huurcontract dat met een Sale and Leaseback gepaard gaat, een stabiele bron van huurinkomsten en vergroot het de voorspelbaarheid van het rendement voor ons. Dit maakt het een win-win situatie voor beide partijen: u krijgt direct toegang tot kapitaal, terwijl wij een investering met een betrouwbaar rendement veiligstellen.

✓ Korte Huurcontracten met Ontwikkelingsmogelijkheden

Naast middel-lange termijn huurcontracten biedt Heylen Warehouses ook de mogelijkheid van kortlopende huurcontracten, gecombineerd met toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden. Dit model is aantrekkelijk voor ons gezien wij niet alleen op zoek zijn naar directe huurinkomsten, maar ook kansen zien in de herontwikkeling of herbestemming van het vastgoed op middellange termijn.

Met een kortlopend huurcontract wordt het vastgoed tijdelijk benut, terwijl beide partijen de flexibiliteit behouden om na afloop van de huurperiode nieuwe plannen te realiseren. Voor ons betekent dit dat wij strategisch kunnen investeren in locaties met potentieel voor waardevermeerdering, bijvoorbeeld door modernisering, herontwikkeling of zelfs een volledige transformatie van het pand.

Dit soort constructies biedt een balans tussen korte termijn rendement en lange termijn waardecreatie. Het geeft ons de kans om het vastgoed optimaal te benutten tijdens de huurperiode, terwijl er tegelijkertijd ruimte is om toekomstige plannen flexibel en doelgericht uit te voeren. Hiermee spelen we in op veranderende marktomstandigheden en benut het vastgoed op een manier die maximale waarde oplevert.

6 Track-record Heylen Warehouses

Heylen Warehouses beschikt over jarenlange ervaring in het succesvol realiseren van diverse Sale and Leaseback-transacties. Hierbij zijn strategische partnerschappen opgebouwd en is een sterke vastgoedpositie veiliggesteld. Hieronder volgt een overzicht van enkele recente transacties.

6.1 Project Welkenraedt - GXO

Bij het Welkenraedt-project werd een samenwerking aangegaan met GXO, waarbij het vastgoed werd overgenomen en verhuurd.

6.2 Project Enschede – Apollo Tyres

In Enschede werkte Heylen Warehouses samen met Apollo Tyres om een win-win sale en leaseback-constructie op te zetten, met wederzijdse voordelen.

6.3 Project Puttershoek - SHIPP21

Een project waarbij Heylen Warehouses zowel de kapitaalstructuur als de vastgoedlocatie heeft geoptimaliseerd door samenwerking met Cosun Beet Company.



7 Waarom nu actie ondernemen?

In een wereld die voortdurend in beweging is, is flexibiliteit de sleutel tot succes. Met een Sale and Leaseback behoudt u de controle over uw vastgoed én uw onderneming, terwijl u direct profiteert van financiële voordelen.

Deze voordelen maken Sale and Leaseback tot een krachtige financiële oplossing voor bedrijven die groei nastreven, flexibiliteit willen vergroten en hun financiële positie willen versterken. Benieuwd wat dit voor uw onderneming kan betekenen? Neem contact op voor een vrijblijvend gesprek.

CONTACT



Jordy Grundel

Business Development Manager

A: Frame 21, Diamantstraat 10, ENA 21-Z1,
2200 Herentals, Belgium

T: +32 (0)14 75 23 65

M: +31 (0)6 82 72 40 78

E: jordy.grundel@heylenwarehouses.com

www.heylenwarehouses.com



Nick Oude Aarninkhof

Business Development Manager

A: Frame 21, Diamantstraat 10, ENA 21-Z1,
2200 Herentals, Belgium

T: +32 (0)14 75 23 65

M: +31 (0)6 14 46 29 95

E: nick.oudeaarninkhof@heylenwarehouses.com

www.heylenwarehouses.com



+32 14 75 23 65



info@heylenwarehouses.com



Diamantstraat 10, 2200 Herentals