



**RETAIL  
ESTATES**



**COMMUNIQUÉ DE PRESSE**

**Ternat, le 25 janvier 2021**

**LES COMMERCES DE PÉRIPHÉRIE RÉSISTENT À L'ÉPIDÉMIE DE  
CORONA**

**LE CHIFFRE D'AFFAIRES ET LE PAIEMENT DES LOYERS SE  
RÉTABLISSENT EN GRANDE PARTIE APRÈS LA FERMETURE**

**VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER EST STABLE DEPUIS  
TROIS TRIMESTRES**

## **COVID-19 (CORONAVIRUS) – UPDATE**

### **LES COMMERCE DE PÉRIPHÉRIE RÉSISTENT À L'ÉPIDÉMIE DE CORONA**

### **LE CHIFFRE D'AFFAIRES ET LE PAIEMENT DES LOYERS SE RÉTABLISSENT EN GRANDE PARTIE APRÈS LA FERMETURE**

### **VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER EST STABLE DEPUIS TROIS TRIMESTRES**

## **BELGIQUE**

Pendant la période allant du 2 novembre 2020 au 1er décembre 2020, le gouvernement a imposé la fermeture des magasins non essentiels. La liste d'exceptions à cette fermeture était plus longue que pour la première fermeture obligatoire des magasins. Pour les 461 magasins qui ont dû fermer leurs portes, un accord complet a été conclu avec les locataires concernés à l'exception des locataires de 23 magasins. Selon cet accord, la charge du loyer dû pendant la période de fermeture a été partagé sur une certaine base (note de crédit de 40 % en moyenne) entre le bailleur et le locataire (à l'heure actuelle, les diminutions représentent 1,85 million d'euros, ce montant pouvant encore augmenter en fonction des accords restant à conclure). Ainsi, le paiement du loyer pour les mois de novembre et décembre est également garanti. Le loyer mensuel de ces 23 magasins susmentionnés s'élève à 0,18 millions d'euros. Toutes les charges locatives et tous les impôts restent invariablement dus.

Le commerce de détail s'est à nouveau rétabli dans les parcs commerciaux de périphérie. Par conséquent, depuis le 1er janvier 2021, l'encaissement a retrouvé son niveau pré-corona. Le chiffre d'affaires des magasins de vêtements ne suit pas cette tendance en raison de la forte pression sur les marges causée par les stocks non vendus. Les magasins d'équipement de la maison, en revanche, profitent du regain d'intérêt des consommateurs pour le confort de leur habitation, suite aux restrictions de circulation pendant la crise sanitaire. Cela reflète l'information donnée antérieurement par le marché et montrant une reprise accélérée du shopping fonctionnel en périphérie. L'accès aisé en voiture et les vastes parkings des grands magasins permettent de faire ses courses efficacement tout en respectant les mesures de sécurité avec les autres clients. Cela entraîne un plus grand nombre de visiteurs sur les sites périphériques, ce qui à son tour fait augmenter le chiffre d'affaires dans les différents segments du commerce de détail en périphérie.

Retail Estates est convaincue que les accords amiables sont dans l'intérêt de l'entreprise et de ses clients pour stimuler le redémarrage du commerce après une période de fermeture obligatoire. Elle a toutefois toujours émis des réserves pour assurer ses droits puisqu'elle est convaincue, en se basant sur les avis juridiques, que les loyers étaient entièrement dus. Il reste encore un nombre limité de litiges, où il sera procédé à la citation et où l'application à la lettre des baux sera demandée.

## **PAYS-BAS**

En 2020, l'impact de la crise du coronavirus sur les magasins néerlandais était relativement limité. Les magasins de bricolage et d'équipement de la maison affichent même le meilleur chiffre d'affaires jamais enregistré. Seuls les établissements horeca ont subi des pertes du chiffre d'affaires non récupérables. Les loyers pour décembre 2020 étaient déjà payés avant que le gouvernement n'impose (de manière totalement inattendue) la fermeture des magasins.

En 2021, la situation est différente: tous les magasins du portefeuille immobilier de Retail Estates sont fermés depuis le 15 décembre 2020 jusqu'au 9 février 2021 (à l'heure actuelle). Certains locataires vont probablement demander une compensation étant donné la durée de la période de fermeture. Notons qu'aux Pays-Bas, la pratique en matière de paiement est différente et consiste à ce que les locataires effectuent un paiement partiel avant d'entamer la concertation. Nos locataires ont retenu de la jurisprudence constante en référé que le tribunal impose généralement le paiement de 50 % par le locataire à titre de mesure provisoire. Il y a là une grande différence avec la Belgique, où il n'existe pas de procédure en référé pour ce type de cause. En attendant l'annonce par les autorités néerlandaises de la date de réouverture de tous les magasins, Retail Estates n'a pas encore entamé de concertation avec ses locataires néerlandais en vue de parvenir à un accord sur le partage éventuel du coût du loyer dû pour la période de fermeture. Compte tenu de l'excellent chiffre d'affaires réalisé par les locataires des magasins d'équipement de la maison en 2020, il est prévu que les diminutions des loyers pour la période de clôture actuelle ne dépasseront pas le montant de 3 millions d'euros.

## **ÉVALUATIONS**

Les experts immobiliers ont fourni leurs rapports d'estimation contenant les évaluations au 31 décembre 2020. La reprise du commerce de détail sur les sites de périphérie a fait que la valeur d'investissement du portefeuille immobilier (à périmètre constant) a évolué positivement par rapport à la valeur du trimestre précédent (30 septembre 2020), passant à 1 691,09 millions d'euros au 31 décembre 2020 (+0,08 %). De même, une hausse de 0,27 % a été enregistrée par rapport au 31 mars 2020, à périmètre constant (autrement dit en faisant abstraction des achats et ventes durant les trois trimestres précédents). Dans l'ensemble, il n'y a donc pas de dépréciations du portefeuille immobilier au 31 décembre 2020 et ce, pour toute la période depuis le 1er avril 2020 au cours de laquelle la crise du coronavirus a sévit dans le secteur du commerce de détail.

## À PROPOS DE RETAIL ESTATES SA

Retail Estates sa est une société immobilière réglementée publique spécialisée dans certains créneaux de marché et particulièrement dans la mise à disposition de magasins situés en périphérie des agglomérations ou le long des axes routiers menant aux centres urbains. Retail Estates sa achète ces biens immobiliers à des tiers ou les construit et les commercialise pour son propre compte. Les immeubles ont une superficie variant entre 500 m<sup>2</sup> et 3 000 m<sup>2</sup>. Un immeuble commercial typique présente une superficie moyenne de 1000 m<sup>2</sup>.

Au 30 septembre 2020, Retail Estates SA détient en portefeuille 1.004 immeubles, pour une surface commerciale de 1.191.401m<sup>2</sup>, répartis sur la Belgique et les Pays-Bas. Le taux d'occupation du portefeuille au 30 septembre 2020 est de 97,10 % par rapport à 97,92 % au 31 mars 2020.

Au 30 septembre 2020, les experts immobiliers indépendants ont estimé la juste valeur du portefeuille immobilier consolidé de Retail Estates sa à 1.722.276.672 millions d'euros.

Cotée sur Euronext Brussels et Euronext Amsterdam, Retail Estates SA possède le statut de société immobilière réglementée publique.

## DÉCLARATIONS PRÉVISIONNELLES

Le présent communiqué de presse contient un certain nombre de déclarations prévisionnelles. Les risques et incertitudes qui pèsent sur de telles prévisions peuvent impliquer que les résultats réels s'écartent considérablement des résultats annoncés par lesdites déclarations prévisionnelles dans le présent communiqué. Les principaux facteurs susceptibles d'influencer les résultats sont notamment l'évolution de la situation économique et les facteurs commerciaux, fiscaux et conjoncturels.

Ternat, le 25 janvier 2021

Jan De Nys, administrateur délégué de Retail Estates SA

### Pour tout renseignement complémentaire

Retail Estates nv, Jan De Nys - CEO, tel. +32 2/568 10 20 – +32 475/27 84 12

Retail Estates nv, Kara De Smet – CFO, tel. +32 2/568 10 20

RETAIL ESTATES NV

SIR publique de droit belge

Industrielaan 6 B-1740 Ternat • RPM Bruxelles

VAT BE 0434 797 847 • T: +32 2 568 10 20

info@retailestates.com • www.retailestates.com



IN RETAIL  
WE TRUST