



RETAIL ESTATES



PERSBERICHT

Ternat, 25 januari 2021

**OUT OF TOWN RETAILPARKEN TONEN RESISTENTIE IN CORONA
EPIDEMIE**

**NA LOCKDOWN HERSTELLEN OMZETTEN EN HUURBETALINGEN ZICH
GROTENDEELS**

WAARDE VASTGOEDPORTEFEUILLE AL DRIE KWARTALEN STABIEL

COVID -19 (CORONAVIRUS) – UPDATE

OUT OF TOWN RETAILPARKEN TONEN RESISTENTIE IN CORONA EPIDEMIE

NA LOCKDOWN HERSTELLEN OMZETTEN EN HUURBETALINGEN ZICH GROTENDEELS

WAARDE VASTGOEDPORTEFEUILLE AL DRIE KWARTALEN STABIEL

BELGIË

In de periode van 2 november 2020 tot 1 december 2020 heeft de overheid een sluiting van niet-essentiële winkels opgelegd. De lijst met uitzonderingen op deze sluiting was groter dan bij de eerste verplichte winkelsluiting. Voor de 461 winkelpanden die verplicht dienden te sluiten werd met de betrokken huurders een volledige overeenkomst bereikt met uitzondering van de huurders van 23 winkelpanden. Hierbij werd in essentie de kost van de tijdens de sluitingsperiode verschuldigde huur op een basis (gemiddeld 40% creditnota) gedeeld tussen de verhuurder en de huurder (op heden vertegenwoordigen de kortingen 1,85 mio EUR, dit kan nog oplopen in functie van de nog af te sluiten overeenkomsten). Op deze wijze werd ook de betaling van de huur van de maanden november en december veilig gesteld. De maandelijkse huur voor de bovenvermelde 23 winkels vertegenwoordigt 0,18 mio EUR. Alle huurlasten en belastingen blijven onverkort verschuldigd.

De detailhandel in de perifere winkelpanden heeft zich opnieuw hersteld. Als resultaat daarvan is het incasso sinds 1 januari 2021 op pre-corona niveau. De omzetcijfers in de kledingzaken lopen achter op deze trend door de bijzonder hoge druk op de marges die uitgaat van de niet verkochte voorraden op de verkoopprijzen. De woninginrichtingswinkels genieten daarentegen volop van de gestegen aandacht van de consument voor het comfort van zijn woning als gevolg van de beperkingen op de bewegingsvrijheid in de coronaperiode. Dit is een weerspiegeling van de informatie die eerder uit de markt werd verkregen en waaruit een versneld herstel van het functioneel shoppen in de periferie blijkt. De vlotte toegang met de wagen en de ruime beschikbaarheid van parkings bij grootschalige winkels laten toe efficiënt shoppen te combineren met een voorzichtige omgang met andere bezoekers. Dit leidt tot hogere bezoekersaantallen in perifere locaties, wat op zijn beurt tot omzetsstijgingen leidt in de verschillende segmenten van de perifere detailhandel.

Retail Estates is overtuigd dat de minnelijke akkoorden in het belang van de onderneming en haar klanten zijn om een heropstart van de handel na een periode van verplichte sluiting te bevorderen. Zij heeft hierbij blijvend voorbehoud gemaakt voor haar rechten aangezien ze overtuigd is, op basis van juridisch advies, dat de huren onverkort verschuldigd waren. Er blijven nog een beperkt aantal geschillen lopen waarin tot dagvaarding zal worden overgegaan en de onverkorte toepassing van de huurovereenkomsten zal worden gevorderd.

NEDERLAND

In 2020 was de impact van Corona voor de Nederlandse winkels relatief beperkt. DIY en woninginrichting kende zelfs de beste omzetten ooit. Enkel horeca heeft te maken gehad met niet recupereerbare omzetverliezen. De huren van december 2020 werden reeds betaald vooraleer de overheid (totaal onverwacht) de winkelsluitingen aankondigde. In 2021 liggen de zaken anders: alle winkels in de vastgoedportefeuille van Retail Estates zijn gesloten sinds 15 december 2020 tot (voorlopig) 9 februari 2021. Verwacht wordt dat een aantal huurders een tegemoetkoming zullen vragen gelet op de lange sluitingsperiode. Vastgesteld wordt dat in Nederland een andere betalingsmoraal heerst waarin huurders een deelbetaling uitvoeren vooraleer in overleg te treden. Uit constante rechtsspraak in kortgeding hebben onze huurders onthouden dat de betaling van 50% door de huurder meestal als voorlopige maatregel door de rechtbank wordt opgelegd. Dit is een groot verschil met België waar geen kortgeding procedures bestaan voor dit soort zaken. In afwachting van de bekendmaking door de Nederlandse overheid van de datum waarop alle winkels terug kunnen geopend worden, is Retail Estates nog niet in overleg getreden met haar Nederlandse huurders om een overeenkomst te vinden over de eventuele verdeling van de kost van de verschuldigde huur voor de sluitingsperiode. Rekening houdend met de bijzonder goede omzetten die de huurders in de woninginrichting gerealiseerd hebben in 2020 is de verwachting dat de huurkortingen voor de huidige sluitingsperiode het bedrag van 3 mio EUR niet zullen overschrijden.

WAARDERINGEN

De vastgoeddeskundigen hebben hun schattingsverslagen opgeleverd met de waarderingen per 31 december 2020. Het herstel van de detailhandel in de perifere locaties heeft ertoe geleid dat de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille (bij een constante perimeter) in vergelijking met de waarde van het vorige kwartaal (30 september 2020) positief is geëvolueerd door een stijging met 0,08 % naar 1.691,09 mio EUR op 31 december 2020. Ook ten opzichte van 31 maart 2020 is er bij een gelijkblijvende perimeter (en zo abstractie makend van aankopen en verkopen gedurende de drie afgelopen kwartalen) een positieve stijging met 0,27%. Er zijn dus in het algemeen geen afwaarderingen van de vastgoedportefeuille op 31 december 2020 en dit voor de volledige periode sinds 1 april 2020 waarin de coronacrisis welig getierd heeft in de retail sector.

OVER RETAIL ESTATES NV

De openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap Retail Estates nv is een nichespeler, gespecialiseerd in de terbeschikkingstelling van perifeer winkelvastgoed gelegen aan de rand van woonkernen of langs invalswegen naar stedelijke centra. Retail Estates nv verworft deze onroerende goederen van derden of bouwt en commercialiseert winkelpanden voor eigen rekening. De panden hebben een bebouwde oppervlakte tussen 500 m² en 3.000 m². Een typisch winkelpand heeft een gemiddelde oppervlakte van 1.000 m².

Per 30 september 2020 heeft Retail Estates nv 1.004 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 1.193.401 m², verspreid over België en Nederland. De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt op 30 september 2020 97,10% ten opzichte van 97,92% op 31 maart 2020.

De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Retail Estates nv per 30 september 2020 wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschat op 1.722.276.672 mio EUR.

Retail Estates nv is genoteerd op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam en heeft het statuut van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap.

TOEKOMSTGERICHTE VERKLARINGEN

Deze persmededeling omvat een aantal toekomstgerichte verklaringen. Dergelijke verklaringen zijn onderhevig aan risico's en onzekerheden die tot gevolg kunnen hebben dat de feitelijke resultaten wezenlijk kunnen verschillen van de resultaten die door dergelijke toekomstgerichte verklaringen in dit bericht kunnen worden verondersteld. Belangrijke factoren die dergelijke resultaten kunnen beïnvloeden zijn met name veranderingen in de economische situatie, commerciële, fiscale en omgevingsfactoren.

Ternat, 25 januari 2021

Jan De Nys, gedelegeerd bestuurder van Retail Estates nv

Voor bijkomende inlichtingen

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

Openbare GVV naar Belgisch recht

Industrielaan 6 B-1740 Ternat • RPR Brussel

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

info@retailestates.com • www.retailestates.com



**IN RETAIL
WE TRUST**