



**Persbericht**

**Ternat, 23 december 2020**

## **ARBITRAGE BINNEN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE VAN RETAIL ESTATES IN BELGIE EN NEDERLAND**

Retail Estates gaat in deze turbulente coronaperiode actief verder met de versterking van haar vastgoedportefeuille door een actief beheer van haar investerings-en desinvesteringsportefeuille. Bij deze arbitrage wordt er gebruik gemaakt haar opgebouwde ervaring om in te gaan op aanbiedingen van kandidaat-kopers uit de zeer intensieve investeringsmarkt en de opbrengsten van deze verkopen te investeren in aankopen, nieuwbouwprojecten en herstructurering van bestaande retailparken. Zowel in België als in Nederland zijn toonaangevende transacties te melden die getuigen van de sterke investerings-en verhuurmarkt die niet getroffen wordt door de corona-crisis in de mate waarin dit het geval is in andere segmenten van de winkelvastgoedmarkt. Zij ondersteunen de stabiliteit van de vastgoedwaarden en huurinkomsten in de out-of-town winkelmarkt

## **A. Investerings en desinvesteringen in Nederland**

De retailparken van Retail Estates genieten volop van de sterke vraag naar woninginrichtingsgoederen waarin haar 16 Nederlandse winkelparken gespecialiseerd zijn. Gedreven door het grote belang dat de consumenten in deze coronaperiode aan hun woning geven, worden er sinds het begin van de coronacrisis recordomzetten gerealiseerd door de winkeliers in deze sector. De goede bereikbaarheid, parking voor de deur en de relatief corona-veilige omgeving die de grootschalige winkels bieden dragen bij tot hun succes.

### **1. Herstructurering retailpark Apeldoorn (provincie Gelderland): aanzienlijke meerwaarde voor de vastgoedportefeuille**

Retail Estates heeft dit retailpark dat ze in juni 2017 verworven heeft, aanzienlijk geherstructureerd en een hedendaagse look meegegeven. Het werd heropend begin december jongstleden met vijf nieuwe winkelruimten die allen, in volle coronacrisisperiode, vlot verhuurd werden aan filiaalbedrijven zoals X2O, Swiss Sense, Huus en Beddenreus. Zij vervingen één grote winkelruimte die aan extreem lage prijs verhuurd was aan een lokale handelaar. De investeringen bedragen circa 2 mio EUR. Hier staat een toename van de huurinkomsten tegenover van 0,40 mio EUR en een waardeinstijging van de fair value van 15,68 mio EUR eind 2019 naar 19,34 mio EUR eind 2020. De aansluitende "big-boxes winkelzone" wordt na de opening van een Decathlon en een Mediamarkt eerstdaags versterkt met een Hornbach DIY megastore. Het retailpark van Retail Estates surft mee op de gestegen aantrekkingskracht van deze winkelzone.

### **2. Aankoop winkelpand te Duiven (provincie Gelderland - Nederland): intrede in een nieuwe regio met de aankoop van een uitstekende locatie in een "big-boxes-winkelzone"**

Retail Estates is op 22 december 2020 overgegaan tot de aankoop van een winkelpand dat gelegen is te Duiven, een randgemeente van Arnhem. Het pand heeft een gelijkvloerse oppervlakte van circa 3.000 m<sup>2</sup> en is in zijn geheel verhuurd aan Leen Bakker, dat een filiaalbedrijf is gespecialiseerd in woninginrichtingsartikelen, mits een huurprijs van 273.254 EUR op jaarbasis. Het pand is gelegen in een "big boxes - retailzone" die een regionale aantrekkingskracht heeft in de regio van Arnhem. De zone heeft Ikea, Hornbach, Praxis, Makro en Mediamarkt als publiektrekkers die, samen met een groot aantal speciaalzaken, een voor Nederland uitzonderlijk aantrekkelijke mix aan retailers oplevert.

De aankoop vertegenwoordigt een investering van 4,5 mio EUR en is nog onderhevig aan een prijssherzieningsformule die, in functie van de afloop van de lopende huurprijssherzieningsherziening, een bijkomende investering van maximaal 0,57 mio EUR voor

Retail Estates kan vertegenwoordigen. De vastgoeddeskundige CBRE heeft de fair value van het aangekochte pand op 4,93 mio EUR geschat uitgaande van haar inschatting van de nieuwe huurprijs die vanaf december 2021 zou verschuldigd zijn in functie van de door haar verwachte afloop van de lopende huurprijsherzieningsprocedure.

### **3. Verkoop retailpark Alphen aan den Rijn : realisatie verkoop met meerwaarde – bevestiging van een levendige investeringsmarkt**

Op 18 december jongstleden werd de verkoop van het winkelpark te Alphen aan den Rijn notarieel verleden. Zoals reeds eerder aangekondigd is het pand verkocht aan een institutionele belegger aan een verkoopprijs van 15,60 mio EUR, wat een meerwaarde oplevert van 0,87 mio EUR ten opzichte van de fair value waarde op 30 september 2020. Het retailpark ligt op een binnenstedelijke locatie en was het enige " edge-of-town park" in de Nederlandse vastgoedportefeuille waarin het dus een buitenbeentje was. De transactie is een teken van de toenemende interesse van institutionele beleggers voor retailparken in Nederland, deels door een sterk gedaalde interesse voor binnenstedelijke winkelpanden.

## **B. Investerings in België**

Ook in België wordt een grote interesse van huurders uit de woninginrichting vastgesteld in volle coronacrisis voor nieuwe projecten. De Belgische consument verschilt op dit punt niet van zijn Nederlandse tegenhanger. In de investeringsmarkt zijn de particuliere investeerders bijzonder actief waarbij bijzonder veel interesse bestaat voor supermarkten en DIY-winkels die in de voorbije lockdowns niet gesloten werden. Retail Estates speelt hierop in door solitaire winkelpanden te verkopen en de opbrengsten te herinvesteren in projecten die zij voor haar eigen rekening realiseert.

### **1. Bouw van een winkelpark naast de IKEA van Luik-Hognoul : creatie van meerwaarde door ontwikkelingen voor eigen rekening**

De bouw van een nieuw retailpark in Hognoul nadert zijn voltooiing. Alle winkelpanden werden verhuurd aan filiaalbedrijven uit de wooninrichtingssector die inspelen op de aantrekkingskracht van het IKEA-filiaal en een bestaand retailpark van Redevco. Het complex zal een huurincasso van circa 0,79 mio EUR opleveren voor een bebouwde oppervlakte van 5.672 m<sup>2</sup>. De investering wordt geschat op 10,5 mio EUR en de faire beleggingswaarde bedraagt volgens de vastgoeddeskundige CBRE 13,12 mio EUR.

### **2. Desinvesteringen : sterke particuliere investeringsmarkt levert meerwaarden op bij verkoop van solitaire winkelpanden**

Retail Estates heeft twee winkelpanden verkocht aan particuliere beleggers met een gezamenlijke verkoopopbrengst van 6,12 mio EUR. Op deze verkoop wordt ten opzichte van de fair value van deze winkelpanden zoals die geschat werd op 30 september 2020 door de vastgoeddeskundigen, een meerwaarde gerealiseerd van 0,9 mio EUR. Het betreft een winkelpand te Deinze dat verhuurd is aan Hubo met een huurincasso van 0,29 mio EUR en een leegstaand winkelpand te Fléron dat voordien verhuurd was aan Orchestra aan een huurprijs van 0,09 mio EUR.

### **C. Varia : Succesvolle plaatsing van een obligatielening van 30 mio EUR bij institutionele beleggers**

Retail Estates heeft op 9 december 2020 de succesvolle plaatsing afgerond van een obligatielening van 30 mio EUR voor institutionele beleggers. De lening heeft een looptijd van 5 jaar en voorziet in een intrestvoet van 1,99 procent. De opbrengst is bestemd voor de aflossing van een obligatielening die eerder werd uitgegeven en die in april 2021 vervalt.

## OVER RETAIL ESTATES NV

De openbare geregementeerde 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 verwerft deze onroerende goederen van derden of bouwt en commercialiseert winkelpanden voor eigen rekening. De panden hebben een bebouwde oppervlakte tussen 500 m<sup>2</sup> en 3.000 m<sup>2</sup>. Een typisch winkelpand heeft een gemiddelde oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup>.

Per 30 september 2020 heeft Retail Estates nv 1.004 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 1.193.401 m<sup>2</sup>, 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 geregementeerde 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, 23 december 2020

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