

Unibail-Rodamco herstructureert voor €9 mrd

Corona dwingt vastgoedbedrijf tot ingrijpen

Carel Grol
Amsterdam

URW, het voormalige Unibail-Rodamco, gaat diep gebukt onder financiële problemen, veroorzaakt door de coronacrisis. De eigenaar van grote winkelcentra heeft forse schulden, en zag door de pandemie de klanten gedwongen wegblijven en dus de inkomsten kelderen. Het AEX-fonds gaat daarom aandelen uitgeven, dividend beperken en bezit verkopen. Deze financiële herstructurering moet €9 mrd opleveren.

De beurskoers van URW is dit jaar met ruim 70% gedaald, wat het bedrijf een van de zwakst presterende fondsen aan het Damrak maakt. URW is eigenaar van winkelcentra in heel Europa. In de begintijden van corona werden winkelcentra in veel landen gesloten, en ook nadat ze weer open mochten, was de klandizie lager. Als gevolg daarvan had het bedrijf eind juli slechts 38% van de huur binnen over het tweede kwartaal van dit jaar.

‘De covid-19-pandemie heeft een aanzienlijke impact gehad op de activiteiten van URW. Veel van de standaardindicatoren om onze prestaties aan af te meten, zijn niet zinvol’, stelde het bedrijf deze zomer al bij de halfjaarcijfers. Abnormale omstandigheden, kortom, maar de financiële indicatoren waren glashelder. Want URW financiert zich, typisch voor vastgoed, met veel geleend geld. Aan het einde van het eerste halfjaar bedroeg de nettoschuld zo’n €24 mrd. In de eerste zes maanden leed URW een nettoverlies van €3,7 mrd.

Gisteren nabers werd de grote financiële herstructurering aangekondigd. Het bedrijf gaat voor €3,5 mrd aandelen uitgeven. Die miljarden worden aangewend om schulden af te lossen. Een consortium zakenbanken dat de uitgifte gaat begeleiden, heeft zich verplicht de aandelen te kopen voordat ze bij beleggers worden geplaatst. Daarmee is de aandelenemissie gegarandeerd.

Daarnaast gaat het bedrijf beperkingen opleggen in de winstuitkering, waarmee €1 mrd moet worden bespaard. Er zal voor €800 mln

minder aan vastgoed worden ontwikkeld dan aanvankelijk het plan was. Tot slot verwacht URW tegen het einde van 2021 voor €4 mrd aan vastgoed te hebben verkocht.

‘De eerste prioriteit van URW is schuldafbouw, voornamelijk door verkoop van activa. Gezien de onzekerheden rond de duur van de pandemie en het herstel, hebben we besloten onze balans aanzienlijk te versterken’, zegt topman Christophe Cuvillier in een verklaring.

‘We boeken vooruitgang in onderhandelingen met huurders, maar dit blijven uitdagende tijden.’

De schuldratio, oftewel de *loan to value* (ltv) van de vastgoedbelegger kwam eind juni uit op 41,5%. Na de aandelenemissie en wanneer er voor €4 mrd wordt verkocht, zal dat 30,9% zijn.

URW is eigenaar van onder meer Stadshart Amstelveen, Carrousel de Louvre in Parijs, La

**Het AEX-fonds
gaat aandelen
uitgeven, dividend
beperken en
bezit verkopen**

Vaguada in Madrid en een reeks vliegvelden in de Verenigde Staten. In augustus 2016 stond de koers nog op €248; gisteren sloot het aandeel op €40. De beurswaarde is geslonken tot ‘slechts’ €5,5 mrd. De schulden zijn dus veel hoger dan het eigen vermogen van het bedrijf.

Ondanks de koersverliezen is URW nog een grote Europese belegger in winkelvastgoed. Maar de malaise waar URW mee kampt, is universeel voor zijn sector. De beurskoersen van Eurocommercial Properties, Wereldhave en Klépierre, allemaal winkelvastgoedfondsen, staan dit jaar op verliezen van 60%. Allemaal kampen ze met terugvallende inkomsten door corona, waarbij beleggers in kleinere winkelcentra ook last hebben van toenemende leegstand als gevolg van internetshoppen, en dus druk op de verhuurprijzen.