



BUSINESS UPDATE - DERDE KWARTAAL 2017

- De Reële Waarde van de vastgoedportefeuille stijgt met 11,9% van 250,72 MEUR op 30 december 2016 tot 280,58 MEUR op 30 september 2017.
- Stabiele Bezettingsgraad van 96,37% op 30 september 2017.
- Schuldgraad van 56,38% op 30 september 2017.
- Na afsluiting van het derde kwartaal 2017 heeft Qrf City Retail een inbreng in natura gerealiseerd van zes handelspanen gelegen in de wijk "De Wilde Zee" in het commerciële hart van Antwerpen en in de binnenstad van Oostende. Deze transactie heeft tot gevolg dat het eigen vermogen van Qrf City Retail versterkt wordt met 12,50 MEUR en dat de Schuldgraad zal dalen tot ongeveer 54,00%.
- Herbevestiging van het verwachte bruto dividend voor 2017 van 1,35 EUR per aandeel (ten opzichte van 1,34 EUR voor 2016).

Bezettingsgraad	Contractuele huren op jaarbasis	Spreiding van de portefeuille
96,37%	15,41 MEUR	87% (binnenstedelijk) 13% (perifeer)
Reële Waarde vastgoedportefeuille	NAV per aandeel	Schuldgraad
280,58 MEUR	23,58 EUR (IFRS) 24,00 EUR (EPRA)	56,38%

1. Kerncijfers

Geconsolideerde kerncijfers		30/09/2017	30/12/2016
Vastgoedportefeuille			
Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen ¹	(KEUR)	280 584	250 724
Totale bruto oppervlakte	(m ²)	92 563	89 185
Contractuele Huren op jaarbasis ²	(KEUR)	15 413	14 220
Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes	(KEUR)	580	462
Brutohuurrendement ³		5,49%	5,67%
Bezettingsgraad ⁴		96,37%	96,85%
Balans			
Eigen vermogen (excl. minderheidsbelangen)	(KEUR)	120 944	122 776
Schuldgraad (GVV-wet) ⁵		56,38%	49,76%
Kerncijfers per aandeel			
Aantal aandelen in omloop per einde periode		5 129 802	5 129 802
Slotkoers van het aandeel per einde periode	(EUR)	24,26	26,90
Marktkapitalisatie	(KEUR)	124 449	137 966
IFRS NAV per aandeel ⁶	(EUR)	23,58	23,93
Premie/discount ten opzichte van IFRS NAV (einde periode)		2,9%	12,4%
EPRA NAV per aandeel ⁷	(EUR)	24,00	24,46
Premie/discount ten opzichte van EPRA NAV (einde periode)		1,1%	9,9%

2. Vastgoedactiviteiten

2.1. Evolutie van de vastgoedportefeuille in de eerste negen maanden van 2017

De **Reële Waarde van de vastgoedportefeuille** bedraagt 280,58 MEUR op 30 september 2017 (ten opzichte van 250,72 MEUR op 30 december 2016). Deze stijging is voornamelijk toe te schrijven aan de acquisities in Nederland (Den Bosch, Enschede, Maastricht, Nijmegen, Zwolle) en België (Leuven), en de verkoop van een niet-strategisch pand in België (Merksem). Globaal wordt de portefeuille door de Vastgoeddeskundige gewaardeerd aan een Brutohuurrendement van 5,49% (tegenover 5,67% op 30 december 2016).

De **Contractuele Huren op jaarbasis** bedragen 15,41 MEUR op 30 september 2017 (ten opzichte van 14,22 MEUR op 30 december 2016).

Op 30 september 2017 stond de **Bezettingsgraad** van de portefeuille op 96,37% (tegenover 96,85% op 30 december 2016).

¹ Reële Waarde of 'Fair Value' van de vastgoedbeleggingen is de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige, waarvan de mutatiekosten zijn afgetrokken. De Reële Waarde stemt overeen met de boekwaarde onder IFRS.

² Contractuele Huren op jaarbasis = De geïndexeerde basishuurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten vóór aftrek van de gratieën of andere voordelen die aan de huurders zijn toegestaan.

³ Brutohuurrendement = (Contractuele Huren op jaarbasis) / (Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen).

⁴ Bezettingsgraad = (Contractuele Huren op jaarbasis) / (Contractuele Huren op jaarbasis vermeerderd met de Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes).

⁵ Berekend volgens het K.B. van 13 juli 2014 in uitvoering van de Wet van 12 mei 2014 met betrekking tot de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.

⁶ IFRS NAV per aandeel = *Net Asset Value* of Nettoactiefwaarde per aandeel volgens IFRS.

⁷ EPRA NAV per aandeel = *Net Asset Value* of Nettoactiefwaarde per aandeel volgens de *Best Practices Recommendations* van EPRA.

2.2. Verbouwingen Aalst (Nieuwstraat 29-33) en verhuur leegstaande unit aan A.S.Adventure

Qrf City Retail is in september 2015 eigenaar geworden van een handelspand gelegen in Aalst (Nieuwstraat 29-33) verhuurd aan H&M, Kruidvat en MS Mode. Op het dak van het gebouw zijn er 77 parkeerplaatsen aanwezig, uitgebaat door parkinguitbater Vinci.

In het vierde kwartaal van 2016 kwam één van de handelsruimtes leeg te staan naar aanleiding van het faillissement van MS Mode. Qrf City Retail heeft haar vorderingen jegens MS Mode integraal kunnen recupereren met inbegrip van het uitwinnen van een bankgarantie van 6 maanden.

Tijdens het tweede en derde kwartaal van 2017 heeft Qrf City Retail verbouwingen aangebracht in haar gebouw. Zo werd een voorheen onbeschikbare kelderverdieping mee geïntegreerd in de winkelruimtes. Bovendien werd de gevel van het volledige gebouw gereinigd. Dankzij deze verbouwingen werd de beschikbare winkelruimte vergroot, waardoor de commerciële waarde van het gebouw wordt gemaximaliseerd.

Qrf City Retail heeft een huurovereenkomst getekend met A.S.Adventure voor de voormalige oppervlakte van MS Mode en de bijkomende kelderverdieping. A.S.Adventure is een nieuwe retailer in de huurdersbasis van Qrf City Retail. Het huurniveau van het nieuwe contract ligt bijna 60% hoger dan het huurniveau van MS Mode. A.S.Adventure voorziet de opening van de nieuwe winkel in januari 2018.

De realisatie van deze verbouwingen en het afsluiten van een huurcontract met A.S.Adventure als nieuwe huurder kaderen in het dynamische beheer van de portefeuille en de permanente zoektocht van Qrf City Retail naar waardecreatie.

3. Balans per 30 september 2017

Het **Eigen vermogen (excl. minderheidsbelangen)** bedroeg 120,94 MEUR op 30 september 2017 (ten opzichte van 122,78 MEUR op 30 december 2016).

De **Schuldgraad** stijgt van 49,76% op 30 december 2016 tot 56,38% op 30 september 2017.

De **IFRS NAV per aandeel** daalde met 1,5% van 23,93 EUR op 30 december 2016 tot 23,58 EUR op 30 september 2017. De **EPRA NAV per aandeel** daalde over dezelfde periode met 1,9% van 24,46 EUR tot 24,00 EUR.

4. Transacties na balansdatum

4.1. Inbreng in natura van zes handelspanden in Antwerpen en Oostende op 27 oktober 2017

Na afsluiting van het derde kwartaal heeft Qrf City Retail op 27 oktober 2017 een inbreng in natura gerealiseerd binnen het kader van het toegestaan kapitaal van zes winkelpanden gelegen in de wijk "De Wilde Zee" in het commerciële hart van Antwerpen (Wiegstraat 4, Wiegstraat 6 en Schrijnwerkersstraat 15) en in de binnenstad van Oostende (Kappellestraat 105, Adolf Buylstraat 1A en Adolf Buylstraat 36).

Deze transactie versterkt het eigen vermogen van Qrf City Retail met 12,50 MEUR. De Schuldgraad daalt ten gevolge van deze transactie van 56,38% (op 30 september 2017) tot ongeveer 54,00%.

5. Financiële rapportering - EPRA Gold Award

Qrf City Retail heeft voor haar Jaarverslag 2016 voor het eerst de EPRA Gold Award gekregen voor Financial Reporting. EPRA, de European Public Real Estate Association, is de stem van de Europese sector van beursgenoteerd vastgoed. EPRA vertegenwoordigt 430 miljard EUR aan onroerende activa (www.epra.com).

6. Vooruitzichten 2017

De retailsector zit in volle transitie. De koopervaring is drastisch veranderd. Het aanbod is groter en meer gediversifieerd dan ooit, mondialisering is een realiteit en e-commerce neemt een hoge vlucht. Retailers moeten zich aan de digitalisering en de nieuwe concurrentie aanpassen.

Daarnaast maken vrije tijd en ontspanning (eten, reizen, beleving, ...) enerzijds en vaste kosten (mobiele telefonie, internet, online content, ...) anderzijds een steeds groter deel uit van het huishoudbudget. Tegen de achtergrond van deze transitie blijft de retailmarkt uitdagend.

Desondanks deze nieuwe realiteit herbevestigt Qrf City Retail haar verwachting om voor 2017 een brutodividend uit te keren van 1,35 EUR per aandeel (ten opzichte van 1,34 EUR voor 2016).

Voorzichtigheid omtrent voorspellingen

Dit persbericht bevat vooruitzichten die risico's en onzekerheden inhouden, onder meer verklaringen over plannen, doelstellingen, verwachtingen en voornemens van Qrf City Retail. Lezers worden erop gewezen dat dergelijke vooruitzichten gekende en ongekende risico's inhouden en onderworpen zijn aan belangrijke bedrijfs-, economische en concurrentiële onzekerheden, die Qrf City Retail voor een groot stuk niet onder controle heeft. Indien één of meer van deze risico's of onzekerheden zich zouden voordoen of indien gehanteerde basishypothese onjuist blijken, kunnen de uiteindelijk resultaten ernstig afwijken van de vooropgestelde, verwachte, geraamde of geëxtrapoleerde resultaten. Dientengevolge neemt Qrf City Retail geen enkele verantwoordelijkheid op zich voor de exactheid van deze vooruitzichten.

Voor meer informatie:

Anneleen Desmyter

CEO

Tel: +32 3 233 52 46

GSM: +32 476 98 21 94

Anneleen.desmyter@qrf.be

Preben Bruggeman

CFO

Tel: +32 3 233 52 46

GSM: +32 496 15 80 44

Preben.bruggeman@qrf.be

www.qrf.be

Volg ons op:



Over Qrf City Retail:

Qrf City Retail is een Belgische openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GJV of BE-REIT) die gespecialiseerd is in de niche van binnenstedelijk winkelvastgoed in België in Nederland. Meer bepaald is de vennootschap actief in de verwerving, herontwikkeling en verhuur van winkelvastgoed met een focus op City Retail gelegen in de zogenaamde Golden Mile, de straten in de binnenstad die dominant zijn in hun verzorgingsgebied. Op 30 september 2017 bestaat de portefeuille uit 47 winkelsites met een totale Reële Waarde van 281 MEUR. Op 27 oktober 2017 heeft Qrf City Retail de inbreng in natura gerealiseerd van zes handelspanden gelegen in Antwerpen en Oostende. Na deze transactie stijgt de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille tot meer dan 290 MEUR.

Qrf City Retail is sinds december 2013 genoteerd op Euronext Brussel (QRF:BB). Op 27 oktober 2017 bedraagt de marktkapitalisatie 135 MEUR.



Qrf City Retail heeft voor haar Jaarverslag 2016 de EPRA Gold Award gekregen voor Financial Reporting. EPRA, de European Public Real Estate Association, is de stem van de Europese sector van beursgenoteerd vastgoed. EPRA vertegenwoordigt 430 miljard EUR aan onroerende activa (www.epra.com).



Qrf City Retail is de hoofdsponsor van Retailer of the Year Belgium 2017. Op 21 september 2017 werden de categoriewinnaars bekend gemaakt tijdens de RetailDetail Day. De overallwinnaar wordt op 23 november 2017 bekendgemaakt. Qrf City Retail gelooft in de kracht van de fysieke winkel. Retailers leveren concrete inspanningen om hun aanbod en service te verbeteren en te vernieuwen. Door dit initiatief te ondersteunen wil Qrf City Retail een unieke kans bieden aan haar klanten, de retailers, om de consument nog beter te begrijpen.