



EERSTE KWARTAAL 2018

- Reële Waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 282,61 MEUR op 31 maart 2018.
- Bijzondere afwaardering op panden aangehuurd door H&M voor een bedrag van 4,51 MEUR.
- Ten gevolge daarvan daling van de IFRS NAV per aandeel met 1,6% tot 23,40 EUR op 31 maart 2018 en een daling van de EPRA NAV per aandeel met 1,7% tot 23,71 EUR.
- Stabiele Bezettingsgraad van 97,36% op 31 maart 2018.
- Schuldgraad van 52,88% op 31 maart 2018.
- Succesvolle lancering van een programma van thesauriebewijzen.
- Verkoop van een niet-strategisch pand gelegen te Sint-Niklaas (Stationsstraat 39) voor een netto verkoopprijs van 675 KEUR in april 2018.

Bezettingsgraad	Contractuele Huren op jaarbasis	Spreiding van de portefeuille
97,36%	16,08 MEUR	88% (binnenstedelijk) 12% (perifeer)
Reële Waarde vastgoedportefeuille	NAV per aandeel	Schuldgraad
282,61 MEUR	23,40 EUR (IFRS) 23,71 EUR (EPRA)	52,88%

1. Kerncijfers

Geconsolideerde kerncijfers		31/03/2018	31/12/2017
Vastgoedportefeuille			
Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen ¹	(KEUR)	282 614	287 404
Totale bruto oppervlakte	(m ²)	91 573	91 573
Contractuele Huren op jaarbasis ²	(KEUR)	16 081	16 025
Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes	(KEUR)	437	417
Brutohuurrendement ³		5,69%	5,58%
Bezettingsgraad ⁴		97,36%	97,47%
Balans			
Eigen vermogen (excl. minderheidsbelangen)	(KEUR)	132 567	134 710
Schuldgraad (GVV-wet) ⁵		52,88%	52,69%
Kerncijfers per aandeel			
Aantal aandelen in omloop per einde periode		5 665 822	5 665 822
Slotkoers van het aandeel per einde periode	(EUR)	22,40	24,38
Marktkapitalisatie	(KEUR)	126 914	138 133
IFRS NAV per aandeel ⁶	(EUR)	23,40	23,78
Premie/discount ten opzichte van IFRS NAV (einde periode)		-4,3%	2,5%
EPRA NAV per aandeel ⁷	(EUR)	23,71	24,12
Premie/discount ten opzichte van EPRA NAV (einde periode)		-5,5%	1,1%

2. Vastgoedactiviteiten

2.1. Acquisities, desinvesteringen en andere activiteiten in het eerste kwartaal van 2018

Acquisities en desinvesteringen

In het eerste kwartaal van 2018 hebben geen acquisities of desinvesteringen plaatsgevonden.

Lancering programma commercial paper

In het kader van de continue optimalisatie van de samenstelling en kostprijs van haar schuldfinanciering heeft Qrf City Retail in januari 2018 een programma van thesauriebewijzen (*commercial paper program*) opgestart met Belfius Bank als dealer. Qrf heeft een eerste uitgifte gerealiseerd onder het programma voor een bedrag van 10 MEUR. De uitstaande thesauriebewijzen worden volledig gedekt door een toegewezen beschikbare kredietlijn (*back-up line*).

“Qrf City Retail blikt tevreden terug op de lancering van het programma van thesauriebewijzen en de realisatie van een eerste uitgifte van 10 MEUR onder dit programma. De belangstelling vanwege investeerders was zeer groot. Het programma van thesauriebewijzen laat Qrf City Retail toe haar financieringsbronnen verder te diversifiëren.”

– Preben Bruggeman, CFO Qrf City Retail

¹ Reële Waarde of 'Fair Value' van de vastgoedbeleggingen = 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 gratiën 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 Vastgoed Vennootschappen.

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 Practises Recommendations* van EPRA.

2.2. Acquisities, desinvesteringen en andere activiteiten na afsluiting van het eerste kwartaal van 2018

Desinvestering op 16 april 2018: Sint-Niklaas (Stationsstraat 39)

Op 16 april 2018 heeft Qrf City Retail een niet-strategisch pand verkocht gelegen te Sint-Niklaas (Stationsstraat 39) voor een netto verkoopprijs (na aftrek van registratierechten en andere overdrachtskosten) van 675 KEUR. Het pand was niet verhuurd. De netto verkoopprijs lag boven de laatste Reële Waarde zoals geschat door de onafhankelijke vastgoedschatter.

Omvorming van RIGS NV tot een GVBFIIS

Op 30 juni 2016 heeft Qrf City Retail 100% van de aandelen van de vennootschap RIGS NV verworven. Het voornaamste actief van deze vennootschap is het handelspand gelegen te Hasselt (Demerstraat 21-25) verhuurd aan H&M en The Sting. Op 6 april 2018 werd de vennootschap ingeschreven op de lijst van gespecialiseerde beleggingsfondsen bij de FOD Financiën. RIGS NV heeft aldus het statuut aangenomen van GVBFIIS.

2.3. Evolutie van de vastgoedportefeuille in het eerste kwartaal van 2018

De Reële Waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 282,61 MEUR op 31 maart 2018 (ten opzichte van 287,40 MEUR op 31 december 2017). Deze daling in de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille ten belope van 4,79 MEUR heeft grotendeels betrekking op panden aangehuurd door H&M (-4,51 MEUR). Deze waardedaling heeft een negatieve impact op de reserves van Qrf City Retail.

De Contractuele Huren op jaarbasis bedragen 16,08 MEUR op 31 maart 2018 (ten opzichte van 16,03 MEUR op 31 december 2017).

Het Brutohuurrendement van de portefeuille bedraagt 5,69%.

De Bezettingsgraad van de portefeuille blijft stabiel op 97,36% op 31 maart 2018 (ten opzichte van 97,47% op 31 december 2017).

3. Balans

Het Eigen vermogen (excl. minderheidsbelangen) daalt met 1,6% tot 132,57 MEUR op 31 maart 2018 (ten opzichte van 134,71 MEUR op 31 december 2017).

De Schuldgraad stijgt van 52,69% op 31 december 2017 tot 52,88% op 31 maart 2018.

De IFRS NAV per aandeel daalt met 1,6% van 23,78 EUR op 31 december 2017 tot 23,40 EUR op 31 maart 2018. De EPRA NAV per aandeel daalt over dezelfde periode met 1,7% van 24,12 EUR tot 23,71 EUR.

4. Vooruitzichten 2018

Vooruitzichten H&M – belangrijkste huurder van Qrf City Retail

H&M heeft de afgelopen maanden berichtgeving gepubliceerd waaruit blijkt dat de winstgevendheid van de Zweedse fashion groep onder druk staat. Deze evoluties bij H&M hebben een invloed op de vastgoedportefeuille van Qrf City Retail, waarin H&M op 31 maart 2018 de belangrijkste huurder is. H&M huurt op vijf locaties van Qrf City Retail en vertegenwoordigt in totaal 16,3% van de Contractuele Huren op jaarbasis.

Binnen de portefeuille van Qrf City Retail heeft H&M vervoegd een einde gesteld aan haar huurovereenkomst voor Sint-Niklaas (Stationsstraat 33). Deze huurovereenkomst vertegenwoordigt 1,3% van de Contractuele Huren en zal aflopen op 31 augustus 2018.

Verder heeft Qrf City Retail een aanvraag tot huurhernieuwing ontvangen vanwege H&M voor de panden gelegen te Hasselt (Demerstraat 21-25)⁸ en Ukkel (Alsebergsesteenweg 767) aan voorwaarden die volgens Qrf City Retail niet marktconform dan wel onduidelijk zijn. Ingeval van onenigheid omtrent de voorwaarden van een geldig verzoek tot handelshuurhernieuwing, heeft de huurder, op grond van de Handelshuurwetgeving, het recht om de door haar gevraagde handelshuurhernieuwing voor de bevoegde Vrederechter af te dwingen, zij het tegen door de Vrederechter te bepalen voorwaarden. Het risico bestaat erin dat de voorwaarden die door de rechtbank worden bepaald, zouden leiden tot een verlaging van het huurniveau, hetgeen zou kunnen leiden tot een aanzienlijke waardevermindering van het betrokken pand.

Vooruitzichten Qrf City Retail 2018

Retail is één van de meest innovatieve sectoren en zal ook de volgende jaren onderhevig zijn aan grote veranderingen. De evoluties in het retail-landschap in het algemeen en in het bijzonder bij H&M als haar belangrijkste huurder, vormen voor Qrf City Retail een bron van onzekerheid op korte en middellange termijn. Qrf City Retail is dan ook voorzichtig in haar vooruitzichten.

In 2018 wenst Qrf City Retail een deel van haar portefeuille verder te desinvesteren en actief te zoeken naar opportuniteiten binnen haar eigen portefeuille (zoals onder meer door het benutten van herontwikkelingspotentieel) en in de markt.

Vanuit die optiek ziet Qrf City Retail 2018 als een jaar van “*rebalancing for future growth*”.

⁸ Wij verwijzen naar Toelichting 31.1 bij de Hoofdstuk 11 “Jaarrekening” van het Jaarverslag 2017 voor een toelichting met betrekking tot een juridisch geschil tussen Qrf City Retail en H&M betreffende de aanvraag van H&M tot huurverlenging voor het pand gelegen te Hasselt (Demerstraat 21-25).

Voorzichtigheid omtrent voorspellingen

Dit persbericht bevat vooruitzichten die risico's en onzekerheden inhouden, onder meer verklaringen over plannen, doelstellingen, verwachtingen en voornemens van Qrf. 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 voor een groot stuk niet onder controle heeft. Indien één of meer van deze risico's of onzekerheden zich zouden voordoen of indien gehanteerde basis hypothesen onjuist blijken, kunnen de uiteindelijk resultaten ernstig afwijken van de vooropgestelde, verwachte, geraamde of geëxtrapoleerde resultaten. Dientengevolge neemt Qrf 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 en 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 31 maart 2018 bestaat de portefeuille uit 52 winkelsites met een totale Reële Waarde van 283 MEUR.

Qrf City Retail is sinds december 2013 genoteerd op Euronext Brussel (QRF:BB). Op 31 maart 2018 bedraagt de marktkapitalisatie 127 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 ster van de Europese sector van beursgenoteerd vastgoed. EPRA vertegenwoordigt 430 miljard EUR aan onroerende activa (www.epra.com).



Qrf City Retail is voor het derde jaar op rij ook in 2018 de hoofdsponsor van Retailer of the Year Belgium, een prijs die jaarlijks wordt uitgereikt door consumenten aan de Beste Winkelketen van België. Vorige editie werd Standaard Boekhandel uitgeroepen tot Qrf Beste Winkelketen van België 2017. 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.