



## EERSTE HALFJAAR 2018

*“In de eerste jaarihelft van 2018 heeft Qrf City Retail de focus gelegd op het verder optimaliseren van de bestaande portefeuille en het desinvesteren van niet-strategische panden. In deze context heeft Qrf City Retail een stabiel EPRA resultaat per aandeel opgetekend van 0,76 EUR.”*

*– Anneleen Desmyter, CEO Qrf City Retail*

Overzicht halfjaarresultaten 2018 :

- Reële Waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 281,09 MEUR op 30 juni 2018.
- Bijzondere afwaardering op panden aangehuurd door H&M voor een bedrag van 6,71 MEUR (waarvan reeds 4,51 MEUR aangekondigd in de publicatie van het eerste kwartaal van 2018).
- IFRS NAV per aandeel van 22,38 EUR en EPRA NAV per aandeel van 22,68 EUR op 30 juni 2018.
- Stijging van het EPRA resultaat met 9,83% tot 4,28 MEUR in de eerste helft van 2018.
- Stabiel EPRA resultaat per aandeel van 0,76 EUR.
- Bezettingsgraad van 95,72% op 30 juni 2018.
- Verkoop van een niet-strategisch pand gelegen te Sint-Niklaas voor een netto verkoopprijs van 675 KEUR.
- Succesvolle lancering van een programma van thesauriebewijzen (*commercial paper program*).
- Schuldgraad van 54,34% op 30 juni 2018.

## 1. Kerncijfers

Bezettingsgraad	Contractuele Huren op jaarbasis	Spreiding van de portefeuille
95,72%	15,94 MEUR	88% (binnenstedelijk) 12% (perifeer)
Reële Waarde vastgoedportefeuille	NAV per aandeel	Schuldgraad
281,09 MEUR	22,38 EUR (IFRS) 22,68 EUR (EPRA)	54,34%

## 2. Transacties en verwezenlijkingen in het eerste halfjaar van 2018

### 2.1. Acquisities, desinvesteringen en andere activiteiten

#### 2.1.1. Acquisities

In de eerste jaarhelft van 2018 hebben geen acquisities plaatsgevonden.

#### 2.1.2. Desinvesteringen

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.

Qrf City Retail zit bovendien in een vergevorderd stadium voor de verkoop van enkele niet-strategische panden in de tweede jaarhelft van 2018.

#### 2.1.3. Herontwikkelingen

In het kader van de optimalisatie van haar vastgoedportefeuille heeft Qrf City Retail een stedenbouwkundige aanvraag ingediend voor de herontwikkeling het project Bondgenotenlaan-Bogaardenstraat in Leuven.

#### 2.1.4. Omvorming van RIGS NV tot een GVBF/FIIS

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 GVBF/FIIS.

### 2.1.5. Sponsoring Retailer of the Year

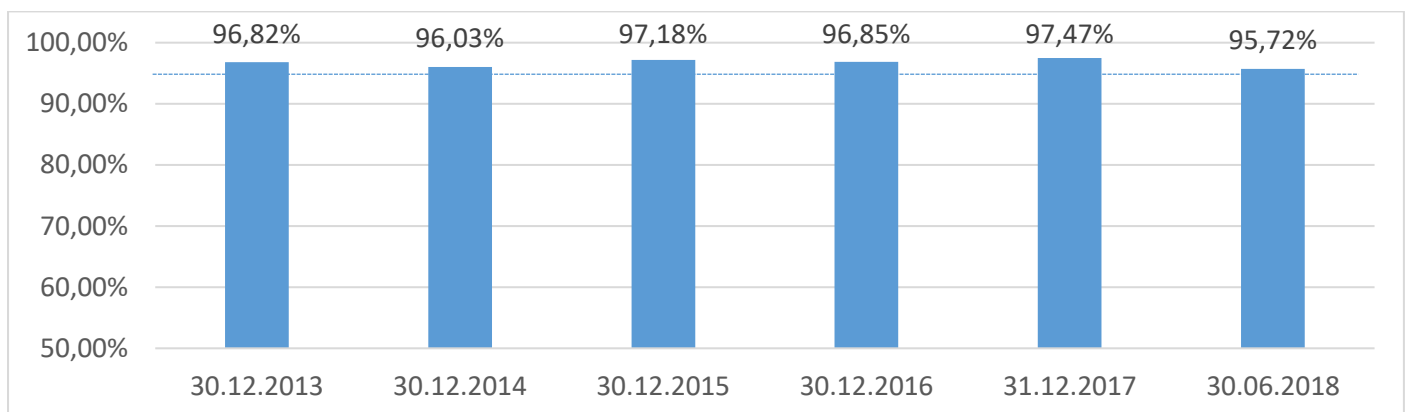
Qrf City Retail is voor het derde jaar op rij de hoofdsponsor van de *Retailer of the Year 2018* award. De prijs voor de beste Belgische winkelketen wordt sinds 2006 uitgereikt op basis van onafhankelijk consumentenonderzoek. De zoektocht naar de opvolger van Standaard Boekhandel, de winnaar in 2017, startte in juni 2018. De winnaars worden bekend gemaakt op de *RetailDetail Night* op 29 november 2018.

Qrf City Retail wil meer doen dan investeren in en verhuren van winkelveastgoed. Het wil ten allen tijden de voeling met retailers én consumenten behouden. De prijs voor “Beste winkelketen van België” is ondertussen uitgegroeid tot een keurmerk en de verkiezing is zowel voor de retailers als voor Qrf City Retail een uitstekende manier om inzicht te krijgen in de behoeftes van de moderne consument door kwalitatieve en kwantitatieve kennis te vergaren over de retailmarkt.

## 2.2. Bezettingsgraad en verhuuractiviteiten

Binnen haar portefeuille van 51 sites verhuurd aan meer dan 100 huurders wist Qrf City Retail in de eerste helft van 2018 het hoge niveau van Bezettingsgraad<sup>1</sup> globaal te handhaven. Op 30 juni 2018 stond de Bezettingsgraad van de portefeuille op 95,72%.

Evolutie Bezettingsgraad

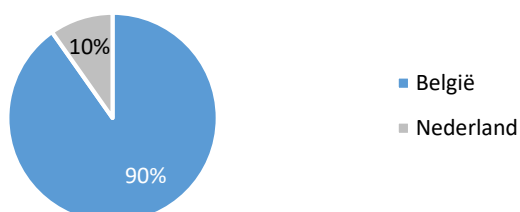


## 2.3. Evolutie van de vastgoedportefeuille

Het aandeel binnenstedelijk vastgoed bedraagt ongeveer 88% van de portefeuille. Meer dan 75% van de totale vastgoedportefeuille is gelegen in 10 belangrijke winkelsteden in België (Antwerpen, Brussel, Gent, Hasselt, Luik, Namen, Leuven, Mechelen, Aalst en Oostende) en 5 belangrijke winkelsteden in Nederland (Maastricht, Den Bosch, Nijmegen, Zwolle en Enschede).

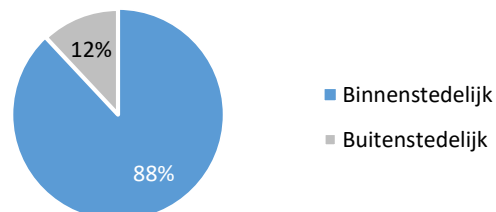
Geografische spreiding van de vastgoedportefeuille op 30 juni 2018

(% van de Reële Waarde)



Spreiding van het type vastgoed op 30 juni 2018

(% van de Reële Waarde)



<sup>1</sup> Bezettingsgraad = (Contractuele Huren op jaarbasis) / (Contractuele Huren op jaarbasis vermeerderd met de Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes).

### 3. Financiële resultaten eerste halfjaar 2018

Geconsolideerde kerncijfers			
<b>Vastgoedportefeuille</b>		<b>30/06/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen <sup>2</sup>	(KEUR)	281.094	287.404
Totale bruto oppervlakte	(m <sup>2</sup> )	90.530	91.573
Contractuele Huren op jaarbasis <sup>3</sup>	(KEUR)	15.943	16.025
Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes	(KEUR)	712	417
Brutohuurrendement <sup>4</sup>		5,67%	5,58%
Bezettingsgraad <sup>5</sup>		95,72%	97,47%
<b>Balans</b>		<b>30/06/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Eigen vermogen (excl. minderheidsbelangen)	(KEUR)	126.798	134.710
Schuldgraad (GJV-wet) <sup>6</sup>		54,34%	52,69%
<b>Geconsolideerde resultatenrekening</b>		<b>30/06/2018</b>	<b>30/06/2017</b>
Nettohuurresultaat	(KEUR)	7.756	7.205
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	(KEUR)	6.000	5.473
Operationele marge <sup>7</sup>		77,4%	76,0%
Portefeuilleresultaat	(KEUR)	-5.229	-1.478
Financieel resultaat	(KEUR)	-2.244	-1.299
Belastingen	(KEUR)	-119	-205
Netto resultaat (aandeel groep)	(KEUR)	-1.586	2.497
Correctie portefeuilleresultaat	(KEUR)	5.229	1.478
Correctie variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve rente-indekkingen)	(KEUR)	636	-80
EPRA resultaat <sup>8</sup>	(KEUR)	4.279	3.896
<b>Kerncijfers per aandeel</b>		<b>30/06/2018</b>	<b>30/06/2017</b>
Aantal aandelen in omloop per einde periode		5.665.822	5.129.802
Gewogen gemiddeld aantal aandelen <sup>9</sup>		5.665.822	5.129.802
Nettoresultaat per aandeel	(EUR)	-0,28	0,49
EPRA resultaat per aandeel	(EUR)	0,76	0,76
Slotkoers van het aandeel per einde periode	(EUR)	20,00	24,75
IFRS NAV per aandeel <sup>10</sup>	(EUR)	22,38	23,32
Premie/discount ten opzichte van IFRS NAV (einde periode)		-10,6%	6,1%
EPRA NAV per aandeel <sup>11</sup>	(EUR)	22,68	23,76
Premie/discount ten opzichte van EPRA NAV (einde periode)		-11,8%	4,2%

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Contractuele Huren op jaarbasis = De geïndexeerde basishuurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten vóór aftrek van de gratiëteiten of andere voordelen die aan de huurders zijn toegestaan.

<sup>4</sup> Brutohuurrendement = (Contractuele Huren op jaarbasis) / (Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen).

<sup>5</sup> Bezettingsgraad = (Contractuele Huren op jaarbasis) / (Contractuele Huren op jaarbasis vermeerderd met de Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes).

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> Operationele marge = (Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille) / (Netto huurresultaat).

<sup>8</sup> EPRA resultaat = Netto resultaat (aandeel groep) met uitsluiting van het portefeuilleresultaat en de variaties in de Reële Waarde van de niet-effectieve rente-indekkingen. Deze term wordt gebruikt in overeenstemming met de *Best Practise Recommendations* van EPRA.

<sup>9</sup> Aandelen worden pro-rata temporis meegerekend vanaf het moment van uitgifte. Het moment van uitgifte kan verschillen van het moment van winstdeelnamen.

<sup>10</sup> IFRS NAV per aandeel = *Net Asset Value* of Nettoactiefwaarde per aandeel volgens IFRS.

<sup>11</sup> EPRA NAV per aandeel = *Net Asset Value* of Nettoactiefwaarde per aandeel volgens de *Best Practises Recommendations* van EPRA.



### 3.1. Resultaten

Het **Netto huurresultaat** is gestegen met 7,7% van 7,21 MEUR (30 juni 2017) tot 7,76 MEUR (30 juni 2018). Deze stijging is voornamelijk toe te schrijven aan de verwerving van bijkomende panden sinds 30 juni 2017 en de volledige impact van de verwerving van bijkomende panden in de eerste helft van 2017.

Het **operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille** bedraagt 6,00 MEUR over de eerste jaarthelft van 2018, een stijging met 9,6% ten opzichte van de eerste jaarthelft van 2017 (5,47 MEUR). De **operationele marge** bedraagt 77,4%.

Het **portefeuilresultaat** over het eerste halfjaar van 2018 bedraagt -5,23 MEUR en bestaat uit:

- een positief **resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen** ten belope van 0,15 MEUR (gerealiseerd op de verkoop van het pand gelegen te Sint-Niklaas, Stationsstraat 39); en
- negatieve **variëaties in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen** voor een bedrag van -5,37 MEUR.

Deze negatieve variëaties in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen kunnen worden uitgesplitst in:

- een negatieve evolutie van de Reële Waarde van de portefeuille in België (-2,3%);
- een positieve evolutie van de Reële Waarde van de portefeuille in Nederland (+0,6%).

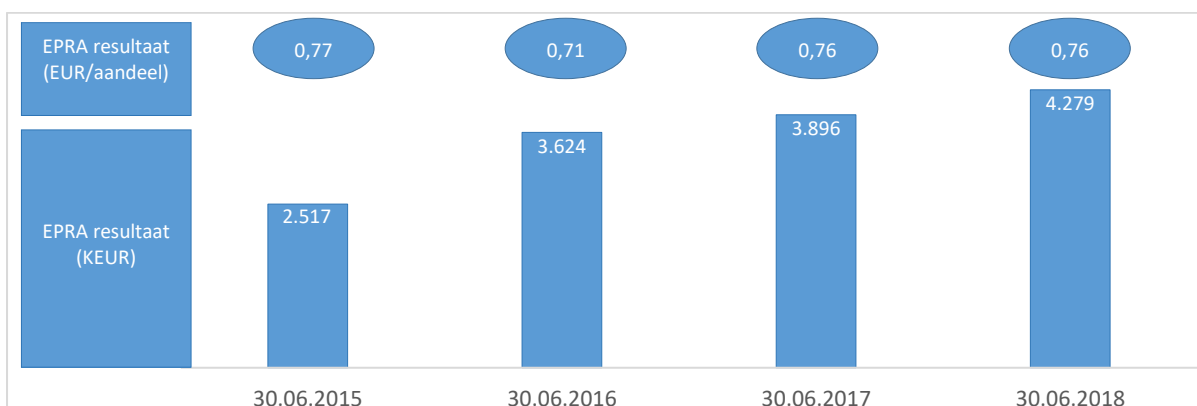
Het **financieel resultaat** bedraagt -2,24 MEUR over het eerste halfjaar van 2018. De belangrijkste componenten van het financieel resultaat zijn:

- **netto-interestkosten** die gestegen zijn van -1,35 MEUR in de eerste jaarthelft van 2017 tot -1,43 MEUR over het eerste halfjaar van 2018. Deze stijging valt toe te schrijven aan een toename van de opgenomen kredietlijnen. De **Gemiddelde Financieringskost**<sup>12</sup> van Qrf City Retail is gedaald tot 1,92% in de eerste helft van 2018 (ten opzichte van 2,01% in de eerste helft van 2017); en
- een negatieve **variëatie in de Reële Waarde van de financiële activa en passiva** van -0,64 MEUR opgetekend in de resultatenrekening.

Het **Netto resultaat (aandeel groep)** (IFRS) komt uit op -1,59 MEUR, hetzij -0,28 EUR per aandeel.

Na correctie voor het portefeuilresultaat en de variëatie in de Reële Waarde van financiële activa en passiva, tekent Qrf City Retail een **EPRA resultaat** op over het eerste halfjaar van 2018 van 4,28 MEUR, hetzij een stijging van 9,8% in vergelijking met de eerste helft van 2017 (3,90 MEUR). Het **EPRA resultaat per aandeel** blijft stabiel op 0,76 EUR.

#### Evolutie EPRA resultaat



<sup>12</sup> Gemiddelde Financieringskost = (Netto interestkosten op jaarbasis) / (Gemiddeld bedrag aan uitstaande schulden)

### 3.2. Balans

De **Reële Waarde van de vastgoedportefeuille** bedraagt 281,09 MEUR op 30 juni 2018 (ten opzichte van 287,40 MEUR op 31 december 2017). Deze daling in de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille ten belope van 6,31 MEUR is grotendeels het gevolg van afwaarderingen op panden aangehuurd door H&M voor een totaal bedrag van 6,71 MEUR. Deze waardedaling heeft een negatieve impact op de reserves van Qrf City Retail.

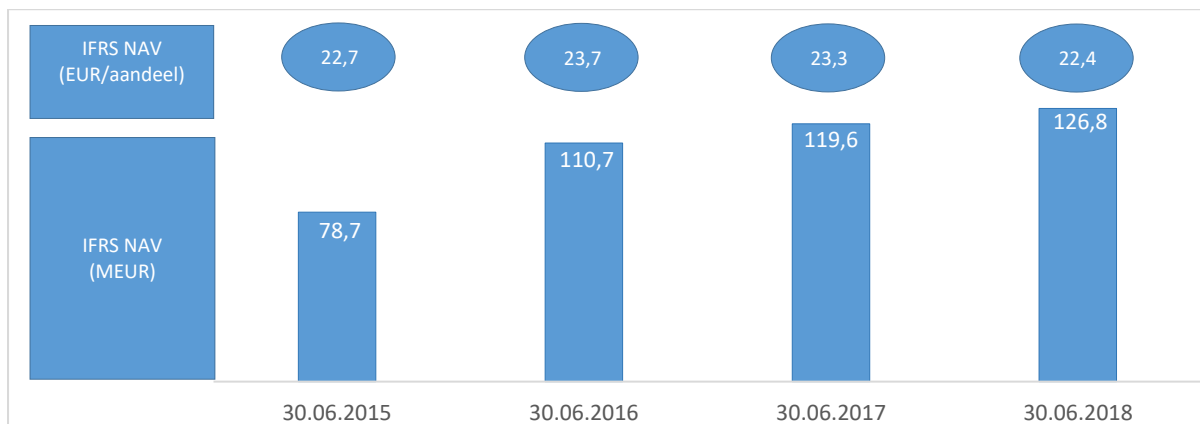
Het **Brutohuurrendement** van de portefeuille bedraagt 5,67%.

Het **eigen vermogen van de groep** (IFRS), i.e. exclusief minderheidsbelangen, daalde met 5,9% van 134,71 MEUR op 31 december 2017 tot 126,80 MEUR op 30 juni 2018.

De **IFRS NAV per aandeel** daalt met 4,0% van 23,32 EUR op 30 juni 2017 tot 22,38 EUR op 30 juni 2018. De **EPRA NAV per aandeel** daalt over dezelfde periode met 4,6% van 23,76 EUR tot 22,68 EUR.

De **Schuldgraad** stijgt van 52,69% op 31 december 2017 tot 54,34% op 30 juni 2018.

#### Evolutie IFRS NAV



### 3.3. Financieringsstructuur

#### 3.3.1. Financieringsactiviteiten in de eerste helft van 2018

##### *Lancering programma commercial paper*

In het kader van de continue optimalisatie van de samenstelling en kostprijs van haar schuldfinanciering heeft Qrf City Retail in de eerste helft van 2018 een programma van thesauriebewijzen (*commercial paper program*) opgestart met Belfius Bank als dealer. Qrf City Retail heeft voor 17 MEUR commercial paper uitgegeven.

*“Qrf City Retail blikt tevreden terug op de lancering van het programma van thesauriebewijzen en de succesvolle uitgifte van 17 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*

##### *Afsluiten van nieuwe kredietlijnen en vervroegd terugbetalen van bestaande kredietlijnen*

Qrf City Retail heeft in de eerste helft van 2018 nieuwe kredietlijnen afgesloten voor een totaal bedrag van 45 MEUR met looptijden van 5 tot 8 jaar. Deze kredietlijnen zullen onder meer gebruikt worden om de kredieten terug te betalen die op vervaldag komen in december 2018 voor een bedrag van 25 MEUR. Daarnaast heeft Qrf City Retail in de eerste helft van 2018 kredietlijnen met vervaldatum in december 2019 voor een bedrag van 15 MEUR vervroegd terugbetaald.

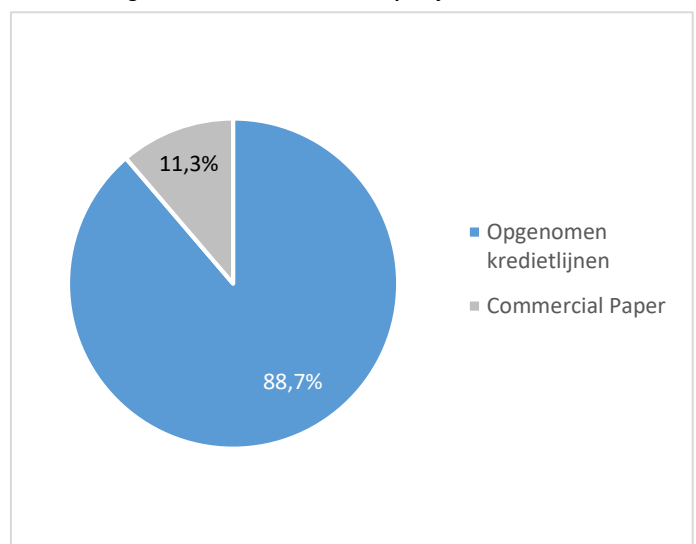
Zodoende slaagt Qrf City Retail erin de looptijden van haar schuldfinanciering te verlengen en haar financieringsrisico te verlagen.

#### 3.3.2. Samenstelling van de schulden

Op 30 juni 2018 heeft Qrf City Retail 151 MEUR financiële schulden die bestaan uit:

- Bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van 134 MEUR. De opgenomen bilaterale kredietlijnen zijn afgesloten met 7 verschillende financiële instellingen met goed gespreide vervaldagen tussen 2018 en 2026. De gewogen gemiddelde resterende looptijd bedraagt 4,1 jaar.
- Commercial paper voor een bedrag van 17 MEUR. Het volledige bedrag aan uitstaande korte termijn thesauriebewijzen wordt gedekt door beschikbare lange termijn kredietlijnen (*back-up lines*).

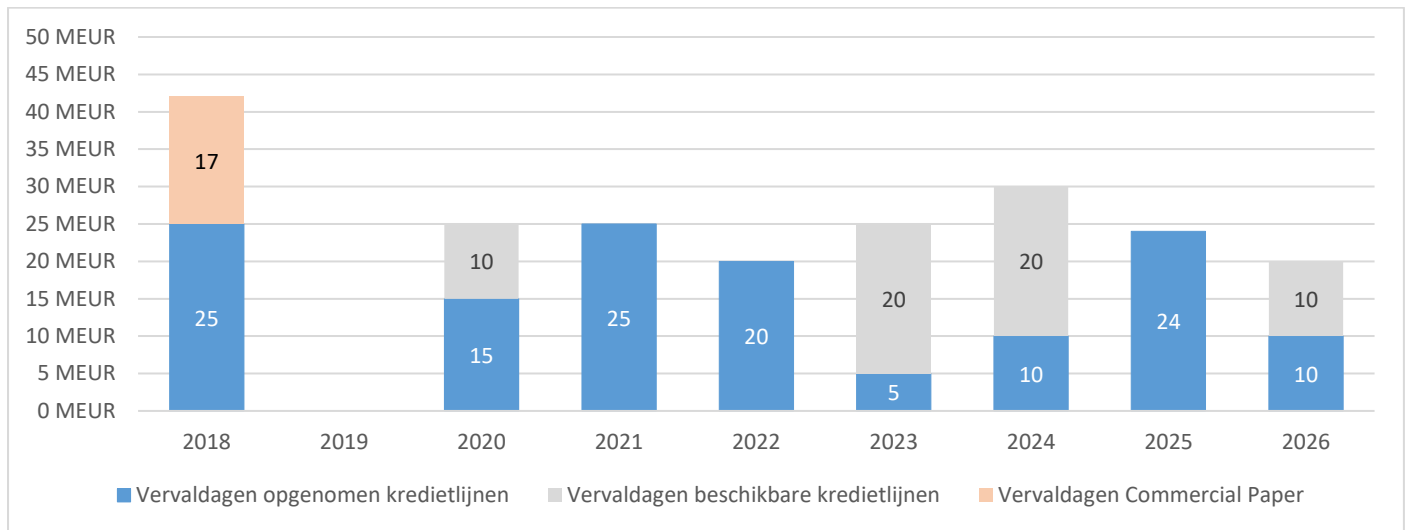
Samenstelling van de financiële schulden op 30 juni 2018



Qrf City Retail beschikt op 30 juni 2018 over 194 MEUR kredietlijnen. Het niet-opgenomen gedeelte van de beschikbare kredietlijnen bedraagt 60 MEUR.

De Gemiddelde Financieringskost<sup>13</sup> bedroeg 1,91% in de eerste helft van 2018 (ten opzichte van 2,01% in de eerste helft van 2017).

Vervaldagen van de opgenomen en niet-opgenomen kredietlijnen en commercial paper op 30 juni 2018 (in MEUR)

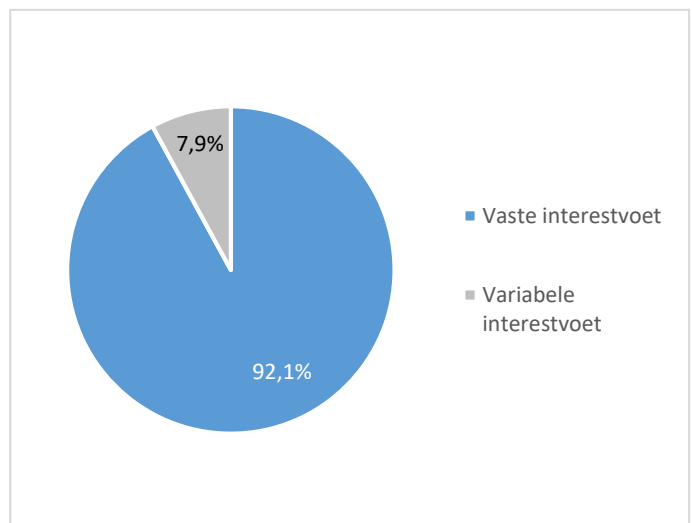


### 3.3.3. Rente-indekkingen

Op 30 juni 2018 hadden de financiële schulden voor 92,1% (hetzij ten belope van 139 MEUR) een vaste interestvoet, onder meer door gebruik te maken van Interest Rate Swaps als indekkingsinstrument. De vaste interestvoeten hebben een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 4,0 jaar.

De totale waarde van de indekkingen op afsluitdatum was negatief voor een bedrag van 1,55 MEUR door een daling van de interestvoeten na de afsluiting van de indekkingen. Het Uitvoerend Management van Qrf City Retail wijst erop dat zij op deze manier de vennootschap maximaal wenst te beschermen tegen een eventuele rentestijging.

Verhouding vaste en variabele financiering op 30 juni 2018



<sup>13</sup> Gemiddelde Financieringskost = (Netto interestkosten op jaarbasis) / (Gemiddeld bedrag aan uitstaande schulden).



## 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 30 juni 2018 de belangrijkste huurder is. H&M huurt op vijf locaties van Qrf City Retail en vertegenwoordigt in totaal 16,5% van de Contractuele Huren op jaarbasis.

Binnen de portefeuille van Qrf City Retail heeft H&M vervroegd 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)<sup>14</sup> 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 de betrokken panden, waarvan een deel reeds verwerkt is in de financiële staten per 30 juni 2018.

### 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 vormen voor Qrf City Retail een bron van onzekerheid op korte en middellange termijn. Er is momenteel weinig instroom van nieuwe retailers in de markt waardoor het risico op leegstand toeneemt. Dit zou kunnen leiden tot een negatieve impact op de waardering van de vastgoedportefeuille. Qrf City Retail is dan ook voorzichtig in haar vooruitzichten.

Qrf City Retail zit in een vergevorderd stadium voor de verkoop van enkele niet-strategische panden in de tweede helft van 2018. Naast het desinvesteren van een deel van haar portefeuille wenst Qrf City Retail 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*”.

### EPRA resultaat en dividend boekjaar 2018

Op basis van de huidige portefeuille en de vandaag gekende informatie verwacht de vennootschap voor 2018 een EPRA resultaat per aandeel te realiseren van 1,45 EUR - 1,55 EUR. De concrete vertaling van dit EPRA resultaat naar een brutodividend zal geschieden binnen de grenzen van de minimale uitkeringsverplichting die wordt opgelegd door de GVV-Wet<sup>15</sup> en de maximale uitkeringsgrens waartoe Qrf om technische redenen wordt beperkt<sup>16</sup> en rekening houdend met de verdere evoluties in de tweede helft van 2018.

<sup>14</sup> Wij verwijzen naar Toelichting 13.1 bij Hoofdstuk 6 “Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste halfjaar van 2018” van het Halfjaarverslag 2018 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 de panden gelegen te Hasselt (Demerstraat 21-25) en Ukkel (Alsebergsesteenweg 767).

<sup>15</sup> Wij verwijzen naar artikel 13 van het GVV-KB dat de voorwaarden beschrijft waaraan de dividenduitkering van een GVV dient te voldoen. Zo moet de openbare GVV ten minste 80% van het gecorrigeerd positief nettoresultaat, verminderd met de netto-daling van de schuldenlast in de loop van het boekjaar, uitkeren als vergoeding van het kapitaal.

<sup>16</sup> De Vennootschap wijst op het belang van artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen dat stelt dat geen dividenduitkering mag geschieden indien op de datum van afsluiting van het laatste boekjaar het netto-actief, zoals dat blijkt uit de jaarrekening, is gedaald of ten gevolge van de uitkering zou dalen beneden het bedrag van het gestorte of, indien dit hoger is, van het opgevraagde kapitaal, vermeerderd met alle reserves die volgens de wet of de statuten niet mogen worden uitgekeerd. Het uitkeerbare eigen vermogen bedoeld in artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen, en berekend in overeenstemming met Hoofdstuk 4 van bijlage C van het GVV-KB bedroeg 3.980 KEUR op 31 december 2017.

## 5. Financiële kalender 2018-2019

	Datum
Publicatie update 3de kwartaal 2018	14/11/2018
Publicatie persbericht jaarresultaten 2018	20/02/2019
Publicatie jaarverslag boekjaar 2018	19/04/2019
Publicatie update 1ste kwartaal 2019	08/05/2019
Algemene Vergadering van aandeelhouders	21/05/2019
Dividend 2018 - Ex date*	22/05/2019
Dividend 2018 - Record date*	23/05/2019
Dividend 2018 - Payment date*	24/05/2019
Publicatie halfjaarresultaten en halfjaarverslag 2019	21/08/2019
Publicatie update 3de kwartaal 2019	13/11/2019

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 basishypothesen onjuist blijken, kunnen de uiteindelijke 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.

Controlewerkzaamheden

De Commissaris heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden, die ten gronde zijn afgewerkt, geen betekenisvolle correctie aan het licht hebben gebracht die in de boekhoudkundige informatie, opgenomen in het communiqué, zou moeten doorgevoerd worden.

Voor meer informatie:**Anneleen Desmyter**

CEO

Tel.: +32 3 233 52 46

GSM.: +32 476 98 21 94

[Anneleen.desmyter@qrf.be](mailto:Anneleen.desmyter@qrf.be)**Preben Bruggeman**

CFO

Tel. +32 3 233 52 46

GSM: +32 496 15 80 44

[Preben.bruggeman@qrf.be](mailto:Preben.bruggeman@qrf.be)[www.qrf.be](http://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 30 juni 2018 bestaat de portefeuille uit 51 winkelsites met een totale Reële Waarde van 281 MEUR.

Qrf City Retail is sinds december 2013 genoteerd op Euronext Brussel (QRF:BB). Op 30 juni 2018 bedraagt de marktkapitalisatie 113 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](http://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.

**BIJLAGE 1 : FINANCIËEL OVERZICHT<sup>17</sup>**
**I. VERKORTE STAAT VAN HET GECONSOLIDEERDE RESULTAAT**
**A. Verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening**

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR		30/06/2018	30/06/2017
(+)	I. Huurinkomsten	7.845	7.298
(+)	II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
(+/-)	III. Met verhuur verbonden kosten	-89	-93
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>		<b>7.756</b>	<b>7.205</b>
(+)	IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
(+)	V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	177	39
(-)	VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0
(-)	VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-262	-78
(+/-)	VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	0
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>7.672</b>	<b>7.166</b>
(-)	IX. Technische kosten	-162	-118
(-)	X. Commerciële kosten	-39	-86
(-)	XI. Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-130	-154
(-)	XII. Beheerskosten van het vastgoed	-294	-269
(-)	XIII. Andere vastgoedkosten	0	0
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>		<b>-626</b>	<b>-628</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>7.046</b>	<b>6.539</b>
(-)	XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-1.056	-1.065
(+/-)	XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	10	0
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>		<b>6.000</b>	<b>5.473</b>
(+/-)	XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	145	128
(+/-)	XVII. Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
(+/-)	XVIII. Variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	-5.374	-1.606
(+/-)	XIX. Ander portefeuilleresultaat	0	0
<b>PORTEFEUILLERESULTAAT</b>		<b>-5.229</b>	<b>-1.478</b>

<sup>17</sup> Uitgangspunten cijfers 30 juni 2018 : de financiële informatie betreffende de periode eindigend op 30 juni 2018 is opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals deze zijn aanvaard en vastgesteld door de Europese Commissie. Dit financiële bericht dient te worden gelezen in samenhang met de jaarrekening over het boekjaar eindigend op 31 december 2017. Qrf Comm. VA heeft over het eerste halfjaar van 2018 geen nieuwe IFRS standaarden of interpretaties opgenomen in haar grondslagen en de waarderingsregels toegepast voor de opmaak van de financiële overzichten zijn identiek als deze toegepast over het boekjaar eindigend op 31 december 2017. De gepubliceerde cijfers in onderhavig verslag betreffen geconsolideerde cijfers; conform de wetgeving terzake worden de deelnemingen en dochtervennootschappen geconsolideerd.

OPERATIONEEL RESULTAAT		770	3.995
(+)	XX. Financiële opbrengsten	0	10
(-)	XXI. Netto interestkosten	-1.430	-1.354
(-)	XXII. Andere financiële kosten	-177	-35
(+/-)	XXIII. Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva	-636	80
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>		<b>-2.244</b>	<b>-1.299</b>

(+/-)	XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0
-------	--	---	---

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR		30/06/2018	30/06/2017
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>		<b>-1.473</b>	<b>2.696</b>
(+/-)	XXV. Vennootschapsbelasting	-119	-205
(+/-)	XXVI. Exit tax	0	0
<b>BELASTINGEN</b>		<b>-119</b>	<b>-205</b>

<b>NETTO RESULTAAT</b>		<b>-1.592</b>	<b>2.491</b>
------------------------	--	---------------	--------------

Toerekenbaar aan:			
-------------------	--	--	--

Aandeelhouders van de groep	-1.586	2.497
Minderheidsbelangen	-6	-6

<b>NETTO RESULTAAT (AANDEEL GROEP)</b>		<b>-1.586</b>	<b>2.497</b>
Correctie Portefeuilleresultaat		5.229	1.478
Correctie Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve rente-indekkingen)		636	-80
<b>EPRA RESULTAAT *</b>		<b>4.279</b>	<b>3.896</b>

\* Het EPRA resultaat is het Netto resultaat (aandeel groep) met uitsluiting van het portefeuilleresultaat en de variaties in de Reële Waarde van de niet effectieve rente-indekkingen.

## B. Staat van het globaal resultaat (*Statement of comprehensive income*)

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR		30/06/2018	30/06/2017
<b>I</b>	<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>-1.592</b>	<b>2.491</b>
<b>II ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT RECYCLEERBAAR IN WINST- EN VERLIESREKENING</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>GLOBAAL RESULTAAT</b>		<b>-1.592</b>	<b>2.491</b>

Toerekenbaar aan:			
-------------------	--	--	--

Aandeelhouders van de groep	-1.586	2.497
Minderheidsbelangen	-6	-6

## C. Resultaat per aandeel

	30/06/2018	30/06/2017
Aantal gewone aandelen in omloop op einde van de periode	5.665.822	5.129.802
Gewogen gemiddeld aantal aandelen gedurende de periode	5.665.822	5.129.802
<b>NETTO RESULTAAT PER GEWOON AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)</b>	<b>-0,28</b>	<b>0,49</b>
<b>VERWATERD NETTO RESULTAAT PER AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)</b>	<b>-0,28</b>	<b>0,49</b>



**II. VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS**

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR

30/06/2018

31/12/2017

**ACTIVA**

	30/06/2018	31/12/2017
<b>I. VASTE ACTIVA</b>	<b>281.136</b>	<b>287.452</b>
A Goodwill	0	0
B Immateriële vaste activa	0	0
C Vastgoedbeleggingen	281.094	287.404
D Andere materiële vaste activa	43	49
E Financiële vaste activa	0	0
F Vorderingen financiële leasing	0	0
G Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
H Uitgestelde belastingen - activa	0	0
I Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	0	0
<b>II. VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>2.515</b>	<b>3.870</b>
A Activa bestemd voor verkoop	0	0
B Financiële vlottende activa	0	0
C Vorderingen financiële leasing	0	0
D Handelsvorderingen	175	629
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	740	513
F Kas en kasequivalenten	1.453	2.577
G Overlopende rekeningen - activa	147	152
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>283.651</b>	<b>291.321</b>

**PASSIVA**

<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>127.060</b>	<b>134.977</b>
<b>I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</b>	<b>126.798</b>	<b>134.710</b>
A Kapitaal	131.572	131.572
B Uitgiftepremies	1.496	1.496
C Reserves	-4.684	-3.124
D Nettoresultaat van het boekjaar	-1.587	4.765
<b>II. Minderheidsbelangen</b>	<b>262</b>	<b>267</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>156.591</b>	<b>156.344</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>110.769</b>	<b>126.456</b>
A Voorzieningen	0	0
B Langlopende financiële schulden	108.936	124.434
a. Kredietinstellingen	108.936	124.434
b. Financiële leasing	0	0
c. Andere	0	0
C Andere langlopende financiële verplichtingen	1.459	1.639
D Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E Andere langlopende verplichtingen	104	113
F Uitgestelde belastingen - verplichtingen	270	270
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>45.822</b>	<b>29.888</b>
A Voorzieningen	0	0
B Kortlopende financiële schulden	41.997	24.994
a. Kredietinstellingen	41.997	24.994
b. Financiële leasing	0	0
c. Andere	0	0
C Andere kortlopende financiële verplichtingen	88	174
D Handelsschulden en andere kortlopende schulden	1.759	2.640
E Andere kortlopende verplichtingen	1.349	1.327
F Overlopende rekeningen	630	753
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>283.651</b>	<b>291.321</b>

**III. VERKORT GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT**

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2018	30/06/2017
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN PERIODE</b>	<b>2.577</b>	<b>7.005</b>
<b>1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>	<b>3.754</b>	<b>1.449</b>
<b>Netto resultaat</b>	<b>-1.594</b>	<b>2.491</b>
<b>Niet-betalde intresten en bankkosten</b>	<b>97</b>	<b>70</b>
<b>Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen</b>	<b>6.027</b>	<b>1.840</b>
- Afschrijvingen op gekapitaliseerde financieringskosten	19	14
- Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	11	15
- Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-145	-128
- Toename / Afname van te ontvangen facturen (+/-)	435	414
- Variatie in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	5.374	1.606
- Variatie in de Reële Waarde van financiële activa en passiva	333	-81
<b>Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:</b>	<b>-778</b>	<b>-2.952</b>
Beweging van activa:	747	331
- Handelsvorderingen	454	478
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	288	-170
- Overlopende rekeningen	5	24
Beweging van verplichtingen:	-1.525	-3.283
- Andere langlopende verplichtingen	-9	-18
- Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	-3.000
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-1.161	-64
- Andere kortlopende verplichtingen (incl. belastingsschulden)	22	-220
- Overlopende rekeningen	-376	-17
<b>2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>561</b>	<b>-31.813</b>
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	-5	-22
Aankopen van aandelen van vastgoedvennootschappen	0	0
Aanschaffing van vastgoed	0	-32.752
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	-109	-167
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	675	1.128
Ontvangen bankintresten	0	0
<b>3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-5.438</b>	<b>24.969</b>
Terugbetaling van leningen	-42.000	0
Opname van leningen	43.500	31.000
Kosten kapitaalverhoging	0	-14
Betaling van dividenden	-6.925	-6.007
Betaling van transactiekosten	-13	-10
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE PERIODE</b>	<b>1.453</b>	<b>1.611</b>

## BIJLAGE 2 : ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN (APM-ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES)

De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die sinds 3 juli 2016 van toepassing zijn voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatemaatstaven.

Alternatieve prestatemaatstaven zijn maatstaven die Qrf City Retail gebruikt in de presentatie van haar resultaten die niet gedefinieerd zijn in de wet of in de *International Financial Reporting Standards* (IFRS).

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de alternatieve prestatemaatstaven die in dit persbericht gebruikt zijn en hun reconciliatie.

### EPRA NAV:

*Net Asset Value* of Nettoactiefwaarde volgens de *Best Practices Recommendations* van EPRA.

Definitie: Dit is de Nettoactiefwaarde (NAV of *Net Asset Value*), aangepast zodat vastgoed en andere investeringen aan hun Reële Waarde worden opgenomen met uitsluiting van bepaalde items die in een lange termijn business model niet verwacht worden zich te materialiseren.

Doelstelling: Deze APM toont de Nettoactiefwaarde in het perspectief van een lange termijn investeringsstrategie. Voor de reconciliatie van deze APM wordt verwezen naar de reconciliatie tabel van de EPRA NAV per aandeel.

### EPRA NAV per aandeel:

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

Definitie: Dit is de Nettoactiefwaarde (NAV of *Net Asset Value*) per aandeel, aangepast zodat vastgoed en andere investeringen aan hun Reële Waarde worden opgenomen met uitsluiting van bepaalde items die in een lange termijn business model niet verwacht worden zich te materialiseren.

Doelstelling: Deze APM toont de Nettoactiefwaarde per aandeel in het perspectief van een lange termijn investeringsstrategie.

### Reconciliatie:

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2018	31/12/2017
<b>IFRS NAV (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>126.798</b>	<b>134.710</b>
(iv) Reële waarde van de financiële instrumenten	1.547	1.813
(v.a) Uitgestelde belastingen	270	270
Minderheidsbelangen met betrekking tot uitgestelde belastingen	-132	-132
<b>EPRA NAV</b>	<b>128.483</b>	<b>136.661</b>
Aantal aandelen	5.665.822	5.665.822
<b>EPRA NAV per aandeel (in EUR)</b>	<b>22,68</b>	<b>24,12</b>

**EPRA resultaat:**

**Definitie:** Netto resultaat (aandeel groep) met uitsluiting van het portefeuilleresultaat en de variaties in de Reële Waarde van de niet-effectieve rente-indekkingen. Deze term wordt gebruikt in overeenstemming met de *Best Practices Recommendations* van EPRA.

**Doelstelling:** Deze APM meet de onderliggende operationele resultaten van de vennootschap, met uitsluiting van het resultaat dat voortvloeit uit waarde schommelingen van activa of passiva en meer-of minwaarden gerealiseerd op de verkopen van vastgoedbeleggingen.

**Reconciliatie:**

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2018	30/06/2017
<b>IFRS resultaat (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>-1.587</b>	<b>2.497</b>
(i) Wijzigingen in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	5.374	1.606
(ii) Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-145	-128
(vi) Wijzigingen in de Reële Waarde van financiële instrumenten	636	-80
<b>EPRA resultaat</b>	<b>4.279</b>	<b>3.896</b>
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	5.665.822	5.129.802
<b>EPRA resultaat per aandeel (in EUR)</b>	<b>0,76</b>	<b>0,76</b>

**Gemiddelde Financieringskost:**

**Definitie:** Dit is de gemiddelde kostprijs van de financiële schulden. Deze wordt berekend door de “Netto interestkosten” te delen door het gemiddeld bedrag aan uitstaande financiële schulden tijdens de periode.

**Doelstelling:** De activiteiten van de vennootschap worden gedeeltelijk gefinancierd door het aangaan van schulden. Deze APM meet de gemiddelde financieringskost die gepaard gaat met deze schulden.

**Reconciliatie:**

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2018	30/06/2017
<b>XXI. Netto interestkosten</b>	<b>1.430</b>	<b>1.354</b>
Gemiddeld gewogen bedrag aan uitstaande financiële schulden tijdens de periode	74.582	67.456
<b>Gemiddelde Financieringskost</b>	<b>1,92%</b>	<b>2,01%</b>

**Operationele marge:**

**Definitie:** Deze alternatieve prestatie maatstaf meet de operationele rendabiliteit van de vennootschap als een percentage van de huurinkomsten en wordt berekend door het “Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille” te delen door het “Netto huurresultaat”.

**Doelstelling:** Deze APM meet de operationele rendabiliteit van de vennootschap.

**Reconciliatie:**

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2018	30/06/2017
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	6.000	5.473
Netto huurresultaat	7.756	7.205
<b>Operationele marge</b>	<b>77,4%</b>	<b>76,0%</b>