



## BUSINESS UPDATE - DERDE KWARTAAL 2018

- Reële Waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 280,47 MEUR op 30 september 2018.
- IFRS NAV per aandeel van 22,71 EUR en EPRA NAV per aandeel van 22,96 EUR op 30 september 2018.
- Bezettingsgraad van 94,78% op 30 september 2018.
- Schuldgraad van 53,76% op 30 september 2018.
- Bevestiging vooruitzichten EPRA resultaat per aandeel voor 2018 van 1,45-1,55 EUR.
- Akkoord inzake de verkoop van panden voor een netto verkoopwaarde van 7,3 MEUR. De realisatie van de verkopen wordt verwacht in het vierde kwartaal van 2018.

## 1. Kerncijfers

Geconsolideerde kerncijfers			
		30/09/2018	31/12/2017
<b>Vastgoedportefeuille</b>			
Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen <sup>1</sup>	(KEUR)	280.474	287.404
Totale bruto oppervlakte	(m <sup>2</sup> )	90.530	91.573
Contractuele Huren op jaarbasis <sup>2</sup>	(KEUR)	15.805	16.025
Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes	(KEUR)	870	417
Brutohuurrendement <sup>3</sup>		5,64%	5,58%
Bezettingsgraad <sup>4</sup>		94,78%	97,47%
<b>Balans</b>			
Eigen vermogen (excl. minderheidsbelangen)	(KEUR)	128.686	134.710
Schuldgraad (GVV-wet) <sup>5</sup>		53,76%	52,69%
<b>Kerncijfers per aandeel</b>			
Aantal aandelen in omloop per einde periode		5.665.822	5.665.822
Slotkoers van het aandeel per einde periode	(EUR)	15,90	24,38
IFRS NAV per aandeel <sup>6</sup>	(EUR)	22,71	23,78
Premie/discount ten opzichte van IFRS NAV (einde periode)		-30,0%	2,5%
EPRA NAV per aandeel <sup>7</sup>	(EUR)	22,96	24,12
Premie/discount ten opzichte van EPRA NAV (einde periode)		-30,7%	1,1%

<sup>1</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>2</sup> Contractuele Huren op jaarbasis = De geïndexeerde basishuurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten vóór aftrek van de gratuiteiten of andere voordelen die aan de huurders zijn toegestaan.

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

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

<sup>5</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>6</sup> IFRS NAV per aandeel = Net Asset Value of Nettoactiefwaarde per aandeel volgens IFRS.

<sup>7</sup> EPRA NAV per aandeel = Net Asset Value of Nettoactiefwaarde per aandeel volgens de Best Practices Recommendations van EPRA.

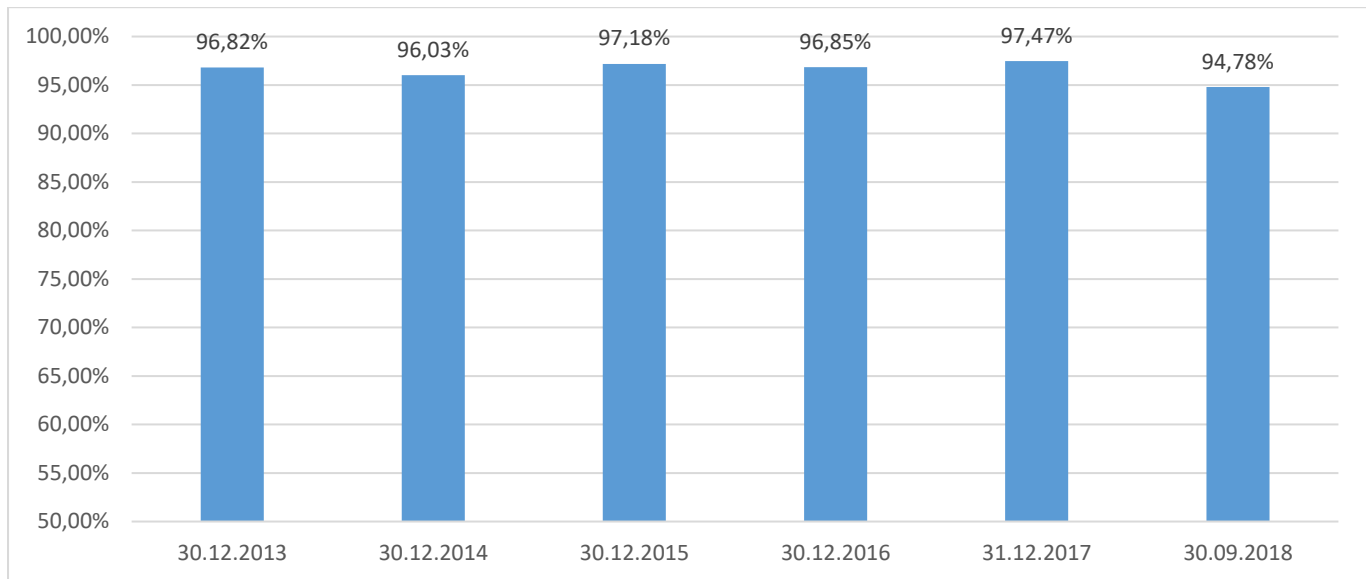
## 2. Evolutie van de vastgoedportefeuille in de eerste negen maanden van 2018

De **Reële Waarde van de vastgoedportefeuille** bedraagt 280,47 MEUR op 30 september 2018 (ten opzichte van 287,40 MEUR op 31 december 2017).

Globaal wordt de portefeuille door de Vastgoeddeskundige gewaardeerd aan een **Brutohuurrendement** van 5,64% (tegenover 5,58% op 31 december 2017).

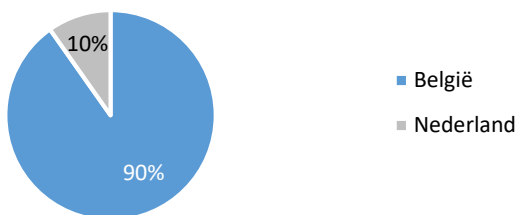
Op 30 september 2018 stond de **Bezettingsgraad** van de portefeuille op 94,78%.

Evolutie Bezettingsgraad



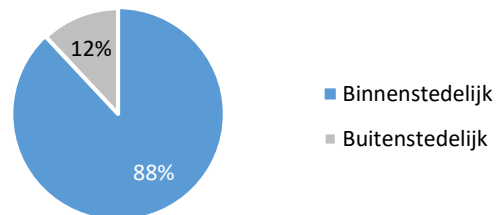
Geografische spreiding van de vastgoedportefeuille op 30 september 2018

(% van de Reële Waarde)



Spreiding van het type vastgoed op 30 september 2018

(% van de Reële Waarde)



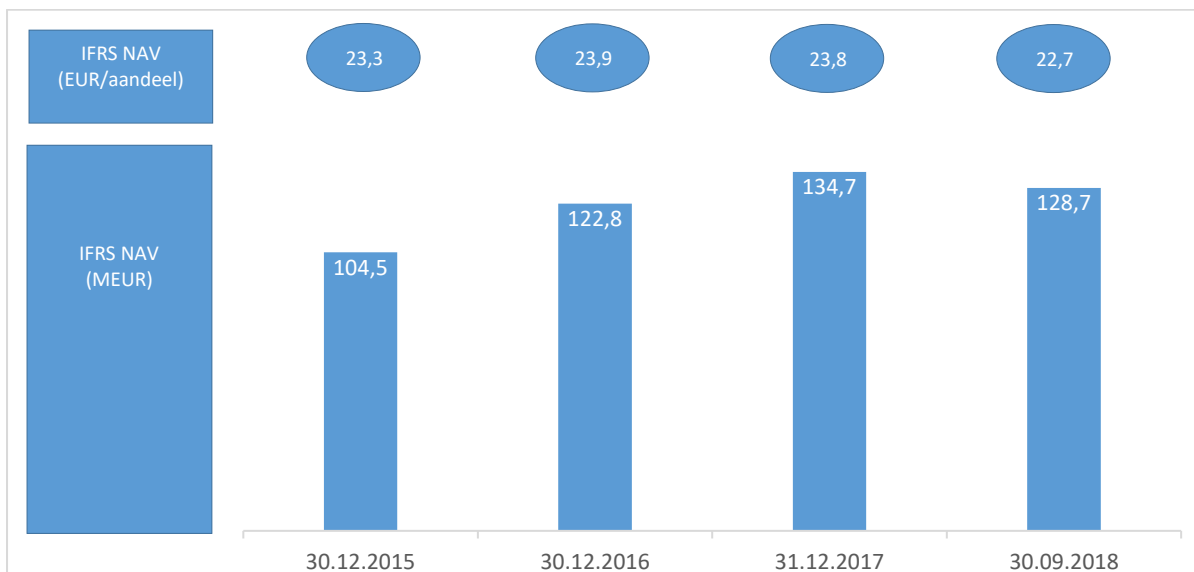
### 3. Balans per 30 september 2018

Het **eigen vermogen van de groep** (IFRS), i.e. exclusief minderheidsbelangen, daalt met 4,5% van 134,71 MEUR op 31 december 2017 tot 128,69 MEUR op 30 september 2018.

De **IFRS NAV per aandeel** daalt met 4,5% van 23,78 EUR op 31 december 2017 tot 22,71 EUR op 30 september 2018. De **EPRA NAV per aandeel** daalt over dezelfde periode met 4,8% van 24,12 EUR tot 22,96 EUR.

De **Schuldgraad** stijgt van 52,69% op 31 december 2017 tot 53,76% op 30 september 2018.

Evolutie IFRS NAV



### 4. Financiële rapportering – EPRA Gold Award

Qrf City Retail heeft voor haar Jaarverslag 2017 voor het tweede jaar op rij 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 450 miljard EUR aan onroerende activa ([www.epra.com](http://www.epra.com)).

### 5. Belangrijke gebeurtenissen na 30 september 2018

#### *Akkoord inzake de verkoop van vier panden voor een netto verkoopwaarde van 7,3 MEUR*

Zoals aangekondigd in haar persbericht van 9 oktober 2018, heeft Qrf City Retail een akkoord bereikt, onder gebruikelijke opschortende voorwaarden, inzake de verkoop van vier winkelpanden. Het betreft twee buitenstedelijke winkelpanden gelegen te Marche-en-Famenne (Rue du Parc Industriel 8) en twee binnenstedelijke panden gelegen te Mons (Grand Rue 5) en Oostende (Adolf Buylstraat 36A).

De panden zijn verhuurd en genereren samen 443 KEUR aan Contractuele Huren op jaarbasis. De netto verkoopprijs (na aftrek van registratierechten en andere overdrachtskosten) bedraagt in totaal 7,3 MEUR en ligt boven de Reële Waarde zoals laatst geschat door de vastgoeddeskundige.

Qrf City Retail verwacht de realisatie van deze verkopen in het vierde kwartaal van 2018. De verkoopopbrengsten zullen gebruikt worden voor schuldafbouw en de herontwikkeling van het project te Leuven. *Ceteris paribus* daalt de Schulddraad ten gevolge van deze verkopen van 53,8% op 30 september 2018 naar 52,5%.

## 6. Vooruitzichten 2018

Op basis van de vandaag gekende informatie bevestigt de vennootschap haar verwachtingen om in 2018 een EPRA resultaat per aandeel te realiseren van 1,45 EUR - 1,55 EUR.

Zoals reeds aangegeven in het persbericht over het eerste halfjaar van 2018, zal de concrete vertaling van dit EPRA resultaat naar een brutodividend geschieden binnen de grenzen van de minimale uitkeringsverplichting die wordt opgelegd door de GVV-Wet<sup>8</sup> en de maximale uitkeringsgrens waartoe Qrf om technische redenen wordt beperkt<sup>9</sup>.

---

<sup>8</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>9</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.

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.

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 september 2018 bestaat de portefeuille uit 51 winkelsites met een totale Reële Waarde van 280 MEUR.

Qrf City Retail is sinds december 2013 genoteerd op Euronext Brussel (QRF:BB). Op 30 september 2018 bedraagt de marktkapitalisatie 90 MEUR.



Qrf City Retail heeft voor haar Jaarverslag 2017 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 450 miljard EUR aan onroerende activa ([www.epra.com](http://www.epra.com)).



In 2018 is Qrf City Retail voor het derde jaar op rij de hoofdsponsor van Retailer of the Year Belgium, een prijs die jaarlijks wordt uitgereikt door consumenten aan de Beste Winkelketen van België. Tijdens de 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 hedendaagse consument nog beter te begrijpen.