

Derde kwartaal 2019

Hoogtepunten Q3 2019

261,61 MEUR

Reële Waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 261,61 MEUR op 30 september 2019.

18,39 EUR

IFRS NAV per aandeel van 17,99 EUR en EPRA NAV per aandeel van 18,39 EUR op 30 september 2019.

50,81 %

Schuldgraad van 50,81% op 30 september 2019.

95,86 %

Bezettingsgraad van 95,86% op 30 september 2019.

1,2 - 1,3 EUR

EPRA-resultaat verwachting voor 2019 bevestigd tussen de 1,2 – 1,3 EUR per aandeel, alsook bevestiging van minimumdividend ten belope van 0,8 EUR per aandeel.

Operationele hoogtepunten

- Verdere de-risking van de niet-kern portefeuille door de verkoop van 3 panden
- Internalisering van het vastgoedbeheer
- De vertegenwoordigde Aandeelhouders keuren de agendapunten van de Buitengewone Algemene Vergadering goed

1. Kerncijfers

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

VASTGOEDPORTEFEUILLE		30/09/2019	31/12/2018
Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen ¹	(KEUR)	261.614	271.794
Totale bruto oppervlakte	(m ²)	87.642	87.116
Contractuele Huren op jaarbasis ²	(KEUR)	14.963	15.391
Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes	(KEUR)	1.056	842
Brutohuurrendement ³		5,72%	5,66%
Bezettingsgraad ⁴		95,86%	97,53%

BALANS

		30/09/2019	31/12/2018
Eigen vermogen (excl. minderheidsbelangen)	(KEUR)	128.657	129.272
Schuldgraad (GVV-Wet) ⁵		50,81%	52,12%

KERNCIJFERS PER AANDEEL

		30/09/2019	31/12/2018
Aantal aandelen in omloop per einde periode		7.153.322	5.665.822
Slotkoers van het aandeel op einde periode	(EUR)	15,90	13,80
Marktkapitalisatie	(KEUR)	113.738	78.188
IFRS NAV per aandeel ⁶	(EUR)	17,99	22,82
Premie/discount ten opzichte van IFRS NAV (einde periode)		-11,60%	-39,52%
EPRA NAV per aandeel ⁷	(EUR)	18,39	23,11
Premie/discount ten opzichte van EPRA NAV (einde periode)		-13,60%	-40,28%

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 gratuïteiten 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 exclusief huren op ontwikkelingspanden) / (Contractuele Huren op jaarbasis vermeerderd met de Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes van ontwikkelingspanden).

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 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. Deze term wordt gebruikt in overeenstemming met de *Best Practices Recommendations* van EPRA.

2. Activiteitenverslag

2.1. Acquisities, desinvesteringen en andere activiteiten in het derde kwartaal van 2019

Verdere afbouw van belangrijke risico's binnen de niet-kern portefeuille door verkopen

In het derde kwartaal van 2019 werden 2 verkopen van panden uit de niet-kern portefeuille gerealiseerd. De eerder aangekondigde verkopen van Diestsestraat 137 in Leuven en Wapper 14-16 in Antwerpen werden in juli gefinaliseerd en dit voor een netto-opbrengst van 7,36 MEUR. Met deze verkopen werd een belangrijk risico op neerwaartse aanpassing van de huurinkomsten en mogelijke leegstand in de toekomst weggenomen.

Daarnaast werden er bindende verkoopovereenkomsten gesloten voor twee panden uit de niet-kern portefeuille (Tongeren, Maastrichtsestraat 48-50 verhuurd aan C&A; en Heist-Op-Den-Berg, Bergstraat 106, verhuurd aan Esprit en Hunkemöller). De bindende verkoopovereenkomsten werden gerealiseerd aan Fair Value, voor een netto-opbrengst van MEUR 4,27.

Na realisatie van deze, en de reeds aangekondigde verkopen, zal Qrf in 2019 een netto opbrengst uit verkopen realiseren van 21,17 MEUR.

Focus op verhuur van leegstaande panden alsook duurzame herverhuur van bestaande contracten

In de tweede helft van 2019 ligt de focus binnen de bestaande portefeuille, op het verhuren van enkele leegstaande kern locaties, namelijk A. Buylstraat 33, Oostende, Schuttershofstraat 53, Antwerpen. Daarnaast is de visie van het nieuw management om met bestaande huurders duurzame huurafspraken te maken.

Verhogen van de operationele efficiëntie door het internaliseren van het vastgoedbeheer

Het technisch en administratief beheer van de portefeuille van Qrf werd sinds de beursintroductie in 2013 uitbesteed aan Quares. Bepaalde contractuele voorwaarden van de overeenkomst werden reeds in januari door de Statutaire Zaakvoerder aangepast, hetgeen onder meer een kostenbesparing van 15% op de geleverde diensten bevat voor 2019.

Op 10 september 2019 werd tussen Quares en Qrf een akkoord bereikt om de contractuele relatie tussen beide partijen per 31 december 2019 definitief te beëindigen voor wat betreft het beheer van de Belgische vastgoedportefeuille.

Qrf zal vanaf 1 januari 2020 het beheer in eigen handen nemen en verwacht hiermee een besparing te realiseren vanaf 2020 van 40% op de huidige beheerskosten van het Belgische vastgoed. Vanaf 2020 zal de beheerskost bijgevolg ook een vaste kost zijn, en niet langer een variabele kostenpost, wat toelaat verdere schaalvoordelen te realiseren bij mogelijke toekomstige uitbreiding van de vastgoedportefeuille. Verder zal er op deze manier een nauwere band met de huurders opgebouwd worden.

2.2. Evolutie van de vastgoedportefeuille tijdens de eerste drie kwartalen van 2019

De **Reële Waarde van de vastgoedportefeuille** bedraagt 261,61 MEUR op 30 september 2019 (ten opzichte van 271,79 MEUR op 31 december 2018), waarvan 85,4% van de panden behoort tot de kernportefeuille. De daling in de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille ten belope van 10,18 MEUR is het gevolg van:

- de inbreng in natura door de familie Vanmoerkerke in januari (+23,80 MEUR),
- de gerealiseerde verkopen van niet-kern panden (-11,46 MEUR);
- de afwaardering op de I-f-I portefeuille als gevolg van de Reset die Qrf doorvoerde (-22,52 MEUR)

Op 30 juni 2019 bedroeg de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille 270,4 MEUR. De daling tijdens het derde kwartaal is het gevolg van enerzijds de in het derde kwartaal gerealiseerde verkopen (reële waarde 8,12 MEUR) en anderzijds een daling van de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille van 0,66 MEUR of een daling van 0,3% tijdens het derde kwartaal.

De **Contractuele Huren op jaarbasis** bedragen 14,96 MEUR op 30 september 2019 (ten opzichte van 15,39 MEUR op 31 december 2018).

Het **Brutohuurrendement** van de portefeuille bedraagt 5,72%.

De **Bezettingsgraad** van de portefeuille, de herontwikkelingsprojecten buiten beschouwing gelaten, kwam op 30 september 2019 uit op 95,86% (ten opzichte van 97,53% op 31 december 2018). De verhoging in leegstand is enerzijds te wijten aan leegstand in de Schuttershofstraat in Antwerpen en het aflopen van een huurgarantie in Oostende, en anderzijds aan de gerealiseerde verkopen.

3. Balans

Het **Eigen vermogen (excl. minderheidsbelangen)** blijft met 128,66 MEUR nagenoeg stabiel (ten opzichte van 129,27 MEUR op 31 december 2018).

De **Schuldgraad** daalt van 52,12% op 31 december 2018 tot 50,81% op 30 september 2019.

De **IFRS NAV per aandeel** daalt met 21,17% van 22,82 EUR op 31 december 2018 tot 17,99 EUR op 30 september 2019. De **EPRA NAV per aandeel** daalt over dezelfde periode met 20,40% van 23,11 EUR tot 18,39 EUR.

4. Financial reporting – EPRA Gold Award

Qrf City Retail heeft voor haar Jaarverslag 2018 voor het derde 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).

5. Buitengewone Algemene Vergadering

De Buitengewone Algemene Vergadering van 7 november keurde het voorstel van de overboeking van onbeschikbare uitgiftepremies naar beschikbare goed teneinde het beoogde bruto dividend over boekjaar 2019 te kunnen verzekeren. De voorgestelde uitkeerbaarstelling van de volgens de statuten niet-uitkeerbare uitgiftepremies, betreft een louter boekhoudkundige overboeking binnen het eigen vermogen. Deze overboeking heeft geen economische impact op de vennootschap en zal geen impact hebben op het bedrag van het eigen vermogen, het aantal uitstaande aandelen, de nettowaarde per aandeel of de schuldgraad. De verschuiving heeft als gevolg dat het niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Art. 617 van het Wetboek van Vennootschappen zal verlagen. Hierdoor wordt extra ruimte gecreëerd om in de toekomst dividend uit te kunnen keren.

De hernieuwing van de machtiging inzake het toegestaan kapitaal werd ook goedgekeurd.

6. Vooruitzichten 2019

Het verwachte EPRA-resultaat voor 2019, tussen de 1,20 – 1,30 EUR per aandeel, alsook het dividend over 2019, minstens 0,80 EUR, worden bevestigd.

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:

William Vanmoerkerke

CEO

Tel.: +32 3 233 52 46

william.vanmoerkerke@qrf.be

Tom Schockaert

CFO

Tel.: +32 3 233 52 46

tom.schockaert@qrf.be

Over Qrf City Retail:

Qrf City Retail is een Belgische openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap (GVV 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. Op 30 september 2019 bestaat de portefeuille uit 50 winkelsites met een totale Reële Waarde van 262 MEUR. Qrf City Retail is sinds december 2013 genoteerd op Euronext Brussel (QRF:BB). Op 30 september 2019 bedraagt de marktkapitalisatie 114 MEUR.

www.qrf.be