

EERSTE KWARTAAL 2019

- Inbreng van 9 winkelpanden op toplocaties in Antwerpen en Oostende voor een investeringswaarde van 23,8 MEUR.¹
- Reële Waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 291,68 MEUR op 31 maart 2019.
- IFRS NAV per aandeel van 21,03 EUR, daling van 7,82% ten opzichte van 31 december 2018, en EPRA NAV per aandeel van 21,38 EUR, daling van 7,50%, dit ten gevolge van nieuw gecreëerde aandelen naar aanleiding van de inbreng.
- Schuldgraad van 48,19%, daling van 3,92%, dankzij de inbreng van de winkelpanden.
- Stabiele bezettingsgraad van 94,76% op 31 maart 2019.
- De nieuwe effectieve leiders (CEO, William Vanmoerkerke en CFO, Tom Schockaert) staan klaar om na de Algemene Vergadering de dagelijkse leiding van Qrf over te nemen

| | | |
|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|
| Bezettingsgraad | Contractuele Huren op jaarbasis | Spreiding van de portefeuille |
| 94,76% | 15,9 MEUR | 90% (binnenstedelijk) 10% (perifeer) |
| Reële Waarde vastgoedportefeuille | NAV per aandeel | Schuldgraad |
| 291,68 MEUR | 21,03EUR (IFRS) 21,38 EUR (EPRA) | 48,19% |

¹ Voor de specifieke details van deze transactie verwijzen we naar Hoofdstuk 5, deel activiteiten na het boekjaar 2018, van het Jaarlijks Financieel Verslag van Qrf City Retail.

1. Kerncijfers

| Geconsolideerde kerncijfers | | 31/03/2019 | 31/12/2018 |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|------------|------------|
| Vastgoedportefeuille | | | |
| Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen ² | (KEUR) | 291.684 | 271.794 |
| Totale bruto oppervlakte | (m ²) | 90.272 | 87.116 |
| Contractuele Huren op jaarbasis ³ | (KEUR) | 15.888 | 15.391 |
| Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes | (KEUR) | 879 | 842 |
| Brutohuurrendement ⁴ | | 5,45% | 5,66% |
| Bezettingsgraad ⁵ | | 94,76% | 94,82% |
| Balans | | | |
| Eigen vermogen (excl. minderheidsbelangen) | (KEUR) | 150.441 | 129.272 |
| Schuldgraad (GVV-wet) ⁶ | | 48,19% | 52,12% |
| Kerncijfers per aandeel | | | |
| Aantal aandelen in omloop per einde periode | | 7.153.322 | 5.665.822 |
| Slotkoers van het aandeel per einde periode | (EUR) | 14,65 | 13,80 |
| Marktkapitalisatie | (KEUR) | 104.796 | 78.188 |
| IFRS NAV per aandeel ⁷ | (EUR) | 21,03 | 22,82 |
| Premie/discount ten opzichte van IFRS NAV (einde periode) | | -30,03% | -39,52% |
| EPRA NAV per aandeel ⁸ | (EUR) | 21,38 | 23,11 |
| Premie/discount ten opzichte van EPRA NAV (einde periode) | | -31,50% | -40,28% |

² Reële Waarde of 'Fair Value' van de vastgoedbeleggingen = de investeringsswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoedgeskundige, waarvan de mutatiekosten zijn afgetrokken. De Reële Waarde stemt overeen met de boekwaarde onder IFRS.

³ 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.

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

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

⁶ 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.

⁷ IFRS NAV per aandeel = *Net Asset Value* of Nettoactiefwaarde per aandeel volgens IFRS.

⁸ EPRA NAV per aandeel = *Net Asset Value* of Nettoactiefwaarde per aandeel volgens de *Best Practises Recommendations* van EPRA.

2. Activiteitenverslag

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

Acquisities en desinvesteringen

Inbreng op 30 januari 2019 van 9 winkelpanden op toplocaties in Antwerpen en Oostende

Op 30 januari 2019 werden door de familie Vanmoerkerke negen binnenstedelijke winkelpanden op toplocaties in Antwerpen en Oostende ingebracht. De locatie van de panden kadert volledig in de strategische visie van Qrf City Retail.

Door deze operatie krijgt Qrf City Retail er nieuwe huurders bij zoals TUI, Footlocker, Lensonline en Boulangerie Paul buiten het fashionsegment. De negen winkelpanden zullen naar verwachting samen 1.178 KEUR Contractuele Huren op jaarbasis genereren.⁹ De totale investeringswaarde van deze winkelpanden bedroeg 23,8 MEUR.¹⁰

De inbrengers (Horizon Retail Investerings WP BVBA en Horizon Retail Investerings DMB NV, twee vennootschappen gecontroleerd door de familie Vanmoerkerke) werden vergoed met 1.487.500 nieuwe aandelen Qrf City Retail aan een uitgifteprijs die contractueel werd vastgesteld aan 16,00 EUR per aandeel. Dat impliceert een premie van 13% ten opzichte van de slotkoers van 14,15 EUR op 30 januari 2019 en een premie van 12% ten opzichte van de gemiddelde slotkoers gedurende de 30 kalenderdagen voorafgaand aan de datum van het persbericht, m.n. 31 januari 2019, waarin deze transactie werd aangekondigd. De nieuwe aandelen zijn gewone aandelen die dezelfde rechten hebben als de bestaande aandelen behoudens dat zij geen recht geven op het dividend voor het boekjaar dat eindigt op 31 december 2018. De nieuwe aandelen delen in het resultaat vanaf 1 januari 2019.

Wijziging van samenstelling Uitvoerend Management team en de Raad van Bestuur

I. De heren William Vanmoerkerke en Francis Vanderhoydonck hebben per 30 januari 2019 de heren Herman Du Bois en Freddy Hoorens vervangen in de Raad van Bestuur van Qrf.

II. Op 19 februari 2019 heeft de Raad van Bestuur beslist William Vanmoerkerke aan te stellen als co-CEO, Effectieve Leider en Vast Vertegenwoordiger van Qrf Management NV. Anneleen Desmyter zal per 21 mei 2019 haar vrijwillig ontslag als CEO, Uitvoerend Bestuurder en Effectieve leider indienen. Ze stond mee aan de wieg van Qrf City Retail en was meer dan 5 jaar CEO.

III. Op 22 april 2019 is Tom Schockaert in dienst getreden als nieuwe CFO en Effectieve Leider van Qrf City Retail. Tom Schockaert zal tevens de functie van Risk Manager en Compliance Officer opnemen.

⁹ Zeven van de negen panden waren op datum van de aankondiging van transactie verhuurd en zullen 908 KEUR Contractuele Huren op jaarbasis genereren. Twee van de negen panden waren op diezelfde datum niet verhuurd. Voor deze twee panden heeft de inbrenger een Huurinkomstengarantie toegekend aan Qrf City Retail voor een periode van 6 maanden per 30 januari 2019 voor een bedrag van 270 KEUR op jaarbasis. Inmiddels werd een huurcontract afgesloten betreffende één van de niet-verhuurde winkelpanden.

¹⁰ De Aanschaffingswaarde van de acquisities voldoet aan de eisen van Artikel 49 § 1 van de GVV-Wet.

Wijziging van de controle van de Statutaire Zaakvoerder en aanpassing Property Management overeenkomst

De familie Vanmoerkerke heeft, samen met de realisatie van voormelde inbreng in natura (aan 13% premie ten opzichte van de beurskoers op 30 januari 2019), 100% van de aandelen in Qrf Management NV, de Statutaire Zaakvoerder van Qrf City Retail, overgenomen van de Quares groep.¹¹

Met de intrede van de familie Vanmoerkerke als referentieaandeelhouder en als overnemer van de Statutaire Zaakvoerder is er dan ook aligering tussen de belangen van de Aandeelhouders en het Management.

Quares Property Management NV en Quares Property & Facility Management BV zijn voortaan geen verbonden vennootschappen meer van Qrf City Retail, maar zullen technische bijstand blijven leveren teneinde een continuïteit van de activiteiten van Qrf City Retail te waarborgen.¹²

In dat kader werden bepaalde contractuele voorwaarden van deze property management overeenkomst aangepast. De nieuwe overeenkomst levert in vergelijking met de vorige property management overeenkomst een kostenbesparing van ca. 15% op voor Qrf.

2.2. Evolutie van de vastgoedportefeuille in het eerste kwartaal van 2019

De Reële Waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 291,68 MEUR op 31 maart 2019 (ten opzichte van 271,79 MEUR op 31 december 2019). Deze stijging in de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille ten belope van 19,89 MEUR is het gevolg van de inbreng in natura hierboven beschreven (23,8 MEUR), een daling genoteerd op de Belgische en Nederlandse portefeuille van resp. 3,04 MEUR (-1,35 %) en 0,37 MEUR (-1,35 %) en een verkoop van een pand gelegen te Bergen (0,50 MEUR).

De Contractuele Huren op jaarbasis bedragen 15,89 MEUR op 31 maart 2019 (ten opzichte van 15,39 MEUR op 31 december 2018).

Het Brutohuurrendement van de portefeuille bedraagt 5,45%.

De Bezettingsgraad van de portefeuille blijft stabiel op 94,76% op 31 maart 2019 (ten opzichte van 94,82% op 31 december 2018). De leegstand is voornamelijk te wijten aan de ontwikkeling van de panden in Leuven (Bondgenotenlaan) en Antwerpen (Century Center).

3. Balans

Het Eigen vermogen (excl. minderheidsbelangen) stijgt met 16,38% tot 150,44 MEUR op 31 maart 2019 (ten opzichte van 129,27 MEUR op 31 december 2018).

De Schuldgraad daalt van 52,12% op 31 december 2018 tot 48,19% op 31 maart 2019.

De IFRS NAV per aandeel daalt met 7,82% van 22,82 EUR op 31 december 2018 tot 21,03 EUR op 31 maart 2019. De EPRA NAV per aandeel daalt over dezelfde periode met 7,50% van 23,11 EUR tot 21,38 EUR.

¹¹ Via haar dochtervennootschappen "Quares REIM Retail NV" en "Quares Holding CVBA" die samen eigenaar waren van 100% van de aandelen van "Qrf Management NV".

¹² Het technisch en administratief beheer van de portefeuille van Qrf City Retail wordt uitbesteed aan Quares Property Management NV (voor de vastgoedportefeuille gelegen in België) en Quares Property & Facility Management BV (voor de vastgoedportefeuille gelegen in Nederland) op grond van een property management overeenkomst.

4. Vooruitzichten 2019

Optimalisatie van de bestaande portefeuille

Het nieuw management van Qrf maakt prioriteit van mogelijke efficiënties en optimalisaties op portefeuille-niveau te identificeren en uit te voeren. Hierbij staat centraal dat Qrf de ambitie heeft om duurzame huur-niveaus af te spreken met haar huurders teneinde op lange termijn de waarde te kunnen bestendigen.

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 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
anneleen.desmyter@qrf.be

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 gereguleerde 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 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 2019 bestaat de portefeuille uit 53 winkelsites met een totale Reële Waarde van 292 MEUR.

Qrf City Retail is sinds december 2013 genoteerd op Euronext Brussel (QRF:BB). Op 31 maart 2019 bedraagt de marktkapitalisatie 105 MEUR.

www.qrf.be