



J AARRESULTATEN 2018



PME LEGEND
AMERICAN CLASSIC

De Dames
Humaniora
Tel. 0322
Lange Herestraat 18

SAMEN SCHOOL MAKEN

De Dame
KLEUTERSCH
LAGERE S
SFG

ANTWERPEN- MEIR 107

1. QRF CITY RETAIL

1.1 OVERZICHT 2018

PER 31 DECEMBER 2018

- **Stijging van het EPRA-resultaat** met 3,2% tot 8,60 MEUR (1,52 EUR per aandeel).
- **Permanente focus op** binnenstedelijk winkelvastgoed op de beste locaties in de top-steden van België en Nederland.
- **Hoge concentratie** van kwalitatief binnenstedelijk winkelvastgoed in de portefeuille (89% binnenstedelijk winkelvastgoed).
- **Reële Waarde van de portefeuille van 271,79 MEUR**, waarvan 90% gesitueerd in België en 10% in Nederland.
- **Hoge diversificatiegraad**, zowel wat betreft locatie, tegenpartijen als retailsectoren.
- **Consequente uitvoering van de desinvesteringstrategie** door de verkoop van 4 panden gelegen te Sint-Niklaas, Oostende, Marche-en-Famenne en Mons voor een netto verkoopprijs van ongeveer 8 MEUR.
- **Hoge Bezettingsgraad** van ongeveer 95%.
- **Daling van de Schuldgraad** naar 52,12% (47,9% per 31 januari 2019)¹.
- **5 jaar op rij een bruto dividendrendement van ca. 5%** (t.o.v. slotkoers einde boekjaar)*.
- **Actieve asset management strategie**, met oog voor opportuniteiten binnen de eigen portefeuille.
- **Dynamisch team** met hands-on mentaliteit en marktvoeling.

* Voor boekjaar 2018 nog goed te keuren door de algemene vergadering van 21 mei 2019.

2. TERUG- EN VOORUITBLIK

In 2018 heeft Qrf City Retail haar strategie van 'Rebalancing for future growth' uitgevoerd. De uitvoering van deze strategie heeft tot gevolg gehad dat de portefeuille en de vennootschap voor het 5de jaar op rij geoptimaliseerd werden:

- **de Schuldgraad over 2018 is afgenomen** tot 52,12% (en zelfs tot 47,9% per 31 januari 2019);
- **de algemene robuustheid van de portefeuille is toegenomen**, mede dankzij de verkoop van 4 panden voor een netto-verkoopprijs van ongeveer 8 MEUR;
- er werd een **versterking van het eigen vermogen aangekondigd voor een bedrag van 23,8 MEUR**, waardoor Qrf City Retail weerbaarder wordt²;
- een **hoge bezettingsgraad van 94,82%** werd gehandhaafd, rekening houdend dat in 2018 een aantal units strategisch leeg stonden in het kader van optimalisatiewerken of ontwikkelingsopportuniteiten;
- er werd beslist aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders de uitkering van een conservatief bruto dividend van 0,80 EUR per aandeel voor te stellen, wat neerkomt op een **bruto dividendrendement van 5,8%** (op basis van de slotkoers per 31 december 2018). Hiermee bevestigt Qrf City Retail het vertrouwen in de toekomst. Dit komt neer op een uitkeringsgraad van 52,7%, waardoor Qrf City Retail haar **reserves verder optimaliseert**.

Voor 2019 blijft Qrf City Retail focussen op:

- **het optimaliseren van de winkelvastgoedportefeuille**, zodat deze de beste marktpositie inneemt om aan de noden van retailers te voldoen;
- **opportunistische investeringen** én de verdere afbouw van niet-strategische locaties via een consequente **desinvesteringsstrategie**;
- **dynamisch asset management**, als hoeksteen van de portefeuille. Hierbij analyseren en activeren we opportuniteiten binnen de eigen portefeuille om waarde te creëren;
- **de financiële basis van het bedrijf verder versterken**. We focussen daarbij op het verder afbouwen van de Schuldgraad en het verder aansterken van de Reserves.

Qrf City Retail bevestigt haar geloof in de toekomst van de binnenstad en binnenstedelijk winkelvastgoed. Voornamelijk experts wereldwijd berekenen dat het halo-effect van e-commerce (d.w.z. de impact die lokale fysieke winkels hebben als aanjager van online verkopen) tussen de 20% tot 40% uitmaken van de totale economische waarde van een winkel.

Qrf City Retail zet daarom in op optimalisatie en versterking van haar vastgoedportefeuille, zodat we de beste partij zijn om aan de toekomstige vraag van retailers te beantwoorden en hun bezoekers dé beste ervaring hebben in en rondom onze winkelpanden.

3. OPERATIONELE ACTIVITEITEN

3.1 TIJDENS HET BOEKJAAR 2018

3.1.1. DESINVESTERINGEN

Naast het inzetten op haar groeistrategie in binnenstedelijk winkelvastgoed en haar actieve beheersstrategie, werkt Qrf City Retail op opportunistische wijze aan het verkopen van niet-strategische panden om zo de gemiddelde kwaliteit van de portefeuille te verhogen.

In 2018 heeft Qrf City Retail 3 niet-strategische panden verkocht gelegen te Sint-Niklaas (Stationsstraat 39), Marche-en-Famenne (Rue Du Parc Industriel 8) en Bergen

(Grand Rue 5). Daarnaast werd bijkomend een pand gelegen te Oostende (Adolf Buylstraat 36) opportunistisch verkocht. Samen zijn deze desinvesteringen goed voor een totale nettoverkoop prijs (na aftrek van registratierechten en andere overdrachtskosten) van ongeveer 8 MEUR.

De gezamenlijke netto verkoopprijs van de 4 panden lag 3,2% boven de laatste Reële Waarde zoals geschat door de onafhankelijke vastgoedschatter.

Datum	Desinvestering van	Gelegen te	Contractuele huren op jaarbasis	Netto-verkoop-prijs
16 april 2018	Een winkelpand	Sint-Niklaas (Stationsstraat 39)	Leegstand ³	675 KEUR
16 oktober 2018	Een winkelsite	Marche-en-Famenne (Rue du Parc Industriel 8)	251 KEUR	4.400 KEUR
13 december 2018	Een winkelpand	Oostende (Adolf Buylstraat 36)	174 KEUR	2.625 KEUR
27 december 2018	Een winkelpand	Bergen (Grand Rue 5)	24 KEUR	290 KEUR

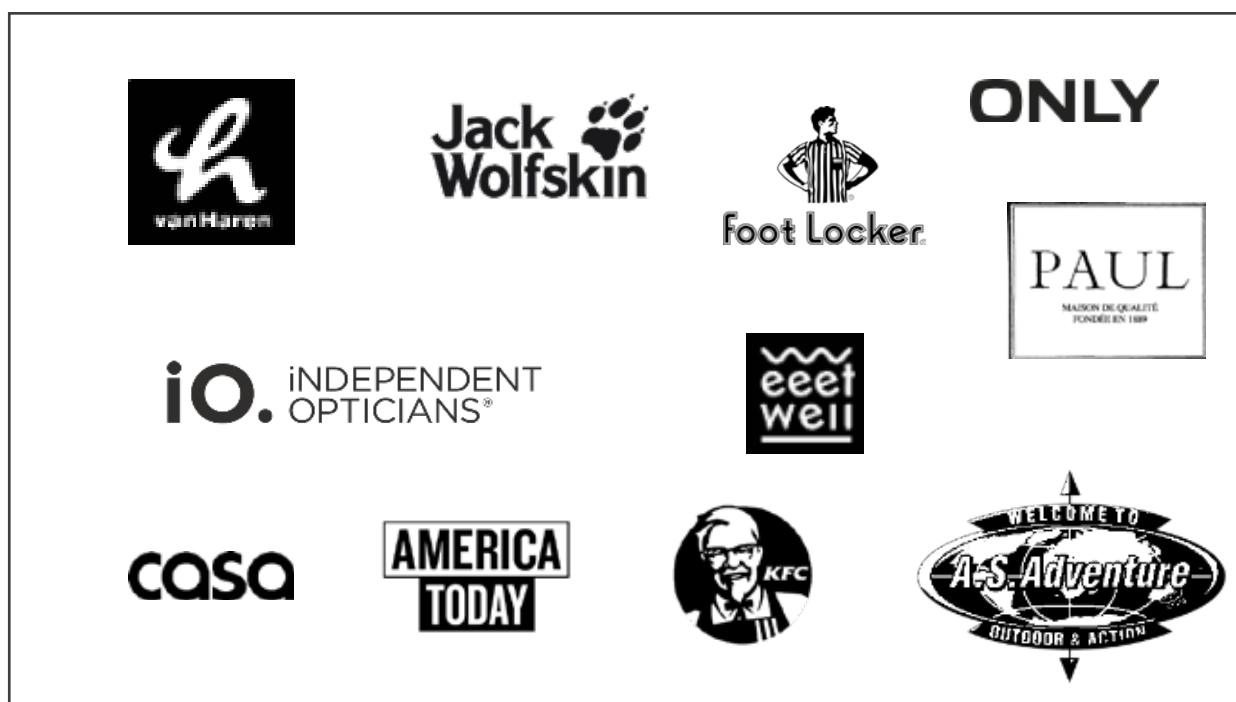
3.1.2. DYNAMISCH ASSET MANAGEMENT

Qrf City Retail heeft ook het afgelopen boekjaar ingezet op actief asset management door:

- **een actieve herverhuurstrategie**, waarbij een vinger aan de pols wordt gehouden bij de meest expansieve ketens én wordt gestreefd naar diversificatie en stabiliteit binnen de portefeuille;
- **een herontwikkelings- en renovatiepolitiek gericht op waardecreatie**, waarbij ongebruikte oppervlakte wordt gerentabiliseerd, bouwstructuren homogeen worden gemaakt zodat ze bruikbaar zijn door de meeste retailconcepten, en dit gecombineerd met duurzame energieprestaties en een unieke geveluitstraling;
- **het tegengaan en vermijden van leegstand en leegstandsbelasting** door pop-up concepten aan te trekken;
- **het verder uitbouwen van relevante contacten** met 'decision makers' binnen de retailwereld.

Dankzij het consequent uitvoeren van deze strategie heeft Qrf City Retail de afgelopen jaren verschillende sterke (inter)nationale retailers in haar portefeuille mogen verwelkomen. Daarnaast werden verschillende pop-up concepten gelanceerd, waardoor Qrf City Retail naast het waardebehoud van haar portefeuille ook een maatschappelijke bijdrage levert aan de binnenstad.

NIEUWE HUURDERS IN ONZE PORTEFEUILLE SINDS 2017



In 2018 heeft Qrf City Retail bovendien de flagshipstore van vanHaren Schoenen in Mechelen mogen verwelkomen. Hierdoor werden de voorheen onverhuurde boven-

verdiepingen gerentabiliseerd. Bovendien werd de volledige gevel gerenoveerd.



Daarnaast werden verschillende panden en sites geoptimaliseerd, waaronder de gevel van Adolf Buylstraat 1A (Oostende), de hernieuwing van het dak en technische installaties van een aantal panden in Boncel-

les, Luik en Tongeren, het herverhuurbaar maken van een luxe-appartement gelegen Wapper 14-16 (Antwerpen) en de verdere optimalisatie van een baanwinkelpark in Huy.



3.2 NA AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR 2018

3.2.1. ACQUISITIES

Tijdens het boekjaar 2018 heeft Qrf City Retail aangekondigd haar acquisitiestrategie in 2019 verder te zetten met binnenstedelijke aankopen in Antwerpen en Oostende, belangrijke Belgische winkelsteden, via een inbreng in natura (aan 13% premie ten opzichte van de beurskoers op 30 januari 2019) door de familie Vanmoerkerke van negen winkelpanden op toplocaties in beide steden.⁴

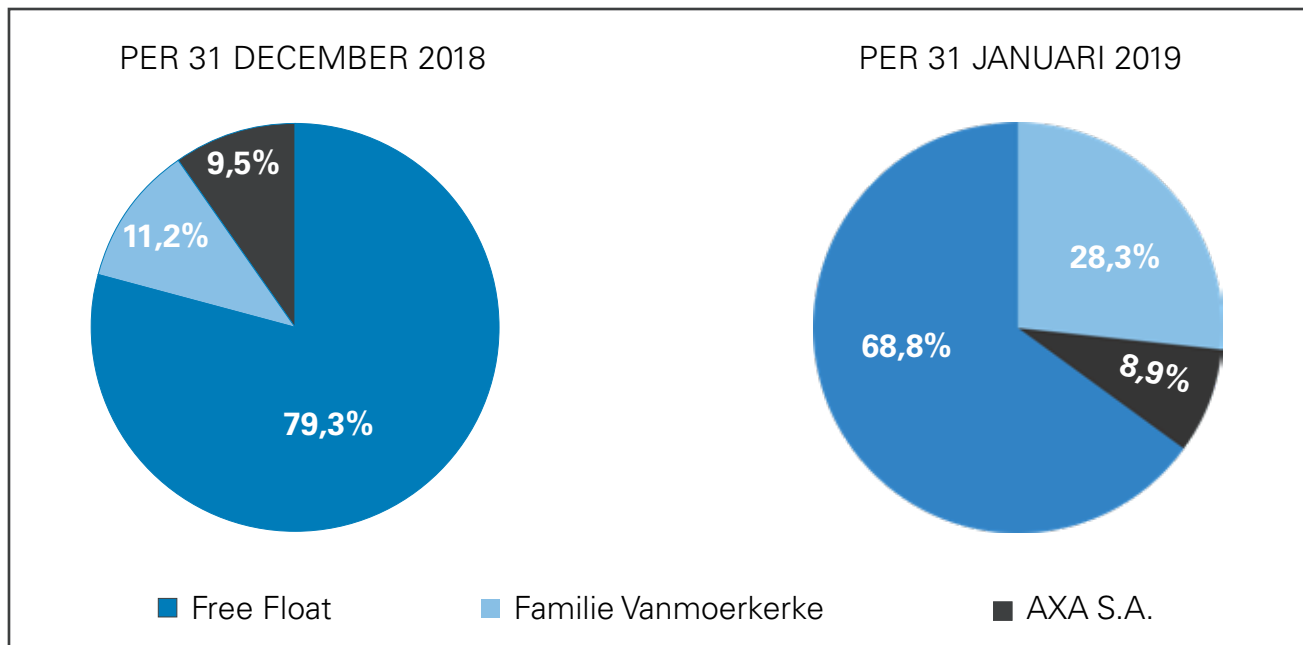
De locatie van de panden kadert volledig in de strategische visie van Qrf City Retail. Deze transactie werd afgerond op 30 januari 2019.

Door deze operatie krijgt Qrf City Retail er verschillende nieuwe huurders bij zoals TUI, Footlocker, Lensonline en Boulangerie Paul, buiten het fashion segment. Dit betekent een verdere diversificatie van de portefeuille naar minder e-commerce gevoelige activiteiten.

De negen winkelpanden zullen samen 1.178 KEUR Contractuele Huren op jaarbasis genereren.⁵ De totale investeringswaarde van deze winkelpanden bedraagt 23,8 MEUR.⁶



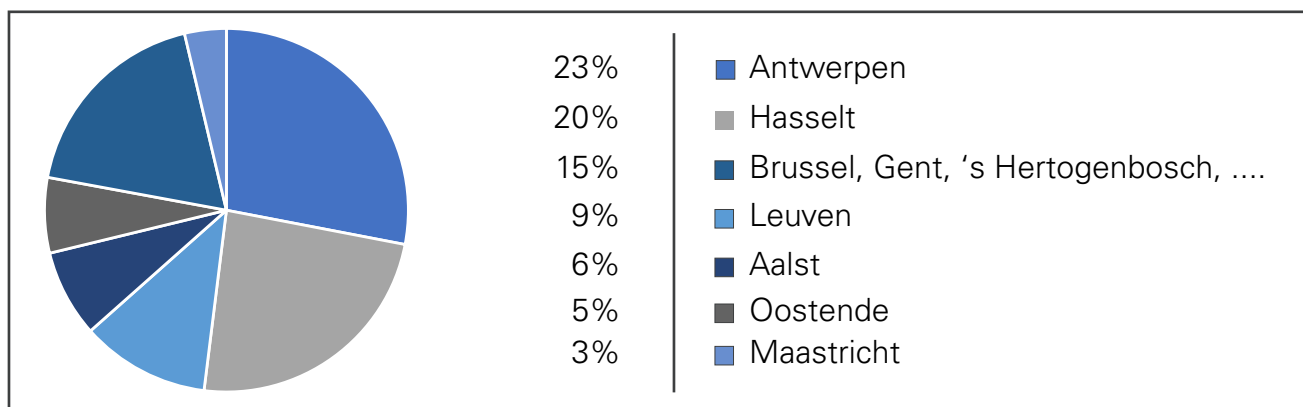
Door bovenvermelde transactie is de aandeelhoudersstructuur van Qrf Comm. VA als volgt geëvolueerd:



Mede door deze transactie is Qrf City Retail er de afgelopen jaren in geslaagd het gewicht van gebouwen in secundaire steden binnen haar portefeuille af te bouwen. De meest prominente winkelstad van België, Antwerpen, neemt een dominante positie binnen de portefeuille van Qrf City Retail in.

Meer dan 75% van de totale vastgoedportefeuille van Qrf City Retail 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).

SPREIDING PER STAD PER 31 JANUARI 2019



3.2.2. WIJZIGING VAN SAMENSTELLING UITVOEREND MANAGEMENTTEAM EN DE RAAD VAN BESTUUR

I. De Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder van Qrf City Retail heeft op 5 december 2018 aangekondigd dat de heer Preben Bruggeman, CFO (Chief Financial Officer) en Effectieve Leider, beslist heeft de onderneming te verlaten om een nieuwe professionele uitdaging aan te gaan.

Qrf City Retail heeft ondertussen reeds de zoektocht opgestart naar een nieuwe CFO. Het huidig financieel team en de CEO, Anneleen Desmyter, hebben de lopende werkzaamheden voorlopig overgenomen.

II. 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.

III. 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, onder voorbehoud van goedkeuring door de FSMA.

William Vanmoerkerke behaalde zijn Master Toegepaste Economische Wetenschappen aan de Universiteit van Gent, een Master in Marketing Management aan de Vlerick Leuven Gent Management School en een Master of Business Administration aan de New York University. Hij startte zijn carrière bij eBay als Segment Manager. In 2008 ging hij aan de slag als consultant bij Roland Berger Strategy Consultants, om vervolgens in 2012 deze functie verder te zetten bij The Boston Consulting Group. In 2013 zette hij zijn carrière voort als Senior Director Strategy & Business Development bij Elsevier Inc.

Mits goedkeuring door de FSMA zal hij deze functie samen met huidig CEO Anneleen Desmyter uitvoeren tot aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 21 mei 2019.

IV. Anneleen Desmyter zal per 21 mei 2019 haar ontslag als CEO en Effectieve leider indienen.

Ze stond mee aan de wieg van Qrf City Retail en was meer dan 5 jaar CEO. Haar vrijwillig vertrek kadert in de verkoop van Qrf Management NV, de Statutaire Zaakvoerder van Qrf City Retail, door de Quares Groep, waarvan Anneleen Desmyter mede-vennoot is.



Francis Vanderhoydonck



William Vanmoerkerke

3.2.3. WIJZIGING VAN CONTROLE VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER EN AANPAS-SING PROPERTY MANAGEMENT OVER-EENKOMST

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.⁷

Met de intrede van de familie Vanmoerkerke als referentieaandeelhouder en als overnemer van de Statutaire Zaakvoerder is er dan ook verdere 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.⁸

In dat kader werden bepaalde contractuele voorwaarden van deze property management overeenkomst aangepast.



De nieuwe Raad van Bestuur van Qrf City Retail per 30 januari 2019.

Van links naar rechts: William Vanmoerkerke, Jan Brouwers, Francis Vanderhoydonck, Anneleen Desmyter, Inge Boets, Frank De Moor

4. FINANCIËLE RESULTATEN 2018

Het boekjaar 2018 heeft betrekking op de periode van 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018.

Geconsolideerde kerncijfers		2018	2017
Vastgoedportefeuille			
Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen ⁹	(KEUR)	271.794	287.404
Totale bruto oppervlakte	(m ²)	87.116	91.573
Contractuele Huren op jaarbasis ¹⁰	(KEUR)	15.391	16.025
Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes	(KEUR)	842	417
Brutohuurrendement ¹¹		5,66%	5,58%
Bezettingsgraad ¹²		94,82%	97,47%
Resultatenrekening			
Netto huurresultaat	(KEUR)	15.441	14.940
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	(KEUR)	11.930	11.726
Operationele marge ¹³		77,3%	78,5%
Portefeuilleresultaat	(KEUR)	-7.100	-3.605
Financieel resultaat	(KEUR)	-4.045	-2.952
Belastingen	(KEUR)	-145	-412
Netto resultaat (aandeel groep)	(KEUR)	607	4.766
Correctie Portefeuilleresultaat	(KEUR)	7.100	3.605
Correctie Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve rente-indekkingen - IAS 39)	(KEUR)	936	-40
Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	(KEUR)	-44	0
EPRA resultaat ¹⁴	(KEUR)	8.599	8.332
Balans			
Eigen vermogen (excl. minderheidsbelangen)	(KEUR)	129.272	134.710
Schuldgraad (GVV-wet) ¹⁵		52,12%	52,69%

Geconsolideerde kerncijfers		2018	2017
Kerncijfers per aandeel			
Aantal aandelen in omloop per einde periode		5.665.822	5.665.822
Gewogen gemiddeld aantal aandelen ¹⁶		5.665.822	5.224.997
Netto resultaat per aandeel	(EUR)	0,11	0,91
EPRA resultaat per aandeel	(EUR)	1,52	1,59
Bruto dividend per aandeel	(EUR)	0,80	1,35
Uitkeringsgraad ¹⁷		52,7%	84,7%
Bruto dividendrendement (op slotkoers einde boekjaar)		5,8%	5,5%
Slotkoers van het aandeel op einde boekjaar	(EUR)	13,80	24,38
IFRS NAV per aandeel ¹⁸	(EUR)	22,82	23,78
Premie/discount ten opzichte van IFRS NAV (einde boekjaar)		-39,5%	2,5%
EPRA NAV per aandeel (EPRA) ¹⁹	(EUR)	23,11	24,12
Premie/discount ten opzichte van EPRA NAV (eindeboekjaar)		-40,3%	1,1%

4.1 RESULTATEN

Het netto huurresultaat is met 3,4% gestegen van 14,94 MEUR in 2017 naar 15,44 MEUR in 2018. Deze stijging is vooral toe te schrijven aan de volledige bijdrage in 2018 van panden die Qrf City Retail in 2017 heeft aangekocht.

De operationele marge is gedaald van 78,5% in 2017 tot 77,3% in 2018.

Het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille is toegenomen met 1,7% van 11,73 MEUR in 2017 tot 11,93 MEUR in 2018.

Het portefeuilleresultaat over 2018 bedraagt -7,1 MEUR en bestaat uit:

- een positief resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen ten belope van 0,25 MEUR (gerealiseerd op de verkoop van de panden gelegen te Sint-Niklaas, Marche-en-Famenne, Bergen en Oostende); en
- negatieve variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen voor een bedrag van 7,35 MEUR.

Deze negatieve variaties in de Reële Waarde kunnen worden opgesplitst in:

- een negatieve evolutie van de Reële Waarde van de bestaande portefeuille in België (-3,3%); en
- een positieve evolutie van de Reële Waarde van de bestaande portefeuille in Nederland (+0,7%).

Het financieel resultaat bedraagt -4,05 MEUR in 2018 (ten opzichte van -2,95 MEUR in 2017). De **netto interestkosten** zijn gedaald van 2,90 MEUR in 2017 naar 2,85 MEUR in 2018. Deze daling is toe te schrijven aan een daling van de opgenomen kredietlijnen, gecombineerd met een daling van de Gemiddelde Financieringskost naar 1,91% (ten opzichte van 2,07% in 2017). Qrf City Retail heeft in de resultatenrekening van 2018 een negatieve variatie opgetekend in de Reële Waarde van financiële activa en passiva van 0,94 MEUR.

Het Netto resultaat (aandeel groep) is gedaald van 4,77 MEUR in 2017 naar 0,61 MEUR in 2018, hetzij van 0,91 EUR per aandeel in 2017 naar 0,11 EUR per aandeel in 2018.

Na correctie voor het portefeuilleresultaat (-7,1 MEUR) en de variatie in de Reële Waarde van financiële activa en passiva (-0,94 MEUR) tekent Qrf City Retail een stijging op van het **EPRA resultaat** van 3,2% tot 8,60 MEUR in 2018 (ten opzichte van 8,33 MEUR in 2017). Het **EPRA resultaat per aandeel** daalt licht tot 1,52 EUR in 2018 (-4,8% ten opzichte van 2017).

Op grond van artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen, berekend in overeenstemming met Hoofdstuk 4 van bijlage C van het GVV-KB, bedroeg het uitkeerbare eigen vermogen 6.779 KEUR op 31 december 2018 en voldoet ze aan de wettelijke voorwaarden om dividend uit te keren.

Door het afbouwen van haar nettoschuldencelast in 2018, is Qrf City Retail op grond van artikel 13 van het GVV-KB evenwel niet verplicht om een dividend uit te keren.

Met het oog op het verder versterken van de balans van de vennootschap, heeft de Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder besloten om een conservatieve dividenduitkering voor te stellen van in totaal 4.532 KEUR, m.n. 0,80 EUR per aandeel, aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders. Dit weerspiegelt een uitkeringsgraad van 52,7%.

4.2 BALANS

Op 31 december 2018 bedraagt de **Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen** 271,79 MEUR, ten opzichte van 287,40 MEUR op 31 december 2017, een daling van 5,4%, als gevolg van de desinvesteringen in 2018 en de variaties in de Reële Waarde van de bestaande portefeuille.

Globaal wordt de portefeuille door de vastgoeddeskundige gewaardeerd aan een Brutohuurrendement van 5,66%.

Het **eigen vermogen van de groep**, i.e. exclusief minderheidsbelangen, daalde met 4,0% van 134,71 MEUR op 31 december 2017 tot 129,27 MEUR op 31 december 2018.

Het aantal uitstaande aandelen bleef gelijk met 5.665.822 per 31 december 2018. De **IFRS NAV per aandeel** is gedaald met 4,0% van 23,78 EUR op 31 december 2017 tot 22,82 EUR op 31 december 2018. De **EPRA NAV per aandeel** daalde met 4,2% van 24,12 EUR tot 23,11 EUR over dezelfde periode.

De **Schuldgraad** is gedaald tot 52,12% op 31 december 2018 (ten opzichte van 52,69% op 31 december 2017).

4.3 FINANCIERINGSSTRUCTUUR

Op 31 december 2018 heeft Qrf City Retail 141,0 MEUR financiële schulden die bestaan uit:

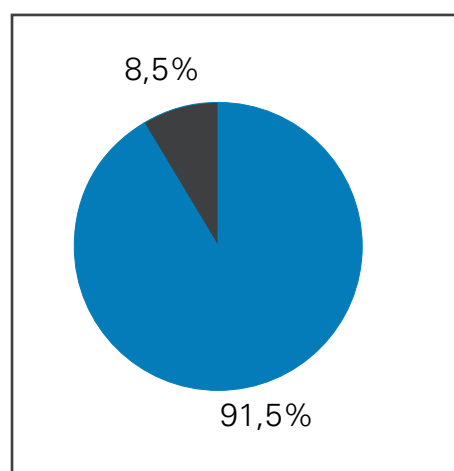
- **Bilaterale kredietlijnen** opgenomen voor een bedrag van 129 MEUR. De opgenomen bilaterale kredietlijnen zijn afgesloten met 7 verschillende financiële instellingen met goed gespreide vervaldagen tussen 2020 en 2026. De gewogen gemiddelde resterende looptijd bedraagt 4,7 jaar.
- **Commercial Paper** (thesauriebewijzen) voor een bedrag van 12 MEUR. Het volledige bedrag aan uitstaande korte termijn thesauriebewijzen wordt gedekt door beschikbare lange termijn kredietlijnen (*back-up lines*).

Qrf City Retail beschikt op 31 december 2018 over 169 MEUR kredietlijnen. Het niet-opgenomen gedeelte van de beschikbare kredietlijnen bedraagt 40 MEUR.

De Gemiddelde Financieringskost bedraagt 1,91% in 2018 (ten opzichte van 2,07% in 2017).

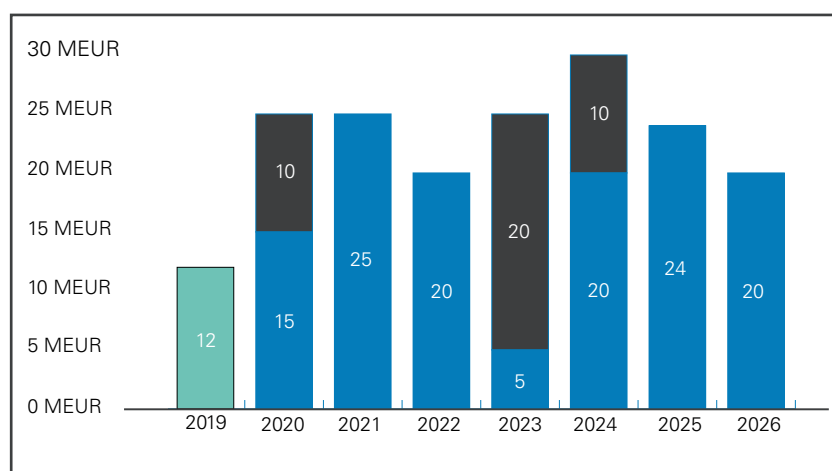
Op 31 december 2018 is de samenstelling van de financiële schulden als volgt:

SAMENSTELLING FINANCIËLE SCHULDEN OP 31 DECEMBER 2018



- Commercial Paper
- Opgenomen kredieten

VERVALDAGEN VAN DE OPGENOMEN EN NIET OPGENOMEN KREDIETLIJNEN



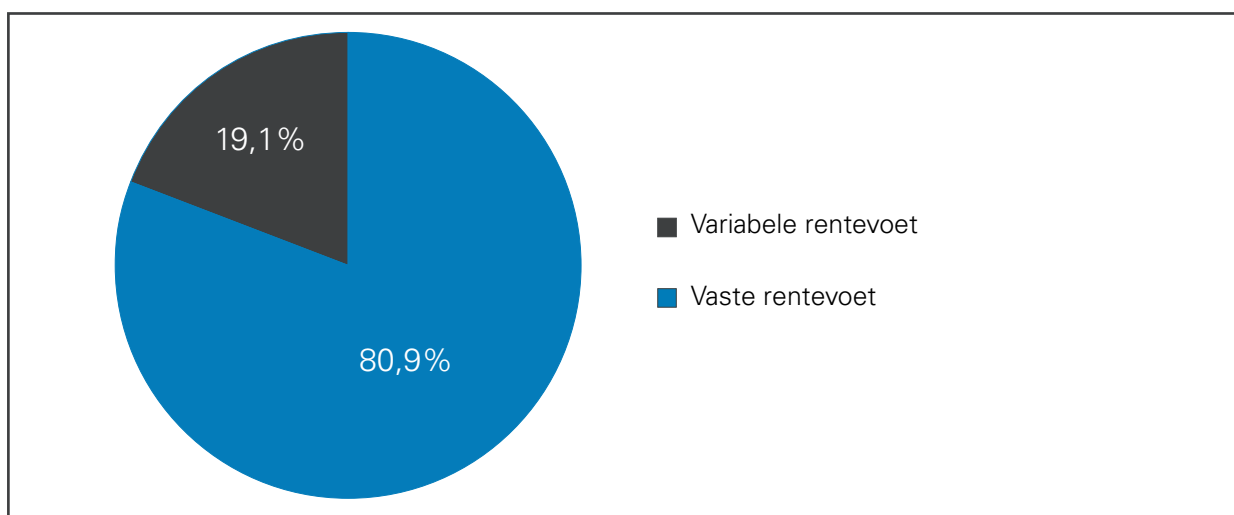
- Vervaldagen opgenomen kredietlijnen
- Vervaldagen beschikbare kredietlijnen
- Vervaldagen Commercial Paper

Op 31 december 2018 hadden de financiële schulden (totaal van opgenomen kredietlijnen en uitstaande thesauriebewijzen) voor 80,9% (hetzij ten belope van 114 MEUR) een vaste interestvoet, onder meer door gebruik te maken van Interest Rate Swaps als indekkingsinstrument. De vaste rentevoeten hebben een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 4,3 jaar.

De totale waarde van de indekkingen op afsluitdatum was negatief voor een bedrag van 1,57 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



5. FINANCIËLE RAPPORTERING - EPRA GOLD AWARD

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).



6. FINANCIËLE KALENDER 2019

19

APRIL 2019

publicatie jaarverslag boekjaar 2018

08

MEI 2019

publicatie update 1ste kwartaal 2019

21

MEI 2019

algemene vergadering van aandeelhouders

22

MEI 2019

dividend 2018 (ex-date)

23

MEI 2019

dividend 2018 (record date)

24

MEI 2019

dividend 2018 (payment date)

21

AUGUSTUS 2019

publicatie halfjaarresultaten en halfjaarverslag 2019

13

NOVEMBER 2019

publicatie update 3de kwartaal 2019

EINDNOTEN

- 1 De daling tot 47,9% werd berekend op basis van de cijfers per 31 december 2018.
- 2 Per 30 januari 2019 doorgevoerd dankzij de inbrengtransactie door de familie Vanmoerkerke (zie ook 3.2).
- 3 De Geschatte Huurwaarde op Jaarbasis bedroeg 50 KEUR per 31/03/2018.
- 4 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 dit persbericht. 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.
- 5 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 voor een bedrag van 270 KEUR op jaarbasis. Inmiddels werd een huurcontract afgesloten betreffende één van de niet-verhuurde winkelpanden.
- 6 De Aanschaffingswaarde van de acquisities voldoet aan de eisen van artikel 49 § 1 van de GVV-Wet.
- 7 Via haar dochtervennootschappen "Quares REIM Retail NV" en "Quares Holding CVBA" die samen eigenaar zijn van 100% van de aandelen van "Qrf Management NV".
- 8 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.
- 9 Reële Waarde of 'Fair Value' van de vastgoedbeleggingen is de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige, waarvan de mutatiekosten zijn afgetrokken. De Reële Waarde stemt overeen met de boekwaarde onder IFRS.
- 10 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.
- 11 Brutohuurrendement = (Contractuele Huren op jaarbasis) / (Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen).
- 12 Bezettingsgraad = (Contractuele Huren op jaarbasis) / (Contractuele Huren op jaarbasis vermeerderd met de Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes).
- 13 Operationele marge = (Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille) / (Netto huurrendering).
- 14 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.
- 15 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.
- 16 Aandelen worden pro-rata temporis meegerekend vanaf het moment van uitgifte. Het moment van uitgifte kan verschillen van het moment van winstdeelname.
- 17 Uitkeringsgraad = (Bruto dividend per aandeel) / (EPRA resultaat per aandeel).
- 18 IFRS NAV per aandeel = Net Asset Value of Nettoactiefwaarde per aandeel volgens de Best Practise Recommendations van EPRA.
- 19 EPRA NAV per aandeel = Net Asset Value of Nettoactiefwaarde per aandeel volgens de Best Practise Recommendations van EPRA.

GERRY WEBER



GENT- LANGE MUNT 61-63

BIJLAGE 1: FINANCIËEL OVERZICHT*

I. STAAT VAN HET GECONSOLIDEERDE RESULTAAT

A. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

cijfers in duizenden EUR		31/12/2018	31/12/2017
(+)	I. Huurinkomsten	15.529	14.949
(+)	II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
(+/-)	III. Met verhuur verbonden kosten	-88	-10
NETTO HUURRESULTAAT		15.441	14.940
(+)	IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
(+)	V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.077	1.178
(-)	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	-1.184	-1.213
(+/-)	VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	0
VASTGOEDRESULTAAT		15.334	14.905
(-)	IX. Technische kosten	-330	-289
(-)	X. Commerciële kosten	-174	-155
(-)	XI. Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-154	-164
(-)	XII. Beheerskosten van het vastgoed	-570	-546
(-)	XIII. Andere vastgoedkosten	0	0
VASTGOEDKOSTEN		-1.228	-1.155
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		14.107	13.750
(-)	XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-2.184	-2.026
(+/-)	XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	8	1

* Uitgangspunten cijfers 31 december 2018 : De financiële informatie betreffende de periode eindigend op 31 december 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 2018. De gepubliceerde cijfers in onderhavig jaarlijks verslag betreffen geconsolideerde cijfers; conform de wetgeving terzake worden de deelnemingen en dochtervennootschappen geconsolideerd.

OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		11.930	11.726
(+/-)	XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	249	466
(+/-)	XVII. Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
(+/-)	XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-7.349	-4.071
(+/-)	XIX. Ander portefeuilleresultaat	0	0
PORTEFEUILLERESULTAAT		-7.100	-3.605
OPERATIONEEL RESULTAAT		4.830	8.120
(+)	XX. Financiële inkomsten	0	10
(-)	XXI. Netto interestkosten	-2.851	-2.902
(-)	XXII. Andere financiële kosten	-258	-100
(+/-)	XXIII. Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva	-936	40
FINANCIEEL RESULTAAT		-4.045	-2.952
(+)	XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		785	5.169
(+/-)	XXV. Vennootschapsbelasting	-145	-412
(+/-)	XXVI. Exit taks	0	0
BELASTINGEN		-145	-412
NETTO RESULTAAT		641	4.756
TOEREKENBAAR AAN:			
Aandeelhouders van de groep		608	4.766
Minderheidsbelangen		33	-10
COMPONENTEN VAN HET NETTO RESULTAAT - AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP:			
NETTO RESULTAAT (AANDEEL GROEP)		608	4.766
Correctie voor resultaat op de portefeuille		7.100	3.605
Correctie voor variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva		936	-40
Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen		-44	0
EPRA RESULTAAT*		8.600	8.332

* Het EPRA resultaat is het Netto resultaat (aandeel groep) met uitsluiting van het portefeuilleresultaat, de variaties in de reële waarde van de niet effectieve rente-indekkingen en EPRA Wijzigingen met betrekking tot uitgestelde belastingen

B. STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (STATEMENT OF OTHER COMPREHENSIVE INCOME)

cijfers in duizenden EUR	31/12/2018	31/12/2017
I. NETTO RESULTAAT	641	4.756

II. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT	0	0
---	----------	----------

(+/-)	B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
-------	--	---	---

GLOBAAL RESULTAAT	641	4.756
--------------------------	------------	--------------

TOEREKENBAAR AAN:

Aandeelhouders van de groep	608	4.766
Minderheidsbelangen	33	-10

II. RESULTAAT PER AANDEEL

cijfers in EUR	31/12/2018	31/12/2017
Aantal gewone aandelen in omloop op einde van het boekjaar	5.665.822	5.665.822
Gewogen gemiddeld aantal aandelen gedurende het boekjaar	5.665.822	5.224.997
NETTO RESULTAAT PER GEWOON AANDEEL - AANDEEL GROEP (IN EUR)	0,11	0,91

VERWATERD NETTO RESULTAAT PER AANDEEL - AANDEEL GROEP (IN EUR)	0,11	0,91
---	-------------	-------------

III. GECONSOLIDEERDE BALANS

A. ACTIVA

cijfers in duizenden EUR		31/12/2018	31/12/2017
I. VASTE ACTIVA		271.825	287.452
A	Goodwill	0	0
B	Immateriële vaste activa	0	0
C	Vastgoedbeleggingen	271.794	287.404
D	Andere materiële vaste activa	32	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
II. VLOTTENDE ACTIVA		3.871	3.870
A	Activa bestemd voor verkoop	0	0
B	Financiële vlottende activa	0	0
C	Vorderingen financiële leasing	0	0
D	Handelsvorderingen	372	629
E	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.126	513
F	Kas en kasequivalenten	2.180	2.577
G	Overlopende rekeningen - activa	192	152
TOTAAL ACTIVA		275.696	291.322

B. PASSIVA

cijfers in duizenden EUR		31/12/2018	31/12/2017
EIGEN VERMOGEN		129.572	134.978
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	129.272	134.710
A	Kapitaal	131.572	131.572
	a. Geplaatst kapitaal	131.724	131.724
	b. Kosten kapitaalverhoging	-152	-152
B	Uitgiftepremies	1.496	1.496
C	Reserves	-4.405	-3.124
D	Nettoresultaat van het boekjaar	608	4.766
II.	Minderheidsbelangen	300	267
VERPLICHTINGEN		146.124	156.344
I.	Langlopende verplichtingen	130.781	126.456
A	Voorzieningen	0	0
B	Langlopende financiële schulden	128.928	124.434
	a. Kredietinstellingen	128.928	124.434
	b. Financiële leasing	0	0
	c. Andere	0	0
C	Andere langlopende financiële verplichtingen	1.567	1.639
D	Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E	Andere langlopende verplichtingen	105	113
F	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	181	270
	a. Exit taks	0	0
	b. Andere	181	270

II.	Kortlopende verplichtingen	15.343	29.888
A	Voorzieningen	0	0
B	Kortlopende financiële schulden	12.000	24.994
	a. Kredietinstellingen	0	0
	b. Financiële leasing	0	0
	c. Andere	0	0
C	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	174
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	1.325	2.640
	a. Exit taks	0	0
	b. Andere	1.325	2.640
E	Andere kortlopende verplichtingen	1.324	1.327
F	Overlopende rekeningen	694	753
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		275.696	291.322

IV. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

cijfers in duizenden EUR	31/12/2018	31/12/2017
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN PERIODE	2.577	7.005
1. KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN	7.448	1.115
Netto resultaat	640	4.756
Niet-betalde Intresten en bankkosten	135	103
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen	7.739	4.504
- Afschrijvingen op gekapitaliseerde financieringskosten	33	34
- Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	22	23
- Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-250	-467
- Toename / Afname van te ontvangen facturen (+/-)	-47	883
- Variatie in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	7.348	4.071
- Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva	633	-40
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:	-1.068	-8.248
Beweging van activa:	409	0
- Handelsvorderingen	257	31
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	192	14
- Overlopende rekeningen	-40	-45
Beweging van verplichtingen:	-1.476	-8.248
- Overige financiële kortlopende verplichtingen	0	0
- Voorzieningen	0	0
- Andere langlopende verplichtingen	-9	33
- Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-942	-8.280
- Andere kortlopende verplichtingen (incl belastingsschulden)	-3	0
- Overlopende rekeningen	-522	0
2. KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	7.613	-28.982
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	-5	-46
Aanschaffing van vastgoed	0	-32.980
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	-82	-1.573
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	7.700	5.617
3. KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-15.458	23.439
Terugbetaling van leningen	-55.500	-6.500
Opname van leningen	47.000	36.000
Kosten Kapitaalverhoging	0	-41
Betaling van dividenden	-6.925	-6.007
Betaling van transactiekosten	-33	-13
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE PERIODE	2.180	2.577



ENSCHEDÉ- KALANDERSTRAAT 2

BIJLAGE 2: ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN

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 prestatie-maatstaven.

Alternatieve prestatie-maatstaven 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 prestatie-maatstaven 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 bepaal

de 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		31/12/2018	31/12/2017
IFRS NAV (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)		129.272	134 710
(iv)	Reële waarde van de financiële instrumenten	1.567	1.813
(v.a)	Uitgestelde belastingen	181	270
	Minderheidsbelangen met betrekking tot uitgestelde belastingen	-89	-132
EPRA NAV		130.931	136 661
	Aantal aandelen	5.665.822	5.665.822
EPRA NAV PER AANDEEL (IN EUR)		23,11	24,12

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 verlopen van vastgoedbeleggingen.

Reconciliatie:

cijfers in duizenden EUR		31/12/2018	31/12/2017
IFRS RESULTAAT (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)		608	4.766
(i)	Wijzigingen in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7.349	4.071
(ii)	Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-249	-466
(vi)	Wijzigingen in de reële waarde van financiële instrumenten	936	-40
(viii)	Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	-44	0
EPRA RESULTAAT		8.600	8.332
Gewogen gemiddeld aantal aandelen		5.665.822	5.224.977
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL (IN EUR)		1,52	1,59

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		31/12/2018	31/12/2017
XXI. NETTO INTERESTKOSTEN		2.851	2.902
Gemiddelde gewogen bedrag aan uitstaande financiële schulden tijdens de periode		149.521	140.464
GEMIDDELDE FINANCIERINGSKOST		1,91%	2,07%

Operationele marge:

Definitie: Deze alternatieve prestatemaatstaf 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	31/12/2018	31/12/2017
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	11.930	11.726
Netto huurresultaat	15.441	14.940
OPERATIONELE MARGE	77,26%	78,49%

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 december 2018 bestaat de portefeuille uit 48 winkelsites met een totale Reële Waarde van 271 MEUR.

Qrf City Retail is sinds december 2013 genoteerd op Euronext Brussel (QRF:BB). Op 31 december 2018 bedroeg de marktkapitalisatie 78 MEUR.

VENNOOTSCHAPSGEGEVENS

Qrf Comm. VA
Openbare GVV naar Belgisch Recht
Museumstraat 11/211, B-2000 Antwerpen
Tel. +32 3 233 52 46 - Fax +32 3 369 94 24 - info@qrf.be
Ondernemingsnummer 0537 979 024 - RPM Antwerpen

Voorzichtigheid omtrent voorspellingen

Dit persbericht bevat vooruitzichten die risico's en onzekerheden inhouden, onder meer verklaringen over plannen, doelstellingen, verwachtingen en voornemens van Qrf City Retail. 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 City Retail voor een groot stuk niet onder controle heeft. Indien één of meer van deze risico's of onzekerheden zich zouden voordoen of indien gehanteerde basishypothese onjuist blijken, kunnen de uiteindelijk resultaten ernstig afwijken van de vooropgestelde, verwachte, geraamde of geëxtrapoleerde resultaten. Dientengevolge neemt Qrf City Retail geen enkele verantwoordelijkheid op zich voor de exactheid van deze vooruitzichten.



CO-CEO

Anneleen Desmyter
anneleen.desmyter@qrf.be
+32 3 233 52 46



CO-CEO

William Vanmoerkerke
william.vanmoerkerke@qrf.be
+32 3 233 52 46