



## STABIEL EERSTE KWARTAAL 2017

- Reële Waarde van de vastgoedportefeuille stijgt tot 253,28 MEUR op 31 maart 2017.
- Verkoop van een niet-strategisch pand gelegen te Merksem (Bredabaan 448-452) voor een netto verkoopprijs van 1,1 MEUR.
- Aankoop van een grond- en vastgoedpositie in de binnenstad van Leuven voor een investeringswaarde van 3,8 MEUR.
- Stabiele Bezettingsgraad van 96,91% op 31 maart 2017.
- Toename van de IFRS NAV per aandeel met 1,8% tot 24,36 EUR op 31 maart 2017 en een toename van de EPRA NAV per aandeel met 1,5% tot 24,83 EUR per aandeel.
- Schuldgraad van 48,43% op 31 maart 2017.

Bezettingsgraad	Contractuele huren op jaarbasis	Spreiding van de portefeuille
96,91%	14,09 MEUR	86% (binnenstedelijk) 14% (perifeer)
Reële Waarde vastgoedportefeuille	NAV per aandeel	Schuldgraad
253,28 MEUR	24,36 EUR (IFRS) 24,83 EUR (EPRA)	48,43%

## 1. Kerncijfers

Geconsolideerde kerncijfers		31/03/2017	30/12/2016
<b>Vastgoedportefeuille</b>			
Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen <sup>1</sup>	(KEUR)	253 284	250 724
Totale bruto oppervlakte	(m <sup>2</sup> )	88 194	89 185
Contractuele Huren op jaarbasis <sup>2</sup>	(KEUR)	14 086	14 220
Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes	(KEUR)	449	462
Brutohuurrendement <sup>3</sup>		5,56%	5,67%
Bezettingsgraad <sup>4</sup>		96,91%	96,85%
<b>Balans</b>			
Eigen vermogen (excl. minderheidsbelangen)	(KEUR)	124 972	122 776
Schuldgraad (GVV-wet) <sup>5</sup>		48,43%	49,76%
<b>Kerncijfers per aandeel</b>			
Aantal aandelen in omloop per einde periode		5 129 802	5 129 802
Slotkoers van het aandeel per einde periode	(EUR)	25,00	26,90
Marktkapitalisatie	(KEUR)	128 245	137 966
IFRS NAV per aandeel <sup>6</sup>	(EUR)	24,36	23,93
Premie/discount ten opzichte van IFRS NAV (einde periode)		2,6%	12,4%
EPRA NAV per aandeel <sup>7</sup>	(EUR)	24,83	24,46
Premie/discount ten opzichte van EPRA NAV (einde periode)		0,7%	9,9%

## 2. Vastgoedactiviteiten

### 2.1. Acquisities en desinvesteringen in het eerste kwartaal van 2017

#### *Desinvestering op 9 januari 2017 : Merksem (Bredabaan 448-452)*

Op 9 januari 2017 heeft Qrf City Retail een niet-strategisch pand verkocht gelegen te Merksem (Bredabaan 448-452) voor een netto verkoopprijs (na aftrek van registratierechten en andere overdrachtskosten) van 1,1 MEUR. De netto verkoopprijs lag boven de laatste Reële Waarde zoals geschat door de onafhankelijke vastgoedschatter.

#### *Acquisitie op 19 januari 2017 : Leuven (Jan Stasstraat 12 – Bogaardenstraat 1-3)*

Op 19 januari 2017 heeft Qrf City Retail een gebouw en bijhorende grondpositie verworven gelegen te Jan Stasstraat 12 – Bogaardenstraat 1-3. De site sluit rechtstreeks aan op het pand gelegen in de Bondgenotenlaan 58 dat Qrf sinds december 2015 in portefeuille heeft. De investeringswaarde van de acquisitie bedroeg 3,8 MEUR. Het pand is verhuurd aan Bpost en genereert 75 KEUR huurinkomsten op jaarbasis. Het gaat om een strategische acquisitie die Qrf's positie op en rond de Bondgenotenlaan verder versterkt en die zal bijdragen tot het maximaliseren van het potentieel op deze toplocatie in het commerciële hart van Leuven.

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Contractuele Huren op jaarbasis = De geïndexeerde basishuurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten vóór aftrek van de gratiën 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.

## 2.2. Evolutie van de vastgoedportefeuille in het eerste kwartaal van 2017

De Reële Waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 253,28 MEUR op 31 maart 2017 (ten opzichte van 250,72 MEUR op 30 december 2016). Deze stijging is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de verkoop van het pand gelegen te Merksem (Bredabaan 448-452) en de aankoop van het pand gelegen te Leuven (Jan Stasstraat 12 – Bogaardenstraat 1-3).

De Contractuele Huren op jaarbasis bedragen 14,09 MEUR op 31 maart 2017 (ten opzichte van 14,22 MEUR op 30 december 2016).

Het Brutohuurrendement van de portefeuille bedraagt 5,56%.

De Bezettingsgraad van de portefeuille is licht gestegen tot 96,91% op 31 maart 2017 (ten opzichte van 96,85% op 30 december 2016).

## 3. Balans

Het Eigen vermogen (excl. minderheidsbelangen) groeit aan met 1,8% tot 124,97 MEUR op 31 maart 2017 (ten opzichte van 122,78 MEUR op 30 december 2016).

De Schuldgraad daalt van 49,76% op 30 december 2016 tot 48,43% op 31 maart 2017.

De IFRS NAV per aandeel stijgt met 1,8% van 23,93 EUR op 30 december 2016 tot 24,36 EUR op 31 maart 2017. De EPRA NAV per aandeel nam over dezelfde periode toe met 1,5% van 24,46 EUR tot 24,83 EUR.

## 4. Vooruitzichten 2017

### *Nederland als tweede markt*

Op 2 mei 2017 kondigde Qrf City Retail de acquisitie aan van een portefeuille van 5 premium winkelpanden op toplocaties in Nederland voor een totale investeringswaarde van ongeveer 28,8 MEUR. De vijf panden genereren samen ruim 1,38 MEUR huurinkomsten op jaarbasis, verspreid over een oppervlakte van 4.370 m<sup>2</sup>. De winkelunits zijn volledig verhuurd aan gereputeerde merken als America Today, KFC, Mango en Only. De handelshuurovereenkomsten hebben een gewogen gemiddelde resterende looptijd (tot eerste opzegmogelijkheid) van 5,0 jaar.

De acquisitie werd volledig gefinancierd door middel van bankfinanciering. De Schuldgraad van Qrf City Retail zal naar aanleiding van deze transactie stijgen tot ongeveer 56%.

De Reële Waarde van het vastgoed zal toenemen tot ongeveer 280 MEUR, gespreid over België (90%) en Nederland (10%).

Het betreden van de Nederlandse markt zal het groeiverhaal van Qrf City Retail verder ondersteunen. Daarnaast betreedt Qrf City Retail een markt waar de retailsector de voorbije jaren enorme veranderingen heeft doorgemaakt. De forse economische crisis in Nederland zorgde niet alleen voor een aantal faillissementen, maar ook voor de noodzakelijke aanpassingen en vooruitgang om de 'consument van morgen' nog beter te dienen. Nu de Nederlandse economie opnieuw goed presteert en het consumentenvertrouwen aan het herstellen is, is voor Qrf City Retail het juiste moment aangebroken om de Nederlandse winkelvastgoedmarkt te betreden.

### *Retailsector*

De economische groei in de Eurozone trekt duidelijk aan. De verbetering van de economische context merken we in België, en sterker uitgesproken in Nederland. Tegen deze achtergrond neemt de inflatie toe, en stijgen het consumentenvertrouwen en de consumentenbestedingen in de kernlanden van Qrf City Retail.

Tegelijkertijd zit de retailsector in volle transitie waarbij consumptiepatronen evolueren. Vrije tijd en ontspanning (eten, reizen, beleving, ...) enerzijds en vaste kosten (mobiele telefonie, internet, online content, ...) anderzijds maken een

steeds groter deel uit van het huishoudbudget. Retailers moeten inspelen op de integratie en het samengaan van on-line en off-line winkelen en het bieden van service en beleving aan de klant.

Qrf City Retail gelooft in de rol van de binnenstad als plaats waar mensen wonen, werken, en consumeren. Daarom wil Qrf City Retail in 2017 een belangrijke rol blijven vervullen in het binnenstedelijke winkellandschap van België en Nederland.

Qrf City Retail wil meerwaarde creëren voor haar stakeholders, niet alleen door kwalitatieve winkelpanden aan te bieden op goede locaties, maar ook door marktkennis en advies aan te reiken. Door naast de rol van vastgoedinvesteerder ook de rol van partner en denktank te vervullen, kan Qrf City Retail meebouwen aan een succesvolle retailsector in de binnenstad.

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

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 (GVV of BE-REIT) die gespecialiseerd is in de niche van 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. Daarbij kiest Qrf City Retail voor steden met een verzorgingsgebied van minimum 50.000 consumenten en specifiek voor straten met een hoog passantenaantal. Op 31 maart 2017 bestaat de portefeuille uit 42 winkelsites met een totale Reële Waarde van 253 MEUR. Op 2 mei 2017 heeft Qrf de aankoop aangekondigd van verschillende panden gelegen te Nederland. Na deze transacties zal de Reële Waarde van de portefeuille toenemen tot ongeveer 280 MEUR.

Qrf City Retail is sinds december 2013 genoteerd op Euronext Brussel (QRF:BB). Op 31 maart 2017 bedraagt de marktkapitalisatie 128 MEUR.