

Binnenstedelijk winkelvastgoed

Anneleen Desmyter
CEO Qrf City Retail



30/09/2017

VFB Dag van de Tips



QRF CITY RETAIL OVERZICHT

WIJ INVESTEREN, (HER)ONTWIKKELEN EN VERHUREN WINKELVASTGOED
IN DE 'GOLDEN MILE' VAN BELGISCHE EN NEDERLANDSE STEDEN

HASSELT

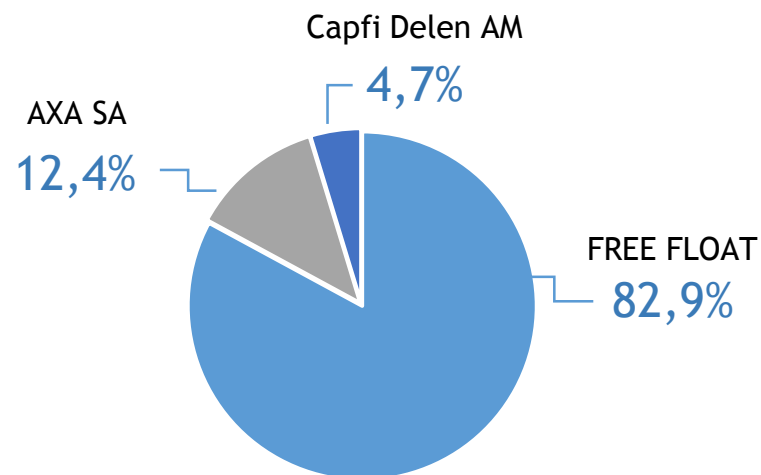
H&M en The Sting

QRF CITY RETAIL IS EEN GVV

127 MEUR

MARKTKAPITALISATIE

op 30 juni 2017



5,4% ^(*)

BRUTO DIVIDENDRENDEMENT

Jaarlijkse EPS groei sinds IPO - een stabiel dividend voor onze aandeelhouders

56,7%

SCHULDGRAAD

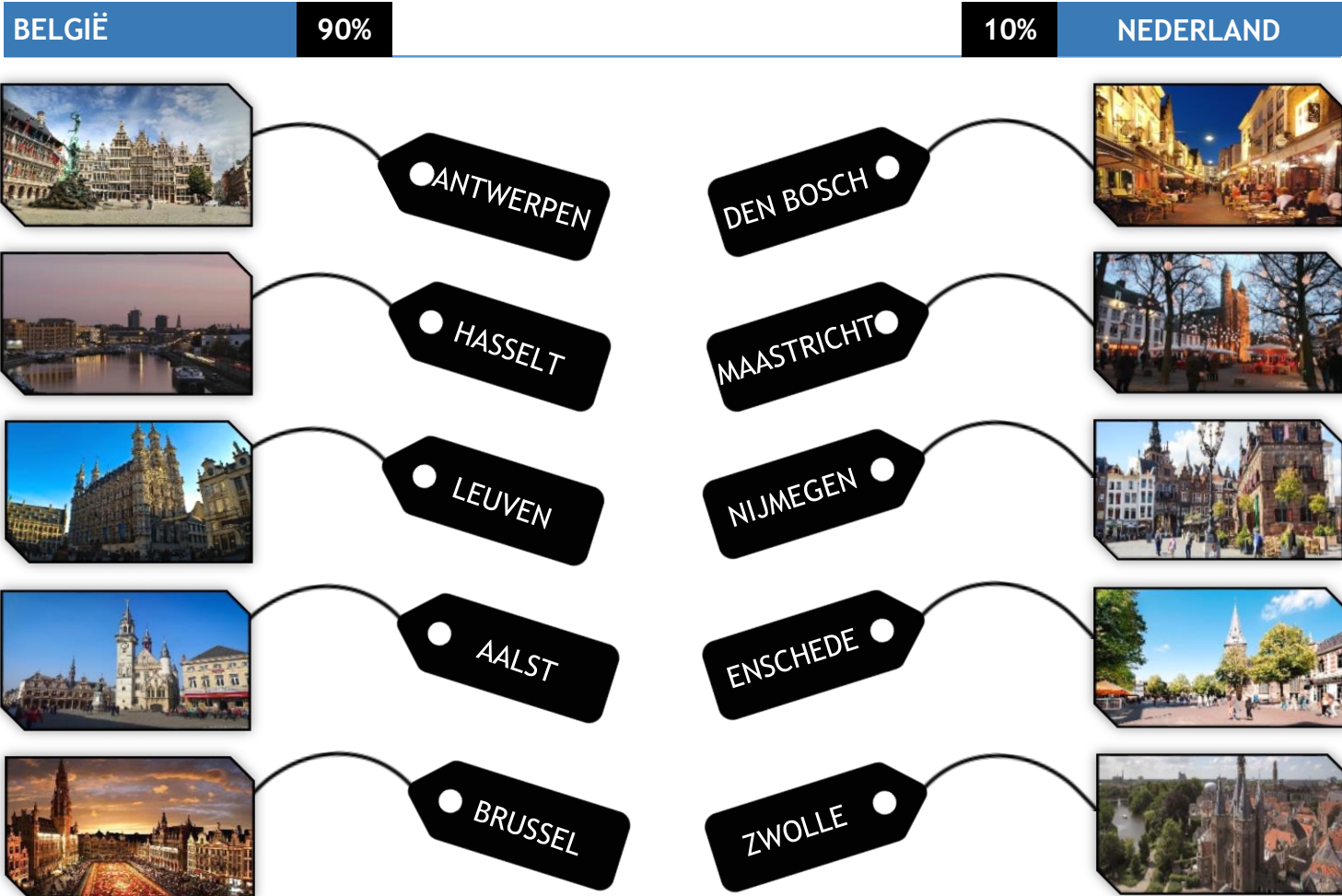
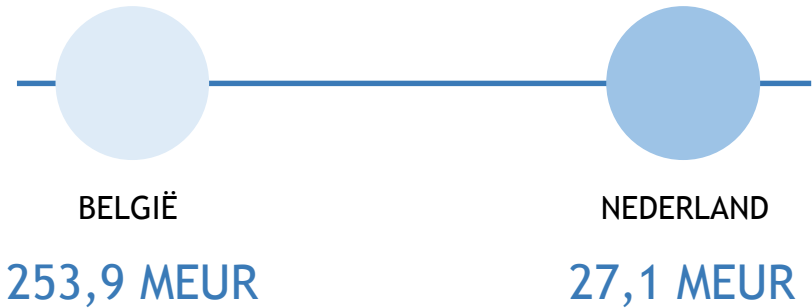
Op 30 juni 2017

GVV regime

- 1) Max. **schuldgraad** van 65%
- 2) **Uitkeringsgraad** van min. 80% van het resultaat
- 3) Strikte **regels** inzake belangenconflicten
- 4) Waardering van portefeuille door **onafhankelijke vastgoedschatter**
- 5) Regels met betrekking tot **diversificatie** van de portefeuille
- 6) Geen enkel vastgoedgeheel mag meer dan **20%** uitmaken van de geconsolideerde activa

(*) Op basis van de slotkoers van 30 juni 2017 en een verwacht brutodividend van 1,35 EUR voor 2017

QRF CITY RETAIL OVERZICHT



EEN SELECTIE VAN ONZE PANDEN IN BELGIË



ONZE PANDEN IN NEDERLAND

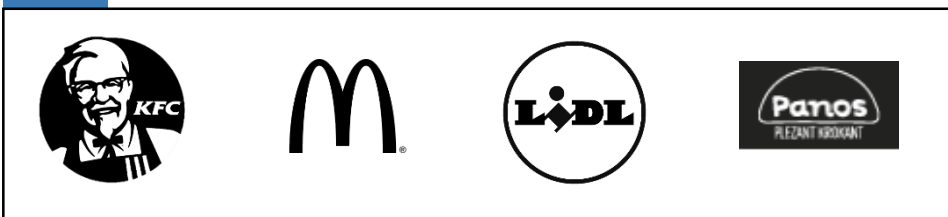


QRF CITY RETAIL OVERZICHT

NON-FOOD



FOOD



TOP 4 HUURDERS

			
16,5%	10,6%	4,6%	3,8%

47

WINKELSITES

Verdeeld over België en Nederland.

87%

BINNENSTEDELIJK WINKELVASTGOED

Focus op binnenstedelijk winkelvastgoed in de Golden Mile van Belgische en Nederlandse grootsteden.

90.000

M²

Focus op panden van hoge kwaliteit met goed potentieel tot herverhuur

96,4%

HOGE BEZETTINGSGRAAD

Op 30 juni 2017.



EVOLUTIES IN RETAIL EN STEDEN

Duurzame investeringen

Steden

als centrum van de maatschappij

- Historische en culturele stadskernen
- Actief toerisme en vrijetijdsbesteding
- Stadsdynamiek en evenementen
- Centrum van het socio-economisch leven
- Hoge koopkracht
- Aanwezigheid van (inter)nationale organisaties en universiteiten

Alternatieve mobiliteit

Voortrekkers

van alternatieve mobiliteit

- Carsharing
- Stadsfietsen
- Publiek transport
- Shuttle bus

Toenemende verstedelijking

en 70%

van de wereldbevolking leeft in de steden

- Shift naar de stad (*in België en Nederland*)
- Demografische groei in de steden

“This trend isn’t going to change anytime soon.” - Benjamin Barber



**THE WORLD IS CHANGING
VERY FAST. BIG WILL NOT
BEAT SMALL ANYMORE.
IT WILL BE THE FAST
BEATING THE SLOW.**

Rupert Murdoch, 21st Century Fox

VANDAAG GAAT RETAIL OVER WAT DE CONSUMENT WIL

CONSUMERS DON'T THINK IN TERMS OF ON/OFFLINE



CONSUMERS THINK IN BRANDS



Consumenten willen het beste van twee werelden

EXPERIENCE

- Fysieke winkel
- Shopping is een sociale belevenis
- Innovatie & interactie
- Yoghurt cities: constante triggers
- Combinatie van cultuur, horeca,...



65%

VAN ALLE BELGISCHE CONSUMENTEN
winkelen het vaakst in de binnenstad

>50%

VAN ALLE VERHUURTRANSACTIES
werden geregistreerd in de binnenstad

CONVENIENCE

- E-commerce and gemakkelijk bereikbare steden
- Shift in openingstijden
- Customer service 24/7



55%

VAN ALLE BELGISCHE CONSUMENTEN
willen shoppen tot minstens 19u

>45%

VAN ALLE BELGISCHE CONSUMENTEN
vinden een shuttle service in de stad handig

VANDAAG GAAT RETAIL OVER WAT DE CONSUMENT WIL

AND BECAUSE CONSUMERS THINK IN “BRANDS”...



... succesful brands are everywhere



CONSUMENT BETREKKEN

Inspiratie uitwisselen #AtelierVeritas

Ontmoet **creatieve experts** in de winkel

Workshops: naaien, breien, juwelen maken

ECOLOGISCH

Nieuw **botanisch schoonheidsconcept**

Gevoel van echt **schoonheidslabo**

Focus op **plantaardige** cosmetica



YVES ROCHER

& other stories

CONCEPTDIVERSIFICATIE

Concept van H&M

Focus op **gehele look** voor vrouwen

OOK NIEUWE RETAILERS KOZEN VOOR DE BINNENSTAD

BOBBI BROWN

KIABI

WEEKDAY



& other Stories

ellis
GOURMET BURGER

SAM FRIDAY

KIKO
MAKE UP MILANO

FABIANA FILIPPI



JÜTTU

bimba  lola

STATISTIEKEN RETAILMARKT

Take-up in België (m²) : normaal niveau van activiteit



Take-up samenvatting

- In de eerste helft van 2017, bedroeg de retail take-up in België ca. 162.000 m².
- Meerdere internationale retailers kijken naar de mogelijkheid om flagshipstores op toplecaties te openen, maar beslissingsprocessen duren lang.
- Hema, Kiabi, Medi-Market & Uniqlo zijn het meest actief in termen van take-up.

Transacties in België(#): sterke vraag van zowel lokale als internationale institutionele investeerders



Samenvatting

- Binnenstedelijke locaties domineren verhuurtransacties met 212 transacties in H1 (vergeleken met ca. 214 in 2016).
- Binnenstedelijke locaties maken reeds Jaren >50% van het totale transactievolume uit.
- Okaidi, Kruidvat, NYX, Kiko, Rituals, Zeeman en Wibra zijn de meest actieve retailers in termen van # transacties.

(*) Cushman & Wakefield , 2017



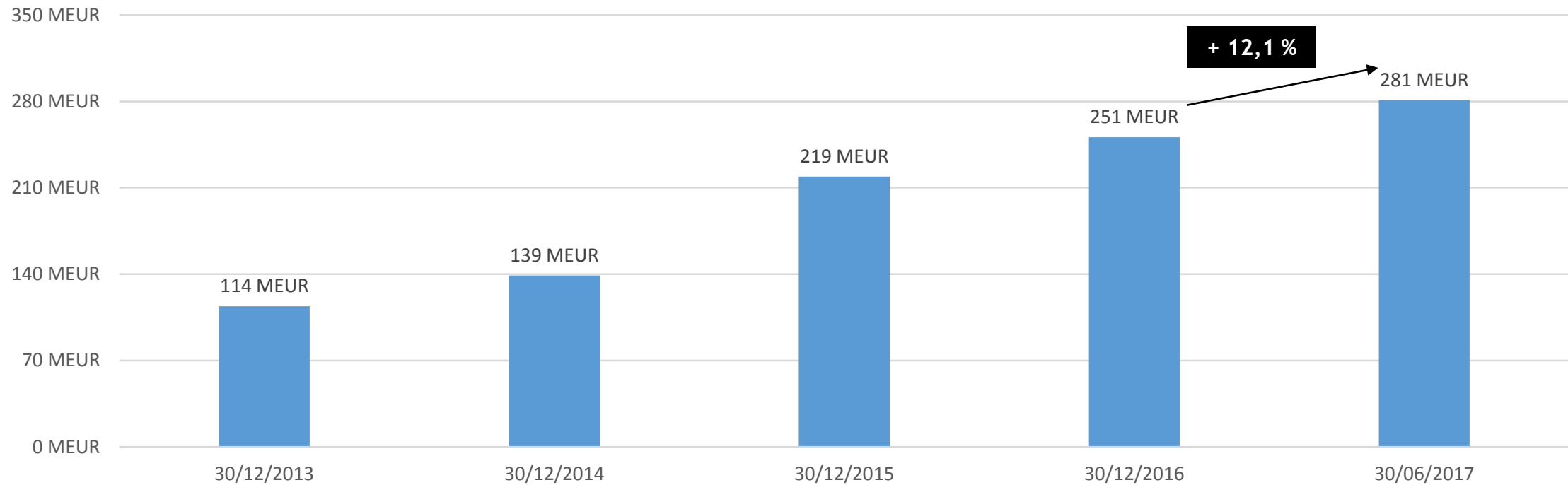
OVERZICHT PORTEFEUILLE

EVOLUTIE PORTEFEUILLE

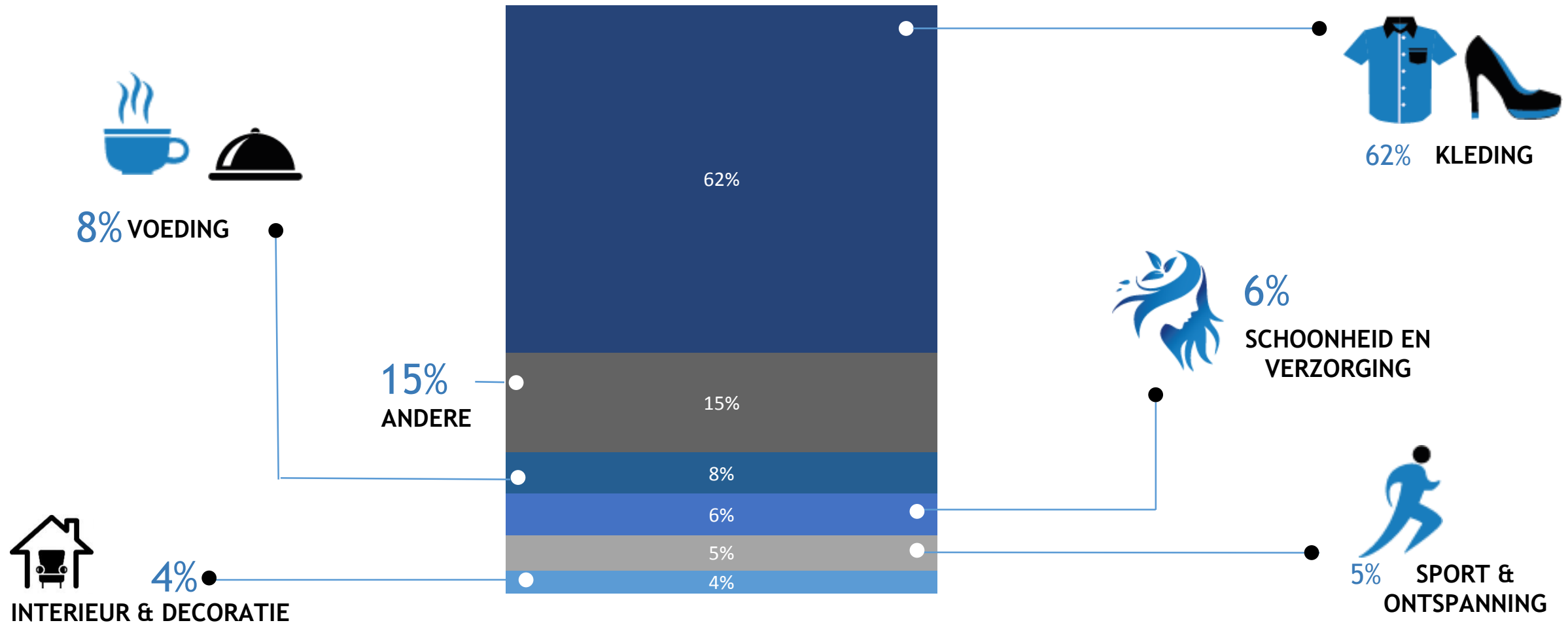
	1H 2017	2016	2015	2014
GROEI PORTEFEUILLE (REËLE WAARDE)	30 MEUR	32 MEUR	80 MEUR	25 MEUR
# ACQUISITIES	6	3	7	7
BIJKOMENDE HUURINKOMSTEN	1,4 MEUR	1,7 MEUR	4,3 MEUR	1,6 MEUR
BINNENSTEDELIJK AANDEEL	100%	100%	100%	100%
# INBRENG IN NATURA	-	2	3	-
NIEUW UITGEGEVEN AANDELEN	-	646.751	1.210.140	-
STIJGING EIGEN VERMOGEN	-	18 MEUR	29 MEUR	-

EVOLUTIE RĚELE WAARDE

RĚELE WAARDE VAN VASTGOEDPORTEFEUILLE VERDUBBELD SINDS IPO



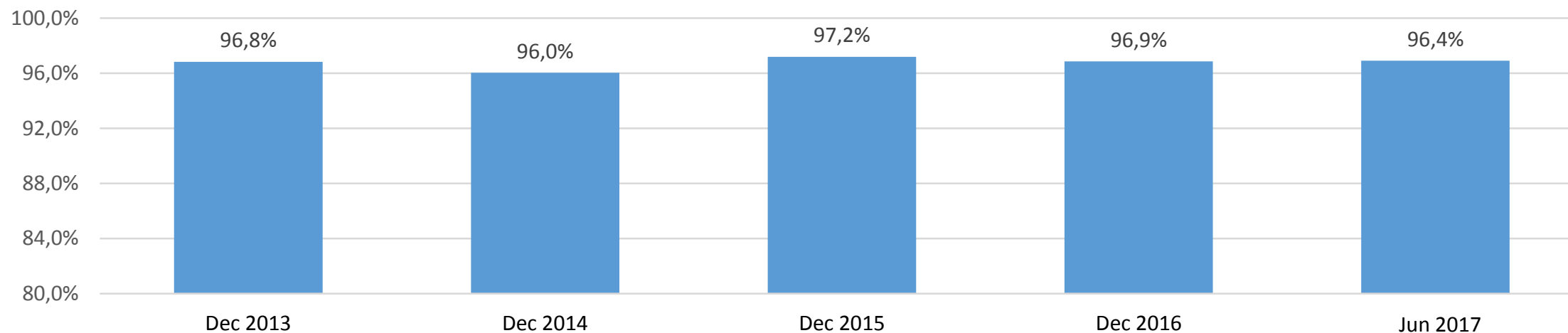
STABIELE SECTORSPREIDING



KERNCIJFERS PORTEFEUILLE

Vastgoedportefeuille (in KEUR)	30.06.2017	30.12.2016	30.12.2015	30.12.2014	30.12.2013
Bruto verhuurbare oppervlakte (in m ²)	92 563	89 185	86 957	58 029	51 730
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	281 044	250 724	218 874	139 218	114 201
Contractuele huren op jaarbasis	15 366	14 220	12 745	8 320	7 097
Bruto huurrendement	5,5%	5,7%	5,8%	6,0%	6,0%
Bezettingsgraad	96,4%	96,9%	97,2%	96,0%	96,8%

Stabiele bezettingsgraad

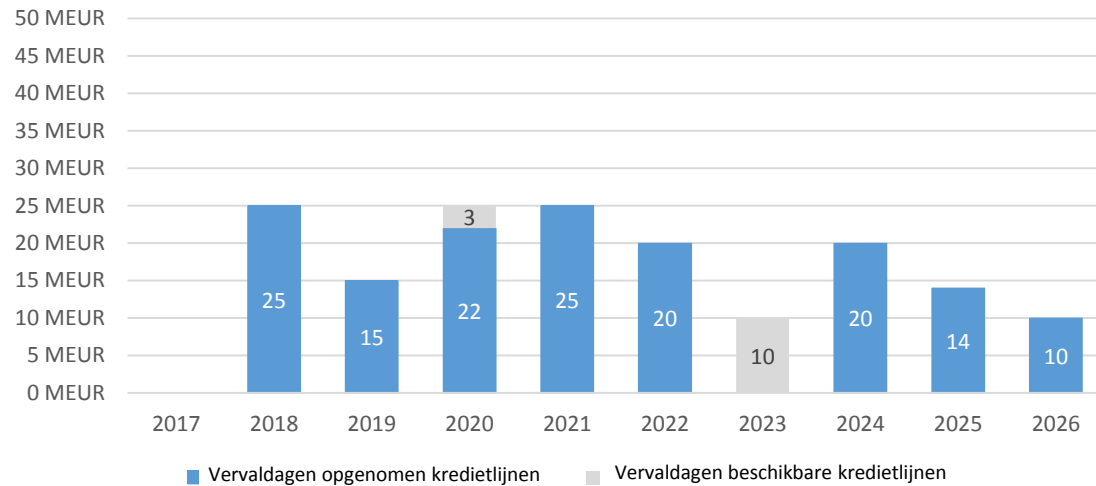




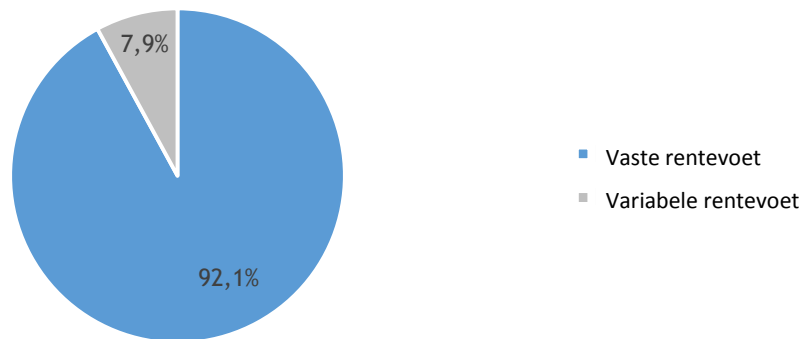
FINANCIËLE PARAMETERS

FINANCIËLE STRUCTUUR^(*)

Samenstelling van de schulden



Verhouding vaste en variabele financiering



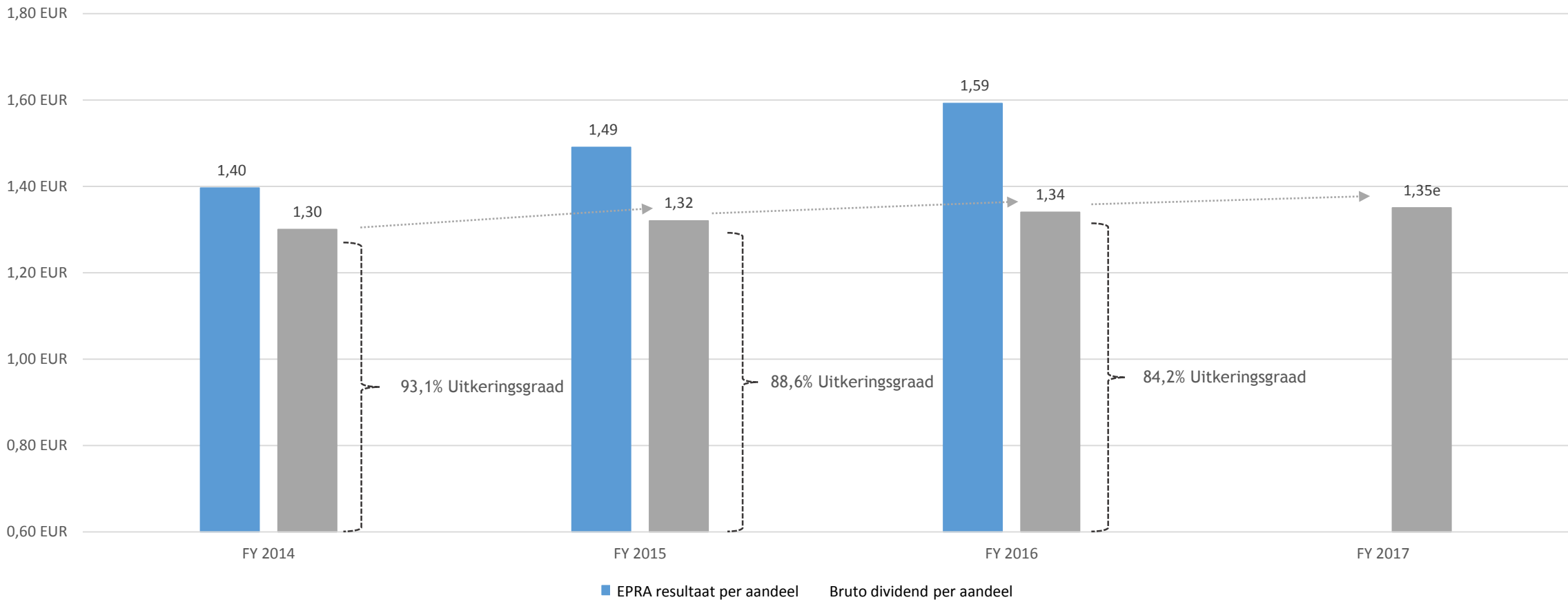
Commentaren

- Financiële schulden : 151 MEUR
- Gewogen gemiddelde looptijd van opgenomen kredieten bedraagt 4,6 jaar
- Leningen bij 7 financiële instellingen
- 13 MEUR beschikbare kredietlijnen (niet-opgenomen)
- Schuldgraad : 56,7% (strategisch doel 50-55%)
- 92,1% van de opgenomen kredietlijnen hebben vaste rentevoet of zijn ingedekt door middel van Interest Rate Swaps
- Gemiddelde financieringskost van 2,01% in H1 2017

(*) As on June 30, 2017.

EVOLUTIE VAN EPS - DPS

Stabiele groei van dividend



INVESTOR RELATIONS



Anneleen Desmyter
CEO

Museumstraat 11 (bus 211)
B-2000 Antwerpen

+32 3 233 52 46



Preben Bruggeman
CFO

Museumstraat 11 (bus 211)
B-2000 Antwerpen

+32 3 233 52 46

BEZOEK ONS

Qrf City Retail
Museumstraat 11 (bus 211)
2000 Antwerpen

CONTACTEER ONS

info@qrf.be
+32 3 233 52 46
www.qrf.be

DISCLAIMER

Qrf CVA (hereafter “Qrf”), having its registered office at Museumstraat 11/211, 2000 Antwerp, is a public Regulated Real Estate Company, incorporated under Belgian law and listed on Euronext Brussels.

This presentation is directed to financial analysts and institutional investors and is not to be considered as an incentive to invest or as an offer to acquire Qrf shares. The information herein is extracted from Qrf’s annual and half-yearly reports and press releases, but does not reproduce the entire content of these documents.

Furthermore, this presentation contains forward-looking statements involving risks and uncertainties, including statements regarding Qrf’s plans, targets, expectations and intentions. Readers are reminded that such forward-looking statements involve known and unknown risks and are subject to major corporate, economic and competitive uncertainties to a large extent outside the control of Qrf. Should one or more of these risks or uncertainties materialize, or should assumptions used prove incorrect, the final results could substantially vary from those anticipated, expected, estimated or projected. Qrf consequently assumes no responsibility for the accuracy of these forecasts.