


Aandelenfocus

 @Bolero_BE volgen

 @TSimonts volgen



QRF

“Nieuwe vastgoedbevak zet de stap naar de beurs”

Qrf is een nieuwe vastgoedbevak die zich specialiseert in winkelvastgoed, met een specifieke focus op binnenstedelijke winkels gelegen in de dominante winkelstraten in grootsteden en regionale steden in België.

Wat is een vastgoedbevak?

Qrf Comm. VA ('Qrf') is een openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht, dit is een beleggingsvennootschap met vast kapitaal die haar kapitaal belegt in vastgoed. De bevakwetgeving¹ (Koninklijk Besluit met betrekking tot vastgoedbevaks van 7 december 2010 en de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles) bestaat al sinds 1995 en heeft tot doel collectieve beleggingen in vastgoed te faciliteren en te reglementeren.

Ze stelt een aantal strikte voorwaarden om risicospreiding en transparantie te bevorderen. Het gaat onder andere om een maximaal toegelaten schuldgraad van 65%, een verplichte spreiding van de vastgoedinvesteringen en de verplichting om minstens 80% van het gecorrigeerde netto resultaat uit te keren aan de aandeelhouders. Daardoor positioneren vele vastgoedbevaks zich als beleggingsvennootschappen die een stabiel en aantrekkelijk dividendrendement vooropstellen voor hun aandeelhouders. Vastgoedbevaks richten zich over het algemeen op een specifiek segment binnen de brede vastgoedmarkt. Zo zijn er ook bevaks die investeren in kantoren (zoals Befimmo), in logistieke panden (WDP bijvoorbeeld) en in residentieel vastgoed (zoals Aedifica).

Focus op binnenstedelijk winkelvastgoed

Qrf is een nieuw opgerichte vastgoedbevak die zich specialiseert in binnenstedelijk winkelvastgoed in België. Qrf focust hierbij op strategisch gelegen panden in de hoofdwinkelstraten van zowel grootsteden als regionale steden. Het ervaren management team heeft een lange historie in verschillende gebieden van de vastgoedsector.

Qrf zal de opbrengsten van de beursintroduktie, in combinatie met bankfinanciering, gebruiken om een portefeuille van winkelvastgoed te verwerven met een totale reële waarde van 114,2 miljoen euro. Die portefeuille bestaat uit 29 panden verspreid over 19 locaties in België en heeft een totale financiële bezettingsgraad (inclusief huurgaranties) van 99,2% en een bezettingsgraad op basis van de huuropbrengsten (exclusief huurgaranties) van 96,6%. Qrf heeft de intentie om zijn vastgoedportefeuille ook verder te doen groeien en gaat er in zijn financieel plan van uit in het eerste halfjaar van 2014 voor 35 miljoen euro aan acquisities te kunnen doen.

Waarom binnenstedelijk winkelvastgoed?

Door te beleggen in strategisch gelegen panden in de hoofdwinkelstraten van zowel grootsteden als regionale steden speelt Qrf in op de nabijheids- en mobiliteitsfactor van de binnenstad als (sociale) ontmoetingsplaats, waar consumenten komen én graag terugkomen.

Daarnaast zijn er een aantal trends die het belang van binnenstedelijke winkels ondersteunen. Zo is bijvoorbeeld de demografische groei niet gelijkmatig gespreid in België, maar realiseert deze zich in belangrijke mate in de steden. Dit draagt bij tot de noodzaak en populariteit van binnenstedelijke winkels.

Lokale overheden zijn zich bovendien meer en meer bewust van het (economische) belang van aantrekkelijke en goed bestuurd steden, wat zich concretiseert in hun beleid door bijvoorbeeld de aanstelling van specifieke 'city managers'. Regelmatig worden er budgetten uitgetrokken voor het verfraaien en het beter toegankelijk maken van de stadscentra en voor het aantrekken van bepaalde bedrijven en winkels, wat zich vertaalt in een verhoogde aantrekkingskracht van steden op de winkelende consument en dus positief bijdraagt tot de gerealiseerde omzetten van de winkeliers in de binnenstad.

¹ Koninklijk Besluit met betrekking tot vastgoedbevaks van 7 december 2010 en de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.

Aandelenfocus

Ondanks de opkomst van het online winkelen, blijven fysieke winkels nog steeds essentieel voor zowel winkeliers als consumenten. Fysieke winkels zijn complementair aan online kanalen en dragen bij tot de “multichannel shopping experience”, waarbij de consument verschillende winkelkanalen combineert. De authenticiteit van de binnenstad en de grote verscheidenheid in het aanbod van winkels dat men kan combineren met culturele evenementen of andere ontspanningsmogelijkheden dragen verder bij tot de creatie van een aangename shopping “belevenis” die men bijna enkel in de binnenstad kan vinden.

Dit alles zorgt ervoor dat binnenstedelijke winkelpanden erg gegeerd zijn bij winkeliers en ketens die deze locaties als cruciaal in hun verkoopstrategie zien. De schaarste van deze panden vormt tevens een belangrijk element in hun waardeontwikkeling. Bovendien zijn de huurprijzen voor dit soort vastgoed gestaag gegroeid. In absolute waarde liggen de prijzen echter nog altijd beduidend lager dan in de omliggende landen.

Financiële kerncijfers

Ervan uitgaande dat de bevak de voorziene 35 miljoen EUR aan acquisities realiseert in de eerste jaarhelft van 2014 voorziet Qrf dat het in 2014 voor 8,4 miljoen euro aan netto huurinkomsten zal ontvangen en een netto resultaat zal neerzetten van 3,7 miljoen euro. Voor het boekjaar 2014 verwacht Qrf 97% van zijn uitkeerbaar resultaat als dividend aan zijn aandeelhouders uit te keren en streeft zo naar een bruto dividend van 1,30 EUR per aandeel of een bruto dividendrendement van 5,2% op de inschrijvingsprijs, die 25 EUR per aandeel bedraagt, voorzover de bevak voldoende inkomsten zal genereren om voormeld dividend te kunnen uitbetalen.

Met betrekking tot het eerste boekjaar dat afsluit op 30 december 2013 verwacht Qrf dat geen dividend zal worden uitgekeerd. In de mate dat de bevak conform het Koninklijk Besluit van 7 december 2010, toch verplicht zou zijn om een dividend uit te keren, zal dit wellicht beperkt blijven tot het wettelijk minimum.

Details van de transactie

Qrf wil met de beursintroductie tussen de 55,6 en 75,4 miljoen euro ophalen. De inschrijvingsperiode loopt van 4 december tot 12 december (behoudens vervroegde afsluiting). De inschrijvingsprijs van de nieuwe aandelen is vastgelegd op 25 euro.

Uitgaande van het maximaal opgehaalde bedrag, bedraagt de netto investeringswaarde per aandeel onmiddellijk volgend op het aanbod 9,77% minder dan de inschrijvingsprijs rekening houdend met de kosten verbonden aan het bekomen van het bevak statuut, de kosten verbonden aan het aanbod en het negatief portefeuilleresultaat verbonden aan de verwerving van de initiële vastgoedportefeuille. Intekenen kan online via de Bolero-website of telefonisch via de Bolero Orderdesk op het nummer 078 353 353.

Het Qrf management

- **CEO: Anneleen Desmyter**
Startte haar loopbaan in 1999 bij de projectontwikkelaar Eurinpro (thans Goodman International) als Project Manager. In 2004 startte ze samen met Freddy Hoorens het bedrijf CC Company NV (thans Quares Residential Agency NV) waar zij als gedelegeerd bestuurder een team aanstuurde van bemiddelaars in vastgoed. In 2006 richtte zij samen met Herman Du Bois en Freddy Hoorens het vastgoedbedrijf Quares op, waar ze actief is als partner.
- **COO: Bert Weemaes**
Startte zijn loopbaan bij Fortis Bank als Management University Trainee, waarna hij in 1997 filiaalmanager werd. Vervolgens was Bert Weemaes tewerkgesteld bij Decathlon Benelux, waar hij aanvankelijk de functie van CFO vervulde, en vanaf 2006 de functie van Development & Real Estate Director. Van 2008 tot 2010 vervulde hij de functie van Development Manager bij ForumInvest België. Van 2010 tot 2013 was Bert Weemaes project director bij City Mall.
- **CFO: Francis Hendrickx**
Startte zijn loopbaan bij Generale Bank in Corporate en Investment Banking waar hij tot in april 1998 de functie van Corporate Finance Officer vervulde. Aansluitend werd hij CFO (en lid van de raad van bestuur bij Eurinpro (thans Goodman)). Van juni 2006 tot maart 2012 vervulde Francis Hendrickx de functie van CFO (lid van de raad van bestuur) bij Uplace.

Aandelenfocus



Panden op de Meir en andere

Disclaimer

Beleggen in aandelen houdt risico's in. U loopt het risico een deel of het geheel van het geïnvesteerde kapitaal te verliezen. Vooral in te schrijven op de aangeboden aandelen, raden we u aan het volledige prospectus zoals goedgekeurd door de FSMA op 26 november 2013 te raadplegen en extra aandacht te schenken aan de risicofactoren die beschreven worden in hoofdstuk 2 in het prospectus.