Eerste kwartaal 2020

Hoogtepunten

249,90 MEUR

Reële Waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 249,90 MEUR op 31 maart 2020. De reële waarde kent een beperkte daling van 0,67% in vergelijking met 31 december 2019 (251,6 MEUR)

18,22 EUR

IFRS NAV per aandeel van 17,92 EUR en **EPRA NAV** per aandeel van 18,22 EUR op 31 maart 2020. De NAV blijft stabiel in vergelijking met 31 december 2019 (resp. 17,90 EUR en 18,19 EUR)

48,81%

Schuldgraad van 48,81% op 31 maart 2020. De schuldgraad blijft stabiel in vergelijking met eind 2019 (48,73%)

96,19%

Bezettingsgraad van 96,19% op 31 maart 2020, welke licht gedaald is ten opzichte is ten opzichte van 31 december 2019 (97,32%)

1. Kerncijfers

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

VASTGOEDPORTEFEUILLE		31/03/2020	31/12/2019
Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen[1]	(KEUR)	249.904	251.654
Totale bruto oppervlakte	(m²)	84.054	84.054
Contractuele Huren op jaarbasis[2]	(KEUR)	14.020	14.253
Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes	(KEUR)	1.159	840
Brutohuurrendement[3]		5,61%	5,66%
Bezettingsgraad[4]		96,19%	97,32%

BALANS		31/03/2020	31/12/2019
Eigen vermogen (excl. minderheidsbelangen)	(KEUR)	128.174	128.032
Schuldgraad (GVV-Wet)[5]		48,92%	48,73%

KERNCIJFERS PER AANDEEL		31/03/2020	31/12/2019
Aantal aandelen in omloop per einde periode		7.153.322	7.153.322
Slotkoers van het aandeel op einde periode	(EUR)	10,10	16,25
Marktkapitalisatie	(KEUR)	72.248	116.241
IFRS NAV per aandeel[6]	(EUR)	17,92	17,90
Premie/discount ten opzichte van IFRS NAV (einde periode)		-43,6%	-9,2%
EPRA NAV per aandeel[7]	(EUR)	18,22	18,19
Premie/discount ten opzichte van EPRA NAV (einde periode)		-44,6%	-10,7%

1 Reële Waarde of 'Fair Value' van de vastgoedbeleggingen = de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige, waarvan de mutatiekosten zijn afgetrokken. De Reële Waarde stemt overeen met de boekwaarde onder IFRS.
2 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.
3 Brutohuurrendement = (Contractuele Huren op jaarbasis) / Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen).
4 Bezettingsgraad = (Contractuele Huren op jaarbasis exclusief huren op ontwikkelingspanden) / (Contractuele Huren op jaarbasis vermeerderd met de Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes van ontwikkelingspanden).
5 Berekend volgens het K.B. van 13 juli 2014 in uitvoering van de Wet van 12 mei 2014 met betrekking tot de Gereglementeerde Vastgoed Vennootschappen.
6 IFRS NAV per aandeel = Net Asset Value of Nettoactiefwaarde per aandeel volgens IFRS.
7 Het EPRA resultaat is het 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.

2. Vastgoedverslag

De **Reële Waarde van de vastgoedportefeuille** bedraagt 249,90 MEUR op 31 maart 2020 (ten opzichte van 251,65 MEUR op 31 december 2019), waarvan 87,79% van de panden behoort tot de kernportefeuille.

De daling in de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille ten belope van 1,75 MEUR is het gevolg van enerzijds een daling van de Belgische vastgoedportefeuille van 1,96 MEUR of 0,88% en anderzijds een stijging van de Nederlandse vastgoedportefeuille van 0,21 MEUR of 0,78%.

De **Contractuele Huren op jaarbasis** bedragen 14,02 MEUR op 31 maart 2020 (ten opzichte van 14,25 MEUR op 31 december 2019). Zoals vermeld in het jaarverslag 2019, zullen de contractuele huren in 2020 verder dalen als gevolg van het in werking treden van de joint ventures voor de ontwikkelingsprojecten in Antwerpen en Leuven.

Het **Brutohuurrendement** van de portefeuille bedraagt 5,61%.

De **Bezettingsgraad** van de portefeuille, de herontwikkelingsprojecten buiten beschouwing gelaten, kwam op 31 maart 2020 uit op 96,19% (ten opzichte van 97,32% op 31 december 2019). Sinds 1 mei huurt de Casa groep de leegstaande locatie in de A. Buylstraat 33 te Oostende, welke zal opgenomen worden in de bezettingsgraad van het tweede kwartaal.

3. Balans

Het **Eigen vermogen (excl. minderheidsbelangen)** blijft met 128,74 MEUR nagenoeg stabiel (ten opzichte van 128,03 MEUR op 31 december 2019).

De **Schuldgraad** stijgt van 48,73% op 31 december 2019 tot 48,92% op 31 maart 2020 en is een gevolg van het opnemen van bestaande kredietlijnen om de liquiditeitspositie proactief en voorzichtigheidshalve te verstevigen ten gevolge van de korte termijn cash-impact van de COVID-19 crisis.

De vennootschap beschikt bovendien nog over 59 MEUR ongebruikte bevestigde kredietlijnen, waarvan 20 MEUR ter dekking van het lopende commercial paper programma.

Rekening houdend met de verwachte geplande cash inkomst van de opstart van de joint venture projecten enerzijds, en de verkoop van een locatie in Wilrijk anderzijds, zal de vennootschap doorheen 2020 over bijkomende liquiditeiten beschiken ten belope van 25,6 MEUR.

Qrf is bijgevolg, zowel vanuit liquiditeits – als solvabiliteitsperspectief, voldoende gewapend om deze crisis het hoofd te bieden, zelfs indien deze lang aanhoudt. De huidige situatie onderstreept de belangrijkheid van de, sinds 2019, genomen acties.

De **IFRS NAV per aandeel** blijft stabiel op 17,92 EUR op 31 maart 2020 (17,90 EUR op 31 december 2019), net zoals de **EPRA NAV per aandeel** op 18,22 EUR (18,19 EUR op 31 december 2019).

4. Vooruitzichten 2020

Om de impact van deze crisis op het resulaat van 2020 te beoordelen is het nog steeds te vroeg. Het Uitvoerend Management en de Raad van Bestuur houden rekening met verschillende scenario's voor verdere verspreiding of indijking van dit virus alsook eventuele steunmaatregelen die door de overheden uitgevaardigd worden.

De totale vastgoedportefeuille van Qrf omvat 116 vastgoed-entiteiten verspreid over 41 locaties. Van deze 116 entiteiten zijn er 86 verhuurde locaties onderhevig aan de overheidsmaatregelen in België of Nederland.

Sinds de start van de overheidsmaatregelen heeft Qrf van het merendeel van de geïmpacteerde huurders een kennisgeving ontvangen omtrent eenzijdige aanvragen ter compensatie naar aanleiding van de COVID-19 maatregelen. Deze huurders vertegenwoordigen 83% van de maandelijkse huuropbrengst, ofwel 850 KEUR per maand.

Vanuit juridisch oogpunt is duidelijk dat de gevolgen van deze overheidsmaatregelen betrekking hebben op het ondernemingsrisico van onze huurders en niet op dat van Qrf als verhuurder van onroerend goed. Qrf zal echter, op individuele basis, correcte afspraken maken met huurders omtrent de huurverplichtingen wanneer de volledige sluiting van winkels door de overheid werd opgelegd.

De verkennende gesprekken met getroffen huurders zijn constructief. Het geeft Qrf vertrouwen in haar huurders, het ondernemerschap van retailers en het belang van fysieke winkels in de omni-channel aanpak van retail.

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:

William Vanmoerkerke

CEO

william.vanmoerkerke@qrf.be

Tom Schockaert

CFO

tom.schockaert@qrf.be

Over Qrf:

Qrf is een Belgische openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap (GVV of BE-REIT) die gespecialiseerd is in de niche van binnenstedelijk vastgoed in België en Nederland. Meer bepaald is de vennootschap actief in de verwerving, herontwikkeling en verhuur van commercieel vastgoed gericht op retail, vrije tijd en HoReCa . Op 31 maart 2020 bestaat de portefeuille uit 41 winkelsites met een totale Reële Waarde van 250 MEUR. Qrf is sinds december 2013 genoteerd op Euronext Brussel (QRF:BB). Op 31 maart 2020 bedraagt de marktkapitalisatie 72 MEUR.

www.qrf.be