

Derde kwartaal 2021

Qrf

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE
EMBARGO TOT 29/10/2021 – 17U45

200,54 MEUR

Reële Waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 200,54 MEUR op 30 september 2021. De reële waarde kent een daling van 3,8% ten opzichte van 31 december 2020 (208,4 MEUR), welke het resultaat is van afwaarderingen (-6,3 MEUR), waarvan de impact in Q3 beperkt bleef (-0,36 MEUR), en twee verkochte panden (-1,6 MEUR). Daarnaast houdt Qrf voor 24,95 MEUR aan financiële activa aan, welke twee herontwikkelingsprojecten bevat.

15,35 EUR

IFRS NAV per aandeel van 15,35 EUR (ten opzichte van 16,43 EUR per einde 2020), **EPRA NTA** per aandeel van 15,48 EUR (ten opzichte van 16,71 EUR per einde 2020).

49,95%

Schuldgraad van 49,95% per 30 september 2021, een beperkte stijging ten aanzien van 31 december 2020 (48,79%).

97,17%

Bezettingsgraad blijft met 97,17% stabiel ten opzichte van 31 december 2020 (97,59%).

0,80 EUR

Bevestiging van **bruto dividendverwachting** ten belope van 0,8 EUR per aandeel, met de intentie om ook voor 2021 een keuzedividend aan te bieden aan de aandeelhouders.

1 Kerncijfers

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

VASTGOEDPORTEFEUILLE		30/09/2021	31/12/2020
Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen ¹	(KEUR)	200.520	208.430
Totale bruto oppervlakte	(m ²)	71.856	74.208
Contractuele Huren op jaarbasis ²	(KEUR)	12.258	12.863
Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes	(KEUR)	357	318
Brutohuurrendement ³		6,13%	6,17%
Bezettingsgraad ⁴		97,17%	97,59%

BALANS		30/09/2021	31/12/2020
Eigen vermogen (excl. minderheidsbelangen)	(KEUR)	112.756	117.506
Schuldgraad (GVV-Wet) ⁵		49,95%	49,78%

KERNCIJFERS PER AANDEEL		30/09/2021	31/12/2020
Aantal aandelen in omloop per einde periode		7.346.676	7.153.322
Slotkoers van het aandeel op einde periode	(EUR)	10.90	11.35
Marktkapitalisatie	(KEUR)	80.079	81.190
IFRS NAV per aandeel ⁶	(EUR)	15.35	16,43
Premie/discount ten opzichte van IFRS NAV (einde periode)		-29,0%	-30,9%
EPRA NAV per aandeel ⁷	(EUR)	15,48	16,71
Premie/discount ten opzichte van EPRA NAV (einde periode)		-29,6%	-32,1%

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 exclusief 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 Gereguleerde Vastgoed Vennootschappen.

6 IFRS NAV per aandeel = *Net Asset Value* of Nettoactiefwaarde per aandeel volgens IFRS.

7 EPRA NAV per aandeel = *Net Asset Value* of Nettoactiefwaarde per aandeel volgens de *Best Practises Recommendations* van EPRA.

2 Vastgoedverslag

De **Reële Waarde van de vastgoedportefeuille** bedraagt 200,5 MEUR op 30 september 2021 (ten opzichte van 208,4 MEUR op 31 december 2020). De portefeuille bestaat 88,8% uit Kern locaties en 11,2% uit Niet-Kern locaties.

De daling van de waarde van de portefeuille met 7,9 MEUR of 3,8% is een gevolg van:

- De verkopen van het sinds 2018 leegstaande Niet-Kern pand geleden in de Stationstraat in Sint Niklaas (-0,8 MEUR) en het Kern pand gelegen in de Adolf Buylstraat 35 in Oostende (-0,8 MEUR).
- Een afwaardering van de portefeuille van 6,3 MEUR of 3%.

De afwaardering is voor 4,4 MEUR doorgevoerd op de Belgische portefeuille, op de Nederlandse portefeuille werd 1,9 MEUR afgewaardeerd. In het derde kwartaal werd slechts een beperkte afwaardering van 0,36 MEUR opgetekend.

In België is dit in hoofdzaak een gevolg van een overeenkomst die gesloten kon worden met de huidige huurder The Sting voor de twee units in de Demerstraat in Hasselt. Deze overeenkomst geeft Qrf huurzekerheid (met bijkomende garanties) voor zes jaar in één van haar belangrijkste huurlocaties en dit aan een aanvaardbaar huurniveau. Deze overeenkomst zorgde evenwel per 30 september 2021 voor een waardecorrectie van 3,1 MEUR of 18% op het pand gelegen in de Demerstraat te Hasselt. Qrf heeft hier gekozen voor lange termijn huurzekerheid.

Verder zijn er sinds begin 2021 in Nederland nieuwe tarieven van overdrachtsbelasting van toepassing, met name 8% (ten opzichte van 6% voorheen) voor commercieel vastgoed en 8% (ten opzichte van 2% voorheen) voor residentieel vastgoed. Deze veranderingen resulteerden per 30 september 2021 in een afwaardering van 0,5 MEUR.

Naast de vastgoedportefeuille beschikt Qrf nog over de twee participaties (30% elk) in de joint venture vennootschappen van de herontwikkeling van het Century Center te Antwerpen en een pand in de Bondgenotenlaan te Leuven.

De **contractuele huren** op jaarbasis bedragen 12,26 MEUR (ten opzichte van 12,86 MEUR op 31 december 2020), het bruto huurrendement van de portefeuille bedraagt 6,13%.

Qrf heeft ondertussen met al zijn getroffen huurders, in België en Nederland, een akkoord gesloten over de periodes waarin deze huurders getroffen waren door de verplichte overheidsmaatregelen ten gevolge van COVID-19. De impact hiervan op het resultaat per Q3 2021 YTD bedraagt 0,4 MEUR of 0,06 EUR/aandeel.

De bezettingsgraad ten slotte bleef stabiel op 97,17% (ten opzichte van 97,59% op 31 december 2020).

3 Balans

Het **Eigen Vermogen (excl. minderheidsbelangen)** bedraagt per 30 september 2021 112,76 MEUR, wat een daling van 4,0% betekent ten opzichte van 31 december 2020 (117,51 MEUR).

Deze daling had een beperkte impact op de **schuldgraad**, welke steeg tot 49,95% ten opzichte van 48,79% per 31 december 2020. De vennootschap beschikt over 74 MEUR beschikbare kredietlijnen, waarvan 10 MEUR ter dekking van het lopende commercial paper programma.

De **IFRS NAV** per aandeel bedraagt 15,35 EUR op 30 september 2021 (16,43 op 31 december 2020).

4 Financial reporting – EPRA Gold award

Qrf heeft voor haar Jaarverslag 2020 voor het vijfde jaar op rij 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 (www.epra.com).

5 Vooruitzichten

Op basis van het gerealiseerde resultaat per 30 september 2021 en de reeds afgeronde huurhervormingen bevestigt Qrf een dividendverwachting voor het boekjaar 2021 van 0,80 EUR per aandeel. Qrf heeft de intentie dit dividend opnieuw voor te stellen onder de vorm van een keuzedividend.

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 geëxtrapolerde 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 gereguleerde vastgoedvennootschap (GJV 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 30 september 2021 bestaat de portefeuille uit 35 winkelsites met een totale Reële Waarde van 201 MEUR. Qrf is sinds december 2013 genoteerd op Euronext Brussel (QRF:BB). Op 30 september 2021 bedraagt de marktkapitalisatie 81 MEUR.

www.qrf.be