



Eerste kwartaal 2024

Persbericht

Gereguleerde informatie
25/04/2024 - 18.00u

228,8 MEUR

Reële Waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 207,40 MEUR op 31 maart 2024, inclusief het pand in Bonnelles dat aangehouden wordt als Activa bestemd voor verkoop. De daling in de Reële Waarde ten opzichte van 31 december 2023 (224,40 MEUR) is het gevolg van de verkoop van de panden in Nederland (20,25 MEUR), deels gecompenseerd dankzij positieve herwaarderingen van de vastgoedportefeuille (2,33 MEUR) en verdere investeringen in het herontwikkelingsproject Léon in Gent (0,92 MEUR). Daarnaast houdt Qrf een **financiële participatie** aan ten belope van 21,4 MEUR in het Century Center in Antwerpen (Ardeno).

4,08 MEUR

De netto **gerealiseerde meerwaarde** in het eerste kwartaal op de eerder aangekondigde verkopen van de Nederlandse portefeuille en van de aandelen in de joint venture vennootschap Pelican bedraagt 4,08 MEUR (0,52 EUR per aandeel).

16,10 EUR

EPRA NTA per aandeel van 16,10 EUR (ten opzichte van 15,09 EUR per einde 2023). **IFRS NAV** per aandeel van 16,33 EUR (ten opzichte van 15,25 EUR per einde 2023).

44,60%

Schuldgraad van 44,60% per 31 maart 2024, een significante daling ten opzichte van 31 december 2023 (52,19%). De financiële schulden werden afgebouwd met 26,75 MEUR en bedragen 96,50 MEUR per 31 maart 2024 (t.o.v. 123,25 MEUR per 31 december 2023). De indekkingsgraad per 31 maart 2024 bedraagt 108,8%

99,75%

Hoge **Bezettingsgraad (excl. herontwikkelingsprojecten)** van 99,75%. Alle commerciële units zijn verhuurd, de zeer beperkte leegstand heeft betrekking op twee residentiële units.

0,80 EUR

Qrf bevestigt de **brutodividendverwachting** van minimum 0,80 EUR per aandeel voor boekjaar 2024.

1 Kerncijfers

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

VASTGOEDPORTEFEUILLE		31/03/2024	31/12/2023
Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen inclusief Activa bestemd voor verkoop ^{1,2}	(KEUR)	207.401	224.406
Totale bruto oppervlakte	(m ²)	73.067	77.436
Contractuele Huren op jaarbasis ³	(KEUR)	12.805	14.092
Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes	(KEUR)	32	104
Brutohuurrendement ⁴		6,39%	6,43%
Bezettingsgraad ⁵		99,75%	99,24%

BALANS

		31/03/2024	31/12/2023
Eigen vermogen (excl. minderheidsbelangen)	(KEUR)	127.354	118.899
Schuldgraad (GVV-Wet) ⁶		44,60%	52,19%

KERNCIJFERS PER AANDEEL

		31/03/2024	31/12/2023
Aantal aandelen in omloop per einde periode	(KEUR)	7.798.886	7.798.886
Slotkoers van het aandeel op einde periode	(KEUR)	10,05	10,10
IFRS NAV per aandeel ⁷	(KEUR)	16,33	15,25
Premie/discount ten opzichte van IFRS NAV (einde periode)	(KEUR)	-38,5%	-33,8%
EPRA NTA per aandeel ⁸	(KEUR)	16,10	15,09
Premie/discount ten opzichte van EPRA NTA (einde periode)	(KEUR)	-37,6%	-33,1%

- 1 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.
- 2 Inclusief het gebruiksrecht op een langetermijnhuurovereenkomst in Gent, Korenmarkt zoals bepaald in IFRS16
- 3 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.
- 4 Brutohuurrendement = (Contractuele Huren op jaarbasis)/Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen).
- 5 Bezettingsgraad = (Contractuele Huren op jaarbasis exclusief huren op ontwikkelingspanden)/(Contractuele Huren op jaarbasis vermeerderd met de Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes, uitgezonderd de ontwikkelingspanden).
- 6 Berekend volgens het K.B. van 13 juli 2014 in uitvoering van de Wet van 12 mei 2014 met betrekking tot de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.
- 7 IFRS NAV per aandeel = Net Asset Value of Nettoactiefwaarde per aandeel volgens IFRS.
- 8 EPRA NTA per aandeel = *Net Tangible Assets* of Nettoactiefwaarde per aandeel volgens de *Best Practices Recommendations* van EPRA.

2 Vastgoedverslag

De **Reële Waarde van de vastgoedportefeuille**⁹ bedraagt 207,40 MEUR op 31 maart 2024 (ten opzichte van 224,40 MEUR op 31 december 2023):

» op basis van de schatting door de vastgoedexpert werd een opwaardering geboekt van 2,33 MEUR of 1,3%;

» de definitieve verkoop voor de Nederlandse panden werd gedurende het eerste kwartaal afgerond (-20,25 MEUR);

» verdere investeringen in het herontwikkelingsproject Léon in Veldstraat 88, Gent (+0,92 MEUR);

Naast de vastgoedportefeuille beschikt Qrf nog over een **financiële participatie** (30%) in de joint venture vennootschap (Ardeno) van het herontwikkelde Century Center te Antwerpen. Deze belangen zijn per 31 maart 2024 gewaardeerd aan 21,4 MEUR.

De **Contractuele huren** op jaarbasis bedragen 12,80 MEUR¹⁰ (ten opzichte van 14,09 MEUR op 31 december 2023). Het **Brutohuurrendement** van de portefeuille bedraagt 6,39% (ten opzichte van 6,43% op 31 december 2023). De hoge **Bezettingsgraad**¹¹ bedraagt 99,75% (ten opzichte van 99,24% op 31 december 2023).

3 Balans

Het **Eigen vermogen van de groep** (IFRS), i.e. exclusief minderheidsbelangen, steeg tot 127,35 MEUR per 31 maart 2024 (t.o.v. 118,90 MEUR op 31 december 2023), dit voornamelijk het gevolg van de gerealiseerde meerwaarde van de verkopen en het positieve resultaat in het eerste kwartaal.

De **Schuldgraad** daalde significant tot 44,60% (ten opzichte van 52,19% per 31 december 2023).

De Vennootschap beschikt per 31 maart 2024 over 159 MEUR aan kredietlijnen bij zeven verschillende financiële instellingen, met gespreide vervaldata over de periode 2024 t.e.m. 2030, waarvan 1 kredietlijn van 10 MEUR uitsluitend dient ter dekking van het uitgegeven Commercial Paper. Het niet-opgenomen gedeelte van de beschikbare kredietlijnen bedraagt 61,25 MEUR op 31 maart 2024.

De **gemiddelde financieringskost** (inclusief de marge van de kredietverstrekker) van Qrf bedraagt 3,03%. Dankzij de verkopen van de Nederlandse portefeuille en Pelican werd het nominaal schuld-niveau afgebouwd ten belope van 26,75 MEUR tot 96,50 MEUR per 31 maart 2024. Dankzij een actief hedgingbeheer is dit schuld-niveau, bij constante schuld, volledig ingedekt voor de resterende periode in 2024.

De **EPRA NTA** per aandeel bedraagt 16,10 EUR op 31 maart 2024 (15,09 EUR op 31 december 2023).

De **IFRS NAV** per aandeel bedraagt 16,33 EUR op 31 maart 2024 (15,25 EUR op 31 december 2023).

⁹ Dit is inclusief het pand in Boncelles (6,05 MEUR) dat aangehouden wordt als Activa bestemd voor verkoop.

¹⁰ Inclusief contractuele huren van het pand aangehouden als Activa bestemd voor verkoop.

¹¹ Exclusief herontwikkelingsprojecten

4. Vooruitzichten

De Vennootschap verwacht voor boekjaar 2024 opnieuw een brutodividend van minstens 0,80 EUR per aandeel uit te keren aan haar aandeelhouders.

De Vennootschap gaat actief op zoek naar nieuwe kwalitatieve commerciële activa in de belangrijkste centrumsteden in Vlaanderen, maar staat ook open voor nieuwe herontwikkelingsprojecten (al dan niet met een financiële partner) teneinde aandeelhouderswaarde te blijven creëren.

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

Arthur Lesaffre
CFO
arthur.lesaffre@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 2024 bestaat de portefeuille uit 26 winkelsites met een totale Reële Waarde van 207 MEUR. Qrf is sinds december 2013 genoteerd op Euronext Brussel (QRF:BB). Op 31 maart 2024 bedraagt de marktkapitalisatie 78 MEUR.

www.qrf.be