



Derde kwartaal 2024

Persbericht

Gereguleerde informatie
24/10/2024 - 18.00u

217,02 MEUR

Reële Waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 204,26 MEUR op 30 september 2024. De daling in de Reële Waarde ten opzichte van 31 december 2023 (224,41 MEUR) is het gevolg van de verkoop van de panden in Nederland (-20,25 MEUR) en Bonnelles (-6,05 MEUR), deels gecompenseerd dankzij positieve herwaarderingen van de vastgoedportefeuille (3,71 MEUR) en een stijging in de Reële Waarde van het herontwikkelingsproject Veldstraat 88 in Gent (2,44 MEUR). Daarnaast houdt Qrf een **financiële participatie** aan ten belope van 12,76 MEUR in het Century Center in Antwerpen (Ardeno).

15,66 EUR

EPRA NTA per aandeel van 15,66 EUR (ten opzichte van 15,09 EUR per einde 2023). **IFRS NAV** per aandeel van 15,68 EUR (ten opzichte van 15,25 EUR per einde 2023).

43,52%

Schuldgraad van 43,52% per 30 september 2024, een significante daling ten opzichte van 31 december 2023 (52,19%). De financiële schulden werden afgebouwd met 35 MEUR en bedragen 88,25 MEUR per 30 september 2024 (t.o.v. 123,25 MEUR per 31 december 2023). De indekkingsgraad per 30 september 2024 bedraagt 107,7%.

99,83%

Hoge **Bezettingsgraad (excl. herontwikkelingsprojecten)** van 99,83%. Alle commerciële units zijn verhuurd, de zeer beperkte leegstand heeft betrekking op één residentiële unit.

0,84 EUR

Qrf bevestigt de **brutodividendverwachting** van 0,84 EUR per aandeel voor boekjaar 2024.

1 Kerncijfers

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

VASTGOEDPORTEFEUILLE		30/09/2024	31/12/2023
Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen inclusief Activa bestemd voor verkoop ^{1,2}	(KEUR)	204.261	224.406
Totale bruto oppervlakte	(m ²)	70.395	77.436
Contractuele Huren op jaarbasis ³	(KEUR)	12.598	14.092
Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes	(KEUR)	21	104
Brutohuurrendement ⁴		6,49%	6,43%
Bezettingsgraad ⁵		99,83%	99,24%

BALANS

		30/09/2024	31/12/2023
Eigen vermogen (excl. minderheidsbelangen)	(KEUR)	122.297	118.899
Schuldgraad (GVV-Wet) ⁶		43,52%	52,19%

KERNCIJFERS PER AANDEEL

		30/09/2024	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)	10,75	10,10
IFRS NAV per aandeel ⁷	(KEUR)	15,68	15,25
Premie/discount ten opzichte van IFRS NAV (einde periode)	(KEUR)	-31,5%	-33,8%
EPRA NTA per aandeel ⁸	(KEUR)	15,66	15,09
Premie/discount ten opzichte van EPRA NTA (einde periode)	(KEUR)	-31,4%	-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 gratuiteiten 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 Practises Recommendations* van EPRA.

2 Vastgoedverslag

De **Reële Waarde van de vastgoedportefeuille** bedraagt 204,26 MEUR op 30 september 2024 (ten opzichte van 224,41 MEUR op 31 december 2023):

» op basis van de schatting door de vastgoedexpert werd een opwaardering geboekt van 3,71 MEUR of 2,03%;

» de definitieve verkoop voor de Nederlandse panden (-20,25 MEUR) en het pand in Bonnelles (-6,05 MEUR) werd gedurende het eerste halfjaar afgerond;

» een stijging in de Reële Waarde van het herontwikkelingsproject Léon in Veldstraat 88, Gent (+2,44 MEUR), als gevolg van verdere investeringen en het naderen van de oplevering;

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 30 september 2024 gewaardeerd aan 12,76 MEUR.

De **Contractuele huren** op jaarbasis bedragen 12,60 MEUR (ten opzichte van 14,09 MEUR op 31 december 2023). Het **Brutohuurrendement** van de portefeuille bedraagt 6,49% (ten opzichte van 6,43% op 31 december 2023). De hoge **Bezettingsgraad**⁹ bedraagt 99,83% (ten opzichte van 99,24% op 31 december 2023).

3 Balans

Het **Eigen vermogen van de groep** (IFRS), i.e. exclusief minderheidsbelangen, steeg tot 122,30 MEUR per 30 september 2024 (t.o.v. 118,90 MEUR op 31 december 2023), dit voornamelijk het gevolg van de meerwaarde gerealiseerd bij de verkopen en het positieve resultaat in het derde kwartaal.

De **Schuldgraad** daalde significant tot 43,52% (ten opzichte van 52,19% per 31 december 2023).

De Vennootschap beschikt per 30 september 2024 over 149 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 60,75 MEUR op 30 september 2024.

De **gemiddelde financieringskost** (inclusief de marge van de kredietverstrekker) van Qrf bedraagt 2,94%. Dankzij de verkopen van de Nederlandse portefeuille en Pelican werd het nominaal schuld-niveau afgebouwd ten belope van 35 MEUR tot 88,25 MEUR per 30 september 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 15,66 EUR op 30 september 2024 (15,09 EUR op 31 december 2023). De **IFRS NAV** per aandeel bedraagt 15,68 EUR op 30 september 2024 (15,25 EUR op 31 december 2023).

⁹ Exclusief herontwikkelingsprojecten

4 Vooruitzichten

De raad van Bestuur van Qrf bevestigt de in het halfjaarverslag gecommuniceerde dividendverwachting van 0,84 EUR per aandeel over boekjaar 2024.

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 gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV of BE-REIT) die gespecialiseerd is in de niche van binnenstedelijk vastgoed in België. 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 2024 bestaat de portefeuille uit 25 winkelsites met een totale Reële Waarde van 204 MEUR. Qrf is sinds december 2013 genoteerd op Euronext Brussel (QRF:BB). Op 30 september 2024 bedraagt de marktkapitalisatie 84 MEUR.

www.qrf.be