



Qrf zet ook in 2021 zijn strategie
succesvol verder

JAARRESULTATEN 2021

25 FEBRUARI 2022 – 08.00
Gereguleerde Informatie

11,5 MEUR

Netto huurresultaat van 11,5 MEUR, voor een stijging van 3,59% ten opzichte van 2020. Resterende COVID-19 impact op de gerealiseerde huurinkomsten van 0,44 MEUR, wat overeenstemt met een verlies van 3,80% van de verwachte huurinkomsten.

0,96 EUR

EPRA-winst steeg in 2021 met 7,25% tot 6,99 MEUR (6,52 MEUR in 2020). De EPRA-winst per aandeel bedraagt 0,96 EUR, een stijging met 5,66% ten opzichte van 2020. De impact van huurkortingen in het kader van de COVID-19 beperkingen bedraagt 0,06 EUR op de EPRA-winst per aandeel.

0,80 EUR

Voorgesteld stabiel **bruto dividend** van 0,80 EUR per aandeel, wat een uitkeringspercentage van het EPRA-resultaat betekent van 84,07%, en een bruto dividendrendement van 7,27% op de slotkoers van 11,00 EUR. Ook in 2022 biedt Qrf aandeelhouders de mogelijkheid tot een keuze-dividend.

50,29%

Schuldgraad van 50,29% per einde 2021 (48,79% per einde 2020). De evolutie in Schuldgraad is een resultaat van de acquisitie van de Veldstraat 88 te Gent. De Gemiddelde Financieringskost daalde tot 1,74% in 2021 (ten opzichte van 1,85% in 2020).

236,04 MEUR

Reële Waarde van de portefeuille van 208,06 MEUR waarvan 186,63 MEUR (89,70%) in Kern locaties en 21,43 MEUR (10,30%) in Niet-Kern locaties. Daarbovenop wordt er 26,93 MEUR in vastgoedprojecten aangehouden via financiële participaties in Joint Ventures en 1,06 MEUR in Activa bestemd voor verkoop. De IFRS NAV per aandeel bedraagt 15,83 EUR (-3,61% t.o.v. 31 december 2020) en de EPRA NTA (*Net Tangible Assets*) 15,83 EUR (-5,28% t.o.v. 31 december 2020).

98,20%

Bezettingsgraad (excl. herontwikkeling) van 98,20% (97,59% in 2020): 98,82% voor de Kern portefeuille en 94,07% voor de Niet-Kern portefeuille.

1,42 MEUR

Verkoop van twee panden voor een **totale netto opbrengst** van 1,42 MEUR (minwaarde van 8,85% op de Reële Waarde).

Investering

Acquisitie van een onroerend goed in Gent (Veldstraat 88) voor 9,00 MEUR met de bedoeling het pand te herontwikkelen naar een duurzaam mixed-use project van 5.000 m². Met deze acquisitie beschikt Qrf over een nieuwe strategische positie in de Gentse binnenstad op één van de belangrijkste commerciële assen van België.

Vooruitzichten

Bruto dividend verwachting van minstens 0,80 EUR per aandeel voor 2022.

1

Commerciële resultaten

1.1 COVID-19 IMPACT

Ook in 2021 werden onze huurders geconfronteerd met beperkende overheidsmaatregelen ten gevolge van de impact van COVID-19 op de samenleving. Dit zowel met directe impact op hun activiteiten, zoals verplichte sluitingen en shoppen op afspraak, alsook indirect door de sluiting of beperkingen van andere binnenstedelijke functies zoals horeca en cultuur.

In Nederland waren er twee periodes van verplichte sluiting. Er was enerzijds de sluiting in het voorjaar tijdens de maanden januari, februari en maart, anderzijds de periode van medio december tot 26 januari 2022. Voor de eerste periode heeft Qrf een akkoord gesloten met haar getroffen huurders. Een gelijkaardige tussenkomst voor de tweede periode is reeds voorzien in de cijfers van 2021.

In België waren er geen verplichte sluitingen van niet-essentiële winkels, bleef de impact beperkt tot 'winkelen op afspraak' gedurende de Paaspauze, en zijn er dan ook geen belangrijke commerciële tegemoetkomingen gedaan.

De totale impact van COVID-19 compensaties op het resultaat voor 2021 bedraagt 0,44 MEUR (3,80%) van de totale gebudgetteerde huurinkomsten.

Daarnaast heeft de COVID-19 pandemie, gecombineerd met een verhoging van de overdrachtsbelasting in Nederland en heronderhandelde lange termijn huur (6 jaar) met The Sting in Hasselt, een negatief effect gehad op de waarde van de vastgoedportefeuille. Voor 2021 werd een afwaardering ten belope van 6,74 MEUR¹ verwerkt (een relatieve daling van 3,23% ten opzichte van 31 december 2020). Deze afwaardering was hoofdzakelijk gespreid over de eerste twee kwartalen van 2021. In de tweede jaarhelft kende de vastgoedportefeuille een vrijwel stabiele waardering.

De afwaardering vertegenwoordigt:

- 0,08 MEUR op de Niet-Kern panden; een daling van 0,34% ten opzichte van de Reële Waarde van de Niet-Kern portefeuille per 31/12/2020;
- 6,66 MEUR op de Kern panden; een daling van 3,57% ten opzichte van de Reële Waarde van de Kern-portefeuille per 31/12/2020.

¹ Inclusief de afwaardering van de geactiveerde investeringskosten en vrijval van verplichting in het kader van een eerdere aankooptransactie bedragen de variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen 6,66 MEUR.

1.2 BELANGRIJKE HUURVERLENGINGEN MET ZICHT OP LANGERE HUURZEKERHEID

In 2021 gingen voor 33 huurcontracten, waarvan twee nieuwe commerciële huurders op een leegstaande locatie, een nieuwe driejarige huurperiode in en dit voor een totaal van 3,53 MEUR aan huuropbrengst (27,54% van de contractuele huren). Dit vertegenwoordigt een daling van 5,87% ten opzichte van de voorgaande driejarige periode. Echter werden wel als onderdeel van deze huurverlengingen voor enkele belangrijke huurders langere dan de voorheen geldende termijnvoorwaarden bedongen zodat de gemiddelde duurtijd van de huurzekerheid meer dan drie jaar bedraagt voor deze contracten. Geen enkele locatie kwam leeg te staan in 2021, voor de twee locaties waar de huurder heeft opgezegd werd een andere huurder aangetrokken aan zo goed als dezelfde voorwaarden.

Eind 2021 bedraagt de gewogen gemiddelde huurperiode van de totale vastgoedportefeuille 3,79 jaar.

1.3 VERDERE OPTIMALISATIE VAN DE BESTAANDE VASTGOEDPORTEFEUILLE

In 2021 werden twee locaties verkocht voor een netto-opbrengst van 1,42 MEUR, met een minwaarde van 0,13 MEUR op de meest recente Reële Waarde. Het leegstaand pand in Sint-Niklaas werd met een minwaarde van 0,17 MEUR verkocht, door de beperkte commerciële mogelijkheden van de locatie en de hoge beheerskosten van het pand. Verder werd het pand Adolf Buylstraat 35 in Oostende verkocht aan de huidige huurder met een meerwaarde van 0,04 MEUR.

Daarnaast werd na balansdatum de verkoop van een pand te Luik, Rue de la Cathédrale 79-83 afgerond. Deze verkoop resulteerde in een meerwaarde van 0,06 MEUR ten aanzien van de meest recente Reële Waarde.

1.4 QRF HEEFT 15,29% VAN DE TOTALE ACTIVA IN ONTWIKKELING

Op 8 December 2021 werd een voormalig winkelcomplex aan de Veldstraat 88 in Gent aangekocht voor een bedrag van 9,00 MEUR. In 1965 werd, naar een brutalistisch ontwerp van Léon Stynen, een winkelcomplex opgetrokken aan de Veldstraat 88 voor de kledingketen C&A. Nadien werd het pand tot 2019 verhuurd aan een elektronica keten. Het complex omvat vier bouwlagen van kelder tot tweede verdieping met een totale commerciële oppervlakte van 3.900 m² op een grondoppervlakte van 920 m².

Met de acquisitie beschikt Qrf over een nieuwe strategische positie in de Gentse binnenstad. Het pand zal herontwikkeld worden naar een mixed-use complex voor commercieel gebruik waarbij zowel single-tenant als multi-tenant opties bekeken worden.

Eind 2021 vertegenwoordigt deze locatie 9,17 MEUR, ofwel 3,88% van de vastgoedgerelateerde activa ².

² De vastgoedgerelateerde activa (236,04 MEUR) omvatten de vastgoedportefeuille (208,06 MEUR), de activa bestemd voor verkoop (1,06 MEUR) en de deelnemingen in de joint ventures (26,92 MEUR).

Naast de bestaande vastgoedportefeuille houdt Qrf ook twee substantiële belangen aan in joint venture projecten voor een totaal van 26,92 MEUR, ofwel 11,41% van de van de vastgoedgerelateerde assets.

Eenzijds gaat het om een 30% participatie in een herontwikkeling aan de Bondgenotenlaan 58 te Leuven en anderzijds een 30% participatie in de herontwikkeling van het Century Center te Antwerpen.

In Antwerpen zijn de werken in het vierde kwartaal van 2021 opgestart. Het Century Center project is opgedeeld in vier commerciële deelprojecten voor een totaal van 32.000 m² retail en kantoren. Op vandaag is reeds 38,75% van het totale project verhuurd of voorverhuurd. De oplevering van de verschillende deelprojecten zal plaatsvinden vanaf de eerste helft 2023 voor een eerste commercieel deelproject tot en met medio 2024 voor het laatste deelproject.

In Leuven zijn de afbraakwerken gestart na het bekomen van de uitvoerbare vergunning in het najaar van 2021. In totaal zullen 142 studentenkamers en studio's gebouwd worden bovenop een retail geheel van 4.100m². Van het retailgedeelte is reeds 2.600m² verhuurd aan Match en Bpost. De commercialisatie van de studentenkamers werd de voorbije weken ook opgestart. De verwachte oplevering van het project is eind 2023.

Voor de joint venture ontwikkelingsprojecten verwacht Qrf een hoger jaarlijks rendement bij realisatie van de ontwikkeling en exit vergeleken met het bestaande huurrendement van de vastgoedportefeuille. Echter zal deze pas cashmatig tot uiting komen bij exit. Doorheen de ontwikkeling zal een deel van de verwachte meerwaarde opgenomen worden in de resultaten.

Dit betekent dat er tijdens de ontwikkelingsfase een jaarlijks EPRA resultaat gerealiseerd wordt met slechts 85% van de vastgoedgerelateerde activa, de zogenaamde yielding assets.

Van zodra de projecten in ontwikkeling opgeleverd worden, of verkocht worden voor wat betreft de participaties in de JVs, zullen deze bijdragen aan het EPRA resultaat van Qrf. Verwacht wordt dat de bijdrage van 36,09 MEUR, jaarlijks, minimaal 0,06 EUR per aandeel en maximaal 0,24 EUR per aandeel zal bedragen op het EPRA resultaat en dit met volledige uitwerking vanaf 2024.

2

Financiering

Doorheen 2021 zijn twee kredietlijnen voor een totaalbedrag van 15 MEUR op vervalddag gekomen. Qrf heeft hiervan 10 MEUR heronderhandeld met een nieuwe looptijd van 5 jaar. Eind 2021 beschikt Qrf over 71 MEUR ongebruikte kredietfaciliteiten.

Verder werd gewerkt aan de verderzetting van de indekkingsstrategie met een aankoop van een *forward startend hedging* instrument voor de periode 2025 – 2027.

3

Corporate Governance

3.1 OMVORMING VENNOOTSCHAPSVORM NAAR NV

In 2021 werd de vennootschapsvorm omgevormd van een Commanditaire Vennootschap op aandelen naar een Naamloze Vennootschap met Enige Bestuurder voor onbepaalde duur. Verder werden de statuten aangepast aan het nieuwe Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. In het kader van de statutenwijzigingen werd door de Buitengewone Algemene Vergadering van 18 mei 2021 ook besloten om de machtiging tot verkrijging, inpandneming en vervreemding van eigen aandelen te verlengen.

3.2 AANPASSING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De vennootschap werd ook versterkt met specifieke expertise in (her)ontwikkelingen door de aanstelling van Mevrouw Stefanie Vanden Broucke tot onafhankelijke bestuurder. Mevrouw Vanden Broucke beschikt over meer dan 18 jaar ervaring in projectontwikkeling van complexe binnenstedelijke mixed-use projecten, eerst als projectleider bij Leiedal, vervolgens als directeur ontwikkeling bij Vanhaerents Development (later Caaap) en is op vandaag actief als Managing Director en mede-eigenaar van Chapter George, een binnenstedelijke residentiele ontwikkelaar.

Met deze benoeming zet Qrf verder in op zijn strategie om de portefeuille verder te laten evolueren naar een kwaliteitsvolle portefeuille van binnenstedelijk, mixed-use vastgoed waarbij er een grotere focus is op herontwikkeling van bestaand vastgoed.

4

Financiële resultaten

4.1 GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS 2021

Het boekjaar 2021 heeft betrekking op de periode van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021.

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

VASTGOEDPORTEFEUILLE		31/12/2021	31/12/2020
Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen inclusief activa bestemd voor verkoop ³	(KEUR)	209.120	208.430
Totale bruto oppervlakte	(m ²)	69.883	68.930
Contractuele Huren op jaarbasis ⁴	(KEUR)	11.248	12.863
Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes	(KEUR)	774	318
Brutohuurrendement ⁵		5,95%	6,17%
Bezettingsgraad ⁶		98,20%	97,59%
BALANS		31/12/2021	31/12/2020
Eigen vermogen (excl. minderheidsbelangen)	(KEUR)	116.326	117.506
Schuldgraad (GVV-Wet) ⁷		50,29%	48,79%
RESULTATENREKENING		31/12/2021	31/12/2020
Netto huurresultaat	(KEUR)	11.534	11.135
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	(KEUR)	9.139	8.914
Operationele marge ⁸		79,2%	80,1%
Portefeuilleresultaat (inclusief aandeel joint ventures)	(KEUR)	-6.207	-12.731
Financieel resultaat	(KEUR)	-1.233	-2.024
Belastingen	(KEUR)	628	527
Netto resultaat (aandeel groep)	(KEUR)	2.327	-5.315
<i>Correctie portefeuilleresultaat (inclusief aandeel joint ventures)</i>	<i>(KEUR)</i>	<i>6.207</i>	<i>12.731</i>
<i>Correctie Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve deel van de rente-indekkingen)</i>	<i>(KEUR)</i>	<i>-862</i>	<i>-24</i>
<i>Correctie resultaat op de realisatie van aandelen in vastgoedvennootschappen</i>	<i>(KEUR)</i>	<i>0</i>	<i>-381</i>
<i>Correctie voor uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA correcties</i>	<i>(KEUR)</i>	<i>-682</i>	<i>-494</i>
EPRA resultaat ⁹	(KEUR)	6.991	6.518

3 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.

4 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.

5 Brutohuurrendement = (Contractuele Huren op jaarbasis)/Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen).

6 Bezettingsgraad = (Contractuele Huren op jaarbasis exclusief huren op ontwikkelingspanden)/(Contractuele Huren op jaarbasis vermeerderd met de Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes, uitgezonderd de ontwikkelingspanden).

7 Berekend volgens het K.B. van 13 juli 2014 in uitvoering van de Wet van 12 mei 2014 met betrekking tot de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.

8 Operationele marge = (Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille)/(Netto huurresultaat).

9 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.

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

KERNCIJFERS PER AANDEEL		31/12/2021	31/12/2020
Aantal aandelen in omloop per einde periode		7.346.676	7.153.322
Gewogen gemiddeld aantal aandelen ¹⁰		7.260.859	7.153.322
Netto resultaat per aandeel	(EUR)	0,32	-0,74
EPRA resultaat per aandeel	(EUR)	0,96	0,91
Slotkoers van het aandeel op einde periode	(EUR)	11,00	11,35
IFRS NAV per aandeel ¹¹	(EUR)	15,83	16,43
Premie/discount ten opzichte van IFRS NAV ¹² (einde periode)		-30,5%	-30,5%
EPRA NTA per aandeel ¹³	(EUR)	15,83	16,71
Premie/discount ten opzichte van EPRA NAV ¹⁴ (einde periode)		-30,5%	-32,1%

4.2 RESULTATEN

Het **netto huurresultaat** is met 3,59% gestegen van 11,14 MEUR in 2020 naar 11,53 MEUR in 2021. Deze stijging is voornamelijk toe te schrijven aan de lagere impact van de COVID-19 pandemie, welke in 2021 voor 0,44 MEUR op het resultaat woog (1,30 MEUR in 2020).

Afgezonderd van de COVID-19 impact kende het netto huurresultaat een daling van 0,47 MEUR. Deze daling is enerzijds het gevolg van de opstart van de joint venture projecten in Leuven en Antwerpen (-1,32 MEUR) en de in 2020 gerealiseerde verkopen van niet-kern panden (-0,21 MEUR), anderzijds zorgde de aankoop van het Rijksarchief voor een belangrijke huurincasso injectie (+1,40 MEUR). Ten slotte daalden de like-for-like huren met 0,34 MEUR.

Daarnaast heeft de COVID-19 pandemie opnieuw een belangrijke impact gehad op het netto huurresultaat en dit ten belope van 0,44 MEUR (1,30 MEUR in 2020). Dit kwam hoofdzakelijk door de verplichte sluitingen die van toepassing waren in Nederland, in het voorjaar alsook in december. Voor de eerste periode heeft Qrf een akkoord gesloten met haar getroffen huurders. Een gelijkaardige tussenkomst voor de tweede periode is voorzien in de cijfers van 2021.

In lijn met de evolutie in het netto huurresultaat stijgt het **vastgoedresultaat** met 3,24% tot 11,43 MEUR (11,07 MEUR in 2020). Bovenop de positieve evolutie in het nettohuurresultaat zijn er als gevolg van de opstart van de joint ventures lagere kosten van niet-verhuurde gebouwen. Het **operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille** bedraagt 9,14 MEUR of 2,53% hoger dan in 2020 (8,91 MEUR).

10 Aandelen worden *pro-rata temporis* meegerekend vanaf het moment van uitgifte. Het moment van uitgifte kan verschillen van het moment van winstdeelname.

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

12 Premie/Discount ten opzichte van IFRS NAV = [(Slotkoers van het aandeel op einde periode)/(IFRS NAV per aandeel op einde periode)-1].

13 EPRA NTA per aandeel = *Net Tangible Assets* of Nettoactiefwaarde per aandeel volgens EPRA *Best Practices Recommendations*.

14 Premie/Discount ten opzichte van EPRA NAV = [(Slotkoers van het aandeel op einde periode)/(EPRA NAV per aandeel op einde periode)-1].

Het **portefeuilresultaat (inclusief het aandeel van joint ventures)** van 2021, ten bedrage van -6,21 MEUR (vs. -12,73 MEUR in 2020) is voornamelijk het resultaat van de negatieve variaties in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen voor een bedrag van 6,66 MEUR. De Reële Waarde van het Belgische luik van de portefeuille kende een negatieve evolutie van 4,30 MEUR, de negatieve evolutie bij de Nederlandse portefeuille bedroeg 2,36 MEUR. Deze dalingen werden opgetekend door een verhoging van de Nederlands overdrachtsbelasting van 6% naar 8%, de heronderhandelde huur van The Sting voor het pand Demerstraat in Hasselt en de aanhoudende COVID-19 pandemie. Daarnaast werd een negatief resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen (-0,13 MEUR) opgetekend. Ten slotte bedroeg de positieve herwaardering bij de joint ventures 0,59 MEUR.

Het **financieel resultaat** bedraagt -1,23 MEUR in 2021 (ten opzichte van -2,02 MEUR in 2020). De netto interestkosten zijn gedaald van 2,14 MEUR in 2020 naar 2,06 MEUR in 2021. Deze daling is voornamelijk toe te schrijven aan een daling van de gemiddelde financieringskost naar 1,74% (ten opzichte van 1,85% in 2020). De daling in de gemiddelde financieringskost is te danken aan het aflopen van enkele hedging contracten.

De variatie in de Reële Waarde van de financiële activa en passiva tenslotte bedroeg in 2021 0,86 MEUR (vs. 0,02 MEUR in 2020) en is hoofdzakelijk een gevolg van het aflopen van enkele hedging contracten.

De **belastingen** dragen in 2021 voor 0,63 MEUR bij aan het resultaat voornamelijk als gevolg van de beweging in het tijdelijk verschil tussen de reële en fiscale waarde van de panden in Nederland (0,49 MEUR).

Het **Netto resultaat (aandeel groep)** is gestegen van -5,31 MEUR in 2020 naar 2,33 MEUR in 2021, hetzij van -0,74 EUR per aandeel in 2020 naar 0,32 EUR per aandeel in 2021.

Na correctie voor het portefeuilresultaat (inclusief het aandeel van joint ventures) (6,21 MEUR), voor de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (-0,86 MEUR) en de uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA correcties (-0,68 MEUR) tekent Qrf een stijging op van het **EPRA resultaat** van 7,25% tot 6,99 MEUR in 2021 (ten opzichte van 6,52 MEUR in 2020). Deze stijging is voornamelijk een gevolg van de lagere impact van de COVID-19 pandemie op het huurre-sultaat enerzijds en de lagere financieringskosten anderzijds.

Het **EPRA resultaat per aandeel** stijgt tot 0,96 EUR in 2021 (+5,66% ten opzichte van 2020).

Met het oog op het verder versterken van de balans van de vennootschap gecombineerd met het voeren van een lange termijn- en duurzaam dividendbeleid, stelt de Raad van Bestuur van de Enige Bestuurder een **bruto dividend** van 0,80 EUR per aandeel (5,89 MEUR) voor aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders. Dit weerspiegelt een uitkeringsgraad van het EPRA resultaat van 84,07%.

4.3 BALANS

Op 31 december 2021 bedraagt de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief activa bestemd voor verkoop) 209,12 MEUR, ten opzichte van 208,43 MEUR op 31 december 2020, een stijging van 0,33%:

- doorheen 2021 werd de vastgoedportefeuille afgebouwd met de verkopen van het leegstaande pand in Sint Niklaas (-0,82 MEUR) en Oostende Adolf Buylstraat 35 (-0,75 MEUR);
- verder werd de acquisitie van de Veldstraat 88 gefinaliseerd aan een aankoopwaarde van 9,0 MEUR;
- in 2021 werd tenslotte een afwaardering van 6,74¹⁵ MEUR geboekt, waardoor de Reële Waarde van de portefeuille (inclusief activa bestemd voor verkoop) 209,12 MEUR bedraagt.

Globaal wordt de portefeuille door de vastgoeddeskundige gewaardeerd aan een brutohuurrendement van 5,95%. De portefeuille omvat per eind 2021 36 panden, waarvan 26 kern en 10 niet-kern. De Reële Waarde van de portefeuille kan opgedeeld worden in 186,63 MEUR kern (89,70%), gewaardeerd aan een brutohuurrendement van 5,87%, en 21,43 MEUR niet-kern (10,30%), gewaardeerd aan een brutohuurrendement van 6,63%.

Naast de vastgoedbeleggingen houdt Qrf belangrijke financiële posities aan in twee joint venture projecten, voor een totaal bedrag van 26,92 MEUR. Dit betreft enerzijds de participatie in het project You in Leuven voor een bedrag van 4,87 MEUR¹⁶, anderzijds de participatie in de herontwikkeling van het Century Center te Antwerpen voor een totaal bedrag van 22,05 MEUR¹⁷.

Het eigen vermogen van de groep daalde met 2,51% van 117,51 MEUR op 31 december 2020 tot 116,33 MEUR op 31 december 2021.

De IFRS NAV per aandeel is gedaald met 3,61% van 16,43 EUR op 31 december 2020 tot 15,83 EUR op 31 december 2021. De EPRA NTA per aandeel daalde met 5,28% van 16,71 EUR tot 15,83 EUR over dezelfde periode.

De Schuldgraad is gestegen tot 50,29% op 31 december 2021 (ten opzichte van 48,79% op 31 december 2020) voornamelijk als gevolg van de acquisitie van het pand in de Veldstraat, Gent.

¹⁵ Inclusief de afwaardering van de geactiveerde investeringskosten en vrijval van verplichting in het kader van een eerdere aankooptransactie bedragen de variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen 6,66 MEUR.

¹⁶ 30% aandeel in de projectvennootschap Bond 58 BV.

¹⁷ 30% aandeel in de projectvennootschap Ardeno BV en 30% in de projectvennootschap Pelican BV samen met lange termijnvordering van 1,37 MEUR.

4.4 FINANCIERINGSSTRUCTUUR

Op 31 december 2021 heeft Qrf 120,0 MEUR financiële schulden die bestaan uit:

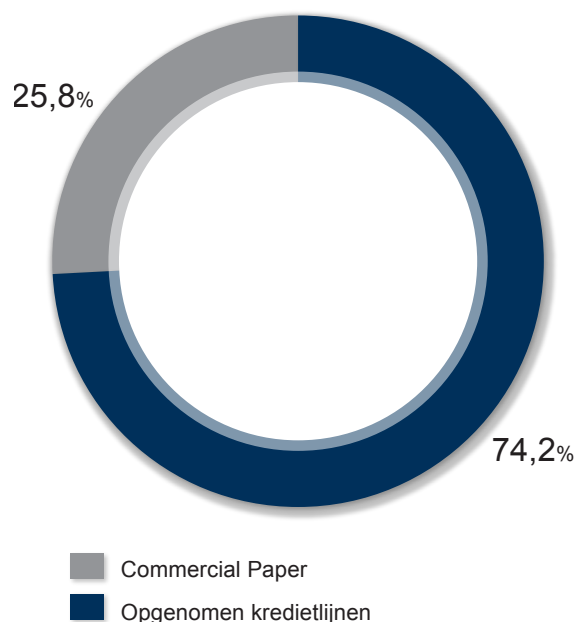
- bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van 89,00 MEUR. De opgenomen bilaterale kredietlijnen zijn afgesloten met 6 verschillende financiële instellingen met goed gespreide vervaldagen tussen 2021 en 2026. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van deze opgenomen kredietlijnen bedraagt 2,4 jaar;
- Commercial Paper (thesauriebewijzen) voor een bedrag van 31,00 MEUR. Het volledige bedrag aan uitstaande korte termijn thesauriebewijzen wordt gedekt door beschikbare lange termijn kredietlijnen (back-up lines).

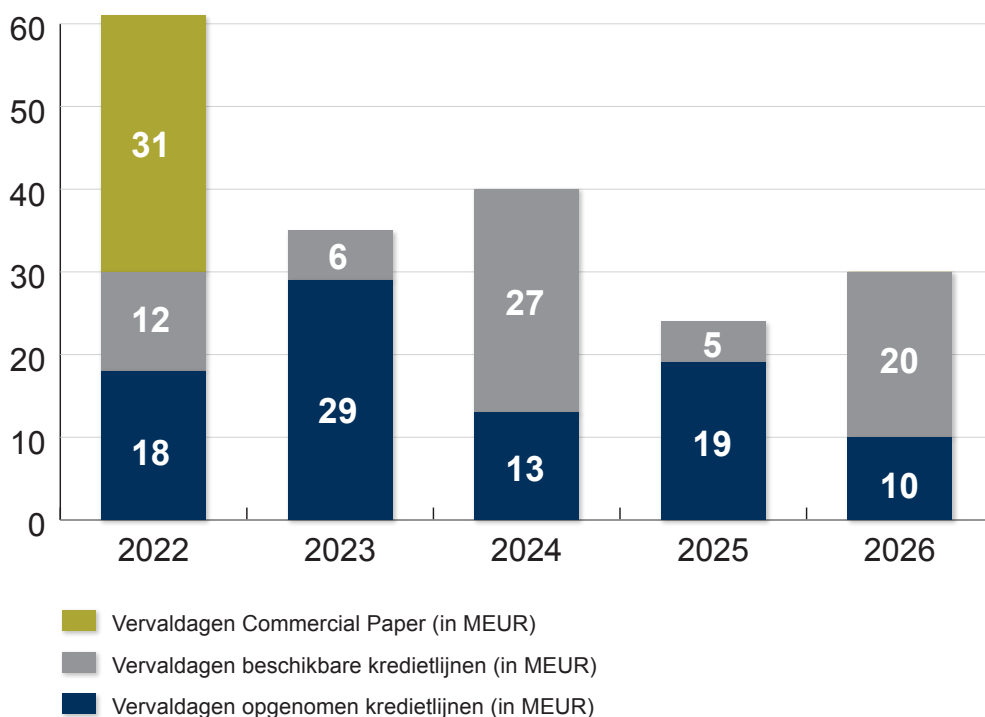
Qrf beschikt op 31 december 2021 over 159,00 MEUR kredietlijnen. Het niet-opgenomen gedeelte van de beschikbare kredietlijnen bedraagt 70,00 MEUR, waarvan 1 kredietlijn van 10,00 MEUR uitsluitend dient ter dekking van het uitgegeven Commercial Paper.

Eind 2021 werd de totale kredietportefeuille afgebouwd met een kredietlijn van 5,00 MEUR, een andere kredietlijn van 10,00 MEUR werd verlengd met een looptijd van 5 jaar tot 2026. In de komende 12 maanden komen er 3 kredietlijnen voor een bedrag van 30,00 MEUR, waarvan 18,00 MEUR opgenomen, op vervaldag.

De Gemiddelde Financieringskost bedraagt 1,74 % in 2021 (ten opzichte van 1,85% in 2020), en dit als gevolg van het aflopen van enkele historische indekkingsinstrumenten.

Op 31 december 2021 is de samenstelling van de financiële schulden als volgt:





Op 31 december 2021 hadden de financiële schulden (totaal van opgenomen kredietlijnen en uitstaande thesauriebewijzen) voor 74,17% een vaste interestvoet, onder meer door gebruik te maken van Interest Rate Swaps als indekkingsinstrument. De vaste rentevoeten hebben een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 3,2 jaar.

De totale waarde van de indekkingen op afsluitdatum was negatief voor een bedrag van 0,73 MEUR door een daling van de interestvoeten na de afsluiting van de indekkingen. Het Uitvoerend Management van Qrf wijst erop dat zij op deze manier de vennootschap maximaal wenst te beschermen tegen een eventuele rentestijging. In het kader daarvan sloot Qrf ook een forward indekking af voor de periode van 06/2025 – 06/2027 voor een bedrag van 20 MEUR.

4.5 GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Na balansdatum werd een verkoop gerealiseerd voor een netto opbrengst van 1,06 MEUR, voor een leegstaand onroerend goed gelegen te Rue de la Cathédrale, Luik. De verkoop werd gerealiseerd 6,0% boven de laatste Reële Waarde.

5 Vooruitzichten

De vennootschap gaat ervan uit dat er doorheen 2022 geen beperkende maatregelen zullen zijn op de niet-essentiële winkels als gevolg van COVID-19.

In 2022 ligt de klemtoon op het op peil houden van de hoge bezettingsgraad en het verder nastreven van de huidige hoge graad van huurincasso.

Voor wat betreft de herontwikkeling van het onroerend goed in Gent, Veldstraat, zal Qrf midden 2022 bijkomende informatie delen.

Daarnaast bekijkt de vennootschap actief bijkomende investeringsopportuniteiten die in lijn liggen met de strategie.

Qrf behoudt haar middellange termijn dividendbeleid van minstens 0,8 EUR per aandeel voor 2022.

6

Financiële kalender

	DATUM
Publicatie update 1ste kwartaal 2022	29/04/2022
Algemene Vergadering van aandeelhouders	17/05/2022
Dividend 2021 - Ex date	26/05/2022
Dividend 2021 - Record date	27/05/2022
Dividend 2021 - Delivery date	30/05/2022
Publicatie halfjaarresultaten en halfjaarverslag 2022	29/07/2022
Publicatie update 3de kwartaal 2022	28/10/2022

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 uiteindelijke 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 gereguleerde 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 december 2021 bestaat de portefeuille uit 36 winkelsites met een totale Reële Waarde van 209 MEUR. Qrf is sinds december 2013 genoteerd op Euronext Brussel (QRF:BB). Op 31 december 2021 bedraagt de marktkapitalisatie 81 MEUR.

www.qrf.be

Bijlage 1: Financieel overzicht

I. STAAT VAN HET GECONSOLIDEERDE RESULTAAT

A. GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2021	31/12/2020
(+) I. Huurinkomsten	11.100	12.434
(+) II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
(+/-) III. Met verhuur verbonden kosten	434	-1.298
NETTO HUURRESULTAAT	11.534	11.135
RECUPERATIE VASTGOEDKOSTEN	-110	-70
VASTGOEDRESULTAAT	11.425	11.066
(-) IX. Technische kosten	-230	-164
(-) X. Commerciële kosten	-113	-99
(-) XI. Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-80	-182
(-) XII. Beheerskosten van het vastgoed	-164	-196
VASTGOEDKOSTEN	-587	-641
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	10.838	10.425
(-) XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-1.776	-1.511
(+/-) XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	77	0
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	9.139	8.914
Operationele marge	79,24%	80,05%
(+/-) XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-133	680
(+/-) XVIII. Variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	-6.667	-13.015
(+/-) XIX. Ander portefeuilresultaat	0	-396
PORTEFEUILLERESULTAAT	-6.800	-12.731
OPERATIONEEL RESULTAAT	2.339	-3.817
(+) XX. Financiële inkomsten	47	392
(-) XXI. Netto interestkosten	-2.064	-2.143
(-) XXII. Andere financiële kosten	-78	-298
(+/-) XXIII. Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva	862	24
FINANCIEEL RESULTAAT	-1.233	-2.025
(+) XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	593	0
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	1.699	-5.842
BELASTINGEN	628	527
NETTO RESULTAAT	2.327	-5.314
EPRA RESULTAAT	6.991	6.518
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de groep	2.327	-5.314
Minderheidsbelangen	0	0

B. STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME)

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2021	31/12/2020
I. NETTO RESULTAAT	2.327	-5.314
II. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT DIE NIET NAAR WINST OF VERLIES OVERGEBOEKT ZULLEN WORDEN	0	0
(+/-) B. Variaties in het effectieve deel van de Reële Waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
GLOBAAL RESULTAAT	2.327	-5.314
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de groep	2.327	-5.314
Minderheidsbelangen	0	0

II. RESULTAAT PER AANDEEL

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2021	31/12/2020
Aantal gewone aandelen in omloop op einde van het boekjaar	7.346.676	7.153.322
Gewogen gemiddeld aantal aandelen gedurende het boekjaar	7.260.859	7.153.322
NETTO RESULTAAT PER GEWOON AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)	0,32	-0,74
VERWATERD NETTO RESULTAAT PER AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)	0,32	-0,74

III. GECONSOLIDEERDE BALANS

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2021	31/12/2020
ACTIVA		
I. VASTE ACTIVA	235.067	234.721
B Immateriële vaste activa	64	9
C Vastgoedbeleggingen	208.060	208.430
D Andere materiële vaste activa	12	25
E Financiële vaste activa	26.931	26.257
II. VLOTTENDE ACTIVA	4.894	4.824
A Activa bestemd voor verkoop	1.060	0
D Handelsvorderingen	1.116	1.310
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.728	1.606
F Kas en kasequivalenten	883	1.727
G Overlopende rekeningen - activa	107	181
TOTAAL ACTIVA	239.961	239.545
	31/12/2021	31/12/2020
PASSIVA		
EIGEN VERMOGEN	116.326	117.507
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	116.326	117.507
A Kapitaal	6.954	6.823
a. Geplaatst kapitaal	7.347	7.153
b. Kosten kapitaalverhoging	-393	-331
B Uitgiftepremies	151.948	149.867
C Reserves	-44.903	-33.869
D Nettoresultaat van het boekjaar	2.327	-5.314
II. Minderheidsbelangen	0	0
VERPLICHTINGEN	123.635	122.039
I. Langlopende verplichtingen	71.761	106.826
B Langlopende financiële schulden	70.930	104.952
C Andere langlopende financiële verplichtingen	831	1.767
E Andere langlopende verplichtingen	0	108
F Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	1.160
II. Kortlopende verplichtingen	51.873	14.052
B Kortlopende financiële schulden	49.000	10.548
D Handelsschulden en andere kortlopende schulden	457	1.776
E Andere kortlopende verplichtingen	185	661
F Overlopende rekeningen	2.231	2.228
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	239.961	239.545

IV. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2021	31/12/2020
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN PERIODE	1.727	2.483
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	6.175	6.681
Netto resultaat	2.327	-5.314
Niet-betaalde Interesten en bankkosten	231	301
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen	5.889	12.617
- Afschrijvingen op gekapitaliseerde financieringskosten	-38	9
- Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	41	-0
- Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	121	-680
- Resultaat op de verkoop van aandelen in vastgoedvennootschappen	0	-381
- Toename / Afname van te ontvangen facturen (+/-)	379	283
- Variatie in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	6.667	13.015
- Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva	-688	-24
- In winstname herwaarderingsmeerwaarden op financiële vaste activa	-593	0
- Ander portefeuille resultaat)	0	396
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:	-2.272	-924
Beweging van activa:	481	-1.256
- Handelsvorderingen	194	-1.151
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	213	16
- Overlopende rekeningen	74	-120
Beweging van verplichtingen:	-2.752	332
- Andere langlopende verplichtingen	-355	5
- Uitgestelde belastingen en verplichtingen	-1.160	0
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-158	-538
- Andere kortlopende verplichtingen (incl belastingsschulden)	-477	-0
- Overlopende rekeningen	-603	866
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-7.975	4.742
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	-83	-9
Verkopen van aandelen van vastgoedvennootschappen	0	20.669
Financieringen aan niet volledig gecontroleerde entiteiten	-414	-959
Aanschaffing van vastgoed	-8.414	-20.738
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	-513	-1.201
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	1.449	6.980
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	957	-12.177
Terugbetaling van leningen	-35.570	-6.454
Opname van nieuwe leningen	40.000	0
Kosten Kapitaalverhoging	-62	0
Interestbetalingen op leningen	38	0
Betaling van dividenden	-3.449	-5.723
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE PERIODE	883	1.727