



Succesvolle realisaties
bevestigen de strategie
in moeilijke Covid-19
omstandigheden

JAARRESULTATEN 2020

26 FEBRUARI 2021 – 7.45
Gereguleerde Informatie

6,52 MEUR

EPRA-winst daalde in 2020 met 27,93% tot 6,52 MEUR (9,04 MEUR in 2019). De EPRA-winst per aandeel bedraagt 0,91 EUR, een daling met 29,37% ten opzichte van 2019. De impact ten gevolge van COVID-19 bedraagt 0,18 EUR (13,91%) op de EPRA-winst per aandeel.

1,30 MEUR

COVID-19 impact op de gerealiseerde huurinkomsten van 2020 bedraagt 1,30 MEUR, wat overeenstemt met een verlies van 10,51% van de verwachte huurinkomsten. Qrf heeft met meer dan 95% van haar huurders een akkoord bereikt over de huurgelden voor beide periodes van sluiting.

0,80 EUR per aandeel

Voorgesteld stabiel **bruto dividend** van 0,80 EUR per aandeel, wat een uitkeringspercentage van het EPRA-resultaat betekent van 87,81%, en een bruto dividendrendement van 7,04% op de slotkoers per 31 december 2020 van 11,35 EUR. Qrf introduceert aan haar aandeelhouders voor het eerst een keuze-dividend.

49,28%

Schuldgraad van 49,28% per einde 2020 (48,73% per einde 2019). De evolutie in Schuldgraad is een resultaat van de aanwending van de opbrengsten uit verkoop van Niet-Kern locaties en realisaties van het opstarten van Joint Venture projecten, alsook de investering in het Rijksarchief Brugge. De Gemiddelde Financieringskost bedraagt 1,85% in 2020 (ten opzichte van 1,87% in 2019).

208,43 MEUR

Reële Waarde van de portefeuille van 208,43 MEUR waarvan 185,04 MEUR (88,78%) in Kern locaties en 23,39 MEUR (11,22%) in Niet-Kern locaties. Daarbovenop wordt er 24,95 MEUR in vastgoedprojecten aangehouden via financiële participaties in Joint Ventures. De IFRS NAV per aandeel bedraagt 16,33 EUR (-8,77% t.o.v. 31 december 2019) en de EPRA NTA (*Net Tangible Assets*) 16,71 EUR (-8,12% t.o.v. 31 december 2019).

97,59%

Bezettingsgraad van 97,59% (97,32% in 2019): 97,72% voor de Kern portefeuille en 96,75% voor de Niet-Kern portefeuille.

7,11 MEUR

Verkoop van twee Niet-Kern locaties voor een **totale netto opbrengst** van 7,11 MEUR (meerwaarde van 10,92% op de Reële Waarde).

Opstart van **Joint Ventures**, met **Dyls** voor een herontwikkeling van een site in Leuven (juni 2020), en met **Baltisse** voor de herontwikkeling van het Century Center in Antwerpen (december 2020). Qrf houdt per 31 december 2020 participaties in ontwikkelingsvastgoed aan ter waarde van 24,95 MEUR.

Acquisitie van het **Rijksarchief Brugge** voor 20,64 MEUR, met een jaarlijkse huurincasso van 1,38 MEUR, dewelke 10,73% van de Contractuele huurinkomst bepalen. Het huurcontract loopt tot medio 2037 zonder tussentijdse opzegmogelijkheden.

Herfinanciering van 30 MEUR kredietlijnen voor een periode van 3 jaar met een gemiddelde financieringskost van 1,62%.

Benoeming van Stefanie Vanden Broucke als afhankelijke bestuurder. Mevrouw Vanden Broucke beschikt over 18 jaar ervaring in realisaties van complexe binnenstedelijke vastgoedprojecten en brengt bijgevolg toekomst-gerichte vastgoedexpertise bij aan de Raad van Bestuur.

Vooruitzichten

Bruto dividend verwachting van 0,80 EUR per aandeel voor 2021 op basis van de vandaag gekende informatie. De verwachte daling van het EPRA-resultaat in 2021, door de impact van het tijdelijk wegvallen van huurinkomsten voor de projecten in ontwikkeling, zal geen afbreuk doen aan deze dividendverwachting.

1

Commerciële resultaten

1.1 COVID-19 IMPACT

De verplichte sluiting van niet-essentiële winkels in België en Nederland, en overige beperkende overheidsmaatregelen, hebben een invloed gehad op het winkelgedrag doorheen het jaar 2020 en bijgevolg een substantiële impact op onze huurders.

Qrf heeft doorheen het jaar huurders, op individuele basis, ondersteund met de mogelijkheid van uitstel van betaling, of kwijtschelding van huur. Er werd hiervoor rekening gehouden met verschillende factoren, onder andere het type huurder, de financiële situatie van de huurder, de resterende termijn van het huurcontract, de historiek en het toekomstperspectief van de relatie tussen beide partijen.

Daarnaast heeft Qrf aan het merendeel van haar solvabele huurders bijkomende voorwaarden gesteld met betrekking tot de kwijtschelding van een gedeelte van de verschuldigde huurgelden. De kwijtschelding wordt aanzien als een uitgestelde betalingsverplichting die slechts definitief kwijtgescholden wordt wanneer de Handelshuurovereenkomst op de eerste dag van de volgende driejarige periode ongewijzigd van kracht is, en dus de facto de volgende opzegmogelijkheid door de huurder niet wordt uitgeoefend.

De totale impact op het huurresultaat voor 2020 van deze gedeeltelijke en voorwaardelijke kwijtschelding bedraagt 1,30 MEUR ofwel 10,51% van de totale gebudgetteerde huurinkomsten.

Hiervan kan 1,19 MEUR toegewezen worden aan tijdelijke huurkortingen die Qrf gegeven heeft aan solvabele en lange termijn partners, en kan 0,11 MEUR toegewezen worden aan de beperkte blootstelling die Qrf ondervonden heeft van onbetaalde, niet-recupereerbare, huurgelden door faillissementen (Wibra, Orchestra-Prémaman en Neckermann).

Daarnaast heeft de COVID-19 crisis een negatieve impact gehad op de waarde van de vastgoedportefeuille, ten belope van 12,05 MEUR¹ per 31 december 2020. Dit vertegenwoordigt een relatieve daling van 6,03% ten opzichte van 31 december 2019:

- op de Niet-Kern panden werd 1,03 MEUR afgewaardeerd, wat een daling van 4,68% bedraagt ten opzichte van de Reële Waarde van de Niet-Kern portefeuille per 31 december 2019;
- op de Kern panden werd 11,02 MEUR afgewaardeerd, wat een daling van 6,20% bedraagt ten opzichte van de Reële Waarde van de Kern-portefeuille per 31 december 2019.

De waardering van de Niet-Kern panden kenden relatief gezien een kleinere daling dan van de Kern panden als gevolg van de relatief zwaardere afwaardering die bij die panden in 2019 reeds doorgevoerd werd.

¹ Samen met de afwaardering van de in 2020 gedane investeringen op de bestaande portefeuille bedraagt de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 13,02 MEUR.

1.2 VERDERE OPTIMALISATIE VAN DE BESTAANDE VASTGOEDPORTEFEUILLE

In 2020 werden twee locaties verkocht voor een netto-opbrengst van 7,11 MEUR, wat een meerwaarde van 0,57 MEUR (of 8,89%) op de meest recente Reële Waarde betekent. Zowel de locatie in Wilrijk, Boomsesteenweg 935-937 als de locatie in Hasselt, Koning Albertstraat 60 behoorden tot de Niet-Kern portefeuille.

1.3 HERONTWIKKELINGEN

Reeds sinds de beursgang van Qrf in 2013 (Century Center, Antwerpen) en door een inbreng in natura in 2016 (Bondgenotenlaan, Leuven) beschikt Qrf over twee interessante herontwikkelingsprojecten. De meest recente Reële Waarde van beide projecten bedroeg 45,4 MEUR of 18,04% van de totale vastgoed portefeuille.

Voor beide ontwikkelingsprojecten heeft Qrf in 2020 de aangekondigde samenwerking met een specialist-ontwikkelaar opgestart en behoudt het 30% van de aandelen in de respectievelijke joint ventures:

- het onroerend goed Bondgenotenlaan (samen met het goed op de Jan Stasstraat), Leuven werd op 24 juni 2020 ingebracht in de joint venture vennootschap Bond 58 NV tussen Qrf en Dyls NV;
- de eigendomsbestanddelen van het Century Center werd op 22 december 2020 ingebracht in de joint venture vennootschap Century Center Offices NV tussen Qrf en Baltisse.

Dankzij beide transacties werd in 2020 20,34 MEUR cash gegeneerd en worden er participaties in joint venture vennootschappen ter waarde van 24,95 MEUR aangehouden per 31 december 2020.

Het participeren als minderheidsaandeelhouder in herontwikkelingsprojecten binnen de eigen portefeuille heeft het voordeel dat: (1) een belangrijk deel liquiditeit direct verkregen werd en geherinvesteerd kan worden, (2) Qrf mee profiteert van de jarenlange ervaring van ontwikkelingspartners en (3) dat Qrf een hoger rendement verwacht op de realisatie van de ontwikkeling in vergelijking met traditionele huurinkomsten gedurende de looptijd van de ontwikkeling.

Er dient rekening mee gehouden te worden dat het herontwikkelen van locaties ervoor zorgt dat er in de tussentijdse periode (vanaf 2021 tot aan oplevering) beperkte huurinkomsten gerealiseerd worden in de joint ventures.

Qrf verwacht een jaarlijks rendement (IRR) op beide projecten die hoger ligt dan het bestaande huurrendement. Gezien het om ontwikkelingsprojecten gaat zal dit jaarlijks rendement echter niet gereflecteerd worden in de EPRA-cijfers gedurende de jaren van ontwikkeling, en zal het rendement bij verkoop van beide projecten gerealiseerd worden.

1.4 ACQUISITIE IN LIJN MET STRATEGISCHE OBJECTIEF VAN DIVERSIFICATIE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Op 1 December 2020 werd het Rijksarchief te Brugge aangekocht via de verwerving van 100% van de aandelen in RAB Invest NV voor een bedrag van 20,64 MEUR. Met de acquisitie zet Qrf een belangrijke stap in de diversificatie van de vastgoedportefeuille naar een meer gebalanceerde portefeuille met een focus op consument georiënteerd vastgoed in de belangrijkste centrumsteden van België en Nederland.

De jaarlijkse huurincasso bedraagt 1,38 MEUR (10,73% van de contractuele huren per eind december 2020). Het huurcontract loopt tot medio 2037 zonder tussentijdse opzegmogelijkheden.

Met deze acquisitie wordt het verlies aan contractuele huren als gevolg van de start van de herontwikkelingsprojecten in Leuven en Antwerpen (-2.253 MEUR in vergelijking met 31 december 2019) gedeeltelijk opgevangen, en dit met een sterk verlaagd risicoprofiel ten opzichte van de bestaande huren van de twee herontwikkelingsprojecten. Verder zullen de ontwikkelingsprojecten op een termijn van 3 tot 4 jaar een rendement opleveren die hoger ligt dan het huurrendement op de vastgoedportefeuille.

2

Corporate Governance

2.1 BENOEMING VAN STEFANIE VANDEN BROUCKE ALS AFHANKELIJKE BESTUURDER

Mevrouw Stefanie Vanden Broucke werd benoemt tot afhankelijke bestuurder, onder voorbehoud van goedkeuring door de FSMA.

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 en meest recentelijk als algemeen directeur van Caaap. Zij behaalde haar licentiaat arbeids- en organisatiepsychologie aan de KU Leuven, haar licentiaat bedrijfs-economie aan de Universiteit Gent en haar postgraduaat vastgoedkunde aan de KU Leuven.

Qrf breidt met deze benoeming de expertise van haar Raad van Bestuur uit met een profiel die de complexe uitdagingen van binnenstedelijke vastgoedprojecten kent en beheerst.

2.2 MOGELIJKHEID TOT KEUZE DIVIDEND

De Raad van Bestuur van Qrf stelt aan de Algemene Vergadering een bruto-dividend voor van 0,80 EUR voor 2020, wat een uitkeringspercentage van het EPRA-resultaat betekent van 87,81%, en een bruto dividendrendement van 7,04% op de slotkoers per 31 december 2020 van 11,35 EUR.

Daarnaast zal de Raad van Bestuur de vraag voorleggen aan de aandeelhouders tot goedkeuring en introductie van een keuze dividend waarbij aandeelhouders de mogelijkheid hebben om de netto-dividendvordering in te brengen in het kapitaal, tegen de uitgifte van nieuwe gewone aandelen, ofwel het netto-dividend in cash te ontvangen, ofwel te opteren voor een combinatie van de twee voorgaande opties.

Gezien Qrf voor de eerste keer overgaat tot de uitkering van een keuzedividend en omwille van de bijzondere situatie die in dit kader voorligt, wil Qrf verzekeren dat er voldoende draagvlak bestaat bij de aandeelhouders. Hiervoor zal een Bijzondere Algemene Vergadering worden bijeengeroepen waarbij ook een alignering van de statuten aan het nieuwe wetboek van vennootschappen en verenigingen zal voorgesteld worden.

2.3 GEPLANDE BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING

Qrf plant een Bijzondere Algemene Vergadering in april om te beraadslagen en beslissen over:

- de voorgestelde omvorming van Qrf van een commanditaire vennootschap op aandelen (Comm. VA) naar een naamloze vennootschap (NV) met enige bestuurder;
- de aanpassingen van de statuten van Qrf aan het nieuw Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen;
- de verlenging van de machtiging tot verkrijging, inpandneming en vervreemding van eigen aandelen;
- de mogelijkheid tot keuzedividend en de daarmee verband houdende kapitaalverhoging.

3

Financiële resultaten

3.1 GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS 2020

Het boekjaar 2020 heeft betrekking op de periode van 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020.

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

VASTGOEDPORTEFEUILLE		31/12/2020	31/12/2019
Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen inclusief activa bestemd voor verkoop ²	(KEUR)	208.430	251.654
Totale bruto oppervlakte	(m ²)	74.208	84.054
Contractuele Huren op jaarbasis ³	(KEUR)	12.863	14.253
Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes	(KEUR)	318	840
Brutohuurrendement ⁴		6,17%	5,66%
Bezettingsgraad ⁵		97,59%	97,32%

BALANS		31/12/2020	31/12/2019
Eigen vermogen (excl. minderheidsbelangen)	(KEUR)	117.506	128.032
Schuldgraad (GVV-Wet) ⁶		49,28%	48,73%

RESULTATENREKENING		31/12/2020	31/12/2019
Netto huurresultaat	(KEUR)	11.135	15.100
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	(KEUR)	8.914	11.853
Operationele marge ⁷		80,1%	78,5%
Portefeullieresultaat	(KEUR)	-12.731	-28.906
Financieel resultaat	(KEUR)	-2.024	-3.645
Belastingen	(KEUR)	527	207
Netto resultaat (aandeel groep)	(KEUR)	-5.315	-20.478
<i>Correctie portefeullieresultaat</i>	<i>(KEUR)</i>	<i>12.731</i>	<i>28.906</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>-24</i>	<i>892</i>
<i>Correctie voor uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA correcties</i>	<i>(KEUR)</i>	<i>-494</i>	<i>-277</i>
<i>Correctie voor gerealiseerde winst op verkoop van aandelen in vastgoedvenn.</i>	<i>(KEUR)</i>	<i>-381</i>	<i>-</i>
EPRA resultaat ⁸	(KEUR)	6.517	9.043

2 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.

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

8 Het EPRA resultaat is het Netto resultaat (aandeel groep) met uitsluiting van het portefeullieresultaat 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		31/12/2020	31/12/2019
Aantal aandelen in omloop per einde periode		7.153.322	7.153.322
Gewogen gemiddeld aantal aandelen ⁹		7.153.322	7.031.062
Netto resultaat per aandeel	(EUR)	-0,74	-2,91
EPRA resultaat per aandeel	(EUR)	0,91	1,29
Slotkoers van het aandeel op einde periode	(EUR)	11,35	16,25
IFRS NAV per aandeel ¹⁰	(EUR)	16,43	17,90
Premie/discount ten opzichte van IFRS NAV ¹¹ (einde periode)		-30,5%	-9,2%
EPRA NTA per aandeel ¹²	(EUR)	16,71	18,19
Premie/discount ten opzichte van EPRA NAV ¹³ (einde periode)		-32,1%	-10,7%

3.2 RESULTATEN

Het **netto huurresultaat** is met 26,26% gedaald van 15,10 MEUR in 2019 naar 11,14 MEUR in 2020. Deze daling is voornamelijk toe te schrijven aan de verkoop van verschillende panden in 2019 en 2020 en de impact van de COVID-19 pandemie.

De recurrente daling in het netto huurresultaat (2,67 MEUR) is enerzijds een gevolg van de gerealiseerde desinvesteringen in 2019 (0,75 MEUR), in 2020 (0,27 MEUR) en opstart van de joint-venture in Leuven (0,54 MEUR). Verder heeft het globale akkoord met H&M (met volledige uitwerking in 2020), inclusief de aan de nieuwe huurder in Hasselt gegeven huurincentives, een impact van 1,07 MEUR. De overige huurinkomsten bleven nagenoeg stabiel (-0,04 MEUR).

Daarnaast heeft de COVID-19 pandemie een belangrijke impact gehad op het netto huurresultaat en dit ten belope van 1,30 MEUR. Dit kwam deels door de tijdelijke, en in veel gevallen voorwaardelijke, huurkortingen die Qrf heeft gegeven aan solvabele en lange termijn partners voor een totaal van 1,19 MEUR. Daarbovenop was er een beperkte blootstelling aan onbetaalde en niet recupereerbare huurgelden als gevolg van faillissementen (Wibra, Orchestra-Prémaman en Neckermann).

Dit dalende netto huurresultaat zorgde voor een daling in het **operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille**, welke met 8,91 MEUR 24,79% lager lag dan in 2019 (11,85 MEUR). Echter als gevolg van de insourcing van het beheer van de Belgische vastgoedportefeuille alsook door een algemeen strikter kostenbeheer is de operationele marge gestegen van 78,50% in 2019 tot 80,05% in 2020.

⁹ Aandelen worden *pro-rata temporis* meegerekend vanaf het moment van uitgifte. Het moment van uitgifte kan verschillen van het moment van winstdeelname.

¹⁰ IFRS NAV per aandeel = *Net Asset Value* of Nettoactiefwaarde per aandeel volgens IFRS.

¹¹ Premie/Discount ten opzichte van IFRS NAV = [(Slotkoers van het aandeel op einde periode)/(IFRS NAV per aandeel op einde periode)-1].

¹² EPRA NTA per aandeel = *Net Tangible Assets* of Nettoactiefwaarde per aandeel volgens EPRA *Best Practices Recommendations*.

¹³ Premie/Discount ten opzichte van EPRA NAV = [(Slotkoers van het aandeel op einde periode)/(EPRA NAV per aandeel op einde periode)-1].

Het **portefeullieresultaat** van 2020, ten bedrage van -12,73 MEUR (vs. -28,91 MEUR in 2019) is voornamelijk het resultaat van de negatieve variaties in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen voor een bedrag van 13,02 MEUR. De Reële Waarde van het Belgische luik van de portefeuille kende een negatieve evolutie van 10,60 MEUR, de negatieve evolutie bij de Nederlandse portefeuille bedroeg 2,42 MEUR. Daarnaast werd een positief resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen (0,68 MEUR) opgetekend.

Het **financieel resultaat** bedraagt -2,02 MEUR in 2020 (ten opzichte van -3,65 MEUR in 2019). De netto interestkosten zijn gedaald van 2,59 MEUR in 2019 naar 2,14 MEUR in 2020. Deze daling is toe te schrijven aan een daling van het gemiddelde opgenomen bedrag aan leningen met 22,35 MEUR (ofwel 16,14% in vergelijking met 2019), gecombineerd met een daling van de gemiddelde financieringskost naar 1,85% (ten opzichte van 1,87% in 2019). De daling in het gemiddelde opgenomen bedrag aan leningen is voornamelijk een gevolg van de schuldafbouw gerealiseerd met de ontvangsten uit de verkopen van Niet-Kern panden in 2019. De stijging in de andere financiële kosten is in hoofdzaak gelinkt aan hogere reserveringscommissies als gevolg van het grotere volume aan beschikbare kredietlijnen in vergelijking met 2019.

De variatie in de Reële Waarde van de financiële activa en passiva ten slotte was in 2020 beperkt positief ten opzichte van een belangrijke daling die zich voordeed in 2019 (+0,92 MEUR).

De **belastingen** dragen in 2020 voor 0,53 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 (0,52 MEUR).

Het **Netto resultaat (aandeel groep)** is gestegen van -20,48 MEUR in 2019 naar -5,31 MEUR in 2020, hetzij van -2,91 EUR per aandeel in 2019 naar -0,74 EUR per aandeel in 2020.

Na correctie voor het portefeullieresultaat (12,73 MEUR), de winst gerealiseerd op de inbreng van de aandelen CCFH (0,38 MEUR) en de uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA correcties (-0,49 MEUR) tekent Qrf een daling op van het **EPRA resultaat** van 27,93% tot 6,52 MEUR in 2020 (ten opzichte van 9,04 MEUR in 2019). Deze daling is voor een belangrijk deel een gevolg van de noodzakelijke genomen acties in 2019 (verkoopprogramma Niet-Kern panden & opzetten JV's) die hun volle uitwerking hebben in 2020 alsook van de COVID-19 pandemie. Dit werd deels gecompenseerd door een betere kostbeheersing.

Het **EPRA resultaat per aandeel** daalt tot 0,91 EUR in 2020 (-29,37% ten opzichte van 2019).

Door het afbouwen van haar nettoschuldenlast in 2020, is Qrf op grond van Artikel 13 van het GVV-KB vrij in de keuze al dan niet een dividend uit te keren, alsook de daar aan gekoppelde uitkeringsgraad. Met het oog op het verder versterken van de balans van de vennootschap alsook het voeren van een lange termijn en duurzaam dividendbeleid, heeft de Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder besloten om een **bruto dividend** voor te stellen van 0,80 EUR per aandeel (5,72 MEUR) aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders. Dit weerspiegelt een uitkeringsgraad van het EPRA resultaat van 87,81%.

3.3 BALANS

Op 31 december 2020 bedraagt de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen 208,43 MEUR, ten opzichte van 251,65 MEUR op 31 december 2019, een daling van 17,17%:

- doorheen 2020 werden de twee joint-venture projecten in resp. Leuven (-18,64 MEUR) en Antwerpen (-26,91 MEUR) opgezet. Qrf houdt nog 30% van de twee projecten in portefeuille als financiële participatie (24,95 MEUR);
- verder werd de Niet-Kern portefeuille verder afgebouwd met de verkopen van Hasselt Koning Albertstraat 60 (-1,63 MEUR) en Wilrijk Boomsesteenweg 925-937 (-4,76 MEUR);
- eind 2020 draagt het Rijksarchief te Brugge bij tot de portefeuille voor 20,77 MEUR;
- in 2020 werd ten slotte een afwaardering van 11,81 MEUR¹⁴ geboekt, waardoor de Reële Waarde van de portefeuille 208,43 MEUR bedraagt.

Globaal wordt de portefeuille door de vastgoeddeskundige gewaardeerd aan een brutohuurrendement van 6,17%. De portefeuille omvat per eind 2020 37 panden, waarvan 26 Kern en 11 Niet-Kern. De Reële Waarde van de portefeuille kan opgedeeld worden in 185,04 MEUR Kern (88,79%), gewaardeerd aan een brutohuurdendement van 6,03%, en 23,39 MEUR Niet-Kern (11,21%), gewaardeerd aan een brutohuurrendement van 7,32%.

Het eigen vermogen van de groep daalde met 8,75% van 128,03 MEUR op 31 december 2019 tot 116,83 MEUR op 31 december 2020.

De IFRS NAV per aandeel is gedaald met 8,22% van 17,90 EUR op 31 december 2019 tot 16,43 EUR op 31 december 2020. EPRA publiceerde drie nieuwe NAV indicatoren ter vervanging van EPRA NAV. De nieuwe indicatoren zijn EPRA NTA (*Net Tangible Assets*), EPRA NRV (*Net Reinstatement Value*) en EPRA NDV (*Net Disposal Value*). De EPRA NTA sluit grotendeels aan met de 'oude' EPRA NAV.

De EPRA NTA per aandeel daalde met 8,12% van 18,19 EUR tot 16,71 EUR over dezelfde periode.

De Schuldgraad is gestegen tot 49,22% op 31 december 2020 (ten opzichte van 48,73% op 31 december 2019).

¹⁴ Inclusief de afwaardering van de geactiveerde investeringskosten bedragen de variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen 13,01 MEUR.

3.4 FINANCIERINGSSTRUCTUUR

Op 31 december 2020 heeft Qrf 115,5 MEUR financiële schulden die bestaan uit:

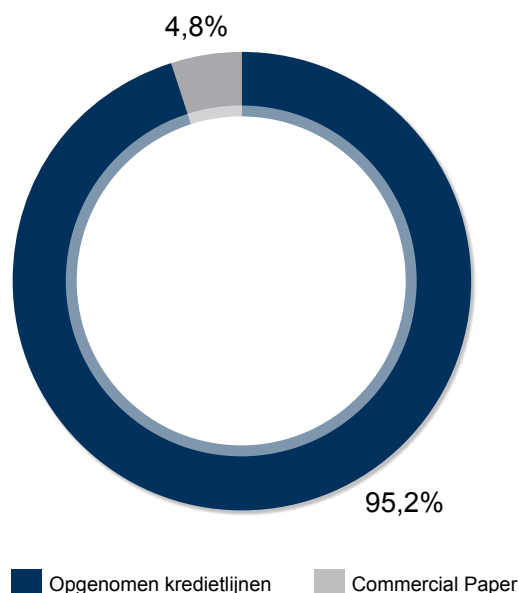
- bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van 110,00 MEUR. De opgenomen bilaterale kredietlijnen zijn afgesloten met 7 verschillende financiële instellingen met goed gespreide vervaldagen tussen 2020 en 2026. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van deze opgenomen kredietlijnen bedraagt 3,2 jaar;
- Commercial Paper (thesauriebewijzen) voor een bedrag van 5,5 MEUR. Het volledige bedrag aan uitstaande korte termijn thesauriebewijzen wordt gedekt door beschikbare lange termijn kredietlijnen (back-up lines).

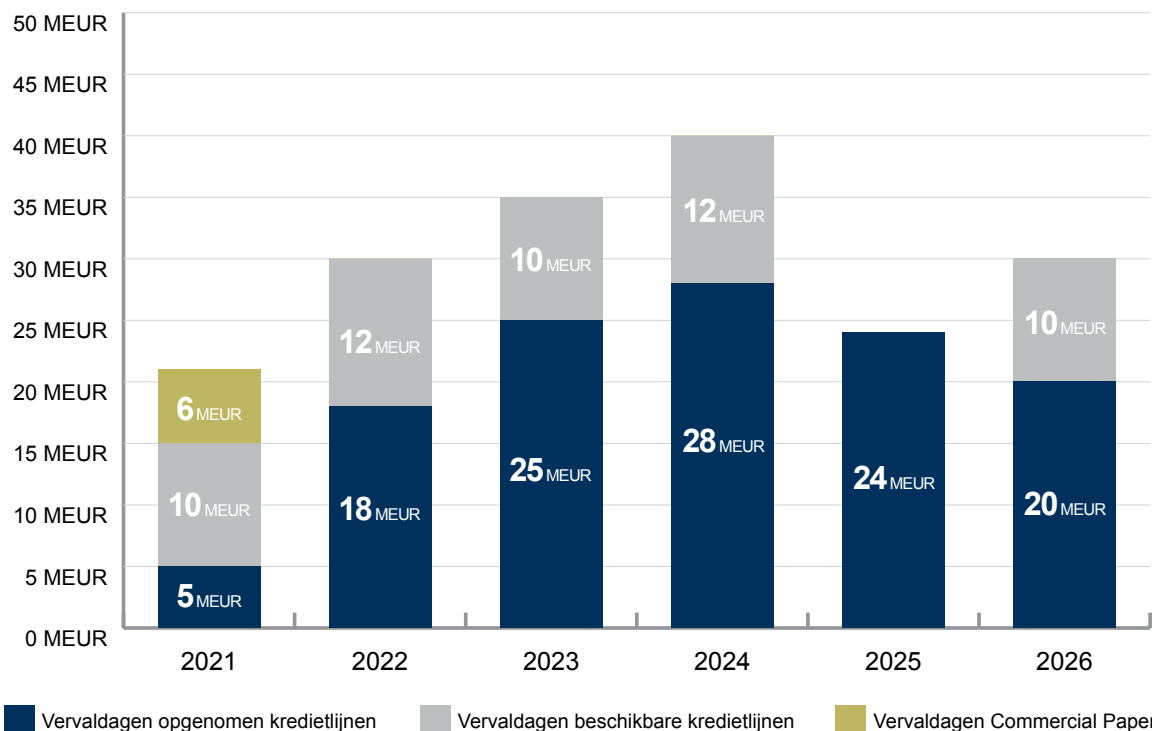
Qrf beschikt op 31 december 2020 over 164,00 MEUR kredietlijnen. Het niet-opgenomen gedeelte van de beschikbare kredietlijnen bedraagt 54,00 MEUR, waarvan 1 kredietlijn van 10,00 MEUR uitsluitend dient ter dekking van het uitgegeven Commercial Paper.

Eind 2020 werden drie kredietlijnen die op vervaldag kwamen in resp. december 2020 en april 2021 verlengd tot eind 2023 - eind 2024. Met deze verlengingen wordt het geloof in de nieuwe strategie van Qrf ook door de betrokken banken onderschreven. In de komende 12 maanden komen twee kredietlijnen voor een totale waarde van 15,0 MEUR op vervaldag, waarvan slechts 5 MEUR werd opgenomen.

De Gemiddelde Financieringskost bedraagt 1,85 % in 2020 (ten opzichte van 1,87% in 2019).

Op 31 december 2020 is de samenstelling van de financiële schulden als volgt:





Op 31 december 2020 hadden de financiële schulden (totaal van opgenomen kredietlijnen en uitstaande thesauriebewijzen) voor 98,7% 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 1,77 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.

3.5 GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Na balansdatum werd een verkoop gerealiseerd (bindende koop-verkoopovereenkomst) voor een netto opbrengst van 0,8 MEUR, voor een onroerend goed gelegen te A. Buylstraat 35, Oostende. De verkoop werd gerealiseerd 5,26% boven de laatste Reële Waarde. De verkoop zal doorgaan eind augustus 2021 en tot dan behoudt Qrf de huurinkomsten.

4

Vooruitzichten

Het verloop van 2021 kent nog steeds onzekerheden omtrent de vrijetijdsbesteding in België en Nederland. Vooral in Nederland houdt Qrf rekening met de in voege zijnde sluiting van niet-essentiële winkels tot in maart. Voor wat betreft België voorziet Qrf niet dat er een algehele sluiting zal plaatsvinden, maar dat gerichte sluitingen nog steeds kunnen plaatsvinden, alsook een verlengde sluiting van de horeca tot de lente.

Voor wat de korte termijn impact op de verwachte huurresultaten betreft, gaat Qrf er bijgevolg vanuit dat deze zich beperken tot gedeeltelijke kwijtscheldingen van verschuldigde huur voor de Nederlandse niet-essentiële winkels in portefeuille en voor de beperkte blootstelling aan individuele horeca huurders in België.

Daarnaast ligt de klemtoon in 2021 dan ook op het beheersen van mogelijk kredietrisico op enkele specifieke huurders, en de herverhuur van leegstaande locaties.

Qrf verwacht daarnaast een daling van de recurrente huurinkomsten als gevolg van de inbreng van zowel de Bondgenotenlaan, Leuven als het Century Center in ontwikkelingsvennootschappen.

Daartegenover staat het positieve effect op de huurinkomsten van de acquisitie van het Rijksarchief te Brugge.

Op basis van de op vandaag gekende informatie en inschattingen behoudt Qrf haar middellange termijn dividendbeleid van minstens 0,8 EUR per aandeel voor 2021.

5

Financiële kalender

	DATUM
Publicatie update 1ste kwartaal 2021	03/05/2021
Algemene Vergadering van aandeelhouders	18/05/2021
Dividend 2020 - Ex date	19/05/2021
Dividend 2020 - Record date	20/05/2021
Publicatie halfjaarresultaten en halfjaarverslag 2021	30/07/2021
Publicatie update 3de kwartaal 2021	29/11/2021

6

Controlewerkzaamheden

De Commissaris heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden op de cijfers, die ten gronde zijn afgewerkt, geen betekenisvolle correctie aan het licht hebben gebracht die in de boekhoudkundige informatie, opgenomen in het communiqué, zou moeten doorgevoerd worden.

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 (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 31 december 2020 bestaat de portefeuille uit 37 sites met een totale Reële Waarde van 208 MEUR. Qrf is sinds december 2013 genoteerd op Euronext Brussel (QRF:BB). Op 31 december 2020 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	31/12/2020	31/12/2019
(+) I. Huurinkomsten	12.434	15.189
(+) II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
(+/-) III. Met verhuur verbonden kosten	-1.298	-89
NETTO HUURRESULTAAT	11.135	15.100
(+) V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.328	1.216
(-) VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.397	1.375
RECUPERATIE VAN VASTGOEDKOSTEN	-70	-159
VASTGOEDRESULTAAT	11.066	14.941
(-) IX. Technische kosten	-164	-239
(-) X. Commerciële kosten	-99	-164
(-) XI. Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-182	-161
(-) XII. Beheerskosten van het vastgoed	-196	-579
(-) XIII. Andere vastgoedkosten	0	0
VASTGOEDKOSTEN	-641	-1.144
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	10.425	13.798
(-) XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-1.511	-1.945
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	8.914	11.853
Operationele marge	80,1%	78,5%
(+/-) XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	680	-884
(+/-) XVII. Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
(+/-) XVIII. Variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	-13.015	-28.022
(+/-) XIX. Ander portefeuilleresultaat	-396	0
PORTEFEUILLERESULTAAT	-12.731	-28.906
OPERATIONEEL RESULTAAT	-3.817	-17.053
(+) XX. Financiële inkomsten	392	0
(-) XXI. Netto interestkosten	-2.143	-2.587
(-) XXII. Andere financiële kosten	-298	-166
(+/-) XXIII. Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva	24	-892
FINANCIEEL RESULTAAT	-2.025	-3.645
(+/-) XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-5.842	-20.698
BELASTINGEN	527	207
NETTO RESULTAAT	-5.315	-20.491
EPRA RESULTAAT	-5.315	-20.491
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de groep	-5.315	-20.478
Minderheidsbelangen	0	-13
Componenten van het Netto resultaat - Aandeelhouders van de groep:		

NETTO RESULTAAT (AANDEEL GROEP)	-5.315	-20.478
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	12.731	28.906
VARIATIES IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA	-24	892
RESULTAAT OP DE REALISATIE VAN AANDELEN EN IN VASTGOEDVENNOOTSCHAPPEN	-381	-
UITGESTELDE BELASTINGEN MET BETREKKING TOT EPRA-WIJZIGINGEN	-494	-277
EPRA RESULTAAT*	6.515	9.043

*Het EPRA resultaat is het Netto resultaat (aandeel groep) met uitsluiting van het portefeuilleresultaat, de variaties in de Reële Waarde van de niet effectieve rente-indekkingen en EPRA Wijzigingen met betrekking tot uitgestelde belastingen.

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

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2020	31/12/2019
I. NETTO RESULTAAT	-5.314	-20.491
II. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT RECYCLEERBAAR IN WINST- EN VERLIESREKENING	0	0
(+/-) B. Variaties in het effectieve deel van de Reële Waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
GLBAAL RESULTAAT	-5.314	-20.491
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de groep	-5.314	-20.478
Minderheidsbelangen	0	-13

II. RESULTAAT PER AANDEEL

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2020	31/12/2019
Aantal gewone aandelen in omloop op einde van het boekjaar	7.153.322	7.153.322
Gewogen gemiddeld aantal aandelen gedurende het boekjaar	7.153.322	7.031.062
NETTO RESULTAAT PER GEWOON AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)	-0,74	-2,91
VERWATERD NETTO RESULTAAT PER AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)	-0,74	-2,91

III. GECONSOLIDEERDE BALANS

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2020	31/12/2019
ACTIVA		
I. VASTE ACTIVA	234.721	206.815
B Immateriële vaste activa	9	0
C Vastgoedbeleggingen	208.430	206.100
D Andere materiële vaste activa	25	15
E Financiële vaste activa	26.257	700
F Vorderingen financiële leasing	0	0
G Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
H Uitgestelde belastingen - activa	0	0
I Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	0	0
II. VLOTTENDE ACTIVA	4.825	49.541
A Activa bestemd voor verkoop	-0	45.554
D Handelsvorderingen	1.310	182
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.606	1.261
F Kas en kasequivalenten	1.727	2.483
G Overlopende rekeningen - activa	181	61
TOTAAL ACTIVA	239.546	256.356
CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2020	31/12/2019
PASSIVA		
EIGEN VERMOGEN	117.506	128.319
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	117.506	128.032
A Kapitaal	6.823	6.823
a. Geplaatst kapitaal	7.153	7.153
b. Kosten kapitaalverhoging	-331	-331
B Uitgiftepremies	149.867	149.867
C Reserves	-33.869	-8.179
D Nettoresultaat van het boekjaar	-5.314	-20.478
II. Minderheidsbelangen	0	287
VERPLICHTINGEN	122.039	128.036
I. Langlopende verplichtingen	106.826	92.385
A Voorzieningen	0	0
B Langlopende financiële schulden	104.952	89.946
a. Kredietinstellingen	104.952	89.946
b. Financiële leasing	0	0
c. Andere	0	0
C Andere langlopende financiële verplichtingen	1.767	2.156
D Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E Andere langlopende verplichtingen	108	102
F Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	181
a. Exit taks	0	0
b. Andere	181	181
II. Kortlopende verplichtingen	15.213	35.651
A Voorzieningen	0	0
B Kortlopende financiële schulden	10.548	31.999
a. Kredietinstellingen	0	0
b. Financiële leasing	0	0
c. Andere	0	0
C Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D Handelsschulden en andere kortlopende schulden	1.776	1.540
a. Exit taks	0	0
b. Andere	1.776	1.540
E Andere kortlopende verplichtingen	661	1.343
F Overlopende rekeningen	2.228	770
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	239.546	256.356

IV. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR

	31/12/2020	31/12/2019
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN PERIODE	2.483	2.180
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	6.680	9.003
Netto resultaat	-5.315	-20.491
Niet-betaalde interesten en bankkosten	301	321
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen	12.617	29.929
- Afschrijvingen op gekapitaliseerde financieringskosten	9	17
- Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	0	17
- Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-680	887
- Resultaat op de verkoop van aandelen in vastgoedvennootschappen	-381	0
- Toename / Afname van te ontvangen facturen (+/-)	283	248
- Variatie in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	13.015	28.021
- Variatie in de Reële Waarde van financiële activa en passiva	-24	740
- Ander portefeuille resultaat	396	0
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:	-924	-756
Beweging van activa:	-1.256	-551
- Handelsvorderingen	-1.151	190
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	16	-872
- Overlopende rekeningen	-120	131
Beweging van verplichtingen:	332	-206
- Andere langlopende verplichtingen	5	0
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-538	359
- Andere kortlopende verplichtingen (incl. belastingsschulden)	0	19
- Overlopende rekeningen	866	-583
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	4.742	15.011
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	-9	0
Aankopen van aandelen van vastgoedvennootschappen	-20.669	0
Financieringen aan niet volledig gecontroleerde entiteiten	-959	0
Aanschaffing van vastgoed	-20.738	0
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	-1.201	-772
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	6.980	15.783
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-12.177	-23.712
Terugbetaling van leningen	-6.454	-19.000
Kosten kapitaalverhoging	0	-179
Betaling van dividenden	-5.723	-4.533
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE PERIODE	1.727	2.483