



Eerste kwartaal 2023

Persbericht

Gereguleerde informatie

Eerste kwartaal 2023

252,36 MEUR

Reële Waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 233,17 MEUR op 31 maart 2023, inclusief de panden in Dendermonde en Namen die aangehouden worden als Activa bestemd voor verkoop. De Reële Waarde blijft stabiel ten opzichte van 31 december 2022 (233,25 MEUR). Daarnaast houdt Qrf een financiële participatie aan ten belope van 19,18 MEUR in een herontwikkelingsproject voor het Century Center in Antwerpen.

15,79 EUR

EPRA NTA per aandeel van 15,79 EUR (ten opzichte van 15,65 EUR per einde 2022), IFRS NAV per aandeel van 16,57 EUR (ten opzichte van 16,53 EUR per einde 2022).

51,72%

Schuldgraad van 51,72% per 31 maart 2023, een daling ten aanzien van 31 december 2022 (53,64%). De evolutie in de schuldgraad is voornamelijk het resultaat van de definitieve verkoop van de participatie in de joint venture te Bondgenotenlaan, Leuven voor 6,44 MEUR.

98,39%

Bezettingsgraad (excl. herontwikkelingen) daalt licht tot 98,39% ten opzichte van 31 december 2022 (99,35%).

0,80 EUR

Bevestiging van **brutodividendverwachting** ten belope van 0,80 EUR per aandeel.

1 Kerncijfers

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

VASTGOEDPORTEFEUILLE		31/03/2023	31/12/2022
Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen inclusief Activa bestemd voor verkoop ^{1, 2, 3}	(KEUR)	233.173	233.254
Totale bruto oppervlakte	(m ²)	78.388	80.338
Contractuele Huren op jaarbasis ⁴	(KEUR)	14.208	14.777
Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes	(KEUR)	779	643
Brutohuurrendement ⁵		6,26%	6,34%
Bezettingsgraad ⁶		98,39%	99,35%
BALANS		31/03/2023	31/12/2022
Eigen vermogen (excl. minderheidsbelangen)	(KEUR)	125.617	125.380
Schuldgraad (GVV-Wet) ⁷		51,72%	53,64%
KERNCIJFERS PER AANDEEL		31/03/2023	31/12/2022
Aantal aandelen in omloop per einde periode	(KEUR)	7.582.737	7.582.737
Slotkoers van het aandeel op einde periode	(KEUR)	10,55	9,14
Marktkapitalisatie		79.998	69.306
IFRS NAV per aandeel ⁸	(KEUR)	16,57	16,53
Premie/discount ten opzichte van IFRS NAV (einde periode)	(KEUR)	-36,3%	-44,7%
EPRA NTA per aandeel ⁹	(KEUR)	15,79	15,65
Premie/discount ten opzichte van EPRA NTA (einde periode)	(KEUR)	-33,2%	-41,6%

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 Per 31/12/2022: exclusief 6,4 MEUR aangehouden als Activa bestemd voor verkoop gerelateerd aan de deelneming in de joint venture Bond 58.

3 Inclusief het gebruiksrecht op een langetermijnhuurovereenkomst in Gent, Korenmarkt zoals bepaald in IFRS16

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

9 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**¹⁰ bedraagt 233,17 MEUR op 31 maart 2023 en blijft zo stabiel ten opzichte van 31 december 2022 (233,25 MEUR).

Naast de vastgoedportefeuille beschikt Qrf nog over een financiële participatie (30%) in de joint venture vennootschappen van de herontwikkeling van het Century Center te Antwerpen. Deze belangen zijn per 31 maart 2023 gewaardeerd aan 19,18 MEUR.

De **contractuele huren** op jaarbasis bedragen 14,21 MEUR¹¹ (ten opzichte van 14,78 MEUR op 31 december 2022), het brutohuurrendement van de portefeuille bedraagt 6,26%.

De bezettingsgraad ten slotte daalde licht tot 98,39% (ten opzichte van 99,35% op 31 december 2022).

3 Balans

Het **Eigen Vermogen (excl. minderheidsbelangen)** bedraagt 125,62 MEUR per 31 maart 2023, wat een stijging van 0,19% betekent ten opzichte van 31 december 2022 (125,38 MEUR).

De **Schuldgraad** daalde tot 51,72% (ten opzichte van 53,64% per 31 december 2022). Deze daling is voornamelijk het resultaat van de schuldaflossing met de middelen die ontvangen werden bij de definitieve verkoop van de participatie in de joint venture te Bondgenotenlaan, Leuven voor 6,44 MEUR.

Qrf beschikt op 31 maart 2023 over 149 MEUR kredietlijnen, waarvan 1 kredietlijn van 10 MEUR uitsluitend dient ter dekking van het uitgegeven Commercial Paper. Het niet-opgenomen gedeelte van de beschikbare kredietlijnen bedraagt 22,5 MEUR op 31 maart 2023.

Op 31 maart 2023 bestaan de financiële schulden (totaal van opgenomen kredietlijnen en uitstaande thesauriebewijzen) voor 94,86% uit schulden met een vaste rentevoet, onder meer door gebruik te maken van Interest Rate Swaps als indekkingsinstrument.

De gemiddelde financieringskost (inclusief de marge voor de kredietverstrekker) van de financiële schulden bedraagt 2,46%.

De stijging in financieringskost wordt voornamelijk verklaard door de aankoop van de Korenmarkt 1, Gent eind 2022. Deze aankoop ten belope van 21,0 MEUR werd integraal gefinancierd door het opnemen van de bestaande kredietlijnen en werd eind november 2022 volledig ingedekt voor een periode van 10 jaar door de aankoop van een Interest Rate Swap aan 2,79%. De financieringskost, inclusief marge voor de kredietverstrekker, bedraagt hierdoor 4,02%.

Naast deze dekking heeft de Vennootschap per 31 maart 2023 eveneens: 75,0 MEUR financiële schulden die ingedekt zijn aan een gewogen gemiddelde rentevoet van 0,52%, wat een totale interestkost inclusief marge voor de kredietverstrekker betekent van 1,75%; 24,0 MEUR financiële schulden met vaste rentevoet aan een financieringskost van 2,40% en 2,5 MEUR commercial paper met gewogen gemiddelde financieringskost van 3,62%.

De **EPRA NTA** per aandeel bedraagt 15,79 EUR op 31 maart 2023 (15,65 EUR op 31 december 2022),

De **IFRS NAV** per aandeel bedraagt 16,57 EUR op 31 maart 2023 (16,53 op 31 december 2022).

¹⁰ Dit is inclusief de panden in Dendermonde (3,2 MEUR) en Namen (2,8 MEUR) die aangehouden worden als Activa bestemd voor verkoop.

¹¹ Exclusief contractuele huren van de panden aangehouden als Activa bestemd voor verkoop.

4 Vooruitzichten

Dankzij de hoge indekkingsgraad van financiële schulden doorheen het boekjaar 2023 en de reeds gekende huurinkomsten en -verwachtingen, verwacht de Vennootschap om ook over het boekjaar 2023 een brutodividend van 0,80 EUR per aandeel uit te keren aan haar aandeelhouders.

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 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 2023 bestaat de portefeuille uit 34 winkelsites met een totale Reële Waarde van 233 MEUR. Qrf is sinds december 2013 genoteerd op Euronext Brussel (QRF:BB). Op 31 maart 2023 bedraagt de marktkapitalisatie 80 MEUR.

www.qrf.be