

Derde kwartaal 2020

Qrf

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE
EMBARGO TOT 04/11/2020 – 17U45

COVID-19 impact

Qrf heeft in het derde kwartaal, met resterende huurders die bij de halfjaarpublicatie nog geen akkoord hadden gegeven met de voorgestelde (voorwaardelijke) kwijtschelding, finale afspraken gemaakt waarbij er op vandaag zo goed als met alle getroffen huurders (95%) een regeling werd getroffen.

216,24 MEUR

Reële Waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 216,24 MEUR op 30 september 2020. De reële waarde kent een daling van 14,1% in vergelijking met eind 2019. De gerealiseerde verkopen (incl. opstart joint-venture in Leuven) in 2020 dragen bij tot een daling van 9,52% ten opzichte van eind 2019. De afwaardering van de vastgoedportefeuille bedraagt 4,56% ten opzichte van eind 2019.

16,23 EUR

IFRS NAV per aandeel van 16,23 EUR en **EPRA NAV** per aandeel van 16,51 EUR op 30 september 2020.

47,11%

Schuldgraad van 47,11% op 30 september 2020.

98,19%

Bezettingsgraad van 98,19% op 30 september 2020.

3,76 MEUR

Qrf heeft in Q3 de eerder aangekondigde verkopen van een handelspand in Hasselt (Koning Albertstraat 60, verhuurd aan Casa) en het tweede gedeelte van een site in Wilrijk (Boomssteenweg 925, verhuurd Vandenborre) voor een totale opbrengst van 3,76 MEUR afgerond.

0,8 EUR

Bevestiging van **bruto dividendverwachting** ten belope van 0,8 EUR per aandeel.

1 Kerncijfers

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

VASTGOEDPORTEFEUILLE		30/09/2020	31/12/2019
Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen ¹	(KEUR)	216.239	251.654
Totale bruto oppervlakte	(m ²)	68.234	84.054
Contractuele Huren op jaarbasis ²	(KEUR)	12.950	14.253
Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes	(KEUR)	376	840
Brutohuurrendement ³		6,01%	5,66%
Bezettingsgraad ⁴		98,19%	97,32%

BALANS		30/09/2020	31/12/2019
Eigen vermogen (excl. minderheidsbelangen)	(KEUR)	116.063	128.032
Schuldgraad (GVV-Wet) ⁵		47,11%	48,73%

KERNCIJFERS PER AANDEEL		30/09/2020	31/12/2019
Aantal aandelen in omloop per einde periode		7.153.322	7.153.322
Slotkoers van het aandeel op einde periode	(EUR)	9,70	16,25
Marktkapitalisatie	(KEUR)	69.387	116.241
IFRS NAV per aandeel ⁶	(EUR)	16,23	17,90
Premie/discount ten opzichte van IFRS NAV (einde periode)		-40,23%	-9,2%
EPRA NAV per aandeel ⁷	(EUR)	16,49	18,19
Premie/discount ten opzichte van EPRA NAV (einde periode)		-41,18%	-10,7%

1 Reële Waarde of 'Fair Value' van de vastgoedbeleggingen = de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige, waarvan de mutatiekosten zijn afgetrokken. De Reële Waarde stemt overeen met de boekwaarde onder IFRS.

2 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.

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

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

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

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

7 EPRA NAV per aandeel = *Net Asset Value* of Nettoactiefwaarde per aandeel volgens de *Best Practises Recommendations* van EPRA.

2 Vastgoedverslag

In het derde kwartaal heeft Qrf met huurders die getroffen werden door de verplichte overheidsmaatregelen ten gevolge van COVID-19, en waarvoor nog geen akkoord werd bereikt, verder gewerkt naar oplossingen. Op vandaag heeft Qrf met zo goed als al haar getroffen huurders een akkoord over een kwijtschelding van de helft van de verschuldigde huur tijdens de periode van verplichte sluiting, dewelke in lijn ligt met de best practice in de markt. De impact hiervan op het resultaat 2020 bedraagt 867 KEUR.

Daarnaast heeft Qrf een beperkte blootstelling aan de reeds aangekondigde faillissementen in de retail-sector. Concreet gaat over èèn winkel van zowel Wibra en Orchestra-Prémaman, beiden gelegen in het buitenstedelijk retail park in Huy. Qrf is de herverhuur opgestart. De impact van beide faillissementen bedraagt 56 KEUR voor het boekjaar 2020, of 0,5% van de totaal verwachte huurinkomsten voor 2020.

De huidige impact van COVID-19 bedraagt bijgevolg 923 KEUR, wat een impact van 0,13 EUR betreft op het resultaat voor 2020.

Zoals vermeld in de publicatie van de halfjaarresultaten werden voor het merendeel van de getroffen huurcontracten (exclusief ontwikkelingsprojecten), bijkomende voorwaarden gesteld met betrekking de kwijtschelding van een gedeelte van de verschuldigde huurgelden. De kwijtschelding wordt aanzien als een uitgestelde betalingsverplichting die slechts definitief 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.

Tijdens het derde kwartaal werd een groot deel van de betalingsachterstand van het tweede kwartaal weggewerkt en de inning van huurgelden voor het derde kwartaal ligt in lijn met de situatie voor de COVID-19 pandemie.

De **Reële Waarde van de vastgoedportefeuille** bedraagt 216,24 MEUR op 30 september 2020 (ten opzichte van 251,65 MEUR op 31 december 2020), waarvan 89,2% bestaat uit Kern locaties en 10,8% uit niet Kern locaties.

Deze daling in Reële Waarde van de vastgoedportefeuille ten belope van 35,4 MEUR, sinds eind vorig jaar, is het gevolg van:

- de verkoop van twee locaties (Wilrijk en Hasselt) (-6,4 MEUR)
- de verkoop van Leuven Bondgenotenlaan 58 (-18,6 MEUR)
- een afwaardering van de vastgoedportefeuille⁸ (-10,4 MEUR)

⁸ Exclusief afwaardering van geactiveerde kosten op de vastgoedportefeuille (0,9 MEUR).

Daarnaast beschikt Qrf over een participatie (30%) in een Joint Venture ter herontwikkeling van de Bondgenotenlaan 58, Leuven ter waarde van 5,46 MEUR.

De **Contractuele Huren op jaarbasis** bedragen 12,95 MEUR op 30 september 2020 (ten opzichte van 14,25 MEUR op 31 december 2019) en het **Bruto huurrendement** van de portefeuille bedraagt 6,01%.

De **Bezettingsgraad** van de portefeuille, de herontwikkelingsprojecten buiten beschouwing gelaten, kwam op 30 september 2020 uit op 98,19% (ten opzichte van 97,32% op 31 december 2019).

3 Balans

Het **Eigen vermogen** (excl. minderheidsbelangen) bedraagt 116,06 MEUR per 30 september 2020, wat een daling met 9,35% bedraagt ten opzichte van 31 december 2019 (128,03 MEUR).

De **Schuldgraad** daalt van 48,73% op 31 december 2019 tot 47,11% op 30 september 2020 en is een gevolg van het feit dat de gerealiseerde schuldafbouw groter is dan de afwaardering van de portefeuille. De vennootschap beschikt bovendien over 64 MEUR ongebruikte bevestigde kredietlijnen, waarvan 20 MEUR ter dekking van het lopende commercial paper programma.

In een uitdagende marktomgeving beschikt Qrf bijgevolg over investeringsruimte. Het is dan ook de bedoeling om investeringsopportuniteiten te evalueren, zolang deze passen in de vernieuwde strategische visie en het lange termijn perspectief die de onderneming hanteert.

De **IFRS NAV** per aandeel bedraagt 16,23 EUR op 30 september 2020 (17,90 EUR op 31 december 2019) en de **EPRA NAV** per aandeel bedraagt 16,49 EUR (18,19 EUR op 31 december 2019).

4 Financial reporting – EPRA Gold award

Qrf heeft voor haar Jaarverslag 2019 voor het vierde jaar op rij de EPRA Gold Award gekregen voor Financial Reporting. EPRA, de European Public Real Estate Association, is de stem van de Europese sector van beursgenoteerd vastgoed (www.epra.com).

5 Vooruitzichten

De voorbije maanden werden gekenmerkt door een voorzichtige heropleving van de binnensteden, gecombineerd met aangenaam (na)-zomer weer. Onze huurders hebben enorme inspanningen gedaan, zowel financieel, commercieel als menselijk, om een zo veilig en aangenaam mogelijke ervaring te bieden aan hun klanten.

Gezien de huidige evolutie van de pandemie, en de genomen en mogelijk te nemen overheidsmaatregelen blijft het onzeker om uitspraken te doen over het volledige EPRA resultaat voor 2020.

Op basis van de gerealiseerde resultaten per 30 september 2020 en de op vandaag gekende informatie, behoudt Qrf het vooruitzicht van een bruto dividendverwachting van 0,80 EUR per aandeel voor het boekjaar 2020.

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

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 30 september 2020 bestaat de portefeuille uit 37 winkelsites met een totale Reële Waarde van 216 MEUR. Qrf is sinds december 2013 genoteerd op Euronext Brussel (QRF:BB). Op 30 september 2020 bedraagt de marktkapitalisatie 69 MEUR.

www.qrf.be