



Solide resultaten en investering in de toekomst

Jaarresultaten | 24 februari 2023 | 07.40
Gereguleerde informatie

12,53 MEUR

Netto huurresultaat van 12,53 MEUR (+8,64% t.o.v. van 2021) gedreven door actief beheer van de portefeuille, een strikt incassobeheer en langetermijnrelaties met huurders.

15,65 EUR per aandeel

De **EPRA NTA per aandeel** bedraagt 15,65 EUR (daling van -1,17% t.o.v. 31 december 2021), de IFRS NAV per aandeel bedraagt 16,53 EUR (stijging van 4,43% t.o.v. 31 december 2021).

1,00 EUR

EPRA-winst steeg in 2022 met 6,53% tot 7,45 MEUR in 2022 (6,99 MEUR in 2021). De EPRA-winst per aandeel bedraagt 1,00 EUR, een stijging met 3,01% ten opzichte van 2021.

0,80 EUR

Voorgesteld stabiel **brutodividend** van 0,80 EUR per aandeel, wat een uitkeringspercentage van het EPRA-resultaat betekent van 81,45% en een bruto dividendrendement van 8,75% op de slotkoers van 9,14 EUR. Ook in 2023 biedt Qrf haar aandeelhouders de mogelijkheid tot een keuzedividend.

53,64%

Schuldgraad van 53,64% per einde 2022 (50,29% per einde 2021). De evolutie in schuldgraad is een resultaat van de acquisitie van de Korenmarkt 1 in Gent. Op basis van de reeds gekende desinvesteringen in 2023 zal de schuldgraad, op basis van gelijke parameters, dit jaar terug dalen naar 51,29%.

1,75%

De **Gemiddelde interestvoet** in 2022 bedroeg 1,75% (1,74% in 2021). De stabiele financieringskost is te danken aan een indekkingsgraad van financiële instrumenten van de totale financiële schulden per eind 2022 van 88,89%. De gemiddelde looptijd van de indekkingsinstrumenten bedraagt 3,9 jaar.

258,88 MEUR

Reële Waarde van de vastgoedportefeuille van 233,25 MEUR waarvan 214,87 MEUR (92,12%) in Kern locaties en slechts 18,38 MEUR (7,88%) in Niet-Kern locaties. Daarnaast houdt Qrf een financiële participatie aan ten belope van 19,18 MEUR in een herontwikkelingsproject voor het Century Center in Antwerpen en houdt het 6,44 MEUR aan als Activa bestemd voor verkoop (de participatie in de joint venture te Bondgenotenlaan, Leuven)

99,35%

Bezettingsgraad (excl. herontwikkeling) van 99,35% (98,20% in 2021): 99,28% voor de Kern portefeuille en 100% voor de Niet-Kern portefeuille.

ESG

Identificatie van 7 locaties waar er de komende drie jaar voor 7.000 m² en 1.600 kWh/p aan groene stroom zal opgewekt worden, ten voordele van de Huurders.

Corporate Governance

Benoeming van Alex van Ravels als waarnemer in de Raad van Bestuur vanaf boekjaar 2023 en als onafhankelijke bestuurder vanaf boekjaar 2024. Met deze benoeming verzekert Qrf zich van bijkomende diepgewortelde vastgoedervaring in Capital Markets.

Vooruitzichten

Brutodividendverwachting van minstens 0,80 EUR per aandeel voor 2023.

1 Commerciële resultaten

1.1 FOCUS OP LANGETERMIJNPARTNERSHIP MET DE HUURDERS

Het **Netto huurresultaat** voor het jaar 2022 bedraagt 12,53 MEUR, wat 8,64% of 1,00 MEUR meer is dan in 2021. Deze stijging is het resultaat van enerzijds een positieve impact door het wegvallen van COVID-19 gerelateerde commerciële toegevingen (+0,54 MEUR); van de indexaties van de lopende huurcontracten (+0,64 MEUR) en van nieuwe huurcontracten (+0,04 MEUR); en anderzijds een negatieve impact als gevolg van de gerealiseerde desinvesteringen (-0,20 MEUR).

Contractueel biedt de Handelshuurwet de mogelijkheid aan de Verhuurder om de stijgende levensduurte volledig door te rekenen aan haar huurders via de **jaarlijkse indexatie**. We bevinden ons echter in ongeziene tijden en Qrf heeft zich net zoals tijdens de COVID-19 crisis opgesteld als een langetermijnpartner voor onze huurders. Hierdoor hebben wij voor specifieke individuele gevallen een tempering toegestaan van de indexatie, en dit voor een beperkte periode in de tijd, bovendien vaak voorwaardelijk aan het niet opzeggen van de lopende huurovereenkomst. Gemiddeld genomen heeft Qrf 84% van de totale indexatie doorgerekend aan haar huurders.

Doorheen het boekjaar is Qrf erin geslaagd alle **lopende huurovereenkomsten** die een contractuele breakmogelijkheid hadden te verlengen of hiervoor een nieuwe huurder vast te leggen, en heeft het via enkele beperkte nieuwe verhuringen de bezettingsgraad (exclusief herontwikkelingsprojecten) verder opgetrokken naar 99,35% in 2022 (98,20% in 2021).

In 2022 werden 18 commerciële huurcontracten verlengd voor een totale waarde van 2,08 MEUR met een stijging in huurinkomsten, op gelijke basis, van 0,93% ten opzichte van eind 2021. Daarnaast werden er voor 180 KEUR aan residentiële huurcontracten verlengd met een stijging van 23,29% ten opzichte van 2021. Na verschillende jaren van dalingen werd in 2022 een zo goed als stabiel huurniveau heronderhandeld.

Qrf en INNO hebben in augustus 2022 een akkoord bereikt over het voortzetten van de huurovereenkomst onder nieuwe voorwaarden. In lijn met de door de onafhankelijke schatter beoordeelde markthuur, werd de huur heronderhandeld naar een Contractuele Huur van 1,1 MEUR per jaar en dit vanaf augustus 2023 (t.o.v. 1,7 MEUR per 31 december 2022). Voor Qrf had deze nieuwe contractuele huur geen impact op de huurinkomsten voor het boekjaar 2022.

1.2 ROBUSTE VASTGOEDPORTEFEUILLE MET OPPORTUNITEITEN VOOR DE TOEKOMST

Qrf beschikt over een **gediversifieerde, commerciële vastgoedportefeuille in België en Nederland**. De totale vastgoedgerelateerde activa bedragen 258,9 MEUR.

Binnenstedelijk winkelvastgoed in België	148.110.238 €	57,21%
Perifeer winkelvastgoed in België	25.590.000 €	9,88%
Rijksarchief, Brugge	22.720.000 €	8,78%
Binnenstedelijk winkelvastgoed in Nederland	21.120.000 €	8,16%
Participatie herontwikkeling Century Center	19.184.496 €	7,41%
Te realiseren verkopen 2023	12.210.319 €	4,72%
Herontwikkeling Veldstraat	9.944.050 €	3,84%
TOTAAL	258.879.103 €	100%

Qrf heeft eind 2022 een bijkomende **strategische positie in Gent** verworven (winkelcomplex Korenmarkt 1) op basis van een bruto vastgoedwaarde van 21 MEUR en een netto huurincasso¹ van 1,34 MEUR. Samen met de herontwikkeling van Veldstraat 88 en een pand op de Lange Munt beschikt Qrf over een belangrijke binnenstedelijke cluster in Gent. De vastgoedwaarde van de Gent-cluster bedraagt op vandaag 43,11 MEUR (16,7% van de totale vastgoedgerelateerde activa).

Het onroerend goed Veldstraat 88 in Gent zal in 2023 en 2024 een herontwikkelingstraject doorlopen. Tegen eind 2023 zal Nike haar Europees concept RISE openen op de gelijkvloerse verdieping voor een contractuele huur van 450.000 EUR en tegen eind 2024 zal, onder voorbehoud van het verkrijgen van een lopende vergunning, 3.000 m² kantooroppervlakte gecommmercialiseerd worden. De bijkomende investering wordt op vandaag geschat op 8,00 MEUR.

Doorheen 2022 heeft Qrf **drie Niet-Kern locaties verkocht** voor een totale waarde van 3,24 MEUR, wat een meerwaarde betekende van 0,28 MEUR of 9,59% op de laatst gekende Reële Waarde. Met de verkopen in Luik, Oudenaarde en Mechelen daalt de Niet-Kern portefeuille naar 18,38 MEUR (7,09% van de vastgoedgerelateerde activa) eind 2022.

Het actieve beheer van de portefeuille (zowel de relatie met de huurders, de verkoop van Niet-Kern panden en het verder optimaliseren van de vastgoedportefeuille) heeft ervoor gezorgd dat doorheen het volledige jaar 2022 de **portefeuille een stabiele waarde** kent (daling van 1,53 MEUR of 0,66% t.o.v. eind 2021). Het Portefeuilleresultaat (-1,31 MEUR) bestaat uit de activaties op de verschillende panden (-1,98 MEUR), gecompenseerd door de positieve variaties in de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille (+0,44 MEUR) en de gerealiseerde meerwaarde op de verkopen (+0,22 MEUR).

Daarnaast heeft Qrf op 21 december 2022 een bindend akkoord gesloten voor de **verkoop van haar participatie (30%) in de joint venture voor de herontwikkeling van de site Bondgenotenlaan 58 te Leuven** met Dyls NV, de huidige meerderheidsaandeelhouder in de joint venture. Qrf zal haar participatie overdragen voor een bedrag van 6,44 MEUR, wat een nominale meerwaarde op de laatst gerapporteerde financiële participatie bedraagt van 2,99 MEUR (of 86% boven de boekwaarde). Ten opzichte van het initiële investeringsbedrag wordt een nominale meerwaarde van 1,88 MEUR gerealiseerd, wat een netto jaarlijks rendement vormt van 12,5%.

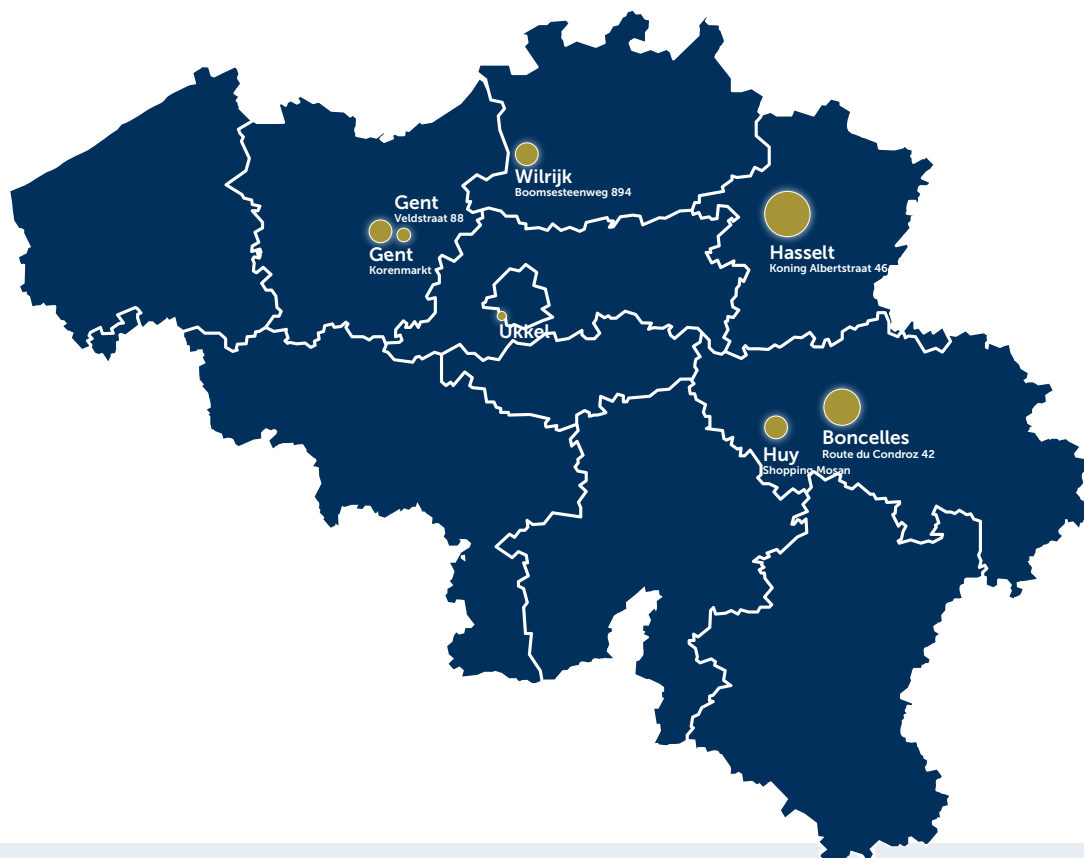
Na balansdatum werden **twee bindende verkoopovereenkomsten** gesloten voor de Niet-Kern panden in Dendermonde en Namen voor een totale netto opbrengst van 6,04 MEUR, wat een meerwaarde zal betekenen van 0,27 MEUR (4,67%) op de laatst gekende Reële Waarde. Met deze verkopen zal de Niet-Kern portefeuille dalen naar 12,61 MEUR (5,54% van de vastgoedgerelateerde activa tegen eind 2023).

¹ Rekening houdend met huurbetalingen onder de langetermijnhuurovereenkomst voor een deel van het pand.

1.3 VERGROENING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Qrf heeft 7 sites geïdentificeerd voor een duurzaamheids traject via de installatie van zonnepanelen. Het vooronderzoek met betrekking tot de haalbaarheid is volop bezig. Het gaat in totaal over meer dan 7.000 m² dakoppervlakte met een geschat geïnstalleerd vermogen van 1.600 kWp.

Ongeacht de evolutie van de energieprijzen zal Qrf de opgewekte stroom aanbieden aan de huurders van de desbetreffende panden. Wij zijn ervan overtuigd dat dit de objectieven van duurzaamheid optimaal verenigt met de commerciële objectieven van Qrf en haar huurders, alsook de langetermijnrelatie tussen beiden.



Gent, Veldstraat 88

Aantal huurders: 2
Type: Kantoor + Commercieel
Dakoppervlakte: 600 m²
Beoogd vermogen: 120kWp

Gent, Korenmarkt

Aantal huurders: 13
Type: Commercieel + Residentieel
Dakoppervlakte: 1000 m²
Beoogd vermogen: 190kWp

Hasselt, Koning Albertstraat 48

Aantal huurders: 2
Type: Commercieel
Dakoppervlakte: 2000 m²
Beoogd vermogen: 375kWp

Wilrijk, Boomssteenweg 894

Aantal huurders: 1
Type: Commercieel
Dakoppervlakte: 1000 m²
Beoogd vermogen: 250kWp

Ukkel, Alsembergsesteenweg 769

Aantal huurders: 1
Type: Commercieel
Dakoppervlakte: 400 m²
Beoogd vermogen: 100kWp

Bonnelles, Route du Condroz 42

Aantal huurders: 4
Type: Commercieel
Dakoppervlakte: 1600 m²
Beoogd vermogen: 350kWp

Huy, Shopping Mosan

Aantal huurders: 10
Type: Commercieel
Dakoppervlakte: 1000 m²
Beoogd vermogen: 200kWp

2 Financiering

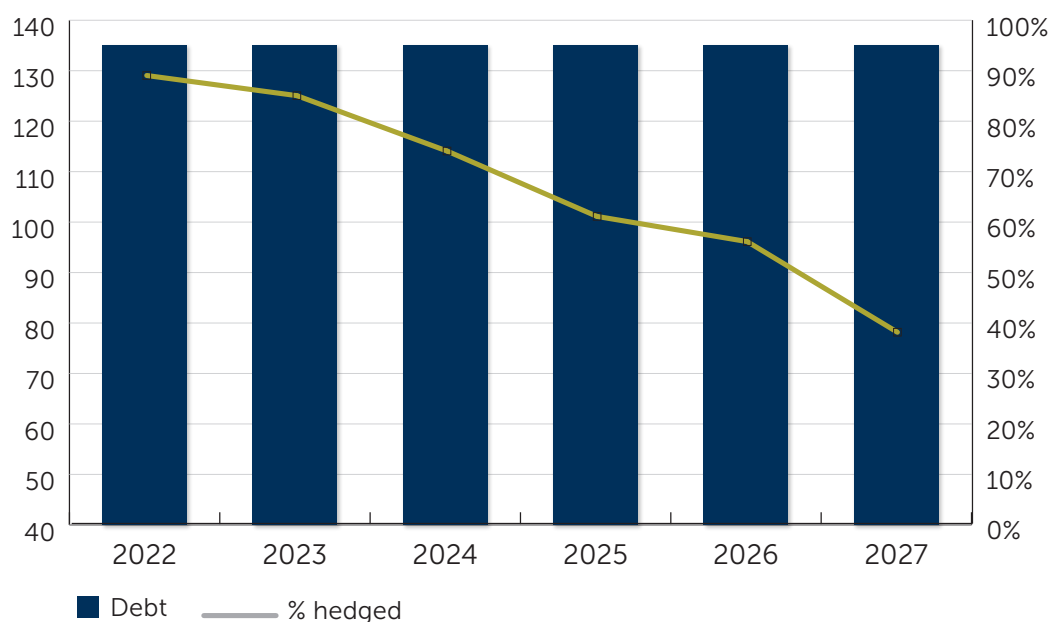
Doorheen 2022 zijn er drie kredietlijnen voor een totaalbedrag van 30 MEUR op vervalddag gekomen. Qrf heeft op basis van de financieringsbehoefte hiervan 20 MEUR heronderhandeld met een nieuwe looptijd van 5 jaar. Eind 2022 beschikt Qrf over 14 MEUR ongebruikte kredietfaciliteiten.

Dankzij een actieve indekkingsstrategie bestaan de financiële schulden per 31 december 2022 uit 88,89% aangegane schulden met vaste rentevoet of schulden met variabele rentevoet die vastrentend zijn door indekking en uit 11,11% aangegane schulden met variabele rentevoet.

Doorheen 2022 werden verschillende forward startend hedging instrumenten aangekocht, voor een totale ingedekte schuld van 71 MEUR. De aankoop van Korenmarkt 1 werd volledig gefinancierd via de beschikbare kredietlijnen en 100% ingedekt via een forward starting interest rate swap t.e.m. eind 2032.

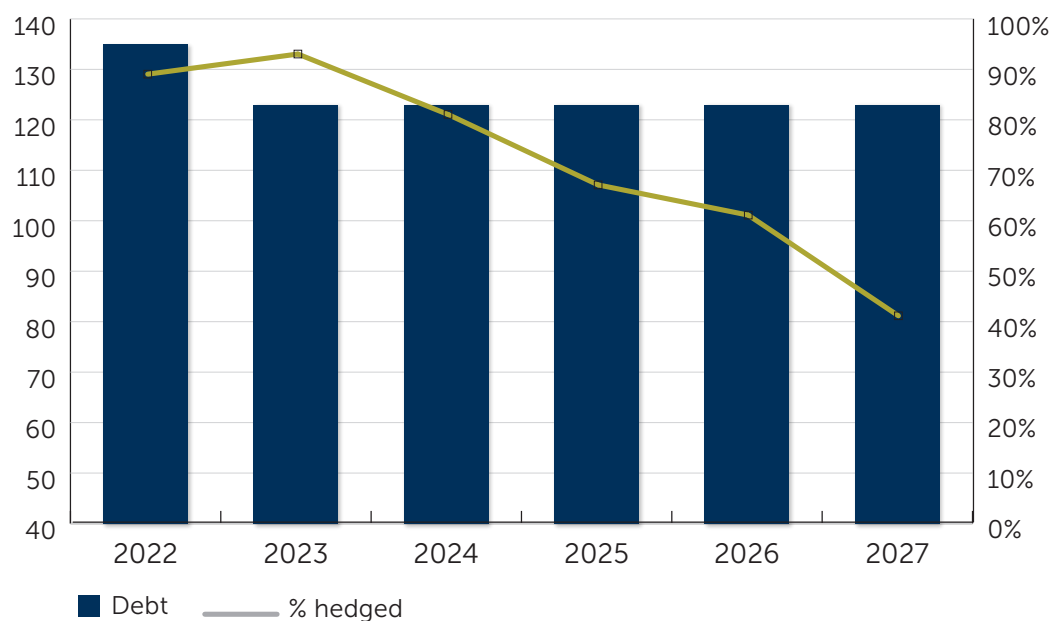
Indien de financiële schulden constant zouden blijven op 135 MEUR daalt de verwachte gemiddelde indekkingsgraad van 85% in 2023 tot 38% in 2027.

Overzicht schulden en indekkingsgraad bij constante schuld



Zoals aangehaald supra in 1.2 zullen de financiële schulden afgebouwd worden doorheen 2023 als gevolg van de verkopen in Dendermonde en Namen (samen 6,04 MEUR) en de verkoop van joint venture vennootschap Bond 58 (6,44 MEUR). Deze schuldafbouw verhoogt de verwachte gemiddelde indekkingsgraad in 2023 van 85% naar 93%.

Overzicht schulden en indekkingsgraad rekening houdend met gekende verkopen



3 Corporate Governance

3.1 VERSTERKING RAAD VAN BESTUUR

De onafhankelijke bestuurders van Qrf werden in 2021 herbenoemd voor een derde periode van vier jaar. Conform de Belgische Corporate Governance Code 2020 beperkt de looptijd van een onafhankelijk bestuursmandaat zich tot drie periodes van vier jaar. Teneinde de continuïteit te bewaken heeft de Raad van Bestuur besloten om vanaf het tweede tot en met het vierde jaar van dit laatste mandaat jaarlijks één onafhankelijke bestuurder te vervangen.

Qrf kondigt nu reeds aan dat de heer Alex van Ravels als onafhankelijk bestuurder benoemd zal worden als vervanger van de heer Jan Brouwers, onder voorbehoud van goedkeuring door de FSMA. Het mandaat gaat in begin 2024 en, met het oog op het verzekeren van een goede overdracht, zal de heer van Ravels vanaf heden in de Raad van Bestuur zetelen als Waarnemer, zonder stemrecht.

De heer Alex van Ravels startte zijn carrière bij KPMG Corporate Finance. Hij vervolgde zijn carrière bij CBRE in België en Luxemburg waar hij meer dan 14 jaar actief was en van 2015 tot en met 2021 Head of Capital Markets was. Sinds 2022 is de heer van Ravels Partner bij Baltisse Real Estate Investments. Met deze benoeming verzekert Qrf zich van bijkomende diepgewortelde vastgoedervaring. Deze benoeming ligt volledig in lijn met de ambities van Qrf.

De Raad van Bestuur, alsook de aandeelhouder van Qrf Management, willen de heer Jan Brouwers expliciet bedanken voor zijn loyaliteit doorheen een periode van meer dan tien jaar sinds de oprichting van Qrf.

4 Financiële resultaten

4.1 GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS 2022

Het boekjaar 2022 heeft betrekking op de periode van 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022.

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

VASTGOEDPORTEFEUILLE		31/12/2022	31/12/2021
Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen inclusief activa bestemd voor verkoop ^{1,2,3}	(KEUR)	233.254	209.120
Totale bruto oppervlakte	(m ²)	80.338	69.883
Contractuele Huren op jaarbasis ⁴	(KEUR)	14.777	12.380
Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes	(KEUR)	643	774
Brutohuurrendement ⁵		6,34%	5,95%
Bezettingsgraad ⁶		99,35%	98,20%

BALANS

		31/12/2022	31/12/2021
Eigen vermogen (excl. minderheidsbelangen)	(KEUR)	125.380	116.326
Schuldgraad (GVV-Wet) ⁷		53,64%	50,29%

RESULTATENREKENING

		31/12/2022	31/12/2021
Netto huurresultaat	(KEUR)	12.530	11.534
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	(KEUR)	9.731	9.139
Operationele marge ⁸		77,7%	79,2%
Portefeuilleresultaat (inclusief aandeel joint ventures)	(KEUR)	-972	-6.207
Financieel resultaat	(KEUR)	3.876	-1.233
Belastingen	(KEUR)	-38	628
Netto resultaat (aandeel groep)	(KEUR)	12.598	2.327
Correctie portefeuilleresultaat (inclusief aandeel joint ventures)	(KEUR)	972	6.207
Correctie Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve deel van de rente-indekkingen)	(KEUR)	-6.023	-862
Correctie resultaat op de realisatie van aandelen in vastgoedvennootschappen	(KEUR)	0	0
Correctie voor uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA correcties	(KEUR)	-99	-682
EPRA resultaat ⁹	(KEUR)	7.447	6.991

- 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 gratuiteiten 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		31/12/2022	31/12/2021
Aantal aandelen in omloop per einde periode		7.582.737	7.346.676
Gewogen gemiddeld aantal aandelen ¹⁰		7.479.258	7.260.859
Netto resultaat per aandeel	(EUR)	1,68	0,32
EPRA resultaat per aandeel	(EUR)	1,00	0,96
Slotkoers van het aandeel op einde periode	(EUR)	9,14	11,00
IFRS NAV per aandeel ¹¹	(EUR)	16,53	15,83
Premie/discount ten opzichte van IFRS NAV ¹² (einde periode)		-44,7%	-30,5%
EPRA NTA per aandeel ¹³	(EUR)	15,65	15,83
Premie/discount ten opzichte van EPRA NAV ¹⁴ (einde periode)		-41,6%	-30,5%

4.2 RESULTATEN

Het **Nettohuurresultaat** bedraagt 12,53 MEUR, een stijging van 8,64% of 1,0 MEUR ten opzichte van 2021 (11,53 MEUR). Deze stijging is het resultaat van enerzijds een positieve impact door het wegvallen van COVID-19 gerelateerde commerciële toegevingen (+0,54 MEUR); van de indexaties van de lopende huurcontracten (+0,64 MEUR) en van nieuwe huurcontracten (+0,04 MEUR); en anderzijds een negatieve impact als gevolg van de gerealiseerde desinvesteringen (-0,20 MEUR).

De aankoop van het pand gelegen op de Korenmarkt 1, Gent heeft geen impact op het netto huurresultaat van 2022 aangezien deze aankoop werd gesloten op 30 december 2022.

In lijn met de evolutie in het netto huurresultaat stijgt het **vastgoedresultaat** met 8,67% tot 12,42 MEUR (11,43 MEUR in 2021). Het **operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille** bedraagt 9,73 MEUR wat 6,48% hoger is dan in 2021 (9,14 MEUR).

Het **portefeuilleresultaat (inclusief het aandeel van joint ventures)** in 2022 bedraagt -0,97 MEUR (t.o.v. -6,21 MEUR in 2021) en is het resultaat van de activiteiten van investeringen op de panden in de portefeuille (-1,98 MEUR), van de positieve variaties in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen op basis van de schattingen van de Vastgoeddeskundige (+0,44 MEUR), van het positief resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen (+0,22 MEUR) en van de variaties in het aandeel van joint venture vennootschappen (+0,34 MEUR). De activiteiten van investeringen op de bestaande panden hebben voornamelijk betrekking op de panden in Huy, Shopping Mosan (-0,69 MEUR) en Hasselt, Koning Albertstraat (-0,70 MEUR). De positieve variaties in de Reële waarde van de vastgoedbeleggingen op basis van de Vastgoeddeskundige is het gevolg van een positieve variatie in de Kern portefeuille (+1,53 MEUR), deels gecompenseerd door een negatieve variatie in de Niet-Kern portefeuille (-1,09 MEUR).

Het **financieel resultaat** bedraagt 3,88 MEUR in 2022 (t.o.v. -1,23 MEUR in 2021). De variatie in de Reële Waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten bedraagt 6,02 MEUR (t.o.v. 0,86 MEUR in 2021). De netto interestkosten bedragen 1,99 MEUR en liggen in lijn met 2021 (2,06 MEUR). De gemiddelde interestvoet bleef stabiel (1,75% in 2022 t.o.v. 1,74% in 2021) als gevolg van de actieve indekkingstrategie.

Het **Netto resultaat (aandeel groep)** is gestegen van 2,33 MEUR in 2021 naar 12,59 MEUR in 2022, hetzij van 0,32 EUR per aandeel in 2021 naar 1,68 EUR per aandeel in 2022.

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

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].

Na correctie voor het portefeuilleresultaat (inclusief het aandeel van joint ventures) van 0,97 MEUR, voor de variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva (-6,02 MEUR) en voor de uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA correcties (-0,10 MEUR) tekent Qrf een stijging op van het **EPRA resultaat** van 6,53% tot 7,45 MEUR in 2022 (ten opzichte van 6,99 MEUR in 2021). Deze stijging is voornamelijk een gevolg van de toename van het netto huurresultaat.

Het **EPRA resultaat per aandeel** stijgt tot 1,00 EUR in 2022 (t.o.v. 0,96 EUR in 2021).

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 brutodividend van 0,80 EUR per aandeel (6,07 MEUR) voor aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders. Dit weerspiegelt een uitkeringsgraad van het EPRA resultaat van 81,45%.

4.3 BALANS

Op 31 december 2022 bedraagt de **Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen** 233,25 MEUR, ten opzichte van 209,12 MEUR¹⁵ op 31 december 2021, een stijging van 24,13 MEUR of 11,54%:

- » op 30 december 2022 werd de Korenmarkt 1-3 in Gent aangekocht, wat resulteerde in een toename van de vastgoedportefeuille van 28,98 MEUR¹⁶ op 31 december 2022;
- » doorheen 2022 werd de vastgoedportefeuille afgebouwd met de verkopen van de Niet-Kern panden in Oudenaarde (-1,47 MEUR) en Mechelen, Graaf van Egmontstraat 10 (-0,49 MEUR);
- » verder werd het Niet-Kern pand in Luik, Rue de la Cathédrale 79 definitief verkocht, welke reeds per 31 december 2021 werd aangehouden als Activa bestemd voor verkoop;
- » in 2022 werd tenslotte een afwaardering van -1,53 MEUR geboekt, het resultaat van de activiteiten van investeringen op de de bestaande panden (-1,98 MEUR) en van de positieve variaties in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen (+0,44 MEUR).

Globaal wordt de portefeuille door de Vastgoeddeskundige gewaardeerd aan een brutohuurrendement van 6,34%. De portefeuille omvat per eind 2022 34 panden, waarvan 27 Kern en 7 Niet-Kern. De Reële Waarde van de portefeuille kan opgedeeld worden in 214,87 MEUR Kern (92,12%), gewaardeerd aan een brutohuurrendement van 6,21% en 18,38 MEUR Niet-Kern (7,88%), gewaardeerd aan een brutohuurrendement van 7,84%.

Naast de vastgoedbeleggingen houdt Qrf belangrijke financiële posities aan in joint venture vennootschappen. De participatie voor de herontwikkeling van het Century Center te Antwerpen bedraagt per 31 december 2022 19,18 MEUR¹⁷

Voor de participatie in de herontwikkeling van de Bondgenotenlaan 58 in Leuven werd op 21 december 2022 een bindende verkoopovereenkomst gesloten met Dyls NV voor de overname van de volledige participatie (30%). Op 31 december 2022 werd dit opgenomen als Activa bestemd voor verkoop aan de netto verkoopwaarde van 6,44 MEUR.

Het **Eigen Vermogen** van de groep steeg met 7,78% van 116,33 MEUR op 31 december 2021 tot 125,38 MEUR op 31 december 2022.

De **IFRS NAV** per aandeel is toegenomen met 4,43% van 15,83 EUR op 31 december 2021 tot 16,53 EUR op 31 december 2022. De EPRA NTA per aandeel daalde met 1,17% van 15,83 EUR tot 15,65 EUR over dezelfde periode.

¹⁵ Inclusief Activa bestemd voor verkoop.

¹⁶ Inclusief het gebruiksrecht op een langetermijnuurovereenkomst zoals bepaald in IFRS 16.

¹⁷ Deelnemingen van 30% in de projectvennootschap Ardeno BV en van 30% in de projectvennootschap Pelican BV samen met lange termijnvordering van 0,62 MEUR.

De **Schuldgraad** is gestegen tot 53,64% op 31 december 2022 (ten opzichte van 50,29% op 31 december 2021) voornamelijk als gevolg van de acquisitie van het pand op de Korenmarkt in Gent. De schuldgraad bevat hierdoor ook zoals bepaald in IFRS 16 de gekapitaliseerde huurlasten voor het gebruiksrecht van de langetermijnuurovereenkomst voor een gedeelte van het pand gelegen op de Korenmarkt, Gent (5,0 MEUR). Rekening houdend met de schuldafbouw als gevolg van de verkoop van de deelneming in Bond 58 (per 31 december 2022 aangehouden als Activa bestemd voor verkoop) en de verkopen van de Niet-Kern panden in Namen en Dendermonde (zie 4.5 Gebeurtenissen na balansdatum) wordt er verwacht dat de schuldgraad opnieuw daalt tot 51,29%.

4.4 FINANCIERINGSSTRUCTUUR

Op 31 december 2022 heeft Qrf 135 MEUR financiële schulden¹⁸ die bestaan uit:

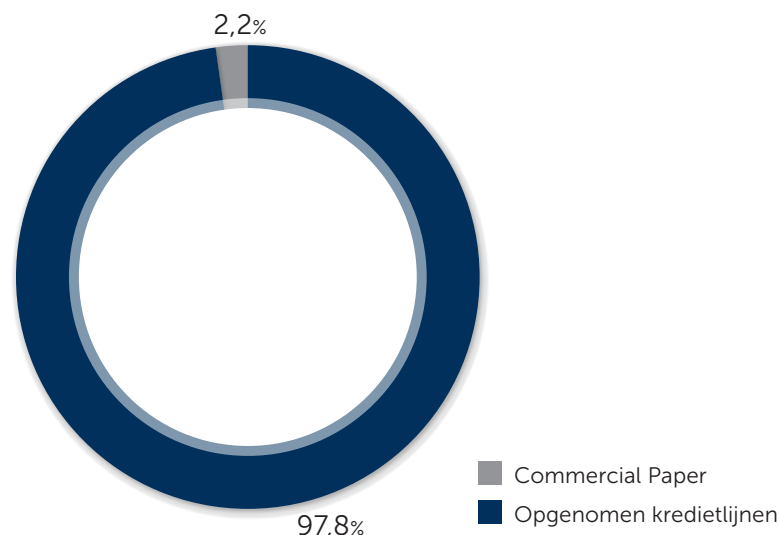
- » bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van 132 MEUR. De opgenomen bilaterale kredietlijnen zijn afgesloten met 7 verschillende financiële instellingen met goed gespreide vervaldagen tussen 2023 en 2027. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van deze opgenomen kredietlijnen bedraagt 2,4 jaar;
- » Commercial Paper (thesauriebewijzen) voor een bedrag van 3 MEUR. Het volledige bedrag aan uitstaande korte termijn thesauriebewijzen wordt gedekt door beschikbare langetermijnkredietlijnen (back-up lines).

Qrf beschikt op 31 december 2022 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 op 31 december 2022 14 MEUR.

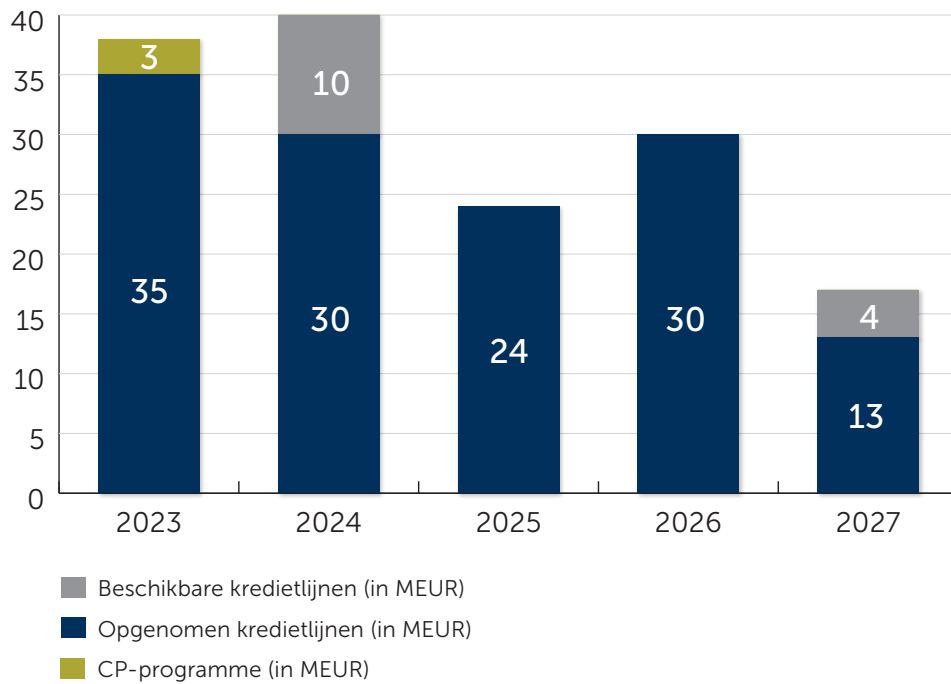
Met het oog op het beperken van de kosten van niet-opgenomen kredieten werd de kredietportefeuille gedurende 2022 afgebouwd met 10 MEUR. Er werden 2 kredietlijnen van elk 10 MEUR verlengd voor een periode van 5 jaar. In de komende 12 maanden komen er 3 kredietlijnen voor een totaal bedrag van 35 MEUR op vervalddag.

De Gemiddelde Financieringskost bedraagt 1,75 % in 2022 (t.o.v. 1,74% in 2021) en is het resultaat van de actieve indekkingsstrategie.

Op 31 december 2022 is de samenstelling van de financiële schulden als volgt:



¹⁸ Exclusief het gebruiksrecht op een deel van het pand in de Korenmarkt, Gent zoals bepaald in IFRS 16.



Op 31 december 2022 bestaan de financiële schulden (totaal van opgenomen kredietlijnen en uitstaande thesauriebewijzen) voor 88,89% uit schulden met een vaste rentevoet, onder meer door gebruik te maken van Interest Rate Swaps als indekkingsinstrument. De schulden met vaste rentevoeten hebben een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 3,9 jaar.

De totale waarde van de indekkingen op afsluitdatum was positief voor een bedrag van 5,29 MEUR, dit door een sterke stijging van de interestvoeten gedurende boekjaar 2022. Het Uitvoerend Management van Qrf wijst erop dat zij via een actieve indekkingsstrategie de vennootschap maximaal wenst te beschermen tegen een eventuele renteschommelingen. In 2022 werden hiervoor vier nieuwe forward indekking contracten afgesloten voor een totaal bedrag van 71 MEUR.

4.5 GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Na balansdatum werden twee bindende verkoopovereenkomsten afgesloten voor een totale netto opbrengst van 6,04 MEUR, dit voor een onroerend goed gelegen te Rue de Fer 10 in Namen (2,80 MEUR of 7,3% boven de Reële Waarde per 31 december 2022) en voor het pand gelegen te Oude Vest 19-37 in Dendermonde (3,24 MEUR of 2,5% boven de Reële Waarde per 31 december 2022).

5 Vooruitzichten

Dankzij een actief asset management, het uitrollen van het ESG programma en de langetermijnstrategie verwacht Qrf haar doelstelling voor 2023 inzake huurinkomsten te kunnen realiseren, ongeacht mogelijke onderliggende macro-economische impact.

Qrf verwacht dat de financiële kost van de lopende schuld doorheen het boekjaar zal stijgen. Dankzij een hoge indekkingsgraad voor 2023 zal het effect op het EPRA resultaat hiervan beperkt blijven in 2023.

Qrf behoudt haar middellangetermijndividendbeleid van minstens 0,80 EUR per aandeel voor 2023.

6 Financiële kalender

	Datum
Publicatie kwartaalupdate Q1	28/04/2023
Algemene Vergadering van aandeelhouders	16/05/2023
Dividend (ex date)	25/05/2023
Dividend (record date)	26/05/2023
Publicatie halfjaarresultaten en halfjaarverslag	28/07/2023
Publicatie kwartaalupdate Q3	27/10/2023

Bijlage 1: Financieel overzicht

I. STAAT VAN HET GECONSOLIDEERDE RESULTAAT

A. GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2022	31/12/2021
(+) I. Huurinkomsten	12.331	11.100
(+) II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
(+/-) III. Met verhuur verbonden kosten	199	434
NETTO HUURRESULTAAT	12.530	11.534
(+) IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
(+) V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	877	1.098
(-) VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0
(-) VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-991	-1.208
(+/-) VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	0
VASTGOEDRESULTAAT	12.416	11.425
(-) IX. Technische kosten	-247	-230
(-) X. Commerciële kosten	-180	-113
(-) XI. Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-85	-80
(-) XII. Beheerskosten van het vastgoed	-211	-164
(-) XIII. Andere vastgoedkosten	0	0
VASTGOEDKOSTEN	-723	-587
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	11.693	10.838
(-) XIV. Algemene kosten van de Vennootschap	-1.962	-1.776
(+/-) XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	0	77
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	9.731	9.139
(+/-) XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	222	-133
(+/-) XVII. Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
(+/-) XVIII. Variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	-1.534	-6.667
(+/-) XIX. Ander portefeuilleresultaat	0	0
PORTEFEUILLERESULTAAT	-1.312	-6.800

A. GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2022	31/12/2021
OPERATIONEEL RESULTAAT	8.419	2.339
(+) XX. Financiële inkomsten	9	47
(-) XXI. Netto interestkosten	-1.992	-2.064
(-) XXII. Andere financiële kosten	-164	-78
(+/-) XXIII. Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva	6.023	862
FINANCIEEL RESULTAAT	3.876	-1.233
(+) XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en jointventures	340	593
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	12.635	1.699
(+/-) XXV. Vennootschapsbelasting	-38	628
(+/-) XXVI. Exit taks	0	0
BELASTINGEN	-38	628
NETTO RESULTAAT	12.598	2.327
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de groep	12.598	2.327
Minderheidsbelangen	0	0
Componenten van het Netto resultaat - Aandeelhouders van de groep:		
NETTO RESULTAAT (AANDEEL GROEP)	12.598	2.327
Resultaat op de portefeuille	1.312	6.800
Resultaat in het aandeel van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	-340	-593
Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva	-6.023	-862
Resultaat op de realisatie van aandelen in vastgoedvennootschappen	0	0
Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	-99	-682
EPRA RESULTAAT*	7.447	6.991

*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	31/12/2022	31/12/2021
I. NETTO RESULTAAT	12.598	2.327
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
GLOBAAL RESULTAAT	12.598	2.327
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de groep	12.598	2.327
Minderheidsbelangen	0	0

II. RESULTAAT PER AANDEEL

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2022	31/12/2021
Aantal gewone aandelen in omloop op einde van het boekjaar	7.582.737	7.346.676
Gewogen gemiddeld aantal aandelen gedurende het boekjaar	7.479.258	7.260.859
NETTO RESULTAAT PER GEWOON AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)	1,68	0,32
VERWATERD NETTO RESULTAAT PER AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)	1,68	0,32

III. GECONSOLIDEERDE BALANS

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2022	31/12/2021
ACTIVA		
I. VASTE ACTIVA	258.706	236.377
B Immateriële vaste activa	35	64
C Vastgoedbeleggingen	233.254	208.060
D Andere materiële vaste activa	12	12
E Financiële vaste activa	5.434	1.383
H Uitgestelde belastingen - activa	1.409	1.310
I Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	18.561	25.548
II. VLOTTENDE ACTIVA	10.296	3.584
A Activa bestemd voor verkoop	6.440	1.060
B Financiële vlottende activa	490	0
C Vorderingen financiële leasing	0	0
D Handelsvorderingen	1.168	1.116
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	215	418
F Kas en kasequivalenten	1.728	883
G Overlopende rekeningen - activa	254	107
TOTAAL ACTIVA	269.002	239.961
PASSIVA		
EIGEN VERMOGEN	125.380	116.326
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	125.380	116.326
A Kapitaal	7.144	6.954
a. Geplaatst kapitaal	7.583	7.347
b. Kosten kapitaalverhoging	-438	-393
B Uitgiftepremies	154.091	151.948
C Reserves	-48.453	-44.903
D Nettoresultaat van het boekjaar	12.598	2.327
II. Minderheidsbelangen	0	0
VERPLICHTINGEN	143.622	123.635
I. Langlopende verplichtingen	101.732	71.761
B Langlopende financiële schulden	101.609	70.930
a. Kredietinstellingen	96.950	70.930
b. Financiële leasing	4.659	0
C Andere langlopende financiële verplichtingen	80	831
E Andere langlopende verplichtingen	42	0
F Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0
a. Exit taks	0	0
II. Kortlopende verplichtingen	41.890	51.873
B Kortlopende financiële schulden	38.362	49.000
a. Kredietinstellingen	38.000	49.000
b. Financiële leasing	362	0
C Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2022	31/12/2021
D Handelsschulden en andere kortlopende schulden	1.385	457
a. <i>Exit taks</i>	0	0
b. <i>Andere</i>	1.385	457
E Andere kortlopende verplichtingen	65	185
F Overlopende rekeningen	2.078	2.231
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	269.002	239.961

IV. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2022	31/12/2021
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN PERIODE	883	1.727
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	10.899	8.815
Netto resultaat	12.598	2.327
Niet-betaalde Interesten en bankkosten	285	231
Betaalde Interesten	1.953	2.026
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen	-4.301	4.426
- Afschrijvingen op gekapitaliseerde financieringskosten	39	38
- Variaties in de uitgestelde belastingvorderingen en schulden	99	-1.160
- Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	37	41
- Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-224	121
- Terugnname van waardeverminderingen op handelsvorderingen	577	0
- Variatie in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	1.533	6.667
- Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva	-6.022	-688
- Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-340	-593
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:	365	-195
Beweging van activa:	235	481
- Handelsvorderingen	-576	194
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	891	213
- Overlopende rekeningen	-80	74
Beweging van verplichtingen:	129	-675
- Andere langlopende verplichtingen	23	-355
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	475	221
- Andere kortlopende verplichtingen (incl belastingsschulden)	242	61
- Overlopende rekeningen	-612	-603
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-19.538	-8.561
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	-8	-83
Aankopen van aandelen van vastgoedvennootschappen	-22.105	0
Cash in aangekochte vastgoedvennootschappen	1.332	0
Financieringen aan niet volledig gecontroleerde entiteiten	750	-414
Aanschaffing van vastgoed	0	-9.000
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	-2.659	-513
Geactiveerde financieringskosten	-92	0
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	3.244	1.449
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	9.484	-1.097
Terugbetaling van leningen	-42.700	-35.500
Opname van nieuwe leningen	57.700	40.000
Kosten Kapitaalverhoging	-45	-62
Interestbetalingen op leningen	-1.953	-2.026
Betaling van dividenden	-3.498	-3.449
Betaling van transactiekosten	-20	60
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE PERIODE	1.728	883