



Overgangsjaar met sterke operationele resultaten

Jaarresultaten 2023 | 22 februari 2024 | 18.00 uur
Gereguleerde informatie

14,16 MEUR

Netto huurresultaat van 14,16 MEUR (+13,04% t.o.v. van 2022) gedreven door actief beheer van de portefeuille, een strikt incassobeheer en langetermijnrelaties met huurders.

15,09 EUR per aandeel

De **EPRA NTA per aandeel** bedraagt 15,09 EUR (daling van -3,58% t.o.v. 31 december 2022), de IFRS NAV per aandeel bedraagt 15,25 EUR (daling van -7,74% t.o.v. 31 december 2022).

1,00 EUR

EPRA-winst steeg in 2023 met 3,07% tot 7,68 MEUR in 2023 (t.o.v. 7,45 MEUR in 2022). De EPRA-winst per aandeel bleef stabiel en bedraagt 1,00 EUR.

0,80 EUR

Voorgesteld stabiel **brutodividend** van 0,80 EUR per aandeel, wat een uitkeringspercentage van het EPRA-resultaat betekent van 81,28% en een bruto dividendrendement van 7,92% op de slotkoers van 10,10 EUR.

52,19%

Schuldgraad van 52,19% per einde 2023 (t.o.v. 53,64% per einde 2022). De nominale schuld werd afgebouwd gedurende 2023 ten belope van 11,75 MEUR.

2,78%

De **Gemiddelde interestvoet** in 2023 bedroeg 2,78% (t.o.v. 1,75% in 2022). De stijging in de gemiddelde financieringskost is voornamelijk het resultaat van de aankoop van Korenmarkt 1, Gent eind 2022. De indekkingsgraad van de totale financiële schulden per eind 2023 bedraagt 89,25%. De gemiddelde looptijd van de indekkingsinstrumenten bedraagt 3,7 jaar.

248,27 MEUR

Reële Waarde van de vastgoedportefeuille van 218,36 MEUR. Daarnaast houdt Qrf een financiële participatie aan ten belope van 23,87 MEUR in een herontwikkelingsproject voor het Century Center in Antwerpen en houdt het 6,05 MEUR aan als Activa bestemd voor verkoop.

99,24%

Bezettingsgraad (excl. herontwikkeling) van 99,24% (t.o.v. 99,35% in 2022).

Vooruitzichten

Brutodividendverwachting van minstens 0,80 EUR per aandeel

1 Commerciële resultaten

1.1 FOCUS OP LANGETERMIJNPARTNERSHIP MET DE HUURDERS

Het **Netto huurresultaat** voor het jaar 2023 bedraagt 14,16 MEUR, een stijging van 13,04% of 1,63 MEUR ten opzichte van 2022. Deze significante stijging is het gevolg van de investering in Korenmarkt 1, Gent eind 2022 (+ 1,74 MEUR) en van de indexaties van de lopende huurcontracten (+0,75 MEUR); deels gecompenseerd door de negatieve impact van heronderhandelde contracten (-0,40 MEUR), gerealiseerde desinvesteringen (-0,35 MEUR) en leegstand (-0,11 MEUR).

De blijvende focus op het verlengen van bestaande huurcontracten was ook in 2023 een prioriteit voor de Vennootschap. Het resultaat hiervan is een stijging in de vergelijkbare huur van 2023 in vergelijking met 2022 met 1,31%. Zonder evenwel rekening te houden met de substantiële huurkorting die aan Inno werd toegekend vanaf augustus 2023, liggen de vergelijkbare huren 4,10% hoger dan in 2022.

In lijn met de door de onafhankelijke schatter beoordeelde markthuurl, werd de huur voor het onroerend goed in Hasselt, verhuurd aan Inno, heronderhandeld naar een Contractuele Huur van 1,1 MEUR per jaar vanaf augustus 2023 (t.o.v. 1,7 MEUR per 31 december 2022).

De bezettingsgraad eindigde in 2023 op 99,24%, wat in lijn ligt met de gerapporteerde bezettingsgraad eind 2022 (99,35%).

1.2 CONSISTENTE EN KRITISCHE ASSET ROTATION

Qrf beschikt over een **gediversifieerde, commerciële vastgoedportefeuille in België en Nederland**. De totale vastgoedgerelateerde activa bedragen 248,27 MEUR.

Binnenstedelijk winkelvastgoed in België	139.717.502 €	56,28%
Participatie herontwikkeling Century Center	23.865.464 €	9,61%
Rijksarchief, Brugge	22.400.000 €	9,02%
Perifeer winkelvastgoed in België	20.550.000 €	8,28%
Binnenstedelijk winkelvastgoed in Nederland	20.250.000 €	8,16%
Herontwikkeling Veldstraat	15.439.049 €	6,22%
Activa aangehouden voor verkoop in 2024	6.050.000 €	2,43%
TOTAAL	248.272.015 €	100%

Doorheen 2023 heeft Qrf vier niet-strategische locaties verkocht voor een totale waarde van 12,79 MEUR, wat een meerwaarde betekende van 0,22 MEUR of 1,72% op de laatst gekende Reële Waarde. Met de verkopen in Luik, Dendermonde, Namen en Bonnelles¹ zet Qrf haar asset rotation strategie verder.

Daarnaast heeft Qrf in februari 2023 de verkoop van haar participatie (30%) in de joint venture voor de herontwikkeling van de site Bondgenotenlaan 58 te Leuven met Dyls NV, de toenmalige meerderheidsaandeelhouder in de joint venture, afgerond. Qrf heeft haar participatie overgedragen voor een bedrag van 6,44 MEUR, wat een nominale meerwaarde² op de laatst gerapporteerde financiële participatie bedroeg van 2,99 MEUR (of 86% boven de boekwaarde). Ten opzichte van het initiële investeringsbedrag werd een nominale meerwaarde van 1,88 MEUR gerealiseerd, wat een netto jaarlijks rendement vormt van 12,5%.

1 Het retailpark gelegen in Bonnelles wordt op jaareinde aangehouden als Activa bestemd voor verkoop.

2 Deze meerwaarde werd opgenomen in de resultatenrekening over boekjaar 2022.

1.3 VERGROENING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Begin 2023 is Qrf gestart met de eerste fase van de vergroening van haar vastgoedpatrimonium.

Gedurende 2023 werd er 300 KEUR geïnvesteerd in het plaatsen van zonnepanelen. In totaal zullen er 6 sites, gefaseerd, worden voorzien van zonnepanelen, goed voor totaal van 1.858 zonnepanelen.

De totale productiecapaciteit van de installaties samen bedraagt 680 MWh/jaar, wat vergelijkbaar is met een stroomvoorziening van 195 particuliere gezinnen op jaarbasis. Op het einde van 2023 heeft de Vennootschap dan ook een duurzame relatie met 3 commerciële huurders over het gebruik van de opgewekte stroom, alsook wordt het kantoor in opbouw te Veldstraat, Gent voorzien van groene stroom via de 176 zonnepanelen op het plat dak.

Ongeacht de evolutie van de energieprijzen zal Qrf de opgewekte stroom aanbieden aan de huurders van de desbetreffende panden. De Vennootschap is ervan overtuigd dat dit de objectieven van duurzaamheid optimaal verenigt met de commerciële objectieven van Qrf en haar huurders, alsook de langetermijnrelatie tussen beiden. Qrf blijft dan ook verder inzetten op 'Project solar', en momenteel wordt er dan ook, in samenspraak met de huurders, onderzocht welke volgende locaties zullen worden voorzien van zonnestroominstallaties.

Voor 2024 verwacht Qrf dat dit project 50 KEUR bijdraagt aan de inkomsten, wat tegen de realisatie van alle geïdentificeerde sites zou moeten oplopen tot 100 KEUR per jaar, wat 0,015 EUR per aandeel EPRA zou betekenen.

De zonnepanelen op het pand Korenmarkt 1, Gent:



2 Financiering

Gedurende 2023 heeft de Vennootschap 35 MEUR kredietlijnen die op vervaldag kwamen in de loop van 2023 geherfinancierd tot 2028 (20 MEUR), 2029 (10 MEUR) en 2030 (5 MEUR). Daarnaast heeft de Vennootschap reeds een kredietlijn die in 2024 komt te vervallen verlengd tot 2029 (10 MEUR) en één extra bijkomende kredietlijn afgesloten tot 2029 (10 MEUR).

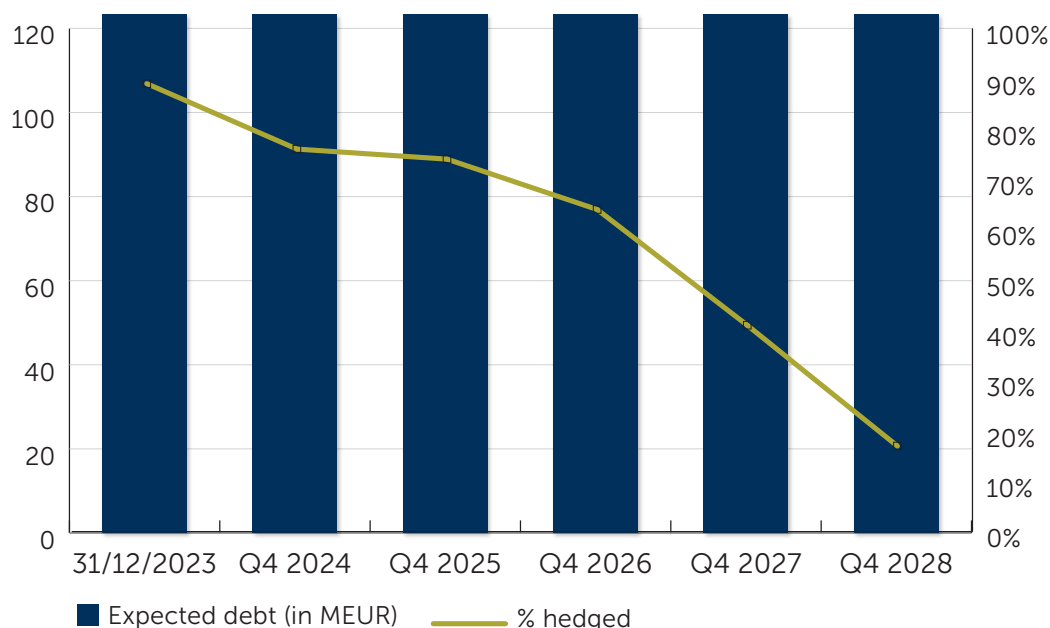
De Vennootschap beschikt hierdoor per 31 december 2023 over 159 MEUR aan kredietlijnen bij zeven verschillende financiële instellingen, met gespreide vervaldata over de periode 2024 t.e.m. 2030, waarvan het niet-opgenomen gedeelte 36,75 MEUR bedroeg.

Dankzij de bestaande kredietlijnen en rekening houdend met het nominale schuldniveau per 31 december 2023 (123,25 MEUR) is de Vennootschap de komende 18 maanden niet gedwongen om aflopende kredieten te verlengen.

Dankzij een actieve indekingsstrategie bestaan de financiële schulden per 31 december 2023 uit 89,25% aangegane schulden met vaste rentevoet of schulden met variabele rentevoet die vastrentend zijn door indekking en uit 10,75% aangegane schulden met variabele rentevoet.

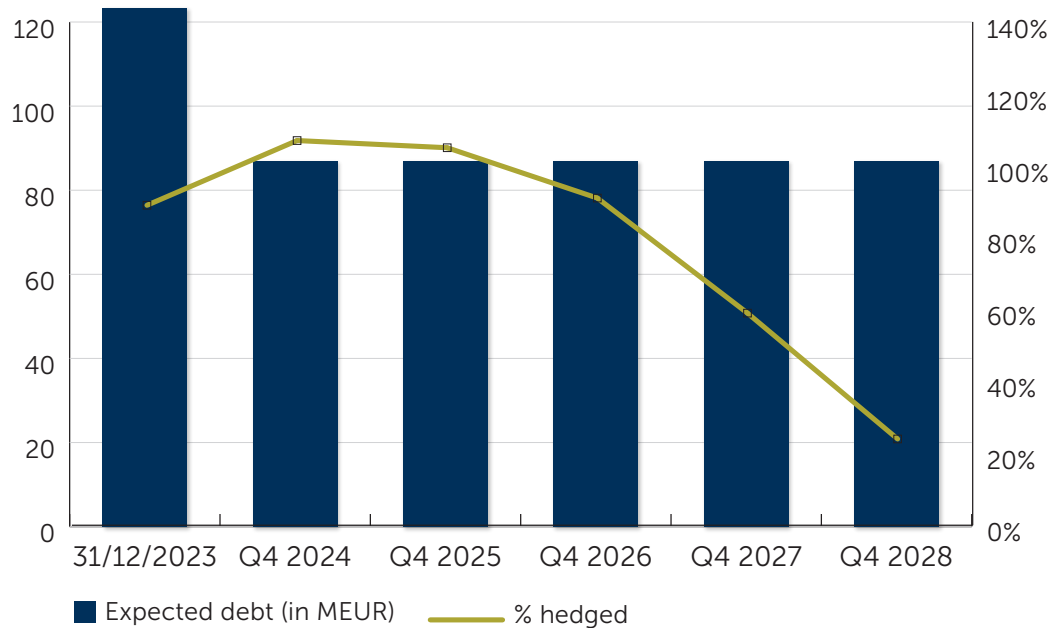
Indien de financiële schulden constant zouden blijven op 123,25 MEUR daalt de verwachte gemiddelde indekingsgraad van 89% in 2023 tot 17% in 2028.

Overzicht schulden en indekingsgraad bij constante schuld



Dankzij de verkopen van Pelican, Boncelles en de Nederlandse portefeuille na jaareinde (zie 3.5) zullen de financiële schulden verder afgebouwd worden doorheen 2024. Deze schuldafbouw verhoogt de verwachte gemiddelde indekkingsgraad en resulteert, bij een constante schuld, voor een gemiddelde dekking van 100% tot medio 2027.

Overzicht schulden en indekkingsgraad rekening houdend met gekende verkopen



3 Financiële resultaten

3.1 GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS 2023

Het boekjaar 2023 heeft betrekking op de periode van 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023.

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

VASTGOEDPORTEFEUILLE		31/12/2023	31/12/2022
Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen inclusief activa bestemd voor verkoop ^{1,2,3}	(KEUR)	224.406	233.254
Totale bruto oppervlakte	(m ²)	77.436	80.338
Contractuele Huren op jaarbasis ⁴	(KEUR)	14.092	14.777
Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes	(KEUR)	104	643
Brutohuurrendement ⁵	(KEUR)	6,43%	6,34%
Bezettingsgraad ⁶		99,24%	99,35%
BALANS		31/12/2023	31/12/2022
Eigen vermogen (excl. minderheidsbelangen)	(KEUR)	118.899	125.380
Schuldgraad (GVV-Wet) ⁷		52,19%	53,64%
RESULTATENREKENING		31/12/2023	31/12/2022
Netto huurresultaat	(KEUR)	14.164	12.530
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	(KEUR)	11.529	9.731
Operationele marge ⁸		81,4%	77,7%
Portefeuilleresultaat (inclusief aandeel joint ventures)	(KEUR)	-4.656	-972
Financieel resultaat	(KEUR)	-7.833	3.876
Belastingen	(KEUR)	-1.495	-38
Netto resultaat (aandeel groep)	(KEUR)	-2.455	12.598
Correctie portefeuilleresultaat (inclusief aandeel joint ventures)	(KEUR)	4.656	972
Correctie Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve deel van de rente-indekkingen)	(KEUR)	4.066	-6.023
Correctie resultaat op de realisatie van aandelen in vastgoedvennootschappen	(KEUR)	0	0
Correctie voor uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA correcties	(KEUR)	1.409	-99
EPRA resultaat ⁹	(KEUR)	7.676	7.447

- 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		31/12/2023	31/12/2022
Aantal aandelen in omloop per einde periode		7.798.886	7.582.737
Gewogen gemiddeld aantal aandelen ¹⁰		7.704.136	7.479.258
Netto resultaat per aandeel	(EUR)	-0,32	1,68
EPRA resultaat per aandeel	(EUR)	1,00	1,00
Slotkoers van het aandeel op einde periode	(EUR)	10,10	9,14
IFRS NAV per aandeel ¹¹	(EUR)	15,25	16,53
Premie/discount ten opzichte van IFRS NAV ¹² (einde periode)		-33,8%	-44,7%
EPRA NTA per aandeel ¹³	(EUR)	15,09	15,65
Premie/discount ten opzichte van EPRA NAV ¹⁴ (einde periode)		-33,1%	-41,6%

3.2 RESULTATEN

Het **Netto huurresultaat** bedraagt 14,16 MEUR, een stijging van 13,04% of 1,63 MEUR ten opzichte van 2022 (12,53 MEUR in 2022). Deze stijging is het gevolg van de investering in Korenmarkt 1, Gent eind 2022 (+ 1,74 MEUR) en van de indexaties van de lopende huurcontracten (+0,75 MEUR); deels gecompenseerd door de negatieve impact van heronderhandelde contracten (-0,40 MEUR), gerealiseerde desinvesteringen (-0,35 MEUR) en leegstand (-0,11 MEUR).

In lijn met de evolutie in het netto huurresultaat stijgt het **vastgoedresultaat** met 13,59% tot 14,10 MEUR (12,42 MEUR in 2022). Het **operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille** bedraagt 11,53 MEUR, een stijging van 18,47% ten opzichte van 2022 (9,73 MEUR).

Het **portefeullieresultaat (inclusief het aandeel van joint ventures)** in 2023 bedraagt -4,66 MEUR (t.o.v. -0,97 MEUR in 2022) en is het resultaat van de activaties van investeringen op de panden in de portefeuille (-1,78 MEUR), van de negatieve variaties in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen op basis van de schattingen van de Vastgoeddeskundige (-7,78 MEUR), van het positief resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen (+0,22 MEUR) en van de variaties in het aandeel van joint venture vennootschappen (+4,68 MEUR). De activaties van investeringen op de bestaande panden hebben voornamelijk betrekking op de panden in Huy, Shopping Mosan (-0,55 MEUR) en Gent, Korenmarkt (-0,69 MEUR). De negatieve variaties in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen zijn voornamelijk het gevolg van een stijging in de gehanteerde kapitalisatievoeten door de Vastgoeddeskundige, als gevolg van de gestegen interestvoeten. De positieve variatie in het aandeel van joint venture vennootschappen vloeit enerzijds voort uit het feit dat deze projecten op 31 december 2023 bijna volledig afgewerkt waren, anderzijds uit de afgesloten verhuren die consistent hoger liggen dan de markthuurl.

Het **financieel resultaat** bedraagt -7,83 MEUR in 2023 (t.o.v. 3,88 MEUR in 2022). De variatie in de Reële Waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten bedraagt -4,07 MEUR (t.o.v. +6,02 MEUR in 2022). De netto interestkosten bedragen 3,67 MEUR (t.o.v. 1,99 MEUR in 2022). De gemiddelde interestkost stijgt van 1,75% in 2022 naar 2,78% in 2023. De stijging in netto interestkosten wordt enerzijds 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 ingedeekt voor een periode van 10 jaar door de aankoop van een Interest

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

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

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

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

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

Rate Swap aan 2,79%. De financieringskost voor deze aankoop, inclusief marge voor de kredietverstrekker, bedraagt hierdoor 4,02%. Verder stijgen de netto interestkosten eveneens door de toepassing van IFRS 16 op een gebruiksrecht gelinkt aan het pand op de Korenmarkt 1, Gent.

De stijging in de **belastingen** (-1,50 MEUR in 2023) is voornamelijk het resultaat van de terugname van de uitgestelde belastingvorderingen met het oog op de verkoop van de Nederlandse portefeuille (zie 3.5 Gebeurtenissen na balansdatum).

Het **Netto resultaat (aandeel groep)** is gedaald van 12,59 MEUR in 2022 naar -2,45 MEUR in 2023, hetzij van 1,68 EUR per aandeel in 2022 naar -0,32 EUR per aandeel in 2023.

Na correctie voor het portefeuilleresultaat (inclusief het aandeel van joint ventures) van 4,66 MEUR, voor de variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva (4,07 MEUR) en voor de uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA correcties (1,41 MEUR) tekent Qrf een stijging op van het **EPRA resultaat** van 3,07% tot 7,68 MEUR in 2023 (ten opzichte van 7,45 MEUR in 2022). Deze stijging is voornamelijk het gevolg van de toename van het netto huurresultaat en de doorgedreven kostenbeheersing.

Het **EPRA resultaat per aandeel** blijft stabiel en bedraagt 1,00 EUR in 2023 (t.o.v. 1,00 EUR in 2022).

De Raad van Bestuur van de Enige Bestuurder stelt een bruto dividend van 0,80 EUR per aandeel (6,24 MEUR) voor aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders. Dit weerspiegelt een uitkeringsgraad van het EPRA resultaat van 81,28%.

3.3 BALANS

Op 31 december 2023 bedraagt de **Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen**¹⁵ 218,36 MEUR, ten opzichte van 233,25 MEUR op 31 december 2022, een daling van 14,90 MEUR of 6,39%:

- » de impact van de schatting door de Vastgoeddeskundige op de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen bedroeg -7,78 MEUR. Daarnaast werd er nog voor 1,76 MEUR geactiveerde investeringen op de verschillende panden afgewaardeerd;
- » de waarde van het herontwikkelingsproject Veldstraat, Gent steeg met 5,49 MEUR, voornamelijk omwille van CAPEX, ten opzichte van 31 decemer 2022;
- » doorheen 2023 werd de vastgoedportefeuille afgebouwd met de verkopen van de panden in Dendermonde (-3,16 MEUR), Luik (-1,03 MEUR) en Namen (-2,61 MEUR);
- » verder werd het er voor het pand in Bonnelles, Route du Condroz 42-44 een bindende verkoopovereenkomst gesloten, de meest recente Reële Waarde bedroeg 5,73 MEUR;
- » voor bovenstaande verkopen samen werd een meerwaarde geboekt van 0,22 MEUR ten aanzien van de laatste Reële Waarde;

waardoor de Reële Waarde van de portefeuille 218,36 MEUR bedraagt per 31 december 2023.

Globaal wordt de portefeuille door de Vastgoeddeskundige gewaardeerd aan een brutohuurrendement van 6,43%. De portefeuille omvat per 31 december 2023 30 panden.

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 2023 23,87 MEUR¹⁶. Verder houdt de Vennootschap 6,05 MEUR aan als Activa bestemd voor verkoop (Bonnelles).

Het **Eigen Vermogen** van de groep daalde met 5,17% van 125,38 MEUR op 31 december 2022 tot 118,90 MEUR op 31 december 2023.

¹⁵ Exclusief Activa bestemd voor verkoop

¹⁶ 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 **EPRA NTA** per aandeel daalde met 3,58% van 15,65 EUR op 31 december 2022 tot 15,09 EUR op 31 december 2023. De **IFRS NAV** per aandeel is gedaald met 7,74% van 16,53 EUR tot 15,25 EUR over dezelfde periode.

De **Schuldgraad** is gedaald tot 52,19% op 31 december 2023 (ten opzichte van 53,64% op 31 december 2022). Rekening houdend met de schuldafbouw als gevolg van de verkoop van het pand in Bonnelles en de verkopen van Pelican en de Nederlandse portefeuille (zie 3.5 Gebeurtenissen na balansdatum) wordt er verwacht dat de schuldgraad daalt tot 43,32%.

3.4 FINANCIERINGSSTRUCTUUR

Op 31 december 2023 heeft Qrf 123,25 MEUR financiële schulden¹⁷ die bestaan uit:

» bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van 122,25 MEUR. De opgenomen bilaterale kredietlijnen zijn afgesloten met 7 verschillende financiële instellingen met goed gespreide vervaldagen tussen 2024 en 2030. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van deze opgenomen kredietlijnen bedraagt 2,7 jaar;

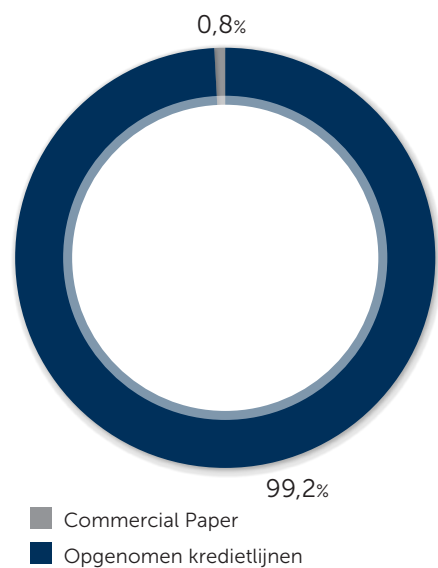
» Commercial Paper (thesauriebewijzen) voor een bedrag van 1,00 MEUR. Het volledige bedrag aan uitstaande korte termijn thesauriebewijzen wordt gedekt door beschikbare langetermijnkredietlijnen (back-up lines).

Qrf beschikt op 31 december 2023 over 159 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 36,75 MEUR op 31 december 2023.

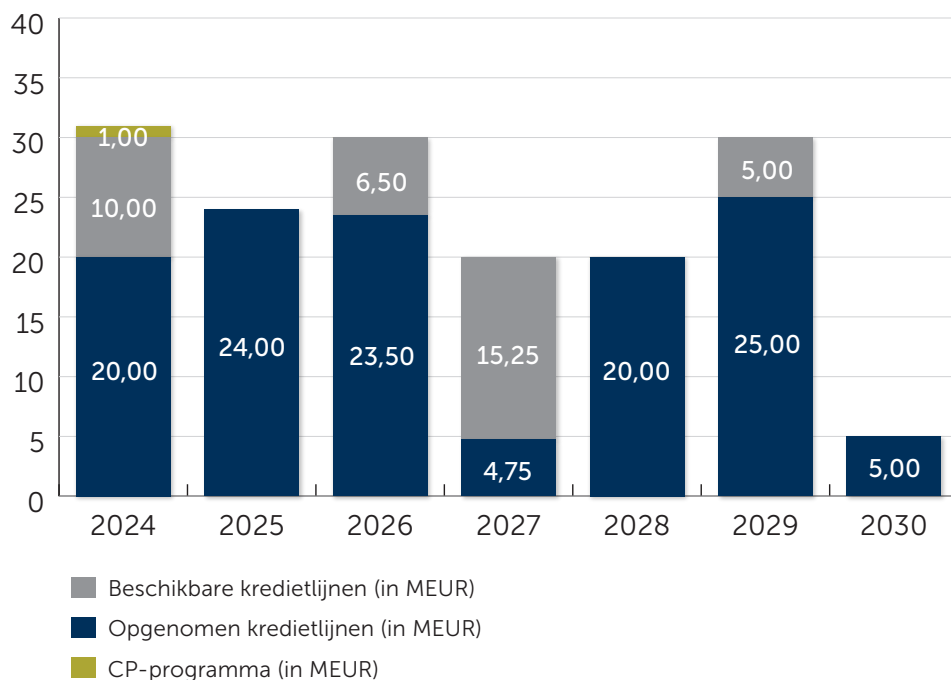
Gedurende 2023 heeft de Vennootschap 35 MEUR kredietlijnen die zouden vervallen in de loop van 2023 geherfinancierd tot 2028 (20 MEUR), 2029 (10 MEUR) en 2030 (5 MEUR). Daarnaast heeft de Vennootschap reeds een kredietlijn die in 2024 zou komen te vervallen verlengd tot 2029 (10 MEUR) en één extra bijkomende kredietlijn afgesloten tot 2029 (10 MEUR).

De Gemiddelde Financieringskost bedraagt 2,78% in 2023 (t.o.v. 1,75% in 2022) en is gestegen enerzijds als gevolg van de aankoop van Korenmarkt 1, Gent eind 2022; anderzijds als gevolg van de impact van de gestegen marktrente op het niet-ingedekte deel van de schulden.

Op 31 december 2023 is de samenstelling van de financiële schulden als volgt:



¹⁷ Exclusief het gebruiksrecht op een deel van het pand in de Korenmarkt, Gent zoals bepaald in IFRS 16.



Op 31 december 2023 bestaan de financiële schulden (totaal van opgenomen kredietlijnen en uitstaande thesauriebewijzen) voor 89,25% 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 3,7 jaar.

De totale waarde van de indekkingen op afsluitdatum was positief voor een bedrag van 1,23 MEUR, een daling ten opzicht van de positie op 31 december 2022 (5,29 MEUR), onder meer als gevolg van het aflopen van indekkingsinstrumenten in 2023 ten belope van 35,00 MEUR. Het Uitvoerend Management van Qrf wijst erop dat zij via een actieve indekkingsstrategie de Vennootschap maximaal wenst te beschermen tegen een eventuele renteschommelingen. In 2023 werden hiervoor twee nieuwe forward indekking contracten afgesloten voor een totaal bedrag van 20 MEUR.

3.5 GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Op 22 februari heeft Qrf verschillende realisaties geformaliseerd die het risicoprofiel van de onderneming fundamenteel verlagen, en van Qrf een best-in-class binnenstedelijke vastgoedinvesteerder maakt.

Per 31 december 2023 bedraagt de schuldgraad 52,19% (ten opzichte van 53,64% per 31 december 2022), het EPRA-resultaat bedraagt 7,68 MEUR (ten opzichte van 7,45 MEUR in 2022) en de EPRA NTA per aandeel bedraagt 15,09 EUR (ten opzichte van 15,65 EUR per 31 december 2022).

Dankzij realisaties binnen de bestaande vastgoedportefeuille wordt een daling in de schuldgraad verwacht van 52,19% naar 43,32%¹⁸, gecombineerd met een verhoging van de nettoactiefwaarde per aandeel (EPRA NTA) met 0,49 EUR naar 15,58 EUR per aandeel. Deze realisaties hebben, dankzij de verlaging van de schuldgraad en bijhorend de verwachte interestkost, geen rechtstreekse negatieve impact op het te verwachten EPRA resultaat per aandeel voor 2024.

¹⁸ Onder gelijkblijvende waardering van de vastgoedportefeuille na realisaties

Daarnaast heeft Qrf slechts beperkte toekomstige investeringsverplichtingen (5,4 MEUR voor de verdere afwerking van het ontwikkelingsproject Veldstraat 88, Gent) en beschikt de Vennootschap bijgevolg over 24 MEUR aan investeringscapaciteit om in te spelen op marktopportunities teneinde tot een schuldgraad van maximaal 50% te komen.

OVERZICHT VAN DE REALISATIES

Century Center, Antwerpen: Verkoop Pelican en lange termijn verhuur Ardeno

Ten eerste realiseert Qrf, samen met joint-venture partner Baltisse, de verkoop van het volledige nieuwbouwproject binnen het deelgebied Pelican, alsook de open publieke parkeergarage uitgbaat door Q-Park (Parking Century Center) en 53 privative parkeerplaatsen op basis van een bruto vastgoedwaarde van 63,41 MEUR via een overdracht van de aandelen in de projectvennootschap, onder opschortende voorwaarde van de voorlopige oplevering. Bij closing, verwacht eind maart 2024, ontvangt Qrf 10,60 MEUR¹⁹.

Met de verkoop realiseert Qrf een meerwaarde van 4,36 MEUR (+72,86%) op de laatst gekende Reële Waarde (5,98 MEUR), en een meerwaarde van 3,80 MEUR op de initiële inbrengwaarde van 6,54 MEUR (+58,06%).

Sinds de oprichting van de projectvennootschap heeft Qrf met Pelican een jaarlijks rendement (IRR) gegenereerd van 15,13%.

Ten tweede werd voor het deelgebied Ardeno (het voormalige Century Center) een belangrijke lange termijn huurovereenkomst afgesloten voor de verhuur van 4.711 m² kantooroppervlakte aan marktconforme voorwaarden. Daarnaast lopen er vergaande gesprekken over de verhuur van de overblijvende retail units (1.220 m²).

Gezien de oplevering begin 2024 plaatsvond, zal de joint-venture vennootschap Ardeno vanaf 2024 bijdragen aan het EPRA-resultaat. De positieve impact op het EPRA-resultaat voor 2024 wordt geraamd op minimaal 0,05 EUR per aandeel.

De waardering van de participatie van Qrf (30%) in de vennootschap Ardeno bedraagt per eind 2023 17,62 MEUR.

Verkoop van de Nederlandse vastgoedportefeuille

Qrf heeft op 22 februari 2024 de volledige Nederlandse vastgoedportefeuille verkocht. De Reële Waarde van de Nederlandse vastgoedportefeuille werd per 31 december 2023 geschat op 20,25 MEUR en de contractuele huur bedroeg 1,41 MEUR. Gezien de geringe omvang van de portefeuille en de hogere vaste kost geassocieerd met het beheer van de Nederlandse portefeuille, lag de netto marge van de Nederlandse panden lager ten opzichte van de Belgische vastgoedportefeuille.

Qrf realiseert met de verkoop een waarde in lijn met de meest recente Reële Waarde en zal deze inkomsten aanwenden voor een verdere schuldafbouw.

OVERZICHT VERKOCHTE PANDEN

Den Bosch - Hinthamerstraat 41-45

Enschede - Kalandersstraat 2-4 9

Maastricht - Grote Staat 58

Nijmegen - Broerstraat 49

Zwolle - Diezerstraat 60

¹⁹ Op basis van de voorlopige prijsberekening en inclusief een vordering van 0,28 MEUR ten opzichte van de projectvennootschap

Opportunistic sale of an out-of-town retail cluster in Boncelles

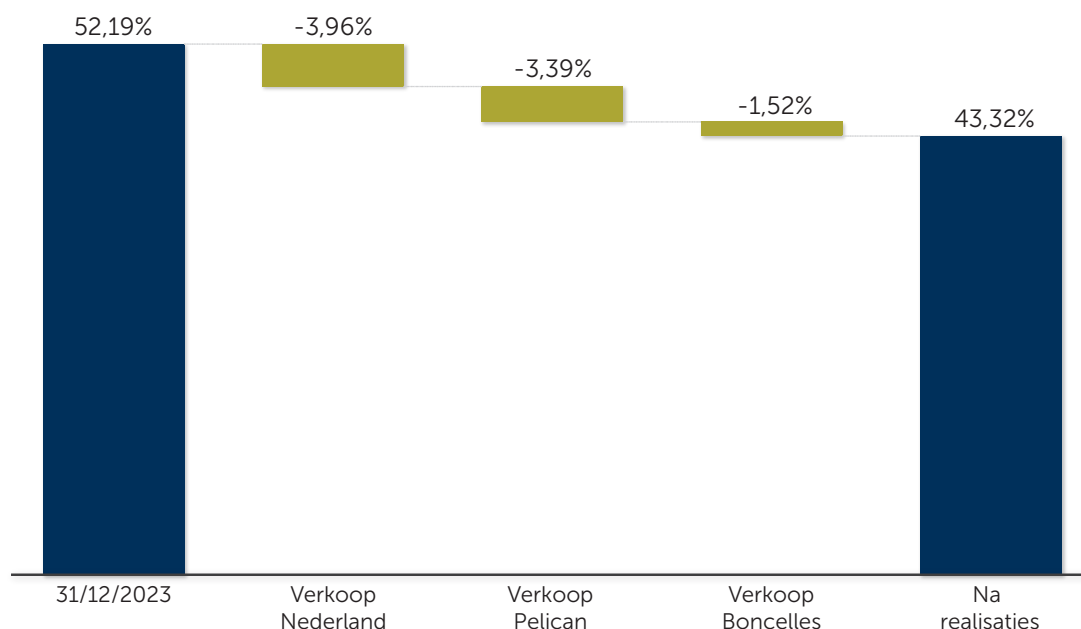
Qrf has entered into a binding sales agreement for the sale of four out-of-town retail units in Boncelles. The most recent Real Value of the real estate prior to the sale amounted to 5.73 million EUR and the realized net sales proceeds amount to 6.00 million EUR (+4.71% compared to the Real Value).

IMPACT OF THE REALISATIONS

The strength of the realisations lies in the overall impact thereof and the opportunities that the Qrf offers to switch in the coming months and years quickly to possible opportunities in the market within its positioning as an in-town commercial real estate investor.

De schuldgraad daalt met 9%

Met deze realisaties verwacht de Vennootschap een daling van de schuldgraad met 8,86% tot 43,32%.



De EPRA NTA stijgt met 0,49 EUR per aandeel

De realisaties hebben een positief effect op de nettoactiefwaarde per aandeel van 0,49 EUR.

Bepaalde impact op het EPRA-resultaat (like-for-like)

The impact of the sale of Pelican, Boncelles and the Dutch portfolio will have no direct impact on the expected EPRA result in 2024, as a result of the decrease in expected interest costs and given that Pelican was only delivered in 2024, and consequently did not contribute in the past to the EPRA result. In addition, thanks to the delivery of the Ardeno area, a positive impact is expected of at least 0.05 EUR per share.

Hoge indekingsgraad en voorspelbaarheid van de financiële kosten

The lower debt ratio and the lower nominal debt level ensure that, after these realisations, at a constant debt, there is a 100% average coverage until mid-2027. Thanks to this full coverage, the impact of the higher interest rates on the average financial cost is limited and increases the predictability of the future cash flows.

4 Vooruitzichten

Qrf zal aan de Algemene Vergadering een brutodividend voorstellen van 0,80 EUR per aandeel en behoudt haar middellangetermijndividendbeleid van minstens 0,80 EUR per aandeel voor 2024.

5 Financiële kalender

	Datum
Publicatie kwartaalupdate Q1	25/04/2024
Algemene Vergadering van aandeelhouders	21/05/2024
Dividend (ex date)	24/05/2024
Dividend (record date)	27/05/2024
Dividend (payment date)	28/05/2024
Publicatie halfjaarresultaten en halfjaarverslag	22/08/2024
Publicatie kwartaalupdate Q3	24/10/2024

Alle publicaties zijn gepland nabeurs.

Bijlage 1: Financieel overzicht

I. STAAT VAN HET GECONSOLIDEERDE RESULTAAT

A. GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2023	31/12/2022
(+) I. Huurinkomsten	13.962	12.331
(+) II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
(+/-) III. Met verhuur verbonden kosten	202	199
NETTO HUURRESULTAAT	14.164	12.530
(+) IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
(+) V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.104	877
(-) 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	-1.165	-991
(+/-) VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	0
VASTGOEDRESULTAAT	14.103	12.416
(-) IX. Technische kosten	-193	-247
(-) X. Commerciële kosten	-60	-180
(-) XI. Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-78	-85
(-) XII. Beheerskosten van het vastgoed	-251	-211
(-) XIII. Andere vastgoedkosten	0	0
VASTGOEDKOSTEN	-582	-723
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	13.521	11.693
(-) XIV. Algemene kosten van de Vennootschap	-1.992	-1.962
(+/-) XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	11.529	9.731
(+/-) XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	216	222
(+/-) XVII. Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
(+/-) XVIII. Variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	-9.553	-1.534
(+/-) XIX. Ander portefeuilleresultaat	0	0
PORTEFEUILLERESULTAAT	-9.337	-1.312

OPERATIONEEL RESULTAAT	2.191	8.419
(+) XX. Financiële inkomsten	0	9
(-) XXI. Netto interestkosten	-3.667	-1.992
(-) XXII. Andere financiële kosten	-101	-164
(+/-) XXIII. Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva	-4.066	6.023
FINANCIEEL RESULTAAT	-7.833	3.876
(+) XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en jointventures	4.681	340
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-961	12.635
(+/-) XXV. Vennootschapsbelasting	-1.495	-38
(+/-) XXVI. Exit taks	0	0
BELASTINGEN	-1.495	-38
NETTO RESULTAAT	-2.455	12.598
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de groep	-2.455	12.598
Minderheidsbelangen	0	0
Componenten van het Netto resultaat - Aandeelhouders van de groep:		
NETTO RESULTAAT (AANDEEL GROEP)	-2.455	12.598
Resultaat op de portefeuille	9.337	1.312
Resultaat in het aandeel van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	-4.681	-340
Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva	4.066	-6.023
Resultaat op de realisatie van aandelen in vastgoedvennootschappen	0	0
Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	1.409	-99
EPRA RESULTAAT*	7.676	7.447

*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

	31/12/2023	31/12/2022
I. NETTO RESULTAAT	-2.455	12.598
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 afdekkinginstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
GLOBAAL RESULTAAT	-2.455	12.598
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de groep	-2.455	12.598
Minderheidsbelangen	0	0

II. RESULTAAT PER AANDEEL

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2023	31/12/2022
Aantal gewone aandelen in omloop op einde van het boekjaar	7.798.886	7.582.737
Gewogen gemiddeld aantal aandelen gedurende het boekjaar	7.704.136	7.479.258
NETTO RESULTAAT PER GEWOON AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)	-0,32	1,68
VERWATERD NETTO RESULTAAT PER AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)	-0,32	1,68

III. GECONSOLIDEERDE BALANS

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2023	31/12/2022
ACTIVA		
I. VASTE ACTIVA	243.971	258.706
B Immateriële vaste activa	3	35
C Vastgoedbeleggingen	218.356	233.254
D Andere materiële vaste activa	18	12
E Financiële vaste activa	2.352	5.434
H Uitgestelde belastingen - activa	0	1.409
I Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	23.242	18.561
II. VLOTTENDE ACTIVA	8.722	10.296
A Activa bestemd voor verkoop	6.050	6.440
B Financiële vlottende activa	391	490
D Handelsvorderingen	1.273	1.168
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	165	215
F Kas en kasequivalenten	473	1.728
G Overlopende rekeningen - activa	369	254
TOTAAL ACTIVA	252.694	269.002
PASSIVA		
EIGEN VERMOGEN	118.899	125.380
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	118.899	125.380
A Kapitaal	7.343	7.144
a. Geplaatst kapitaal	7.799	7.583
b. Kosten kapitaalverhoging	-456	-438
B Uitgiftepremies	155.933	154.091
C Reserves	-41.921	-48.453
D Nettoresultaat van het boekjaar	-2.455	12.598
II. Minderheidsbelangen	0	0
VERPLICHTINGEN	133.795	143.622
I. Langlopende verplichtingen	108.227	101.732
B Langlopende financiële schulden	107.126	101.609
a. Kredietinstellingen	102.188	96.950
b. Financiële leasing	4.937	4.659
C Andere langlopende financiële verplichtingen	958	80
E Andere langlopende verplichtingen	143	42
F Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0
II. Kortlopende verplichtingen	25.568	41.890
B Kortlopende financiële schulden	21.387	38.362
a. Kredietinstellingen	21.000	38.000
b. Financiële leasing	387	362
C Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.064	1.385
a. Exit taks	0	0
b. Andere	2.064	1.385
E Andere kortlopende verplichtingen	65	65
F Overlopende rekeningen	2.051	2.078
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	252.694	269.002

IV. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2023	31/12/2022
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN PERIODE	1.728	883
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	11.186	10.482
Netto resultaat	-2.455	12.598
Niet-betaalde Interesten en bankkosten	160	285
Betaalde Interesten	3.648	1.953
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen	10.066	-5.654
- Afschrijvingen op geïncapitaliseerde financieringskosten	9	39
- Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	27	37
- Variaties in de uitgestelde belastingvorderingen en schulden	1.409	-99
- Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-216	-224
- Terugname van waardeverminderingen op handelsvorderingen	-202	-577
- Variatie in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	9.554	1.533
- Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva	4.066	-6.022
- Voorzieningen op LTI plan	101	0
- Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-4.681	-340
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:	-233	1.301
Beweging van activa:	30	1.588
- Handelsvorderingen	97	578
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	41	1.090
- Overlopende rekeningen	-108	-80
Beweging van verplichtingen:	-263	-288
- Andere langlopende verplichtingen	-25	23
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-46	58
- Andere kortlopende verplichtingen (incl belastingsschulden)	3	242
- Overlopende rekeningen	-194	-612
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	7.003	-19.121
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	0	-8
Aankopen van aandelen van vastgoedvennootschappen	0	-22.105
Cash in aangekochte vastgoedvennootschappen	0	1.332
Financieringen aan niet volledig gecontroleerde entiteiten	0	750
Aanschaffing van vastgoed	0	0
Investeringskosten in bestaande vastgoedbeleggingen	-5.986	-2.242
Geactiveerde financieringskosten	-219	-92
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	13.208	3.244
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-19.444	9.484
Terugbetaling van leningen	-83.020	-42.700
Opname van nieuwe leningen	71.250	57.700
Kosten Kapitaalverhoging	-18	-45
Interestbetalingen op leningen	-3.648	-1.953
Betaling van dividenden	-4.008	-3.498
Betaling van transactiekosten	0	-20
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE PERIODE	473	1.728