

Eerste kwartaal 2021

Qrf

PERSBERICHT

3 MEI 2021 – 17.40
GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

COVID-19 impact

Als gevolg van de beperkende maatregelen op niet-essentiele winkels in Nederland sinds december 2020 alsook de moeilijke situatie in België gedurende de maand maart, in het bijzonder voor de horeca, heeft Qrf in het eerste kwartaal een inschatting genomen van de impact van deze sluitingen op haar huurinkomsten en werd een bedrag van 405 kEUR voorzien.

228,35 MEUR

Reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 203,40 MEUR op 31 maart 2021. De Reële Waarde kent een daling van 2,4% ten opzichte van 31 december 2020 (208,4 MEUR). Daarnaast houdt Qrf voor 24,95 MEUR aan financiële activa aan, dewelke twee herontwikkelingsprojecten bevat.

16,01 EUR

IFRS NAV per aandeel van 16,01 EUR (ten opzichte van 16,43 EUR per einde 2020), **EPRA NTA per aandeel** van 16,27 EUR (ten opzichte van 16,71 EUR per einde 2020).

49,68%

Schuldgraad van 49,68% per 31 maart 2021, een beperkte stijging ten aanzien van 31 december 2020 (49,28%).

97,58%

Bezettingsgraad blijft met 97,58% stabiel ten opzichte van 31 december 2020 (97,59%).

0,80 EUR

Verwachte continuïteit van het **dividendbeleid** voor 2021, met de intentie om ook voor 2021 een keuze dividend aan te bieden aan de aandeelhouders.

1 Kerncijfers

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

VASTGOEDPORTEFEUILLE

		31/03/2021	31/12/2020
Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen inclusief activa bestemd voor verkoop ¹	(KEUR)	203.420	208.430
Totale bruto oppervlakte	(m ²)	72.228	74.208
Contractuele Huren op jaarbasis ²	(KEUR)	12.483	12.863
Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes	(KEUR)	309	318
Brutohuurrendement ³		6,11%	6,17%
Bezettingsgraad ⁴		97,58%	97,58%

BALANS

		31/03/2021	31/12/2020
Eigen vermogen (excl. minderheidsbelangen)	(KEUR)	114.557	117.506
Schuldgraad (GVV-Wet) ⁵		49,69%	49,28%

KERNCIJFERS PER AANDEEL

		31/03/2021	31/12/2020
Aantal aandelen in omloop per einde periode		7.153.322	7.153.322
Slotkoers van het aandeel op einde periode	(EUR)	12,00	11,35
IFRS NAV per aandeel ⁶	(EUR)	16,43	16,43
Premie/discount ten opzichte van IFRS NAV ⁷ (einde periode)		-25,0%	-30,5%
EPRA NTA per aandeel ⁸	(EUR)	16,27	16,71
Premie/discount ten opzichte van EPRA NAV ⁹ (einde periode)		-26,2%	-32,1%

- 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 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, uitgezonderd de 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 Vastgoedvennootschappen.
- 6 IFRS NAV per aandeel = *Net Asset Value* of Nettoactiefwaarde per aandeel volgens IFRS.
- 7 ~~Premie/Discount ten opzichte van IFRS NAV = [(Slotkoers van het aandeel op einde periode) / (IFRS NAV per aandeel op einde periode) - 1].~~
- 8 EPRA NTA per aandeel = *Net Tangible Assets* of Nettoactiefwaarde per aandeel volgens EPRA *Best Practices Recommendations*.
- 9 ~~Premie/Discount ten opzichte van EPRA NAV = [(Slotkoers van het aandeel op einde periode) / (EPRA NAV per aandeel op einde periode) - 1].~~

2

Vastgoedverslag

De **Reële Waarde van de vastgoedportefeuille** bedraagt 203,4 MEUR op 31 maart 2021 (ten opzichte van 208,4 MEUR op 31 december 2020). De portefeuille bestaat 88,6% uit Kern locaties en 11,4% uit Niet-Kern locaties.

De daling van de waarde van de portefeuille met 5,0 MEUR of 2,4% is een gevolg van:

- de verkoop van het sinds 2018 leegstaande Niet-Kern pand geleden in de Stationstraat in Sint Niklaas (-0,8 MEUR);
- een afwaardering van de portefeuille van 4,2 MEUR of 2%.

De afwaardering is voor 3,3 MEUR doorgevoerd op de Belgische portefeuille, op de Nederlandse portefeuille werd 0,9 MEUR afgewaardeerd.

In België is dit in hoofdzaak een gevolg van een overeenkomst die gesloten kon worden met de huidige huurder The Sting voor de twee units in de Demerstraat in Hasselt. Deze overeenkomst geeft Qrf huurzekerheid (met bijkomende garanties) voor zes jaar in één van haar belangrijkste huurlocaties en dit aan een aanvaardbaar huurniveau. Deze overeenkomst zorgde evenwel per 31 maart 2021 voor een waardecorrectie van 2,8 MEUR of 15,7% op het pand gelegen in de Demerstraat te Hasselt. Qrf heeft hier gekozen voor lange termijn huurzekerheid.

Verder zijn er sinds begin 2021 in Nederland nieuwe tarieven van overdrachtsbelasting van toepassing, met name 8% (ten opzichte van 6% voorheen) voor commercieel vastgoed en 8% (ten opzichte van 2% voorheen) voor residentieel vastgoed. Deze veranderingen resulteerden per 31 maart 2021 in een afwaardering van 0,5 MEUR.

Naast de vastgoedportefeuille beschikt Qrf nog over de twee participaties (30% elk) in de joint venture vennootschappen van de herontwikkeling van het Century Center te Antwerpen en een pand in de Bondgenotenlaan te Leuven.

De **Contractuele Huren op jaarbasis** bedragen 12,48 MEUR (ten opzichte van 12,83 MEUR op 31 december 2020), het **Brutohuurrendement** van de portefeuille bedraagt 6,11%.

De **Bezettingsgraad** ten slotte bleef stabiel op solide 97,58%.

3

Balans

Het **Eigen Vermogen (excl. Minderheidsbelangen)** bedraagt per 31 maart 2021 114,56 MEUR, wat een daling van 2,51% betekent ten opzichte van 31 december 2020 (117,51 MEUR).

Deze daling had een beperkte impact op de **Schuldgraad**, welke steeg tot 49,69% ten opzichte van 49,28% per 31 december 2020. De vennootschap beschikt over 54 MEUR beschikbare kredietlijnen, waarvan 10 MEUR ter dekking van het lopende commercial paper programma.

De **IFRS NAV** per aandeel bedraagt 16,01 EUR op 31 maart 2021 (16,43 op 31 december 2020).

4

Vooruitzichten

De voorbije maanden kenden onze markten in België en Nederland terug moeilijke tijden met een nieuwe opflakking van het coronavirus en daarmee gepaard gaande beperkende maatregelen op de niet-essentiële winkels. Dit heeft opnieuw een tijdelijk negatieve impact op het resultaat per 31 maart 2021. Gezien de onzekerheid rond de evolutie van de huidige epidemiologische situatie en de economische impact ervan op onze huurders is het momenteel moeilijk uitspraken te doen over het resultaat over 2021. Zonder afbreuk te doen aan voorgaande behoudt Qrf op vandaag een dividendverwachting van 0,80 EUR per aandeel voor het boekjaar 2021.

Echter zijn we voorzichtig optimistisch met de stijgende vaccinatiegraad en de zomer die in het verschiet ligt. De solvabiliteit en de robuustheid van de onderneming doorstaat deze crisis zonder veel moeite. Deze uitdagende tijden zullen investeringsopportuniteiten creëren welke Qrf actief zal evalueren om zo de vernieuwde strategie verder door te zetten.

Voorzichtigheid omtrent voorspellingen

Dit persbericht bevat vooruitzichten die risico's en onzekerheden inhouden, onder meer verklaringen over plannen, doelstellingen, verwachtingen en voornemens van Qrf. Lezers worden erop gewezen dat dergelijke vooruitzichten gekende en ongekende risico's inhouden en onderworpen zijn aan belangrijke bedrijfs-, economische en concurrentiële onzekerheden, die Qrf voor een groot stuk niet onder controle heeft. Indien één of meer van deze risico's of onzekerheden zich zouden voordoen of indien gehanteerde basishypothesen onjuist blijken, kunnen de uiteindelijke resultaten ernstig afwijken van de vooropgestelde verwachte, geraamde of geëxtrapolerde 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 (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 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

