

Derde kwartaal 2022



PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE
EMBARGO TOT 28/10/2022 – 7U45

230,95 MEUR

Reële Waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 206,05 MEUR op 30 september 2022. De lichte daling in de reële waarde ten opzichte van 31 december 2021 (209,12 MEUR) is voornamelijk het resultaat van de verkochte panden in Oudenaarde, Nederstraat (1,58 MEUR) en Luik, Rue de la Cathédrale (1,1 MEUR). Daarnaast houdt Qrf voor 24,90 MEUR aan deelnemingen in joint ventures aan, bestaande uit twee herontwikkelingsprojecten.

15,85 EUR

IFRS NAV per aandeel van 15,85 EUR (ten opzichte van 15,83 EUR op 31 december 2021), **EPRA NTA** per aandeel van 15,06 EUR (ten opzichte van 15,83 EUR op 31 december 2021).

49,94%

Schuldgraad van 49,94% per 30 september 2022, een daling ten opzichte van 31 december 2021 (50,29%).

98,91%

Bezettingsgraad (excl. herontwikkelingen) van 98,91%, stabiel ten opzichte van 31 december 2021 (98,20%).

85,20%

De indekkingsratio bedraagt 85,20% op 30 september 2022.

De vennootschap heeft 116,2 MEUR financiële schulden, een daling ten opzichte van de situatie op 31 december 2021 (120,0 MEUR). De Gemiddelde Financieringskost bedraagt 1,90% (t.ov. 1,74% per 31 december 2021).

Herontwikkeling Veldstraat 88, Gent

Na het bekomen van de omgevingsvergunning werden in oktober de renovatiewerken aangevat voor het pand Veldstraat 88, Gent. Er wordt verwacht dat de nieuwe huurder Nike zal kunnen openen in Q4 2023 aan een contractuele huur van 450 KEUR per jaar (3,5% van de huidige contractuele huren).

0,80 EUR

Bevestiging van **bruto dividendverwachting** ten belope van 0,8 EUR per aandeel, met de intentie om ook voor 2022 een keuzedividend aan te bieden aan de aandeelhouders.

1 Kerncijfers

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

VASTGOEDPORTEFEUILLE

		30/09/2022	31/12/2021
Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen incl. activa bestemd voor verkoop ¹	(KEUR)	206.050	209.120
Totale bruto oppervlakte	(m ²)	68.325	69.883
Contractuele Huren op jaarbasis ²	(KEUR)	12.816	12.380
Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes	(KEUR)	688	774
Brutohuurrendement ³		6,24%	5,95%
Bezettingsgraad ⁴		98,91%	98,20%

BALANS

		30/09/2022	31/12/2021
Eigen vermogen (excl. minderheidsbelangen)	(KEUR)	120.169	116.326
Schuldgraad (GVV-Wet) ⁵		49,94%	50,29%

KERNCIJFERS PER AANDEEL

		30/09/2022	31/12/2021
Aantal aandelen in omloop per einde periode		7.582.737	7.346.676
Slotkoers van het aandeel op einde periode	(EUR)	10,20	11,00
Marktkapitalisatie	(KEUR)	77.344	80.813
IFRS NAV per aandeel ⁶	(EUR)	15,85	15,83
Premie/discount ten opzichte van IFRS NAV (einde periode)		-35,6%	-30,5%
EPRA NTA per aandeel ⁷	(EUR)	15,06	15,83
Premie/discount ten opzichte van EPRA NTA (einde periode)		-32,3%	-30,5%

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 NTA per aandeel = *Net Tangible Assets* of Nettoactiefwaarde per aandeel volgens de *Best Practises Recommendations* van EPRA.

2 Vastgoedverslag

De **Reële Waarde van de vastgoedportefeuille** bedraagt 206,1 MEUR op 30 september 2022 (ten opzichte van 209,1 MEUR op 31 december 2021). Twee Niet-Kern panden gelegen in Luik, Rue de la Cathédrale 79 (1,1 MEUR) en Oudenaarde, Nederstraat (1,58 MEUR) werden dit jaar verkocht. De waardering van de bestaande vastgoedportefeuille blijft zo voor het vijfde opeenvolgende kwartaal stabiel. De portefeuille bestaat voor 90,66% uit Kern locaties en 9,34% uit Niet-Kern locaties.

Naast de vastgoedportefeuille beschikt Qrf nog over twee participaties (30% elk) in de joint venture vennootschappen voor de herontwikkeling van het Century Center te Antwerpen en een pand in de Bondgenotenlaan te Leuven. Deze belangen zijn per 30 september 2022 gewaardeerd aan 24,90 MEUR.

De **contractuele huren** op jaarbasis bedragen 12,82 MEUR (ten opzichte van 12,38 MEUR op 31 december 2021), het bruto huurrendement van de portefeuille bedraagt 6,24%.

De bezettingsgraad ten slotte steeg verder tot 98,91% (ten opzichte van 98,20% op 31 december 2021).

3 Balans

Het **Eigen Vermogen (excl. minderheidsbelangen)** bedraagt per 30 september 2022 120,17 MEUR, een stijging van 3,30% ten opzichte van 31 december 2021 (116,33 MEUR).

Deze stijging in het Eigen vermogen en de afname van de Verplichtingen resulteerden in een **schuldgraad** van 49,94% per 30 september 2022 ten opzichte van 50,29% per 31 december 2021. De vennootschap beschikt over 37 MEUR beschikbare kredietlijnen, waarvan 10 MEUR ter dekking van het lopende commercial paper programma. De **indekkingsratio**⁸ van de financiële schulden bedraagt 85,2% op 30 september 2022.

De **IFRS NAV** per aandeel bedraagt 15,85 EUR op 30 september 2022 (t.o.v. 15,83 op 31 december 2021).

⁸ Indekkingsratio = (vastrentende nominale schuld + notioneel bedrag van de IRS en CAP)/totale schuld)

4

Vooruitzichten

Dankzij het herstel van de winkelvastgoedmarkt, na de door COVID-19 geplaagde periode van beperkingen op de opening van fysieke niet-essentiële winkels (2020-2021), zal 2022 voor Qrf een succesvol jaar zijn. De impact van indexaties en van nieuwe of verlengde huurcontracten hebben een positieve invloed op het netto huurresultaat en ondanks de stijgende interesten blijft de gemiddelde financieringskost laag als gevolg van een hoge indekkingsgraad.

De bruto dividendverwachting van 0,80 EUR per aandeel voor het boekjaar 2022 wordt bevestigd, waarbij het dividend als een keuzedividend zal worden voorgesteld aan de Algemene Vergadering.

Voor 2023 houdt de vennootschap rekening met de verwachtingen van een verdere stijging van de EURIBOR, dewelke een rechtstreekse impact zal hebben op de financiële kosten van de vennootschap. Dankzij een actieve indekkingsstrategie zal de verwachte impact voor 2023 beheersbaar blijven en behoudt de vennootschap ook voor het boekjaar 2023 de ambitie om een bruto dividend uit te keren van 0,80 EUR per aandeel.

Net zoals tijdens de COVID-19 periode, blijft de vennootschap verschillende scenario's evalueren om de aandeelhouderswaarde te beschermen en de middelen van de vennootschap als een goede huisvader te beheren, in functie van de veranderende macro-economische omstandigheden, rekening houdend met mogelijke opportuniteiten.

Voorzichtigheid omtrent voorspellingen

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

Voor meer informatie:

William Vanmoerkerke
CEO
william.vanmoerkerke@qrf.be

Arthur Lesaffre
CFO
arthur.lesaffre@qrf.be

Over Qrf:

Qrf is een Belgische openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVB 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 2022 bestaat de portefeuille uit 34 winkelsites met een totale Reële Waarde van 206 MEUR. Qrf is sinds december 2013 genoteerd op Euronext Brussel (QRF:BB). Op 30 september 2022 bedraagt de marktkapitalisatie 77,3 MEUR.

www.qrf.be