



Realisaties

Persbericht

Gereguleerde informatie | voorwetenschap
22 februari 2024 | 18:00 uur

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 2023¹ 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%², 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.

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 uitgebaat door Q-Park (Parking Century Center) en 53 privatieve parkeerplaatsen, 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 MEUR³.

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.

1 Zie persbericht over de Jaarresultaten 2023 (<https://qrf.be/persberichten/>)

2 Onder gelijkblijvende waardering van de vastgoedportefeuille na realisaties

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

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

Opportunistische verkoop van een buitenstedelijke retailcluster in Boncelles

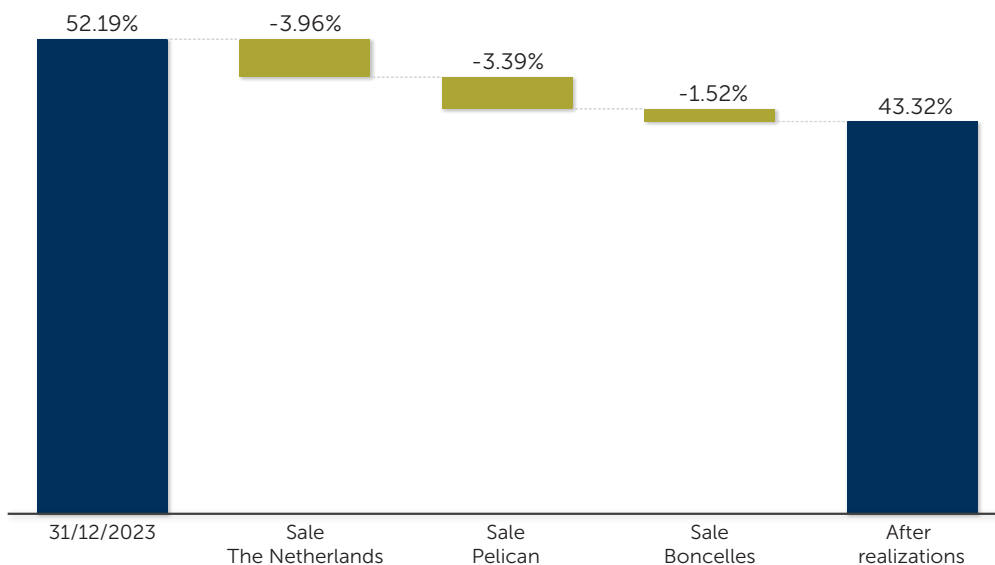
Qrf heeft een bindende verkoopovereenkomst gesloten voor de verkoop van vier buitenstedelijke retailunits in Boncelles. De meest recente Reële Waarde van het onroerend goed voor de verkoop bedroeg 5,73 MEUR en de gerealiseerde netto verkoopsopbrengst bedraagt 6,00 MEUR (+4,71% ten opzichte van de Reële Waarde).

IMPACT VAN DE REALISATIES

De kracht van de realisaties ligt in de gezamenlijke impact ervan en de mogelijkheden die het Qrf biedt om de komende maanden en jaren snel te schakelen bij mogelijke opportuniteiten in de markt binnen haar positionering van binnenstedelijke commerciële vastgoedinvesteerder.

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.

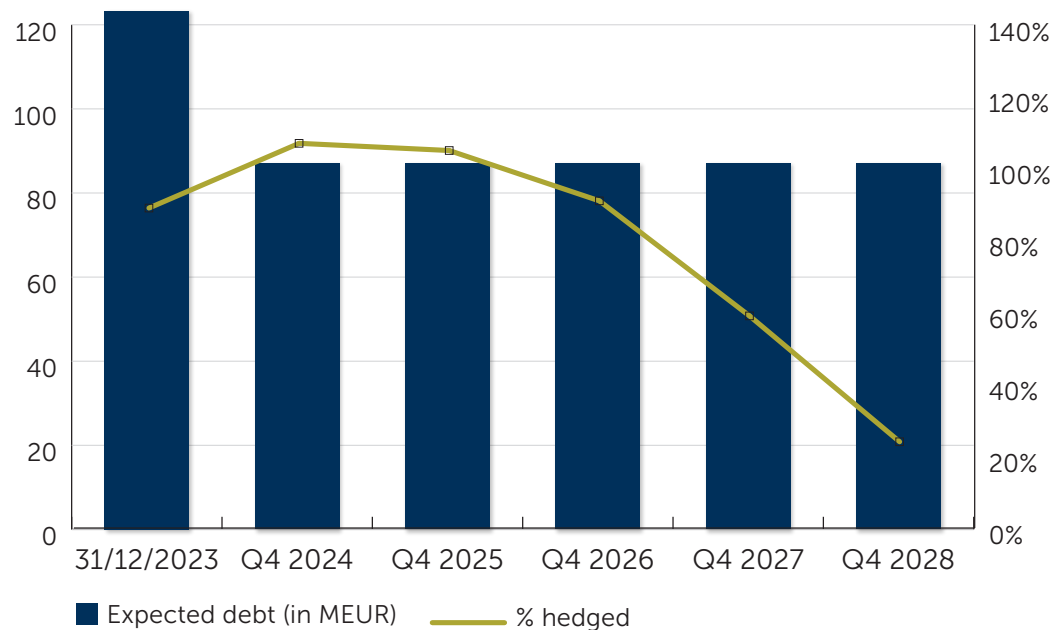
Beperkte impact op het EPRA-resultaat (like-for-like)

De impact van de verkopen van Pelican, Boncelles en de Nederlandse portefeuille zal geen rechtstreekse impact hebben op het verwachte EPRA-resultaat in 2024, als gevolg van de daling in de verwachte interestkosten en aangezien Pelican pas opgeleverd werd in 2024, en bijgevolg niet bijdroeg in het verleden tot het EPRA-resultaat. Bovendien wordt dankzij de oplevering van het deelgebied Ardeno een bijkomende positieve impact verwacht van minstens 0,05 EUR per aandeel.

Hoge indekkingsgraad en voorspelbaarheid van de financiële kosten

De lagere schuldgraad en het lagere nominale schuldniveau zorgt na deze realisaties, bij een constante schuld, voor een gemiddelde dekking van 100% tot medio 2027. Dankzij deze volledige dekking blijft de impact van de gestegen interestvoeten op de gemiddelde financiële kost beperkt en verhoogt de voorspelbaarheid van de toekomstige cashflows.

Overzicht schulden en indekkingsgraad rekening houdend met gekende verkopen



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 (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 31 december 2023 bestaat de portefeuille uit 30 winkelsites met een totale Reële Waarde van 218 MEUR. Qrf is sinds december 2013 genoteerd op Euronext Brussel (QRF:BB). Op 31 december 2023 bedraagt de marktkapitalisatie 79 MEUR.

www.qrf.be