



Eerste kwartaal 2025

Persbericht

Gereguleerde informatie
24/04/2025 - 18.00u

222,36 MEUR

Reële Waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 209,47 MEUR op 31 maart 2025. De Reële Waarde van de vastgoedportefeuille stijgt licht met 1,2% ten opzichte van 31 december 2024 (206,99 MEUR). Daarnaast houdt Qrf een **financiële participatie** aan ten belope van 12,90 MEUR in het Century Center in Antwerpen (Ardeno).

16,14 EUR

EPRA NTA per aandeel van 16,14 EUR (ten opzichte van 15,84 EUR per einde 2024). IFRS NAV per aandeel van 16,19 EUR (ten opzichte van 15,85 EUR per einde 2024).

42,92%

Schuldgraad van 42,92% per 31 maart 2025, een lichte daling ten opzichte van 31 december 2024 (43,60%). De financiële schulden bedragen 88,50 MEUR per 31 maart 2025 (t.o.v. 88,25 MEUR per 31 december 2024). De indekkingsgraad per 31 maart 2025 bedraagt 107,3%.

100%

Bezettingsgraad (excl. herontwikkelingsprojecten) van 100%.

Onafhankelijke bestuurders

Na twaalf jaar onaflatende steun, en gelet op de statutair en in het Corporate Governance Charter vastgelegde maximumtermijn, zullen Inge Boets en Frank De Moor worden opgevolgd¹ door Pieter Bogaert (Voorzitter van de Raad van Bestuur) en Kara De Smet (Voorzitter van het Auditcomité).

Ex-Casa locaties

De vennootschap heeft één maand na het bericht van faillissement voor vier van de vijf locaties een principieel akkoord over de herverhuur bereikt met vier nieuwe huurders en wacht op de teruggave van de units door de curatoren.

0,84 EUR

Qrf verwacht over boekjaar 2025 opnieuw een **brutodividend** van minstens 0,84 EUR per aandeel.

¹ Onder voorbehoud van goedkeuring door de FSMA

1 Kerncijfers

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

VASTGOEDPORTEFEUILLE		31/03/2025	31/12/2024
Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen inclusief Activa bestemd voor verkoop ^{1, 2}	(KEUR)	209.466	206.985
Totale bruto oppervlakte	(m ²)	71.146	71.146
Contractuele Huren op jaarbasis ³	(KEUR)	13.228	12.736
Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes	(KEUR)	0	0
Brutohuurrendement ⁴		6,41%	6,54%
Bezettingsgraad ⁵		100%	100%

BALANS		31/03/2025	31/12/2024
Eigen vermogen (excl. minderheidsbelangen)	(KEUR)	126.263	123.587
Schuldgraad (GVV-Wet) ⁶		42,92%	43,60%

KERNCIJFERS PER AANDEEL		31/03/2025	31/12/2024
Aantal aandelen in omloop per einde periode		7.798.886	7.798.886
Slotkoers van het aandeel op einde periode	(EUR)	10,25	10,35
IFRS NAV per aandeel ⁷	(EUR)	16,19	15,85
Premie/discount ten opzichte van IFRS NAV (einde periode)	%	-36,7%	-34,7%
EPRA NTA per aandeel ⁸	(EUR)	16,14	15,84
Premie/discount ten opzichte van EPRA NTA (einde periode)	%	-36,5%	-34,6%

- 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 Inclusief het gebruiksrecht op een langetermijnhuurovereenkomst in Gent, Korenmarkt zoals bepaald in IFRS16
- 3 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.
- 4 Brutohuurrendement = (Contractuele Huren op jaarbasis)/Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen excl. herontwikkeling;
- 5 Bezettingsgraad = (Contractuele Huren op jaarbasis exclusief huren op ontwikkelingspanden)/(Contractuele Huren op jaarbasis vermeerderd met de Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes, uitgezonderd de ontwikkelingspanden).
- 6 Berekend volgens het K.B. van 13 juli 2014 in uitvoering van de Wet van 12 mei 2014 met betrekking tot de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.
- 7 IFRS NAV per aandeel = Net Asset Value of Nettoactiefwaarde per aandeel volgens IFRS.
- 8 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 209,47 MEUR op 31 maart 2025 (ten opzichte van 206,99 MEUR op 31 december 2024). Op basis van de schatting door de vastgoedexpert werd een opwaardering van 2,48 MEUR of 1,19% geboekt.

Naast de vastgoedportefeuille beschikt Qrf nog over een **financiële participatie** (30%) in de joint venture vennootschap (Ardeno) van het herontwikkelde Century Center te Antwerpen. Deze belangen zijn per 31 maart 2025 gewaardeerd op 12,90 MEUR.

De **Contractuele huren** op jaarbasis bedragen 13,23 MEUR (ten opzichte van 12,74 MEUR op 31 december 2024). Het **Brutohuurrendement** van de portefeuille bedraagt 6,41% (ten opzichte van 6,54% op 31 december 2024). De **Bezettingsgraad**⁹ bedraagt 100% (ten opzichte van 100% op 31 december 2024).

Op 20 maart 2025 ontving de Vennootschap het bericht dat Casa in staat van faillissement werd verklaard. Voor vier van de vijf locaties werd reeds een nieuwe huurder gevonden; de teruggave van de units is echter afhankelijk van de curator. Op het moment van faillissement bedroeg de totale Contractuele Huur van Casa 884 KEUR, wat 6,7% van de contractuele huren bedraagt. Bij vrijgave en herverhuur van deze vier ex-Casa locaties zal de verwachte bezettingsgraad 97,7% bedragen. De Contractuele Huren voor de vier ex-Casa locaties die op vandaag principieel verhuurd zijn aan nieuwe huurders liggen in lijn met de huidige Contractuele Huren. Als gevolg van dit faillissement is er vanzelfsprekend een tijdelijke negatieve impact op het EPRA-resultaat voor 2025 te verwachten door de hiermee gepaard gaande 'switching costs' (wanbetaling en bezetting door Casa, makelaarsvergoeding, wederinstaatstelling, etc.).

3 Balans

Het **Eigen vermogen van de groep** (IFRS), i.e. exclusief minderheidsbelangen, steeg tot 126,26 MEUR per 31 maart 2025 (t.o.v. 123,59 MEUR op 31 december 2024), dit als gevolg van het positieve resultaat in het eerste kwartaal.

De **Schuldgraad** bedraagt 42,92% (ten opzichte van 43,60% per 31 december 2024).

De Vennootschap beschikt per 31 maart 2025 over 129 MEUR aan kredietlijnen bij zeven verschillende financiële instellingen, met gespreide vervalddata over de periode 2025 t.e.m. 2030, waarvan 1 kredietlijn van 10 MEUR uitsluitend dient ter dekking van het uitgegeven Commercial Paper. Het niet-opgenomen gedeelte van de beschikbare kredietlijnen bedraagt 40,5 MEUR op 31 maart 2025.

De **gemiddelde financieringskost** (inclusief de marge van de kredietverstrekker) van Qrf bedraagt 3,02%. De indekkingsgraad van de financiële schulden bedraagt 107,3% op 31 maart 2025.

De **EPRA NTA** per aandeel bedraagt 16,14 EUR op 31 maart 2025 (15,84 EUR op 31 december 2024). De **IFRS NAV** per aandeel bedraagt 16,19 EUR op 31 maart 2025 (15,85 EUR op 31 december 2024).

⁹ Exclusief herontwikkelingsprojecten

4 Corporate Governance

Sinds de beursintroductie van Qrf in 2013 hebben Inge Boets en Frank De Moor als onafhankelijke bestuurders gewaakt over de fundamentele beslissingen van de onderneming en speelden ze een onschatbare rol bij de ommekeer die de afgelopen jaren werd gerealiseerd. De statuten van de Enige Bestuurder en het Corporate Governance Charter van de Vennootschap voorzien, in lijn met de Belgische Corporate Governance Code 2020, in een maximumtermijn van twaalf jaar als criterium om als onafhankelijke bestuurder te worden gekwalificeerd. De Enige Bestuurder dankt mevrouw Boets en de heer De Moor uitdrukkelijk voor hun advies, professionalisme en daadkracht gedurende vele jaren, onder wisselende en uitdagende omstandigheden.

De Algemene Vergadering van Qrf Management zal in juni 2025 twee nieuwe onafhankelijke bestuurders benoemen, onder voorbehoud van goedkeuring door de FSMA. Beide kandidaten werden geselecteerd op basis van hun specifieke expertise en ervaring, maar ook op basis van hun persoonlijkheden die aansluiten bij de visie en de waarden van de aandeelhouder van de Enige Bestuurder en van Qrf als onderneming. De specifieke kennis van beide bestuurders vult de kennis en expertise van de overige bestuurders aan, en aligneert de Raad van Bestuur met de huidige marktomstandigheden en groeimogelijkheden.

De heer Pieter Bogaert is Director Real Estate & Development en Compliance Officer bij Xior en heeft ervaring als advocaat gespecialiseerd in vastgoed en ontwikkeling, alsook als notarieel jurist. De voorbije zes jaar heeft Pieter actief bijgedragen aan het groeitraject van Xior. Zijn juridische expertise stelt hem in staat om zijn rol als Voorzitter van de Raad van Bestuur op een doeltreffende manier in te vullen en de principes van corporate governance te blijven waarborgen.

Mevrouw Kara De Smet is reeds negentien jaar actief als CFO bij Retail Estates en was daarvoor Audit Manager bij Deloitte. Haar combinatie van diepgaande kennis van de retailmarkt (zonder in concurrentie te treden met Qrf), relevante financiële expertise en ervaring met een consistent groeitraject maken haar de ideale kandidaat om de Raad van Bestuur te versterken.

5 Vooruitzichten

De Vennootschap verwacht over boekjaar 2025 opnieuw een brutodividend van minstens 0,84 EUR per aandeel uit te keren aan haar aandeelhouders

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. Meer bepaald is de vennootschap actief in de verwerving, herontwikkeling en verhuur van commercieel vastgoed gericht op retail, vrije tijd en Horeca. Op 31 maart 2025 bestaat de portefeuille uit 25 winkelsites met een totale Reële Waarde van 209 MEUR. Qrf is sinds december 2013 genoteerd op Euronext Brussel (QRF:BB). Op 31 maart 2025 bedraagt de marktkapitalisatie 80 MEUR.

www.qrf.be