



Derde kwartaal 2025

Persbericht

Gereguleerde informatie
23/10/2025 - 18.00u

275,13 MEUR

Reële Waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 262,30 MEUR op 30 september 2025. De Reële Waarde van de vastgoedportefeuille stijgt met 26,73% ten opzichte van 31 december 2024 (206,99 MEUR). Qrf heeft op 30 september 2025 100% van de aandelen van de vennootschappen Olphibel BV en Immo Feest en Cultuurpaleis Oostende NV verworven op basis van een bruto vastgoedwaarde van respectievelijk 36,00 MEUR en 10,75 MEUR. Daarnaast houdt Qrf een **financiële participatie** aan ten belope van 12,83 MEUR in het Century Center in Antwerpen (Ardeno).

16,24 EUR (pro forma na kapitaalverhoging 14,58 EUR)

EPRA NTA per aandeel van 16,24 EUR (ten opzichte van 15,84 EUR per einde 2024). **IFRS NAV** per aandeel van 16,26 EUR (ten opzichte van 15,85 EUR per einde 2024).

54,05% (pro forma na kapitaalverhoging 45,21%)

Schuldgraad van 54,05% per 30 september 2025 ten opzichte van 31 december 2024 (43,60%). De financiële schulden bedragen 139,75 MEUR per 30 september 2025 (t.o.v. 88,25 MEUR per 31 december 2024). De indekkingsgraad per 30 september 2025 bedroeg 72,27%.

97,56%

Bezettingsgraad (excl. herontwikkelingsprojecten) van 97,56%. Op 30 september was er bij de overdracht van het Feest- en Cultuurpaleis één leegstaande unit waarvoor intussen een overeenkomst met een nieuwe huurder werd gesloten.

Acquisities en kapitaalverhoging

Op 30 september 2025 kondigde de Vennootschap de verwerving aan van twee vastgoedvennootschappen, met name Olphibel BV en Immo Feest- en Cultuurpaleis NV, alsook een kapitaalverhoging in geld ter financiering van deze transacties. De kapitaalverhoging werd met succes afgerond op 13 oktober 2025, waarbij 2.599.628 nieuwe aandelen werden uitgegeven tegen een totale uitgifteprijs van 25.008.421,36 EUR.

De twee nieuwe vastgoedvennootschappen werden integraal opgenomen in de geconsolideerde kerncijfers, terwijl de kapitaalverhoging pas op 13 oktober 2025 werd afgerond. De uitgifte van de nieuwe aandelen en de schuldafbouw die voortvloeit uit de kapitaalverhoging hebben een materiële impact op de gerapporteerde kerncijfers. Ter illustratie deelt de Vennootschap hieronder de theoretische kerncijfers mee, zoals deze er zouden uitzien indien de uitgifte van de nieuwe aandelen (+2.599.628) en de schuldafbouw (-25.008.421,36 EUR) reeds in aanmerking waren genomen:

- EPRA NTA per aandeel: 14,58 EUR
- IFRS NAV per aandeel: 14,60 EUR
- Schuldgraad: 45,21%
- Financiële schulden: 114,75 MEUR, 96,7% indekkingsgraad

0,84 EUR

Qrf herbevestigt de **dividendverwachting** van 0,84 EUR bruto per aandeel.

1 Kerncijfers

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

VASTGOEDPORTEFEUILLE		30/09/2025	31/12/2024
Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen inclusief Activa bestemd voor verkoop ^{1, 2}	(KEUR)	262.302	206.985
Totale bruto oppervlakte	(m ²)	80.468	71.146
Contractuele Huren op jaarbasis ³	(KEUR)	16.115	12.736
Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes ⁴	(KEUR)	403	0
Brutohuurrendement ⁵		6,27%	6,54%
Bezettingsgraad ⁶		97,56%	100%

BALANS		30/09/2025	31/12/2024
Eigen vermogen (excl. minderheidsbelangen)	(KEUR)	126.838	123.587
Schuldgraad (GVV-Wet) ⁷		54,05%	43,60%

KERNCIJFERS PER AANDEEL		30/09/2025	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 ⁸	(EUR)	16,26	15,85
Premie/discount ten opzichte van IFRS NAV (einde periode)	%	-37,0%	-34,7%
EPRA NTA per aandeel ⁹	(EUR)	16,24	15,84
Premie/discount ten opzichte van EPRA NTA (einde periode)	%	-36,9%	-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 langetermijnuurovereenkomst 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 Exclusief ruimtes in herontwikkeling
- 5 Brutohuurrendement = (Contractuele Huren op jaarbasis)/Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen excl. herontwikkeling;
- 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 IFRS NAV per aandeel = Net Asset Value of Nettoactiefwaarde per aandeel volgens IFRS.
- 9 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 262,30 MEUR op 30 september 2025 (ten opzichte van 206,99 MEUR op 31 december 2024).

De Vennootschap heeft op 30 september twee belangrijke acquisities afgerond op basis van een totale bruto vastgoedwaarde van 46,75 MEUR. Op basis van de schatting door de vastgoedexpert werd, inclusief de initiële waardering van de acquisities, een totale positieve herwaardering van 8,56 MEUR 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 30 september 2025 gewaardeerd op 12,83 MEUR.

De **Contractuele huren** op jaarbasis bedragen 16,11 MEUR (ten opzichte van 12,74 MEUR op 31 december 2024). Het **Brutohuurrendement** van de portefeuille bedraagt 6,27% (ten opzichte van 6,54% op 31 december 2024). De **Bezettingsgraad**¹⁰ bedraagt 97,56% (ten opzichte van 100% op 31 december 2024).

Zoals eerder gecommuniceerd, werd Casa op 20 maart 2025 door de rechtbank in staat van faillissement verklaard. Intussen zijn voor vier van de vijf locaties nieuwe huurders gevonden en effectief ingetrokken. De Vennootschap bekijkt haar strategische opties met betrekking tot het resterende pand op de Meirbrug. Zoals verwacht heeft het faillissement een tijdelijke negatieve impact op het EPRA-resultaat 2025, voornamelijk door de daarmee samenhangende 'switching costs' (zoals wانبetaling, leegstand, makelaarsvergoedingen en wederinstandstelskosten).

3 Balans

Het **Eigen vermogen van de groep** (IFRS), i.e. exclusief minderheidsbelangen, steeg tot 126,83 MEUR per 30 september 2025 (t.o.v. 123,59 MEUR op 31 december 2024), dit als gevolg van het positieve resultaat.

De **Schuldgraad** bedraagt 54,05% (ten opzichte van 43,60% per 31 december 2024). Na afronding van de kapitaalverhoging op 13 oktober 2025, bedraagt de theoretische schuldgraad 45,21%.

De Vennootschap beschikt per 30 september 2025 over 165 MEUR aan kredietlijnen bij zeven verschillende financiële instellingen, met gespreide vervalddata over de periode 2025 t.e.m. 2031, waarvan 1 kredietlijn van 10 MEUR uitsluitend dient ter dekking van het uitgegeven Commercial Paper. Het niet-opgenomen gedeelte van de beschikbare kredietlijnen bedraagt 24,25 MEUR op 30 september 2025.

De **gemiddelde financieringskost** (inclusief de marge van de kredietverstrekker) van Qrf bedraagt 2,96%. De indekkingsgraad van de financiële schulden bedraagt 72,27% op 30 september 2025. Na afronding van de kapitaalverhoging bedraagt de theoretische indekkingsgraad 96,73%.

¹⁰ Exclusief herontwikkelingsprojecten

De **EPRA NTA** per aandeel bedraagt 16,24 EUR op 30 september 2025 (15,84 EUR op 31 december 2024). De **IFRS NAV** per aandeel bedraagt 16,26 EUR op 30 september 2025 (15,85 EUR op 31 december 2024). Na de kapitaalverhoging bedragen de theoretische **EPRA NTA** per aandeel en de **IFRS NAV** per aandeel respectievelijk 14,58 EUR en 14,60 EUR.

4 Vooruitzichten

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

Coupon nr. 13, die het dividendrecht vertegenwoordigt voor de periode van 1 januari 2025 tot en met 1 oktober 2025 en een geschatte brutowaarde van 0,63 EUR per aandeel heeft, werd op 1 oktober 2025 na sluiting van de beurs onthecht. Aandeelhouders die hun aandelen op dat moment aanhielden, hebben recht op het dividend dat verbonden is aan coupon nr. 13. Vanaf 2 oktober 2025 dragen alle uitstaande aandelen, zowel de bestaande als de nieuw uitgegeven aandelen, coupon nr. 14 en volgende. Deze aandelen geven vanaf die datum recht op het dividend over de resterende periode van boekjaar 2025. De Vennootschap verwacht dat dit dividend voor coupon nr. 14 0,21 EUR per aandeel zal bedragen. Voor de daaropvolgende boekjaren wordt de dividendverwachting van 0,84 EUR per aandeel voor alle uitstaande aandelen gehandhaafd.

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 (GVV 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 30 september 2025 bestaat de portefeuille uit 41 winkelsites met een totale Reële Waarde van 262 MEUR. Qrf is sinds december 2013 genoteerd op Euronext Brussel (QRF:BB). Op 30 september 2025 bedraagt de marktkapitalisatie 80 MEUR.

www.qrf.be