



Eerste kwartaal 2026

Persbericht

Gereguleerde informatie
23/04/2026 - 18.00u

Eerste kwartaal 2026

290,13 MEUR (Incl. JV)

Reële Waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 277,27 MEUR per 31 maart 2026. De Reële Waarde van de vastgoedportefeuille stijgt met 2,3% ten opzichte van 31 december 2025 (271,07 MEUR). Daarnaast houdt Qrf een **financiële participatie** aan ten belope van 12,86 MEUR in het Century Center in Antwerpen (Ardeno).

15,81 EUR

EPRA NTA per aandeel van 15,81 EUR (ten opzichte van 15,33 EUR per 31 december 2025). IFRS NAV per aandeel van 15,94 EUR (ten opzichte van 15,37 EUR per 31 december 2025).

3,97 MEUR

Netto huurresultaat bedraagt 3,97 MEUR in het eerste kwartaal van 2026 ten opzichte van 2,84 MEUR in het eerste kwartaal van 2025 (+39,6%). De stijging is voornamelijk het gevolg van de verwerving van de vastgoedvennootschappen City 25 NV en Immo Feest en Cultuurpaleis Oostende NV per 30 september 2025. De like-for-like huur steeg met 2,47% ten opzichte van 31 maart 2025.

2,34 MEUR

EPRA-resultaat bedraagt 2,34 MEUR in het eerste kwartaal van 2026 ten opzichte van 1,47 MEUR in het eerste kwartaal van 2025 (+59,5%). De EPRA-winst per aandeel bedraagt 0,22 EUR in het eerste kwartaal van 2026 (ten opzichte van 0,19 EUR in het eerste kwartaal van 2025).

44,39%

Schuldgraad van 44,39% per 31 maart 2026 (ten opzichte van 43,53% per 31 december 2025). De gemiddelde financieringskost van de financiële schulden (116,05 MEUR per 31 maart 2026) bedraagt 2,94%. De indekkingsgraad per 31 maart 2026 bedraagt 94,9%.

98,13%

Bezettingsgraad (excl. herontwikkelingsprojecten) van 98,13%.

0,84 EUR

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

1 Kerncijfers

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

VASTGOEDPORTEFEUILLE		31/03/2026	31/12/2025
Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen inclusief activa bestemd voor verkoop ^{1,2}	(KEUR)	277.270	271.066
Totale bruto oppervlakte	(m ²)	80.861	80.861
Contractuele Huren op jaarbasis ³	(KEUR)	16.142	16.060
Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes (herontwikkeling)	(KEUR)	1.313	1.316
Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes	(KEUR)	307	307
Brutohuurrendement ⁴		6,25%	6,25%
Bezettingsgraad ⁵		98,13%	98,12%

BALANS		31/03/2026	31/12/2025
Eigen vermogen (excl. minderheidsbelangen)	(KEUR)	165.799	159.862
Schuldgraad (GVV-Wet) ⁶		44,39%	43,53%

RESULTATENREKENING		31/03/2026	31/03/2025
Netto huurresultaat	(KEUR)	3.968	2.842
Portefeuilleresultaat	(KEUR)	2.661	922
Netto resultaat (aandeel groep)	(KEUR)	5.937	2.676
EPRA-resultaat ⁷	(KEUR)	2.339	1.466

KERNCIJFERS PER AANDEEL		31/03/2026	31/12/2025
Aantal aandelen in omloop per einde periode		10.398.514	10.398.514
Slotkoers van het aandeel op einde periode	(EUR)	10,60	10,40
IFRS NAV per aandeel ⁸	(EUR)	15,94	15,37
Premie/discount ten opzichte van IFRS NAV (einde periode)	%	-33,5%	-32,4%
EPRA NTA per aandeel ⁹	(EUR)	15,81	15,33
Premie/discount ten opzichte van EPRA NTA (einde periode)	%	-33,0%	-32,2%

- 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 gratuïteiten of andere voordelen die aan de huurders zijn toegestaan.
- 4 Brutohuurrendement = (Contractuele Huren op jaarbasis) / (Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen).
- 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 Het EPRA-resultaat is het Netto resultaat (aandeel groep) met uitsluiting van het portefeuilleresultaat en de variaties in de Reële Waarde van de niet-effectieve rente-indekkingen. Deze term wordt gebruikt in overeenstemming met de *Best Practices Recommendations* van EPRA.
- 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 Practice Recommendations* van EPRA.

2 Resultaten

Het **Netto huurresultaat** bedraagt 3,97 MEUR in het eerste kwartaal van 2026, een stijging met 39,6% ten opzichte van 2,84 MEUR in het eerste kwartaal van 2025. De stijging is voornamelijk het gevolg van de verwerving van de vastgoedvennootschappen City 25 NV en Immo Feest en Cultuurpaleis Oostende NV per 30 september 2025.

Het **Portefeuilleresultaat** bedraagt 2,66 MEUR in het eerste kwartaal van 2026 (ten opzichte van 0,92 MEUR in het eerste kwartaal van 2025). De stijging is voornamelijk het gevolg van de positieve herwaardering van de vastgoedportefeuille door de onafhankelijke Vastgoeddeskundige.

Het **Netto resultaat (aandeel groep)** bedraagt 5,94 MEUR in het eerste kwartaal van 2026, een stijging met 121,9% ten opzichte van 2,68 MEUR in het eerste kwartaal van 2025.

Het **EPRA-resultaat** van 2,34 MEUR in het eerste kwartaal van 2026 vertegenwoordigt een stijging met 59,5% in vergelijking met 1,47 MEUR in het eerste kwartaal van 2025, als gevolg van de in 2025 gerealiseerde acquisities. De EPRA-winst per aandeel bedraagt 0,22 EUR in het eerste kwartaal van 2026 (ten opzichte van 0,19 EUR in het eerste kwartaal van 2025). De stijging in het EPRA-resultaat per aandeel is onder meer het gevolg van de belangrijke impact van het faillissement van Casa International in het eerste kwartaal van 2025, wat resulteerde in uitzonderlijke kosten en het opnemen van een voorziening voor de onbetaalde facturen.

3 Balans

Het **Eigen vermogen van de groep** (IFRS), i.e. exclusief minderheidsbelangen, steeg tot 165,80 MEUR per 31 maart 2026 (ten opzichte van 159,86 MEUR per 31 december 2025), dit als gevolg van het positieve resultaat in het eerste kwartaal.

De **Schuldgraad** bedraagt 44,39% (ten opzichte van 43,53% per 31 december 2025).

De Vennootschap beschikt per 31 maart 2026 over 165 MEUR aan kredietlijnen bij zeven verschillende financiële instellingen, met gespreide vervaldata over de periode 2026 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 bestaande kredietlijnen bedraagt 62,00 MEUR per 31 maart 2026.

De **gemiddelde financieringskost** in het eerste kwartaal van 2026 (inclusief de marge van de kredietverstrekker) van Qrf bedraagt 2,94%. De indekkingsgraad van de financiële schulden bedraagt 94,9% per 31 maart 2026.

De **EPRA NTA** per aandeel bedraagt 15,81 EUR per 31 maart 2026 (ten opzichte van 15,33 EUR per 31 december 2025). De **IFRS NAV** per aandeel bedraagt 15,94 EUR per 31 maart 2026 (ten opzichte van 15,37 EUR per 31 december 2025).

4 Vastgoedverslag

De **Reële Waarde van de vastgoedportefeuille** bedraagt 277,27 MEUR per 31 maart 2026 (ten opzichte van 271,07 MEUR per 31 december 2025). De stijging in de Reële Waarde wordt enerzijds verklaard door de positieve variaties op basis van de schattingen (+2,67 MEUR) en anderzijds door de gemaakte investeringen in (voornamelijk) het Feest- en Cultuurpaleis in Oostende (+3,53 MEUR).

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 2026 gewaardeerd op 12,86 MEUR.

De **Contractuele huren** op jaarbasis bedragen 16,14 MEUR (ten opzichte van 16,06 MEUR per 31 december 2025). Het **Brutohuurrendement** van de portefeuille bedraagt 6,25% en is stabiel gebleven ten opzichte van 31 december 2025. De **Bezettingsgraad**¹⁰ bedraagt 98,13% (ten opzichte van 98,12% per 31 december 2025).

5 Vooruitzichten

De Vennootschap verwacht over boekjaar 2026 opnieuw een brutodividend van minstens 0,84 EUR per aandeel uit te keren aan haar aandeelhouders.

¹⁰ Exclusief herontwikkelingsprojecten

Vorzichtigheid 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. Per 31 maart 2026 bestaat de portefeuille uit 41 winkelsites met een totale Reële Waarde van 277 MEUR. Qrf is sinds december 2013 genoteerd op Euronext Brussel (QRF:BB). Per 31 maart 2026 bedraagt de marktkapitalisatie 110 MEUR.

www.qrf.be