



Derde kwartaal 2026

Persbericht

Gereguleerde informatie
22/10/2026 - 18.00u

370,31 MEUR

De **Reële Waarde** van de **Gecombineerde Vastgoedportefeuille** bedraagt 370,31 MEUR per 30 september 2026, ten opzichte van 292,82 MEUR per 31 december 2025. Deze bestaat uit de rechtstreeks aangehouden vastgoedbeleggingen (289,50 MEUR) en het proportionele aandeel van Qrf in het vastgoed aangehouden door de joint ventures (80,81 MEUR). De eigen portefeuille steeg met 18,44 MEUR door positieve herwaarderingen (+7,31 MEUR) en investeringen en overige gekapitaliseerde uitgaven (+11,13 MEUR). Het proportionele aandeel in het JV-vastgoed steeg met 59,06 MEUR, voornamelijk door de verwerving van het belang van 50% in The Mint.

De **bezettingsgraad** bedraagt **97,46%** (ten opzichte van 97,45% per 31 december 2025).

14,77 EUR

De **EPRA NTA** per aandeel bedraagt 14,77 EUR per 30 september 2026, ten opzichte van 15,33 EUR per 31 december 2025. De IFRS NAV per aandeel bedraagt 14,94 EUR, ten opzichte van 15,37 EUR per 31 december 2025.

12,15 MEUR

Het **Netto huurresultaat** bedraagt 12,15 MEUR per 30 september 2026 ten opzichte van 9,15 MEUR per 30 september 2025 (+32,73%). 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.

7,73 MEUR

Het **EPRA-resultaat** bedraagt 7,73 MEUR per 30 september 2026, een stijging met 57,00% ten opzichte van 4,92 MEUR per 30 september 2025, voornamelijk als gevolg van de in september 2025 gerealiseerde acquisities en de op 24 juni 2026 verworven deelneming van 50% in The Mint. Het EPRA-resultaat per aandeel bedraagt 0,69 EUR (ten opzichte van 0,63 EUR per 30 september 2025).

47,80%

Schuldgraad van 47,80% per 30 september 2026 (ten opzichte van 43,53% per 31 december 2025). De gemiddelde financieringskost van de financiële schulden (162,15 MEUR per 30 september 2026) bedraagt 3,25%. De indekkingsgraad per 30 september 2026 bedraagt 86,96%.

0,84 EUR

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

1 Kerncijfers

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

GECOMBINEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE		30/09/2026	31/12/2025
Contractuele Huren ¹ vastgoedbeleggingen	(KEUR)	17.441	16.060
Contractuele Huren JV's (proportioneel)	(KEUR)	4.843	1.141
Contractuele Huren Gecombineerde Vastgoedportefeuille	(KEUR)	22.284	17.201
ERV leegstaande ruimtes vastgoedbeleggingen	(KEUR)	326	307
ERV leegstaande ruimtes JV's (proportioneel)	(KEUR)	255	144
ERV leegstand Gecombineerde Vastgoedportefeuille	(KEUR)	582	451
Vastgoedbeleggingen (Reële Waarde) ^{2,3}	(KEUR)	289.503	271.066
JV-vastgoed (proportioneel)	(KEUR)	80.808	21.750
Gecombineerde Vastgoedportefeuille Reële Waarde	(KEUR)	370.311	292.816

RATIO'S - GECOMBINEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE		30/09/2026	31/12/2025
Bezettingsgraad (excl. herontwikkeling) ⁴	%	97,46%	97,45%
EPRA NIY	%	5,89%	5,90%
EPRA topped-up NIY	%	5,89%	5,90%
Aantal sites	#	44	42
Totale bruto oppervlakte ⁵	m ²	93.308	86.254

BALANS		30/09/2026	31/12/2025
Eigen vermogen (excl. minderheidsbelangen)	(KEUR)	194.219	159.862
Schuldgraad (GVV-Wet) ⁶	%	47,80%	43,53%

RESULTATENREKENING		30/09/2026	30/09/2025
Netto huurresultaat	(KEUR)	12.147	9.152
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	(KEUR)	9.811	6.806
Operationele marge ⁷	%	80,76%	74,37%
Portefeuilleresultaat (inclusief aandeel joint ventures)	(KEUR)	6.759	4.766
EPRA resultaat ⁸	(KEUR)	7.725	4.920

- Contractuele Huren op jaarbasis = De geïndexeerde basishuurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten vóór aftrek van de gratiiteiten of andere voordelen die aan de huurders zijn toegestaan. De Contractuele Huren bevatten niet de huren voor de panden opgenomen als Activa bestemd voor Verkoop.
- 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.
- Inclusief het "gebruiksrecht" op een langetermijnhuurovereenkomst in Gent, Korenmarkt zoals bepaald in IFRS 16.
- Bezettingsgraad = (Contractuele Huren op jaarbasis exclusief huren op ontwikkelingspanden)/(Contractuele Huren op jaarbasis vermeerderd met de Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes, uitgezonderd de ontwikkelingspanden).
- Bruto oppervlakte van JV-vastgoed wordt pro rata het Qrf aandeel mee opgenomen.
- Berekend volgens het K.B. van 13 juli 2014 in uitvoering van de Wet van 12 mei 2014 met betrekking tot de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.
- Operationele marge = (Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille)/(netto huurresultaat).
- 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.

2 Resultaten

Het **Netto huurresultaat** bedraagt 12,15 MEUR per 30 september 2026, een stijging met 32,73% ten opzichte van 9,15 MEUR per 30 september 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 (inclusief aandeel joint ventures)** bedraagt 6,76 MEUR per 30 september 2026 (ten opzichte van 4,77 MEUR per 30 september 2025). Dit belangrijke positieve resultaat is voornamelijk toe te schrijven aan de waardecreatie binnen de herontwikkelingsprojecten in Gent en Oostende. Op basis van de schattingen van de Vastgoeddeskundige steeg de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen met 18,44 MEUR ten opzichte van 31 december 2025. Daartegenover stond slechts 11,13 MEUR aan investeringen en overige gekapitaliseerde uitgaven, wat resulteert in een positieve variatie in de reële waarde van 7,31 MEUR. Na verwerking van het aandeel van Qrf in het portefeuilleresultaat van de joint ventures (-0,58 MEUR) en het overige portefeuilleresultaat (0,03 MEUR) bedraagt het totale Portefeuilleresultaat 6,76 MEUR.

Het **Netto resultaat (aandeel groep)** bedraagt 16,25 MEUR per 30 september 2026, een stijging met 65,74% ten opzichte van 9,80 MEUR per 30 september 2025.

Het **EPRA-resultaat** bedraagt 7,73 MEUR per 30 september 2026, een stijging met 57,00% ten opzichte van 4,92 MEUR per 30 september 2025. De stijging is het gevolg van de in september 2025 gerealiseerde acquisities en, sinds het derde kwartaal, van de op 24 juni 2026 verworven deelneming van 50% in The Mint. Daarnaast werd het resultaat per 30 september 2025 gedrukt door het faillissement van Casa International, dat leidde tot uitzonderlijke kosten en een voorziening voor onbetaalde facturen. Het **EPRA-resultaat per aandeel** bedraagt 0,69 EUR per 30 september 2026 (ten opzichte van 0,63 EUR per 30 september 2025).

3 Balans

Het **Eigen vermogen van de groep** (IFRS), i.e. exclusief minderheidsbelangen, steeg met 21,49% van 159,86 MEUR op 31 december 2025 tot 194,22 MEUR op 30 september 2026. Deze stijging is het gevolg van de kapitaalverhoging van 10 juli 2026 (+25,21 MEUR netto) en het netto resultaat over de eerste negen maanden (+16,25 MEUR), verminderd met het in mei 2026 uitgekeerde dividend over boekjaar 2025 (-7,10 MEUR).

De **Schuldgraad** bedraagt 47,80% (ten opzichte van 43,53% per 31 december 2025). De stijging is het gevolg van de verwerving op 24 juni 2026 van de deelneming van 50% in The Mint (deelnemingen en aandeelhoudersleningen voor 59,99 MEUR), die bij de closing volledig met schulden werd gefinancierd, en van de investeringen binnen de bestaande vastgoedportefeuille (11,13 MEUR). De kapitaalverhoging van 10 juli 2026 (25,21 MEUR netto) bracht de Schuldgraad vervolgens terug van 54,72% per 30 juni 2026 naar het huidige niveau.

De Vennootschap beschikt per 30 september 2026 over 205 MEUR aan kredietlijnen bij zes verschillende financiële instellingen, met gespreide vervalddata 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 60,25 MEUR op 30 september 2026.

De **gemiddelde financieringskost** (inclusief de marge van de kredietverstrekker) van Qrf bedraagt 3,25%. De indekkingsgraad van de financiële schulden bedraagt 86,96% op 30 september 2026.

De **EPRA NTA** per aandeel bedraagt 14,77 EUR op 30 september 2026 (15,33 EUR op 31 december 2025). De **IFRS NAV** per aandeel bedraagt 14,94 EUR op 30 september 2026 (15,37 EUR op 31 december 2025).

4 Vastgoedverslag

Op 30 september 2026 bedraagt de **Reële Waarde van de Gecombineerde Vastgoedportefeuille** 370,31 MEUR, ten opzichte van 292,82 MEUR op 31 december 2025. Deze bestaat uit de rechtstreeks aangehouden vastgoedbeleggingen (289,50 MEUR) en het proportionele aandeel van Qrf in het vastgoed van de joint ventures The Mint en Ardeno (80,81 MEUR).

De **Reële Waarde van de Vastgoedportefeuille**⁹ bedraagt 289,50 MEUR, ten opzichte van 271,07 MEUR op 31 december 2025, een stijging van 18,44 MEUR of 6,80%:

- » tijdens de eerste negen maanden werd een positieve herwaardering van 7,31 MEUR geboekt;
- » investeringen en overige gekapitaliseerde uitgaven gedurende de eerste negen maanden, voornamelijk bij de herontwikkelingsprojecten in Gent en Oostende (+11,13 MEUR).

Het aandeel van Qrf in het vastgoed van de joint ventures steeg van 21,75 MEUR naar 80,81 MEUR door de verwerving op 24 juni 2026 van het belang van 50% in The Mint, het winkelcentrum aan het Muntplein in Brussel. Daarnaast houdt Qrf 30% aan in Ardeno (Century Center in Antwerpen). Deze joint ventures worden in de IFRS-balans verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode (IAS 28); de deelnemingen en de verstrekte aandeelhoudersleningen vertegenwoordigen samen een boekwaarde van 72,26 MEUR per 30 september 2026 (The Mint 59,99 MEUR en Ardeno 12,27 MEUR).

De **Contractuele huren** op jaarbasis bedragen 17,44 MEUR (ten opzichte van 16,06 MEUR op 31 december 2025). De **Gecombineerde Bezettingsgraad**¹⁰ bedraagt 97,46% (ten opzichte van 97,45% op 31 december 2025).

Het **Brutohuurrendement** van de **Gecombineerde Vastgoedportefeuille**, berekend als de verhouding tussen de Contractuele Huren en de Reële Waarde, bedraagt 6,02% per 30 september 2026.

5 Vooruitzichten

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

⁹ Exclusief joint venture projecten.

¹⁰ Exclusief herontwikkelingsprojecten.

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 uiteindelijke 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 30 september 2026 bestaat de Gecombineerde Portefeuille uit 44 winkelsites met een totale Reële Waarde van 370 MEUR. Qrf is sinds december 2013 genoteerd op Euronext Brussel (QRF:BB). Op 30 september 2026 bedraagt de marktkapitalisatie 129 MEUR.

www.qrf.be