



Realisaties in 2024 openen de deur naar
opportuniteiten in 2025

Jaarresultaten 2024 | 20 februari 2025 | 18.00 uur
Gereguleerde informatie

15,84 EUR per aandeel

De **EPRA NTA per aandeel** bedraagt 15,84 EUR (+4,94% t.o.v. 31 december 2023), de IFRS NAV per aandeel bedraagt 15,85 EUR (+3,91% t.o.v. 31 december 2023).

12,41 MEUR

Netto huurresultaat van 12,41 MEUR (-12,39% t.o.v. in 2023). De daling is het gevolg van de desinvesteringen in 2024 (Boncelles en de Nederlandse panden) en 2023 (Dendermonde, Namen en Luik). De 'like-for-like' huur nam met 1,67% toe in vergelijking met 2023.

7,23 MEUR

EPRA-resultaat van 2024 daalde slechts met 5,81% tot 7,23 MEUR (t.o.v. 7,68 MEUR in 2023). De EPRA-winst per aandeel daalde met 6,95% tot 0,93 EUR (t.o.v. 1,00 EUR per einde 2023).

43,60%

Schuldgraad van 43,60% per einde 2024 (t.o.v. 52,19% per einde 2023). De nominale schuld werd met 35,00 MEUR afgebouwd in 2024.

100%

Bezettingsgraad (excl. herontwikkeling) van 100% (t.o.v. 99,24% in 2023).

219,75 MEUR

Reële Waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 206,98 MEUR eind 2024 (218,36 MEUR op 31 december 2023). De Reële Waarde daalt als gevolg van de desinvestering van de Nederlandse panden (-20,25 MEUR), deels gecompenseerd door positieve herwaarderingen van de portefeuille op basis van de onafhankelijke schatters (+4,15 MEUR) en de verdere stijging in de Reële Waarde van project Veldstraat als gevolg van de investeringen (+4,72 MEUR). Daarnaast houdt Qrf een financiële participatie aan ten belope van 12,77 MEUR in het deelgebied Ardeno in het herontwikkelde Century Center in Antwerpen.

Herontwikkeling Veldstraat 88, Gent

De huurprijs voor het retailgedeelte (opgeleverd Q4 2023) liep eind 2024 op tot 514 KEUR.

Het ontwikkelingstraject voor het kantoorgedeelte is vergevorderd, de finale opleveringen worden verwacht begin 2025. Het kantoorgedeelte (3.049 m²) is volledig verhuurd vóór oplevering en de totale contractuele huur bedraagt 534 KEUR.

Vooruitzichten

Qrf bevestigt de verhoogde **brutodividendverwachting** van 0,84 EUR per aandeel voor boekjaar 2024, **een stijging van 5%** ten opzichte van de vorige boekjaren (0,80 EUR per aandeel).

1 Samenvatting

De significante daling van de schuldgraad van 52,19% eind 2023 tot 43,60% eind 2024 (een daling met 16,46% of 859 bps) en de proportioneel kleinere daling van het EPRA resultaat met slechts 5,8% tot 0,93 EUR per aandeel voor 2024, toont aan dat de realisaties van het voorbije jaar de Vennootschap hebben versterkt en dat het risicoprofiel significant sterker is gedaald dan de winstgevendheid. De significante meerwaarde op de verkoop van het aandeel in de joint venture vennootschap Pelican, de verkoop met meerwaarde van een buitenstedelijke site in Boncelles en de verkoop van de Nederlandse portefeuille, gecombineerd met het aanwenden van deze middelen om schuld terug te betalen en de sterke operationele resultaten hebben hiertoe bijgedragen.

De binnenstedelijke verhuur van winkellocaties blijft resistent, wat zich vertaalt in een stijging van de **'like-for-like' netto huurinkomsten** in 2024 van 1,67% ten op zichte van 2023. Het **netto huurresultaat** in 2024 bedraagt 12,41 MEUR met een **bezettingsgraad** van 100% per einde 2024.

Daarbij blijven we aandacht hebben voor geïsoleerde gevallen van beperkte huurdersolvabiliteit binnen de vastgoedportefeuille. Deze huurders en desbetreffende locaties worden van heel dichtbij opgevolgd, waarbij alternatieve huurders concrete interesse hebben voor deze locaties aan een gelijkwaardig huurniveau.

Eind Q1 2025 zal de **herontwikkelde site** Veldstraat 88 te Gent volledig in gebruik worden genomen (de winkelloppervlakte droeg in 2024 reeds 437 KEUR bij tot het netto huurresultaat). De volledige kantooroppervlakte, die voor 100% verhuurd is aan 6 individuele kantoorhuurders¹, zal dan ook (op jaarbasis) 534 KEUR aan bijkomende huurinkomsten² bijdragen vanaf 2025.

Daarnaast werkt de Vennootschap aan de opwaardering van enkele belangrijke locaties, met name een herontwikkeling van de site op de Korenmarkt en op de Lange Munt in Gent. De investeringen in beide locaties zal naar verwachting 7 MEUR bedragen (doorheen 2025 en 2026) en bij oplevering resulteren in een bijkomende huuropbrengst van meer dan 500 KEUR, wat het te verwachten rendement op 7,1% brengt.

De Vennootschap kijkt ook naar **opportuniteiten** in de markt die direct of op termijn aandeelhouderswaarde creëren.

Tot slot zal de Vennootschap vragen aan de aandeelhouders om het toegestane kapitaal te verlengen, om toekomstige kapitaalverhogingen, inbrengen in natura of keuzedividenden mogelijk te maken.

1 Inclusief één unit gebruikt door de Vennootschap

2 Exclusief eigen gebruik door de Vennootschap

2 Commerciële resultaten

2.1 FOCUS OP LANGETERMIJNPARTNERSHIP MET DE HUURDERS

Het Netto huurresultaat voor het jaar 2024 bedraagt 12,41 MEUR, een daling van 12,39% of 1,75 MEUR ten opzichte van 2023. Deze daling is vooral het gevolg van de desinvesteringen (-1,66 MEUR) doorheen 2023 en 2024 van de panden in Nederland, Bonnelles, Namen, Luik & Dendermonde. Verdere oorzaken met betrekking tot de daling van het Netto huurresultaat zijn tijdelijke leegstand (-0,16 MEUR), provisies voor dubieuze debiteuren (-0,15 MEUR) en de negatieve impact van heronderhandelde contracten (-0,59 MEUR). Deze werden gecompenseerd door ingevulde leegstand (+0,54 MEUR) en indexaties van de lopende huurcontracten (+0,27 MEUR).

De blijvende focus op het verlengen van bestaande huurcontracten was ook in 2024 een prioriteit voor de Vennootschap. Het resultaat hiervan is een stijging in de like-for-like huur van 2024 met de huur van 2023 van 1,67% of 0,24 MEUR.

De bezettingsgraad eindigde in 2024 op 100% (excl. projecten in herontwikkeling), en ligt in lijn met de gerapporteerde bezettingsgraad eind 2023 (99,24%).

2.2 CONSISTENTE EN KRITISCHE ASSET ROTATION

Qrf beschikt over een **gediversifieerde, commerciële vastgoedportefeuille in België**. De totale vastgoedgerelateerde activa bedragen 219,75 MEUR.

Binnenstedelijk winkelvastgoed	143.182.592 €	65,16%
Rijksarchief, Brugge	22.010.000 €	10,02%
Perifeer winkelvastgoed	21.630.000 €	9,84%
Herontwikkeling Veldstraat, Gent	20.159.191 €	9,17%
Participatie Century Center	12.773.211 €	5,81%
TOTAAL	219.754.994 €	100%

Doorheen 2024 heeft Qrf enkele belangrijke verkopen gerealiseerd:

Vooreerst heeft de Vennootschap haar aandelen in de joint venture vennootschap Pelican (Century Center, Antwerpen) verkocht. Met deze verkoop realiseert de Vennootschap een meerwaarde van 4,71 MEUR ten opzichte van de Reële Waarde per 31 december 2023 en een jaarlijks rendement (IRR) van 15,13% sinds de oprichting van de projectvennootschap.

Verder heeft de Vennootschap de volledige Nederlandse vastgoedportefeuille verkocht teneinde de schuldgraad te verlagen en zich te concentreren op haar meer rendabele kernmarkt.

Tenslotte werd de verkoop afgerond van de buitenstedelijke retailcluster in Bonnelles, per 31 december 2023 reeds aangehouden als Activa bestemd voor verkoop.

2.3 VERGROENING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

In 2024 heeft Qrf de reeds ingezette vergroening van haar vastgoedpatrimonium verder gezet.

Sinds 2023 werd er 352 KEUR geïnvesteerd in het plaatsen van zonnepanelen. In totaal werden er reeds 3 van de 6 geïdentificeerde sites voorzien van zonnepanelen, goed voor een totaal van 1.214 zonnepanelen.

De totale productiecapaciteit van de reeds geïnstalleerde panelen bedraagt 472 MWh/jaar, wat vergelijkbaar is met een stroomvoorziening van 135 particuliere gezinnen op jaarbasis. De Vennootschap heeft dan ook een duurzame relatie met 9 commerciële huurders, inclusief alle kantoorhuurders in het project Veldstraat te Gent, over het gebruik van de opgewekte stroom.

De Vennootschap is ervan overtuigd dat dit de objectieven van duurzaamheid optimaal verenigt met de commerciële objectieven van Qrf en haar huurders, alsook de langetermijnrelatie tussen beiden.

De zonnepanelen op het pand Korenmarkt 1, Gent:



De zonnepanelen op het pand Veldstraat 88, Gent:



3 Financiering

De Vennootschap heeft in 2024 de financiële schulden sterk afgebouwd, onder meer dankzij de verkopen van de Nederlandse panden, de retail cluster in Boncelles en joint venture vennootschap Pelican. Ten opzichte van 31 december 2023 werd de nominale schuld verlaagd met 35,00 MEUR, waardoor de financiële schulden 88,25 MEUR bedragen op 31 december 2024 (t.o.v. 123,25 MEUR op 31 december 2023).

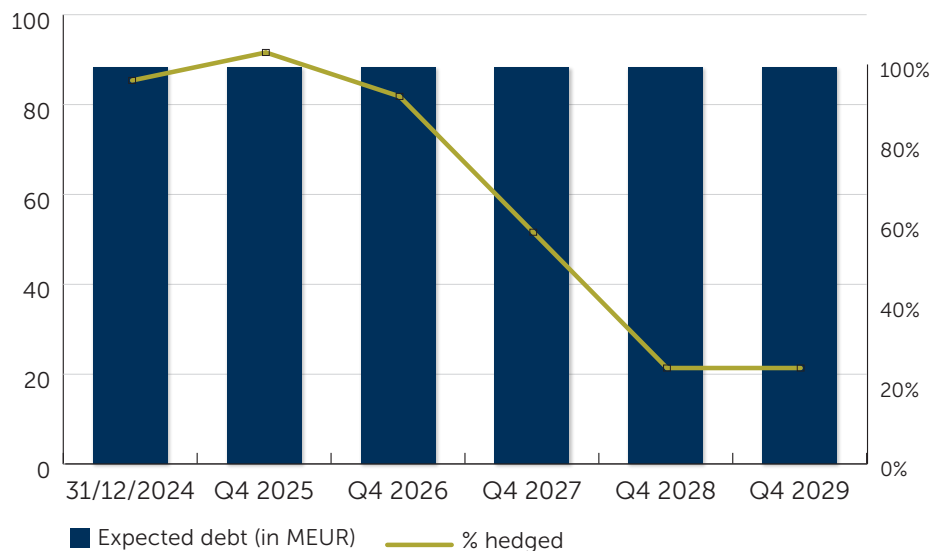
De Vennootschap beschikt per 31 december 2024 over 129 MEUR aan kredietlijnen bij zeven verschillende financiële instellingen, met gespreide vervalddata over de periode 2025 t.e.m. 2030, waarvan het niet-opgenomen gedeelte 40,75 MEUR bedroeg. De financiële schulden op 31 december 2024 bestonden uit 82,25 MEUR opgenomen kredietlijnen en 6,00 MEUR commercial paper.

Dankzij de bestaande kredietlijnen en rekening houdend met het nominale schuldniveau per 31 december 2024 (88,25 MEUR) is de Vennootschap de komende 18 maanden niet gedwongen om aflopende kredieten te verlengen.

Dankzij een actieve indekkingsstrategie bestaan de financiële schulden per 31 december 2024 uit 96,32% aangegane schulden met vaste rentevoet of schulden met variabele rentevoet die vastrentend zijn door dekking en uit 3,68% aangegane schulden met variabele rentevoet.

Indien de financiële schulden constant zouden blijven op 88,25 MEUR daalt de verwachte gemiddelde indekkingsgraad van 96% in 2024 tot 24% in 2029.

Overzicht schulden en indekkingsgraad bij constante schuld



4 Financiële resultaten

4.1 GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS 2024

Het boekjaar 2024 heeft betrekking op de periode van 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024.

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

VASTGOEDPORTEFEUILLE

		31/12/2024	31/12/2023
Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen inclusief activa bestemd voor verkoop ^{1,2}	(KEUR)	206.985	224.406
Totale bruto oppervlakte	(m ²)	70.395	77.436
Contractuele Huren op jaarbasis ³	(KEUR)	12.736	14.092
Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes	(KEUR)	0	104
Brutohuurrendement ⁴	(KEUR)	6,54%	6,43%
Bezettingsgraad ⁵		100%	99,24%

BALANS

		31/12/2024	31/12/2023
Eigen vermogen (excl. minderheidsbelangen)	(KEUR)	123.587	118.899
Schuldgraad (GVV-Wet) ⁶		43,60%	52,19%

RESULTATENREKENING

		31/12/2024	31/12/2023
Netto huurresultaat	(KEUR)	12.410	14.164
Operationeel resultaat voor portefeuilleresultaat	(KEUR)	9.805	11.529
Operationele marge ⁷		79,01%	81,40%
Portefeilleresultaat (inclusief aandeel joint ventures)	(KEUR)	5.335	-4.656
Financieel resultaat	(KEUR)	-4.138	-7.833
Belastingen	(KEUR)	-74	-1.495
Netto resultaat (aandeel groep)	(KEUR)	10.928	-2.455
Correctie portefeuilleresultaat (inclusief aandeel joint ventures)	(KEUR)	-4.864	4.656
Correctie Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve deel van de rente-indekkingen)	(KEUR)	1.166	4.066
Correctie resultaat op de realisatie van aandelen in vastgoedvennootschappen	(KEUR)	0	0
Correctie voor uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA correcties	(KEUR)	0	1.409
EPRA resultaat ⁸	(KEUR)	7.230	7.676

- 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).
- 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 Operationele marge = (Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille)/(Netto huurresultaat).
- 8 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.

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

KERNCIJFERS PER AANDEEL		31/12/2024	31/12/2023
Aantal aandelen in omloop per einde periode		7.798.886	7.798.886
Gewogen gemiddeld aantal aandelen ⁹		7.798.886	7.704.136
Netto resultaat per aandeel	(EUR)	1,40	-0,32
EPRA resultaat per aandeel	(EUR)	0,93	1,00
Slotkoers van het aandeel op einde periode	(EUR)	10,35	10,10
IFRS NAV per aandeel ¹⁰	(EUR)	15,85	15,25
Premie/discount ten opzichte van IFRS NAV ¹¹ (einde periode)		-34,7%	-33,8%
EPRA NTA per aandeel ¹²	(EUR)	15,84	15,09
Premie/discount ten opzichte van EPRA NAV ¹³ (einde periode)		-34,6%	-33,1%

4.2 RESULTATEN

Het **Netto huurresultaat** voor het jaar 2024 bedraagt 12,41 MEUR, een daling van 12,39% of 1,75 MEUR ten opzichte van 2023. Deze daling is vooral het gevolg van de desinvesteringen (-1,66 MEUR) doorheen 2023 en 2024 van de panden in Nederland, Bonnelles, Namen, Luik & Dendermonde. Verdere oorzaken met betrekking tot de daling van het netto huurresultaat zijn tijdelijke leegstand (-0,16 MEUR), provisies voor dubieuze debiteuren (-0,15 MEUR) en de negatieve impact van heronderhandelde contracten (-0,59 MEUR). Deze werden gecompenseerd door ingevulde leegstand (+0,54 MEUR) en indexaties van de lopende huurcontracten (+0,27 MEUR).

In lijn met de evolutie in het netto huurresultaat daalt het **vastgoedresultaat** met 12,13% tot 12,39 MEUR (14,10 MEUR in 2023). Het **operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille** bedraagt 9,81 MEUR, een daling van 14,95% ten opzichte van 2023 (11,53 MEUR).

Het **portefeuilresultaat (inclusief het aandeel van joint ventures)** in 2024 bedraagt 5,34 MEUR (t.o.v. -4,66 MEUR in 2023) en is het resultaat van de verkoop van de aandelen in de joint venture vennootschap Pelican (Century Center, Antwerpen) (+4,71 MEUR), van de positieve variaties in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen op basis van de schattingen van de Vastgoeddeskundige (+1,01 MEUR), van het negatief resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen (-0,75 MEUR) en van de variaties in het aandeel van joint venture vennootschappen (+0,36 MEUR). De positieve variaties in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen zijn voornamelijk het gevolg van actualisaties in de verwachte huurwaarde door de Vastgoeddeskundige. De negatieve variatie met betrekking tot het resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen vloeit voort uit de verkoop van de Nederlandse portefeuille.

Het **financieel resultaat** bedraagt -4,14 MEUR in 2024 (t.o.v. -7,83 MEUR in 2023). De variatie in de Reële Waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten bedraagt -1,17 MEUR (t.o.v. -4,07 MEUR in 2023). De netto interestkosten bedragen 2,86 MEUR (t.o.v. 3,67 MEUR in 2023). De gemiddelde interestkost bedraagt 2,88% in 2024 en ligt in lijn met vorig jaar (2,78% in 2023).

De daling in de **belastingen** (-0,07 MEUR in 2024 t.o.v. -1,50 MEUR in 2023) is voornamelijk het resultaat van de terugname van de uitgestelde belastingvorderingen eind 2023 met het oog op de verkoop van de Nederlandse portefeuille begin 2024.

⁹ Aandelen worden *pro-rata temporis* meegerekend vanaf het moment van uitgifte. Het moment van uitgifte kan verschillen van het moment van winstdeelname.

¹⁰ IFRS NAV per aandeel = *Net Asset Value* of Nettoactiefwaarde per aandeel volgens IFRS.

¹¹ Premie/discount ten opzichte van IFRS NAV = [(Slotkoers van het aandeel op einde periode)/(IFRS NAV per aandeel op einde periode)-1].

¹² EPRA NTA per aandeel = *Net Tangible Assets* of Nettoactiefwaarde per aandeel volgens EPRA *Best Practices Recommendations*.

¹³ Premie/discount ten opzichte van EPRA NAV = [(Slotkoers van het aandeel op einde periode)/(EPRA NAV per aandeel op einde periode)-1].

Het **Netto resultaat (aandeel groep)** is gestegen van -2,46 MEUR in 2023 naar 10,93 MEUR in 2024, hetzij van -0,32 EUR per aandeel in 2023 naar 1,40 EUR per aandeel in 2024.

Na correctie voor het portefeuilleresultaat (inclusief het aandeel van joint ventures) van 5,34 MEUR en voor de variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva (-1,17 MEUR) tekent Qrf een daling op van het **EPRA resultaat** van 5,81% tot 7,23 MEUR in 2024 (ten opzichte van 7,68 MEUR in 2023). Deze daling is voornamelijk het gevolg van significante verlaging van de schuldgraad d.m.v. desinvesteringen.

Het **EPRA resultaat per aandeel** bedraagt 0,93 EUR in 2024 (t.o.v. 1,00 EUR in 2023).

De Raad van Bestuur van de Enige Bestuurder stelt een bruto dividend van 0,84 EUR per aandeel (6,55 MEUR) voor aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders. Dit weerspiegelt een uitkeringsgraad van het EPRA resultaat van 90,61%.

4.3 BALANS

Op 31 december 2024 bedraagt de **Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen** 206,98 MEUR, ten opzichte van 218,36 MEUR op 31 december 2023, een daling van 11,38 MEUR of 5,21%:

- » de impact van de schatting door de Vastgoeddeskundige op de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen bedroeg +4,15 MEUR;
- » de Reële Waarde van het herontwikkelingsproject Veldstraat, Gent steeg met 4,72 MEUR, voornamelijk omwille van de investeringen in 2024, ten opzichte van 31 december 2023;
- » doorheen 2024 werd de vastgoedportefeuille afgebouwd met de verkopen van de panden in Nederland (-20,25 MEUR);

waardoor de Reële Waarde van de portefeuille 206,98 MEUR bedraagt per 31 december 2024.

Globaal wordt de portefeuille door de Vastgoeddeskundige gewaardeerd aan een brutohuurrendement van 6,54%. De portefeuille omvat per 31 december 2024 25 panden.

Daarnaast houdt Qrf een financiële participatie aan ten belope van 12,77 MEUR in het deelgebied Ardeno in het herontwikkelde Century Center in Antwerpen.

Het **Eigen Vermogen** van de groep steeg met 3,94% van 118,90 MEUR op 31 december 2023 tot 123,59 MEUR op 31 december 2024.

De **EPRA NTA** per aandeel steeg met 4,97% van 15,09 EUR op 31 december 2023 tot 15,84 EUR op 31 december 2024. De **IFRS NAV** per aandeel steeg met 3,91% van 15,25 EUR tot 15,85 EUR over dezelfde periode.

De **Schuldgraad** is significant gedaald tot 43,60% op 31 december 2024 (ten opzichte van 52,19% op 31 december 2023).

4.4 FINANCIERINGSSTRUCTUUR

Op 31 december 2024 heeft Qrf 88,25 MEUR financiële schulden¹⁴ die bestaan uit:

» bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van 82,25 MEUR. De opgenomen bilaterale kredietlijnen zijn afgesloten met 7 verschillende financiële instellingen met goed gespreide vervaldagen tussen 2025 en 2030. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van deze opgenomen kredietlijnen bedraagt 2,0 jaar;

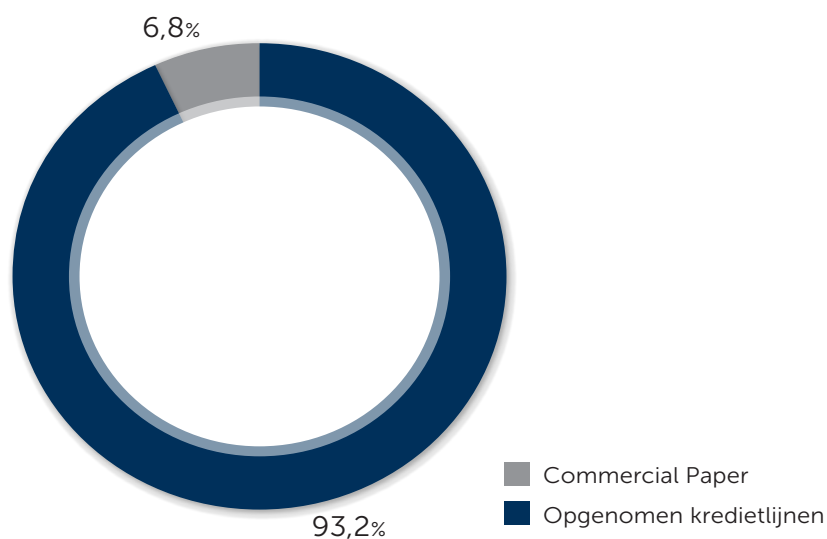
» Commercial Paper (thesauriebewijzen) voor een bedrag van 6,00 MEUR. Het volledige bedrag aan uitstaande korte termijn thesauriebewijzen wordt gedekt door beschikbare langetermijnkredietlijnen (back-up lines).

Qrf beschikt op 31 december 2024 over 129 MEUR kredietlijnen, waarvan 1 kredietlijn van 10 MEUR uitsluitend dient ter dekking van het uitgegeven Commercial Paper. Het niet-opgenomen gedeelte van de beschikbare kredietlijnen bedraagt 40,75 MEUR op 31 december 2024.

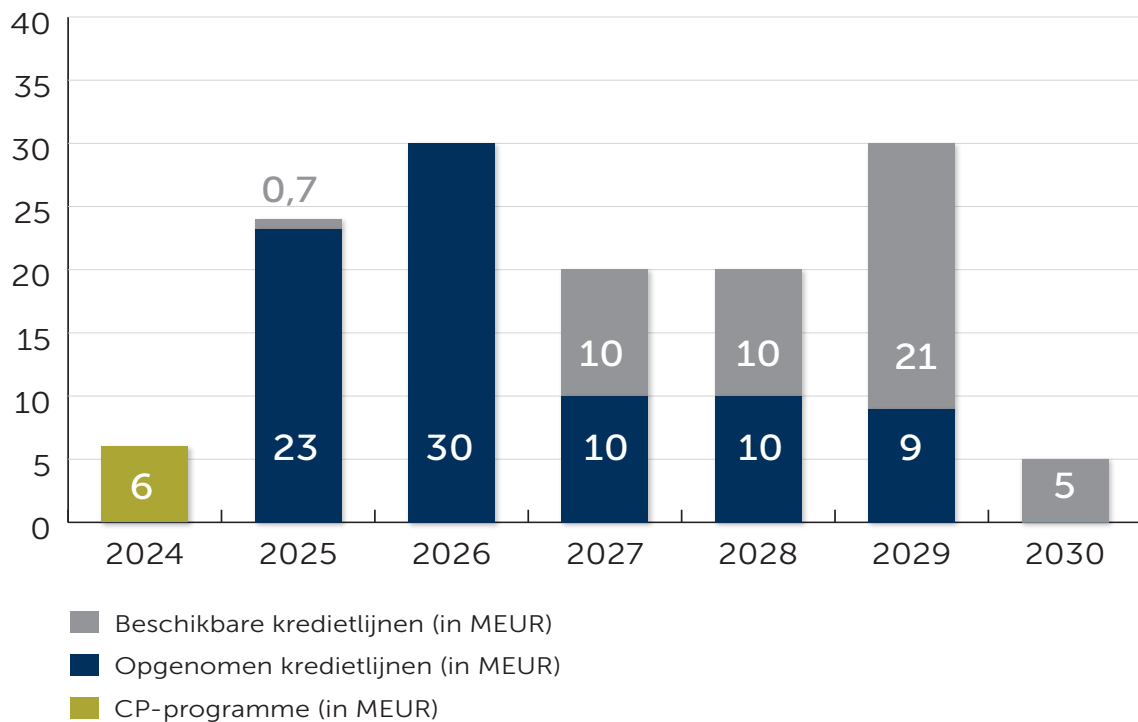
Gedurende 2024 zijn 3 kredietlijnen komen te vervallen voor een totaal bedrag van 30 MEUR, waarbij de Vennootschap beslist heeft deze niet te verlengen als gevolg van de sterk afgebouwde financiële schulden. De Vennootschap blijft de kredietbehoefte continu monitoren en kan beroep doen op haar sterke relaties met de financiële instellingen indien er nieuwe kredietlijnen nodig zouden zijn.

De Gemiddelde Financieringskost bedraagt 2,88% in 2024 en ligt in lijn met vorig jaar (2,78% in 2023).

Op 31 december 2024 is de samenstelling van de financiële schulden als volgt:



¹⁴ Exclusief het gebruiksrecht op een deel van het pand in de Korenmarkt, Gent zoals bepaald in IFRS 16.



Op 31 december 2024 bestaan de financiële schulden (totaal van opgenomen kredietlijnen en uitstaande thesauriebewijzen) voor 96,3% uit schulden met een vaste rentevoet, onder meer door gebruik te maken van Interest Rate Swaps als indekkingsinstrument.

De totale waarde van de indekkingen op afsluitdatum was positief voor een bedrag van 57 KEUR, een daling ten opzicht van de positie op 31 december 2023 (1,23 MEUR), onder meer als gevolg van het aflopen van indekkingsinstrumenten in 2024 ten belope van 20,00 MEUR en een verlaging in de renteverwachting op 31 december 2024. Het Uitvoerend Management van Qrf wijst erop dat zij via een actieve indekkingsstrategie de Vennootschap maximaal wenst te beschermen tegen een eventuele renteschommelingen. In 2024 werd hiervoor één nieuwe forward indekking contract afgesloten voor een totaal bedrag van 10 MEUR.

5 Vooruitzichten

Qrf zal aan de Algemene Vergadering een brutodividend voorstellen van 0,84 EUR per aandeel en behoudt haar middellangetermijndividendbeleid van minstens 0,84 EUR per aandeel voor 2025.

6 Financiële kalender

	Datum
Publicatie kwartaalupdate Q1	24/04/2025
Algemene Vergadering van aandeelhouders	20/05/2025
Dividend (ex date)	23/05/2025
Dividend (record date)	26/05/2025
Dividend (payment date)	27/05/2025
Publicatie halfjaarresultaten en halfjaarverslag	28/08/2025
Publicatie kwartaalupdate Q3	23/10/2025

Alle publicaties zijn gepland nabeurs.

Bijlage 1: Financieel overzicht

I. STAAT VAN HET GECONSOLIDEERDE RESULTAAT

A. GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2024	31/12/2023
(+) I. Huurinkomsten	12.490	13.962
(+) II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
(+/-) III. Met verhuur verbonden kosten	-80	202
NETTO HUURRESULTAAT	12.410	14.164
(+) IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
(+) V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.342	1.104
(-) VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandhouding op het einde van de huur	0	0
(-) VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.359	-1.165
(+/-) VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	0
VASTGOEDRESULTAAT	12.393	14.103
(-) IX. Technische kosten	-184	-193
(-) X. Commerciële kosten	-85	-60
(-) XI. Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-21	-78
(-) XII. Beheerskosten van het vastgoed	-290	-251
(-) XIII. Andere vastgoedkosten	0	0
VASTGOEDKOSTEN	-579	-582
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	11.814	13.521
(-) XIV. Algemene kosten van de Vennootschap	-2.009	-1.992
(+/-) XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	9.805	11.529
(+/-) XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-747	216
(+/-) XVII. Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
(+/-) XVIII. Variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	1.011	-9.553
(+/-) XIX. Ander portefeuilleresultaat	4.710	0
PORTEFEUILLERESULTAAT	4.973	-9.337

OPERATIONEEL RESULTAAT	14.778	2.191
(+) XX. Financiële inkomsten	78	0
(-) XXI. Netto interestkosten	-2.860	-3.667
(-) XXII. Andere financiële kosten	-191	-101
(+/-) XXIII. Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva	-1.166	-4.066
FINANCIEEL RESULTAAT	-4.138	-7.833
(+) XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en jointventures	362	4.681
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	11.001	-961
(+/-) XXV. Vennootschapsbelasting	-74	-1.495
(+/-) XXVI. Exit taks	0	0
BELASTINGEN	-74	-1.495
NETTO RESULTAAT	10.928	-2.455
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de groep	10.928	-2.455
Minderheidsbelangen	0	0
Componenten van het Netto resultaat - Aandeelhouders van de groep:		
NETTO RESULTAAT (AANDEEL GROEP)	10.928	-2.455
Resultaat op de portefeuille	-4.973	9.337
Resultaat op de portefeuille in het aandeel van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	109	-4.681
Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva	1.166	4.066
Resultaat op de realisatie van aandelen in vastgoedvennootschappen	0	0
Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	0	1.409
EPRA RESULTAAT*	7.230	7.676

*Het EPRA resultaat is het Netto resultaat (aandeel groep) met uitsluiting van het portefeuilleresultaat, de variaties in de Reële Waarde van de niet effectieve rente-indekkingen en EPRA Wijzigingen met betrekking tot uitgestelde belastingen

B. STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME)

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR

	31/12/2024	31/12/2023
I. NETTO RESULTAAT	10.928	-2.455
II. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (RECYCLEERBAAR IN WINST- EN VERLIESREKENING)	0	0
(+/-) B. Variaties in het effectieve deel van de Reële Waarde van toegelaten afdekkinginstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
GLOBAAL RESULTAAT	10.928	-2.455
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de groep	10.928	-2.455
Minderheidsbelangen	0	0

II. RESULTAAT PER AANDEEL

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2024	31/12/2023
Aantal gewone aandelen in omloop op einde van het boekjaar	7.798.886	7.798.886
Gewogen gemiddeld aantal aandelen gedurende het boekjaar	7.798.886	7.704.136
NETTO RESULTAAT PER GEWOON AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)	1,40	-0,32
VERWATERD NETTO RESULTAAT PER AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)	1,40	-0,32

III. GECONSOLIDEERDE BALANS

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2024	31/12/2023
ACTIVA		
I. VASTE ACTIVA	221.387	243.971
B Immateriële vaste activa	13	3
C Vastgoedbeleggingen	206.985	218.356
D Andere materiële vaste activa	428	18
E Financiële vaste activa	1.188	2.352
H Uitgestelde belastingen - activa	0	0
I Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	12.773	23.242
II. VLOTTENDE ACTIVA	2.519	8.722
A Activa bestemd voor verkoop	0	6.050
B Financiële vlottende activa	84	391
D Handelsvorderingen	1.618	1.273
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	181	165
F Kas en kasequivalenten	442	473
G Overlopende rekeningen - activa	193	369
TOTAAL ACTIVA	223.906	252.694
PASSIVA		
EIGEN VERMOGEN	123.587	118.899
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	123.587	118.899
A Kapitaal	7.343	7.343
a. Geplaatst kapitaal	7.799	7.799
b. Kosten kapitaalverhoging	-456	-456
B Uitgiftepremies	155.933	155.933
C Reserves	-50.616	-41.921
D Nettoresultaat van het boekjaar	10.928	-2.455
II. Minderheidsbelangen	0	0
VERPLICHTINGEN	100.318	133.795
I. Langlopende verplichtingen	65.372	108.227
B Langlopende financiële schulden	64.044	107.126
a. Kredietinstellingen	58.964	102.188
b. Financiële leasing	5.080	4.937
C Andere langlopende financiële verplichtingen	1.141	958
E Andere langlopende verplichtingen	187	143
F Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0
II. Kortlopende verplichtingen	34.947	25.568
B Kortlopende financiële schulden	29.636	21.387
a. Kredietinstellingen	29.250	21.000
b. Financiële leasing	386	387
C Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.991	2.064
a. Exit taks	0	0
b. Andere	2.991	2.064
E Andere kortlopende verplichtingen	208	65
F Overlopende rekeningen	2.112	2.051
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	223.906	252.694

IV. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2024	31/12/2023
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN PERIODE	473	1.728
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	9.966	11.186
Netto resultaat	10.928	-2.455
Niet-betaalde Interesten en bankkosten	-103	160
Betaalde Interesten	2.835	3.648
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen	-3.885	10.066
- Afschrijvingen op gekapitaliseerde financieringskosten	25	9
- Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	37	27
- Variaties in de uitgestelde belastingvorderingen en schulden	0	1.409
- Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	723	-216
- Terugname van waardeverminderingen op handelsvorderingen	145	-202
- Variatie in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-1.011	9.554
- Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva	1.146	4.066
- Voorzieningen op LTI plan	165	101
- Meerwaarden gerealiseerd op verkoop van deelneming in joint venture	-4.741	0
- Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-374	-4.681
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:	191	-233
Beweging van activa:	-329	30
- Handelsvorderingen	-490	97
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	-16	41
- Overlopende rekeningen	176	-108
Beweging van verplichtingen:	521	-263
- Andere langlopende verplichtingen	-146	-25
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	388	-46
- Andere kortlopende verplichtingen (incl belastingsschulden)	115	3
- Overlopende rekeningen	164	-194
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	34.077	7.003
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	-394	0
Financieringen aan joint ventures	533	0
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	-7.223	-6.205
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	25.577	13.208
Opbrengsten uit de verkoop van deelneming in joint ventures	10.725	0
Kapitaalvermindering bij deelneming in joint ventures	4.860	0
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-44.074	-19.444
Terugbetaling van leningen	-89.500	-83.020
Opname van nieuwe leningen	54.500	71.250
Kosten Kapitaalverhoging	0	-18
Interestbetalingen op leningen	-2.835	-3.648
Betaling van dividenden	-6.240	-4.008
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE PERIODE	442	473