



Quares Residential Investment

Uw antwoord op de ontplofte huurmarkt

Finance Avenue

16 november 2024

Spreker



ROMEO MERCKEN

Quares Investment - CEO

- Handelsingenieur KUL & Louvain School of Management
- Master in Real Estate Antwerp Management School
- Chartered Financial Analyst (CFA)
- 2015 - 2020: Deloitte M&A
- 2020-...: Quares Investment
 - Groei en exit Quares Student Housing
 - Oprichting Quares Residential Investment

Timeline

10u45: Intro & markcondities

10u55: Impact huurmarkt

11u05: Ons antwoord - **Quares Residential Investment**

11u15: Voorzien einde



Impérial - Tour & Taxis



QUARES
RESIDENTIAL
INVESTMENT

QUARES: MULTIDISCIPLINAIRE VASTGOEDDIENSTVERLENER



INVESTMENT SERVICES

- EIGEN INVESTERINGSPORTEFEUILLES



PROPERTY SERVICES

- PROPERTY MANAGEMENT
- FACILITY MANAGEMENT
- BUSINESS PARK MANAGEMENT
- SUSTAINABILITY MANAGEMENT
- DESIGN & BUILD



IMMO SERVICES

- MAKELAARDIJ
- VASTGOEDADVIES VOOR PROJECTONTWIKKELAARS

Veranderende marktcondities

HOGE INFLATIE &
STIJGENDE
INTERESTEN

DALING
VASTGOEDTRANSACTIES

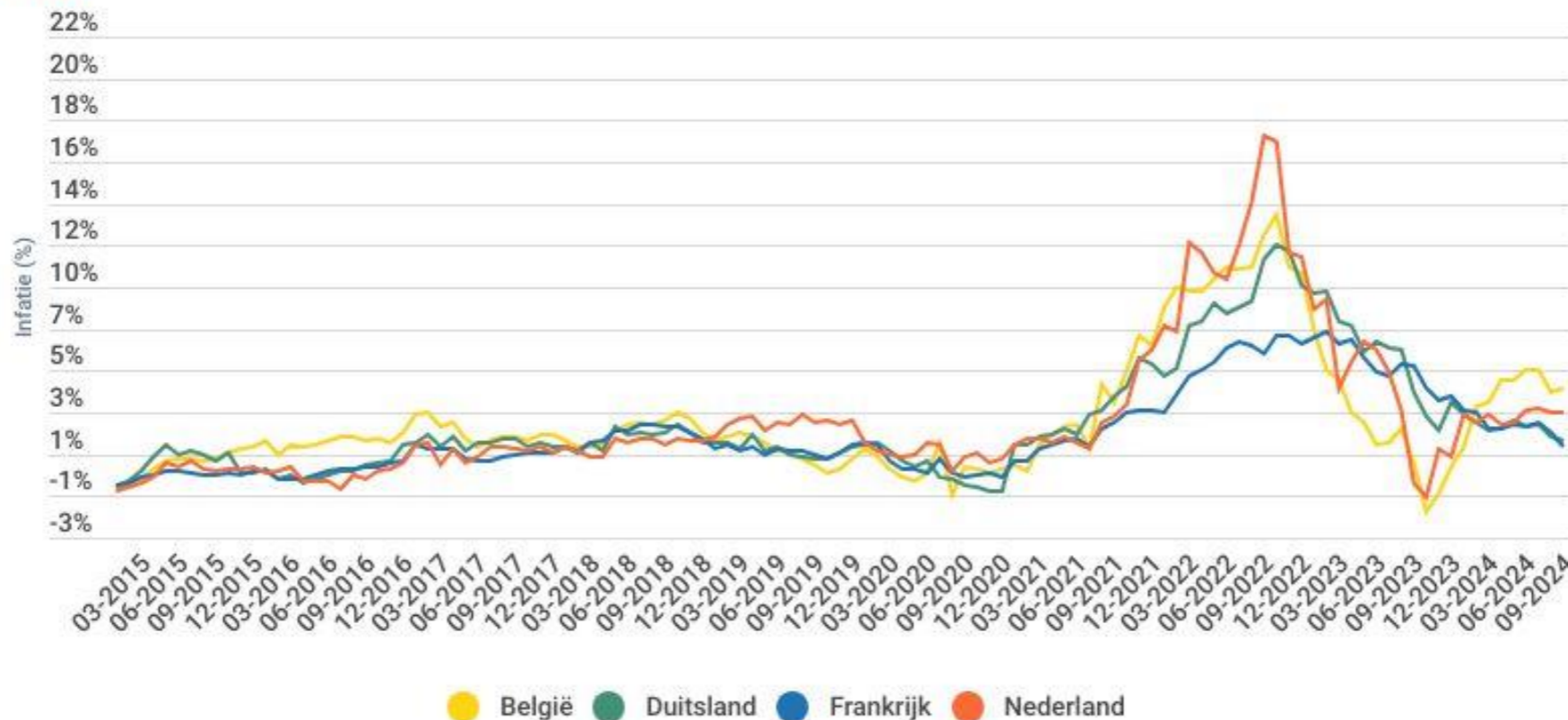
IMPACT ESG

VERANDERENDE
DEMOGRAFIE
EN DRUK OP DE
HUURMARKT

Veranderingen in de investeringsmarkt

Geharmoniseerde consumptieprijnsindex

HICP

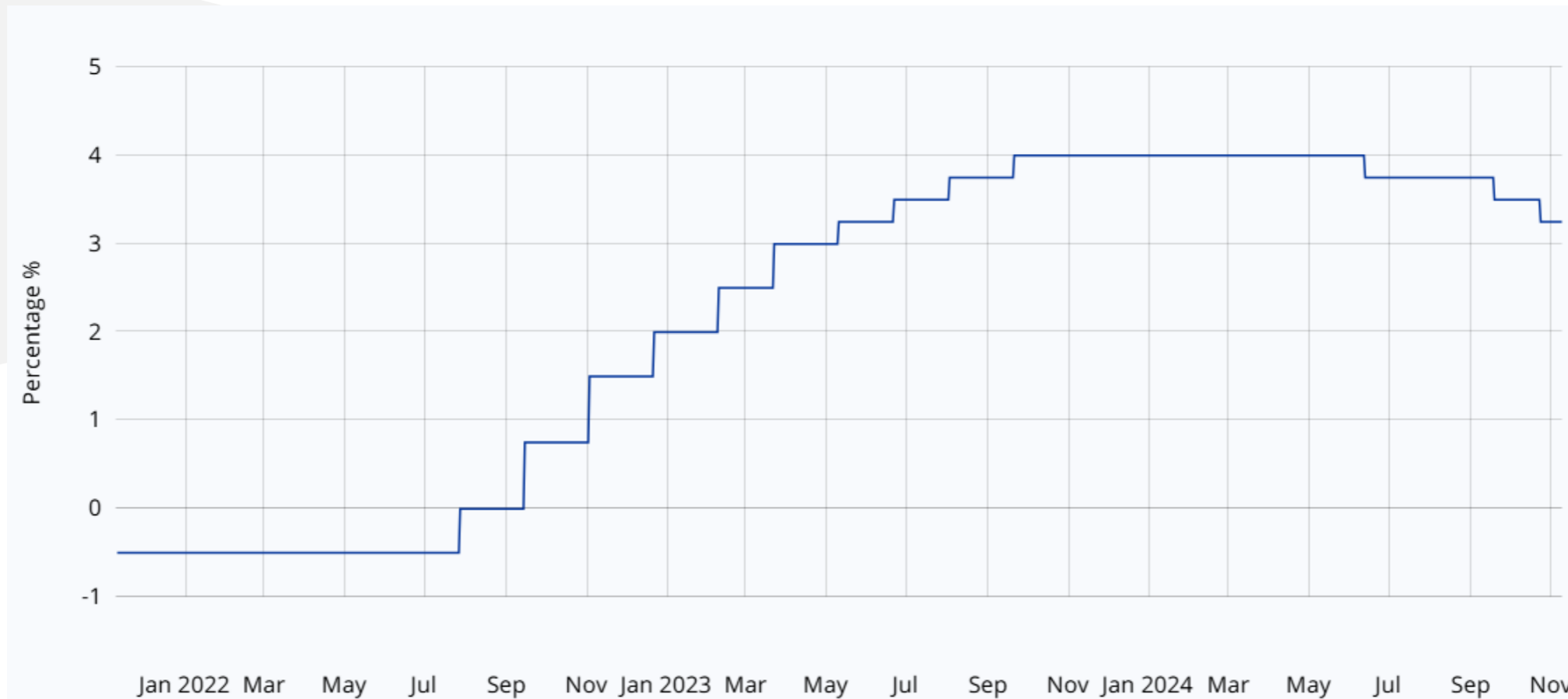


[Download data](#)

Bron: Statbel

Veranderingen in de investeringsmarkt

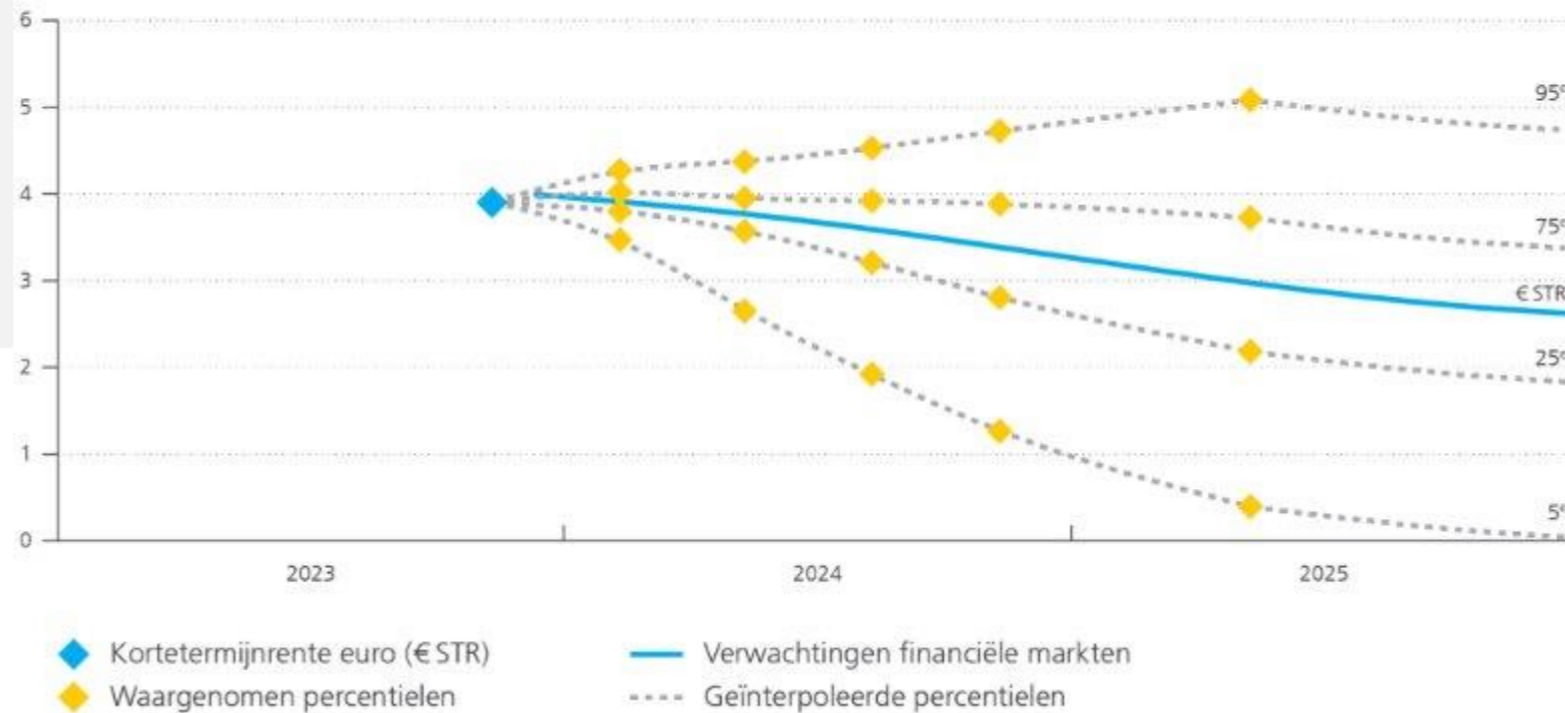
ECB deposit rate: 3,50%



Bron: ECB

Veranderingen in de investeringsmarkt

Figuur 1. Renteverwachtingen van de financiële markten
(%, 10 november 2023)



Bron: NBB

Vastgoedactiviteiten

Evolutie van de woningprijzen



[Download data](#)

- Stabilisatie van de woningprijzen
- 15% minder transacties België in 2023

Vastgoedactiviteiten



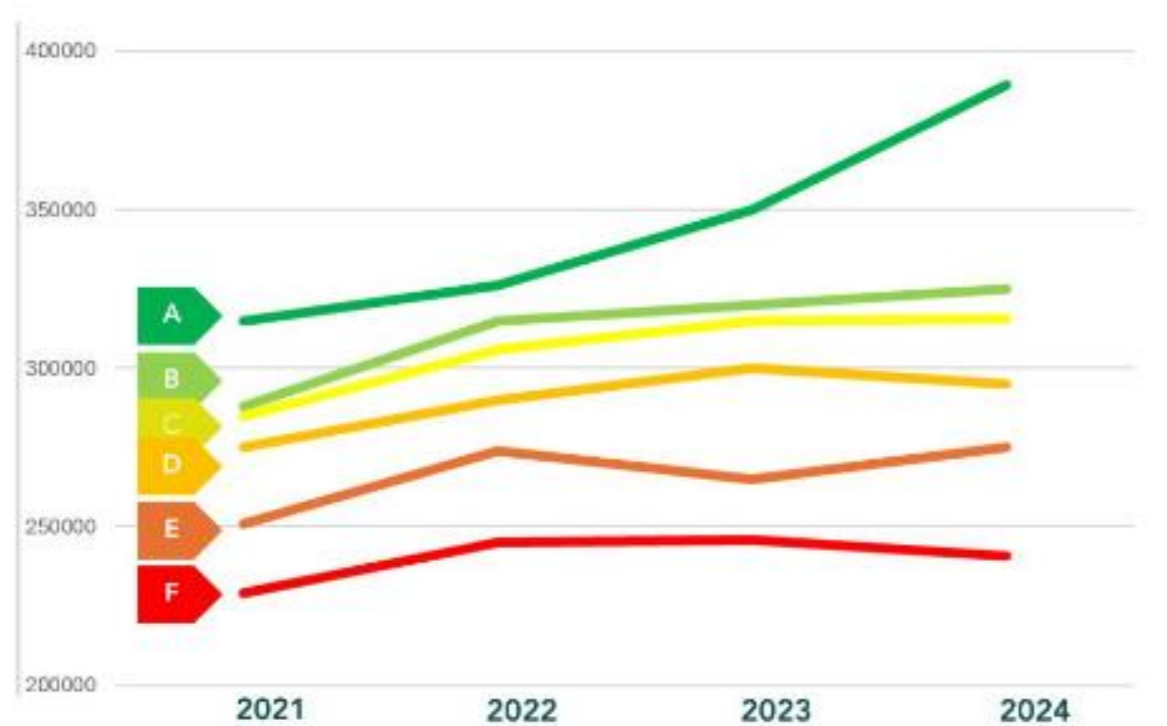
Bron: Colliers

Impact ESG



Bron: CBRE

Impact ESG



Bron: De Notaris

- Stijging waarde duurzaam vastgoed
- Impact energieverbruik
- Renovatieverplichting
- Ethisch investeren
- Kostenbesparing lange termijn
- Toekomstige reglementeringen

Impact ESG

Quares Residential Investment
525 volgers
1 mnd • Bewerkt •

Dat duurzaamheid een belangrijke impact heeft op uw vastgoedwaarde werd nog eens aangetoond door het kwartaalrapport van Zimmo: "Het EPC blijft dan ook een belangrijke impact hebben op de vastgoedprijzen. Zo stegen in Vlaanderen de vraagprijzen voor appartementen met goed EPC label A met 5%, terwijl appartementen met een slecht EPC label (E/F) meer dan 5% daalden. Het verschil in vraagprijs tussen een appartement met EPC label A en een appartement met EPC label F bedraagt nu 160.000 euro, terwijl dit eind vorig jaar nog 130.000 euro was. De kloof tussen energetisch goede en slechte panden wordt dus groter."

Bij Quares Residential Investment investeren we in duurzaam residentieel vastgoed. Deze woningen zijn toegankelijk voor een breed publiek in de Belgische huurmarkt.

Meer weten over Quares Residential Investment <https://lnkd.in/eYeNEj2e>

#woningmarkt #duurzaaminvesteren #quaresresidentialinvestment #duurzaamheid #investereninvastgoed

Vershil in vraagprijs tussen appartementen met EPC A en EPC F stijgt in Vlaanderen tot 160.000 euro.
zimmo.be

Quares Residential Investment
525 volgers
2 w •

Uit recente cijfers van [Notaris.be](https://www.notaris.be) blijkt nogmaals dat energie-efficiëntie een cruciale rol speelt in de vastgoedmarkt. Woningen met een uitstekende EPC-score stijgen aanzienlijk sneller in waarde. In de afgelopen vier jaar zijn A-label woningen bijna 25% gestegen, van € 315.000 in 2021 naar bijna € 390.000 nu. Dit toont aan dat kopers bereid zijn meer te betalen voor energiezuinige woningen door lagere energiekosten en langetermijnvoordelen. A-label woningen stijgen zelfs dubbel zo snel in waarde als B-label woningen, terwijl F-label woningen slechts 5% stegen en vorig jaar zelfs licht daalden.

Met andere woorden: investeren in duurzaamheid loont! Bij [Quares Residential Investment](#) investeren we in duurzaam residentieel vastgoed met een energieprestatiecoëfficiënt (#EPC) van minder dan 65 kWh/m²/jaar, waarbij we streven naar de hoogste EPC-klasse A. Deze woningen zijn toegankelijk voor een breed publiek in de Belgische huurmarkt en een uitstekende investering op lange termijn.

Meer weten over Quares Residential Investment www.qrinvest.be

Lees hier meer over dit onderwerp: <https://lnkd.in/eWCeGCit>

#Vastgoed #Duurzaamheid #EnergieLabel #QuaresResidentialInvestment #Vastgoedmarkt

EVOLUTIE GEMIDDELTE PRIJS VOOR EEN WONING

EPC Label	2021	2022	2023	2024
A	~315,000	~330,000	~350,000	~390,000
B	~280,000	~290,000	~300,000	~320,000
C	~260,000	~270,000	~280,000	~290,000
D	~240,000	~250,000	~260,000	~270,000
E	~230,000	~240,000	~240,000	~240,000
F	~220,000	~230,000	~230,000	~220,000

Bron: [Notaris.be](https://www.notaris.be)

QUARES
RESIDENTIAL
INVESTMENT

Impact huurmarkt

VERANDERING
DEMOGRAFIE

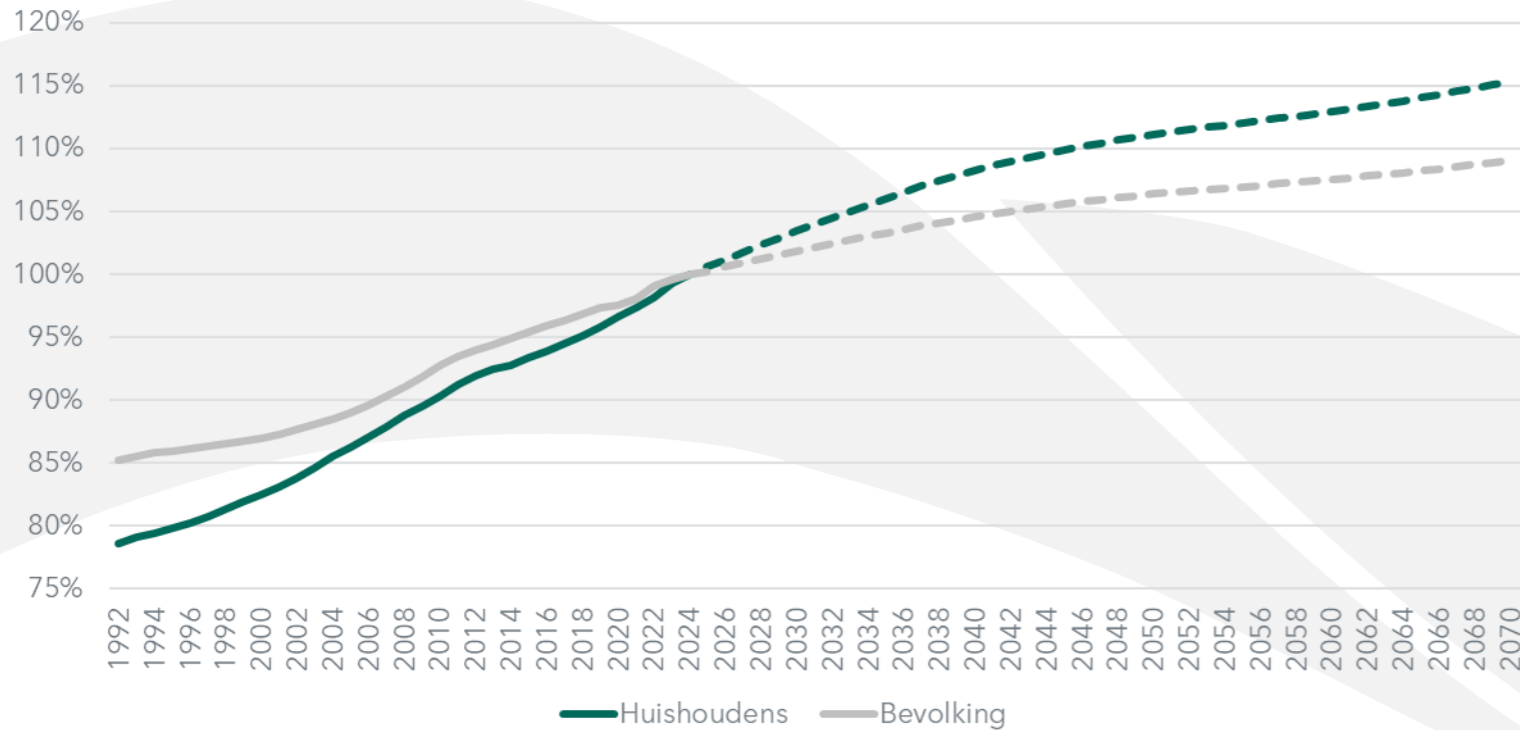
BELANG HUURDER

STIJGING
HUURPRIJZEN

ONTBREKEND
(KWALITATIEF)
AANBOD

Verandering demografie

België

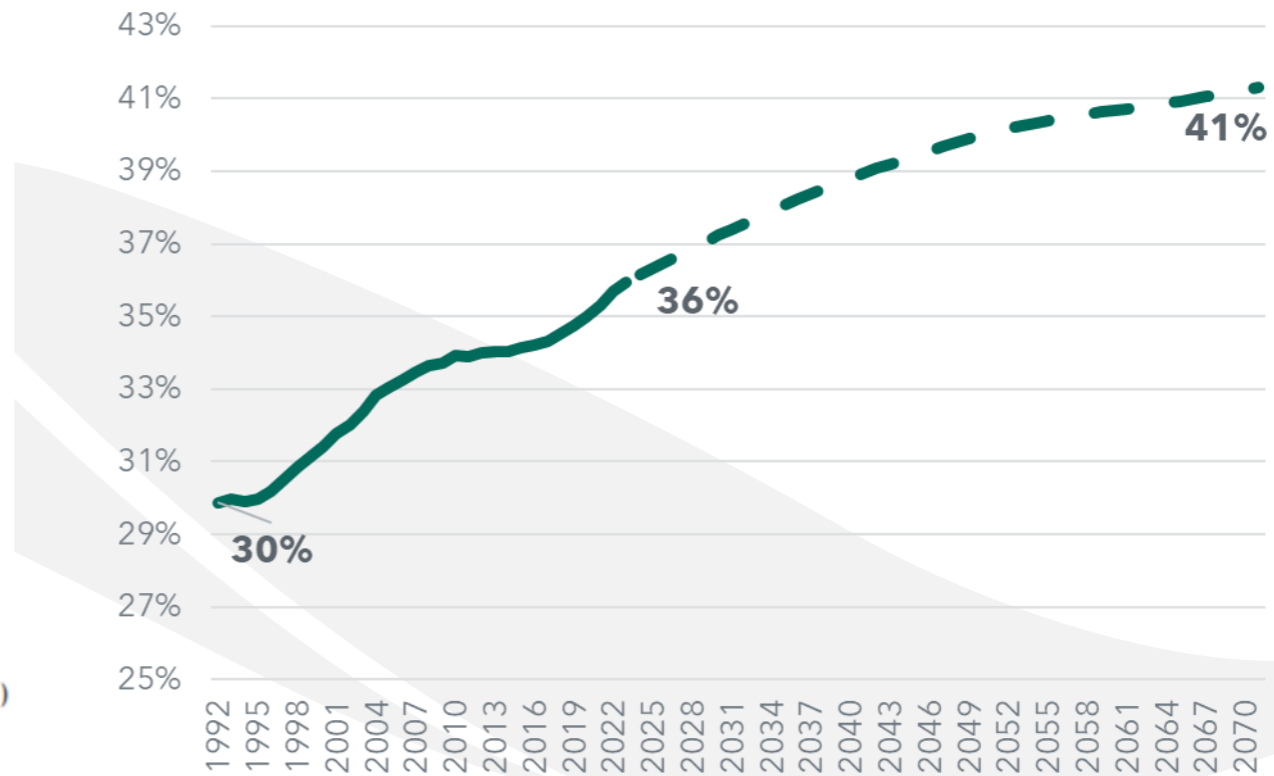
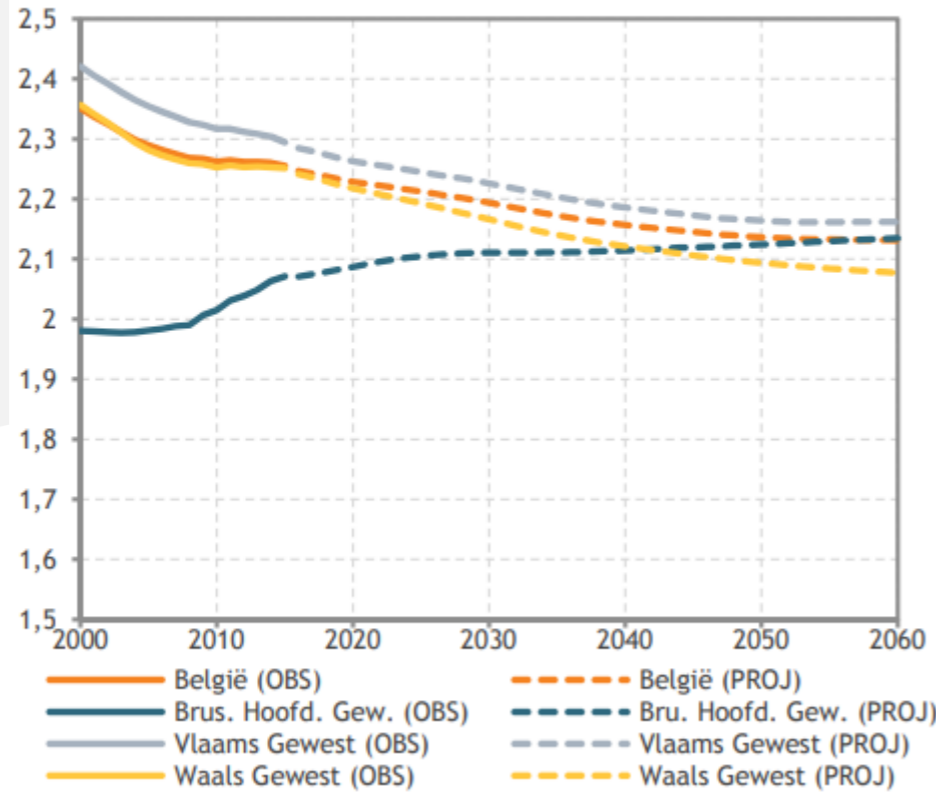


Bron: Federaal Planbureau

- Aantal huishoudens stijgt sneller dan de bevolking
- Sterke groei tegen 2060 naar kleinere huishoudens

Verandering demografie

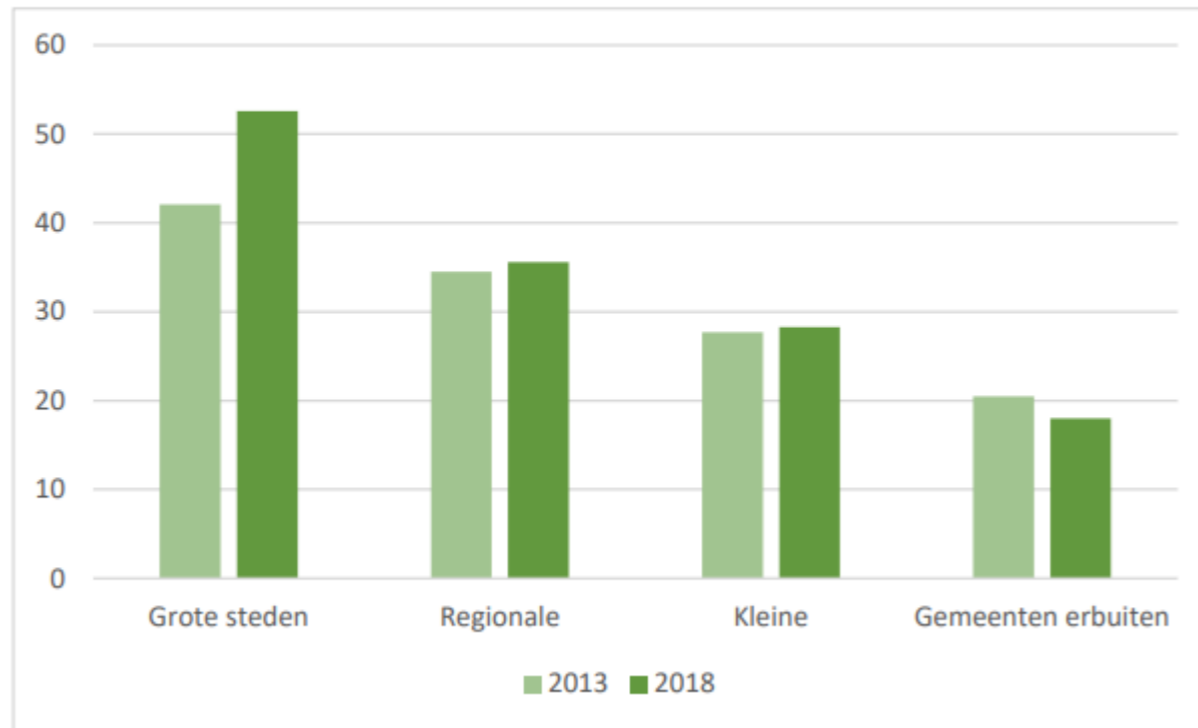
Figuur 26 Evolutie van de gemiddelde huishoudensgrootte in België en in de drie gewesten



Bron: Federaal Planbureau

Belang huurder

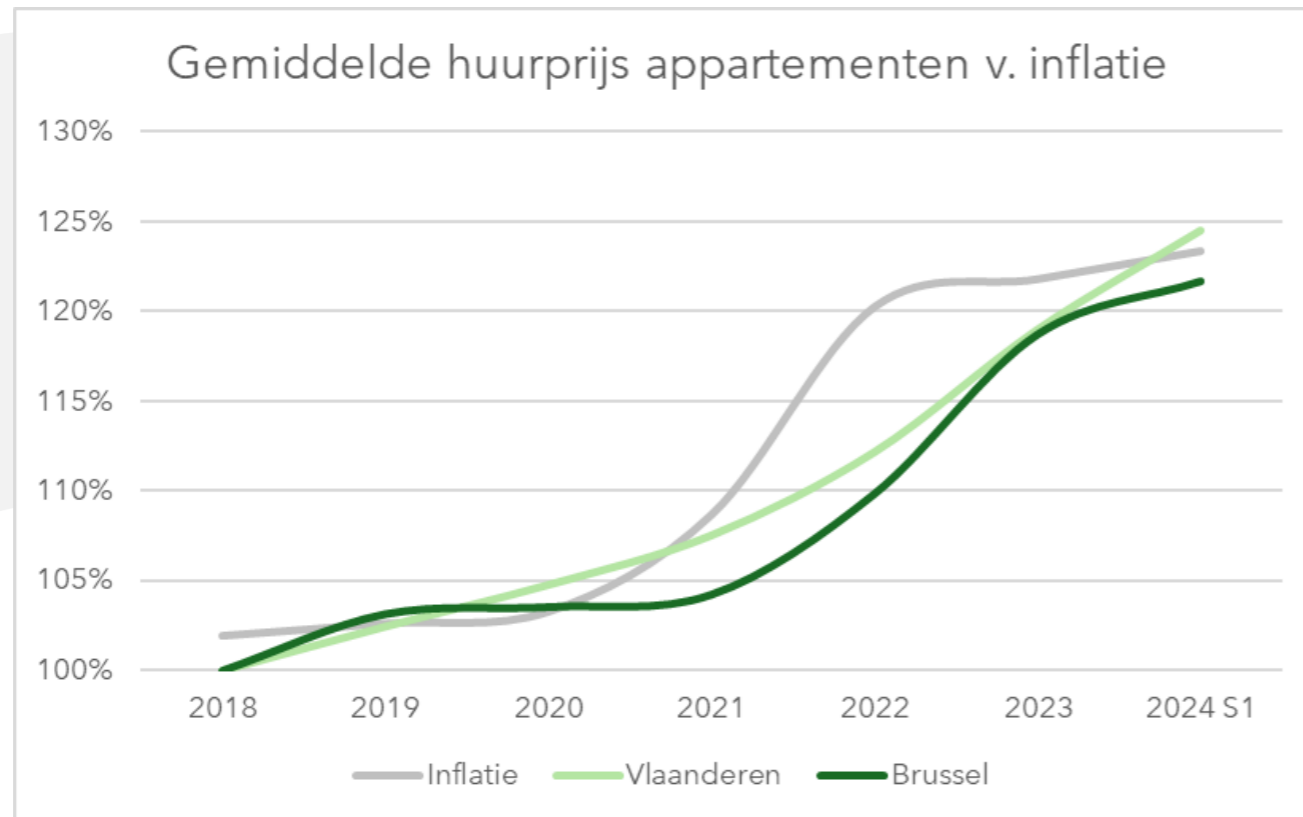
Figuur 8 Evolutie van het aandeel huurders naar type van gemeenten, in %, Vlaams Gewest, 2013-2018



Bron: Steunpunt Wonen, Vlaanderen

- Laatste grote meting 2018 - 70% eigenaar
- Groot aandeel huurders in de grote steden
- Stijging huurders door betaalbaarheid
- Aantal sociale huurders stijgt (176.000 mensen op de wachtlijst)

Stijging huurprijzen



Bron: CIB en Statbel

- Gemiddelde huurprijs in Vlaanderen 859 euro: stijging 3,1%
- Gemiddelde huurprijs in Brussel 1.235 euro: stijging 2,5%

Ontbrekend (kwalitatief) aanbod

'Budget van 1.000 euro maar al dertien keer afgewezen': waarom huurders maar moeilijk een woning vinden

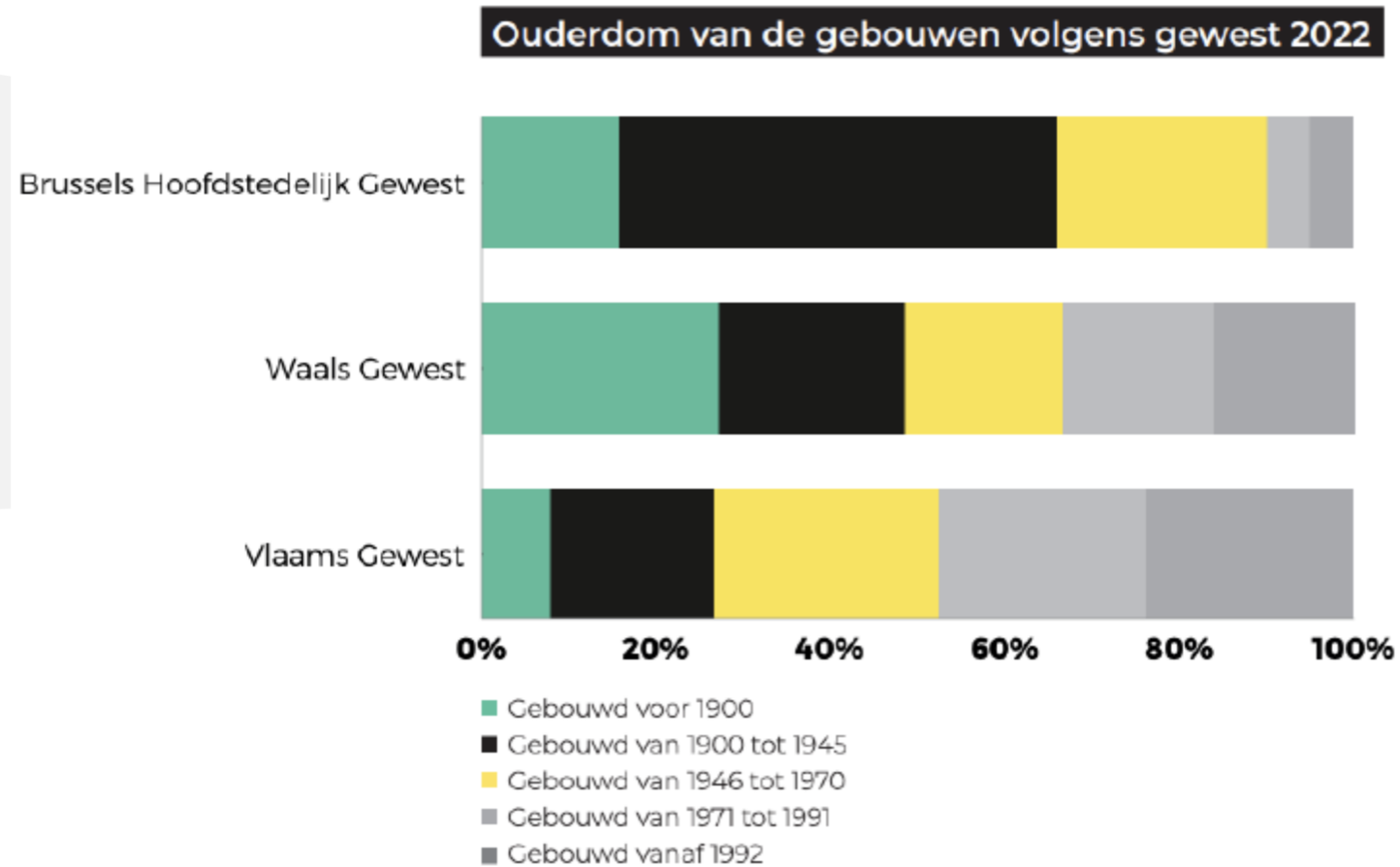
Bijna derde minder huurcontracten afgesloten in één jaar

Alleenstaande huurders en kopers in steden ervaren meeste problemen met betaalbaar wonen

Huurprijzen in Vlaanderen kennen ongeziene stijging

Vastgoed- en bouwsector waarschuwt voor ongeziene woningcrisis: "Betaalbaar wonen binnenkort onmogelijk"

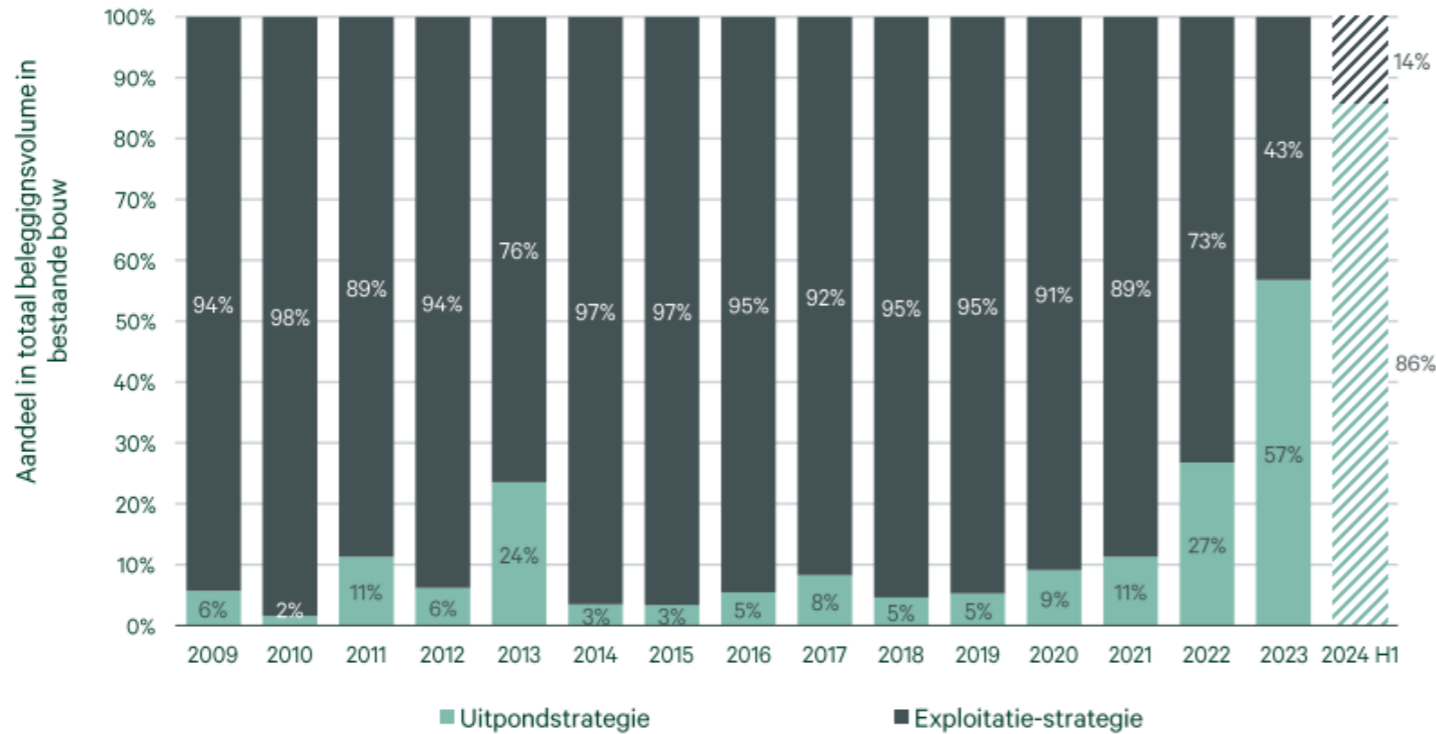
Ontbrekend (kwalitatief) aanbod



Bron: Statbel

Ontbrekend (kwalitatief) aanbod

Investerings bestaande woningen, uitgesplitst naar beleggingsstrategie (2009-2024 H1)



Bron CBRE Research

Bron: CBRE

- Verschuiving van exploitatiemarkt naar uitpondmarkt in Nederland
- Impact strengere regelgeving en hogere belastingdruk

Quares Residential Investment

QRI PROJECT EDWARDSHOF VOLLEDIG
VERHUURD BINNEN 14 DAGEN!

Project Auweghem volledig verhuurd in
2 weken tijd!

Nieuwe acquisitie Imperial volledig
verhuurd in 14 dagen!

Acquisitiepolitiek

- (Ver)Nieuwbouw
- Studio's en 1-2 slp appartementen
- Duurzame projecten: < 65kWh/m² (EPC A)
- Economisch aantrekkelijk en goede bereikbaarheid
- Beheer en verhuur door Quares



ESG-ambities

ENVIRONMENT

- Maximaal 10% van de panden mogen verwarmd worden op gas
- Minstens 90% van de appartementen hebben een energieverbruik van lager dan 65 kWh/m²/jaar

SOCIAL

- Betaalbaar wonen: 10% van de appartementen worden aangeboden aan een huur die 10% lager is dan lokale markthuur
- Kijken naar nieuwe woonvormen: geconventioneerd wonen



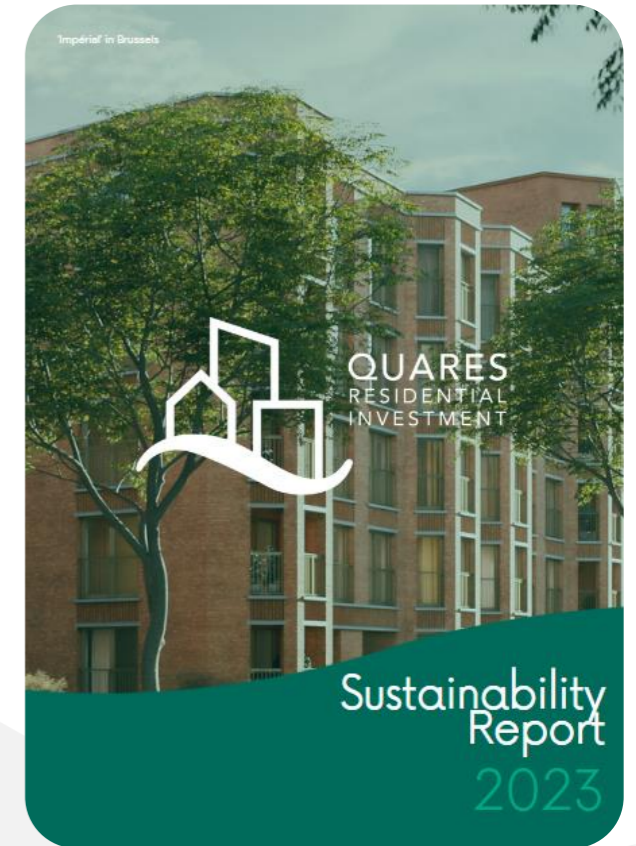
ESG-ambities

GOVERNANCE

- Halfjaarlijkse rapportage
- Halfjaarlijkse waardering door een onafhankelijke taxateur



- Jaarlijks audit van Quares Residential Investment BV



Meerwaarde voor onze huurders

- Kwalitatieve appartementen
- Aantrekkelijke locaties (15' stad)
- In-house beheer
- Duurzaamheid gunstig voor energiekosten
- Energie raamcontracten afgesloten door Quares
- Slim meten
- Extra diensten (We Wash)



Portfolio QRI

Mechelen

**100%
bezetting**



AUWEGHEM

- 13 2-slp appartementen
- Energieverbruik: E-peil 30
- Huur: € 185.000/jaar
- Operationeel sinds juli 2023

Mortsel

**100%
bezetting**



EDWARDSHOF

- 10 studio's en 3 1-slp appartementen
- Energieverbruik: E-peil 20
- Huur: € 120.000/jaar
- Operationeel sinds december 2022

Brussel

 colonies
A PLACE TO BE

**100%
bezetting**



REGENT 55

- 6 studio's en 11 1&2- slp appartementen
- Energieverbruik: <100kWh/m²
- Huur: € 275.000/jaar
- Operationeel sinds september 2022

Brussel

**100%
bezetting**

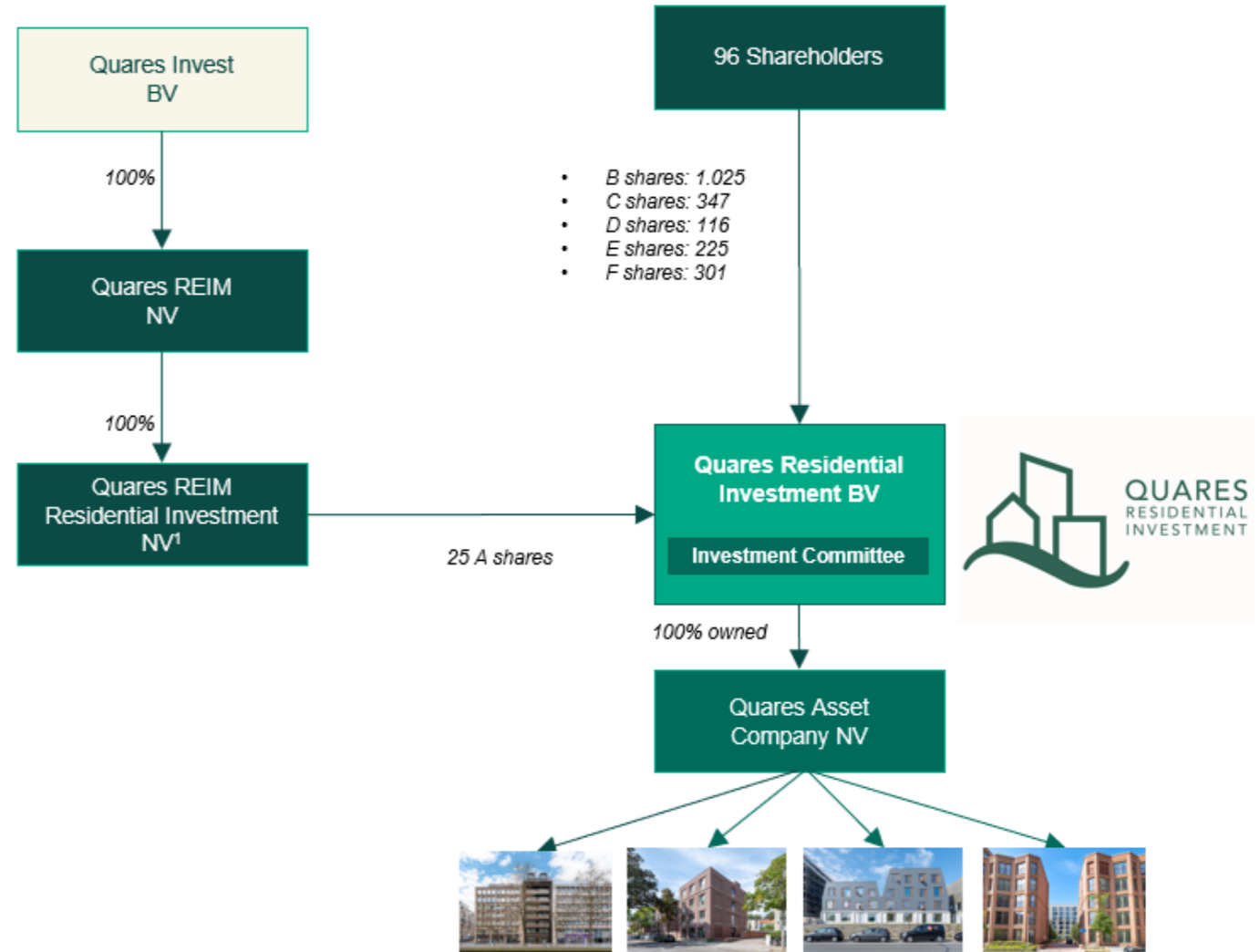


IMPERIAL

- 13 residentiële units
- Verwacht energieverbruik: tussen 30 en 50 kWh/m²/jaar
- Huur: € 250.000/jaar
- Operationeel sinds November 2024

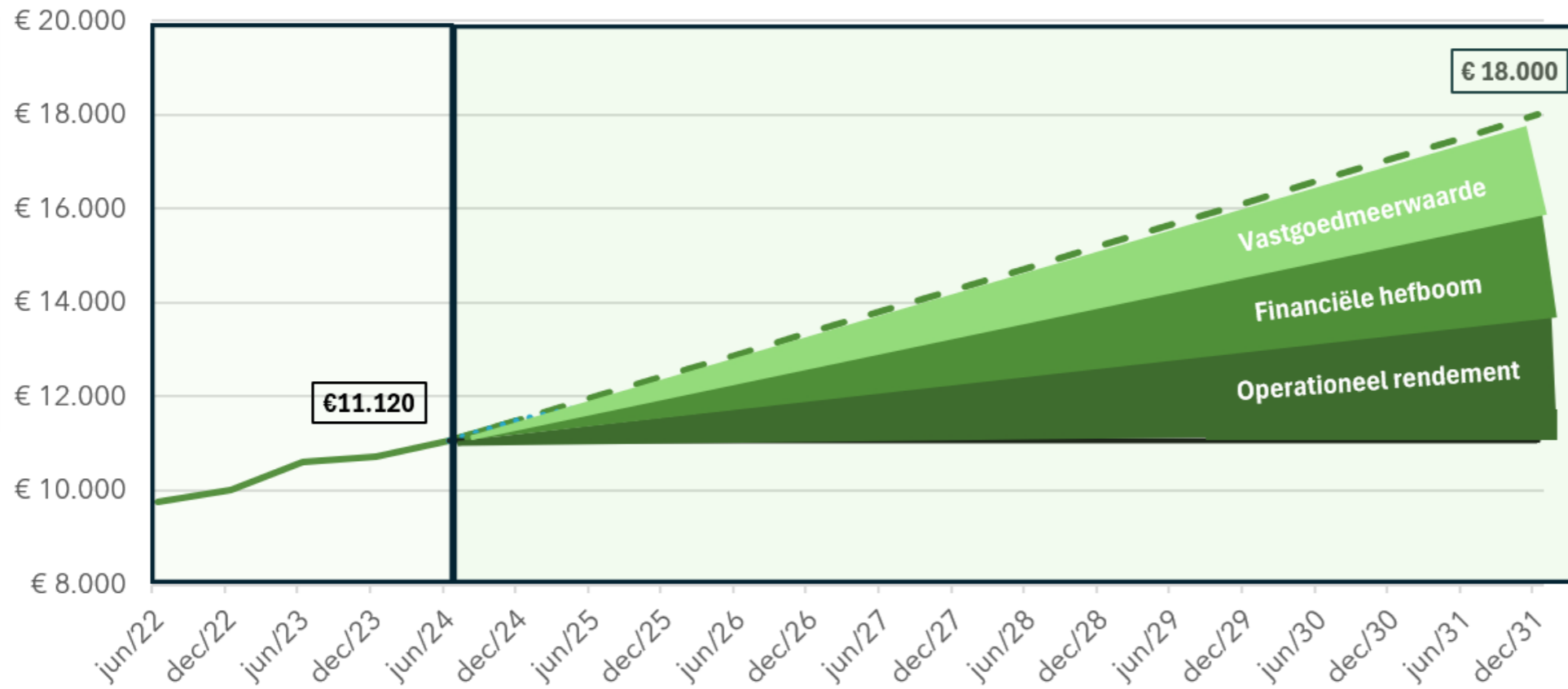
U investeert in...

- Aandelen
- Investeringshorizon: 7 jaar (2031)
- **Beoogde IRR: 7%**
- Kapitalisatie, dus geen dividend
- Participeren vanaf €100.000
- Kapitaal van € 20,7m



U investeert in...

Net Asset Value evolutie



- 9 F-aandelen: €100.080
- 2031: €162.000
- Meerwaarde: €61.920

Wat betekent dit voor u?

- Risicospreiding
 - 900 units gespreid over België
- Volledige ontzorging
 - Alle diensten in-house
- Fiscaliteit
 - Rendement door meerwaarde aandelen
- Investeringshorizon 2031
 - Illiquide investering
- Niet beursgenoteerd
 - Niet onderhevig aan externe factoren



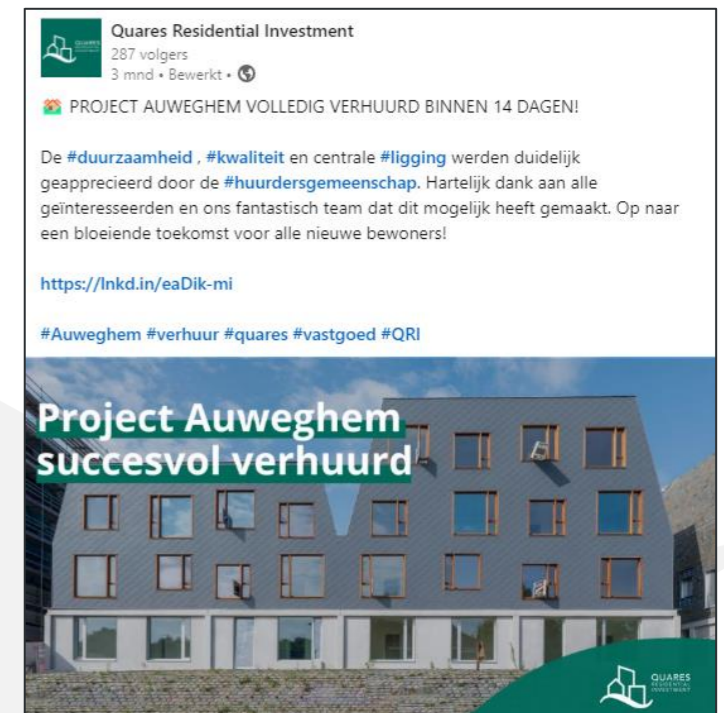
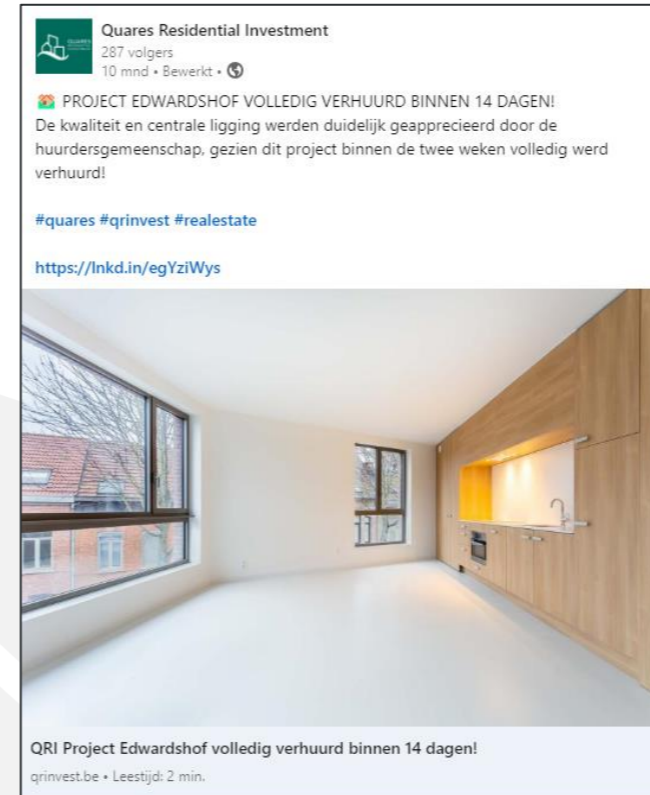
Risico's

NIET:

- Ontwikkelingsrisico
- Bouwrisico

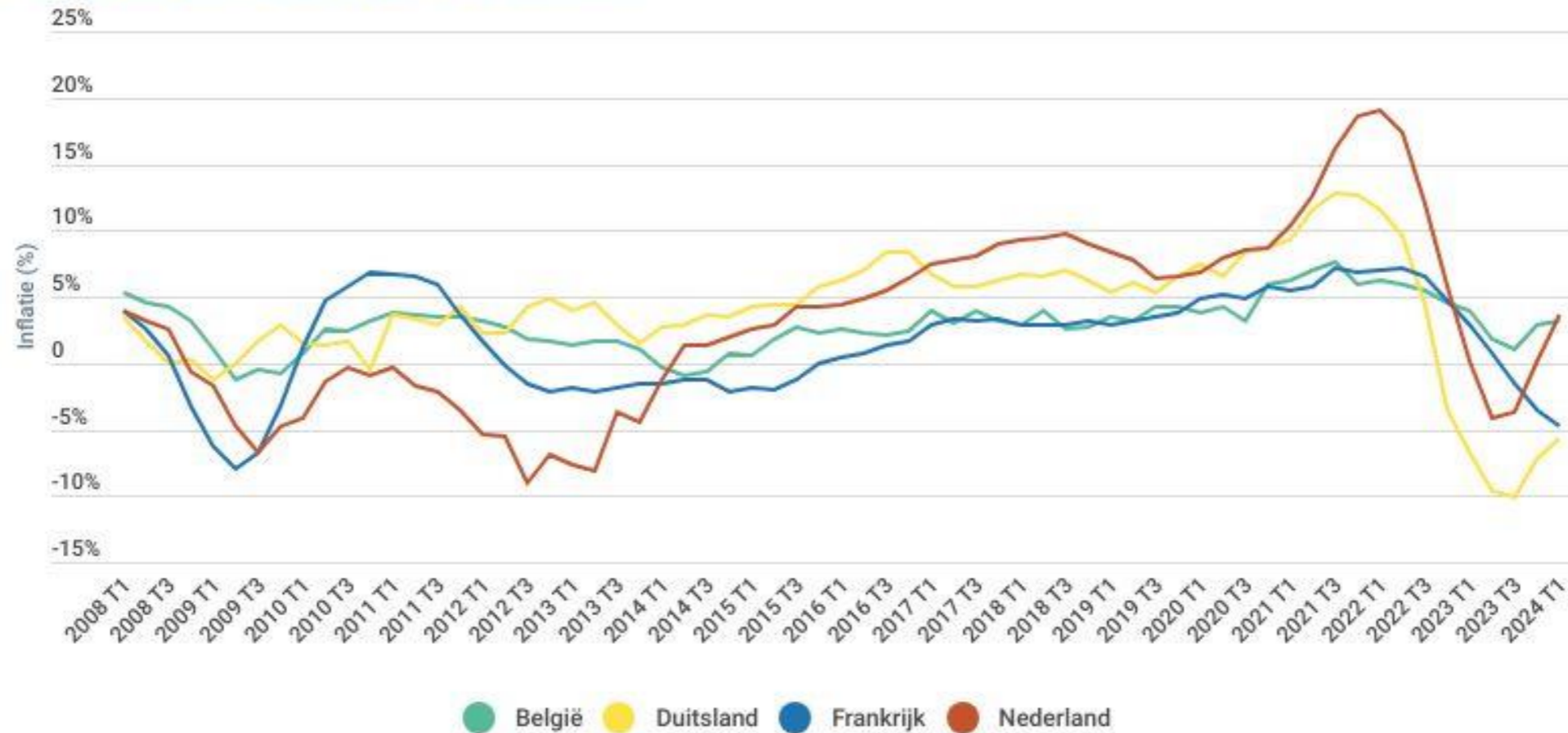
WEL:

- Leegstandrisico
 - Tekort aan kwalitatief huuraanbod
 - 100% bezetting
- Waarderingsrisico
 - Stabiele markt in België
 - Lange termijn investering



Risico's

Vergelijking tussen België en de buurlanden



[Download data](#)

Track record



Bene Real Estate

- België & Nederland
- Kantoren & logistiek
- Waarde vastgoed: €50.000.000
- Afgerond in 2008
- Brutorendement van >15%



Quares Retail Fund

- België
- Retail
- Waarde vastgoed: €52.000.000
- Afgerond in 2013
- Brutorendement van > 10%



Quares Retail Fund 2

- Luxemburg
- Retail
- Waarde vastgoed: €31.000.000
- Afgerond in 2020
- Brutorendement van 5%



Quares Student Housing

- België
- Residential
- Waarde vastgoed: €132.000.000
- Afgerond in 2021
- Brutorendement van >10%

BEDANKT!

Q&A

CONTACT

✉ Email

INFO@QRINVEST.BE

☎ Telefoon

+ 32 (0)3 294 50 57

📄 Kantoren

Kom langs in één van onze kantoren

Amsterdam
Antwerpen
Mechelen
Sint - Niklaas