

Premier trimestre 2020

Points clés

249,90 MEUR

La Juste Valeur du portefeuille immobilier s'élève à 249,90 MEUR au 31 mars 2020. La juste valeur a légèrement diminué de 0,67% par rapport au 31 décembre 2019 (251,6 MEUR)

18,22 EUR

IFRS NAV par action de 17,92 EUR et **EPRA NAV** par action de 18,22 EUR au 31 mars 2020. La valeur de l'actif reste stable par rapport au 31 décembre 2019 (respectivement 17,90 EUR et 18,19 EUR)

48,92%

Taux d'endettement de 48,92% au 31 mars 2020. Le taux d'endettement reste stable par rapport à fin 2019 (48,73%)

96,19%

Taux d'occupation de 96,19% au 31 mars 2020, en légère baisse par rapport au 31 décembre 2019 (97,32%)

1. Chiffres clés

CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

PORTEFEUILLE IMMOBILIER		31/03/2020	31/12/2019
Juste Valeur des immeubles de placement ¹	(KEUR)	249.904	251.654
Superficie brute totale	(m ²)	84.054	84.054
Loyers annuels contractuels ²	(KEUR)	14.020	14.253
Valeur locative estimée des biens vacants	(KEUR)	1.159	840
Rendement locatif brut ³		5,61%	5,66%
Taux d'occupation ⁴		96,19%	97,32%

BILAN		31/03/2020	31/12/2019
Fonds propres (hors participations minoritaires)	(KEUR)	128.174	128.032
Taux d'endettement (loi SIR) ⁵		48,92%	48,73%

CHIFFRES CLÉS PAR ACTION		31/03/2020	31/12/2019
Nombre d'actions en circulation en fin d'exercice		7.153.322	7.153.322
Cours de clôture de l'action en fin d'exercice	(EUR)	10,10	16,25
Capitalisation boursière	(KEUR)	72.248	116.241
Valeur de l'actif net IFRS par action ⁶	(EUR)	17,92	17,90
Prime/décote par rapport à la Valeur de l'actif net IFRS (fin de période)		-43,6%	-9,2%
Valeur de l'actif net EPRA par action ⁷	(EUR)	18,22	18,19
Prime/décote par rapport à la Valeur de l'actif net EPRA (fin d'exercice)		-44,6%	-10,7%

1 La Juste Valeur (Fair Value) des immeubles de placement est la valeur d'investissement déterminée par un expert immobilier indépendant, déduction faite des frais de mutation. La Juste Valeur coïncide avec la valeur comptable en IFRS.

2 Loyers annuels contractuels = les loyers de base indexés, fixés contractuellement dans les contrats de location, avant déduction des gratuités et autres avantages consentis aux locataires.

3 Rendement locatif brut = (loyers annuels contractuels) / (Juste Valeur des immeubles de placement).

4 Taux d'occupation = (loyers annuels contractuels à l'exclusion des loyers sur les immeubles en redéveloppement) / (loyers annuels contractuels augmenté de la Valeur locative estimée des biens vacants à l'exclusion des immeubles en redéveloppement).

5 Calculé suivant l'AR du 13 juillet 2014 en exécution de la Loi du 12 mai 2014 relative aux Sociétés immobilières réglementées.

6 Valeur de l'actif net IFRS par action = Net Asset Value ou valeur de l'actif net par action suivant IFRS.

7 Valeur de l'actif net EPRA par action = Net Asset Value ou valeur de l'actif net par action suivant les Best Practices Recommandations de EPRA.

2. Rapport du portefeuille immobilier

La **Juste Valeur du portefeuille immobilier** s'élève à 249,90 MEUR au 31 mars 2020 (contre 251,65 MEUR au 31 décembre 2019), dont 87,79% des immeubles appartiennent au portefeuille de base.

La diminution de la juste valeur du portefeuille immobilier d'un montant de 1,75 MEUR est le résultat d'une baisse du portefeuille immobilier belge de 1,96 MEUR ou 0,88% d'une part et d'une augmentation du portefeuille immobilier néerlandais de 0,21 MEUR ou 0,78% d'autre part.

Les **Loyers Contractuels annuels** s'élèvent à 14,02 MEUR au 31 mars 2020 (contre 14,25 MEUR au 31 décembre 2019). Comme indiqué dans le rapport annuel 2019, les loyers contractuels continueront de baisser en 2020 du fait de l'entrée en vigueur des joint ventures pour les projets de développement à Anvers et à Louvain.

Le **Rendement locatif brut** du portefeuille est de 5,61%.

Le **Taux d'occupation** du portefeuille, hors projets de redéveloppement, s'établit à 96,19% au 31 mars 2020 (contre 97,32% au 31 décembre 2019). Depuis le 1er mai, le groupe Casa loue le local vacant au 33 A. Buylstraat à Ostende, qui sera inclus dans le taux d'occupation du deuxième trimestre.

3. Bilan

Les **Fonds propres (hors intérêts minoritaires)** reste pratiquement stable à 128,74 MEUR (contre 128,03 MEUR au 31 décembre 2019).

Le **Taux d'endettement** passe de 48,73% au 31 décembre 2019 à 48,92% au 31 mars 2020 et résulte du recours aux lignes de crédit existantes pour renforcer la position de liquidité de manière proactive et prudente du fait de l'impact de la crise COVID-19 sur la trésorerie à court terme.

La société dispose également de 59 MEUR de lignes de crédit confirmées inutilisées, dont 20 MEUR pour couvrir le programme actuel de papier commercial.

Compte tenu des flux de trésorerie prévus attendus du démarrage des projets de jointventure d'une part, et de la vente d'un site à Wilrijk d'autre part, la société disposera de liquidités supplémentaires de 25,6 millions d'euros tout au long de 2020.

Par conséquent, Qrf est, à la fois du point de vue de la liquidité et de la solvabilité, suffisamment armé pour faire face à cette crise, même si elle dure longtemps. La situation actuelle souligne l'importance des actions menées depuis 2019.

La **Valeur de l'actif net IFRS par action** reste stable à 17,92 EUR au 31 mars 2020 (17,90 EUR op 31 décembre 2019), de même que la **Valeur de l'actif net EPRA par action** à 18,22 EUR (18,19 EUR au 31 décembre 2019).

4. Perspectives pour 2020

Il est encore trop tôt pour évaluer l'impact de cette crise sur le résultat 2020. La direction générale et le conseil d'administration prennent en compte différents scénarios de propagation ou de confinement de ce virus ainsi que les éventuelles mesures d'accompagnement émises par les autorités.

Le portefeuille immobilier total de Qrf comprend 116 entités immobilières réparties sur 41 sites. Sur ces 116 entités, 86 sont des emplacements loués soumis à des mesures gouvernementales en Belgique ou aux Pays-Bas.

Depuis le début des mesures gouvernementales, Qrf a reçu une notification de la plupart des locataires concernés concernant les demandes d'indemnisation unilatérales résultant des mesures COVID-19. Ces locataires représentent 83% des revenus locatifs mensuels, soit 850 KEUR par mois.

D'un point de vue juridique, il est clair que les conséquences de ces mesures gouvernementales concernent le risque commercial de nos locataires et non celui de Qrf en tant que propriétaire immobilier. Cependant, Qrf prendra, sur une base individuelle, les arrangements appropriés avec les locataires concernant les obligations de location lorsque la fermeture complète des magasins aura été imposée par le gouvernement.

Les discussions exploratoires avec les locataires concernés sont constructives. Il donne confiance à Qrf dans ses locataires, à l'esprit d'entreprise des détaillants et à l'importance des magasins physiques dans l'approche omnicanal du commerce de détail.

Réserve à l'égard des énoncés prospectifs

Le présent communiqué de presse contient des énoncés prospectifs auxquels sont liés des risques et incertitudes, parmi lesquels des déclarations au sujet des projets, objectifs, attentes et intentions de Qrf. La société attire l'attention du lecteur sur le fait que ces énoncés prospectifs impliquent des risques connus et inconnus et sont subordonnés à d'importantes incertitudes de nature opérationnelle, économique et concurrentielle, sur lesquelles Qrf a peu de prise. Dans l'éventualité où un ou plusieurs de ces risques ou incertitudes se concrétiseraient, ou encore si les postulats utilisés devaient s'avérer inexacts, les résultats ultimes pourraient s'écartez considérablement des résultats supposés, attendus, estimés ou extrapolés. Qrf décline par conséquent toute responsabilité en cas d'erreur dans les énoncés prospectifs.

Pour tout complément d'information:

William Vanmoerkerke

CEO

william.vanmoerkerke@qrf.be

Tom Schockaert

CFO

tom.schockaert@qrf.be

Qrf:

Qrf est une société immobilière publique réglementée belge (RREC ou BE-REIT) spécialisée dans le créneau de l'immobilier urbain en Belgique et aux Pays-Bas. Plus précisément, la société est active dans l'acquisition, le redéveloppement et la location d'immeubles commerciaux axés sur le commerce de détail, les loisirs et HoReCa. Au 31 mars 2020, le portefeuille se compose de 41 sites commerciaux pour une juste valeur totale de 250 MEUR. Qrf est coté sur Euronext Bruxelles (QRF: BB) depuis décembre 2013. Au 31 mars 2020, la capitalisation boursière est de 72 MEUR.

www.qrf.be

