

# **Qrf a effectué le reset prévu**



## **RÉSULTATS ANNUELS 2019**

19 FÉVRIER 2020 – 17H40  
Information réglementée

## 9,04 MEUR

Le **bénéfice EPRA 2019** progresse de 5,15% à 9,04 MEUR (8,60 MEUR en 2018). Le bénéfice EPRA par action s'établit à 1,29 EUR, en baisse de 15,27% par rapport à 2018.

## 0,80 EUR per aandeel

Proposition de **dividende brut** de 0,80 EUR par action, ce qui représente un taux de distribution du résultat EPPRA de 63,28%, et un rendement en dividende brut de 4,92% sur le cours de clôture au 31 décembre 2019 (16,25 EUR).

## 48,73%

**Taux d'endettement** de 48,7% fin 2019 (52,12% fin 2018). La réduction de la dette résulte de l'utilisation du produit de la vente des bâtiments dans le portefeuille non central. Le Coût moyen de financement se situe à 1,87% pour 2019 (contre 1,91% en 2018)

## 251,65 MEUR

La **Juste Valeur** du portefeuille s'élève à 251,65 MEUR, dont 220,76 MEUR (87,73%) pour le portefeuille de base et 30,89 MEUR (12,27%) pour le portefeuille non central. La NAV IFRS par action s'élève à 17,90 EUR (-21,55% par rapport au 31 décembre 2018), et la NAV EPRA à 18,19 EUR (-21,27% par rapport au 31 décembre 2018).

## 97,32%

**Taux d'occupation** 97,32% (97,53% en 2018) du portefeuille, hors les sites en redéveloppement.

## 21,28 MEUR

Programme actif de vente de sites non centraux avec réalisation de 14 ventes pour un **produit net** total de 21,28 MEUR (moins-value limitée de 0,60% sur la Juste Valeur), dont 13 ventes finalisées avant la date de clôture pour un produit net de 15,78 MEUR.

## Points clés opérationnels

Des pas importants ont été faits dans la préparation de **deux grands projets de développement** pour une Juste Valeur combinée de 45,4 MEUR (18,04% du portefeuille total). Fin 2020, cela va dégager 20,34 MEUR de liquidités, et des participations dans des biens à développer pour une valeur de 24,66 MEUR (9,07% du portefeuille mobilier).

Meilleures **maîtrise et surveillance des Charges immobilières récurrentes**<sup>1</sup> (-18,02% par rapport à 2018) et des **Frais généraux de la Société** (-10,94% par rapport à 2018)

À partir de 2020, l'internalisation de la gestion immobilière va générer une **économie récurrente de 40%** sur les Frais de gestion du patrimoine immobilier ainsi qu'une gestion plus efficace du portefeuille.

## Perspectives

Un **dividende brut de 0,80 EUR** par action est également visé pour 2020. La baisse prévue du résultat EPRA en 2020, due à l'impact des ventes des immeubles et à la concrétisation intégrale de l'accord avec H&M, ne compromet aucunement le dividende.

<sup>1</sup> Charges immobilières moins l'indemnité de rupture non récurrente de 0,1 MEUR à Quares Property Management SA à l'occasion de la résiliation du contrat de gestion externe pour le portefeuille belge.

# 1

# Résultats commerciaux

## 1.1 APPORT EN NATURE

Le 30 janvier 2019, l'apport en nature de neuf immeubles commerciaux d'Ostende et Anvers a été finalisé. En 2019, l'opération a généré un revenu locatif effectif (y compris les garanties de l'apporteur) de 0,90 MEUR. La transaction représentait une valeur d'investissement totale de 23,8 MEUR.

## 1.2 PORTEFEUILLE DE BASE ET PORTEFEUILLE NON CENTRAL

En vue de la création de valeur future pour les actionnaires, et afin de faire la clarté dans le patrimoine existant, la décision a été prise dès le premier semestre 2019 d'opérer une scission entre le portefeuille de base et le portefeuille non central. Le portefeuille de base a été composé sur la base de différents critères, notamment l'attrait de la ville (démographie, tourisme, etc.), le positionnement dans la zone de chalandise et la qualité de l'immeuble pour les commerçants. Le portefeuille central comprend aussi des ensembles destinés au redéveloppement (Century Center Anvers et Bondgenotenlaan Louvain).

PORTEFEUILLE CENTRAL	PORTEFEUILLE NON CENTRAL
Alost - Nieuwstraat 29 - 31 - 33	Dendermonde - Oude Vest 19-37
Anvers - Century Center	Hasselt - Koning Albertstraat 60
Anvers - Kammenstraat 34	Liège - Rue de la Cathédrale 79-83
Anvers - Meir 107	Liège - Rue de la Cathédrale 87-93
Anvers - Meirbrug 2 / Schoenmarkt 22	Malines - Graaf van Egmontstraat 10
Anvers - Schuttershofstraat 53	Namur - Rue de Fer 10
Anvers - Wiegstraat 4	Ostende - Kapellestraat 105
Anvers - Wiegstraat 6	Oudenaarde - Nederstraat 43/45
Boncelles - Route du Condroz 42-44	Sint-Niklaas - Stationsstraat 33
Gand - Langemunt 61-63	Sint-Truiden - Luikerstraat 49-51
Hasselt - Demerstraat 21-25	Tongres - Maastrichterstraat 20a-20b
Hasselt - Koning Albertstraat 48-50	Uccle- Chaussée d'Alsemberg 767
Huy - Shopping Mosan	Wilrijk - Boomsesteenweg 925-935-937 (1)
Louvain - Bondgenotenlaan 58	
Louvain - Jan Stasstraat 12	
Malines - Bruul 15	
Ostende - Adolf Buylstraat 1A	
Ostende - Adolf Buylstraat 33	
Ostende - Adolf Buylstraat 35	
Ostende - Adolf Buylstraat 42	
Ostende - Adolf Buylstraat 44	
Ostende - Kapellestraat 65	
Wilrijk - Boomsesteenweg 894-898	
Den Bosch - Hinthamerstraat 41-45	
Enschede - Kalanderstraat 2-4 9	
Maastricht - Grote Staat 58	
Nijmegen - Broerstraat 49	
Zwolle - Diezerstraat 60	

Situation au 31 décembre 2019

(1) Bien pour lequel il existe une convention d'achat-vente contraignante.

Au total, 87,73% ou 220,76 MEUR du patrimoine immobilier est considéré comme portefeuille de base. Le portefeuille de base affiche un taux d'occupation de 98,01%, compte non tenu des projets de redéveloppement. Cette partie du portefeuille est mieux à même de résister à des conditions de marché changeantes et génère un rendement locatif de 5,47%.

Quant au portefeuille non central, soit 30,89 MEUR ou 12,27% du total, il réunit les biens qui obtiennent un score plus bas pour les critères fixés. Cela se traduit logiquement par un rendement supérieur (7,04%) et un taux d'occupation moins élevé (94,31%).

Globalement, le rendement locatif sur l'ensemble du patrimoine s'établit à 5,66%. Le taux d'occupation se situe à 97,32%.

Après finalisation de la vente de la Boomsesteenweg 925-935-937 à Wilrijk, le portefeuille non central verra sa valeur baisser à 26,13 MEUR, soit 10,58% du portefeuille total qui vaudra à ce stade 246,89 MEUR.

### 1.3 PROGRAMME DE VENTE ACTIVE : ACHEVÉ

Tout au long de l'exercice, la Société a cherché activement des acheteurs pour les immeubles présentant le plus de risques. L'idée était d'élaguer le portefeuille non central dans le but de renforcer la valeur pour les actionnaires.

En 2019, 14 sites ont été vendus<sup>2</sup> pour un produit net de 21,28 MEUR, ce qui s'est traduit par une moins-value de 0,15 MEUR (ou 0,60%) sur la dernière Juste Valeur. Pour 13 de ces actifs, l'acte a été passé avant la date de clôture pour un produit total net de 15,78 MEUR.

Ces ventes ont eu pour effet d'éliminer un important risque de baisse des revenus locatifs, voire d'inoccupation future.

### 1.4 REMISES EN LOCATION

Un accord global est intervenu avec le plus grand locataire de Qrf, H&M : les actions judiciaires en cours sont abandonnées et les parties ont négocié de nouvelles conditions concernant les quatre sites aujourd'hui occupés par le client.

Pour l'immeuble à Uccle, de nouvelles conditions ont été convenues via le renouvellement du bail commercial en cours. De même, pour Alost et Saint-Trond, des accords ont été trouvés quant au renouvellement prévus pour respectivement 2020 et 2021. De ce fait, Qrf se ménage sur les sites concernés une source de revenus locatifs continue et durable.

---

<sup>2</sup> «Vendu» désigne à la fois les désinvestissements réalisés ainsi que les sites faisant l'objet d'un contrat de vente signé et contraignant.

L'immeuble situé à la Demerstraat à Hasselt sera loué par The Sting/Costes à partir de juin 2020. Grâce à cette opportunité, le bien de Qrf va pouvoir héberger à la fois Costes et The Sting (deux enseignes du même groupe).

Avec cet accord, la dépendance du portefeuille vis-à-vis de H&M va baisser sensiblement à partir de mai 2020.

Au 31 décembre 2019, Qrf affiche un taux d'occupation de 97,32% (hors projets de développement) : 98,01% du portefeuille de base et 94,31% portefeuille non central.

## 1.5 REDÉVELOPPEMENT

Depuis son entrée en bourse en 2013 (Century Center, Anvers) et via un apport en nature en 2016 (Bondgenotenlaan, Louvain), Qrf dispose de deux projets de développement intéressants qui, jusqu'en 2018, étaient sous-exploités et ne pouvaient donc pas générer un rendement locatif optimal. Les deux projets représentent aujourd'hui 45,6 MEUR ou 18,10% du total du portefeuille immobilier.

Dans chacun des deux projets, Qrf va collaborer avec un promoteur spécialisé et conserver 30% des parts dans les coentreprises respectives.

Pour fin 2020, cela permettra de dégager 20,34 MEUR de cash et de détenir des participations dans les coentreprises à hauteur de 24,66 MEUR.

La participation en tant qu'actionnaire minoritaire dans des projets de redéveloppement au sein du portefeuille propre présente les avantages suivants : (1) Qrf dispose directement d'importantes liquidités qui peuvent être réinvesties, (2) Qrf profite de la longue expérience de ses partenaires promoteurs, et (3) le rendement prévu sur la réalisation du développement est supérieur à celui des revenus locatifs traditionnels pendant la durée du développement.

Il convient de tenir compte du fait qu'en raison du redéveloppement des sites, la période intermédiaire (à partir de 2021 jusqu'à la réception) s'accompagnera de revenus locatifs limités dans les coentreprises. Le résultat EPRA s'en trouve influencé négativement à court terme, mais avec la perspective d'une valeur substantielle pour les actionnaires à moyen terme.

Dès le premier semestre 2019, Qrf et Baltisse ont conclu un accord contraignant pour le redéveloppement conjoint du complexe anversois Century Center. Cette collaboration permettra de réaménager l'ensemble du site de manière uniforme et cohérente. Le projet fera place aux commerces mais aussi aux parkings et aux bureaux, dans le respect des besoins actuels.

Dans le cadre de l'accord de collaboration, Baltisse et Qrf apporteront leurs composants respectifs dans des coentreprises. À la date de l'apport (d'une valeur de 19,2 MEUR), Qrf détiendra 30% des coentreprises et recevra de surcroît un montant en cash de 7,6 MEUR. Ces opérations seront valorisées à la Juste Valeur. Les parties prévoient l'apport pour le quatrième trimestre de 2020, en fonction de l'obtention des permis d'urbanisme nécessaires. Durant la période précédant l'apport, Qrf conservera les revenus locatifs de sa partie du complexe.

La même stratégie a été suivie pour Louvain et un partenaire approprié a été recherché. Qrf a conclu un accord conditionnel avec Dyls SA pour le redéveloppement conjoint de tout le site Bondgenotenlaan 58. Le but est d'aménager environ 110 logements étudiants et environ 5.000 m<sup>2</sup> de surface commerciale, avec l'engagement de vendre les logements étudiants aux investisseurs finaux.

À la date d'exécution de la collaboration, Qrf détiendra 30% de la coentreprise, soit une valeur de 5,46 MEUR, et recevra de surcroît un montant en cash de 12,74 MEUR. Ces opérations sont valorisées avec une décote de 2,41% sur la Juste Valeur. Les parties espèrent réaliser l'accord dans la deuxième moitié de 2020. En vue du redéveloppement, Qrf a déjà obtenu un permis d'urbanisme exécutoire. Durant la période précédant le développement, Qrf conservera les revenus locatifs de sa partie du complexe.

# 2

## Résultats opérationnels

### 2.1 CHANGEMENTS DANS L'ACTIONNARIAT, LE CONTRÔLE DU GÉRANT STATUTAIRE ET DANS LA COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DU MANAGEMENT EXÉCUTIF

Suite à l'apport en nature du 30 janvier 2019, le contrôle du Gérant Statutaire a changé. Qrf peut désormais compter sur un actionnaire de référence détenant 28,3% des actions.

La transaction en question a aussi eu pour effet de modifier la composition du Conseil d'Administration et du Management Exécutif de Qrf :

- le 30 janvier, William Vanmoerkerke et Francis Vanderhoydonck ont été nommés au Conseil d'Administration ;
- le 19 février 2019, le Conseil d'Administration a décidé de désigner William Vanmoerkerke comme co-CEO et Dirigeant Effectif ;
- le 21 avril, Tom Schockaert a assumé ses fonctions de CFO et Dirigeant Effectif.

### 2.2 BAISSE DES CHARGES IMMOBILIÈRES ET DES FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ

Le nouveau Management a pris les dispositions nécessaires pour gérer la société avec le souci de mieux surveiller et maîtriser les coûts. C'est la raison pour laquelle les Charges immobilières récurrentes reculent de 18,02% et les Frais généraux de la Société de 10,94% par rapport à 2018. Les charges immobilières totales<sup>3</sup> baissent de 6,86% en comparaison avec 2018.

Il va de soi que cette surveillance des coûts sera maintenue dans les années qui viennent, avec l'objectif de trouver le bon équilibre entre une gestion professionnelle et efficace de la société et les frais que cela implique.

### 2.3 INTERNALISATION DE LA GESTION IMMOBILIÈRE À PARTIR DE 2020

Depuis le 30 janvier 2019, des conditions financières modifiées s'appliquent au contrat de gestion avec Qares Property Management SA, notamment une réduction de 15% sur tous les frais liés au contrat de Property Management. Cette économie, conjuguée au suivi rigoureux des modalités contractuelles, a entraîné une baisse totale de 22,46% des Frais de gestion récurrents sur le patrimoine en 2019.

<sup>3</sup> Y compris une indemnité de rupture non récurrente de 0,14 MEUR pour la résiliation du contrat de gestion externe avec Qares Property Management SA.

Mi-2019, Quares Property Management SA et Qrf ont convenu un accord pour mettre fin à leur relation contractuelle au 31 décembre 2019 pour ce qui concerne la gestion du portefeuille immobilier belge. Depuis le 1er janvier 2020, Qrf se charge elle-même de la gestion immobilière. En raison de l'indemnité de rupture non récurrente payée à Quares, le total des frais de gestion a augmenté de 1,55% par rapport à 2018.

D'après les estimations, l'internalisation de la gestion immobilière va entraîner à partir de l'exercice 2020 une économie de 40% sur les frais de gestion du parc belge. Autre avantage de la gestion interne du portefeuille immobilier : des liens plus étroits avec les locataires. Suite à l'internalisation, l'équipe a reçu des renforts en Facility et Property Management ainsi qu'en Finance Management. Le recrutement des compétences nécessaires garantit une gestion professionnelle et orientée client.

Vu le rôle essentiel que Monsieur Michiel Gevers, Investment & Asset Manager, a joué dans la réalisation des objectifs commerciaux et opérationnels en 2019, et en raison de la modification de l'organisation interne, le Comité de Rémunération a décidé de confier à Michiel Gevers le poste de Chief Operating Officer à compter du 1er janvier 2020.

# 3

# Résultats financiers

## 3.1 CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS 2019

L'exercice 2019 commence le 1 janvier 2019 pour se terminer le 31 décembre 2019.

### CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

PORTEFEUILLE IMMOBILIER		31/12/2019	31/12/2018
Juste Valeur des immeubles de placement y compris les actifs destinés à la vente <sup>4</sup>	(KEUR)	251.654	271.794
Superficie brute totale	(m <sup>2</sup> )	84.054	87.116
Loyers annuels contractuels <sup>5</sup>	(KEUR)	14.253	15.391
Valeur locative estimée des inoccupations	(KEUR)	840	842
Rendement locatif brut <sup>6</sup>		5,66%	5,66%
Taux d'occupation <sup>7</sup>		97,32%	97,53%

BILAN		31/12/2019	31/12/2018
Fonds propres (hors participations minoritaires)	(KEUR)	128.032	129.272
Taux d'endettement (Loi SIR) <sup>8</sup>		48,73%	52,12%

COMPTE DE RÉSULTAT		31/12/2019	31/12/2018
Résultat locatif net	(KEUR)	15.100	15.441
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	(KEUR)	11.853	11.930
Marge d'exploitation <sup>9</sup>		78,5%	77,3%
Résultat sur portefeuille	(KEUR)	-28.906	-7.100
Résultat financier	(KEUR)	-3.645	-4.045
Impôts	(KEUR)	207	-145
Résultat net (part du groupe)	(KEUR)	-20.478	608
<i>Correction Résultat du portefeuille</i>	(KEUR)	28.906	7.100
<i>Correction Variations de la Juste Valeur des actifs et passifs financiers (partie non effective des couvertures de taux d'intérêt)</i>	(KEUR)	892	936
<i>Correction pour impôts différés en relation avec les corrections EPRA</i>	(KEUR)	-277	-43
Résultat EPRA <sup>10</sup>	(KEUR)	9.043	8.600

4 La Juste Valeur (Fair Value) des investissements immobiliers 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.

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

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

7 Taux d'occupation = (Loyers contractuels annuels hors loyers des biens en développement)/(Loyers contractuels annuels plus Valeur locative estimée des inoccupations, hors biens en développement).

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

9 Marge d'exploitation = (Résultat opérationnel avant résultat sur le portefeuille)/ (Résultat locatif net).

10 Le résultat EPRA est le résultat net (part du groupe) à l'exclusion du résultat sur portefeuille et des variations de la Juste Valeur des couvertures d'intérêt non effectives. Le terme est utilisé en accord avec les *Best Practices Recommendations* de EPRA.

## CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

CHIFFRES CLÉS PAR ACTION		31/12/2019	31/12/2018
Nombre d'actions en circulation à la fin de la période		7.153.322	5.665.822
Nombre moyen pondéré d'actions <sup>11</sup>		7.031.062	5.665.822
Résultat net par action	(EUR)	-2,91	0,11
Résultat EPRA par action	(EUR)	1,29	1,52
Cours de clôture de l'action en fin d'exercice comptable	(EUR)	16,25	13,80
Valeur de l'actif net par action (IFRS) <sup>12</sup>	(EUR)	17,90	22,82
Prime/décote par rapport à la Valeur de l'actif net IFRS <sup>13</sup> (fin de période)		-9,2%	-39,5%
Valeur de l'actif net EPRA par action (EPRA) <sup>14</sup>	(EUR)	18,19	23,11
Prime/décote par rapport à la Valeur de l'actif net EPRA <sup>15</sup> (fin de période)		-10,7%	-40,3%

## 3.2 RÉSULTATS

Le **résultat locatif net** a reculé de 2,21%, passant de 15,44 MEUR en 2018 à 15,10 MEUR en 2019. Cette baisse s'explique par la réalisation d'un apport en nature le 30 janvier 2019 (effet positif), la vente de plusieurs biens dans le courant de l'année (effet négatif) et la baisse des revenus locatifs like-for-like de 4,56%, entièrement imputable à la baisse des revenus locatifs sur les immeubles loués à H&M, à partir de la deuxième moitié de l'année.

Malgré la baisse du résultat locatif net, le **résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille** (11,85 MEUR) reste relativement stable par rapport à 2018 (11,93 MEUR). Le contrôle plus rigoureux des frais généraux n'y est pas étranger. La marge d'exploitation a en conséquence augmenté de 77,26% en 2018 à 78,50% en 2019.

Dans le cadre du « Reset », Qrf entend mieux cerner la valeur et la liquidité du portefeuille. Grâce à la scission entre portefeuille de base et portefeuille non central, au programme actif de vente et à la conclusion d'un accord avec H&M, l'expert indépendant a disposé d'éléments suffisants pour déterminer la Juste Valeur du portefeuille. Cela s'est traduit par une baisse importante du **résultat du portefeuille**, qui s'élève fin 2019 à -28,91 MEUR. Le résultat du portefeuille se compose d'une part de la variation de la Juste Valeur des immeubles de placement (-28,02 MEUR), et d'autre part du résultat sur les ventes de biens (-0,88 MEUR).

<sup>11</sup> Les actions sont prises en compte *pro rata temporis* à partir de leur date d'émission. Le moment de l'émission n'est pas nécessairement le moment de la participation au bénéfice.

<sup>12</sup> IFRS NAV par action = *Net Asset Value* ou Valeur de l'actif net par action suivant IFRS.

<sup>13</sup> Prime/décote par rapport à la Valeur de l'actif net IFRS (cours de clôture de l'action en fin de période)/(valeur de l'actif net IFRS par action en fin de période)-1].

<sup>14</sup> EPRA NAV par action = *Net Asset Value* ou Valeur de l'actif net par action suivant EPRA *Best Practices Recommendations*.

<sup>15</sup> Prime/décote par rapport à la Valeur de l'actif net EPRA NAV = [(cours de clôture de l'action en fin de période)/(Valeur de l'actif net EPRA par action en fin de période)-1].

Sur les immeubles dans le portefeuille non central, y compris ceux qui étaient déjà vendus, une réduction de valeur a été pratiquée à hauteur de 13,45 MEUR, soit une baisse 22,07% par rapport à la Juste Valeur du portefeuille non central au 31/12/2018. La somme de 13,45 MEUR comprend une réduction de valeur de deux biens loués à H&M, à hauteur de 6,00 MEUR. Il s'agit des biens situés Luikerstraat à Saint-Trond et chaussée d'Alsemberg à Uccle.

En ce qui concerne les immeubles dans le portefeuille de base, la réduction de valeur atteint 14,57 MEUR, soit une baisse de 6,91% par rapport à la Juste Valeur du portefeuille au 31/12/2018. Deux biens centraux dont H&M est le locataire actuel, à savoir Demerstraat 21-25 à Hasselt et Nieuwstraat 29-31 à Alost, ont subi une réduction de valeur de 3,38 MEUR, soit 32,56% par rapport à la valorisation au 31/12/2018.

Le **résultat financier** se situe à -3,65 MEUR pour 2019 (contre -4,04 MEUR en 2018). La charge d'intérêts nette a reculé de 2,85 MEUR en 2018 à 2,59 MEUR en 2019. La baisse s'explique par une diminution de 19,00 MEUR des lignes de crédit utilisées (ou 13,48% en comparaison avec 2018), combinée à la baisse de 1,87% du coût moyen de financement (contre 1,91% en 2018). La baisse de charge d'intérêts nette va se manifester de manière renforcée en 2020 vue que les principaux changements sont intervenus en décembre 2019. Dans le compte de résultat de 2019, Qrf a enregistré une variation négative de la Juste Valeur des actifs et passifs financiers à hauteur de -0,89 MEUR.

En 2019, les **impôts** contribuent positivement au résultat à hauteur de 0,21 MEUR. Cela s'explique par la première comptabilisation des impôts différés qui résultent de la différence temporaire entre la Juste Valeur et la valeur fiscale des biens situés aux Pays-Bas.

Le **résultat net (part du groupe)** a baissé de 0,61 MEUR en 2018 à -20,48 MEUR en 2019, autrement dit de 0,11 EUR par action en 2018 à -2,91 EUR par action en 2019. Après correction pour le résultat sur le portefeuille (28,91 MEUR), la variation de la Juste Valeur des actifs et des passifs financiers (0,89 MEUR) et les impôts différés liés aux corrections EPRA (-0,28 MEUR), Qrf enregistre une augmentation du résultat EPRA de 5,15% à 9,04 MEUR en 2019 (à comparer aux 8,60 MEUR de 2018).

Le **résultat EPRA par action** recule à 1,29 EUR en 2019 (-15,27% par rapport à 2018). En vertu de l'article 617 du Code des sociétés, suivant le calcul du chapitre 4 de l'annexe C de l'AR SIR, les fonds propres distribuables s'élevaient à 129,67 MEUR au 31 décembre 2019 et remplissent les conditions légales pour la distribution d'un dividende. Suite à la réduction de sa dette nette en 2019, sur la base de l'article 13 de l'AR SIR, Qrf est libre de distribuer ou non un dividende et de fixer le taux de distribution correspondant.

Afin de poursuivre le renforcement du bilan de la société, et dans la perspective d'une politique de dividende durable à long terme, le Conseil d'Administration du Gérant Statutaire a décidé de proposer à l'Assemblée générale des Actionnaires la distribution d'un dividende pour un total de 5,72 MEUR, soit 0,80 EUR par action. Cela correspond à un taux de distribution du résultat EPRA de 63,28%.

### 3.3 BILAN

Au 31 décembre 2019, la Juste Valeur des immeubles de placement s'établit à 251,65 MEUR, en recul de 7,41% sur les 271,79 MEUR du 31 décembre 2018:

- Au 31 décembre 2018, la Juste Valeur du patrimoine immobilier atteignait 271,79 MEUR. Le 30 janvier 2019, après l'apport en nature, la Juste Valeur se situait à 295,59 MEUR.
- Comme exposé plus haut, au 31 décembre 2019, 13 sites représentant ensemble une Juste Valeur de 16,67 MEUR, ont été revendus pour un produit net de 15,78 MEUR.
- En 2019, une réduction de valeur de 28,02 MEUR a été actée (au sens strict, il s'agit d'une réduction de valeur de 27,25 MEUR et d'un investissement activé de 0,77 MEUR), à la suite de quoi la Juste Valeur du patrimoine s'établit à 251,65 MEUR.

D'une manière générale, l'expert immobilier évalue à 5,66% le rendement locatif brut du portefeuille. Les fonds propres du groupe, i.e. hors participations minoritaires, ont diminué de 0,96 %, de 129,27 MEUR le 31 décembre 2018 à 128,03 MEUR le 31 décembre 2019.

Le nombre d'actions en circulation a augmenté à 7.153.322 au 31 décembre 2019, en conséquence de l'apport en nature du 30 janvier 2019. La valeur de l'actif net IFRS par action baisse de 21,55%, passant de 22,82 EUR au 31 décembre 2018 à 17,90 EUR au 31 septembre 2019. La valeur de l'actif net par action (EPRA) a pour sa part reculé de 21,27 %, passant de 23,11 EUR à 18,19 EUR, sur la même période.

Le Taux d'endettement est descendu à 48,73% au 31 décembre 2019 (contre 52,12% au 31 décembre 2018).

### 3.4 STRUCTURE DE FINANCEMENT

Au 31 décembre 2019, les dettes financières de Qrf s'élevaient à 122,00 MEUR :

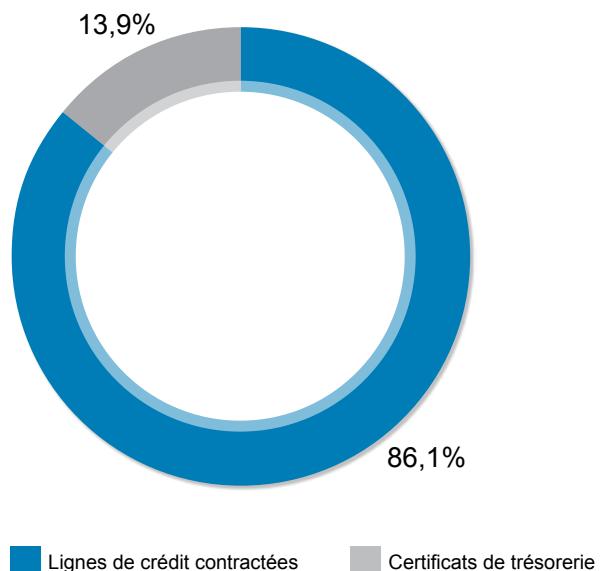
- Lignes de crédit bilatérales tirées à hauteur de 105,00 MEUR. Il s'agit de lignes de crédit bilatérales contractées auprès de 7 institutions financières, avec des échéances bien étaillées de 2020 à 2026. La durée résiduelle moyenne pondérée des lignes de crédit consommées est de 3,6 ans.
- Commercial Paper (certificats de trésorerie) pour la somme de 17,00 MEUR. Le total des certificats de trésorerie de court terme est couvert par des lignes de crédit de long terme disponibles (back-up lines).

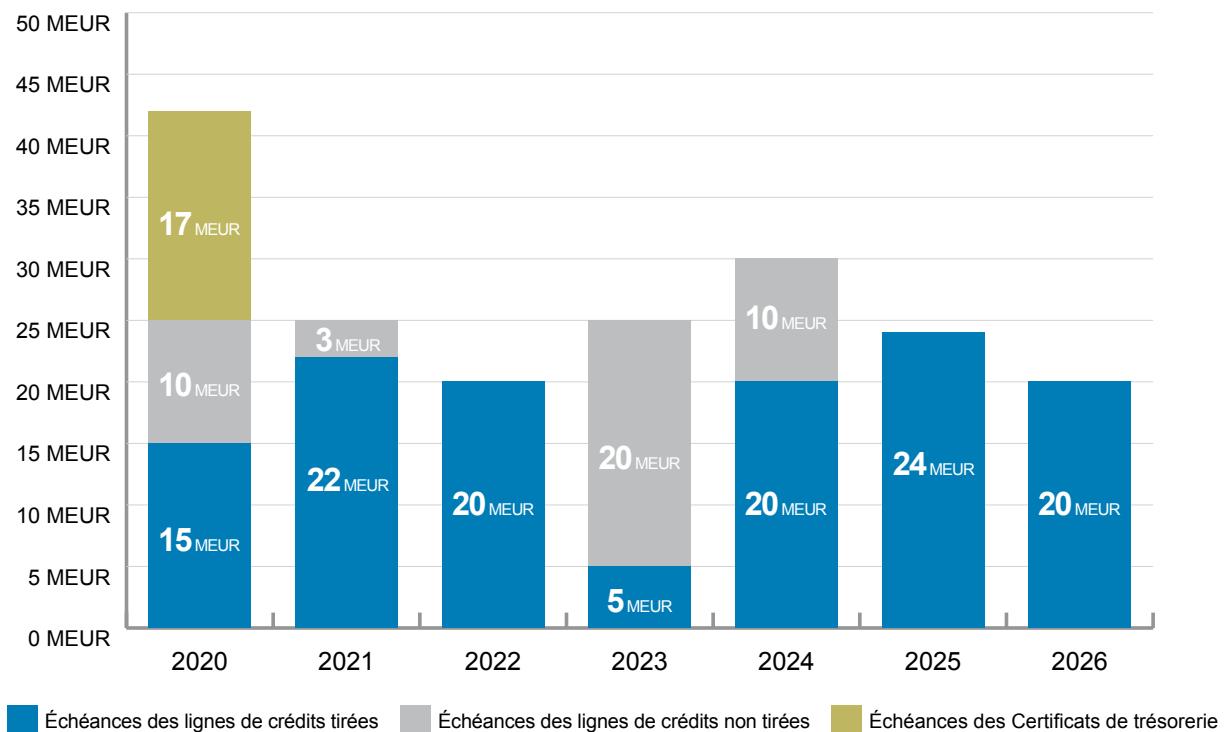
Grâce au Reset, Qrf a pu souscrire en décembre des certificats de trésorerie supplémentaires auprès des investisseurs, ajoutant 5,00 MEUR au total existant (de 12,00 MEUR à 17,00 MEUR). Les fonds ont été affectés au remboursement des lignes de crédit, ce qui permettra de réduire encore le coût moyen de financement en 2020, toutes autres choses restant égales.

Au 31 décembre 2019, Qrf dispose de lignes de crédit pour la somme 169,00 MEUR. La partie non tirée des lignes de crédit disponibles s'élève à 64,00 MEUR, dont 1 ligne de crédit de 20,00 MEUR en couverture des certificats de trésorerie émis.

Le Coût moyen de financement se situe à 1,87% pour 2019 (contre 1,91% en 2018).

Au 31 décembre 2019, la composition des dettes financières est la suivante :





Au 31 décembre 2019, 100% des dettes financières (total des lignes de crédit tirées et des certificats de trésorerie en circulation) étaient à taux d'intérêt fixe, notamment via des Interest Rate Swaps en guise d'instruments de couverture. Les taux d'intérêt fixes présentent une durée résiduelle moyenne pondérée de 3,9 ans.

La valeur totale des couvertures à la date de clôture atteint 1,57 MEUR sous l'effet de la baisse des taux d'intérêt après la souscription des couvertures. Le Management Exécutif de Qrf souligne qu'il souhaite, de la sorte, procurer un niveau de sécurité maximal à la société contre une éventuelle hausse des taux.

# 4

## Perspectives

Qrf croit fondamentalement dans la capacité des centres-villes à séduire à la fois les habitants, les touristes et les visiteurs d'un jour. Les centres-villes, en effet, proposent une offre particulièrement large et dense de services et de possibilités de loisirs. Traditionnellement, le positionnement de Qrf se limitait à l'immobilier commercial de centre-ville, ce qui compose un important pôle d'attraction dans les grandes agglomérations.

Cependant, les dix dernières années, le modèle de dépenses du consommateur a changé. Les dépenses globales ont augmenté mais la partie consacrée aux vêtements (la principale catégorie de locataires de Qrf) a diminué. Dès lors, Qrf entend s'inscrire dans les nouvelles tendances des habitudes de consommation. Qrf recherchera activement un bon équilibre lors des futures décisions d'investissement.

En ces temps de taux d'intérêt faibles, avec l'impact que l'on sait sur les prix de l'immobilier, Qrf évaluera les nouveaux dossiers d'investissement d'un œil critique, et étudiera les risques comme les opportunités avec attention avant de prendre sa décision.

En 2020, l'effet des mesures prises en 2019 se concrétisera entièrement. Cela concerne notamment la revente de 14 sites et l'accord avec H&M, qui entraînent les revenus locatifs dans une baisse de court terme. C'est la raison pour laquelle un recul du résultat EPRA est attendu pour 2020. Cela n'aura cependant pas d'impact sur le niveau de dividende, qui ne descendra pas en dessous de 0,80 EUR par action pour 2020.

Qrf est convaincue que les actions entreprises en 2019, qui influenceront les résultats de 2020 et 2021, sont de nature à renforcer la stabilité de la société à plus longue échéance, et permettront de renouer avec la croissance dans les années à venir.

# 5

## Calendrier financier

	DATE
Publication intermédiaire premier trimestre 2020	07/05/2020
Assemblée générale des actionnaires	19/05/2020
Dividende 2019 - Ex date	20/05/2020
Dividende 2019 - Record date	21/05/2020
Dividende 2019 - Payment date	22/05/2020
Publication des résultats semestriels et du rapport semestriel 2020	03/08/2020
Publication intermédiaire troisième trimestre 2020	04/11/2020

# 6 Travaux d'audit

Le Commissaire a confirmé que ses travaux d'audit sur les chiffres, qui ont été finalisés, n'ont révélé aucune correction significative à apporter aux informations comptables contenues dans le communiqué.

## 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 plus d'information :

**William Vanmoerkerke**  
CEO

Tel.: +32 3 233 52 46  
william.vanmoerkerke@qrf.be

**Tom Schockaert**  
CFO

Tel.: +32 3 233 52 46  
tom.schockaert@qrf.be

---

## **Qrf**

Qrf est une société immobilière réglementée publique de droit belge (SIR ou BE-REIT), spécialisée dans le secteur de niche de l'immobilier commercial en Belgique et aux Pays-Bas. Elle opère dans l'acquisition, le réaménagement et la mise en location d'immobilier commercial, tout particulièrement dans le segment du commerce de détail urbain. Au 31 décembre 2019 le portefeuille comptait 41 sites commerciaux pour une Juste Valeur totale de 252 MEUR. Qrf est cotée depuis décembre 2013 sur EURonext Brussel (QRF: BB). Au 31 décembre 2019 la capitalisation boursière s'élevait à 116 MEUR.

[www.qrf.be](http://www.qrf.be)

## Annexe 1 : Situation financière

### I. ÉTAT DU RÉSULTAT CONSOLIDÉ

#### A. COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

CHIFFRES EN MILLIERS EUR

	31/12/2019	31/12/2018
(+) I. Revenus locatifs	15.189	15.529
(+) II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
(+/-) III. Charges relatives à la location	-89	-88
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>15.100</b>	<b>15.441</b>
(+) IV. Récupération de charges immobilières	0	0
(+) V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.216	1.077
(-) VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0
(-) VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.375	-1.184
(+/-) VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>14.941</b>	<b>15.334</b>
(-) IX. Frais techniques	-239	-330
(-) X. Frais commerciaux	-164	-174
(-) XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-161	-154
(-) XII. Frais de gestion immobilière	-579	-570
(-) XIII. Autres charges immobilières	0	0
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-1.144</b>	<b>-1.228</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>13.798</b>	<b>14.107</b>
(-) XIV. Frais généraux de la société	-1.945	-2.184
(+/-) XV. Autres produits et charges d'exploitation	0	8
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE</b>	<b>11.853</b>	<b>11.930</b>
(+/-) XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-884	249.
(+/-) XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
(+/-) XVIII. Variations de la Juste Valeur des immeubles de placement	-28.022	-7.349.
(+/-) XIX. Autre résultat sur portefeuille	0	0
<b>RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE</b>	<b>-28.906</b>	<b>-7.100.</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-17.053</b>	<b>4.830</b>
(+) XX. Revenus financiers	0	-0
(-) XXI. Charges d'intérêts nettes	-2.587	-2.851
(-) XXII. Autres charges financières	-166	-258
(+/-) XXIII. Variations de la Juste Valeur d'actifs et de passifs financiers	-892	-936
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-3.645</b>	<b>-4.045</b>
(+/-) XXIV. Quote-part dans le résultat des participations associées et des joint-ventures	0	0

<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>-20.698</b>	<b>785</b>
(+/-) XXV. Impôt sur les sociétés	207	-145
(+/-) XXVI. Exit tax	0	0
<b>IMPÔTS</b>	<b>207</b>	<b>-145</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>-20.491</b>	<b>641</b>
Attribuable à :		
Actionnaires du groupe	-20.478	608
Intérêts minoritaires	-13	33
Composants du Résultat net - Actionnaires du groupe :		
<b>RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)</b>	<b>-20.478</b>	<b>608</b>
<b>RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE</b>	<b>28.906</b>	<b>7.100</b>
<b>VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR D'ACTIFS ET DE PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>892</b>	<b>936</b>
<b>IMPÔTS DIFFÉRÉS EN RELATION AVEC LES MODIFICATIONS EPRA</b>	<b>-277</b>	<b>-43</b>
<b>RÉSULTAT EPRA*</b>	<b>9.043</b>	<b>8.600</b>

\*Le résultat EPRA est le résultat net (part du groupe) à l'exclusion du résultat sur portefeuille, des variations de la Juste Valeur les couvertures d'intérêt non effectives et des changements EPRA affectant les impôts différés.

#### B. ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL (STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME)

CHIFFRES EN MILLIERS EUR	31/12/2019	31/12/2018
<b>I. RÉSULTAT NET</b>	<b>-20.491</b>	<b>641</b>
<b>II. AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL QUI NE SERONT PAS TRANSFÉRÉS EN BÉNÉFICE OU EN PERTE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
(+/-) B. Variations de la part effective de la Juste Valeur des instruments de couverture autorisés dans une couverture de trésorerie au sens de IFRS	0	0
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>-20.491</b>	<b>641</b>
Attribuable à :		
Actionnaires du groupe	-20.478	608
Intérêts minoritaires	-13	33

## II. RÉSULTAT PAR ACTION

CHIFFRES EN MILLIERS EUR	31/12/2019	31/12/2018
Nombre d'actions ordinaires en circulation à la fin de la période	7.153.322	5.665.822
Nombre moyen pondéré d'actions sur l'exercice	7.031.062	5.665.822
<b>RÉSULTAT NET PAR ACTION ORDINAIRE - PART DU GROUPE (en EUR)</b>	<b>-2,91</b>	<b>0,11</b>
<b>RÉSULTAT DILUÉ NET PAR ACTION - PART DU GROUPE (en EUR)</b>	<b>-2,91</b>	<b>0,11</b>

### III. BILAN CONSOLIDÉ

CHIFFRES EN MILLIERS EUR

	31/12/2019	31/12/2018
<b>ACTIF</b>		
<b>I. ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>208.754</b>	<b>271.825</b>
A Goodwill	0	0
B Immobilisations incorporelles	0	0
C Immeubles de placement	206.100	271.794
D Autres immobilisations corporelles	15	32
E Actifs financiers non courants	700	0
F Créances de location-financement	0	0
G Créances commerciales et autres actifs non courants	0	0
H Actifs d'impôts différés	0	0
I Mouvements de fonds propres des participations associées et des joint-ventures	0	0
<b>II. ACTIFS COURANTS</b>	<b>49.541</b>	<b>3.870</b>
A Actifs détenus en vue de la vente	45.554	0
B Actifs financiers courants	0	0
C Créances de location-financement	0	0
D Créances commerciales	182	372
E Créances fiscales et autres actifs courants	1.261	1.126
F Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.483	2.180
G Comptes de régularisation de l'actif	61	192
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>256.356</b>	<b>275.696</b>
CHIFFRES EN MILLIERS EUR		
<b>PASSIF</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>FONDS PROPRES</b>	<b>128.319</b>	<b>129.572</b>
<b>I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>128.032</b>	<b>129.272</b>
A Capital		131.572
a. <i>Capital souscrit</i>	7.153	131.724
b. <i>Frais d'augmentation de capital</i>	-331	-152
B Primes d'émission	149.867	1.496
C Réserves	-8.179	-4.405
D Résultat net de l'exercice	-20.478	608
<b>II. Intérêts minoritaires</b>	<b>287</b>	<b>300</b>
<b>PASSIFS</b>	<b>128.036</b>	<b>146.124</b>
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>92.385</b>	<b>130.781</b>
A Provisions	0	0
B Dettes financières non courantes	89.946	128.928
a. <i>Établissements de crédit</i>	89.946	128.928
b. <i>Location-financement</i>	0	0
c. Autres	0	0
C Autres passifs financiers non courants	2.156	1.567
D Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
E Autres passifs non courants	102	105
F Passifs d'impôts différés	181	181
a. <i>Exit tax</i>	0	0
b. Autres	181	181
<b>II. Passifs courants</b>	<b>35.651</b>	<b>15.343</b>
A Provisions	0	0
B Dettes financières courantes	31.999	12.000
a. <i>Établissements de crédit</i>	0	0
b. <i>Location-financement</i>	0	0
c. Autres	0	0
C Autres passifs financiers courants	0	0
D Dettes commerciales et autres dettes courantes	1.540	1.325
a. a. <i>Exit tax</i>	0	0
b. Autres	1.540	1.325
E Autres passifs courants	1.343	1.324
F Comptes de régularisation	770	694
<b>TOTAL DES FONDS PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>256.356</b>	<b>275.696</b>

#### IV. TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

CHIFFRES EN MILLIERS EUR

TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE, DÉBUT DE PÉRIODE	31/12/2019	31/12/2018
<b>1. Flux de trésorerie issus de l'exploitation</b>	<b>9.003</b>	<b>7.448</b>
<b>Résultat net</b>	<b>-20.491</b>	<b>640</b>
<b>Intérêts et frais bancaires non payés</b>	<b>321</b>	<b>135</b>
<b>Correction du résultat pour les opérations hors trésorerie</b>	<b>29.929</b>	<b>7.739</b>
- Amortissements sur frais de financement capitalisés	17	33
- Amortissements sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	17	22
- Résultat sur la vente d'immeubles de placement	887	-250
- Augmentation / diminution des factures à recevoir (+/-)	248	-47
- Variation de la Juste Valeur des investissements immobiliers et des projets	28.021	7.348
- Variations de la Juste Valeur d'actifs et de passifs financiers	740	633
<b>Variation des besoins en fonds de roulement :</b>	<b>-756</b>	<b>-1.067</b>
Mouvement de l'actif :		
- Créances commerciales	-551	409
- Créances fiscales et autres actifs courants	190	257
- Comptes de régularisation	-872	192
Mouvement des passifs :		
- Autres passifs non courants	131	-40
- Dettes commerciales et autres dettes courantes	-206	-1.476
- Autres passifs courants (dettes d'impôts comprises)	0	-9
- Comptes de régularisation	367	-942
	19	-3
	-583	-522
<b>2. Flux de trésorerie des investissements</b>	<b>15.011</b>	<b>7.613</b>
Achats d'immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	0	-5
Investissements dans les immeubles de placement existants	-772	-82
Produits sur la vente d'immeubles de placement	15.783	7.700
<b>3. Flux de trésorerie financiers</b>	<b>-23.712</b>	<b>-15.458</b>
Remboursement d'emprunts	-19.000	-55.500
Prélèvements de nouveaux emprunts	0	47.000
Frais d'augmentation de capital	-179	0
Paiement des dividendes	-4.533	-6.925
Paiement des frais de transaction	0	-33
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE, FIN DE PÉRIODE</b>	<b>2.483</b>	<b>2.180</b>