

# Troisième trimestre 2021



**COMMUNIQUÉ DE PRESSE**

INFORMATION RÉGLEMENTÉE  
EMBARGO 29/10/2021 – 17H45

**200,54** MEUR

La **Juste Valeur du portefeuille immobilier** s'élève à 200,54 MEUR au 30 septembre 2021. La Juste Valeur a diminué de 3,8% par rapport au 31 décembre 2020 (208,4 MEUR), qui est le résultat de réductions de valeur (-6,3 MEUR), dont l'impact a été limité au troisième trimestre (-0,36 MEUR), et de deux immeubles vendus (-1,6 MEUR). En outre, Qrf détient 24,95 millions d'euros d'actifs financiers, qui comprennent deux projets de réaménagement.

**15,35** EUR

**IFRS NAV** par action de 15,35 EUR (par rapport au 16,43 EUR fin 2020) et **EPRA NTA** par action de 15,48 EUR (par rapport au 16,71 EUR au fin 2020).

**49,95%**

**Taux d'endettement** de 49,95% au 30 septembre 2021, augmentation limitée par rapport au 31 décembre 2020 (48,79%).

**97,17%**

**Le taux d'occupation** reste stable à 97,17% par rapport au 31 décembre 2020 (97,59%).

**0,8** EUR

Confirmation de la **prévision de dividende** brut de 0,8 EUR par action, avec l'intention d'offrir de nouveau un dividende optionnel aux actionnaires pour 2021 également.

# 1 Chiffres clés

## CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

### PORTFEUILLE IMMOBILIER

		30/09/2021	31/12/2020
Juste Valeur des immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente <sup>1</sup>	(KEUR)	200.520	208.430
Superficie brute totale	(m²)	71.856	74.208
Loyers annuels contractuels <sup>2</sup>	(KEUR)	12.258	12.863
Valeur Locative Estimée des biens vacants	(KEUR)	357	318
Rendement locatif brut <sup>3</sup>		6,13%	6,17%
Taux d'occupation <sup>4</sup>		97,17%	97,59%

### BILAN

		30/09/2021	31/12/2020
Fonds propres (hors participations minoritaires)	(KEUR)	112.756	117.506
Taux d'endettement (Loi SIR) <sup>5</sup>		49,95%	49,78%

### KERNCIJFERS PER AANDEEL

		30/09/2021	31/12/2020
Nombre d'actions en circulation à la fin d'exercice		7.346.676	7.153.322
Cours de clôture de l'action en fin d'exercice		11.90	11.35
Capitalization de marché	(KEUR)	80.079	81.190
Valeur de l'actif net IFRS par action <sup>6</sup>	(EUR)	15.35	16,43
Prime/décote par rapport à la Valeur de l'actif net IFRS (fin d'exercice)		-29,0%	-30,9%
Valeur de l'actif net EPRA par action <sup>7</sup>	(EUR)	15,48	16,71
Prime/décote par rapport à la Valeur de l'actif net EPRA (fin d'exercice)		-29,6%	-32,1%

- 1 La Juste Valeur (*Fair Value*) des immeubles de placement = La valeur d'investissement déterminée par un expert immobilier indépendant, déduction faite des frais de mutation. La Juste Valeur correspond à la valeur comptable selon IFRS.
- 2 Loyers annuels contractuels = Les loyers de base indexés tels que déterminés par convention dans les contrats de location avant déduction des gratuités ou autres avantages qui sont octroyés aux locataires.
- 3 Rendement locatif brut = (Loyers annuels contractuels)/(Juste Valeur des immeubles de placement).
- 4 Taux d'occupation = (Loyers annuels contractuels)/(Loyers annuels contractuels majorés de la Valeur Locative Estimée des biens vacants).
- 5 Calculé suivant l'AR du 13 juillet 2014 en exécution de la Loi du 12 mai 2014 relative aux Sociétés immobilières réglementées.
- 6 La Valeur de l'actif net IFRS par action = *Net Asset Value* de l'actif net par action suivant IFRS.
- 7 La Valeur de l'actif net EPRA par action = *Net Asset Value* ou Valeur de l'actif net par action suivant les *Best Practises Recommendations* de EPRA.

# 2

## Rapport immobilier

La **juste valeur du portefeuille immobilier** s'élève à 200,5 MEUR au 30 septembre 2021 (contre 208,4 MEUR au 31 décembre 2020), dont 88,8% est de portefeuille de base et 11,2% de portefeuille non central.

La baisse de la valeur du portefeuille de 7,9 millions d'euros ou 3,8% est due à :

- Les ventes de l'immeuble non essentiel vacant depuis 2018 situé dans la Stationstraat à Sint Niklaas (-0,8 MEUR) et de l'immeuble essentiel situé dans la Adolf Buylstraat 35 à Ostende (-0,8 MEUR).
- Une réévaluation à la baisse du portefeuille de 6,3 MEUR ou 3%.

Une réévaluation à la baisse de 4,4 millions EUR a été appliquée au portefeuille belge et de 1,9 million EUR au portefeuille néerlandais. Au troisième trimestre, seule une réévaluation limitée à la baisse de 0,36 million d'euros a été enregistrée.

En Belgique, cela résulte principalement d'un accord qui pourrait être conclu avec le locataire actuel The Sting pour les deux unités de la Demerstraat à Hasselt. Cet accord donne à Qrf une sécurité locative (avec des garanties supplémentaires) pendant six ans dans l'un de ses sites de location les plus importants et à un niveau de loyer acceptable. Toutefois, cet accord a entraîné une correction de valeur de 3,1 MEUR ou 18% sur l'immeuble situé dans la Demerstraat à Hasselt au 30 septembre 2021. Qrf a opté ici pour une sécurité locative à long terme.

En outre, depuis le début de l'année 2021, de nouveaux taux de droits de mutation s'appliquent aux Pays-Bas, à savoir 8 % (contre 6 % auparavant) pour les biens commerciaux et 8 % (contre 2 % auparavant) pour les biens résidentiels. Ces changements ont entraîné une réduction de valeur de 0,5 MEUR au 30 septembre 2021.

Outre le portefeuille immobilier, Qrf possède encore les deux participations (30 % chacune) dans les sociétés en participation pour le redéveloppement du Century Center à Anvers et un immeuble dans la Bondgenotenlaan à Louvain.

Les **loyers contractuels** sur une base annuelle s'élèvent à 12,26 MEUR (contre 12,86 millions d'euros au 31 décembre 2020), le **rendement locatif brut** du portefeuille s'élève à 6,13%.

Qrf a entre-temps conclu un accord avec tous ses locataires concernés, en Belgique et aux Pays-Bas, concernant les périodes pendant lesquelles ces locataires ont été affectés par les mesures gouvernementales obligatoires suite à COVID-19. L'impact de cette situation sur le résultat du troisième trimestre 2021 s'élève à 0,4 MEUR ou 0,06 EUR/action.

Enfin, le **taux d'occupation** est resté stable à 97,17% (contre 97,59% au 31 décembre 2020).

## 3 Bilan

Les **capitaux propres (hors intérêts minoritaires)** s'élèvent à 112,76 MEUR au 30 septembre 2021, ce qui représente une diminution de 4,0 % par rapport au 31 décembre 2020 (117,51 MEUR).

Cette baisse a eu un impact limité sur le **ratio d'endettement**, qui a augmenté à 49,95% contre 48,79% au 31 décembre 2020. La société dispose de 74 millions d'euros de lignes de crédit disponibles, dont 10 millions sont destinés à couvrir le programme de papier commercial en cours.

La **VNI IFRS** par action s'élève à 15,35 euros au 30 septembre 2021 (16,43 euros au 31 décembre 2020).

## 4 Rapports financiers – EPRA Gold award

Qrf a reçu le EPRA Gold Award for Financial Reporting pour son rapport annuel 2020 pour la cinquième année consécutive. EPRA, l'Association européenne de l'immobilier public, est la voix du secteur immobilier coté européen ([www.epra.com](http://www.epra.com)).

# 5 Perspectives

Sur la base des résultats atteints au 30 septembre 2021 et des renouvellements de bail déjà effectués, Qrf confirme une attente de dividende pour l'exercice 2021 de 0,80 euro par action. Qrf a l'intention de proposer à nouveau ce dividende sous la forme d'un dividende optionnel.

## **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'écarter 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  
william.vanmoerkerke@qrf.be

**Tom Schockaert**  
CFO  
tom.schockaert@qrf.be

---

## **Qrf :**

Qrf est une société immobilière publique réglementée belge (RRrEC 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 30 septembre 2021, le portefeuille se compose de 35 sites commerciaux pour une juste valeur totale de 201 MEUR. Qrf est coté sur Euronext Bruxelles (QRF:BB) depuis décembre 2013. Au 30 septembre 2021, la capitalisation boursière est de 81 MEUR.

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