



Les réalisations confirment la
stratégie dans les circonstances
difficiles du Covid-19

RÉSULTATS ANNUELS 2020

26 FÉVRIER 2021 – 17H40
Information réglementée

6,52 MEUR

Le résultat EPRA a diminué de 27,93% à 6,52 MEUR en 2020 (9,04 MEUR en 2019). Le résultat par action EPRA s'élève à 0,91 EUR, soit une baisse de 29,37% par rapport à 2019. Impact du COVID-19 s'élève à 0,18 EUR (13,91%) sur le résultat par action EPRA.

1,30 MEUR

L'impact du COVID-19 sur les revenus locatifs réalisés pour 2020 s'élève à 1,30 MEUR, ce qui correspond à une perte de 10,51% des revenus locatifs attendus. Qrf a conclu un accord avec plus de 95% de ses locataires sur les loyers pour les deux périodes de fermeture.

0,80 EUR par action

Proposition de dividende brut stable de 0,80 EUR par action, représentant un taux de distribution du résultat EPRA de 87,81% et un rendement du dividende brut de 7,04% sur la base du cours de clôture du 31 décembre 2020 de 11,35 EUR. Qrf introduit, pour la première fois, un dividende optionnel à ses actionnaires.

49,28%

Taux d'endettement de 49,28% fin 2020 (vs 48,73% fin 2019). L'évolution du taux d'endettement est le résultat de l'utilisation du cash de la vente de sites non stratégiques et de la réalisation du démarrage de projets de joint-venture, ainsi que de l'investissement dans les Archives de l'État de Bruges. Le coût de financement moyen était de 1,85% en 2020 (contre 1,87% en 2019).

208,43 MEUR

Juste Valeur du portefeuille de 208,43 MEUR dont 185,04 MEUR (88,78%) pour le portefeuille de Base et 23,39 MEUR (11,22) pour le portefeuille Non Central. En outre, 24,95 MEUR sont détenus dans des projets immobiliers à travers des participations financières dans des *Joint-Ventures*. La NAV IFRS par action est de 16,33 EUR (-8,77% par rapport au 31 décembre 2019) et l'EPRA NTA (Immobilisations corporelles nettes) de 16,71 EUR (-8,12% par rapport au 31 décembre 2019).

97,59%

Taux d'occupation de 97,59% (97,32% en 2019): 97,72% pour le portefeuille de Base et 96,75% pour le portefeuille Non Central.

7,11 MEUR

Cession de deux sites Non Central pour un produit net total de 7,11 MEUR (plus-value de 10,92% sur la Juste Valeur).

Démarrage de **Joint-Ventures**, avec **Dyls** pour un site à Louvain (juin 2020), et avec **Baltisse** pour le Century Center à Anvers (décembre 2020). Au 31 décembre 2020, Qrf détient des participations dans des projets de développement d'une valeur de 24,95 MEUR.

Acquisition des **Archives de l'État à Bruges** pour 20,64 MEUR, avec un revenu locatif annuel de 1,38 MEUR, qui détermine 10,73% du revenu locatif contractuel avec une durée de bail jusqu'à mi-2037 sans options de résiliation anticipée.

Refinancement de 30 MEUR de lignes de crédit pour une durée de 3 ans avec un coût de financement moyen de 1,62%.

Nomination de Stefanie Vanden Broucke en tant qu'Administrateur Dépendant. Mme Vanden Broucke possède 18 ans d'expérience dans la réalisation de projets immobiliers complexes en centre-ville et apporte par conséquent une expertise immobilière tournée vers l'avenir au Conseil d'Administration.

Perspectives

Dividende brut proposé de 0,80 EUR par action pour 2021 sur base des informations connues à ce jour. La baisse attendue du résultat EPRA en 2021, en raison de l'impact de la perte temporaire de revenus locatifs des projets en développement, ne détournera pas de cette prévision de dividende.

1

Résultats commerciaux

1.1 IMPACT COVID-19

La fermeture obligatoire des magasins non essentiels en Belgique et aux Pays-Bas, ainsi que d'autres mesures gouvernementales restrictives, ont eu un impact sur le comportement d'achat tout au long de l'année et par conséquent un impact substantiel sur nos locataires.

Tout au long de l'année, Qrf a accompagné ses locataires sur une base individuelle, avec l'option de sursis ou de remise de loyer. Différents facteurs ont été pris en compte, notamment le type de locataire, la situation financière du locataire, la durée résiduelle du bail, l'historique et les perspectives d'avenir de la relation entre les deux parties.

De plus, Qrf a accepté des conditions supplémentaires concernant la remise d'une partie du loyer dû à la plupart de ses locataires solvables. La renonciation est considérée comme une obligation de paiement différé qui n'est définitivement levée que si le contrat de location commercial est en vigueur et inchangé le premier jour de la période de trois ans suivants, et donc de facto le locataire n'exerce pas la prochaine option de rupture contractuelle.

L'impact total sur le résultat locatif pour 2020 de cette remise partielle et conditionnelle s'élève à 1,30 MEUR soit 10,51% du total des revenus locatifs budgétés.

Sur ce montant, 1,19 MEUR peut être alloué aux remises de loyer que Qrf a données à des partenaires solvables et à long terme, et 0,11 MEUR peut être alloué à l'exposition limitée aux faillites (Wibra, Orchestra-Prémaman et Neckermann).

Par ailleurs, la crise du COVID-19 a eu un impact négatif sur la valeur du portefeuille immobilier de 12,05 MEUR au 31 décembre 2020. Cela représente une baisse relative de 6,03% par rapport au 31 décembre 2019:

- sur les immeubles Non Central, 1,03 MEUR a été déprécié, soit une baisse de 4,68% par rapport à la Juste Valeur du portefeuille Non Central au 31 décembre 2019;
- 11,02 MEUR ont été dépréciés sur les propriétés de Base, soit une baisse de 6,20% par rapport à la Juste Valeur du portefeuille de Base au 31 décembre 2019.

Relativement parlant, la valorisation des propriétés Non-Central a montré une baisse plus faible que celle des propriétés de Base en raison de la réévaluation à la baisse relativement plus lourde déjà effectuée sur ces propriétés en 2019.

1.2 POURSUITE DE L'OPTIMISATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER EXISTANT

En 2020, deux sites ont été cédés pour un bénéfice net de 7,11 MEUR, avec une plus-value de 0,57 MEUR (soit 8,89%) sur la dernière Juste Valeur. Le site de Wilrijk, Boomsesteenweg 935-937 et le site de Hasselt, Koning Albertstraat 60, appartenait au portefeuille Non Central.

1.3 REDÉVELOPPEMENTS

Depuis l'introduction en bourse en 2013 (Century Center, Anvers) et un apport en nature en 2016 (Bondgenotenlaan, Louvain), Qrf a eu deux projets de redéveloppement intéressants dans son portefeuille. La Juste Valeur la plus récente des deux projets s'élevait à 45,4 MEUR ou 18,04% du portefeuille immobilier total.

Pour les deux projets de développement, Qrf a entamé la collaboration annoncée avec un développeur spécialisé en 2020 et conservera 30% des parts dans les coentreprises respectives:

- l'apport en nature de Bondgenotenlaan (avec la propriété sur Jan Stasstraat), Louvain, a eu lieu le 24 juin 2020 et a été apportée à la joint-venture Bond 58 NV entre Qrf et Dyls;
- la propriété Qrf de certaines parties du Century Center a été cédée le 22 décembre 2020 à la coentreprise Century Center Offices NV entre Qrf et Baltisse.

Grâce à ces deux opérations, 20,34 MEUR en cash ont été reçus et des participations dans des coentreprises d'une valeur de 24,95 MEUR sont détenues au 31 décembre 2020.

La participation en tant qu'actionnaire minoritaire à des projets de redéveloppement au sein du propre portefeuille présente l'avantage que: (1) une partie significative des liquidités a été obtenue immédiatement et peut être réinvestie, (2) Qrf bénéficie également des nombreuses années d'expérience des partenaires au développement et (3) que Qrf a un rendement attendu à la réalisation du développement plus élevé que les revenus locatifs traditionnels sur la durée de vie du développement.

Il faut tenir compte du fait que le redéveloppement des sites nécessite que des revenus locatifs limités soient réalisés dans les coentreprises pendant la période intermédiaire (de 2021 à l'achèvement).

Qrf s'attend à un rendement annuel (IRR) sur les deux projets supérieur au rendement locatif existant. Étant donné qu'il s'agit de projets de développement, cependant, ce rendement annuel ne se reflétera pas dans les chiffres de l'EPRA au cours des années de développement, et le rendement sera réalisé sur la vente des deux projets.

1.4 ACQUISITION EN LIGNE AVEC L'OBJECTIF STRATÉGIQUE DE DIVERSIFICATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Le 1er décembre 2020, les Archives de l'État de Bruges ont été acquises par l'acquisition de 100% des parts de RAB Invest NV pour un montant de 20,64 MEUR. Avec l'acquisition, Qrf franchit une étape importante dans la diversification du portefeuille immobilier vers un portefeuille plus équilibré avec un accent sur l'immobilier axé sur la consommation dans les principales villes centrales de la Belgique et des Pays-Bas.

Les revenus locatifs annuels s'élèvent à 1,38 MEUR (10,73% des loyers contractuels fin décembre 2020). Le bail durera jusqu'à la mi-2037 sans aucune option de résiliation anticipée.

Avec cette acquisition, la perte de loyers contractuels résultant du démarrage des projets de redéveloppement à Louvain et Anvers (-2,25 MEUR par rapport au 31 décembre 2019) sera partiellement compensée, avec un profil de risque fortement réduit par rapport aux loyers existants.

2

Corporate Governance

2.1 NOMINATION DE STEFANIE VANDEN BROUCKE EN TANT QU'ADMINISTRATEUR DÉPENDANT

Mme Stefanie Vanden Broucke a été nommée Administrateur Dépendant, sous réserve de l'approbation de la FSMA.

Mme Vanden Broucke a plus de 18 ans d'expérience dans le développement de projets de projets mixtes complexes en centre-ville, d'abord comme chef de projet chez Leiedal, puis comme directrice du développement chez Vanhaerents Development et plus récemment comme directrice générale de Caaap. Elle a obtenu sa maîtrise en psychologie organisationnelle de la KU Leuven, son master en économie d'entreprise de l'Université de Gand et son diplôme en études immobilières de la KU Leuven.

Avec cette nomination, Qrf élargit l'expertise de son conseil d'administration avec un profil qui connaît et gère les défis complexes des projets immobiliers en centre-ville.

2.2 OPTION DE SÉLECTION DU DIVIDENDE

Le Conseil d'Administration de Qrf propose à l'Assemblée Générale un dividende brut de 0,80 EUR pour 2020, soit un taux de distribution du résultat EPRA de 87,81%, et un rendement du dividende brut de 7,04% sur le cours de clôture au 31 décembre 2020 de 11,35 EUR.

En outre, le Conseil d'Administration soumettra aux actionnaires une demande d'approbation et d'introduction d'un dividende optionnel, les actionnaires ayant la faculté d'apporter la créance de dividende net au capital, contre l'émission de nouvelles actions ordinaires ou le dividende net à recevoir en espèces ou à opter pour une combinaison des deux options précédentes.

Comme Qrf paie pour la première fois un dividende optionnel et en raison de la situation particulière qui se présente dans ce contexte, Qrf veut s'assurer qu'il y a un soutien suffisant parmi les actionnaires. Une Assemblée Générale Extraordinaire sera convoquée à cet effet, au cours de laquelle un alignement des statuts avec le nouveau code des sociétés et associations sera proposé.

2.3 ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DES ACTIONNAIRES

Qrf prévoit une Assemblée Générale Extraordinaire des Actionnaires en avril pour délibérer et décider:

- du projet de transformation de Qrf d'une société en commandite par actions en une société anonyme à administrateur unique;
- les modifications des statuts de Qrf au nouveau Code des sociétés et associations;
- l'extension de l'autorisation d'acquérir, de nantir et de céder des actions propres,
- l'option d'un dividende optionnel et l'augmentation de capital y afférente.

3

Résultats financiers

3.1 CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS 2020

L'exercice 2020 concerne la période du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2020.

CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

PORTEFEUILLE IMMOBILIER		31/12/2020	31/12/2019
Juste Valeur des immeubles de placement y compris les actifs destinés à la vente ¹	(KEUR)	208.430	251.654
Surface brute totale (m ²)		74.208	84.054
Loyers annuels contractuels ²	(KEUR)	12.863	14.253
Valeur locative estimée des inoccupations	(KEUR)	318	840
Rendement locatif brut ³		6,17%	5,66%
Taux d'occupation ⁴		97,59%	97,32%

BILAN		31/12/2020	31/12/2019
Fonds propres (hors participations minoritaires)	(KEUR)	117.506	128.032
Taux d'endettement (Loi SIR) ⁵		49,28%	48,73%

COMPTE DE RÉSULTAT		31/12/2020	31/12/2019
Résultat locatif net	(KEUR)	11.135	15.100
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	(KEUR)	8.914	11.853
Marge d'exploitation ⁶		80,1%	78,5%
Résultat sur portefeuille	(KEUR)	-12.731	-28.906
Résultat financier	(KEUR)	-2.024	-3.645
Impôts	(KEUR)	527	207
Résultat net (part du groupe)	(KEUR)	-5.315	-20.478
<i>Correction Résultat du portefeuille</i>	(KEUR)	12.731	28.906
<i>Correction Variations de la Juste Valeur des actifs et passifs financiers (partie non effective des couvertures de taux d'intérêt)</i>	(KEUR)	-24	892
<i>Correction pour impôts différés en relation avec les corrections EPRA</i>	(KEUR)	-494	-277
<i>Correction résultat réalisé sur la vente d'actions de sociétés immobilières</i>	(KEUR)	-381	-
Résultat EPRA ⁷	(KEUR)	6.517	9.043

1 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.

2 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.

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

4 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).

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

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

7 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		31/12/2020	31/12/2019
Nombre d'actions en circulation à la fin de la période		7.153.322	7.153.322
Nombre moyen pondéré d'actions ⁸		7.153.322	7.031.062
Résultat net par action	(EUR)	-0,74	-2,91
Résultat EPRA par action	(EUR)	0,91	1,29
Cours de clôture de l'action en fin d'exercice comptable	(EUR)	11,35	16,25
Valeur de l'actif net par action (IFRS) ⁹	(EUR)	16,43	17,90
Prime/décote par rapport à la Valeur de l'actif net IFRS ¹⁰ (fin de période)		-30,5%	-9,2%
EPRA NTA par action ¹¹	(EUR)	16,71	18,19
Prime/décote par rapport à la Valeur de l'actif net EPRA ¹² (fin de période)		-32,1%	-10,7%

3.2 RÉSULTATS

Le **résultat locatif net** a diminué de 26,26% passant de 15,10 MEUR en 2019 à 11,14 MEUR en 2020. Cette baisse est principalement attribuable à la vente de propriétés en 2019 et 2020 et à l'impact la pandémie COVID-19.

La baisse récurrente du résultat locatif net (2,67 MEUR) est en partie due aux désinvestissements réalisés en 2019 (0,75 MEUR), en 2020 (0,27 MEUR) et au démarrage de la joint-venture à Louvain (0,54 MEUR). Par ailleurs, l'accord global avec H&M (avec plein effet en 2020), incluant les primes de location accordées au nouveau locataire à Hasselt, a un impact de 1,07 MEUR. Les autres revenus locatifs sont restés quasiment stables (-0,04 MEUR).

De plus, la pandémie COVID-19 a eu un impact significatif sur le résultat locatif net, s'levant à 1,30 MEUR. Cela était en partie dû aux remises de loyer temporaires, et dans de nombreux cas conditionnels, que Qrf a accordées aux partenaires solvables et à long terme pour un total de 1,19 MEUR. En outre, l'exposition aux loyers impayés et non récupérables était limitée en raison de faillites (Wibra, Orchestra-Prémaman et Neckermann).

Ce résultat locatif net en baisse a conduit à une baisse du **résultat opérationnel du résultat sur portefeuille** qui à 8,91 MEUR était de 24,79% inférieur à celui de 2019 (11,85 MEUR). Cependant, du fait de l'internalisation de la gestion du portefeuille immobilier belge ainsi que d'une gestion globale des coûts plus stricte, la marge opérationnelle est passée de 78,50% en 2019 à 80,05% en 2020.

⁸ 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.

⁹ IFRS NAV par action = *Net Asset Value* ou Valeur de l'actif net par action suivant IFRS.

¹⁰ 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].

¹¹ EPRA NTA par action = *Net Tangible Assets* ou Valeur de l'actif net par action suivant EPRA *Best Practices Recommendations*.

¹² 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].

Le **résultat du portefeuille** pour 2020, s'élevant à -12,73 MEUR (contre -28,91 MEUR en 2019) résulte principalement des variations négatives de la Juste Valeur des immeubles de placement pour un montant de 13,02 MEUR. La Juste Valeur de la partie belge du portefeuille a montré une évolution négative de 10,60 MEUR, celle du portefeuille néerlandais de 2,42 MEUR. De plus, un résultat positif sur la vente d'immeubles de placement (0,68 MEUR) a été enregistré.

Le **résultat financier** s'élève à -2,02 MEUR en 2020 (contre -3,65 MEUR en 2019). Les charges d'intérêts nettes sont passées de 2,59 MEUR en 2019 à 2,14 MEUR en 2020. Cette diminution s'explique par une diminution du montant moyen des emprunts tirés de 22,35 MEUR (soit 16,14% par rapport à 2019), combinée à une baisse du financement moyen coût à 1,85% (contre 1,87% en 2019). La diminution du montant moyen des emprunts est principalement due à la réduction de la dette réalisée avec le produit de la vente d'immeubles non stratégiques en 2019. L'augmentation des autres frais financiers est principalement liée à des commissions de réservation plus élevées en raison du volume plus élevé de lignes de crédit disponibles par rapport à 2019.

Enfin, la variation de Juste Valeur des actifs et passifs financiers a été légèrement positive en 2020 par rapport à une baisse significative survenue en 2019 (+0,92 MEUR).

Les **impôts** contribuent en 2020 pour 0,53 MEUR en partie au résultat en raison du mouvement de la différence temporelle entre la valeur réelle et fiscale des propriétés aux Pays-Bas (0,52 million).

Le **résultat net (part du groupe)** passe de -20,48 MEUR en 2019 à -5,31 MEUR en 2020, ou de -2,91 EUR par action en 2019 à -0,74 EUR par action en 2020.

Après correction du résultat du portefeuille (12,73 MEUR), le profit réalisé sur l'apport en nature des actions de CCFH (0,38 MEUR) et les impôts différés au titre des ajustements EPRA (-0,49 MEUR), Qrf enregistre une baisse du **résultat EPRA** de 27,93% à 6,52 MEUR en 2020 (contre 9,04 MEUR en 2019). Cette baisse résulte en grande partie des mesures nécessaires prises en 2019 (programme de vente de propriétés non essentielles et mise en place de JV) qui ont eu leur plein effet en 2020, ainsi que de la pandémie COVID-19. Cela a été en partie compensé par un meilleur contrôle des coûts.

Le **résultat par action EPRA** a baissé à 0,91 EUR en 2020 (-29,37% par rapport à 2019).

En réduisant son endettement net en 2020, Qrf est libre de choisir de verser ou non un dividende sur la base de l'Article 13 de l'arrêté royal SIR, ainsi que du taux de distribution associé. En vue de renforcer encore le bilan de la société et de poursuivre une politique de dividende à long terme et durable, le Conseil d'Administration du Gérant Statutaire a décidé de proposer un **dividende brut** de 0,80 EUR par action (5,72 MEUR) à l'Assemblée générale des actionnaires. Cela reflète un taux de distribution du résultat EPRA de 87,81%.

3.3 BILAN

Au 31 décembre 2020, la Juste Valeur des immeubles de placement s'élève à 208,43 MEUR, contre 251,65 MEUR au 31 décembre 2019, soit une baisse de 17,17%:

- tout au long de 2020, les deux projets de joint-venture ont été réalisés à Louvain (-18,64 MEUR) et Anvers (-26,91 MEUR). Qrf conserve encore 30% des deux projets dans son portefeuille sous forme de participation financière (24,95 MEUR);
- le portefeuille Non Central a également été encore réduit avec la vente de Hasselt Koning Albertstraat 60 (-1,63 MEUR) et Wilrijk Boomsesteenweg 925-937 (-4,76 MEUR);
- fin 2020, les Archives de l'État de Bruges ont contribué au portefeuille pour 20,77 MEUR;
- enfin, en 2020, une dépréciation de 11,81 MEUR¹³ a été enregistrée.

Globalement, le portefeuille est valorisé par l'expert immobilier à un rendement locatif brut de 6,17%. Fin 2020, le portefeuille comprend 37 propriétés, dont 26 locations de Base et 11 locations Non Central. La Juste Valeur du portefeuille peut être divisée en 185,04 MEUR pour le portefeuille de Base (88,79%), valorisé à un rendement locatif brut de 6,03%, et 23,39 MEUR pour le portefeuille Non Central (11,21%), valorisé à un rendement locatif brut de 7,32%.

Les capitaux propres du groupe ont diminué de 8,75% passant de 128,03 MEUR au 31 décembre 2019 à 116,83 MEUR au 31 décembre 2020.

La valeur liquidative IFRS par action a diminué de 8,22% passant de 17,90 EUR au 31 décembre 2019 à 16,43 EUR au 31 décembre 2020. L'EPRA a publié trois nouveaux indicateurs NAV pour remplacer EPRA NAV. Les nouveaux indicateurs sont EPRA NTA (*Net Tangible Asset*), EPRA NRV (*Net Reinstatement Value*) et EPRA NDV (*Net Disposal Value*). L'EPRA NTA est en grande partie conforme à l'ancienne EPRA NAV.

L'EPRA NTA par action a diminué de 8,12%, passant de 18,19 EUR à 16,71 EUR sur la même période.

Le taux d'endettement est passé à 49,55% au 31 décembre 2020 (contre 48,73% au 31 décembre 2019).

¹³ En incluant la dépréciation des frais d'investissement capitalisés, les variations de Juste Valeur des immeubles de placement s'élèvent à 13,01 MEUR.

3.4 STRUCTURE DE FINANCEMENT

Au 31 décembre 2020, Qrf avait 115,5 millions d'euros de dettes financières constituées de:

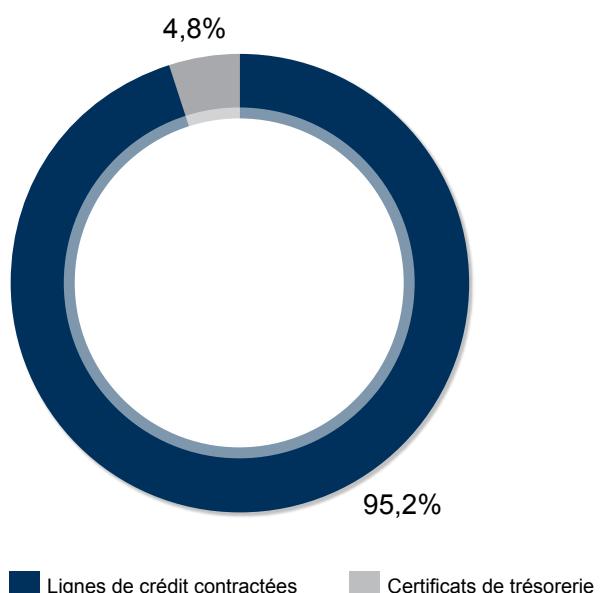
- lignes de crédit bilatérales tirées pour un montant de 110,00 millions d'euros. Les lignes de crédit bilatérales tirées ont été conclues avec 7 institutions financières différentes avec des échéances bien réparties entre 2020 et 2026. La durée résiduelle moyenne pondérée de ces lignes de crédit tirées est de 3,2 ans;
- Commercial Paper (Certificats de trésorerie) pour un montant de 5,5 MEUR. Le montant total des billets à court terme en circulation est adossé à des lignes de crédit à long terme disponibles (lignes de réserve).

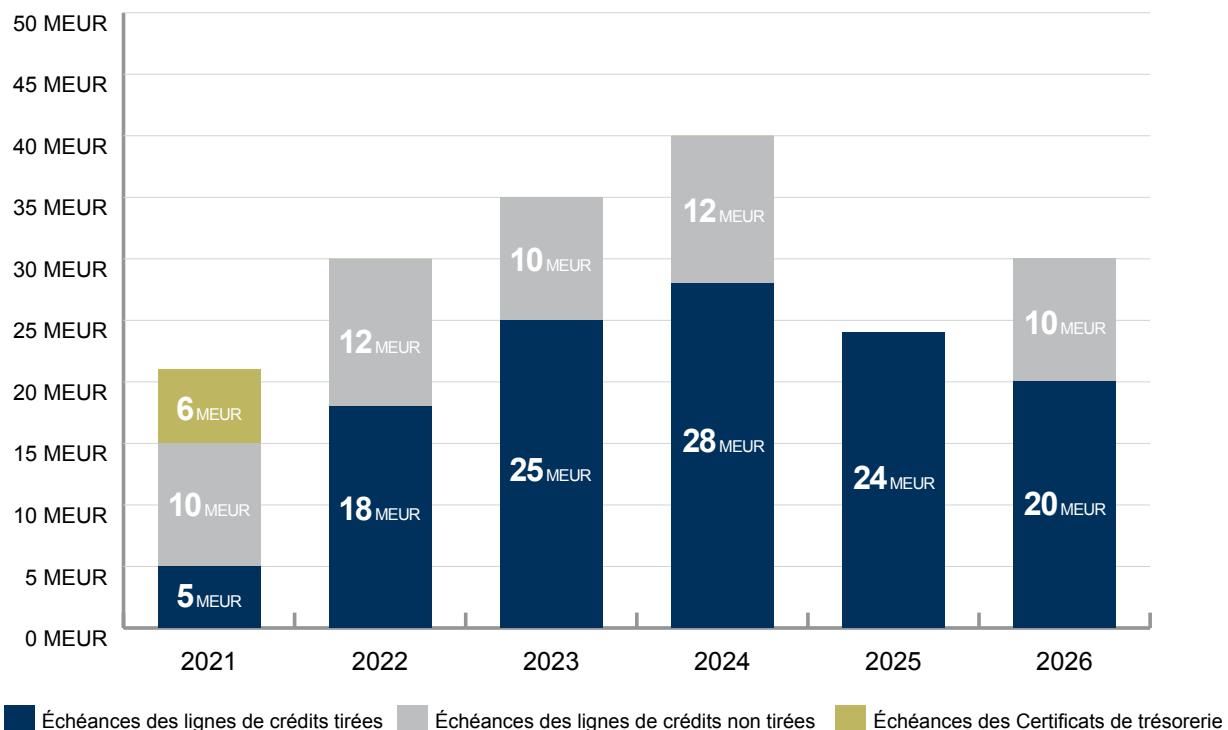
Qrf dispose de 164,00 millions d'euros de lignes de crédit au 31 décembre 2020. La partie non tirée des lignes de crédit disponibles s'élève à 54,00 MEUR, dont 1 ligne de crédit de 10,00 MEUR est exclusivement utilisée pour couvrir le papier commercial émis.

À la fin de 2020, trois lignes de crédit arrivées à échéance respectivement. Décembre 2020 et avril 2021 sont prolongés jusqu'à fin 2023 - fin 2024. Avec ces extensions, la croyance en la nouvelle stratégie de Qrf est également avalisée par les banques. Au cours des 12 prochains mois, deux lignes de crédit d'une valeur totale de 15,0 millions d'euros arriveront à échéance, dont seulement 5 millions d'euros ont été tirés.

Le coût de financement moyen est de 1,85% en 2020 (contre 1,87% en 2019).

La composition des dettes financières au 31 décembre 2020 est la suivante:





Au 31 décembre 2020, 98,7% des dettes financières (total des lignes de crédit tirées et des billets de trésorerie en circulation) avaient un taux d'intérêt fixe, en partie en raison de l'utilisation des swaps de taux d'intérêt comme instrument de couverture. Les taux d'intérêt fixes ont une durée résiduelle moyenne pondérée de 3,2 ans.

La valeur totale des couvertures à la date de clôture était négative pour un montant de 1,77 MEUR en raison d'une baisse des taux d'intérêt après la clôture des couvertures. Qrf souligne qu'à travers des couvertures, elle souhaite protéger au maximum l'entreprise contre une éventuelle hausse des taux d'intérêt.

3.5 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Après la clôture, une vente a été réalisée (contrat ferme d'achat/vente) pour un produit net de 0,8 MEUR, pour un immeuble situé A. Buylstraat 35, Ostende. La vente a été réalisée 5,26% au-dessus de la dernière Juste Valeur. La vente se concrétisera fin août 2021 et jusque-là Qrf conservera les revenus locatifs.

4

Perspectives

L'année 2021 est encore soumis à des incertitudes concernant les activités de loisirs en Belgique et aux Pays-Bas. Aux Pays-Bas en particulier, Qrf prend en compte la fermeture actuelle des magasins non essentiels jusqu'à fin mars. En ce qui concerne la Belgique, Qrf ne prévoit pas de fermeture complète supplémentaire, mais des fermetures ciblées peuvent encore avoir lieu, ainsi qu'une fermeture prolongée de l'industrie de la restauration jusqu'au printemps.

En ce qui concerne l'impact à court terme sur les résultats locatifs attendus, Qrf suppose donc que ceux-ci sont limités aux remises partielles de loyer pour les magasins non essentiels aux Pays-Bas et pour l'exposition limitée aux locataires de restaurants individuels en Belgique.

En outre, l'accent sera mis en 2021 sur la gestion du risque de crédit éventuel sur quelques locataires spécifiques et sur la relocation d'emplacements vacants.

Qrf s'attend également à une baisse des revenus locatifs récurrents en raison de la contribution de Bondgenotenlaan, Louvain et Century Center aux sociétés de développement de coentreprises.

D'autre part, il y a un effet positif sur les revenus locatifs de l'acquisition des Archives de l'État à Bruges.

Sur la base des informations et estimations connues à ce jour, Qrf maintiendra sa politique de dividende à moyen terme d'au moins 0,80 EUR par action pour 2021.

5

Calendrier financier

	DATE
Publication des résultats du 1er trimestre 2021	03/05/2021
Assemblée Générale des actionnaires	18/05/2021
Dividende 2020 - Ex date	19/05/2021
Dividende 2020 - Record date	20/05/2021
Publication des résultats semestriels et du rapport semestriel 2021	30/07/2021
Publication des résultats du 3e trimestre 2021	29/11/2021

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'écartter 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 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 2020 le portefeuille comptait 37 sites commerciaux pour une Juste Valeur totale de 252 MEUR. Qrf est cotée depuis décembre 2013 sur Euronext Brussel (QRF: BB). Au 31 décembre 2020 la capitalisation boursière s'élevait à 81 MEUR.

www.qrf.be

Annexe 1: Aperçu financier

I. ÉTAT DU RÉSULTAT CONSOLIDÉ

A. COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

CHIFFRES EN MILLIERS EUR

	31/12/2020	31/12/2019
(+) I. Revenus locatifs	12.434	15.189
(+) II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
(+/-) III. Charges relatives à la location	-1.298	-89
RÉSULTAT LOCATIF NET	11.135	15.100
(+) V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.328	1.216
(-) VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.397	1.375
RÉCUPÉRATION DE CHARGES IMMOBILIERES	-70	-159
RÉSULTAT IMMOBILIER	11.066	14.941
(-) IX. Frais techniques	-164	-239
(-) X. Frais commerciaux	-99	-164
(-) XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-182	-161
(-) XII. Frais de gestion immobilière	-196	-579
(-) XIII. Autres charges immobilières	0	0
CHARGES IMMOBILIERES	-641	-1.144
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	10.425	13.798
(-) XIV. Frais généraux de la société	-1.511	-1.945
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE	8.914	11.853
Marge opérationnelle	80,1%	78,5%
(+/-) XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	680	-884
(+/-) XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
(+/-) XVIII. Variations de la Juste Valeur des immeubles de placement	-13.015	-28.022
(+/-) XIX. Autre résultat sur portefeuille	-396	0
RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE	-12.731	-28.906
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-3.817	-17.053
(+) XX. Revenus financiers	392	0
(-) XXI. Charges d'intérêts nettes	-2.143	-2.587
(-) XXII. Autres charges financières	-298	-166
(+/-) XXIII. Variations de la Juste Valeur d'actifs et de passifs financiers	24	-892
RÉSULTAT FINANCIER	-2.025	-3.645
(+/-) XXIV. Quote-part dans le résultat des participations associées et des joint-ventures	0	0
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	-5.842	-20.698
IMPÔTS	527	207
RÉSULTAT NET	-5.315	-20.491
Attribuable à:		
Actionnaires du groupe	-5.315	-20.478
Intérêts minoritaires	0	-13

RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)	-5.315	-20.478
RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE	12.731	28.906
VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR D'ACTIFS ET DE PASSIFS FINANCIERS	-24	892
RÉSULTAT REALISÉ SUR LA VENTE D'ACTIONS DE SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES	-381	-
IMPÔTS DIFFÉRÉS EN RELATION AVEC LES MODIFICATIONS EPRA	-494	-277
RÉSULTAT EPRA*	6.515	9.043

*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	31/12/2020	31/12/2019
I. RÉSULTAT NET	-5.314	-20.491
II. AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL QUI NE SERONT PAS TRANSFÉRÉS EN BÉNÉFICE OU EN PERTE	0	0
(+/-) 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
RÉSULTAT GLOBAL	-5.314	-20.491
Attribuable à:		
Actionnaires du groupe	-5.314	-20.478
Intérêts minoritaires	0	-13

II. RÉSULTAT PAR ACTION

CHIFFRES EN MILLIERS EUR	31/12/2020	31/12/2019
Nombre d'actions ordinaires en circulation à la fin de la période	7.153.322	7.153.322
Nombre moyen pondéré d'actions sur l'exercice	7.153.322	7.031.062
RÉSULTAT NET PAR ACTION ORDINAIRE - PART DU GROUPE (en EUR)	-0,74	-2,91
RÉSULTAT DILUÉ NET PAR ACTION - PART DU GROUPE (en EUR)	-0,74	-2,91

III. BILAN CONSOLIDÉ

CHIFFRES EN MILLIERS EUR

		31/12/2020	31/12/2019
ACTIF			
I. ACTIFS NON COURANTS		234.721	206.815
B Immobilisations incorporelles		9	0
C Immeubles de placement		208.430	206.100
D Autres immobilisations corporelles		25	15
E Actifs financiers non courants		26.257	700
F Crédances de location-financement		0	0
G Crédances 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
II. ACTIFS COURANTS		4.825	49.541
A Actifs détenus en vue de la vente		-0	45.554
D Crédances commerciales		1.310	182
E Crédances fiscales et autres actifs courants		1.606	1.261
F Trésorerie et équivalents de trésorerie		1.727	2.483
G Comptes de régularisation de l'actif		181	61
TOTAL DE L'ACTIF		239.546	256.356
CHIFFRES EN MILLIERS EUR		31/12/2020	31/12/2019
PASSIF			
FONDS PROPRES		117.506	128.319
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		117.506	128.032
A Capital		6.823	6.823
a. Capital souscrit		7.153	7.153
b. Frais d'augmentation de capital		-331	-331
B Primes d'émission		149.867	149.867
C Réserves		-33.869	-8.179
D Résultat net de l'exercice		-5.314	-20.478
II. Intérêts minoritaires		0	287
PASSIFS		122.039	128.036
I. Passifs non courants		106.826	92.385
A Provisions		0	0
B Dettes financières non courantes		104.952	89.946
a. Établissements de crédit		104.952	89.946
b. Location-financement		0	0
c. Autres		0	0
C Autres passifs financiers non courants		1.767	2.156
D Dettes commerciales et autres dettes non courantes		0	0
E Autres passifs non courants		108	102
F Passifs d'impôts différés		0	181
a. Exit tax		0	0
b. Autres		181	181
II. Passifs courants		15.213	35.651
A Provisions		0	0
B Dettes financières courantes		10.548	31.999
a. Établissements de crédit		0	0
b. Location-financement		0	0
c. Autres		0	0
C Autres passifs financiers courants		0	0
D Dettes commerciales et autres dettes courantes		1.776	1.540
a. a. Exit tax		0	0
b. Autres		1.776	1.540
E Autres passifs courants		661	1.343
F Comptes de régularisation		2.228	770
TOTAL DES FONDS PROPRES ET PASSIFS		239.546	256.356

IV. TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

CHIFFRES EN MILLIERS EUR

TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE, DÉBUT DE PÉRIODE	31/12/2020	31/12/2019
1. Flux de trésorerie issus de l'exploitation	6.680	9.003
Résultat net	-5.315	-20.491
Intérêts et frais bancaires non payés	301	321
Correction du résultat pour les opérations hors trésorerie	12.617	29.929
- Amortissements sur frais de financement capitalisés	9	17
- Amortissements sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	0	17
- Résultat sur la vente d'immeubles de placement	-680	887
- Résultat sur la vente d'actions des sociétés immobilières	-381	0
- Augmentation / diminution des factures à recevoir (+/-)	283	248
- Variation de la Juste Valeur des investissements immobiliers et des projets	13.015	28.021
- Variations de la Juste Valeur d'actifs et de passifs financiers	-24	740
- Autres résultats sur portefeuille	396	0
Variation des besoins en fonds de roulement:	-924	-756
Mouvement de l'actif:		
- Crédances commerciales	-1.256	-551
- Crédances fiscales et autres actifs courants	-1.151	190
- Comptes de régularisation	16	-872
Mouvement des passifs:		
- Autres passifs à long terme	-120	131
- Dettes commerciales et autres dettes courantes	332	-206
- Autres passifs courants (dettes d'impôts comprises)	5	0
- Comptes de régularisation	-538	359
	0	19
	866	-583
2. Flux de trésorerie des investissements	4.742	15.011
Achats d'immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	-9	0
Vente d'actions des sociétés immobilières	-20.669	0
Financements aux sociétés non-controlées à 100%	-959	0
Acquisitions d'immeubles de placement	-20.738	0
Investissements dans des immeubles de placement existants	-1.201	-772
Produits sur la vente d'immeubles de placement	6.980	15.783
3. Flux de trésorerie financiers	-12.177	-23.712
Remboursement d'emprunts	-6.454	-19.000
Frais d'augmentation de capital	0	-179
Paiement des dividendes	-5.723	-4.533
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE, FIN DE PÉRIODE	1.727	2.483