

Troisième trimestre 2022



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE
EMBARGO 28/10/2022 – 7H45

230,95 MEUR

La **Juste Valeur du portefeuille immobilier** s'élève à 206,05 MEUR au 30 septembre 2022. La légère diminution de la juste valeur par rapport au 31 décembre 2021 (209,12 MEUR) est principalement le résultat des propriétés vendues à Audenarde, Nederstraat (1,58 MEUR) et Liège, Rue de la Cathédrale (1,1 MEUR). En outre, Qrf détient des actifs financiers pour 24,90 MEUR, qui comprennent deux projets de redéveloppement.

15,85 EUR

IFRS NAV par action de 15,85 euros (contre 15,83 EUR à la fin de 2021), **EPRA NTA** par action de 15,06 EUR (contre 15,83 EUR à la fin de 2021).

49,94%

Taux d'endettement de 49,94 % au 30 septembre 2022, en baisse par rapport au 31 décembre 2021 (50,29%).

98,91%

Le taux d'occupation (hors réaménagements) augmente à 98,91% stable par rapport au 31 décembre 2021 (98,20%).

85,20%

Le ratio de couverture est de 85,20% au 30 septembre 2022. La société a 116,2 MEUR de dettes financières, en baisse par rapport à la situation au 31 décembre 2021 (120,0 MEUR). Le coût moyen des emprunts est de 1,90% (contre 1,74% au 31 décembre 2021).

Réaménagement Veldstraat 88, Gand

Après avoir obtenu le permis d'environnement, les travaux de rénovation ont commencé en octobre pour la propriété Veldstraat 88, Gand. Il est prévu que le nouveau locataire, Nike, puisse ouvrir au quatrième trimestre 2023 à un loyer contractuel de 450 KEUR par an (3,5 % du loyer contractuel actuel)

0,80 EUR

Confirmation de l'**attente d'un dividende brut** de 0,8 EUR par action, avec l'intention d'offrir aux actionnaires un dividende optionnel pour 2022 également.

1 Chiffres clés

CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

		30/09/2022	31/12/2021
Juste Valeur des immeubles de placement y compris les actifs destinés à la vente ¹	(KEUR)	206.050	209.120
Superficie brute totale	(m ²)	68.325	69.883
Loyers annuels contractuels ²	(KEUR)	12.816	12.380
Valeur Locative Estimée des biens vacants	(KEUR)	688	774
Rendement locatif brut ³		6,24%	5,95%
Taux d'occupation ⁴		98,91%	98,20%

BILAN

		30/09/2022	31/12/2021
Fonds propres (hors intérêts minoritaires)	(KEUR)	120.169	116.326
Taux d'endettement (Loi SIR) ⁵		49,94%	50,29%

CHIFFRES CLÉS PAR ACTION

		30/09/2022	31/12/2021
Nombre d'actions en circulation à la fin d'exercice		7.582.737	7.346.676
Cours de clôture de l'action en fin d'exercice		10,20	11,00
Capitalisation de marché	(KEUR)	77.344	80.813
Valeur de l'actif net IFRS par action ⁶	(EUR)	15,85	15,83
Prime/décote par rapport à la Valeur de l'actif net IFRS (fin d'exercice)		-35,6%	-30,5%
Valeur de l'actif net EPRA par action ⁷	(EUR)	15,06	15,83
Prime/décote par rapport à la Valeur de l'actif net EPRA (fin d'exercice)		-32,3%	-30,5%

-
- 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 206,1 MEUR au 30 septembre 2022 (contre 209,1 MEUR au 31 décembre 2021). Deux propriétés non centrales situés à Liège, Rue de la Cathédrale 79 (1,1 MEUR) et à Audenarde, Nederstraat (1,58 MEUR) ont été vendus cette année. L'anneau de valeur reste donc stable pour le cinquième trimestre consécutif. Le portefeuille se compose de 90,66% de portefeuille de base et de 9,34% de portefeuille non central.

En plus du portefeuille immobilier, Qrf a deux participations (30% chacune) dans les sociétés en joint-venture pour le redéveloppement du Century Center à Anvers et un bâtiment dans la Bondgenotenlaan à Louvain. Ces intérêts sont évalués à 24,90 MEUR au 30 septembre 2022.

Les **loyers contractuels** sur une base annuelle s'élèvent à 12,82 MEUR (contre 12,38 MEUR au 31 décembre 2021), le rendement locatif brut du portefeuille s'élève à 6,24%.

Enfin, le taux d'occupation a encore augmenté pour atteindre 98,91% (contre 98,20% au 31 décembre 2021).

3 Bilan

Les **fonds propres (hors intérêts minoritaires)** s'élèvent à 120,17 MEUR au 30 septembre 2022, soit une augmentation de 3,30% par rapport au 31 décembre 2021 (116,33 MEUR).

Cette augmentation a également eu un impact sur le **ratio d'endettement**, qui est passé sous la barre des 50 %, à 49,94 % contre 50,29 % au 31 décembre 2021. La société dispose de 37 MEUR de lignes de crédit disponibles, dont 10 MEUR sont destinés à couvrir le programme actuel de papier commercial. Le **ratio de couverture⁸** est de 85,20% au 30 septembre 2022.

La **IFRS NAV** par action est de 15,85 euros au 30 septembre 2022 (15,83 EUR au 31 décembre 2021).

⁸ Ratio de couverture = (dettes nominales à taux fixes + notionnel des IRS et CAP)/dette totale

4 Perspectives

Grâce à la reprise du marché de l'immobilier commercial, après la période de restriction de l'ouverture de magasins physiques non essentiels (2020-2021), marquée par le COVID-19, 2022 sera une année fructueuse pour Qrf. L'impact des indexations et des baux nouveaux ou renouvelés a un impact positif sur les revenus locatifs nets et, malgré la hausse des taux d'intérêt, le coût moyen de financement reste faible grâce à un ratio de couverture élevé.

La prévision de dividende brut de 0,80 euro par action pour l'exercice 2022 est confirmée, le dividende devant être proposé à l'assemblée générale en tant que dividende optionnel.

Pour 2023, l'entreprise tient compte des prévisions d'une nouvelle hausse de l'EURIBOR, qui aura un impact direct sur les coûts financiers de l'entreprise. Grâce à une stratégie de couverture active, l'impact attendu pour 2023 restera gérable et la société maintient également son ambition de verser un dividende brut de 0,80 euro par action pour l'exercice 2023.

Comme pendant la période COVID-19, la société continue d'évaluer différents scénarios pour protéger la valeur pour les actionnaires et gérer les ressources de la société de manière prudente en fonction de l'évolution des conditions macroéconomiques, en tenant compte des opportunités potentielles.

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
[william.vanmoerkerke@qrf.be](mailto:wiliam.vanmoerkerke@qrf.be)

Arthur Lesaffre
CFO
arthur.lesaffre@qrf.be

Qrf :

Qrf est une société immobilière publique réglementée belge (RRrrEC 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 2022, le portefeuille se compose de 34 sites commerciaux pour une juste valeur totale de 206 MEUR. Qrf est coté sur Euronext Bruxelles (QRF:BB) depuis décembre 2013. Au 30 septembre 2022, la capitalisation boursière est de 77,3 MEUR.

www.qrf.be