



Premier trimestre 2024

Communiqué de presse
Information réglementée
25/04/2024 - 18.00h

228,8 MEUR

La **Juste Valeur du portefeuille immobilier** est de 207,40 MEUR au 31 mars 2024, y compris l'immeuble de Boncelles détenu en tant qu'Actifs détenus en vue de la vente. La diminution de la juste valeur par rapport au 31 décembre 2023 (224,40 MEUR) est due à la vente des propriétés aux Pays-Bas (20,25 MEUR), partiellement compensée par des réévaluations positives du portefeuille immobilier (2,33 MEUR) et de nouveaux investissements dans le projet de redéveloppement Léon à Gand (0,92 MEUR). En outre, Qrf détient **une participation financière** pour 21,40 MEUR, dans le Century Center à Anvers (Ardeno).

4,08 MEUR

La **plus-valeur nette réalisée** au premier trimestre sur les ventes précédemment annoncées du portefeuille néerlandais et des actions de la coentreprise Pelican s'est élevée à 4,08 MEUR (0,52 EUR par action).

16,10 EUR

EPRA NTA par action de 16,10 EUR (contre 15,09 EUR à la fin de 2023),
IFRS NAV par action de 16,33 EUR (contre 15,25 EUR à la fin de 2023).

44,60%

Taux d'endettement de 44,60 % au 31 mars 2024, en baisse significative par rapport au 31 décembre 2023 (52,19 %). Les dettes financières ont été réduites de 26,75 MEUR et s'élèvent à 96,50 MEUR au 31 mars 2024 (contre 123,25 MEUR au 31 décembre 2023). Le ratio de couverture au 31 mars 2024 est de 108,8%

99,75%

Le taux d'occupation (à l'exclusion des projets de réaménagement) élevé de 99,75%. Toutes les unités commerciales sont louées, le taux de vacance très limité concerne deux unités résidentielles.

0,80 EUR

Qrf **confirme sa prévision de dividende brut** d'au moins 0,80 EUR par action pour l'exercice 2024.

1 Chiffres clés

CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

PORTEFEUILLE IMMOBILIER		31/03/2024	31/12/2023
Juste Valeur des immeubles de placement y compris les actifs destinés à la vente ^{1, 2}	(KEUR)	207.401	224.406
Surface brute totale	(m ²)	73.067	77.436
Loyers annuels contractuels ³	(KEUR)	12.805	14.092
Valeur Locative Estimée des biens vacants	(KEUR)	32	104
Rendement locatif brut ⁴		6,39%	6,43%
Taux d'occupation ⁵		99,75%	99,24%

BILAN

		31/03/2024	31/12/2023
Fonds propres (hors intérêts minoritaires)	(KEUR)	127.354	118.899
Taux d'endettement (Loi SIR) ⁶		44,60%	52,19%

CHIFFRES CLÉS PAR ACTION

		31/03/2024	31/12/2023
Nombre d'actions en circulation à la fin d'exercice	(KEUR)	7.798.886	7.798.886
Cours de clôture de l'action en fin d'exercice	(KEUR)	10,05	10,10
NAV IFRS par action ⁷	(KEUR)	16,33	15,25
Prime/décote par rapport à la NAV IFRS (fin d'exercice)	(KEUR)	-38,5%	-33,8%
EPRA NTA par action ⁸	(KEUR)	16,10	15,09
Prime/décote par rapport à l'EPRA NTA (fin d'exercice)	(KEUR)	-37,6%	-33,1%

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 Y compris le droit d'utilisation sur un bail à long terme à Gand, Korenmarkt, tel que défini par la norme IFRS16

3 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.

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

5 Taux d'occupation = (Loyers annuels contractuels)/(Loyers annuels contractuels majorés de la Valeur Locative Estimée des biens vacants).

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

7 La Valeur de l'actif net IFRS par action = *Net Asset Value* de l'actif net par action suivant IFRS.

8 La Valeur de l'actif net EPRA par action = *Net Asset Value* ou Valeur de l'actif net par action suivant les *Best Practices Recommendations* de EPRA.

2 Rapport immobilier

La **Juste Valeur du portefeuille immobilier**⁹ est de 207,40 MEUR au 31 mars 2024 (contre 224,40 MEUR au 31 décembre 2023):

» sur base de l'estimation de l'expert immobilier, une réévaluation à la hausse de 2,33 MEUR ou 1,3% a été enregistrée;

» la vente définitive des immeubles néerlandais a été réalisée au cours du premier trimestre (-20,25 MEUR);

» de nouveaux investissements dans le projet de redéveloppement Léon dans la Veldstraat 88 à Gand (+0,92 MEUR);

Outre le portefeuille immobilier, Qrf détient une **participation financière** (30%) dans la coentreprise (Ardeno) du Century Center réaménagé à Anvers. Ces participations sont évaluées à 21,4 MEUR au 31 mars 2024.

Les **loyers contractuels** sur une base annuelle s'élèvent à 12,80¹⁰ MEUR (contre 14,09 MEUR au 31 décembre 2023). Le **rendement locatif brut** est de 6,39 % (contre 6,43 % au 31 décembre 2023). Le **taux d'occupation**¹¹ élevé est de 99,75 % (contre 99,24 % au 31 décembre 2023).

3 Bilan

Les **fonds propres (hors intérêts minoritaires)** ont augmenté pour atteindre 127,35 MEUR au 31 mars 2024 (contre 118,90 MEUR au 31 décembre 2023), ce qui s'explique principalement par la plus-value réalisée sur les ventes et le résultat positif du premier trimestre.

Le **ratio d'endettement** a considérablement diminué pour atteindre 44,60 % (contre 52,19 % au 31 décembre 2023).

Au 31 mars 2024, la Société dispose de 159 MEUR de lignes de crédit auprès de sept institutions financières différentes, avec des échéances échelonnées sur la période 2024 à 2030, dont 1 ligne de crédit de 10 MEUR sert exclusivement à couvrir les billets de trésorerie émis. La partie non utilisée des lignes de crédit disponibles s'élevait à 61,25 MEUR au 31 mars 2024.

Le **coût de financement moyen** (y compris la marge du prêteur) de Qrf est de 3,03 %. Grâce aux ventes du portefeuille néerlandais et de Pelican, le niveau d'endettement nominal a été réduit de 26,75 MEUR pour atteindre 96,50 MEUR au 31 mars 2024. Grâce à une gestion active de la couverture, à dette constante, ce niveau d'endettement est entièrement couvert pour la période restante en 2024.

L'**EPRA NTA** par action est de 16,10 EUR au 31 mars 2024 (15,09 EUR au 31 décembre 2023). L'**IFRS NAV** par action est de 16,33 EUR au 31 mars 2024 (15,25 EUR au 31 décembre 2023).

⁹ Ceci inclut la propriété à Boncelles (6,05 MEUR) détenue en tant qu'Actifs détenus en vue de la vente.

¹⁰ Excluant les loyers contractuels des biens détenus comme Actifs détenus en vue de la vente.

¹¹ Hors projets de redéveloppement

4 Perspectives

La Société prévoit à nouveau de verser un dividende brut d'au moins 0,80 EUR par action à ses actionnaires pour l'exercice 2024.

La Société recherchera activement de nouveaux actifs commerciaux de qualité dans les principaux centres-villes de Flandre, mais est également ouverte à de nouveaux projets de redéveloppement (avec ou sans partenaire financier) afin de continuer à créer de la valeur pour les actionnaires.

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

Arthur Lesaffre
CFO
arthur.lesaffre@qrf.be



Qrf :

Qrf est une société immobilière publique réglementée belge (SIR ou BE-REIT) spécialisée dans le créneau de l'immobilier urbain en Belgique et aux Pays-Bas. Plus précisément, la société est active dans l'acquisition, le redéveloppement et la location d'immeubles commerciaux axés sur le commerce de détail, les loisirs et Horeca. Au 31 mars 2024, le portefeuille se compose de 26 sites commerciaux pour une juste valeur totale de 207 MEUR. Qrf est coté sur Euronext Bruxelles (QRF:BB) depuis décembre 2013. Au 31 mars 2024 la capitalisation boursière est de 78 MEUR.

www.qrf.be