



# Année de transition avec de bons résultats opérationnels

Résultats annuels 2023 | 22 février 2024 | 18.00H  
Information réglementée

**14,16** MEUR

**Résultat locatif net** de 14,16 MEUR (+13,04% par rapport à 2022) grâce à une gestion active du portefeuille, à une gestion stricte du recouvrement des créances et à des relations à long terme avec les locataires

**15,09** EUR par action

**EPRA NTA par action** est de 15,09 EUR (en baisse de -3,58% par rapport au 31 décembre 2022), l'IFRS NAV est de 15,25 EUR (en baisse de -7,74% par rapport au 31 décembre 2022).

**1,00** EUR

**Le bénéfice EPRA** a augmenté de 3,07% pour atteindre 7,68 MEUR en 2023 (contre 7,45 MEUR en 2022). Le bénéfice EPRA par action est resté stable à 1,00 EUR.

**0,80** EUR

Proposition d'un **dividende brut** stable de 0,80 EUR par action, ce qui représente un pourcentage de distribution des bénéfices EPRA de 81,28% et un rendement du dividende brut de 7,92% au cours de clôture de 10,10 EUR.

**52,19%**

**Ratio d'endettement** de 52,19% à la fin de 2023 (contre 53,64% à la fin de 2022). La dette nominale a été réduite au cours de l'année 2023 à hauteur de 11,75 MEUR.

**2,78%**

Le **taux d'intérêt moyen** en 2023 était de 2,78% (contre 1,75% en 2022). L'augmentation du coût moyen de financement résulte principalement de l'acquisition du Korenmarkt 1, Gand, à la fin de 2022. Le ratio de couverture de la dette financière totale à la fin de 2023 est de 89,25%. L'échéance moyenne des instruments de couverture est de 3,7 ans.

**248,27** MEUR

La **Juste Valeur** du portefeuille immobilier s'élève à 218,36 MEUR. En outre, Qrf détient une participation financière s'élevant à 23,87 MEUR dans un projet de redéveloppement du Century Center à Anvers et détient 6,05 MEUR en tant qu'actifs détenus en vue de la vente.

**99,24%**

**Taux d'occupation** (hors réaménagement) de 99,24% (contre 99,35% en 2022).

**Outlook**

Prévision d'un **dividende brut** d'au moins 0,80 EUR par action



# 1 Résultats commerciaux

## 1.1 SE CONCENTRER SUR UN PARTENARIAT À LONG TERME AVEC LES LOCATAIRES

Le **résultat locatif net** pour l'année 2023 est de 14,16 MEUR, soit une augmentation de 13,04% ou 1,63 MEUR par rapport à 2022. Cette augmentation significative est due à l'investissement dans Korenmarkt 1, Gand à la fin de 2022 (+1,74 MEUR) et aux indexations des baux en cours (+0,75 MEUR); partiellement compensée par l'impact négatif des contrats renégociés (-0,40 MEUR), des désinvestissements réalisés (-0,35 MEUR) et des locaux vacants (-0,11 MEUR).

L'accent mis sur le renouvellement des baux existants a également été une priorité pour la société en 2023. Il en résulte une augmentation du loyer comparable de 2023 par rapport à 2022 de 1,31%. Toutefois, si l'on exclut l'importante réduction de loyer accordée à Inno à partir d'août 2023, les loyers comparables sont supérieurs de 4,10% à ceux de 2022.

Conformément au loyer du marché évalué par l'Expert immobilier, le loyer du bien immobilier à Hasselt, loué à Inno, a été renégocié à un loyer contractuel de 1,1 MEUR par an à partir d'août 2023 (contre 1,7 MEUR au 31 décembre 2022).

Le taux d'occupation a terminé l'année 2023 à 99,24%, ce qui est conforme au taux d'occupation déclaré à la fin de l'année 2022 (99,35%).

## 1.2 UNE ROTATION COHÉRENTE ET CRITIQUE DES ACTIFS

Qrf possède un **portefeuille diversifié de biens immobiliers commerciaux en Belgique et aux Pays-Bas**. Le total des actifs immobiliers s'élève à 248,27 MEUR.

Immobilier commercial en centre-ville en Belgique	139.717.502 €	56,28%
Participation au redéveloppement du Century Center	23.865.464 €	9,61%
Archives d'État, Bruges	22.400.000 €	9,02%
Immobilier commercial périphérique en Belgique	20.550.000 €	8,28%
Le commerce de détail dans les centres-villes aux Pays-Bas	20.250.000 €	8,16%
Réaménagement de la Veldstraat	15.439.049 €	6,22%
Ventes à réaliser en 2024	6.050.000 €	2,43%
<b>TOTAL</b>	<b>248.272.015 €</b>	<b>100%</b>

Jusqu'en 2023, Qrf a vendu quatre sites non stratégiques pour une valeur totale de 12,79 MEUR, ce qui représente une plus-value de 0,22 MEUR ou 1,72% par rapport à la dernière Juste Valeur connue. Avec les ventes à Liège, Termonde, Namur et Bonnelles<sup>1</sup>, Qrf poursuit sa stratégie de rotation des actifs.

En outre, en février 2023, Qrf a finalisé la vente de sa participation (30%) dans la coentreprise pour le redéveloppement du site Bondgenotenlaan 58 à Louvain avec Dyls SA, l'actionnaire majoritaire de l'époque dans la coentreprise. Qrf a cédé sa participation pour un montant de 6,44 MEUR, ce qui correspond à une plus-value nominale<sup>2</sup> sur la dernière participation financière déclarée de 2,99 MEUR (ou 86% au-dessus de la valeur comptable). Par rapport au montant initial de l'investissement, une plus-value nominale de 1,88 MEUR a été réalisée, soit un rendement annuel net de 12,5%.

1 Le parc commercial situé à Bonnelles est détenu en tant qu'Actifs destinés à la vente à la fin de l'année.

2 Cette plus-value a été comptabilisée dans le compte de résultat de l'exercice 2022.

### 1.3 ÉCOLOGISATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Au début de l'année 2023, Qrf a entamé la première phase de l'écologisation de son portefeuille immobilier.

Au cours de l'année 2023, 300 KEUR ont été investis dans l'installation de panneaux solaires. Au total, six sites seront équipés de panneaux solaires, par phases, pour un total de 1 858 panneaux solaires.

La capacité de production totale des installations combinées est de 680 MWh/an, ce qui est comparable à l'alimentation en électricité de 195 ménages privés sur une base annuelle. À la fin de l'année 2023, la Société aura donc une relation durable avec trois locataires commerciaux en ce qui concerne l'utilisation de l'électricité produite, et le bureau en construction à Veldstraat, Gand, sera alimenté en énergie verte par les 176 panneaux solaires installés sur le toit plat.

Indépendamment de l'évolution des prix de l'énergie, Qrf offrira l'électricité produite aux locataires des propriétés concernées. La société est convaincue que cette solution combine de manière optimale les objectifs de durabilité et les objectifs commerciaux de Qrf et de ses locataires, ainsi que la relation à long terme entre les deux. Qrf a donc poursuivi son engagement dans le "Project Solar" et, en consultation avec les locataires, les prochains sites à équiper d'installations solaires sont actuellement à l'étude.

Pour 2024, Qrf s'attend à ce que ce projet apporte 50 KEUR de revenus, qui devraient atteindre 100 KEUR par an contre la réalisation de tous les sites identifiés, ce qui représenterait 0,015 EUR EPRA par action.

*Les panneaux solaires de la propriété Korenmarkt 1, à Gand:*



## 2 Financement

En 2023, la société a refinancé des lignes de crédit d'une valeur de 35 MEUR arrivant à échéance en 2023, jusqu'en 2028 (20 MEUR), 2029 (10 MEUR) et 2030 (5 MEUR). En outre, la société a déjà prolongé une ligne de crédit arrivant à échéance en 2024 jusqu'en 2029 (10 MEUR) et a conclu une ligne de crédit supplémentaire jusqu'en 2029 (10 MEUR).

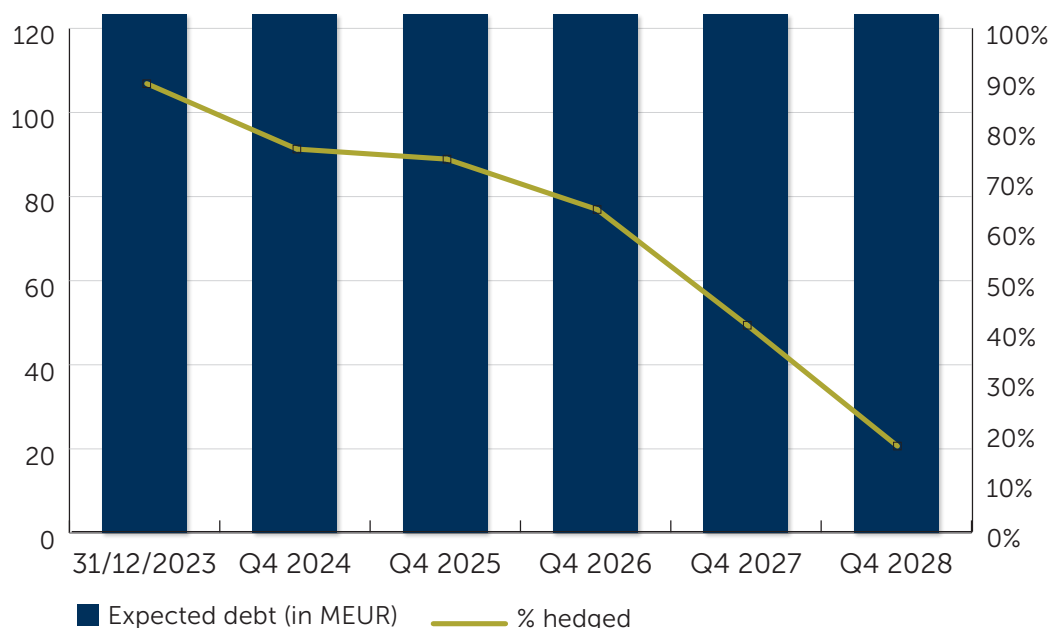
Par conséquent, au 31 décembre 2023, la société disposait de 159 MEUR de lignes de crédit auprès de sept institutions financières différentes, avec des dates d'échéance échelonnées sur la période 2024 à 2030, dont la partie non utilisée s'élevait à 36,75 MEUR.

Grâce aux lignes de crédit existantes et compte tenu du niveau d'endettement nominal au 31 décembre 2023 (123,25 MEUR), la société ne sera pas contrainte de renouveler des crédits arrivant à échéance dans les 18 prochains mois.

Grâce à une stratégie de couverture active, les passifs financiers au 31 décembre 2023 se composent de 89,25% de dette contractée à taux fixe ou flottant qui est à taux fixe par couverture et de 10,75% de dette contractée à taux flottant.

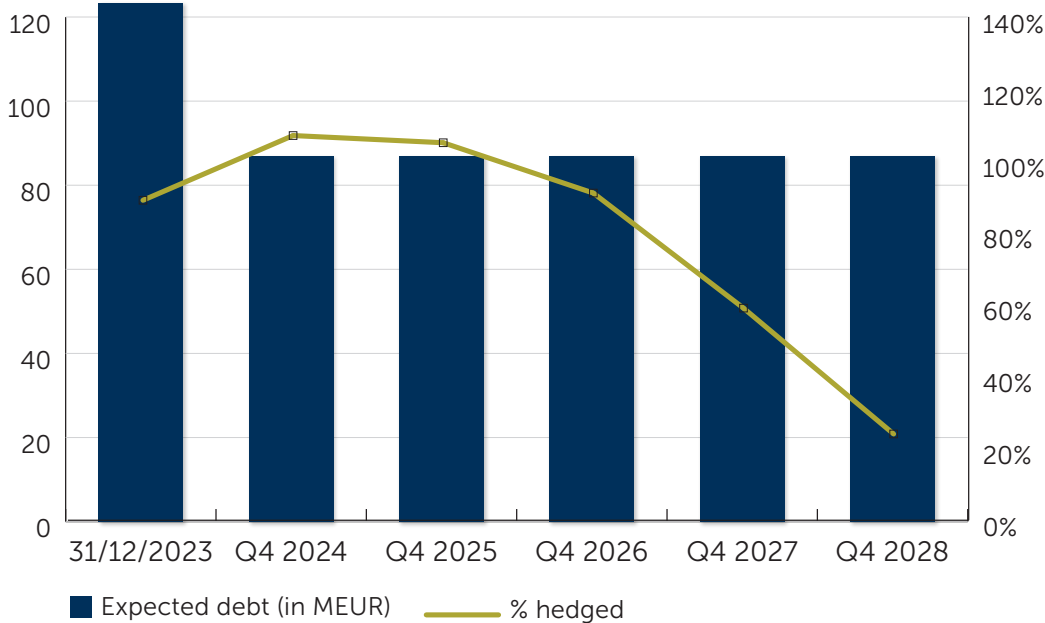
Si les dettes financières restent constantes à 123,25 MEUR, le ratio de couverture moyen attendu passe de 89% en 2023 à 17% en 2028.

**Aperçu de la dette et du ratio de couverture à dette constante**



Grâce aux ventes de Pelican, Boncelles et du portefeuille néerlandais après la fin de l'année (voir 3.5), la dette financière sera encore réduite jusqu'en 2024. Cette réduction de la dette augmente le ratio de couverture moyen attendu et, à dette constante, aboutit à une couverture moyenne de 100% jusqu'à la mi-2027.

**Aperçu des ratios d'endettement et de couverture en tenant compte des ventes connues**



# 3 Résultats financiers

## 3.1 CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS 2023

L'exercice 2023 couvre la période du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023.

### CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

#### PORTFEUILLE IMMOBILIER

		31/12/2023	31/12/2022
Juste Valeur des immeubles de placement, y compris les actifs destinés à la vente <sup>1,2,3</sup>	(KEUR)	224.406	233.254
Surface brute totale	(m²)	77.436	80.338
Loyers contractuels sur une base annuelle <sup>4</sup>	(KEUR)	14.092	14.777
Valeur locative estimée des locaux vacants	(KEUR)	104	643
Rendement locatif brut <sup>5</sup>	(KEUR)	6,43%	6,34%
Taux d'occupation <sup>6</sup>		99,24%	99,35%

#### BILAN

		31/12/2023	31/12/2022
Fonds propres (hors intérêts minoritaires)	(KEUR)	118.899	125.380
Ratio d'endettement (loi SIR) <sup>7</sup>		52,19%	53,64%

#### COMPTE DE RÉSULTAT

		31/12/2023	31/12/2022
Résultat locatif net	(KEUR)	14.164	12.530
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	(KEUR)	11.529	9.731
Marge opérationnelle <sup>8</sup>		81,4%	77,7%
Résultat du portefeuille (y compris la part des joint-ventures)	(KEUR)	-4.656	-972
Résultat financier	(KEUR)	-7.833	3.876
Taxes	(KEUR)	-1.495	-38
Résultat net (part du groupe)	(KEUR)	-2.455	12.598
Correction du résultat du portefeuille (y compris la part des joint-ventures)	(KEUR)	4.656	972
Ajustement pour les changements de la Juste Valeur des actifs et passifs financiers (partie non effective des couvertures de taux d'intérêt)	(KEUR)	4.066	-6.023
Ajustement pour le résultat sur la réalisation de parts dans des sociétés immobilières	(KEUR)	0	0
Ajustement pour les impôts différés concernant les ajustements EPRA	(KEUR)	1.409	-99
Résultat EPRA <sup>9</sup>	(KEUR)	7.676	7.447

1 La Juste Valeur des immeubles de placement est la valeur d'investissement déterminée par un expert immobilier indépendant, de laquelle les coûts de transaction ont été déduits. La Juste Valeur correspond à la valeur comptable selon les normes IFRS.

2 Au 31/12/2022 : à l'exclusion de 6,4 MEUR détenus en tant qu'actifs destinés à la vente liés à la participation dans la coentreprise Bond 58.

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

4 Loyers contractuels sur une base annuelle = Les loyers de base indexés tels que stipulés contractuellement dans les contrats de location avant déduction des gratifications ou autres avantages accordés aux locataires.

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

6 Taux d'occupation = (loyers contractuels annualisés à l'exclusion des propriétés en développement)/(loyers contractuels annualisés plus la valeur locative estimée des espaces vacants, à l'exclusion des propriétés en développement).

7 Calculé selon l'A.R. du 13 juillet 2014 en application de la loi du 12 mai 2014 sur les sociétés immobilières réglementées.

8 Marge opérationnelle = (Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille) / (Résultat locatif net).

9 Le résultat EPRA est le résultat net (part du groupe) excluant le résultat du portefeuille et les variations de la Juste Valeur des couvertures de taux d'intérêt non effectives. Ce terme est utilisé conformément aux recommandations des meilleures pratiques de l'EPRA.



## CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

### CHIFFRES CLÉS PAR ACTION

		31/12/2023	31/12/2022
Nombre d'actions en circulation à la fin de la période		7.798.886	7.582.737
Nombre moyen pondéré d'actions <sup>10</sup>		7.704.136	7.479.258
Résultat net par action	(EUR)	-0,32	1,68
Résultat EPRA par action	(EUR)	1,00	1,00
Cours de clôture de l'action en fin de période	(EUR)	10,10	9,14
NAV IFRS par action <sup>11</sup>	(EUR)	15,25	16,53
Prime/décote par rapport à la NAV IFRS <sup>12</sup> (fin de période)		-33,8%	-44,7%
EPRA NTA par action <sup>13</sup>	(EUR)	15,09	15,65
Prime/décote par rapport à l'EPRA NAV <sup>14</sup> (fin de période)		-33,1%	-41,6%

## 3.2 RÉSULTATS

Le **résultat net de location** s'est de 14,16 MEUR, soit une augmentation de 13,04% ou 1,63 MEUR par rapport à 2022 (12,53 MEUR en 2022). Cette augmentation résulte de l'investissement dans Korenmarkt 1, Gand, à la fin de 2022 (+ 1,74 MEUR) et de l'indexation des baux en cours (+ 0,75 MEUR), partiellement compensés par l'impact négatif des contrats renégociés (- 0,40 MEUR), des désinvestissements réalisés (-0,35 MEUR) et de l'inoccupation (-0,11 MEUR).

L'achat de l'immeuble situé à Korenmarkt 1, Gand, n'a aucun impact sur le résultat locatif net de 2022, car cet achat a été clôturé le 30 décembre 2022.

En ligne avec l'évolution du résultat locatif net, le **résultat immobilier** augmente de 13,59% à 14,10 MEUR (12,42 MEUR en 2022). Le **résultat d'exploitation avant résultat du portefeuille** est de 11,53 MEUR, en hausse de 18,47% par rapport à 2022 (9,73 MEUR).

Le **résultat du portefeuille (y compris la part des coentreprises)** en 2023 s'élève à -4,66 MEUR (vs. -0,97 MEUR en 2022) et résulte des capitalisations d'investissements sur les immeubles en portefeuille (-1,78 MEUR), des variations négatives de la Juste Valeur des immeubles de placement sur base des estimations de l'Expert immobilier (-7,78 MEUR), du résultat positif sur les ventes d'immeubles de placement (+0,22 MEUR) et des variations de la part des sociétés en joint venture (+4,68 MEUR). Les activations d'investissements sur les immeubles existants concernent principalement les immeubles de Huy, Shopping Mosan (-0,55 MEUR) et de Gand, Korenmarkt (-0,69 MEUR). Les variations négatives de la Juste Valeur des immeubles de placement sont principalement dues à une augmentation des taux de capitalisation utilisés par l'Expert Immobilier, en raison de l'augmentation des taux d'intérêt. La variation positive de la part des sociétés en joint venture résulte, d'une part, du fait que ces projets étaient presque entièrement achevés au 31 décembre 2023 et, d'autre part, des baux conclus qui sont systématiquement supérieurs aux loyers du marché.

Le **résultat financier** s'élève à -7,83 MEUR en 2023 (contre 3,88 MEUR en 2022). La variation de la Juste Valeur des instruments de couverture autorisés s'élève à -4,07 MEUR (contre +6,02 MEUR en 2022). Les charges d'intérêts nettes sont de 3,67 MEUR (contre 1,99 MEUR en 2022). Le taux d'intérêt moyen passe de 1,75% en 2022 à 2,78% en 2023. L'augmentation des charges d'intérêts nettes s'explique, d'une part, par l'achat du Korenmarkt 1, Gand, à la fin de 2022. Cet achat, d'un montant de 21,0 MEUR, a été entièrement financé par des lignes de crédit existantes et a été entièrement couvert à la fin novembre 2022 pour une période de 10 ans par l'achat d'un Interest Rate Swap à 2,79%. Le coût de

10 Les actions sont comptées *pro rata temporis* à partir du moment de l'émission. Le moment de l'émission peut différer du moment de la participation aux bénéfices.

11 NAV IFRS par action = Valeur nette d'inventaire ou Valeur nette d'inventaire par action selon les normes IFRS.

12 Prime/décote à la NAV IFRS = [(Cours de clôture de l'action à la fin de la période)/(NAV IFRS par action à la fin de la période)-1].

13 EPRA NTA par action = Actifs corporels nets ou Valeur nette d'inventaire par action selon les recommandations des meilleures pratiques de l'EPRA.

14 Prime/décote par rapport à la NAV EPRA = [(prix de l'action de la période finale)/(NAV EPRA par action à la fin de la période)-1].



financement de cet achat, y compris la marge pour le prêteur, s'élève donc à 4,02%. Par ailleurs, les charges d'intérêt nettes ont également augmenté en raison de l'application de la norme IFRS 16 à un droit d'utilisation lié aux locaux du Korenmarkt 1, à Gand.

L'augmentation des **impôts** (-1,50 MEUR en 2023) résulte principalement de l'annulation d'actifs d'impôts différés suite à la vente du portefeuille néerlandais (voir 3.5 Événements postérieurs à la date de clôture).

Le **résultat net (part du groupe)** passe de 12,59 MEUR en 2022 à -2,45 MEUR en 2023, soit de 1,68 EUR par action en 2022 à -0,32 EUR par action en 2023.

Après ajustement du résultat du portefeuille (y compris la part des coentreprises) de 4,66 MEUR, des variations de la Juste Valeur des actifs et passifs financiers (4,07 MEUR) et des impôts liés aux corrections EPRA (1,41 MEUR), Qrf enregistre une augmentation du **résultat EPRA** de 3,07% à 7,68 MEUR en 2023 (contre 7,45 MEUR en 2022). Cette augmentation est principalement due à l'augmentation du résultat locatif net et à la poursuite de la maîtrise des coûts.

Le **bénéfice EPRA par action** reste stable à 1,00 EUR en 2023 (contre 1,00 EUR en 2022).

Le Conseil D'administration de l'Administrateur Unique propose à l'assemblée générale annuelle un dividende brut de 0,80 EUR par action (6,24 MEUR). Ceci reflète un taux de distribution du résultat EPRA de 81,28%.

### 3.3 BILAN

Au 31 décembre 2023, la **Juste Valeur des immeubles de placement**<sup>15</sup> est de 218,36 MEUR, contre 233,25 MEUR au 31 décembre 2022, soit une diminution de 14,90 MEUR ou 6,39%:

- » L'impact de l'estimation de l'Expert Immobilier sur la Juste Valeur du patrimoine immobilier s'est élevé à -7,78 MEUR. En outre, 1,76 MEUR d'investissements capitalisés sur les différents biens immobiliers ont été dépréciés;
- » La valeur du projet de redéveloppement de la Veldstraat, à Gand, a augmenté de 5,49 MEUR, principalement en raison des dépenses d'investissement, par rapport au 31 décembre 2022;
- » Jusqu'en 2023, le portefeuille immobilier a été réduit par la vente des immeubles de Termonde (-3,16 MEUR), Liège (-1,03 MEUR) et Namur (-2,61 MEUR);
- » En outre, un accord de vente ferme a été conclu pour la propriété de Boncelles, Route du Condroz 42-44, dont la Juste Valeur la plus récente s'élevait à 5,73 MEUR;
- » Pour l'ensemble des ventes susmentionnées, une plus-value de 0,22 MEUR a été enregistrée par rapport à la dernière Juste Valeur;

ce qui porte la Juste Valeur du portefeuille à 218,36 MEUR au 31 décembre 2023.

Dans l'ensemble, le portefeuille est évalué par l'Expert Immobilier à un taux de location brut de 6,43%. Le portefeuille comprend 30 immeubles au 31 décembre 2023.

Outre les immeubles de placement, Qrf détient des positions financières importantes dans des sociétés en participation. La participation au redéveloppement du Century Center à Anvers s'élève à 23,87 MEUR<sup>16</sup> au 31 décembre 2023. En outre, la Société détient 6,05 MEUR en tant qu'Actifs détenus en vue de la vente (Boncelles).

Les **fonds propres du groupe** ont diminué de 5,17%, passant de 125,38 MEUR au 31 décembre 2022 à 118,90 MEUR au 31 décembre 2023.

<sup>15</sup> Hors actifs détenus en vue de la vente

<sup>16</sup> Participations de 30 % dans la société de projet Ardeno BV et de 30 % dans la société de projet Pelican BV ainsi que des créances à long terme de 0,62 MEUR.

L'**EPRA NTA** par action a diminué de 3,58%, passant de 15,65 EUR au 31 décembre 2022 à 15,09 EUR au 31 décembre 2023. L'**IFRS NAV** par action a diminué de 7,74%, passant de 16,53 EUR à 15,25 EUR au cours de la même période.

Le **ratio d'endettement** a diminué à 52,19% au 31 décembre 2023 (contre 53,64% au 31 décembre 2022). Compte tenu de la réduction de la dette résultant de la vente de l'immeuble de Boncelles et des ventes de Pelican et du portefeuille néerlandais (voir 3.5 Événements postérieurs à la date de clôture), le ratio d'endettement devrait diminuer pour atteindre 43,32%.

### 3.4 STRUCTURE DE FINANCEMENT

Au 31 décembre 2023, Qrf a une dette financière de 123,25 MEUR<sup>17</sup> composée de:

» lignes de crédit bilatérales tirées pour un montant de 122,25 MEUR. Les lignes de crédit bilatérales tirées ont été conclues avec 7 institutions financières différentes avec des dates d'échéance bien réparties entre 2024 et 2030. La durée résiduelle moyenne pondérée de ces lignes de crédit tirées est de 2,7 ans;

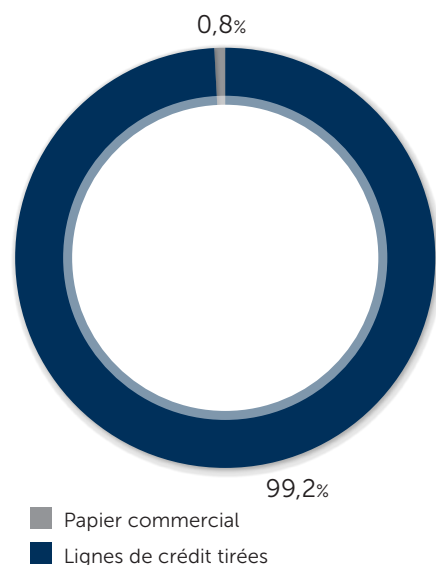
» Commercial Paper (billets de trésorerie) pour un montant de 1,00 MEUR. La totalité de l'encours des bons du Trésor à court terme est couverte par les lignes de crédit à long terme disponibles (lignes de back-up).

Qrf dispose de 159 MEUR de lignes de crédit au 31 décembre 2023, 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'élève à 36,75 MEUR au 31 décembre 2023.

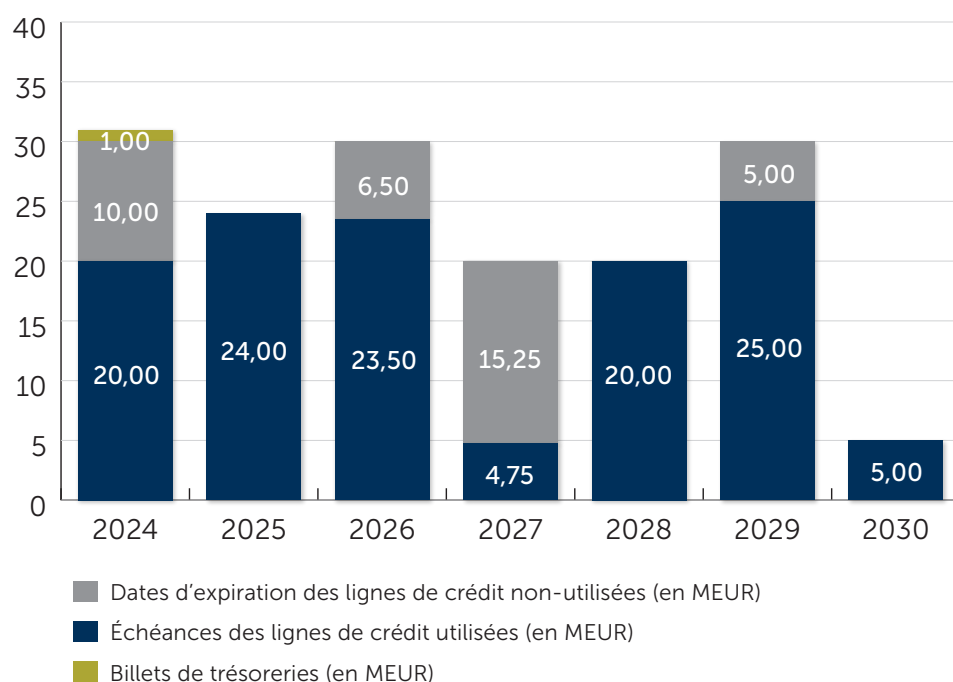
En 2023, la société a refinancé des lignes de crédit d'une valeur de 35 MEUR qui devaient expirer en 2023 en 2028 (20 MEUR), 2029 (10 MEUR) et 2030 (5 MEUR). En outre, la Société a déjà prolongé une ligne de crédit arrivant à échéance en 2024 jusqu'en 2029 (10 MEUR) et a conclu une autre ligne de crédit supplémentaire jusqu'en 2029 (10 MEUR).

Le coût moyen d'emprunt est de 2,78% en 2023 (contre 1,75% en 2022) et a augmenté d'une part en raison de l'acquisition de Korenmarkt 1, Gand, à la fin de 2022, et d'autre part en raison de l'impact de l'augmentation du taux d'intérêt du marché sur la partie non garantie des dettes.

Au 31 décembre 2023, la composition des passifs financiers est la suivante:



<sup>17</sup> A l'exclusion du droit d'utilisation d'une partie des locaux du Korenmarkt, Gand, tel que stipulé dans l'IFRS 16.



Au 31 décembre 2023, 89,25% des passifs financiers (total des lignes de crédit tirées et des bons du Trésor en circulation) sont constitués de dettes à taux fixe, y compris par l'utilisation de swaps de taux d'intérêt comme instrument de couverture. La dette à taux fixe a une durée résiduelle moyenne pondérée de 3,7 ans.

La valeur totale des couvertures à la date de clôture était positive pour un montant de 1,23 MEUR, une diminution par rapport à la position au 31 décembre 2022 (5,29 MEUR), en partie due à l'expiration des instruments de couverture en 2023 pour un montant de 35,00 MEUR. La direction exécutive de Qrf souligne qu'à travers une stratégie de couverture active, on souhaite protéger au maximum la société contre toute fluctuation des taux d'intérêt. En 2023, deux nouveaux contrats de couverture à terme d'un montant total de 20 MEUR ont été conclus à cet effet.

### 3.5 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE DU BILAN

Le 22 février, Qrf a officialisé plusieurs réalisations qui réduisent fondamentalement le profil de risque de la société, faisant de Qrf un investisseur immobilier de premier ordre dans les centres-villes.

Au 31 décembre 2023, le ratio d'endettement est de 52,19% (contre 53,64% au 31 décembre 2022), le résultat EPRA est de 7,68 MEUR (contre 7,45 MEUR en 2022) et l'EPRA NTA par action est de 15,09 EUR (contre 15,65 EUR au 31 décembre 2022).

Grâce aux réalisations au sein du portefeuille immobilier existant, une diminution du taux d'endettement est attendue de 52,19% à 43,32%<sup>18</sup>, combinée à une augmentation de la Net Asset Value par action (EPRA NTA) de 0,49 EUR à 15,58 EUR par action. Ces réalisations, grâce à la réduction du taux d'endettement et du coût d'intérêt associé, n'ont pas d'impact négatif direct sur le bénéfice EPRA par action attendu pour 2024.

<sup>18</sup> A évaluation constante du portefeuille immobilier après réalisations

En outre, Qrf n'a que des obligations d'investissement limitées (5,4 MEUR pour l'achèvement du projet de développement Veldstraat 88, à Gand) et la Société dispose également d'une capacité d'investissement de 24 MEUR pour répondre aux opportunités du marché afin d'atteindre un ratio d'endettement allant jusqu'à 50%.

## APERÇU DES RÉALISATIONS

### Century Center, Anvers : Vente de Pelican et location à long terme Ardeno

Premièrement, Qrf, avec son partenaire de joint-venture Baltisse, réalisera la vente de l'ensemble du projet de construction neuve dans la sous-zone Pelican, ainsi que le parking public ouvert exploité par Q-Park (Parking Century Center) et 53 places de parking privées via un transfert des actions de la Société de projet, sous la condition suspensive de l'achèvement provisoire. A la clôture, prévue fin mars 2024, Qrf recevra 10,60 MEUR<sup>19</sup>.

Avec la vente, Qrf réalise une plus-value de 4,36 MEUR (+72,86%) sur la dernière Juste Valeur connue (5,98 MEUR), et une plus-value de 3,80 MEUR sur la valeur d'apport initiale de 6,54 MEUR (+58,06%). Depuis la création de la Société de projet, Qrf a généré un rendement annualisé (IRR) de 15,13% avec Pelican.

Deuxièmement, un important bail à long terme a été conclu pour la sous-zone Ardeno (l'ancien Century Center) pour la location de 4.711 m<sup>2</sup> d'espace de bureaux aux conditions du marché. En outre, des négociations approfondies sont en cours pour la location des unités commerciales restantes (1 220 m<sup>2</sup>).

Comme l'achèvement a eu lieu au début de 2024, la société commune Ardeno contribuera au résultat EPRA à partir de 2024. L'impact positif sur le résultat EPRA pour 2024 est estimé à au moins 0,05 EUR par action.

La valorisation de la participation de Qrf (30%) dans la société Ardeno à la fin de l'année 2023 est de 17,62 MEUR.

### Vente d'un portefeuille immobilier aux Pays-Bas

Qrf a vendu l'ensemble du portefeuille immobilier néerlandais le 22 février 2024. La Juste Valeur du portefeuille immobilier néerlandais était estimée à 20,25 MEUR au 31 décembre 2023 et le loyer contractuel était de 1,41 MEUR. Compte tenu de la petite taille du portefeuille et des coûts fixes plus élevés associés à la gestion du portefeuille néerlandais, la marge nette des propriétés néerlandaises était inférieure à celle du portefeuille immobilier belge.

Qrf réalise une valeur conforme à la Juste Valeur la plus récente lors de la vente et utilisera ce revenu pour continuer à se désendetter.

## APERÇU DES BIENS VENDUS

Den Bosch - Hinthamerstraat 41-45

Enschede - Kalandersstraat 2-4 9

Maastricht - Grote Staat 58

Nijmegen - Broerstraat 49

Zwolle - Diezerstraat 60

<sup>19</sup> Sur la base du calcul du prix provisoire et en tenant compte d'une créance de 0,28 MEUR sur la société de projet.



### Vente opportuniste d'un pôle commercial périphérique à Boncelles

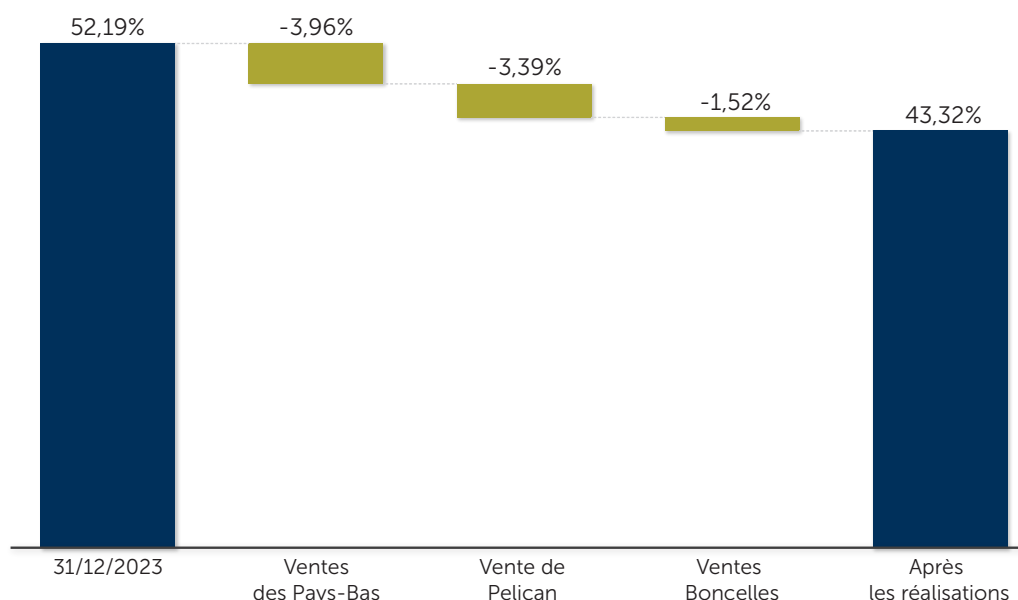
Qrf a conclu un accord de vente contraignant pour la vente de quatre unités commerciales périphérique à Boncelles. La Juste Valeur la plus récente du bien avant la vente était de 5,73 MEUR et le produit net de la vente s'est élevé à 6,00 MEUR (+4,71% par rapport à la Juste Valeur).

## IMPACT DES RÉALISATIONS

La force de ces réalisations réside dans leur impact collectif et dans la possibilité pour Qrf d'agir rapidement dans les mois et les années à venir lorsqu'elle sera confrontée à des opportunités potentielles sur le marché dans le cadre de son positionnement en tant qu'investisseur en immobilier commercial dans les centres-villes.

### Le taux d'endettement baisse de 9%

Grâce à ces réalisations, la société s'attend à ce que le ratio d'endettement diminue de 8,86% pour atteindre 43,32%.



### L'EPRA NTA augmente de 0,49 EUR par action

Les réalisations ont un impact positif sur la Net Asset Value par action de 0,49 EUR.

### Impact limité sur le résultat de l'EPRA (à périmètre constant)

L'impact des ventes de Pelican, Boncelles et du portefeuille néerlandais n'aura pas d'impact direct sur le résultat EPRA attendu en 2024, en raison de la diminution des charges d'intérêt attendues et du fait que Pelican n'a été livré qu'en 2024, et n'a donc pas contribué dans le passé au résultat EPRA. En outre, grâce à l'achèvement de la sous-zone d'Ardeno, un impact positif supplémentaire d'au moins 0,05 EUR par action est attendu.

### Ratio de couverture élevé et prévisibilité des coûts financiers

Après ces réalisations, la baisse du ratio d'endettement et du niveau nominal de la dette garantit, à dette constante, une couverture moyenne de 100% jusqu'à la mi-2027. Grâce à cette couverture totale, l'impact de l'augmentation des taux d'intérêt sur le coût financier moyen reste limité et augmente la prévisibilité des flux de trésorerie futurs.

## 4 Outlook

Qrf proposera à l'assemblée générale un dividende brut de 0,80 euro par action et maintiendra sa politique de dividende à moyen terme d'au moins 0,80 euro par action d'ici 2024.

## 5 Calendrier financier

	Datum
Publication de la mise à jour trimestrielle Q1	25/04/2024
Assemblée générale des actionnaires	21/05/2024
Dividende (date ex)	24/05/2024
Dividende (date d'enregistrement)	27/05/2024
Dividende (date de paiement)	28/05/2024
Publication des résultats semestriels et du rapport semestriel	22/08/2024
Publication de la mise à jour trimestrielle Q3	24/10/2024

Toutes les publications sont programmées après la fermeture de la bourse

# Annexe 1: Aperçu financier

## I. ÉTAT DU RÉSULTAT CONSOLIDÉ

### A. COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

CHIFFRES EN MILLIERS EUR	31/12/2023	31/12/2022
(+) I. Revenus locatifs	13.962	12.331
(+) II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
(+/-) III. Charges relatives à la location	202	199
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>14.164</b>	<b>12.530</b>
(+) IV. Récupération de charges immobilières	0	0
(+) V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.104	877
(-) 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	-1.165	-991
(+/-) VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>14.103</b>	<b>12.416</b>
(-) IX. Frais techniques	-193	-247
(-) X. Frais commerciaux	-60	-180
(-) XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-78	-85
(-) XII. Frais de gestion immobilière	-251	-211
(-) XIII. Autres charges immobilières	0	0
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>-582</b>	<b>-723</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>13.521</b>	<b>11.693</b>
(-) XIV. Frais généraux de la société	-1.992	-1.962
(+/-) XV. Autres revenus et charges d'exploitation	0	0
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>11.529</b>	<b>9.731</b>
(+/-) XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	216	222
(+/-) XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
(+/-) XVIII. Variations de la Juste Valeur des immeubles de placement	-9.553	-1.534
(+/-) XIX. Autre résultat sur portefeuille	0	0
<b>RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>-9.337</b>	<b>-1.312</b>



<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>2.191</b>	<b>8.419</b>
(+) XX. Revenus financiers	0	9
(-) XXI. Charges d'intérêts nettes	-3.667	-1.992
(-) XXII. Autres charges financières	-101	-164
(+/-) XXIII. Variations de la Juste Valeur d'actifs et de passifs financiers	-4.066	6.023
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-7.833</b>	<b>3.876</b>
(+) XXIV. Quote-part dans le résultat des participations associées et des joint-ventures	4.681	340
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>-961</b>	<b>12.635</b>
(+/-) XXV. Impôt sur les sociétés	-1.495	-38
(+/-) XXVI. Exit tax	0	0
<b>IMPÔTS</b>	<b>-1.495</b>	<b>-38</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>-2.455</b>	<b>12.598</b>
Attribuable à:		
Parts du groupe	-2.455	12.598
Intérêts minoritaires	0	0
Composants du Résultat net - Actionnaires du groupe:		
<b>RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)</b>	<b>-2.455</b>	<b>12.598</b>
Résultat sur le portefeuille	9.337	1.312
Résultat sur la part des entreprises associées et des coentreprises	-4.681	-340
Variations de la Juste Valeur d'actifs et de passifs financiers	4.066	-6.023
Résultat sur la réalisation des actions en sociétés immobilières	0	0
Impôts différés en relation avec les modifications EPRA	1.409	-99
<b>RÉSULTAT EPRA*</b>	<b>7.676</b>	<b>7.447</b>

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

**B.ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL (STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME)**

CHIFFRES EN MILLIERS EUR

	31/12/2023	31/12/2022
<b>I. RÉSULTAT NET</b>	<b>-2.455</b>	<b>12.598</b>
<b>II. AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL (RECYCLABLES EN COMPTE DE RÉSULTATS)</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>-2.455</b>	<b>12.598</b>
Attribuable à:		
Parts du groupe	-2.455	12.598
Intérêts minoritaires	0	0

## II. RÉSULTAT PAR ACTION

CHIFFRES EN MILLIERS EUR	31/12/2023	31/12/2022
Nombre d'actions ordinaires en circulation à la fin de la période	7.798.886	7.582.737
Nombre moyen pondéré d'actions durant la période	7.704.136	7.479.258
<b>RÉSULTAT NET PAR ACTION ORDINAIRE - PART DU GROUPE (en EUR)</b>	<b>-0,32</b>	<b>1,68</b>
<b>RÉSULTAT DILUÉ NET PAR ACTION - PART DU GROUPE (en EUR)</b>	<b>-0,32</b>	<b>1,68</b>

### III. BILAN CONSOLIDÉ

CHIFFRES EN MILLIERS EUR

	31/12/2023	31/12/2022
<b>ACTIFS</b>		
<b>I. ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>243.971</b>	<b>258.706</b>
B Immobilisations incorporelles	3	35
C Immeubles de placement	218.356	233.254
D Autres immobilisations corporelles	18	12
E Actifs financiers non courants	2.352	5.434
H Impôts différés - actifs	0	1.409
I Participations dans des entreprises associées et des coentreprises variation des capitaux propres	23.242	18.561
<b>II. ACTIFS COURANTS</b>	<b>8.722</b>	<b>10.296</b>
A Actifs détenus en vue de la vente	6.050	6.440
B Actifs financiers courants	391	490
D Créances commerciales	1.273	1.168
E Créances fiscales et autres actifs courants	165	215
F Trésorerie et équivalents de trésorerie	473	1.728
G Comptes de régularisation de l'actif	369	254
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>252.694</b>	<b>269.002</b>

CHIFFRES EN MILLIERS EUR

	31/12/2023	31/12/2022
<b>PASSIF</b>		
<b>FONDS PROPRES</b>	<b>118.899</b>	<b>125.380</b>
<b>I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>118.899</b>	<b>125.380</b>
A Capital	7.343	7.144
a. Capital souscrit	7.799	7.583
b. Frais d'augmentation de capital	-456	-438
B Primes d'émission	155.933	154.091
C Réserves	-41.921	-48.453
D Résultat net de l'exercice	-2.455	12.598
<b>II. Intérêts minoritaires</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PASSIFS</b>	<b>133.795</b>	<b>143.622</b>
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>108.227</b>	<b>101.732</b>
B Dettes financières non courantes	107.126	101.609
a. Établissements de crédit	102.188	96.950
b. Leasing financier	4.937	4.659
C Autres passifs financiers non courants	958	80
E Autres passifs non courants	143	42
F Passifs d'impôts différés	0	0
<b>II. Passifs courants</b>	<b>25.568</b>	<b>41.890</b>
B Dettes financières courantes	21.387	38.362
a. Établissements de crédit	21.000	38.000
b. Leasing financier	387	362
C Autres passifs financiers non courants	0	0
D Dettes commerciales et autres dettes courantes	2.064	1.385
a. Exit tax	0	0
b. Autres	2.064	1.385
E Autres passifs courants	65	65
F Comptes de régularisation	2.051	2.078
<b>TOTAL DES FONDS PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>252.694</b>	<b>269.002</b>



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

CHIFFRES EN MILLIERS EUR	31/12/2023	31/12/2022
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE, DÉBUT DE PÉRIODE</b>	<b>1.728</b>	<b>883</b>
<b>1. Flux de trésorerie issus de l'exploitation</b>	<b>11.186</b>	<b>10.482</b>
Résultat net	-2.455	12.598
Intérêts et frais bancaires non payés	160	285
Frais d'intérêts payés	3.648	1.953
<b>Adaptation du résultat pour des transactions de nature non cash-flow</b>	<b>10.066</b>	<b>-5.654</b>
- Amortissements sur frais de financement capitalisés	9	39
- Amortissements sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	27	37
- Variations des actifs et passifs d'impôts différés	1.409	-99
- Résultat sur la vente d'immeubles de placement	-216	-224
- Reprise des pertes de valeur sur les créances commerciales	-202	-577
- Variation de la Juste Valeur des investissements immobiliers et des projets	9.554	1.533
- Variations de la Juste Valeur d'actifs et de passifs financiers	4.066	-6.022
- Installations en plan LTI	101	0
- Résultat de réévaluation sur les immobilisations financières comptabilisées	-4.681	-340
<b>Variation des besoins en fonds de roulement:</b>	<b>-233</b>	<b>1.301</b>
Mouvement de l'actif:	30	1.588
- Créances commerciales	97	578
- Créances fiscales et autres actifs courants	41	1.090
- Comptes de régularisation	-108	-80
Mouvement des passifs:	-263	-288
- Autres passifs financiers courants	-25	23
- Dettes commerciales et autres dettes courantes	-46	58
- Autres dettes courantes (inclus les dettes fiscales)	3	242
- Comptes de régularisation	-194	-612
<b>2. Flux de trésorerie des investissements</b>	<b>7.003</b>	<b>-19.121</b>
Achats d'immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	0	-8
Achats d'actions de sociétés immobilières	0	-22.105
Liquidités dans les sociétés immobilières acquises	0	1.332
Financement des sociétés non contrôlées	0	750
Acquisitions immobilières	0	0
Investissements dans les immeubles de placement existants	-5.986	-2.242
Coûts financiers capitalisés	-219	-92
Produits sur la vente d'immeubles de placement	13.208	3.244
<b>3. Flux de trésorerie financiers</b>	<b>-19.444</b>	<b>9.484</b>
Remboursement d'emprunts	-83.020	-42.700
Nouveaux emprunts	71.250	57.700
Frais d'augmentation de capital	-18	-45
Païement des intérêts de la dette	-3.648	-1.953
Païement des dividendes	-4.008	-3.498
Païement des coûts de transaction	0	-20
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE, FIN DE PÉRIODE</b>	<b>473</b>	<b>1.728</b>