

Qrf



Réalisations

Communiqué de presse

Information réglementée | Information privilégiée
22 février 2024 | 18:00h

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 2023¹, 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%, 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.

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 MEUR³.

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 m² 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 m²).

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.

1 Voir le communiqué de presse sur les résultats annuels 2023 (<https://qrf.be/communiques-de-presse/>)

2 A évaluation constante du portefeuille immobilier après réalisations

3 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 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 - Kalanderstraat 2-4 9
Maastricht - Grote Staat 58
Nijmegen - Broerstraat 49
Zwolle - Diezerstraat 60

Vente opportuniste d'un pôle commercial périphérique à Boncelles

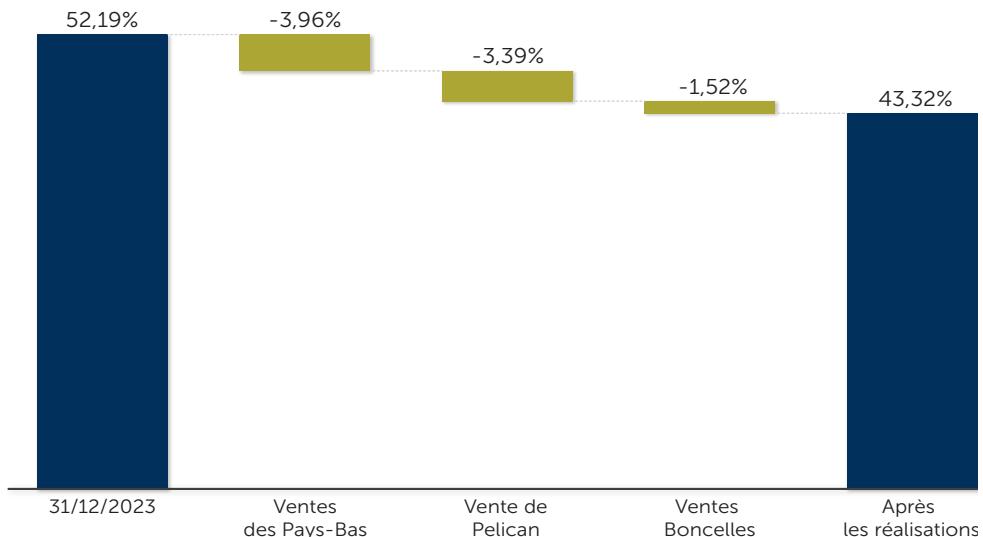
Qrf a conclu un accord de vente contraignant pour la vente de quatre unités commerciales périphérique à Boncelles. La Juste Valeur la plus récente du bien avant la vente était de 5,73 MEUR et le produit net de la vente s'est élevé à 6,00 MEUR (+4,71% par rapport à la Juste Valeur).

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.

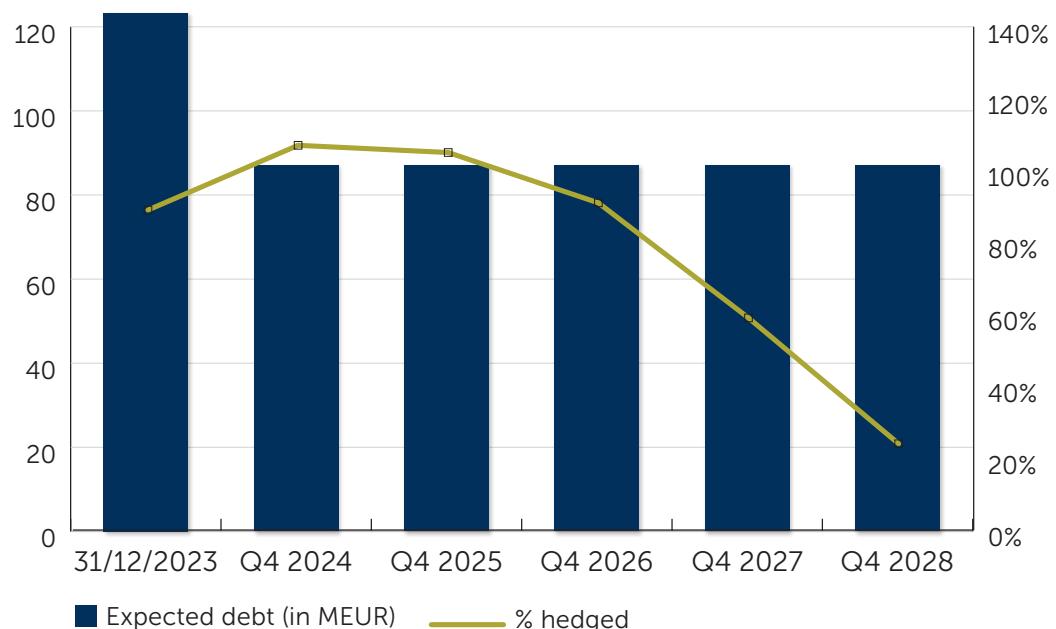
Impact limité sur le résultat de l'EPRA (à périmètre constant)

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.

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



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

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 31 décembre 2023, le portefeuille se compose de 30 sites commerciaux pour une juste valeur totale de 218 MEUR. Qrf est coté sur Euronext Bruxelles (QRF:BB) depuis décembre 2013. Au 31 décembre 2023 la capitalisation boursière est de 79 MEUR.

www.qrf.be