



Premier trimestre 2025

Communiqué de presse
Information réglementée
24/04/2025 - 18.00h

222,36 MEUR

La **Juste Valeur du portefeuille immobilier** est de 209,47 MEUR au 31 mars 2025. La Juste Valeur du portefeuille immobilier augmente légèrement de 1,2% par rapport au 31 décembre 2024 (206,99 MEUR). En outre, Qrf détient **une participation financière** pour 12,90 MEUR, dans le Century Center à Anvers (Ardeno).

16,14 EUR

EPRA NTA par action de 16,14 EUR (contre 15,84 EUR à la fin de 2024), **IFRS NAV** par action de 16,19 EUR (contre 15,85 EUR à la fin de 2024).

42,92%

Taux d'endettement de 42,92% au 31 mars 2025, en légère baisse par rapport au 31 décembre 2024 (43,60%). Les dettes financières s'élèvent à 88,50 MEUR au 31 mars 2025 (contre 88,25 MEUR au 31 décembre 2024). Le taux de couverture au 31 mars 2025 est de 107,3%.

100%

Le **taux d'occupation (à l'exclusion des projets de réaménagement)** de 100%.

Administrateurs indépendants

Après douze années de soutien sans faille, et compte tenu de la durée maximale prévue par les statuts et la Charte de Gouvernance d'Entreprise, Inge Boets et Frank De Moor seront remplacés ¹ par Pieter Bogaert (Président du Conseil d'Administration) et Kara De Smet (Présidente du Comité d'Audit).

Emplacements de l'ex-Casa

La Société a conclu un accord de principe sur la relocation avec quatre nouveaux locataires pour quatre des cinq sites, un mois après l'avis de faillite, et attend la restitution des logements par les syndics.

0,84 EUR

Qrf prévoit à nouveau un **dividende brut** de 0,84 EUR par action pour l'exercice 2025.

¹ Sous réserve de l'approbation de la FSMA.

1 Chiffres clés

CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

PORTEFEUILLE IMMOBILIER		31/03/2025	31/12/2024
Juste Valeur des immeubles de placement y compris les actifs destinés à la vente ^{1, 2}	(KEUR)	209.466	206.985
Surface brute totale	(m ²)	71.146	71.146
Loyers contractuels sur une base annuelle ³	(KEUR)	13.228	12.736
Valeur Locative estimée des locaux vacants	(KEUR)	0	0
Rendement locatif brut ⁴		6,41%	6,54%
Taux d'occupation ⁵		100%	100%

BILAN

		31/03/2025	31/12/2024
Fonds propres (hors intérêts minoritaires)	(KEUR)	126.263	123.587
Ratio d'endettement (loi SIR) ⁶		42,92%	43,60%

CHIFFRES CLÉS PAR ACTION

		31/03/2025	31/12/2024
Nombre d'actions en circulation à la fin de la période	(KEUR)	7.798.886	7.798.886
Cours de clôture de l'action en fin de période	(KEUR)	10,25	10,35
NAV IFRS par action ⁷	(KEUR)	16,19	15,85
Prime/décote par rapport à la NAV IFRS (fin de période)	(KEUR)	-36,7%	-34,7%
EPRA NTA par action ⁸	(KEUR)	16,14	15,84
Prime/décote par rapport à l'EPRA NTA (fin de période)	(KEUR)	-36,5%	-34,6%

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 contractuels sur une base annuelle = 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 hors projets de redéveloppement).

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 Practises Recommendations de EPRA*.

2 Rapport immobilier

La **Juste Valeur du portefeuille immobilier** est de 209,47 MEUR au 31 mars 2025 (contre 206,99 MEUR au 31 décembre 2024). Sur base de l'estimation de l'expert immobilier, une réévaluation à la hausse de 2,48 MEUR ou 1,19% a été enregistrée.

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 12,90 MEUR au 31 mars 2025.

Les **loyers contractuels** sur une base annuelle s'élevaient à 13,23 MEUR (contre 12,74 MEUR au 31 décembre 2024). Le **rendement locatif brut** est de 6,41% (contre 6,54% au 31 décembre 2024). Le **taux d'occupation**⁹ est de 100% (contre 100% au 31 décembre 2024).

Le 20 mars 2025, la Société a été informée que Casa avait été déclarée en faillite. De nouveaux locataires ont déjà été trouvés pour quatre des cinq sites; cependant, la restitution des unités est soumise au syndic. Au moment de la faillite, le loyer contractuel total de Casa s'élevait à 884 KEUR, soit 6,7 % des loyers contractuels. Après la libération et la relocation de ces quatre anciens sites de Casa, le taux d'occupation attendu sera de 97,7%. Les Loyers Contractuels pour les quatre sites de l'ex-Casa qui sont en principe loués à de nouveaux locataires aujourd'hui sont conformes aux Loyers Contractuels actuels. Suite à cette faillite, on peut évidemment s'attendre à un impact négatif temporaire sur le résultat EPRA pour 2025 en raison des « coûts de changement » associés (défaillance et occupation par Casa, frais de courtage, remise en état, etc.)

3 Bilan

Les **Fonds propres** (hors intérêts minoritaires) ont augmenté pour atteindre 126,26 MEUR au 31 mars 2025 (contre 123,59 MEUR au 31 décembre 2024), ce qui s'explique par le résultat positif du premier trimestre.

Le **Taux d'endettement** est de 42,92% (contre 43,60% au 31 décembre 2024).

Au 31 mars 2025, la Société dispose de 129 MEUR de lignes de crédit auprès de sept institutions financières différentes, avec des échéances échelonnées sur la période 2025 à 2030, dont 1 ligne de crédit de 10 MEUR sert exclusivement à couvrir les Billets de Trésorerie Emis. La partie non utilisée des lignes de crédit disponibles s'élevait à 40,5 MEUR au 31 mars 2025.

Le **coût de financement moyen** (y compris la marge du prêteur) de Qrf est de 3,02%. Le ratio de couverture au 31 mars 2025 est de 107,3%.

L'**EPRA NTA** par action est de 16,14 EUR au 31 mars 2025 (15,84 EUR au 31 décembre 2024). L'**IFRS NAV** par action est de 16,19 EUR au 31 mars 2025 (15,85 EUR au 31 décembre 2024).

⁹ Hors projets de redéveloppement

4 Gouvernance d'entreprise

Depuis l'introduction en bourse de Qrf en 2013, Inge Boets et Frank De Moor ont veillé aux décisions fondamentales de la société en tant qu'administrateurs indépendants et ont joué un rôle inestimable dans le redressement opéré ces dernières années. Conformément au Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2020, les statuts de l'Administrateur Unique et la Charte de Gouvernance d'Entreprise de la Société prévoient un mandat maximum de douze ans comme critère de qualification en tant qu'administrateur indépendant. L'Administrateur Unique remercie expressément Mme Boets et M. De Moor pour leurs conseils, leur professionnalisme et leur esprit de décision pendant de nombreuses années, dans des circonstances variées et difficiles.

L'Assemblée Générale de Qrf Management nommera deux nouveaux administrateurs indépendants en juin 2025, sous réserve de l'approbation de la FSMA. Les deux candidats ont été sélectionnés sur la base de leur expertise et de leur expérience spécifiques, mais aussi sur la base de leur personnalité qui s'aligne sur la vision et les valeurs de l'Actionnaire Unique et de Qrf en tant que société. Les connaissances spécifiques des deux administrateurs complètent les connaissances et l'expertise des autres administrateurs, ce qui permet au Conseil d'Administration en phase avec les conditions actuelles du marché et les opportunités de croissance.

M. Pieter Bogaert est Directeur de l'Immobilier et du Développement et Compliance Officer chez Xior et a une expérience d'avocat spécialisé dans l'immobilier et le développement, ainsi que d'avocat notaire. Au cours des six dernières années, Pieter a activement contribué à la trajectoire de croissance de Xior. Son expertise juridique lui permet de remplir efficacement son rôle de Président du Conseil d'Administration et de continuer à préserver les principes de gouvernance d'entreprise.

Mme Kara De Smet a déjà passé 19 ans en tant que CFO chez Retail Estates et était auparavant Audit Manager chez Deloitte. Sa connaissance approfondie du marché de la vente au détail (sans concurrencer Qrf), sa expertise financière pertinente et sa expérience d'une trajectoire de croissance cohérente font d'elle la candidate idéale pour rejoindre le Conseil d'Administration.

5 Perspectives

La Société prévoit à nouveau de distribuer un dividende brut d'au moins 0,84 EUR par action à ses actionnaires pour l'exercice 2025.

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. 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 2025, le portefeuille se compose de 25 sites commerciaux pour une Juste Valeur totale de 209 MEUR. Qrf est coté sur Euronext Bruxelles (QRF:BB) depuis décembre 2013. Au 31 mars 2025 la capitalisation boursière est de 80 MEUR.

www.qrf.be