

Troisième trimestre 2019

Points clés Q3 2019

261,61 MEUR

La **Juste Valeur du portefeuille immobilier** s'élève à 261,61 MEUR au 30 septembre 2019.

18,39 EUR

Valeur de l'actif net IFRS par action de 17,99 EUR et **Valeur de l'actif net EPRA** par action de 18,39 EUR au 30 septembre 2019.

50,81 %

Taux d'endettement de 50,81% au 30 septembre 2019.

95,86 %

Taux d'occupation de 95,86% au 30 septembre 2019.

1,20 - 1,30 EUR

Confirmation de prévision du **résultat EPRA** pour 2019 visé entre 1,20 et 1,30 EUR par action et confirmation de la prévision de dividende d'au moins 0,80 EUR par action.

Points clés opérationnels

- Réduire davantage les risques du portefeuille non central par la vente de 3 immeubles
- Intériorisation de la gestion du portefeuille immobilier
- Les Actionnaires représentés ont approuvé tous les points sur l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Extraordinaire tenue le 7 novembre 2019

1. Chiffres clés

CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

		30/09/2019	31/12/2018
Juste Valeur des immeubles de placement ¹	(KEUR)	261.614	271.794
Superficie brute totale	(m ²)	87.642	87.116
Loyers annuels contractuels ²	(KEUR)	14.963	15.391
Valeur locative estimée des biens vacants	(KEUR)	1.056	842
Rendement locatif brut ³		5,72%	5,66%
Taux d'occupation ⁴		95,86%	97,53%

BILAN

		30/09/2019	31/12/2018
Fonds propres (hors participations minoritaires)	(KEUR)	128.657	129.272
Taux d'endettement (loi SIR) ⁵		50,81%	52,12%

CHIFFRES CLÉS PAR ACTION

		30/09/2019	31/12/2018
Nombre d'actions en circulation en fin d'exercice		7.153.322	5.665.822
Cours de clôture de l'action en fin d'exercice	(EUR)	15,90	13,80
Capitalisation boursière	(KEUR)	113.738	78.188
Valeur de l'actif net IFRS par action ⁶	(EUR)	17,99	22,82
Prime/décote par rapport à la Valeur de l'actif net IFRS (fin de période)		-11,60%	-39,52%
Valeur de l'actif net EPRA par action ⁷	(EUR)	18,39	23,11
Prime/décote par rapport à la Valeur de l'actif net EPRA (fin d'exercice)		-13,60%	-40,28%

1 La Juste Valeur (Fair Value) des immeubles de placement est la valeur d'investissement déterminée par un expert immobilier indépendant, déduction faite des frais de mutation. La Juste Valeur coïncide avec la valeur comptable en IFRS.

2 Loyers annuels contractuels = les loyers de base indexés, fixés contractuellement dans les contrats de location, avant déduction des gratuités et autres avantages consentis aux locataires.

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

4 Taux d'occupation = (loyers annuels contractuels à l'exclusion des loyers sur les immeubles en redéveloppement) / (loyers annuels contractuels augmenté de la Valeur locative estimée des biens vacants à l'exclusion des immeubles en redéveloppement).

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

6 Valeur de l'actif net IFRS par action = Net Asset Value ou valeur de l'actif net par action suivant IFRS.

7 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 d'activité

2.1. Acquisitions, désinvestissements et autres activités au troisième trimestre 2019

Réduction supplémentaire des risques importants au sein du portefeuille non central par le biais des ventes

Au troisième trimestre de 2019, 2 ventes d'immeubles du portefeuille non central ont été réalisées. Les ventes précédemment annoncées de Diestsestraat 137 à Louvain et de Wapper 14-16 à Anvers ont été finalisées en juillet pour un produit net de 7,36 millions euros. Avec ces ventes, un risque important d'ajustement à la baisse des revenus locatifs et de la future vacance éventuelle a été éliminé.

En outre, des contrats de vente contraignants ont été conclus pour deux immeubles du portefeuille non central (Tongres, Maastrichtsestraat 48-50 loués à C&A; et Heist-Op-Den-Berg, Bergstraat 106-108 loués à Esprit et Hunkemöller). Les contrats de vente contraignants ont été réalisés à la juste valeur, pour un produit net de 4,27 MEUR.

Après avoir réalisé ces ventes et les ventes annoncées précédemment, Qrf réalisera un produit net des ventes de 21,17 millions euros en 2019.

Concentration sur la location de immeubles vacantes ainsi que sur la relocation durable de contrats existants

Au cours du second semestre de 2019, l'accent dans le portefeuille existant est mis sur la location de certains immeubles vacants dans le portefeuille de base, à savoir A. Buylstraat 33, Ostende, Schuttershofstraat 53, Anvers. En outre, le nouveau management exécutif a pour vision de conclure des contrats de location durables avec les locataires existants.

Augmenter l'efficacité opérationnelle en internalisant la gestion immobilière

La gestion technique et administrative du portefeuille immobilier de Qrf a été confiée à Quares depuis son introduction en bourse en 2013. Certaines conditions contractuelles avaient déjà été modifiées par le Gérant Statutaire en janvier, notamment avec pour résultat une économie de coûts de 15% sur les services fournis pour 2019.

Le 10 septembre 2019, Quares et Qrf ont établi un accord pour mettre fin aux relations contractuelles entre les deux parties en ce qui concerne la gestion du portefeuille immobilier belge et ce avec effet le 31 décembre 2019.

Avec effet le 1er janvier 2020, Qrf prendra le contrôle de la gestion et envisage réaliser une économie de 40% sur les frais de gestion de l'immobilier belge à partir de 2020. Dès 2020, les coûts de gestion seront donc également des coûts fixes et non plus des coûts variables, ce qui permettra de réaliser de nouvelles économies d'échelle en cas d'expansion futur du portefeuille immobilier. De plus, une relation plus étroite avec les locataires sera établie de cette manière.

2.2. Évolution du portefeuille immobilier sur les trois premiers trimestres de 2019

La **Juste Valeur du portefeuille immobilier** atteint 261,61 MEUR au 30 septembre 2019 (contre 271,79 MEUR au 31 décembre 2018), dont 85,4% des immeubles appartiennent au portefeuille de base. La diminution de la juste valeur du portefeuille immobilier de 10,18 EUR résulte de :

- l'apport en nature par la famille Vanmoerkerke en janvier (+23,80 MEUR),
- les ventes réalisées des immeubles dans le portefeuille non central (-11,46 MEUR);
- la dépréciation du portefeuille like-for-like suite au Reset mis en place par Qrf (-22,52 MEUR)

Au 30 juin 2019, la juste valeur du portefeuille immobilier s'élevait à 270,4 millions d'euros. La diminution au cours du troisième trimestre est due, d'une part, aux ventes réalisées au troisième trimestre (juste valeur de 8,12 EUR) et, d'autre part, à une diminution de la juste valeur du portefeuille immobilier de 0,66 EUR ou à une diminution de 0,3% au troisième trimestre.

Les **Loyers Contractuels annuels** s'élèvent à 14,96 MEUR au 30 septembre 2019 (contre 15,39 MEUR au 31 décembre 2018).

Le **Rendement locatif brut** du portefeuille est de 5,72%.

Le **Taux d'occupation** du portefeuille, à l'exclusion des projets de redéveloppements, s'est établi à 95,86% au 30 septembre 2019 (contre 97,53% au 31 décembre 2018). L'augmentation du taux de vacance est due d'une part à la vacance dans la Schuttershofstraat à Anvers et à l'expiration d'une garantie de loyer à Ostende, et d'autre part aux ventes réalisées.

3. Bilan

Les **fonds propres** (hors intérêts minoritaires) restent pratiquement stable à 128,66 EUR (contre 129,27 EUR au 31 décembre 2018).

Le **Taux d'endettement** baisse de 52,12% au 31 décembre 2018 à 50,81% au 30 septembre 2019.

La **Valeur de l'actif net IFRS par action** baisse de 21,17%, passant de 22,82 EUR au 31 décembre 2018 à 17,99 EUR au 30 septembre 2019. Sur la même période, la **Valeur de l'actif net EPRA par action** diminue de 20,40%, passant de 23,11 EUR à 18,39 EUR.

4. Rapports financiers – EPRA Gold Award

Qrf City Retail a reçu pour son Rapport annuel 2018 le EPRA Gold Award Financial Reporting pour la troisième fois d'affilée. EPRA, ou European Public Real Estate Association, est le porte-parole du secteur européen des sociétés immobilières européennes cotées en bourse. EPRA représente 450 milliards EUR d'actifs immobiliers (www.epra.com).

5. Assemblée Générale Extraordinaire

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 7 novembre a approuvé la proposition de transférer les primes d'émission indisponibles vers des primes disponibles afin d'assurer le dividende brut prévu pour l'exercice 2019. La répartition proposée des primes d'émission non distribuables conformément aux statuts concerne un transfert purement comptable dans les capitaux propres. Ce transfert n'a aucun impact économique sur la société et n'aura aucun impact sur le montant des capitaux propres, le nombre d'actions en circulation, la valeur nette par action ou le taux d'endettement. Ce changement a pour conséquence de diminuer les fonds propres non distribuables au sens de l'art. 617 du Code des sociétés. Cela crée un marge supplémentaire pour pouvoir verser des dividendes à l'avenir.

Le renouvellement de l'autorisation de capital autorisé a également été approuvé.

6. Perspectives pour 2019

La prévision du résultat EPRA pour 2019, visé entre 1,20 et 1,30 EUR par action, ainsi que la prévision de dividende pour 2019, d'au moins 0,80 EUR, sont confirmés.

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 tout complément d'information :

William Vanmoerkerke

CEO

Tél.: +32 3 233 52 46

william.vanmoerkerke@qrf.be

Tom Schockaert

CFO

Tél.: +32 3 233 52 46

tom.schockaert@qrf.be

Qrf City Retail :

Qrf City Retail est une société immobilière réglementée publique de droit belge (SIR ou BE-REIT), spécialisée dans le secteur de niche de l'immobilier commercial en Belgique et aux Pays-Bas. Elle opère dans l'acquisition, le réaménagement et la mise en location d'immobilier commercial, tout particulièrement dans le segment du commerce de détail urbain situé dans les « Golden Miles », les rues des centres-villes dominantes pour leur zone de chalandise. Au 30 septembre 2019, le portefeuille comptait 50 sites commerciaux, pour une Juste Valeur totale de 262 MEUR. Qrf City Retail est cotée depuis décembre 2013 sur Euronext Bruxelles (QRF:BB). Le 30 septembre 2019, sa capitalisation boursière atteignait 114 MEUR.

www.qrf.be