



# Des résultats solides et un investissement dans l'avenir

Résultats annuels | 24 février 2023 | 07h40  
Information réglementée

**12,53** MEUR

**Résultat locatif net** de 12,53 MEUR (+8,64% par rapport à 2021) grâce à une gestion active du portefeuille, une gestion stricte du recouvrement des créances et des relations à long terme avec les locataires.

**15,65** EUR par action

**EPRA NTA par action** est de 15,65 EUR (en baisse de -1,17% par rapport au 31 décembre 2021), l'IFRS NAV est de 16,53 EUR (en hausse de 4,43% par rapport au 31 décembre 2021).

**1,00** EUR

Le **bénéfice EPRA** a augmenté de 6,53% pour atteindre 7,45 MEUR en 2022 (6,99 MEUR en 2021). Le bénéfice EPRA par action s'est élevé à 1,00 EUR, soit une hausse de 3,01% par rapport à 2021.

**0,80** EUR

Proposition d'un **dividende brut** stable de 0,80 EUR par action, ce qui représente un ratio de distribution EPRA de 81,45% et un rendement de dividende brut de 8,75% au cours de clôture de 9,14 EUR. En 2023 également, Qrf offrira à ses actionnaires la possibilité d'un dividende optionnel.

**53,64%**

**Ratio d'endettement** de 53,64% à la fin de 2022 (50,29% à la fin de 2021). L'évolution du taux d'endettement est le résultat de l'acquisition de Korenmarkt 1 à Gand. Compte tenu des désinvestissements déjà connus en 2023, le ratio d'endettement retombera à 51,29% cette année, à paramètres égaux.

**1,75%**

Le **taux d'intérêt moyen** en 2022 était de 1,75% (1,74% en 2021). La stabilité du coût de financement est due à un ratio de couverture des instruments financiers du total des dettes financières à la fin de 2022 de 88,89%. L'échéance moyenne des instruments de couverture est de 3,9 ans.

**258,88** MEUR

La **Juste Valeur** du portefeuille immobilier s'élève à 233,25 MEUR, dont 214,87 MEUR (92,12%) pour le portefeuille de Base et seulement 18,38 MEUR (7,88%) pour le portefeuille Non Central. En outre, Qrf détient une participation financière de 19,18 MEUR dans un projet de redéveloppement du Century Center à Anvers et détient 6,44 MEUR en tant qu'actifs destinés à la vente (la participation dans la coentreprise à Bondgenotenlaan, Louvain).

**99,35%**

**Taux d'occupation** (hors réaménagement) de 99,35% (98,20% en 2021) : 99,28% pour le portefeuille de Base et 100% pour le portefeuille Non Central.

**ESG**

Identification de 7 sites où 7.000 m<sup>2</sup> et 1.600 kWh/p d'électricité verte seront générés au cours des trois prochaines années, au bénéfice des locataires.

## Corporate Governance

Nomination d'Alex van Ravels en tant qu'observateur au conseil d'administration à partir de l'exercice 2023 et en tant qu'administrateur indépendant à partir de l'exercice 2024. Avec cette nomination, Qrf s'assure d'une expérience approfondie de l'immobilier dans le domaine des marchés de capitaux.

## Outlook

Prévision d'un **dividende brut** d'au moins 0,80 EUR par action pour 2023.

# 1 Résultats commerciaux

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

Le **résultat locatif net** pour l'année 2022 est de 12,53 MEUR, soit 8,64% ou 1,00 MEUR de plus qu'en 2021. Cette augmentation est le résultat, d'une part, d'un impact positif dû à l'élimination des concessions commerciales liées à COVID-19 (+0,54 MEUR) ; des indexations des baux en cours (+0,64 MEUR) et des nouveaux baux (+0,04 MEUR) ; et, d'autre part, d'un impact négatif dû aux désinvestissements réalisés (-0,20 MEUR).

Contractuellement, la loi sur les loyers commerciaux permet au propriétaire de répercuter intégralement la hausse du loyer à vie sur ses locataires par le biais d'une **indexation annuelle**. Cependant, nous vivons des temps inédits et Qrf a agi comme un partenaire à long terme pour nos locataires, comme il l'a fait pendant la crise du COVID-19. Par conséquent, pour des cas individuels spécifiques, nous avons autorisé une atténuation de l'indexation, et ce pour une période limitée dans le temps, de plus souvent conditionnée à la non-résiliation du bail en cours. En moyenne, Qrf a répercuté 84% de l'indexation totale sur ses locataires.

Tout au long de l'exercice, Qrf est parvenu à renouveler tous les **baux en cours** qui comportaient une option de rupture contractuelle ou à trouver un nouveau locataire pour ces baux, et grâce à quelques nouvelles locations limitées, il a encore augmenté le taux d'occupation (hors projets de réaménagement) à 99,35% en 2022 (98,20% en 2021).

En 2022, 18 baux commerciaux ont été renouvelés pour une valeur totale de 2,08 MEUR avec une augmentation des revenus locatifs, à périmètre constant, de 0,93% par rapport à fin 2021. En outre, des baux résidentiels d'une valeur de 180 KEUR ont été renouvelés, avec une augmentation de 23,29% par rapport à 2021. Après plusieurs années de baisse, des niveaux de loyer quasi stables ont été renégociés en 2022.

Qrf et INNO ont conclu un accord pour poursuivre le bail à de nouvelles conditions en août 2022. Conformément au loyer de marché évalué par l'expert immobilier, le loyer a été renégocié à un loyer contractuel de 1,1 MEUR par an et ce à partir d'août 2023 (contre 1,7 MEUR au 31 décembre 2022). Pour Qrf, ce nouveau loyer contractuel n'a pas eu d'impact sur les revenus locatifs de l'exercice 2022.

## 1.2 UN PORTEFEUILLE IMMOBILIER SOLIDE AVEC DES OPPORTUNITÉS POUR L'AVENIR

Qrf possède un **portefeuille diversifié de propriétés commerciales en Belgique et aux Pays-Bas**. Le total des actifs liés à l'immobilier s'élève à 258,9 MEUR.

Immobilier commercial en centre-ville en Belgique	148.110.238 €	57,21%
Immobilier commercial périphérique en Belgique	25.590.000 €	9,88%
Archives d'État, Bruges	22.720.000 €	8,78%
Le commerce de détail dans les centres-villes aux Pays-Bas	21.120.000 €	8,16%
Participation au redéveloppement du Century Center	19.184.496 €	7,41%
Ventes à réaliser en 2023	12.210.319 €	4,72%
Réaménagement de la Veldstraat	9.944.050 €	3,84%
<b>TOTAL</b>	<b>258.879.103 €</b>	<b>100%</b>

Qrf a acquis une **position stratégique supplémentaire à Gand** fin 2022 (complexe commercial Korenmarkt 1) sur la base d'une valeur immobilière brute de 21 MEUR et d'une perception de loyer nette<sup>1</sup> de 1,34 MEUR. Avec le réaménagement de la Veldstraat 88 et une propriété à Lange Munt, Qrf dispose d'un important pôle urbain à Gand. La valeur immobilière du pôle de Gand s'élève aujourd'hui à 43,11 MEUR (16,7% du total des actifs immobiliers).

La propriété Veldstraat 88 à Gand fera l'objet d'un processus de réaménagement en 2023 et 2024. D'ici fin 2023, Nike ouvrira son concept Européen RISE au rez-de-chaussée pour un loyer contractuel de 450.000 EUR et d'ici fin 2024, sous réserve de l'obtention d'un permis en cours, 3.000 m<sup>2</sup> de bureaux seront commercialisés. L'investissement supplémentaire est estimé à ce jour à 8,00 MEUR.

Jusqu'en 2022, Qrf a **vendu trois sites Non Centraux** pour une valeur totale de 3,24 MEUR, soit une plus-value de 0,28 MEUR ou 9,59% sur la dernière Juste Valeur connue. Avec les ventes à Liège, Oudenaarde et Mechelen, le portefeuille Non Central tombe à 18,38 MEUR (7,09% des actifs immobiliers) à la fin de 2022.

La gestion active du portefeuille (à la fois la relation avec les locataires, la vente des biens Non Centraux et la poursuite de l'optimisation du portefeuille immobilier) a permis de garantir que tout au long de l'année 2022, le **portefeuille a une valeur stable** (diminution de 1,53 MEUR ou 0,66% par rapport à la fin de 2021). Le résultat du portefeuille (-1,31 MEUR) est constitué des activations sur les différents immeubles (-1,98 MEUR), compensées par les variations positives de la Juste Valeur du portefeuille immobilier (+0,44 MEUR) et les plus-values réalisées sur les ventes (+0,22 MEUR).

En outre, le 21 décembre 2022, Qrf a conclu un accord contraignant pour la **vente de sa participation (30%) dans la coentreprise pour le redéveloppement du site Bondgenotenlaan 58 à Louvain** avec Dyls SA l'actuel actionnaire majoritaire de la coentreprise. Qrf transférera sa participation pour un montant de 6,44 MEUR, ce qui représente une plus-value nominale sur la dernière participation financière déclarée de 2,99 MEUR (soit 86% au-dessus de la valeur comptable). Par rapport au montant de l'investissement initial, une plus-value nominale de 1,88 MEUR sera réalisée, ce qui constitue un rendement annuel net de 12,5%.

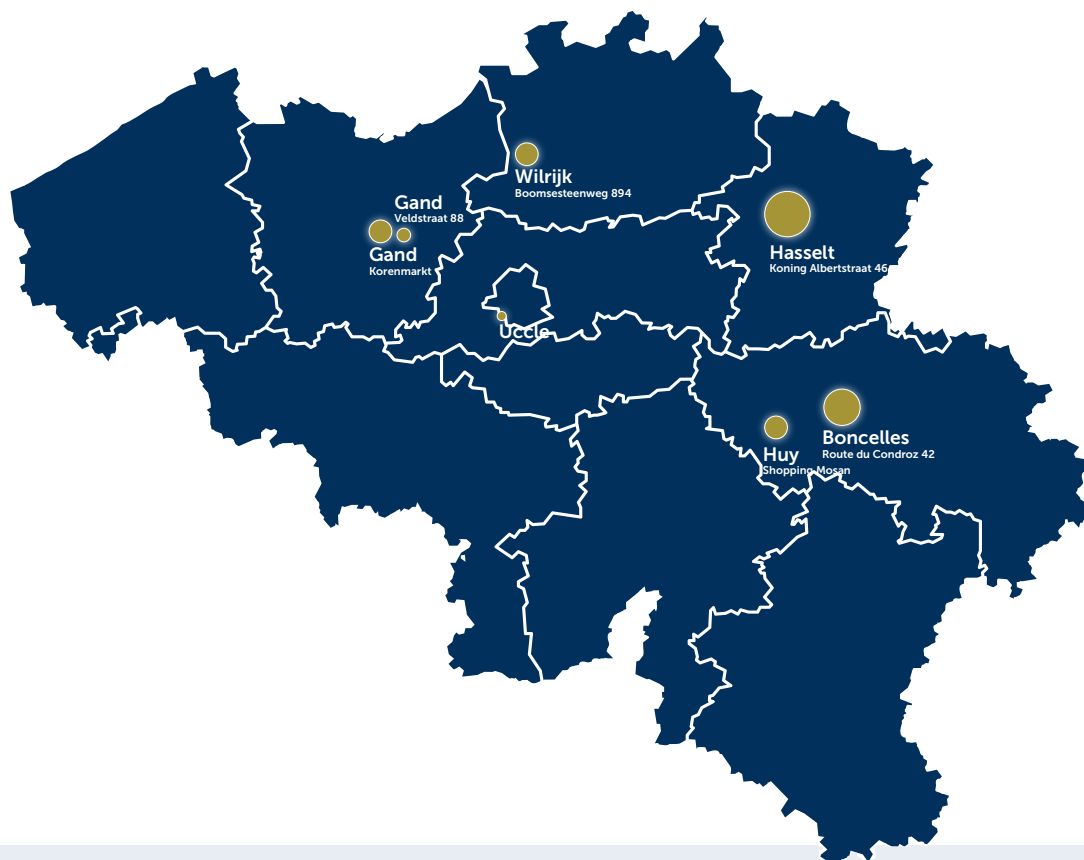
Après la date du bilan, **deux accords de vente contraignants** ont été conclus pour les propriétés Non Centraux de Dendermonde et de Namur pour un produit net total de 6,04 MEUR, ce qui représentera une plus-value de 0,27 MEUR (4,67%) sur la dernière Juste Valeur connue. Avec ces ventes, le portefeuille Non Central diminuera à 12,61 MEUR (5,54% des actifs liés à l'immobilier) d'ici la fin 2023.

<sup>1</sup> Prise en compte des loyers versés dans le cadre du bail à long terme pour une partie de la propriété.

### 1.3 ÉCOLOGISATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Qrf a identifié 7 sites pour un projet de durabilité par l'installation de panneaux solaires. L'étude préliminaire de faisabilité est en cours. Il s'agit d'une surface totale de plus de 7.000 m<sup>2</sup> de toiture avec une capacité installée estimée à 1 600 kWp.

Quelle que soit l'évolution des prix de l'énergie, Qrf offrira l'électricité produite aux locataires des propriétés respectives. Nous sommes convaincus que cela concilie de manière optimale les objectifs de durabilité avec les objectifs commerciaux de Qrf et de ses locataires, ainsi que la relation à long terme entre les deux.



#### Gand, Veldstraat 88

Nombre de locataires : 2  
Type : Bureau + Commercial  
Surface du toit : 600 m<sup>2</sup>  
Capacité prévue : 120kWp

#### Gand, Korenmarkt

Nombre de locataires : 13  
Type : Commercial + Résidentiel  
Surface du toit : 1000 m<sup>2</sup>  
Capacité prévue : 190kWp

#### Hasselt, Koning Albertstraat 48

Nombre de locataires : 2  
Type : Commercial  
Surface du toit : 2000 m<sup>2</sup>  
Capacité prévue : 375kWp

#### Wilrijk, Boomsesteenweg 894

Nombre de locataires : 1  
Type : Commercial  
Surface du toit : 1000 m<sup>2</sup>  
Capacité prévue : 250kWp

#### Uccle, Chaussée d'Alseberg 769

Nombre de locataires : 1  
Type : Commercial  
Surface du toit : 400 m<sup>2</sup>  
Capacité prévue : 100kWp

#### Bonnelles, Route du Condroz 42

Nombre de locataires : 4  
Type : Commercial  
Surface du toit : 1600 m<sup>2</sup>  
Puissance prévue : 350kWp

#### Huy, Shopping Mosan

Nombre de locataires : 10  
Type : Commercial  
Surface du toit : 1000 m<sup>2</sup>  
Puissance prévue : 200kWp

## 2 Financement

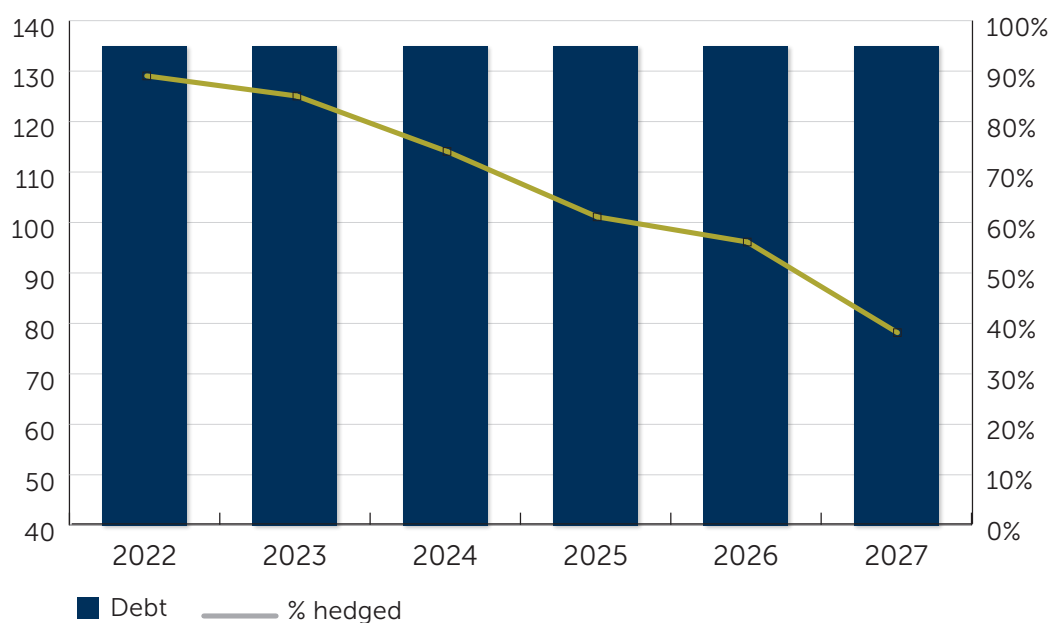
Jusqu'en 2022, trois lignes de crédit d'un montant total de 30 MEUR sont arrivées à échéance. Qrf a renégocié 20 MEUR de ceux-ci en fonction de ses besoins de financement avec une nouvelle maturité de 5 ans. À la fin de 2022, Qrf dispose de 14 MEUR de facilités de crédit non utilisées.

Grâce à une stratégie de couverture active, les dettes financières au 31 décembre 2022 sont constituées de 88,89% de dettes engagées à taux fixe ou à taux variable fixé par couverture et de 11,11% de dettes engagées à taux variable.

Tout au long de l'année 2022, plusieurs instruments de couverture à départ différé ont été achetés, pour une dette couverte totale de 71 MEUR. L'achat de Korenmarkt 1 a été entièrement financé par les lignes de crédit disponibles et couvert à 100% par un swap de taux d'intérêt à départ différé jusqu'à la fin de 2032.

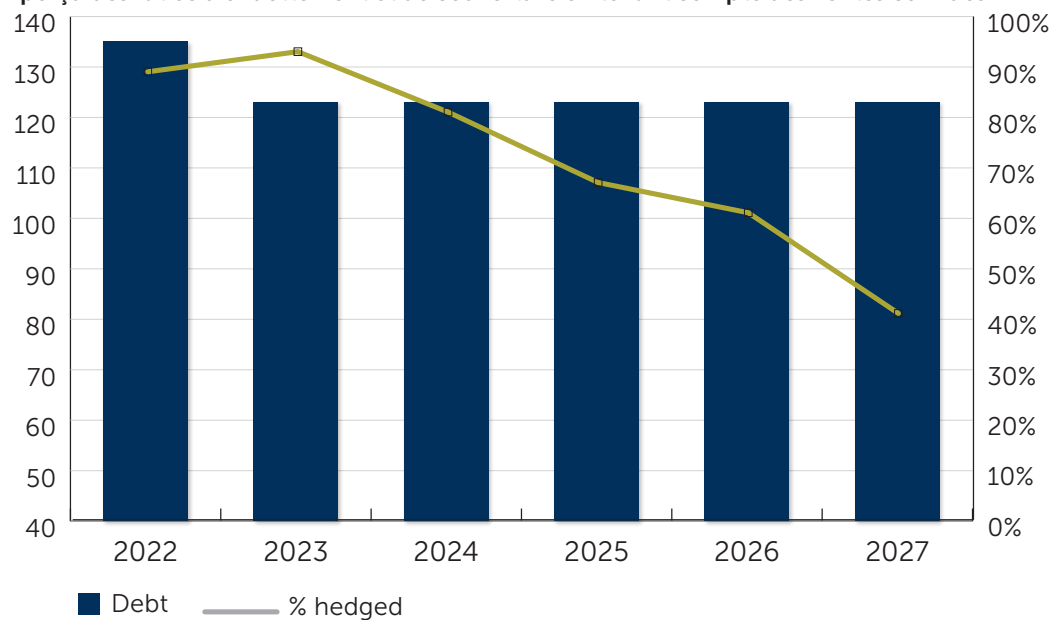
Si les dettes financières devaient rester constantes à 135 MEUR, le ratio de couverture moyen attendu passe de 85% en 2023 à 38% en 2027.

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



Comme indiqué ci-dessus au point 1.2, la dette financière sera réduite jusqu'en 2023 grâce aux ventes à Dendermonde et à Namur (6,04 MEUR au total) et à la vente de la coentreprise Bond 58 (6,44 MEUR). Cette réduction de la dette fait passer le ratio de couverture moyen prévu en 2023 de 85% à 93%.

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



# 3 Corporate Governance

## 3.1 RENFORCER LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les administrateurs indépendants de Qrf ont été reconduits en 2021 pour une troisième période de quatre ans. Conformément au Code belge de gouvernance d'entreprise 2020, la durée d'un mandat d'administrateur indépendant est limitée à trois périodes de quatre ans. Afin d'assurer la continuité, le conseil d'administration a décidé de remplacer un administrateur indépendant chaque année de la deuxième à la quatrième année de ce dernier mandat.

Qrf annonce déjà que M. Alex van Ravels sera nommé administrateur indépendant en remplacement de M. Jan Brouwers, sous réserve de l'approbation de la FSMA. Le mandat débutera au début de l'année 2024 et, en vue d'assurer un passage de témoin approprié, M. van Ravels siège dès à présent au conseil d'administration en tant qu'observateur, sans droit de vote.

M. Alex van Ravels a commencé sa carrière chez KPMG Corporate Finance. Il a poursuivi sa carrière chez CBRE en Belgique et au Luxembourg où il a été actif pendant plus de 14 ans et a été responsable des marchés des capitaux de 2015 à 2021. Depuis 2022, M. van Ravels est associé chez Baltisse Real Estate Investments. Avec cette nomination, Qrf s'assure d'une expérience supplémentaire bien ancrée dans le domaine de l'immobilier. Cette nomination s'inscrit pleinement dans les ambitions de Qrf.

Le Conseil d'administration, ainsi que l'actionnaire de Qrf Management, tiennent à remercier explicitement M. Jan Brouwers pour sa loyauté sur une période de plus de dix ans depuis la création de Qrf.



# 4 Résultats financiers

## 4.1 CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS 2022

L'exercice 2022 couvre la période du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022.

### CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

PORTEFEUILLE IMMOBILIER		31/12/2022	31/12/2021
Juste Valeur des immeubles de placement, y compris les actifs destinés à la vente <sup>1,2,3</sup>	(KEUR)	233.254	209.120
Surface brute totale	(m <sup>2</sup> )	80.338	69.883
Loyers contractuels sur une base annuelle <sup>4</sup>	(KEUR)	14.777	12.380
Valeur locative estimée des locaux vacants	(KEUR)	643	774
Rendement locatif brut <sup>5</sup>		6,34%	5,95%
Taux d'occupation <sup>6</sup>		99,35%	98,20%

### BILAN

		31/12/2022	31/12/2021
Fonds propres (hors intérêts minoritaires)	(KEUR)	125.380	116.326
Ratio d'endettement (loi SIR) <sup>7</sup>		53,64%	50,29%

### COMPTE DE RÉSULTAT

		31/12/2022	31/12/2021
Résultat locatif net	(KEUR)	12.530	11.534
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	(KEUR)	9.731	9.139
Marge opérationnelle <sup>8</sup>		77,7%	79,2%
Résultat du portefeuille (y compris la part des joint-ventures)	(KEUR)	-972	-6.207
Résultat financier	(KEUR)	3.876	-1.233
Taxes	(KEUR)	-38	628
Résultat net (part du groupe)	(KEUR)	12.598	2.327
<i>Correction du résultat du portefeuille (y compris la part des joint-ventures)</i>	<i>(KEUR)</i>	<i>972</i>	<i>6.207</i>
<i>Ajustement pour les changements de la Juste Valeur des actifs et passifs financiers (partie non effective des couvertures de taux d'intérêt)</i>	<i>(KEUR)</i>	<i>-6.023</i>	<i>-862</i>
<i>Ajustement pour le résultat sur la réalisation de parts dans des sociétés immobilières</i>	<i>(KEUR)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ajustement pour les impôts différés concernant les ajustements EPRA</i>	<i>(KEUR)</i>	<i>-99</i>	<i>-682</i>
Résultat EPRA <sup>9</sup>	(KEUR)	7.447	6.991

- 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		31/12/2022	31/12/2021
Nombre d'actions en circulation à la fin de la période		7.582.737	7.346.676
Nombre moyen pondéré d'actions <sup>10</sup>		7.479.258	7.260.859
Résultat net par action	(EUR)	1,68	0,32
Résultat EPRA par action	(EUR)	1,00	0,96
Cours de clôture de l'action en fin de période	(EUR)	9,14	11,00
NAV IFRS par action <sup>11</sup>	(EUR)	16,53	15,83
Prime/décote par rapport à la NAV IFRS <sup>12</sup> (fin de période)		-44,7%	-30,5%
EPRA NTA par action <sup>13</sup>	(EUR)	15,65	15,83
Prime/décote par rapport à l'EPRA NAV <sup>14</sup> (fin de période)		-41,6%	-30,5%

## 4.2 RÉSULTATS

Le **résultat net de location** s'élève à 12,53 MEUR, soit une augmentation de 8,64% ou 1,0 MEUR par rapport à 2021 (11,53 MEUR). Cette augmentation est le résultat, d'une part, d'un impact positif dû à l'élimination des concessions commerciales liées à COVID-19 (+0,54 MEUR) ; des indexations des baux en cours (+0,64 MEUR) et des nouveaux baux (+0,04 MEUR) ; et, d'autre part, d'un impact négatif dû aux désinvestissements réalisés (-0,20 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 8,67% à 12,42 MEUR (11,43 MEUR en 2021). Le **résultat d'exploitation avant résultat du portefeuille** est de 9,73 MEUR, soit 6,48% de plus qu'en 2021 (9,14 MEUR).

Le **résultat du portefeuille (y compris la part des coentreprises)** en 2022 est de -0,97 MEUR (vs. -6,21 MEUR en 2021) et est le résultat des capitalisations des investissements sur les immeubles en portefeuille (-1,98 MEUR), des variations positives de la Juste Valeur des immeubles de placement sur base des estimations de l'Expert immobilier (+0,44 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 (+0,34 MEUR). Les activations d'investissements sur des immeubles existants concernent principalement les immeubles à Huy, Shopping Mosan (-0,69 MEUR) et Hasselt, Koning Albertstraat (-0,70 MEUR). Les variations positives de la Juste Valeur des immeubles de placement sur la base de l'Expert immobilier sont dues à une variation positive du portefeuille de Base (+1,53 MEUR), partiellement compensée par une variation négative du portefeuille Non Central (-1,09 MEUR).

Le **résultat financier** s'élève à 3,88 MEUR en 2022 (contre -1,23 MEUR en 2021). La variation de la Juste Valeur des instruments de couverture autorisés est de 6,02 MEUR (contre 0,86 MEUR en 2021). Les charges d'intérêts nettes s'élèvent à 1,99 MEUR et sont en ligne avec 2021 (2,06 MEUR). Le taux d'intérêt moyen est resté stable (1,75% en 2022 contre 1,74% en 2021) en raison de la stratégie de couverture active.

Le **résultat net (part du groupe)** passe de 2,33 MEUR en 2021 à 12,59 MEUR en 2022, soit de 0,32 EUR par action en 2021 à 1,68 EUR par action en 2022.

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].

Après ajustement du résultat du portefeuille (y compris la part des coentreprises) de 0,97 MEUR, des variations de la Juste Valeur des actifs et passifs financiers (-6,02 MEUR) et des impôts différés liés aux ajustements EPRA (-0,10 MEUR), Qrf enregistre une augmentation du **résultat EPRA** de 6,53% à 7,45 MEUR en 2022 (contre 6,99 MEUR en 2021). Cette augmentation est principalement due à l'augmentation du résultat locatif net.

Le **résultat EPRA par action** augmente à 1,00 EUR en 2022 (contre 0,96 EUR en 2021).

En vue de renforcer davantage le bilan de la société tout en poursuivant une politique de dividende durable et à long terme, le conseil d'administration de l'administrateur unique propose à l'assemblée générale annuelle un dividende brut de 0,80 EUR par action (6,07 MEUR). Ceci reflète un ratio de distribution du résultat EPRA de 81,45%.

### 4.3 BILAN

Au 31 décembre 2022, la **Juste Valeur des immeubles de placement** est de 233,25 MEUR, contre 209,12 MEUR<sup>15</sup> au 31 décembre 2021, soit une augmentation de 24,13 MEUR ou 11,54% :

- » le 30 décembre 2022, le Korenmarkt 1-3 à Gand a été acquis, ce qui entraîne une augmentation du portefeuille immobilier de 28,98 MEUR<sup>16</sup> au 31 décembre 2022 ;
- » jusqu'en 2022, le portefeuille immobilier a été réduit par la vente des biens immobiliers Non Centraux à Audenarde (-1,47 MEUR) et à Malines, Graaf van Egmontstraat 10 (-0,49 MEUR) ;
- » en outre, l'immeuble Non Central à Liège, Rue de la Cathédrale 79 a été définitivement vendu, qui était déjà détenu en tant qu'actif destiné à la vente au 31 décembre 2021 ;
- » enfin, une réévaluation à la baisse de -1,53 MEUR a été enregistrée en 2022, résultat des activations d'investissements sur les propriétés existantes (-1,98 MEUR) et des variations positives de la Juste Valeur des immeubles de placement (+0,44 MEUR).

Globalement, le portefeuille est évalué par l'expert immobilier à un rendement locatif brut de 6,34%. À la fin de l'année 2022, le portefeuille comprend 34 biens, dont 27 sont des biens de Base et 7 des biens Non Centraux. La Juste Valeur du portefeuille peut être divisée en 214,87 EUR de Base (92,12%), évalué à un rendement locatif brut de 6,21% et 18,38 EUR Non Central (7,88%), évalué à un rendement locatif brut de 7,84%.

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 19,18 MEUR<sup>17</sup> au 31 décembre 2022.

Pour la participation au redéveloppement de Bondgenotenlaan 58 à Louvain, un accord de vente contraignant a été conclu le 21 décembre 2022 avec Dyls SA pour reprendre la totalité de la participation (30%). Au 31 décembre 2022, celui-ci a été comptabilisé en tant qu'actifs détenus en vue de la vente à la valeur nette de vente de 6,44 MEUR.

Les **fonds propres du groupe** ont augmenté de 7,78%, passant de 116,33 MEUR au 31 décembre 2021 à 125,38 MEUR au 31 décembre 2022.

La **IFRS NAV** par action a augmenté de 4,43%, passant de 15,83 EUR au 31 décembre 2021 à 16,53 EUR au 31 décembre 2022. L'EPRA NTA par action a diminué de 1,17%, passant de 15,83 EUR à 15,65 EUR sur la même période.

<sup>15</sup> Comprend les actifs destinés à la vente.

<sup>16</sup> Comprend le droit d'utilisation d'un contrat de location à long terme, comme le stipule la norme IFRS 16.

<sup>17</sup> Des 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.

Le **ratio d'endettement** a augmenté à 53,64% au 31 décembre 2022 (contre 50,29% au 31 décembre 2021), principalement en raison de l'acquisition de l'immeuble Korenmarkt à Gand. Par conséquent, le ratio d'endettement comprend également, comme le stipule la norme IFRS 16, les charges locatives capitalisées pour le droit d'utilisation du bail à long terme pour une partie des locaux situés à Korenmarkt, Gand (5,0 MEUR). Compte tenu de la réduction de la dette résultant de la vente de la participation dans l'obligation 58 (au 31 décembre 2022, détenue en tant qu'actifs destinés à la vente) et des ventes des biens immobiliers Non Centraux à Namur et à Dendermonde (voir 4.5 Événements pos-térieurs à la date de clôture), le taux d'endettement devrait à nouveau diminuer pour atteindre 51,29%.

#### 4.4 STRUCTURE DE FINANCEMENT

Au 31 décembre 2022, Qrf a 135 MEUR de dettes financières composées de :

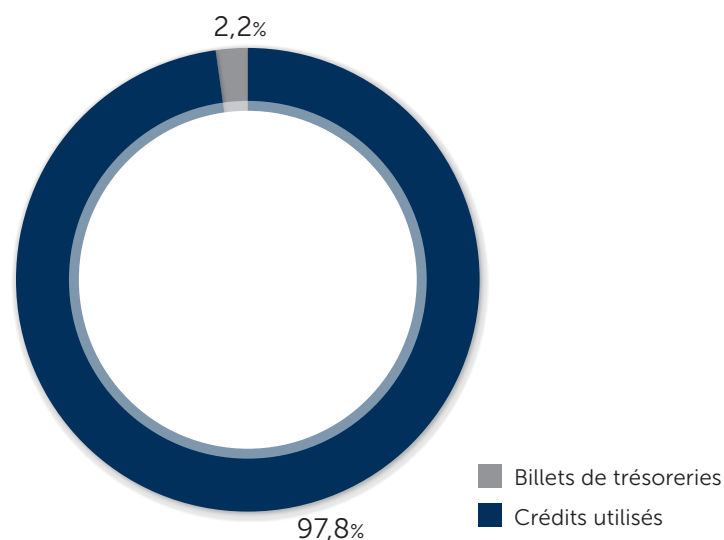
- » des lignes de crédit bilatérales tirées pour un montant de 132 MEUR. Les lignes de crédit bilatérales tirées ont été conclues avec 7 institutions financières différentes, avec des échéances bien réparties entre 2023 et 2027. L'échéance résiduelle moyenne pondérée de ces lignes de crédit utilisées est de 2,4 ans ;
- » Commercial Paper (billets de trésorerie) pour un montant de 3 MEUR. Le montant total de l'encours des bons du Trésor à court terme est couvert par les lignes de crédit à long terme disponibles (lignes de back-up).

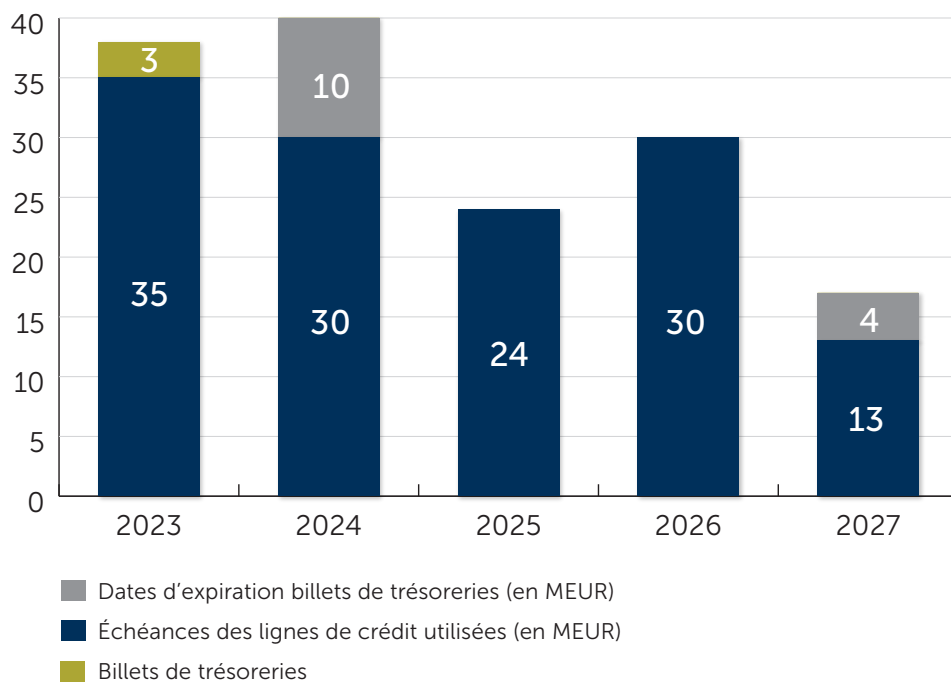
Qrf dispose de 149 MEUR de lignes de crédit au 31 décembre 2022, dont 1 ligne de crédit de 10 MEUR sert exclusivement à couvrir les billets de trésorerie émis. La partie non utilisée des lignes de crédit disponibles s'élève à 14 MEUR au 31 décembre 2022.

Afin de réduire le coût des lignes de crédit non tirées, le portefeuille de crédit a été réduit de 10 MEUR au cours de l'année 2022. 2 lignes de crédit de 10 MEUR chacune ont été prolongées pour une période de 5 ans. Au cours des 12 prochains mois, 3 lignes de crédit d'un montant total de 35 MEUR arriveront à échéance.

Le coût moyen d'emprunt est de 1,75% en 2022 (contre 1,74% en 2021) et résulte de la stratégie de couverture active.

Au 31 décembre 2022, la composition des passifs financiers est la suivante :





Au 31 décembre 2022, 88,89% des passifs financiers (total des lignes de crédit utilisées 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 échéance résiduelle moyenne pondérée de 3,9 ans.

La valeur totale des couvertures à la date de clôture était positive à hauteur de 5,29 MEUR, ceci en raison d'une forte augmentation des taux d'intérêt au cours de l'exercice 2022. La direction générale de Qrf souligne que, par une stratégie de couverture active, elle souhaite protéger au maximum la société contre toute fluctuation des taux d'intérêt. À cette fin, quatre nouveaux contrats de couverture à terme ont été conclus en 2022 pour un montant total de 71 MEUR.

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

Après la date de clôture, deux contrats de vente contraignants ont été conclus pour un produit net total de 6,04 MEUR, ceci pour un immeuble situé Rue de Fer 10 à Namur (2,80 MEUR ou 7,3% au-dessus de la Juste Valeur au 31 décembre 2022) et pour l'immeuble situé Oude Vest 19-37 à Dendermonde (3,24 MEUR ou 2,5% au-dessus de la Juste Valeur au 31 décembre 2022).

## 5 Outlook

Grâce à une gestion active des actifs, au déploiement de son programme ESG et à sa stratégie à long terme, Qrf prévoit d'atteindre son objectif de revenus locatifs pour 2023, indépendamment de tout impact macroéconomique sous-jacent.

Qrf s'attend à ce que le coût financier de la dette actuelle augmente tout au long de l'exercice. Grâce à un ratio de couverture élevé pour 2023, l'impact de cette situation sur le résultat EPRA sera limité en 2023.

Qrf maintient sa politique de dividende à moyen terme d'au moins 0,80 EUR par action pour 2023.

## 6 Calendrier financier

	Date
Publication de la mise à jour trimestrielle Q1	28/04/2023
Assemblée générale des actionnaires	16/05/2023
Dividende (date ex)	25/05/2023
Dividende (date d'enregistrement)	26/05/2023
Publication des résultats semestriels et du rapport semestriel	28/07/2023
Publication de la mise à jour trimestrielle Q3	27/10/2023

# Annexe 1: Aperçu financier

## I. ÉTAT DU RÉSULTAT CONSOLIDÉ

### A. COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

CHIFFRES EN MILLIERS EUR	31/12/2022	31/12/2021
(+) I. Revenus locatifs	12.331	11.100
(+) II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
(+/-) III. Charges relatives à la location	199	434
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>12.530</b>	<b>11.534</b>
(+) IV. Récupération de charges immobilières	0	0
(+) V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	877	1.098
(-) 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	-991	-1.208
(+/-) VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>12.416</b>	<b>11.425</b>
(-) IX. Frais techniques	-247	-230
(-) X. Frais commerciaux	-180	-113
(-) XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-85	-80
(-) XII. Frais de gestion immobilière	-211	-164
(-) XIII. Autres charges immobilières	0	0
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>-723</b>	<b>-587</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>11.693</b>	<b>10.838</b>
(-) XIV. Frais généraux de la société	-1.962	-1.776
(+/-) XV. Autres revenus et charges d'exploitation	0	77
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>9.731</b>	<b>9.139</b>
(+/-) XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	222	-133
(+/-) XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
(+/-) XVIII. Variations de la Juste Valeur des immeubles de placement	-1.534	-6.667
(+/-) XIX. Autre résultat sur portefeuille	0	0
<b>RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>-1.312</b>	<b>-6.800</b>



## A. COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

CHIFFRES EN MILLIERS EUR	31/12/2022	31/12/2021
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>8.419</b>	<b>2.339</b>
(+) XX. Revenus financiers	9	47
(-) XXI. Charges d'intérêts nettes	-1.992	-2.064
(-) XXII. Autres charges financières	-164	-78
(+/-) XXIII. Variations de la Juste Valeur d'actifs et de passifs financiers	6.023	862
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>3.876</b>	<b>-1.233</b>
(+) XXIV. Quote-part dans le résultat des participations associées et des joint-ventures	340	593
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>12.635</b>	<b>1.699</b>
(+/-) XXV. Impôt sur les sociétés	-38	628
(+/-) XXVI. Exit tax	0	0
<b>IMPÔTS</b>	<b>-38</b>	<b>628</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>12.598</b>	<b>2.327</b>
Attribuable à:		
Parts du groupe	12.598	2.327
Intérêts minoritaires	0	0
Composants du Résultat net - Actionnaires du groupe:		
<b>RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)</b>	<b>12.598</b>	<b>2.327</b>
Résultat sur le portefeuille (y compris quote-part des joint-ventures)	1.312	6.800
Résultat sur la part des entreprises associées et des coentreprises	-340	-593
Variations de la Juste Valeur d'actifs et de passifs financiers	-6.023	-862
Résultat sur la réalisation des actions en sociétés immobilières	0	0
Impôts différés en relation avec les modifications EPRA	-99	-682
<b>RÉSULTAT EPRA*</b>	<b>7.447</b>	<b>6.991</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	31/12/2022	31/12/2021
<b>I. RÉSULTAT NET</b>	<b>12.598</b>	<b>2.327</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>12.598</b>	<b>2.327</b>
Attribuable à:		
Parts du groupe	12.598	2.327
Intérêts minoritaires	0	0

## II. RÉSULTAT PAR ACTION

CHIFFRES EN MILLIERS EUR	31/12/2022	31/12/2021
Nombre d'actions ordinaires en circulation à la fin de la période	7.582.737	7.346.676
Nombre moyen pondéré d'actions durant la période	7.479.258	7.260.859
<b>RÉSULTAT NET PAR ACTION ORDINAIRE - PART DU GROUPE (en EUR)</b>	<b>1,68</b>	<b>0,32</b>
<b>RÉSULTAT DILUÉ NET PAR ACTION - PART DU GROUPE (en EUR)</b>	<b>1,68</b>	<b>0,32</b>

### III. BILAN CONSOLIDÉ

CHIFFRES EN MILLIERS EUR	31/12/2022	31/12/2021
<b>ACTIVA</b>		
<b>I. ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>258.706</b>	<b>236.377</b>
B Immobilisations incorporelles	35	64
C Immeubles de placement	233.254	208.060
D Autres immobilisations corporelles	12	12
E Actifs financiers non courants	5.434	1.383
H Impôts différés - actifs	1.409	1.310
I Participations dans des entreprises associées et des coentreprises variation des capitaux propres	18.561	25.548
<b>II. ACTIFS COURANTS</b>	<b>10.296</b>	<b>3.584</b>
A Actifs détenus en vue de la vente	6.440	1.060
B Actifs financiers courants	490	0
C Créances de location-financement	0	0
D Créances commerciales	1.168	1.116
E Créances fiscales et autres actifs courants	215	418
F Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.728	883
G Comptes de régularisation de l'actif	254	107
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>269.002</b>	<b>239.961</b>

CHIFFRES EN MILLIERS EUR	31/12/2022	31/12/2021
<b>PASSIF</b>		
<b>FONDS PROPRES</b>	<b>125.380</b>	<b>116.326</b>
<b>I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>125.380</b>	<b>116.326</b>
A Capital	7.144	6.954
a. Capital souscrit	7.583	7.347
b. Frais d'augmentation de capital	-438	-393
B Primes d'émission	154.091	151.948
C Réserves	-48.453	-44.903
D Résultat net de l'exercice	12.598	2.327
<b>II. Intérêts minoritaires</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PASSIFS</b>	<b>143.622</b>	<b>123.635</b>
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>101.732</b>	<b>71.761</b>
B Dettes financières non courantes	101.609	70.930
a. Établissements de crédit	96.950	70.930
b. Leasing financier	4.659	0
C Autres passifs financiers non courants	80	831
E Autres passifs non courants	42	0
F Passifs d'impôts différés	0	0
a. Exit tax	0	0
<b>II. Passifs courants</b>	<b>41.890</b>	<b>51.873</b>
B Dettes financières courantes	38.362	49.000
a. Établissements de crédit	38.000	49.000
b. Leasing financier	362	0

CHIFFRES EN MILLIERS EUR	31/12/2022	31/12/2021
C Autres passifs financiers non courants	0	0
D Dettes commerciales et autres dettes courantes	1.385	457
a. <i>Exit tax</i>	0	0
b. <i>Autres</i>	1.385	457
E Autres passifs courants	65	185
F Comptes de régularisation	2.078	2.231
<b>TOTAL DES FONDS PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>269.002</b>	<b>239.961</b>

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

CHIFFRES EN MILLIERS EUR	31/12/2022	31/12/2021
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE, DÉBUT DE PÉRIODE</b>	<b>883</b>	<b>1.727</b>
<b>1. Flux de trésorerie issus de l'exploitation</b>	<b>10.899</b>	<b>8.815</b>
Résultat net	12.598	2.327
Intérêts et frais bancaires non payés	285	231
Frais d'intérêts payés	1.953	2.026
<b>Adaptation du résultat pour des transactions de nature non cash-flow</b>	<b>-4.301</b>	<b>4.426</b>
- Amortissements sur frais de financement capitalisés	39	38
- Variations des actifs et passifs d'impôts différés	99	-1.160
- Amortissements sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	37	41
- Résultat sur la vente d'immeubles de placement	-224	121
- Reprise des pertes de valeur sur les créances commerciales	577	0
- Variation de la Juste Valeur des investissements immobiliers et des projets	1.533	6.667
- Variations de la Juste Valeur d'actifs et de passifs financiers	-6.022	-688
- Résultat de réévaluation sur les immobilisations financières comptabilisées	-340	-593
<b>Variation des besoins en fonds de roulement:</b>	<b>365</b>	<b>-195</b>
Mouvement de l'actif:	235	481
- Créances commerciales	-576	194
- Créances fiscales et autres actifs courants	891	213
- Comptes de régularisation	-80	74
Mouvement des passifs:	129	-675
- Autres passifs financiers courants	23	-355
- Dettes commerciales et autres dettes courantes	475	221
- Autres dettes courantes (inclus les dettes fiscales)	242	61
- Comptes de régularisation	-612	-603
<b>2. Flux de trésorerie des investissements</b>	<b>-19.538</b>	<b>-8.561</b>
Achats d'immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	-8	-83
Achats d'actions de sociétés immobilières	-22.105	0
Liquidités dans les sociétés immobilières acquises	1.332	0
Financement des sociétés non contrôlées	750	-414
Acquisitions immobilières	0	-9.000
Investissements dans les immeubles de placement existants	-2.659	-513
Coûts financiers capitalisés	-92	0
Produits sur la vente d'immeubles de placement	3.244	1.449
<b>3. Flux de trésorerie financiers</b>	<b>9.484</b>	<b>-1.097</b>
Remboursement d'emprunts	-42.700	-35.500
Nouveaux emprunts	57.700	40.000
Frais d'augmentation de capital	-45	-62
Paiement des intérêts de la dette	-1.953	-2.026
Paiement des dividendes	-3.498	-3.449
Paiement des coûts de transaction	-20	60
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE, FIN DE PÉRIODE</b>	<b>1.728</b>	<b>883</b>