



# **Qrf réduit encore son profil de risque**

## **RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2020**

3 août 2020 – 17:40  
Information réglementée

# Résumé du premier semestre 2020

## 3,41 MEUR

Le résultat EPRA du S1 2020 diminue de 26,12% par rapport au S1 2019 à 3,41 MEUR. Le bénéfice EPRA par action s'élève à 0,48 EUR. L'impact de la renonciation conditionnelle au bail suite au COVID-19 s'élève à 0,12 EUR sur le résultat EPRA par action. Le résultat EPRA récurrent par action s'élève donc à 0,60 EUR.

## 869 KEUR

L'impact de COVID-19 sur les revenus locatifs réalisés du S1 2020 s'élève à 869 KEUR, ce qui correspond à une perte de 7,46% des revenus locatifs budgétés pour 2020. Qrf a trouvé un accord avec la majorité de ses locataires affectés qui consiste en une exemption d'un mois de loyer.

## 16,93 EUR

La NAV EPRA par action s'élève à 16,93 EUR (en baisse de 6,82% par rapport au 31 décembre 2019), la NAV IFRS s'élève à 16,65 EUR (en baisse de 6,95% par rapport au 31 décembre 2019).

## 47,62%

Taux d'endettement de 47,62% au 30 juin 2020. Le taux d'endettement a diminué par rapport à fin 2019 (48,73%) et a été encore réduit après la date de clôture du bilan à 46,25% avec le produit des ventes réalisé après la date de clôture du bilan.

## 223,88 MEUR

Juste Valeur du portefeuille au 30 juin 2020 de 223,88 MEUR, dont 198,15 MEUR (88,51%) est représenté par le Portefeuille de Base et 25,70 MEUR (11,49%) est représenté par le Portefeuille Non Central. En outre, Qrf détient 5,46 MEUR à titre de participation financière dans une joint-venture pour le redéveloppement du site situé Bondgenotenlaan à Louvain.

## 7,11 MEUR

Vente de deux sites Non Central pour une valeur nette de 7,11 MEUR (plus-value de 10,92% sur la Juste Valeur), dont la vente de la première partie du site à Wilrijk a été effectué avant le 30/06 pour un produit net de 3,35 MEUR. Après la date de clôture du bilan, la vente d'un immeuble commercial louée à Casa à Hasselt, ainsi que la vente de la deuxième partie du site à Wilrijk ont été effectués pour un montant total de 3,76 MEUR.

## Lancement du JV entre Qrf & Dyls SA

La Joint Venture entre Qrf et Dyls SA pour le redéveloppement conjoint du site situé Bondgenotenlaan 58 à Louvain en 110 résidences étudiantes et 5.000 m<sup>2</sup> de commerce a été lancée le 24 juin 2020. Le démarrage de la Joint Venture entre Qrf et Baltisse pour le réaménagement conjoint du Century Center est prévu au quatrième trimestre 2020. Les projets de développement représenteront 10% des actifs immobiliers d'ici fin 2020 et auront un rendement attendu supérieur au rendement locatif actuel du portefeuille.

## 0,80 EUR

Qrf confirme la prévision de dividende brut de 0,80 EUR par action, en tenant compte de la réduction significative du profil de risque depuis fin 2018 et les résultats déjà réalisés au 30/06. Dans l'événement où les revenus locatifs attendus du second semestre sont nettement inférieur en raison d'un impact négatif supplémentaire du COVID-19, Qrf évaluera l'effet de cela sur le dividende.

# Résumé du premier semestre 2020

La crise sanitaire et économique mondiale causée par le virus COVID-19 a créé une situation sans précédente, avec un impact substantiel sur la vie quotidienne en Belgique et aux Pays-Bas, les pays où Qrf est actif. La maîtrise de l'impact de cette crise sur Qrf et ses locataires ont naturellement eu un impact majeur sur le premier semestre.

Outre la gestion de l'impact de la crise du COVID-19, l'accent a également été mis au premier semestre sur les priorités mises en place en 2019. Même pendant la crise, l'entreprise a encore réduit son profil de risque:

## **Maîtriser l'impact du COVID-19 en concertation avec les locataires en liant l'exonération partielle du bail à une prolongation de la durée du bail**

En tant que fonds immobilier concentré aux consommateurs par la locations des immeubles centre-ville de loisirs, horeca et commerciaux, cette crise a testé le modèle de consultation avec les locataires.

83% des revenus locatifs mensuels, soit 86 contrats de location sur un total de 116, appartiennent à des locataires qui ont été affectés par les mesures COVID-19. Le total des revenus locatifs budgétisés au cours de la période de clôture s'est élevé à 2,14 MEUR, dont 1,77 MEUR est dû par les locataires affectés.

Après la levée des mesures restrictives, Qrf a mené des discussions commerciales avec ses locataires affectés au sujet d'une éventuelle exemption d'une partie du loyer dû pour la période de fermeture obligatoire. Une remise de la moitié du loyer dû pendant la période de clôture obligatoire est considérée comme la meilleure pratique sur le marché et a également été utilisée comme objectif par Qrf.

Pour la majorité des contrats de location concernés (hors projets de développement), des conditions supplémentaires ont été convenus en ce qui concerne l'annulation d'une partie des loyers dus. La remise est considérée comme une obligation de paiement différé qui ne sera définitivement dispensé que lorsque le contrat de bail commercial est en vigueur inchangé le premier jour de la suivante triennat, et par conséquent, le locataire n'exerce pas l'option d'annulation à la fin du triennat en vigueur.

L'impact total sur le résultat locatif du premier semestre de cette remise partielle et conditionnelle est de 869 KEUR. Sur une base annuelle, cela concerne 7,46% du total des revenus locatifs budgétés pour 2020.

Par ailleurs, la crise du COVID-19 a également un impact négatif sur la valeur du portefeuille immobilier, s'élevant à 6,40 MEUR au 30/06<sup>1</sup>. Cela représente une baisse relative de 2,54% par rapport au 31 décembre 2019:

- Sur le portefeuille Non Central, 0,77 MEUR a été déprécié, soit une baisse de 2,49% par rapport à la Juste Valeur du portefeuille Non Central au 31/12/2019.
- Sur le portefeuille de Base, 5,63 MEUR a été déprécié, soit une baisse de 2,55% par rapport à la Juste Valeur du portefeuille de Base au 31/12/2019.

#### **Poursuite du programme actif de vente du Portefeuille Non Central**

En 2020, deux ventes ont été cédées à ce jour pour une valeur net de 7,11 MEUR, ce qui représente une plus-value de 0,70 MEUR (soit 10,92%) sur la dernière Juste Valeur.

L'immeuble situé Boomsesteenweg 935-937 à Wilrijk a été vendue pour une valeur total net de 3,35 MEUR, ce qui constitue une plus-value de 22,67% sur la dernière Juste Valeur au 31/03/2020. Cet actif est loué à Troc et Tom & Co.

Deux ventes ont été finalisées après la date de clôture du bilan pour une valeur net de 3,76 MEUR. Il concerne la deuxième partie du site situé Boomsesteenweg à Wilrijk (louée à Vanden Borre) et un magasin situé au Koning Albertstraat 60 à Hasselt (loué à Casa). Ces deux ventes ont été réalisées avec une plus-value de 2,20% au-dessus de la Juste Valeur au 30/06/2020.

La vente du site situé Boomsesteenweg à Wilrijk (qui formait auparavant un tout, mais était vendu en deux parties) avait déjà été annoncée dans le rapport annuel 2019. La vente à Hasselt, de l'offre à l'acte, a été réalisée pendant la période COVID-19 et concerne donc une vente qui n'a pas été annoncé avant.

#### **Les initiatives de coentreprise pour le redéveloppement en projets à usage mixte constitueront 10% du total des actifs de Qrf d'ici la fin de 2020**

Plus tôt cette année, Qrf a annoncé un accord conditionnel avec Dyls SA pour le redéveloppement conjoint de l'ensemble du site Bondgenotenlaan 58 à Louvain en 110 résidences étudiantes et 5.000 m<sup>2</sup> de commerces, avec l'engagement de vente des résidences étudiantes. Qrf a un droit de préemption, mais aucune obligation, d'acheter les unités commerciales.

Cet accord valorise l'immeuble à 18,2 MEUR, ce qui signifie une décote limitée (2,2%) sur la Juste Valeur au 31/03.

---

<sup>1</sup> Avec les coûts capitalisés sur les immeubles de 0,39 MEUR, la dépréciation totale au 30/06/2020 s'élève à 6,79 MEUR.

La société de projet a été constituée et la coentreprise a donc été lancé le 24 juin 2020. Qrf a reçu 12,74 MEUR en cash pour la vente de 70% des actions et conserve donc 30% des actions de la société de projet, pour une valeur de 5,46 MEUR. Les liquidités reçues sont actuellement entièrement utilisées pour un désendettement supplémentaire, ce qui renforce encore le bilan de Qrf.

Les travaux devraient démarrer au troisième trimestre de cette année, avec une livraison prévue des commerces au deuxième trimestre 2022 et des résidences étudiantes à l'automne 2023.

Concernant la joint-venture avec Baltisse pour le redéveloppement du Century Center, l'apport en nature est prévue au quatrième trimestre 2020. Qrf détiendra 30% de la société de projet au moment de l'apport (d'une valeur de 19,2 millions d'euros) et recevra en plus un montant en cash de 7,6 millions d'euros.

En conséquence, d'ici fin 2020, Qrf détiendra 24,66 MEUR d'actions dans des coentreprises. Avec un portefeuille immobilier inchangé, les participations représenteront donc 10% des actifs de Qrf à la fin de 2020.

Les loyers contractuels prévues à la fin de 2020 diminueront de 1,42 MEUR suite au lancement prévu de la joint-venture Century Center.

Cependant, Qrf s'attend à un rendement annuel (IRR) sur les deux projets qui est supérieur au rendement locatif existant. Etant donné qu'il s'agit de projets de développement, ce rendement annuel ne sera pas reflété dans les chiffres EPRA au cours des années de développement et ce rendement sera comptabilisé lorsque les deux projets respectifs seront réalisés.

#### **Amélioration de la marge opérationnelle due à une baisse des frais immobiliers, suite à l'internalisation de la gestion immobilière, et combinée à une baisse des frais généraux de l'entreprise**

Les frais immobiliers du premier semestre 2020 sont inférieurs de 55,60% ou 320 KEUR à ceux au premier semestre 2019. Cette économie est principalement due à l'internalisation de la gestion immobilière pour l'immobilier belge. Deux employés ont été embauchés à cet effet pour superviser la gestion technique et le suivi financier de la collecte des loyers. Avant le 1er janvier 2020, ces missions étaient sous-traitées au groupe Quares.

Les frais généraux de la société ont diminué de 24,81% par rapport aux mêmes frais au premier semestre 2019. Cette économie est due à une meilleure maîtrise des coûts, ainsi qu'à une répartition plus efficace du temps et des ressources.

**Les perspectives, sans l'impact supplémentaire du COVID-19 au second semestre, confirment la prévision de dividende précédemment définie**

Le déroulement du second semestre est extrêmement incertain en raison de possibles poussées du virus COVID-19 en Belgique et aux Pays-Bas et de l'introduction de mesures restrictives qui affectent les détaillants, les horeca et les activités de loisirs.

Dans des circonstances normales, la priorité pour Qrf au second semestre est d'optimiser davantage le portefeuille immobilier existant et d'identifier de nouvelles opportunités d'investissement.

Compte tenu de la réduction significative du profil de risque depuis fin 2018 et des résultats déjà atteints au 30/06, la prévision de dividende précédemment fixée de 0,80 EURo restera l'objectif.

Dans l'événement où les revenus locatifs attendus du second semestre sont nettement inférieurs en raison d'un impact négatif supplémentaire du COVID-19, Qrf évaluera l'effet de cela sur le dividende.

# Chiffres clés consolidés

Le premier semestre 2019 concerne la période du 1er janvier 2020 au 30 juin 2020.

## CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

PORTEFEUILLE IMMOBILIER		30/06/2020	31/12/2019
Juste Valeur des immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente <sup>2</sup>	(KEUR)	223.885	251.654
Superficie brute totale	(m <sup>2</sup> )	81.786	84.054
Loyers annuels contractuels <sup>3</sup>	(KEUR)	13.151	14.253
Valeur Locative Estimée des biens vacants	(KEUR)	642	840
Rendement locatif brut <sup>4</sup>		5,87%	5,66%
Taux d'occupation <sup>5</sup>		98,02%	97,32%

BILAN		30/06/2020	31/12/2019
Fonds propres (hors participations minoritaires)	(KEUR)	119.085	128.032
Taux d'endettement (Loi SIR) <sup>6</sup>		47,62%	48,73%

COMPTE DE RÉSULTAT		30/06/2020	30/06/2019
Résultat locatif net	(KEUR)	5.685	7.771
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	(KEUR)	4.632	6.032
Marge d'exploitation <sup>7</sup>		80,41%	77,63%
Résultat sur portefeuille	(KEUR)	-6.744	-23.815
Résultat financier	(KEUR)	-1.036	-2.745
Impôts	(KEUR)	0	-27
Résultat locatif net	(KEUR)	-3.142	-20.549
<i>Correction résultat sur portefeuille</i>	(KEUR)	6.744	23.815
<i>Correction variations de la Juste Valeur des actifs et passifs financiers (couvertures d'intérêt non effectives)</i>	(KEUR)	-192	1.349
Résultat EPRA <sup>8</sup>	(KEUR)	3.409	4.614

2 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.

3 Loyers annuels contractuels = 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).

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 Marge d'exploitation = (Résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille)/(Résultat locatif net).

8 Résultat EPRA = Résultat net (part du groupe) à l'exclusion du résultat sur portefeuille et des variations de la Juste Valeur des couvertures d'intérêt non effectives. Ce terme est utilisé en accord avec les *Best Practice Recommendations* de EPRA.

## CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

CHIFFRES CLÉS PAR ACTION		30/06/2020	30/06/2019
Nombre d'actions en circulation à la fin d'exercice		7.153.322	7.153.322
Nombre moyen pondéré d'actions <sup>9</sup>		7.153.322	6.906.775
Résultat net par action	(EUR)	-0,44	-2,98
Résultat EPRA par action	(EUR)	0,48	0,67
Cours de clôture de l'action en fin d'exercice	(EUR)	11,30	14,85
Valeur de l'actif net IFRS par action <sup>10</sup>	(EUR)	16,65	17,89
Prime/décote par rapport à la Valeur de l'actif net IFRS <sup>11</sup> (fin d'exercice)		-32,10%	-17,01%
Valeur de l'actif net EPRA par action <sup>12</sup>	(EUR)	16,93	18,29
Prime/décote par rapport à la Valeur de l'actif net EPRA <sup>13</sup> (fin d'exercice)		-33,30%	-18,80%

<sup>9</sup> Les actions sont prises en compte *pro rata temporis* à partir de leur date d'émission. Le moment de l'émission peut différer du moment de la participation au bénéfice.

<sup>10</sup> La Valeur de l'actif net IFRS par action = *Net Asset Value* de l'actif net par action suivant IFRS.

<sup>11</sup> Prime/décote par rapport à la Valeur de l'actif net IFRS = [(Cours de clôture de l'action en fin d'exercice)/(IFRS NAV par action en fin d'exercice)-1].

<sup>12</sup> 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.

<sup>13</sup> Prime/réduction par rapport à la Valeur de l'actif net EPRA = [(Cours de clôture de l'action en fin d'exercice)/(EPRA NAV par action en fin d'exercice)-1].

# Sommaire

1 Commentaires sur les résultats consolidés du premier semestre 2020 .....	11
2 Transactions et réalisations .....	18
3 Qrf en bourse .....	23
4 Rapport immobilier .....	28
5 États financiers consolidés simplifiés du premier semestre de 2020 .....	36
6 APM – Mesures de performance alternatives .....	59
7 Lexique .....	64

# 1

## Commentaires sur les résultats consolidés du premier semestre 2020

<b>1.1 RÉSULTATS .....</b>	<b>13</b>
<b>1.2 BILAN .....</b>	<b>15</b>
<b>1.3 STRUCTURE FINANCIÈRE .....</b>	<b>15</b>
1.3.1 Composition des dettes .....	15



Gand

Lange Munt 61-63

Belgique

# 1

# Notes sur les résultats consolidés du premier semestre 2020

## 1.1 RÉSULTATS

Le **résultat locatif net** au 30 juin 2020 a diminué jusqu'à 5,76 MEUR contre 7,77 MEUR (30 juin 2019).

La baisse récurrente des loyers de (-1,23 MEUR), résulte principalement des cessions réalisées en 2019 (-0,38 MEUR) et de la baisse des loyers *like-for-like* sur les immeubles loués à H&M à la suite de l'entrée en vigueur de l'accord global portant sur les immeubles loués par eux (-0,58 MEUR). Les autres revenus locatifs *like-for-like* ont diminué de 0,27 MEUR par rapport au 30 juin 2019, dont 0,06 MEUR en incitatifs locatifs uniques.

De plus, l'impact du COVID-19 est également visible dans le résultat locatif net, s'élevant à 0,79 MEUR de la diminution totale.

Après la levée des mesures restrictives, Qrf a mené des discussions commerciales avec ses locataires affectés au sujet d'une éventuelle exemption d'une partie du loyer dû pour la période de fermeture obligatoire. Une remise de la moitié du loyer dû pendant la période de clôture obligatoire est considérée comme la meilleure pratique sur le marché et a également été utilisée comme objectif par Qrf.

Pour la majorité des contrats de location concernés (hors projets de développement), des conditions supplémentaires ont été convenues en ce qui concerne l'annulation d'une partie des loyers dûs. La remise est considérée comme une obligation de paiement différé qui ne sera définitivement dispensé que lorsque le contrat de bail commercial est en vigueur inchangé le premier jour de la suivante triennat, et par conséquent le locataire n'exerce pas l'option d'annulation à la fin du triennat en vigueur.

L'impact total sur le résultat locatif du premier semestre de cette remise partielle et conditionnelle est de 869 KEUR. Sur une base annuelle, cela représente 7,46% du total des revenus locatifs budgétés pour 2020.

Le **résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille** s'élève à 4,63 MEUR sur le premier semestre 2020, soit une baisse de 23,22% par rapport au premier semestre 2019 (6,03 MEUR). La marge opérationnelle augmente à 80,41% grâce à une maîtrise des coûts plus stricte et à l'internalisation de la gestion immobilière.

Le **résultat du portefeuille** pour le premier semestre 2020 s'élève à -6,74 MEUR et est composé comme suit :

- un **résultat positif sur la vente d'immeubles** de placement d'un montant de 0,46 MEUR réalisé sur la vente de la première partie du site situé Wilrijk (+616 KEUR) et le lancement du projet joint-venture pour le projet de redéveloppement à Louvain (-570 KEUR) ; et
- des **variations négatives de la Juste Valeur des immeubles de placement** pour un montant de -6,79 MEUR.

Ces variations négatives de la Juste Valeur des immeubles de placement peuvent être décomposées en :

- une évolution négative de la Juste Valeur du portefeuille existant en Belgique (-5,43 MEUR) ;
- une évolution négative de la Juste Valeur du portefeuille existant aux Pays-Bas (-1,11 MEUR).

Le **résultat financier** s'élève à -1,03 MEUR pour le premier semestre 2020. Les principales composantes du résultat financier sont :

- **les charges d'intérêts nettes** qui sont passées de 1,32 MEUR au premier semestre 2019 à 1,08 MEUR sur le premier semestre 2020. Cette baisse s'explique par la baisse de la souscription des lignes de crédit grâce au remboursement de la dette avec la trésorerie libérée des désinvestissements. Le coût de financement moyen de Qrf a diminué à 1,73% au premier semestre 2020 (contre 1,89% au premier semestre 2019). Cette baisse s'explique principalement par l'augmentation du poids relatif du papier commercial sur les 6 premiers mois de 2020 par rapport à 2019 ;
- une **variation positive de la Juste Valeur des actifs et passifs financiers** de 0,19 MEUR enregistrée au compte de résultat.

Le **résultat net (part du groupe)** s'établit à -3,14 MEUR, soit -0,44 EUR par action.

Après ajustement du résultat du portefeuille et de la variation de la Juste Valeur des actifs et passifs financiers, Qrf a enregistré un résultat EPRA au premier semestre 2020 de 3,41 MEUR, soit une baisse de 26,12% par rapport au premier semestre à partir de 2019 (4,62 MEUR).

D'une part, la baisse du résultat EPRA (-1,21 MEUR) est principalement due aux mesures nécessaires prises en 2019 qui prendront pleinement effet en 2020 (-1,25 MEUR), ainsi qu'à l'impact de la crise COVID-19 (-0,87 MEUR). En revanche, il y a un effet positif d'une meilleure gestion des coûts variables (+0,58 MEUR) et une économie sur les frais d'intérêts de (+0,25 MEUR).

Le **résultat EPRA par action** s'élève à 0,48 EUR. L'impact susmentionné de la renonciation conditionnelle au bail dans le cadre du COVID-19 a un impact de 0,12 EUR sur le résultat EPRA par action. Le résultat EPRA récurrent par action est donc de 0,60 EUR.

## 1.2 BILAN

La **Juste Valeur du portefeuille immobilier** y compris les actifs détenus en vue de la vente s'élève à 223,88 MEUR au 30 juin 2020 (contre 251,65 MEUR au 31 décembre 2019) :

- au 31 décembre 2019, la Juste Valeur du portefeuille immobilier était de 251,65 MEUR ;
- au cours du premier semestre 2020, d'une part, la première partie du site situé Wilrijk a été cédée (2,73 MEUR Juste Valeur) et le site de Louvain a été apporté à une société de projet (18,64 MEUR), dont Qrf détient 30% en tant que actif financier non courant ;
- le 30 juin 2019, une dépréciation de 6,40 MEUR<sup>1</sup> a été comptabilisée, portant la Juste Valeur du portefeuille à 223,88 MEUR.

Le **rendement locatif brut** du portefeuille s'établit à 5,87%, en hausse par rapport aux 5,66% de fin 2019.

Les **capitaux propres** (IFRS), c'est-à-dire hors intérêts minoritaires, baissent de 6,99% à 128,03 MEUR au 31 décembre 2019 à 119,09 MEUR au 30 juin 2020.

La **IFRS NAV par action** baisse de 6,96% à 17,90 EUR le 31 décembre 2019 à 16,65 EUR le 30 juin 2020. La **EPRA NAV par action** baisse sur la même période de 6,82% de 18,17 EUR à 16,93 EUR.

Le **Taux d'endettement diminue** de 48,73% au 31 décembre 2019 à 47,62% au 30 juin 2020.

## 1.3 STRUCTURE FINANCIÈRE

### 1.3.1 Composition des dettes

Au 30 juin 2020, Qrf dispose de 109,5 MEUR de dettes financières constituées de :

- **Lignes de crédit bilatérales** levées d'un montant de 101 MEUR. Les lignes de crédit bilatérales levées ont été conclues avec 7 institutions financières différentes avec des échéances bien réparties entre 2020 et 2026. La durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance est de 3,2 ans.

---

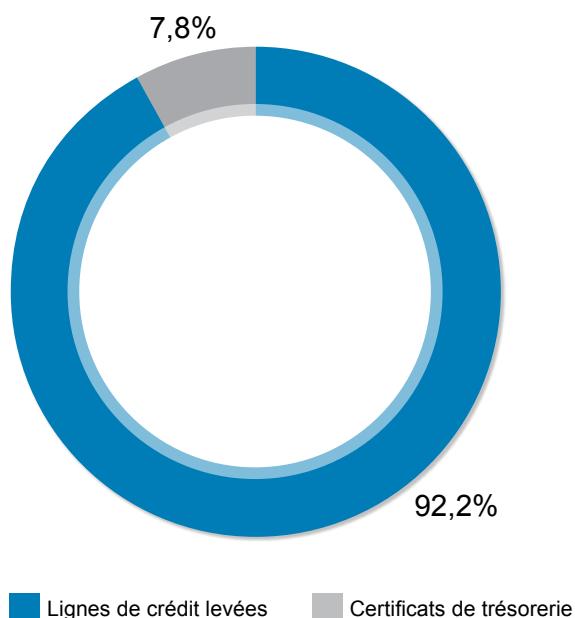
<sup>1</sup> Incl. la dépréciation des coûts capitalisés est la dépréciation de 6,79 MEUR.

- **Certificats de trésorerie** pour un montant de 8,5 MEUR. Le montant total des billets de trésoreries à court terme en circulation est couvert par des lignes de crédit disponibles à long terme (lignes *back-up*).

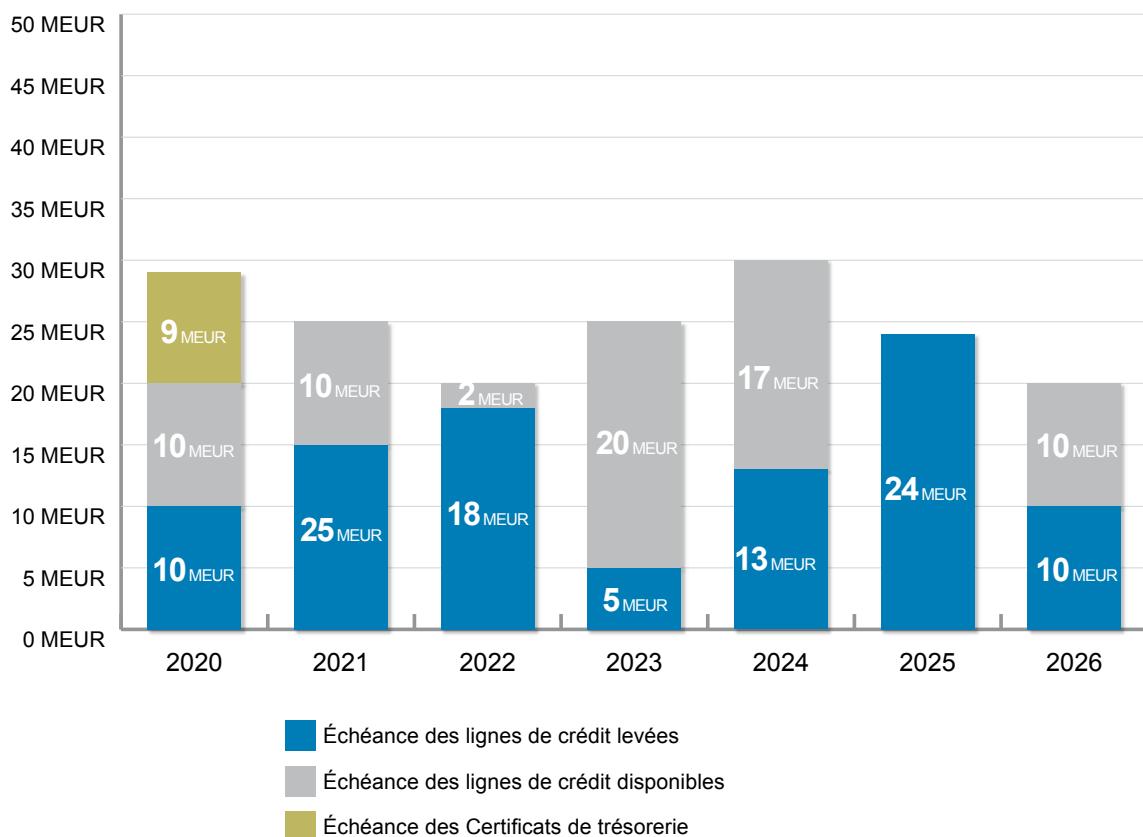
Au 30 juin 2020, Qrf dispose de 164 MEUR en lignes de crédit. La partie non tirée des lignes de crédit disponibles s'élève à 63 MEUR, dont 14 MEUR pour couvrir le programme des Certificats de trésorerie.

Le coût de financement moyen est de 1,73% au premier semestre 2020 (contre 1,89% au premier semestre 2019). Cette baisse s'explique principalement par l'augmentation du poids relatif des Certificats de trésorerie sur les 6 premiers mois de 2020 par rapport à 2019.

**GRAPHIQUE 1 COMPOSITION DES DETTES FINANCIÈRES AU 30 JUIN 2020**



**GRAPHIQUE 2 ECHÉANCE DES LIGNES DE CRÉDIT LEVÉES ET NON LEVÉES ET DES CERTIFICATS DE TRÉSORERIE AU 30 JUIN 2020 (EN MEUR)**



# 2 Transactions et réalisations

<b>2.1 ACQUISITIONS, DÉSINVESTISSEMENTS ET AUTRES ACTIVITÉS .....</b>	<b>20</b>
2.1.1 Acquisitions et désinvestissements .....	20
2.1.2 Redéveloppements .....	20
2.1.3 Activités de location .....	21
<b>2.2 PERSPECTIVES 2020 .....</b>	<b>22</b>



Zwolle  
Diezerstraat 60  
Pays-Bas

# 2 Transactions et réalisations

## 2.1 ACQUISITIONS, DÉSINVESTISSEMENTS ET AUTRES ACTIVITÉS

### 2.1.1 Acquisitions et désinvestissements

Au cours du premier semestre, Qrf a réalisé la cession de deux immeubles. Il s'agit d'une part de la vente de la première partie d'un site à Wilrijk, louée à Troc.com et Tom & Co. Le prix de vente net s'élève à 3,35 MEUR, ce qui représente une plus-value de 22,67% sur la Juste Valeur au 31/03/2020.

En outre, l'incorporation de la joint-venture à Leuven, Bondgenotenlaan (voir point 2.1.2) a été réalisé.

Qrf n'a pas réalisé des acquisitions au cours du premier semestre.

### 2.1.2 Redéveloppements

Plus tôt cette année, Qrf a annoncé un accord conditionnel avec Dyls SA pour le redéveloppement conjoint de l'ensemble du site Bondgenotenlaan 58 à Louvain en 110 résidences étudiantes et 5.000 m<sup>2</sup> de commerces, avec l'engagement de vendre les résidences étudiantes. Qrf a un droit de préemption, mais aucune obligation, d'acheter les unités commerciales.

Cet accord valorise l'immeuble à 18,2 MEUR, ce qui signifie une décote limitée (2,2%) sur la Juste Valeur au 31/03.

La société de projet a été constituée et la coentreprise a donc été lancé le 24 juin 2020. Qrf a reçu 12,74 MEUR en cash pour la vente de 70% des actions et conserve donc 30% des actions de la société de projet, pour une valeur de 5,46 MEUR. Les liquidités reçues sont actuellement entièrement utilisées pour un désendettement supplémentaire, ce qui renforce encore le bilan de Qrf. De plus, le taux d'endettement réduit permet Qrf d'identifier de nouvelles opportunités d'investissement.

À compter du 25 juin 2020, les revenus locatifs restants du site (actuellement loué à Match, We Fashion et BPost), qui s'élèvent à 609 KEUR sur base annuels, reviendront à la joint venture. Cette transaction aura un impact négatif sur le résultat EPRA à court terme, mais Qrf s'attend à un rendement de développement supérieur au rendement locatif existant.

La date du départ des travaux est prévue au troisième trimestre de cette année, avec une livraison prévue des commerces au deuxième trimestre 2022 et des résidences étudiantes à l'automne 2023.

Concernant la joint-venture avec Baltisse pour le redéveloppement du Century Center, l'apport en nature est prévue au quatrième trimestre 2020. Qrf détiendra 30% de la société de projet au moment de la contribution (d'une valeur de 19,2 MEUR) et recevra en plus un montant en cash de 7,6 MEUR.

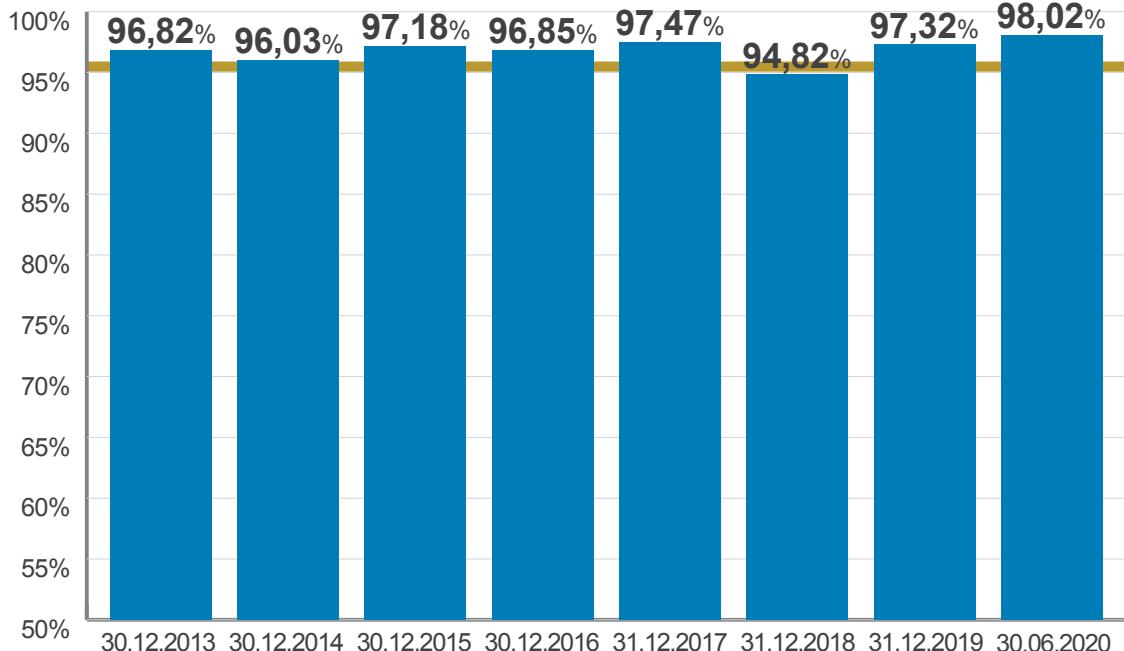
En conséquence, d'ici fin 2020, Qrf détiendra 24,66 MEUR d'actions dans des coentreprises. Les participations dans les coentreprises ne font pas partie du portefeuille immobilier et sont considérées comme des immobilisations financières. Avec un portefeuille immobilier inchangé, les participations représenteront donc environ 10% des actifs de Qrf.

Qrf s'attend à un rendement annuel (IRR) sur les deux projets qui est supérieur au rendement locatif moyen du portefeuille immobilier. Cependant, étant donné qu'il s'agit de projets de développement, ce rendement annuel ne sera pas reflété dans les chiffres EPRA au cours des années de développement, et ce rendement sera comptabilisé lorsque les deux projets respectifs seront réalisés.

### 2.1.3 Activités de location

Au sein de son portefeuille de 39 sites loués à plus de 100 locataires, Qrf a pu maintenir le Taux d'occupation au premier semestre 2020 et même l'augmenter légèrement. Au 30 juin 2020, le Taux d'occupation<sup>1</sup> du portefeuille était de 98,02%, (contre 97,32% au 31 décembre 2019).

GRAPHIQUE 1 ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION



<sup>1</sup> Taux d'occupation = (loyers contractuels annuels) / (locations contractuelles annuelles plus la valeur locative estimée de espaces vacants). Le taux d'occupation est calculé à partir de 2018, à l'exclusion des deux projets de développement (Leuven et Century Center).

## 2.2 PERSPECTIVES 2020

Le déroulement du second semestre est extrêmement incertain en raison d'éventuelles poussées du virus COVID-19 en Belgique et aux Pays-Bas et de la mise en place de mesures restrictives qui affectent les détaillants, les horeca et les activités de loisirs.

Dans des circonstances normales, la priorité de Qrf au second semestre est d'optimiser davantage le portefeuille immobilier existant et d'identifier des nouvelles opportunités d'investissement.

Aujourd'hui, Qrf a un bilan sain et un ratio d'endettement prudent, afin de s'attendre – sans nouvelle dégradation du portefeuille immobilier – à un nouveau programme d'investissement afin de diversifier davantage le portefeuille et de générer des revenus locatifs supplémentaires.

Compte tenu de la réduction significative du profil de risque depuis fin 2018 et des résultats déjà atteints au 30/06, la prévision de dividende précédemment fixée de 0,80 EUR restera l'objectif.

Dans l'événement où les revenus locatifs attendus du second semestre sont nettement inférieurs en raison d'un impact négatif supplémentaire du COVID-19, Qrf évaluera l'effet de cela sur le dividende.

# 3 Qrf en bourse

<b>3.1 L'ACTION QRF</b>	<b>25</b>
<b>3.2 ÉVOLUTION DU COURS DE L'ACTION ET DU VOLUME ÉCHANGÉ</b>	<b>26</b>
<b>3.3 ACTIONNARIAT</b>	<b>27</b>
<b>3.4 CALENDRIER FINANCIER 2020 ET 2021</b>	<b>27</b>

# America Today 43rd



Den Bosch

Hinthamerstraat 41-45

Pays-Bas

# 3 Qrf en bourse

## 3.1 L'ACTION QRF

Qrf offre aux investisseurs privés et institutionnels la possibilité d'accéder à un large éventail d'actifs immobiliers de manière diversifiée, sans avoir à se soucier de la gestion effectuée par des équipes professionnelles.

L'action Qrf (Euronext Bruxelles : QRF, code ISIN BE0974272040) est cotée sur le marché continu d'Euronext Bruxelles depuis le 18 décembre 2013. Qrf fait partie de l'indice Bel Small.

Au 30 juin 2020, le capital social de Qrf était représenté par 7.153.322 actions entièrement libérées. Chacune de ces actions confère un droit de vote à l'Assemblée Générale. Les actions n'ont pas de valeur nominale. Ni Qrf ni aucune de ses filiales ne détient d'actions Qrf.

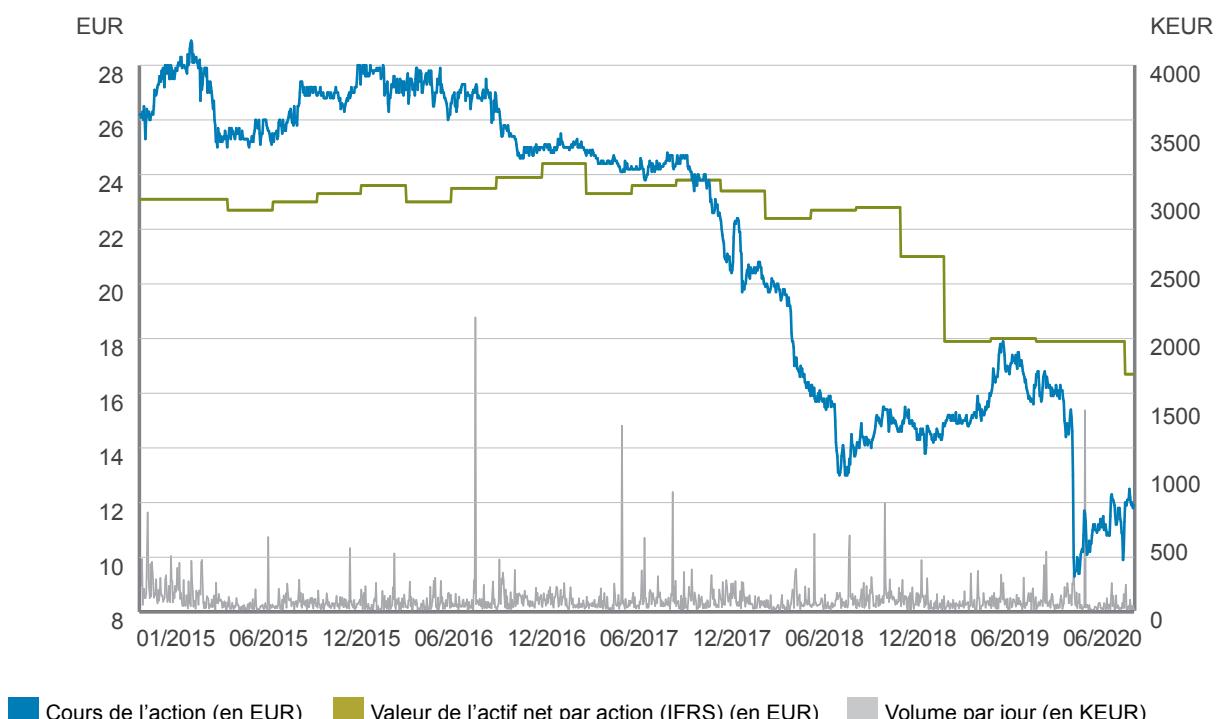


### 3.2 ÉVOLUTION DU COURS DE L'ACTION ET DU VOLUME ÉCHANGÉ

TABLEAU 1 APERÇU DE L'ÉVOLUTION DE L'ACTION

	30/06/2020	30/06/2019
Nombre d'actions en circulation à la clôture de l'exercice comptable	7.153.322	7.153.322
Actions nominatives	2.862.963	2.862.963
Actions dématérialisées	4.290.359	4.290.359
Capitalisation boursière à la clôture de l'exercice comptable (en EUR)	80.832.539	106.226.832
Free float <sup>1</sup>	62,8%	62,8%
Cours boursier (en EUR)		
Cours maximal	16,85	15,50
Cours minimal	9,22	13,80
À la clôture de l'exercice comptable	11,30	14,85
En moyenne	12,94	14,66
Volume (en nombre d'actions)		
Volume quotidien moyen	5.021	5.973

GRAPHIQUE 1 ÉVOLUTION DU COURS DE L'ACTION



1 Free float = [(Nombre d'actions à la fin de la période) - (nombre total d'actions détenues par des parties qui se sont fait connaître au moyen de la communication de transparence conformément à la Loi de 2 mai 2007)]/[Nombre d'actions à la fin de la période].

### 3.3 ACTIONNARIAT

Le 30 Juin 2020, Qrf avait 7.153.322 actions en circulation. Sur la base des notifications de transparence reçues par Qrf, la structure de l'actionnariat est la suivante :

**TABLEAU 2 STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT QRF AU 30 JUIN 2020**

ACTIONNAIRES	ACTIONS	POURCENTAGE
AXA SA	633.680	8,9%
Famille Vanmoerkerke	2.025.978	28,3%
Free float	4.493.664	62,8%
<b>TOTAL</b>	<b>7.153.322</b>	<b>100,0%</b>

### 3.4 CALENDRIER FINANCIER 2020 ET 2021

**TABLEAU 3 CALENDRIER FINANCIER QRF**

	DATE
Mise à jour de la publication 3e trimestre 2020	04/11/2020
Publication du communiqué de presse résultats annuels 2020	26/02/2021
Mise à jour de la publication 1er trimestre 2021	03/05/2021
Assemblée générale des actionnaires	18/05/2021
Dividende 2021 - Date de	19/05/2021
Dividende 2021 - Date d'enregistrement	20/05/2021
Dividende 2021 - Date de mise en paiement	21/05/2021
Publication des résultats semestriels et rapport semestriel 2021	30/07/2021
Mise à jour de la publication 3ème trimestre 2021	29/11/2021

Les éventuelles modifications apportées au calendrier seront publiées dans le « calendrier financier » sur le site Internet [investor.qrf.be](http://investor.qrf.be). Les éventuelles modifications seront également annoncées par communiqué de presse.



# 4 Rapport immobilier

4.1 ANALYSE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER CONSOLIDÉ AU 30 JUIN 2020 .....	30
4.2 CONCLUSIONS DE L'EXPERT IMMOBILIER .....	34



Hasselt

Demerstraat 21-25

Belgique

# 4 Rapport immobilier

## 4.1 ANALYSE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER CONSOLIDÉ AU 30 JUIN 2020

Au 30 juin 2020, le portefeuille immobilier consolidé est composé de 39 sites d'une surface brute totale de 81 786 m<sup>2</sup> et d'une Juste Valeur de 223,88 MEUR. Le portefeuille génère 13,15 MEUR de Loyers Contractuels sur une base annuelle, dont 11,76 MEUR en Belgique et 1,41 MEUR aux Pays-Bas.

Exprimé en Juste Valeur, au 30 juin 2020, 88% du portefeuille était situé en Belgique et 12% aux Pays-Bas.

Le rendement locatif brut basé sur les loyers contractuels s'élève à 5,87% au 30 juin 2020.

Le portefeuille est divisé en un portefeuille de Base et une portefeuille Non Central basé sur l'attractivité de la ville (démographie, tourisme, etc.), le positionnement dans la zone commerciale et la qualité de l'immobilier pour les locataires.

TABLEAU 1 RÉSUMÉ PORTEFEUILLE DE BASE ET NON CENTRAL

PORTEFEUILLE	NOMBRE DE SITES	JUSTE VALEUR 30/06/2019	ERV 30/06/2019	LOYERS ANNUELS CONTRACTUELS	RENDEMENT LOCATIF BRUT EN FONCTION DES LOYERS ANNUELS CONTRACTUELS
De Base	26	196.493.571	10.800.541	11.179.821	5,69%
Non Central	13	27.390.000	1.854.830	1.971.439	7,20%
<b>TOTAL</b>	<b>39</b>	<b>223.883.571</b>	<b>12.655.371</b>	<b>13.151.260</b>	<b>5,87%</b>

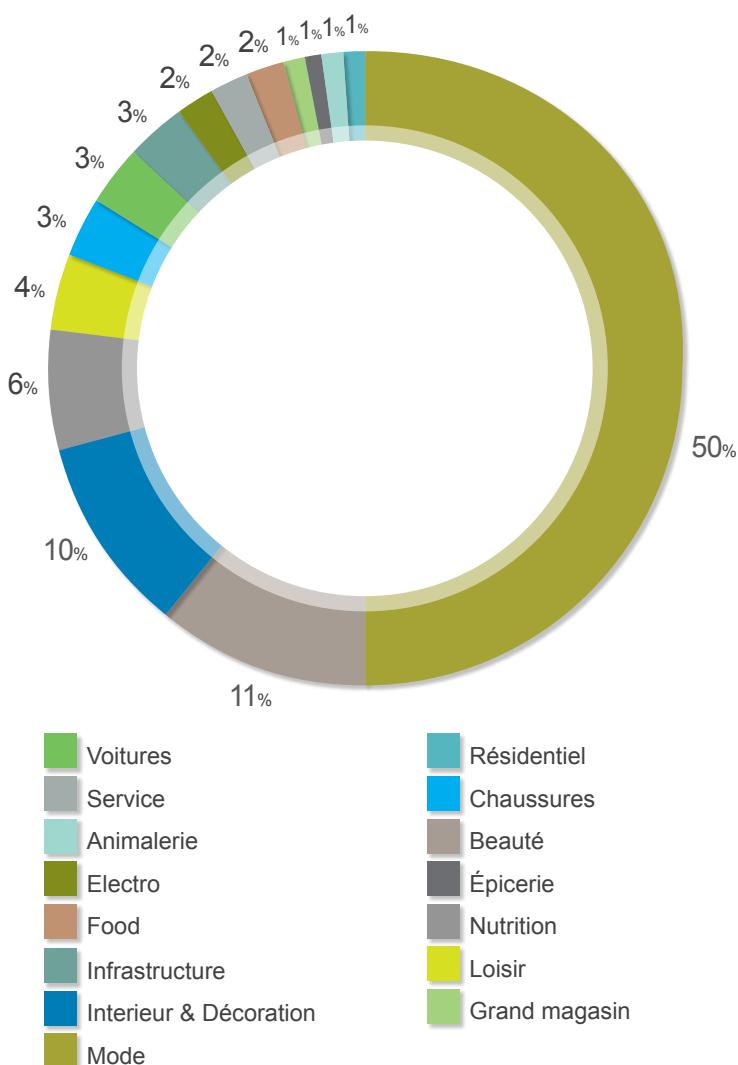
**TABLEAU 2 APERÇU PORTEFEUILLE DE BASE ET NON CENTRAL**

PORTEFEUILLE DE BASE	PORTEFEUILLE NON CENTRAL
Aalst - Nieuwstraat 29 - 31 – 33	Dendermonde - Oude Vest 19-37
Anvers - Century Center	Hasselt - Koning Albertstraat 60 (1)
Anvers - Kammenstraat 34	Liège - Rue de la Cathédrale 79-83
Anvers - Meir 107	Liège - Rue de la Cathédrale 87-93
Anvers - Meirbrug 2 / Schoenmarkt 22	Malines - Graaf van Egmontstraat 10
Anvers - Schuttershofstraat 53	Namur - Rue de Fer 10
Anvers - Wiegstraat 4	Ostende - Kapellestraat 105
Anvers - Wiegstraat 6	Oudenaarde - Nederstraat 43/45
Boncelles - Route du Condroz 42-44	Sint Niklaas - Stationsstraat 33
Gand - Langemunt 61-63	Sint-Truiden - Luikerstraat 49-51
Hasselt - Demerstraat 21-25	Tongres - Maastrichterstraat 20a-20b
Hasselt - Koning Albertstraat 48-50	Uccle - Alsembergsesteenweg 767
Huy - Shopping Mosan	Wilrijk - Boomsesteenweg 925-935-937 (1)
Malines - Bruil 15	
Ostende - Adolf Buylstraat 1A	
Ostende - Adolf Buylstraat 33	
Ostende - Adolf Buylstraat 35	
Ostende - Adolf Buylstraat 42	
Ostende - Adolf Buylstraat 44	
Ostende - Kapellestraat 65	
Wilrijk - Boomsesteenweg 894-898	
Den Bosch - Hinthamerstraat 41-45 (NL)	
Enschede - Kalanderstraat 2-4 9 (NL)	
Maastricht - Grote Staat 58 (NL)	
Nijmegen - Broerstraat 49 (NL)	
Zwolle - Diezerstraat 60 (NL)	

(1) Propriétés cédées après la date de clôture du bilan 30 juin 2020.

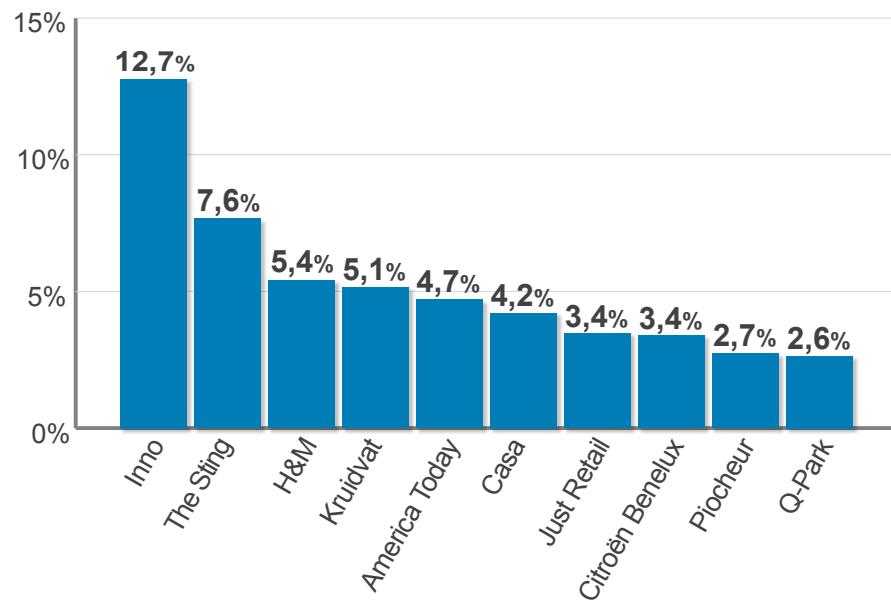
Comme illustré dans la figure ci-dessous, le secteur de la Mode est responsable de 50% du total des loyers contractuels sur une base annuelle. Ce secteur est suivi par la Beauté et les Soins (11%) et l'Intérieur et la Décoration (10%).

**GRAPHIQUE 1 RÉPARTITION SECTORIELLE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 30 JUIN 2020 (EXPRIMÉE EN POURCENTAGE DES LOYERS CONTRACTUELS SUR UNE BASE ANNUELLE)**



Dans le graphique ci-dessous, les loyers contractuels sur base annuelle sont ensuite ventilés entre les principaux clients de Qrf.

**GRAPHIQUE 2 RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER AUX LOCATAIRES AU 30 JUIN 2020 (EXPRIMÉE EN POURCENTAGE DES LOYERS CONTRACTUELS SUR UNE BASE ANNUELLE)**



Les 10 principaux locataires de Qrf représentent ensemble 52% du total des loyers contractuels sur une base annuelle.

## 4.2 CONCLUSIONS DE L'EXPERT IMMOBILIER

De vastgoedportefeuille van Qrf wordt gewaardeerd door Cushman & Wakefield.

Wij hebben de eer u onze schatting van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van Qrf op 30 Juni 2020 over te maken.

Na een zorgvuldige analyse van de markt en rekening houdend met de aannames die we hebben gedaan, kunnen wij het volgende melden:

Reële Marktwaarde (afgerond), na aftrek van mutatierechten:

TOTAAL	België	Nederland
223.050.000 EUR	197.320.000 EUR*	25.730.000 EUR

\*dit is exclusief het minderheidsbelang voor de Reële Waarde van 833.571 EUR in Century Center Freehold BVBA. Deze berekening werd gekregen van Qrf. Cushman & Wakefield kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor het berekenen hiervan.

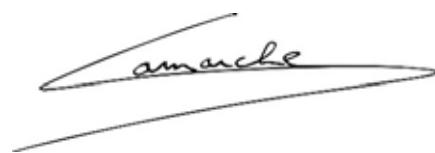
Hoogachtend,

Voor het gedeelte van de vastgoedportefeuille gelegen in België

**Nils Goedeweek**  
Valuer  
Valuation & Advisory



**Gregory Lamarche MRICS**  
Associate  
Valuation & Advisory



Voor het gedeelte van de vastgoedportefeuille gelegen in Nederland

**Cushman & Wakefield V.O.F.**



**Ronald H.J. van der Zalm MRICS RT**  
Associate  
Valuation & Advisory



## **ASSURANCE ÉVALUATION MATÉRIELLE À TRAVERS LE NOUVEAU CORONAVIRUS (COVID-19)**

De uitbraak van het nieuwe coronavirus (COVID-19), verklaard door de World Health Organisatie als een “wereldwijde pandemie” op 11 maart 2020 heeft wereldwijde gevolgen gehad op de financiële markten. Reisbeperkingen zijn door veel landen geïmplementeerd.

In veel sectoren wordt de marktactiviteit beïnvloed. Op waarderingsdatum kunnen we minder gewicht geven aan eerdere marktgegevens als vergelijkingspunt, dewelke waarderingen beïnvloeden.

De huidige reactie op COVID-19 betekent dat we geconfronteerd worden met een onbekende reeks omstandigheden waarop onze schatting dient gebaseerd te worden.

Onze waardering wordt daarom gerapporteerd op basis van ‘materiële waarderingsonzekerheid’ volgens VPS 3 en VPGA 10 van het RICS *Red Book Global*. Bijgevolg kan er minder zekerheid – en een hogere mate van voorzichtigheid – aan onze waardering worden gegeven dan normaal het geval is. Gezien de onbekende toekomstige impact die COVID-19 zou kunnen hebben op de vastgoed markt, raden wij u aan de taxatie van deze onroerende goederen regelmatig te herzien.

Voor alle duidelijkheid: de opname van de verklaring ‘materiële waarderingsonzekerheid’ betekent niet dat er niet op deze waardering kan worden vertrouwd. Het wordt gebruikt om duidelijk en transparant te zijn met alle partijen, op een professionele manier.

# 5 États financiers consolidés simplifiés du premier semestre de 2020

5.1 CHIFFRES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS SIMPLIFIÉS .....	38
5.2 RÉSULTAT PAR ACTION - PART DU GROUPE .....	39
5.3 BILAN CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ .....	40
5.4 TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE .....	41
5.5 ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES FONDS PROPRES .....	42
5.6 DÉTAIL DES RÉSERVES CONSOLIDÉES .....	43
5.7 COMMENTAIRES .....	44
5.8 RAPPORT DU COMMISSAIRE .....	56



Ostende  
Adolf Buylstraat  
Belgique

# 5

# États financiers consolidés simplifiés du premier semestre de 2020

## 5.1 CHIFFRES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS SIMPLIFIÉS

### A. COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	Commentaire	30/06/2019	30/06/2018
(+) I. Revenus locatifs		7.854	7.845
(+) II. Reprises de loyers cédés et escomptés		0	0
(+/-) III. Charges relatives à la location		-83	-89
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>		<b>7.771</b>	<b>7.756</b>
(+) IV. Récupération des charges immobilières		0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		306	177
(+/-) VI. Frais incomptes 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		-407	-262
(+/-) VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location		0	0
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>3</b>	<b>7.669</b>	<b>7.672</b>
(-) IX. Frais techniques		-160	-162
(-) X. Frais commerciaux		-79	-39
(-) XI. Charges et taxes d'immeubles non loués		-130	-130
(-) XII. Frais de gestion de l'immobilier		-208	-294
(-) XIII. Autres charges immobiliers		0	0
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		<b>-576</b>	<b>-626</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>		<b>7.093</b>	<b>7.046</b>
(-) XIV. Frais généraux de la société		-1.061	-1.056
(+/-) XV. Autres revenus et charges d'exploitation		0	10
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>		<b>6.032</b>	<b>6.000</b>
(+/-) XVI. Résultat sur ventes d'immeubles de placement		36	145
(+/-) XVII. Résultat sur les ventes d'autres actifs non financiers		0	0
(+/-) XVIII. Variation de la Juste Valeur des immeubles de placement		-23.851	-5.374
(+/-) XIX. Autre résultat sur portefeuille		0	0
<b>RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>4</b>	<b>-23.815</b>	<b>-5.229</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>-17.782</b>	<b>770</b>
(+) XX. Revenus financiers		0	0
(-) XXI. Charges d'intérêt nettes		-1.320	-1.430
(-) XXII. Autres charges financières		-77	-177
(+/-) XXIII. Variations de la Juste Valeur d'actifs et de passifs financiers		-1.349	-636
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>5</b>	<b>-2.745</b>	<b>-2.244</b>
(+/-) XXIV. Quote-part dans le résultat des participations associées et des joint-ventures		0	0

<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>		<b>-3.148</b>	<b>-20.528</b>
(+/-) XXV. Impôt des sociétés		0	-27
(+/-) XXVI. Exit tax		0	0
<b>IMPÔTS</b>		<b>0</b>	<b>-27</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>-3.148</b>	<b>-20.556</b>
Attribuable aux :			
Parts du groupe		-3.142	-20.549
Intérêts minoritaires		-6	-6
Commentaire:			
<b>Résultat net courant (part du groupe)</b>		<b>-3.142</b>	<b>-20.549</b>
Correction résultat sur portefeuille		6.744	23.815
Correction variations de la Juste Valeur des actifs et passifs financiers (couvertures d'intérêt non effectives)		-192	1.349
<b>RÉSULTAT EPRA*</b>		<b>3.409</b>	<b>4.615</b>

\*Le résultat EPRA est le résultat net (part du groupe) à l'exclusion du résultat sur portefeuille et des variations de Juste Valeur des couvertures d'intérêt non effectives.

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

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	Commentaire	30/06/2020	30/06/2019
<b>I. RÉSULTAT NET</b>		<b>-3.148</b>	<b>-20.556</b>
<b>II. AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTES 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>-3.148</b>	<b>-20.556</b>
Attribuable aux :			
Parts du groupe		-3.142	-20.549
Intérêts minoritaires		-6	-6

#### 5.2 RÉSULTAT PAR ACTION - PART DU GROUPE

	Commentaire	30/06/2020	30/06/2019
Nombre d'actions ordinaires en circulation à la clôture de l'exercice comptable		7.153.322	7.153.322
Nombre moyen pondéré d'actions durant l'exercice comptable		7.153.322	6.906.775
<b>RÉSULTAT NET PAR ACTION ORDINAIRE - PART DU GROUPE (en EUR)</b>		<b>-0,44</b>	<b>-2,98</b>
<b>RÉSULTAT NET PAR ACTION DILUÉ - PART DU GROUPE (en EUR)</b>		<b>-0,44</b>	<b>-2,98</b>

### 5.3 BILAN CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR		Commentaire	30/06/2020	31/12/2019
<b>ACTIF</b>				
<b>I. ACTIFS NON-COURANTS</b>			<b>199.491</b>	<b>206.815</b>
A Goodwill			0	0
B Immobilisations incorporelles			0	0
C Immeubles de placement	6		193.301	206.100
D Autres immobilisations corporelles			30	15
E Actifs financiers non courants			6.160	700
F Créances de location-financement			0	0
G Créances commerciales et autres actifs non courants			0	0
H Actifs d'impôts différés			0	0
I Mouvements de fonds propres des participations associées et des joint-ventures			0	0
<b>II. ACTIFS COURANTS</b>			<b>36.064</b>	<b>49.541</b>
A Actifs détenus en vue de la vente	7		30.585	45.554
B Actifs financiers courants			0	0
C Créances de location-financement			0	0
D Créances commerciales			2.110	182
E Créances fiscales et autres actifs courants			666	1.261
F Trésorerie et équivalents de trésorerie			2.664	2.483
G Comptes de régularisation			40	61
<b>TOTAL ACTIF</b>			<b>235.555</b>	<b>256.356</b>
CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR		Commentaire	30/06/2020	31/12/2019
<b>PASSIF</b>				
<b>FONDS PROPRES</b>			<b>119.366</b>	<b>128.319</b>
<b>I. Fonds propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>			<b>119.085</b>	<b>128.032</b>
A Capital	8		6.823	6.823
a. <i>Capital souscrit</i>			7.153	7.153
b. <i>Frais d'augmentation de capital</i>			-331	-331
B Primes d'émission			149.867	149.867
C Réserves			-34.462	-8.179
D Résultat net de l'exercice comptable			-3.142	-20.478
<b>II. Intérêts minoritaires</b>			<b>281</b>	<b>287</b>
<b>PASSIFS</b>			<b>116.189</b>	<b>128.036</b>
<b>I. Passifs non courants</b>			<b>93.278</b>	<b>92.385</b>
A Provisions			0	0
B Dettes financières non courantes	9		90.954	89.946
a. <i>Établissements de crédit</i>			90.954	89.946
b. <i>Location-financement</i>			0	0
c. <i>Autres</i>			0	0
C Autres passifs financiers non courants			2.046	2.156
D Dettes commerciales et autres dettes non courantes			0	0
E Autres passifs non courants			97	102
F Passifs d'impôts différés			181	181
a. <i>Exit tax</i>			0	0
b. <i>Autres</i>			181	181
<b>II. Passifs courants</b>			<b>22.911</b>	<b>35.651</b>
A Provisions			0	0
B Dettes financières courantes			18.500	31.999
a. <i>Établissements de crédit</i>			0	0
b. <i>Location-financement</i>			0	0
c. <i>Autres</i>			0	0
C Autres passifs financiers courants			0	0
D Dettes commerciales et autres dettes courantes			1.279	1.540
a. <i>Exit tax</i>			0	0
b. <i>Autres</i>			1.279	1.540
E Autres passifs courants			1.343	1.343
F Comptes de régularisation			1.789	770
<b>TOTAL DES FONDS PROPRES ET DES PASSIFS</b>			<b>235.555</b>	<b>256.356</b>

## 5.4 TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	Commentaire	30/06/2020	30/06/2019
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE, DÉBUT DE PÉRIODE</b>		<b>2.483</b>	<b>2.180</b>
<b>1. Flux de trésorerie issus de l'exploitation</b>		<b>2.731</b>	<b>5.941</b>
Résultat net		-3.142	-20.555
Intérêts et frais bancaires non payés		270	321
Adaptation du résultat pour des transactions de nature non cash-flow		6.791	25.991
- Amortissements sur frais de financement capitalisés		9	9
- Amortissements sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles		7	10
- Résultat sur la vente d'immeubles de placement	4	-46	-115
- Augmentation / diminution des factures à recevoir (+/-)		141	887
- Variation de la Juste Valeur des investissements immobiliers et des projets	4	6.790	23.851
- Variations de la Juste Valeur d'actifs et de passifs financiers		-110	1.349
Variation des besoins en fonds de roulement :		-1.188	183
Mouvement de l'actif :		-1.313	801
- Crédances commerciales		-1.928	181
- Crédances fiscales et autres actifs courants		594	569
- Comptes de régularisation		21	51
Mouvement des passifs :		125	-617
- Autres passifs financiers courants		-5	-7
- Dettes commerciales et autres dettes courantes		-391	-194
- Autres passifs courants (dettes d'impôts comprises)		1	70
- Comptes de régularisation		520	-486
<b>2. Flux de trésorerie des investissements</b>		<b>15.673</b>	<b>1.464</b>
Achats d'immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles		-14	0
Investissements dans les immeubles de placement existants		-400	-611
Produits sur la vente d'immeubles de placement	4	16.087	2.075
<b>3. Flux de trésorerie financiers</b>		<b>-18.223</b>	<b>-7.712</b>
Remboursement d'emprunts		-12.500	-3.000
Nouveaux emprunts	9	0	0
Frais d'augmentation de capital		0	-179
Paiement des dividendes		-5.723	-4.533
Paiement des frais de transaction		0	0
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE, FIN DE PÉRIODE</b>		<b>2.664</b>	<b>1.873</b>

## 5.5 ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES FONDS PROPRES

	Capital	Frais d'augmentation de capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat net de l'exercice comptable	Intérêts minoritaires	Fonds propres
CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR							
<b>BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2018</b>	<b>131.724</b>	<b>-152</b>	<b>1.496</b>	<b>-4.405</b>	<b>608</b>	<b>301</b>	<b>129.572</b>
Affectation résultat 2018				-3.926	-608		-4.534
Transfert résultat portefeuille aux réserves				-7.193	7.193		-
Transfert résultat d'exploitation aux réserves				3.913	-3.913		-
Transfert variations de la Juste Valeur des instruments financiers				-646	646		-
Dividende exercice comptable 2018					-4.533		-4.533
Résultat net 2018					-20.478	-13	-20.491
Autres éléments du résultat global				152	-	-	152
Impact sur la Juste Valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'allégnation hypothétique des immeubles de placement							-
Variations de la Juste Valeur des immeubles							-
Réserve pour l'impact de la Juste Valeur des instruments financiers				152			152
Modification au pair comptable des actions émission publique d'actions nouvelles	-126.058		126.058				-
Augmentation de capital par apport en nature	1.488	-179	22.313				23.621
<b>BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2019</b>	<b>7.154</b>	<b>-331</b>	<b>149.867</b>	<b>-8.179</b>	<b>-20.479</b>	<b>288</b>	<b>128.320</b>
CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR							
<b>BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2019</b>	<b>7.154</b>	<b>-331</b>	<b>149.867</b>	<b>-8.179</b>	<b>-20.479</b>	<b>288</b>	<b>128.319</b>
Affectation résultat 2018				-26.203	20.479		-5.723
Transfert résultat portefeuille aux réserves				-20.009	20.009		-
Transfert résultat d'exploitation aux réserves				-5.837	5.837		-
Transfert résultat portefeuille aux réserves				-357	357		-
Dividende exercice comptable 2018					-5.723		-5.723
Résultat net 2019					-3.142	-6	-3.148
Autres éléments du résultat global				-80	-	-	-80
Impact sur la Juste Valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'allégnation hypothétique des immeubles de placement							-
Variations de la Juste Valeur des immeubles							-
Réserve pour l'impact de la Juste Valeur des instruments financiers				-80			-80
Modification au pair comptable des actions							-
Augmentation de capital par apport en nature							-
<b>BILAN AU 30 JUIN 2020</b>	<b>7.154</b>	<b>-331</b>	<b>149.867</b>	<b>-34.462</b>	<b>-3.142</b>	<b>281</b>	<b>119.366</b>

## 5.6 DÉTAIL DES RÉSERVES CONSOLIDÉES

	Réserve légale	Réserve pour le solde des variations de Juste Valeur des biens immobiliers	Réserve pour l'impact sur la Juste Valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'évaluation hypothétique des immeubles de placement	Réserve pour le solde des variations de Juste Valeur des instruments de couverture autorisés soumis à une comptabilité de couverture comme défini dans IFRS	Réserve disponible : réserve pour pertes prévisibles	Autres réserves	Résultat reporté des exercices comptables antérieurs	Total des réserves	
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2019	-	<b>-5.595</b>	<b>-9.076</b>	<b>-824</b>	<b>-593</b>	<b>14</b>	-	<b>7.894</b>	<b>-8.180</b>
Affectation du résultat net 2019	0	-21.877	1.868	0	-850	0	-6.078	-26.888	
<i>Transfert du résultat sur portefeuille aux réserves</i>		<b>-21.877</b>	<b>1.868</b>					<b>-20.009</b>	
<i>Transfert du résultat d'exploitation aux réserves</i>							<b>-6.078</b>	<b>-6.078</b>	
<i>Transfert des variations de la Juste Valeur des instruments financiers</i>					<b>-850</b>			<b>-850</b>	
Autres éléments du résultat global	0	0	0	655	0	0	0	655	
<i>Variations de la Juste Valeur des immeubles</i>								0	
<i>Variations de la Juste Valeur d'actifs et de passifs financiers</i>				<b>655</b>				<b>655</b>	
Émission de nouvelles actions								0	
Augmentation de capital par apport en nature								0	
Frais d'émission de nouvelles actions et d'augmentation de capital								0	
Réduction de capital pour constituer des réserves disponibles pour couvrir des pertes futures								0	
Dividendes								0	
Autres								0	
BILAN AU 30 JUIN 2020	-	<b>-27.472</b>	<b>-7.208</b>	<b>-169</b>	<b>-1.443</b>	<b>14</b>	-	<b>1.815</b>	<b>-34.463</b>

## 5.7 COMMENTAIRES

COMMENTAIRE 1. PRINCIPES DE BASE APPLIQUÉS DANS LE CADRE DU REPORTING FINANCIER.....	45
COMMENTAIRE 2. INFORMATION DE SEGMENT.....	45
COMMENTAIRE 3. RÉSULTAT IMMOBILIER.....	47
COMMENTAIRE 4. RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE.....	48
COMMENTAIRE 5. RÉSULTAT FINANCIER.....	49
COMMENTAIRE 6. IMMEUBLES DE PLACEMENT.....	49
COMMENTAIRE 7. ACTIFS DISPONIBLES À LA VENTE.....	50
COMMENTAIRE 8. CAPITAL.....	50
COMMENTAIRE 9. DETTES FINANCIÈRES.....	51
COMMENTAIRE 10. ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS.....	52
COMMENTAIRE 11. TAUX D'ENDETTEMENT.....	53
COMMENTAIRE 12. SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES FONDÉES.....	54
COMMENTAIRE 13. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION.....	54
COMMENTAIRE 14. DROITS ET OBLIGATIONS HORS BILAN.....	55
COMMENTAIRE 15. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES AU NIVEAU DU COMPTE DE RÉSULTATS.....	55
COMMENTAIRE 16. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE.....	55

## COMMENTAIRE 1. PRINCIPES DE BASE APPLIQUÉS DANS LE CADRE DU REPORTING FINANCIER

### C 1.1 GÉNÉRALITÉS

Les états financiers de QRF sont préparés conformément aux normes IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne et conformément aux dispositions de la loi SIR.

Ces informations financières intermédiaires pour la période close le 30 juin 2020 ont été préparées conformément à IAS 34, « Information financière intermédiaire ». Ce rapport financier intermédiaire doit être lu en parallèle avec les états financiers de l'exercice 31 décembre 2019.

Au cours du premier semestre 2020 Qrf n'a pas intégré de nouvelles normes IFRS ou interprétations dans ses principes comptables et a appliqué les règles d'évaluation pour l'établissement des états financiers intermédiaires. Les déclarations sont identiques à celles appliquées pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Au 30 juin, aucun rapport financier semestriel statutaire n'est établi. Les comptes annuels statutaires ne sont établis qu'en fin d'année.

## COMMENTAIRE 2. INFORMATION DE SEGMENT

30/06/2020				
CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	BELGIQUE	PAYS-BAS	Montants non attribués	TOTAL
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>5.212</b>	<b>548</b>	<b>0</b>	<b>5.760</b>
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>5.210</b>	<b>475</b>	<b>0</b>	<b>5.684</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>-181</b>	<b>-75</b>	<b>0</b>	<b>-256</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>5.029</b>	<b>400</b>	<b>0</b>	<b>5.429</b>
(-) Frais généraux de la société	-17	-16	-771	-804
(+/-) Autres recettes et charges d'exploitation	0	0	7	7
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>5.012</b>	<b>384</b>	<b>-764</b>	<b>4.632</b>
(+/-) Résultat sur la vente d'immeubles de placement	46	0	0	46
(+/-) Variation de la Juste Valeur des immeubles de placement	-5.680	-1.110	0	-6.790
(+/-) Autre résultat sur portefeuille	0	0	0	0
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-622</b>	<b>-726</b>	<b>-764</b>	<b>-2.112</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.036</b>	<b>-1.036</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>-622</b>	<b>-726</b>	<b>-1.800</b>	<b>-3.148</b>
<b>IMPÔTS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>-622</b>	<b>-726</b>	<b>-1.800</b>	<b>-3.148</b>
<b>INTÉRÉTS MINORITAIRES</b>	<b>-6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-6</b>
<b>RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE</b>	<b>-616</b>	<b>-726</b>	<b>-1.800</b>	<b>-3.142</b>

30/06/2020				
CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	BELGIQUE	PAYS-BAS	Montants non attribués	TOTAL
<b>ACTIF</b>				
Immeubles de placement	178.650	25.730	730	205.110
Autres actifs	24.965	0	5.515	30.480
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>203.615</b>	<b>25.730</b>	<b>6.245</b>	<b>235.590</b>
<b>PASSIF</b>				
<b>FONDS PROPRES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>119.366</b>	<b>119.366</b>
Fonds propres du groupe	0	0	119.085	119.085
Intérêts minoritaires	0	0	281	281
<b>PASSIFS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>116.189</b>	<b>116.189</b>
<b>TOTAL DES FONDS PROPRES ET DES PASSIFS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>235.555</b>	<b>235.555</b>
30/06/2019				
CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	BELGIQUE	PAYS-BAS	Montants non attribués	TOTAL
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>7.060</b>	<b>712</b>	<b>0</b>	<b>7.771</b>
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>7.050</b>	<b>619</b>	<b>0</b>	<b>7.669</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>-548</b>	<b>-29</b>	<b>0</b>	<b>-576</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>6.502</b>	<b>590</b>	<b>0</b>	<b>7.093</b>
(-) Frais généraux de la société	-102	11	-969	-1.061
(+/-) Autres recettes et charges d'exploitation	0	0	0	0
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>6.400</b>	<b>601</b>	<b>-969</b>	<b>6.032</b>
(+/-) Résultat sur la vente d'immeubles de placement	36	0	0	36
(+/-) Variation de la Juste Valeur des immeubles de placement	-23.211	-640	0	-23.851
(+/-) Autre résultat sur portefeuille	0	0	0	0
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-16.775</b>	<b>-39</b>	<b>-969</b>	<b>-17.782</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2.745</b>	<b>-2.745</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>-16.775</b>	<b>-39</b>	<b>-3.714</b>	<b>-20.527</b>
<b>IMPÔTS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-27</b>	<b>-27</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>-16.775</b>	<b>-39</b>	<b>-3.741</b>	<b>-20.554</b>
<b>INTÉRÊTS MINORITAIRES</b>	<b>-6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-6</b>
<b>RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE</b>	<b>-16.769</b>	<b>-39</b>	<b>-3.741</b>	<b>-20.548</b>

30/06/2019				
CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	BELGIQUE	PAYS-BAS	Montants non attribués	TOTAL
<b>ACTIF</b>				
Immeubles de placement	208.149	26.840	0	234.989
Autres actifs	35.405	0	2.784	38.189
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>243.554</b>	<b>26.840</b>	<b>2.784</b>	<b>273.177</b>
<b>PASSIF</b>				
<b>FONDS PROPRES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>128.300</b>	<b>128.300</b>
Fonds propres du groupe	0	0	128.006	128.006
Intérêts minoritaires	0	0	294	294
<b>PASSIFS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>144.877</b>	<b>144.877</b>
<b>TOTAL DES FONDS PROPRES ET DES PASSIFS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>273.177</b>	<b>273.177</b>

Le Conseil d'administration est l'organe qui prend les décisions et l'organe qui mesure les performances des différents segments. Le Conseil d'administration examine les résultats au niveau de la répartition géographique.

### COMMENTAIRE 3. RÉSULTAT IMMOBILIER

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	30/06/2020	30/06/2019
(+) I. Revenus locatifs	6.629	7.854
- Location existant	6.629	7.854
- Revenus garantis	0	0
(+) II. Reprise de loyers cédés et escomptés	0	0
(+/-) III. Charges relatives à la location	-869	-83
- Réductions de valeur sur créances commerciales	-875	-83
- Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	5	0
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>5.760</b>	<b>7.771</b>
(+) IV. Récupération des charges immobilières	0	0
(+) V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	151	306
- Répercussion des charges locatives exposées par le propriétaire	24	14
- Répercussion des précomptes et impôts sur les immeubles loués	127	292
(-) VI. Frais incombants aux locataires et assumés par le propriétaire sur les dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0
VII. Charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur les immeubles loués	-227	-407
- Charges locatives exposées par le propriétaire	-81	-303
- Précomptes et taxes sur les immeubles loués	-145	-104
(+/-) VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>5.685</b>	<b>7.669</b>

La valeur au comptant des futurs Revenus locatifs jusqu'à la première échéance des contrats de bail a les délais de paiement suivants :

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	30/06/2020	30/06/2019
<b>APERÇU DES REVENUS DE LOCATION CONTRACTUELS JUSQU'À LA PREMIÈRE DATE D'EXPIRATION</b>		
Dans un an	11.251	13.083
Entre un et cinq ans	11.767	11.767
Plus de cinq ans	2.706	2.706
<b>TOTAL</b>	<b>25.724</b>	<b>27.556</b>

La plupart des contrats de location de Qrf en Belgique sont des contrats commerciaux d'une durée de 9 ans, généralement résiliables à l'issue de la troisième et la sixième année moyennant le respect d'un délai de préavis de 6 mois précédant la date d'échéance.

Aux Pays Bas, la plupart des contrats de bail de Qrf sont des baux commerciaux pour une période de 5 ans, qui peuvent accorder une option de prolongation pour le compte du locataire pour une période de 5 ou 10 ans avec option de résiliation du locataire à la fin de la première période, ainsi qu'à la fin de chaque période subséquente dans la mesure où celle-ci est suivie d'une option subséquente de prolongation du locataire.

Afin de garantir le respect des obligations imposées au locataire en vertu de l'accord, le locataire, en Belgique et aux Pays Bas, doit en principe fournir une garantie locative, généralement sous la forme d'une garantie bancaire de trois à six mois de loyer.

Les montants de location sont généralement payés mensuellement (parfois trimestriellement), à la fois pour la Belgique et les Pays Bas, et sont généralement indexés annuellement à la date d'échéance. Les taxes et impôts, les taxes foncières incluses et les frais communs sont principalement à la charge du locataire.

Au début du contrat, un état des lieux est établi entre les parties par un expert indépendant. À l'expiration du contrat, le locataire est tenu de restituer les espaces loués par ses soins dans l'état tel qu'il est décrit dans l'état des lieux lors de l'entrée, sous réserve de l'usure normale. Le locataire ne peut pas céder le contrat de location, ni sous louer directement ou partiellement les pièces sauf avec l'accord écrit préalable du bailleur. Le locataire est tenu d'enregistrer le contrat à ses propres frais.

#### COMMENTAIRE 4. RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	30/06/2020	30/06/2019
<b>(+/-) XVI. Résultat sur ventes d'immeubles de placement</b>	<b>46</b>	<b>36</b>
- Ventes nettes de biens immeubles (prix de vente - frais de transaction)	21.397	1.996
- Valeur comptable des biens immeubles vendus	-21.351	-1.960
<b>(+/-) XVII. Résultat sur les ventes d'autres actifs non financiers</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>(+/-) XVIII. Variation de la Juste Valeur des immeubles de placement</b>	<b>-6.790</b>	<b>-23.851</b>
- Variations positives de la Juste Valeur des immeubles de placement	900	1.003
- Variations négatives de la Juste Valeur des immeubles de placement	-7.690	-24.854
<b>(+/-) XIX. Autre résultat sur portefeuille</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>-6.744</b>	<b>-23.815</b>

## COMMENTAIRE 5. RÉSULTAT FINANCIER

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	30/06/2020	30/06/2018
(+) <b>XX. Revenus financiers</b>	<b>5</b>	<b>0</b>
- Intérêts et dividendes perçus	5	0
(-) <b>XXI. Charges d'intérêt nettes</b>	<b>-1.079</b>	<b>-1.320</b>
- Intérêts nominaux sur emprunts	-748	-885
- Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-331	-435
- Autres charges d'intérêts	0	0
(-) <b>XXII. Autres charges financières</b>	<b>-155</b>	<b>-77</b>
- Frais bancaires et autres commissions	-155	-77
(+/-) <b>XXIII. Variations de la Juste Valeur d'actifs et de passifs financiers</b>	<b>192</b>	<b>-1.349</b>
IFRS		
- Instruments de couverture autorisés soumis à une comptabilité de couverture comme définie dans IFRS	192	-1.349
- Autres		
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-1.036</b>	<b>-2.745</b>

QRF est exposé à toute augmentation des charges financières qui peut être causée par une augmentation des taux d'intérêt. Pour limiter ce risque, Qrf a en partie converti les taux d'intérêt flottants en taux d'intérêt fixes via des *interest rate swaps*. La durée de ces instruments financiers est alignée sur la durée des emprunts de Qrf. Si les taux d'intérêt baissent fortement à long terme, la valeur de marché de ces *interest rate swaps* peut devenir très négative.

Les dérivés actuellement utilisés par Qrf ne sont plus qualifiés d'opérations de couverture de flux de trésorerie. Les variations de la Juste Valeur des dérivés qui ne sont pas qualifiés de couverture de flux de trésorerie sont immédiatement comptabilisées en résultat.

Le coût de financement du premier semestre 2020 s'élève à 1,73%, y compris les marges de crédit et le coût des instruments de couverture. Au 30 juin 2020, toutes les lignes de crédit tirées avaient un taux d'intérêt fixe, entre autres en utilisant des *interest rate swaps* comme instrument de couverture.

## COMMENTAIRE 6. IMMEUBLES DE PLACEMENT

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	30/06/2020	31/12/2019
<b>TABLEAU D'INVESTISSEMENT</b>		
<b>Solde au début de l'exercice comptable</b>	<b>206.100</b>	<b>271.793</b>
Acquisition par achat ou par apport de sociétés immobilières	0	0
Achat et apport d'immeubles de placement	0	23.800
D'autres éléments pris dans le résultat	0	-19
Valeur comptable des immeubles de placement vendus	-2.731	-16.670
Transfert aux actifs disponibles à la vente	-3.681	-45.554
Dépenses capitalisées (Capex)	403	772
Variation de la Juste Valeur des immeubles de placement	-6.790	-28.022
<b>Solde à la clôture de l'exercice comptable</b>	<b>193.301</b>	<b>206.100</b>

L'évaluation de Cushman & Wakefield a été rapportée sur la base « d'incertitude de valorisation significative » (voir point 4.2 du présent rapport semestriel).

## COMMENTAIRE 7. ACTIFS DISPONIBLES À LA VENTE

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	30/06/2020	31/12/2019
<b>Actifs disponibles à la vente</b>		
<b>Solde au début de l'exercice comptable</b>	<b>45.554</b>	<b>0</b>
Transfer de/aux immeubles de placement	3.681	45.554
Variation à la Juste Valeur des immeubles de placement	-10	0
Valeur comptable des actifs disponibles à la vente	-18.640	0
<b>Solde à la clôture de l'exercice comptable</b>	<b>30.585</b>	<b>45.554</b>

## COMMENTAIRE 8. CAPITAL

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	Mouvement du capital	Total de l'encours du capital	Primes d'émission	Coût de l'augmentation de capital	Nombre d'actions créées	Nombre total d'actions	
<b>ÉVOLUTION CAPITAL</b>							
Date	<b>Opération</b>						
03/09/2013	Constitution	62	62		1.230	1.230	
27/11/2013	Scission d'actions existantes (1 contre 2)	0	62		1.230	2.460	
27/11/2013	Versement en espèces	1.139	1.200		45.540	48.000	
18/12/2013	Apport Laagland	5.243	6.443		209.711	257.711	
18/12/2013	Introduction en Bourse (IPO) et première cotation sur Euronext Brussels	75.380	81.823		3.015.200	3.272.911	
18/12/2013	Réduction du capital afin de couvrir les pertes ultérieures	-5.734	76.089		0	3.272.911	
<b>BILAN AU 30 DÉCEMBRE 2013</b>		<b>76.089</b>				<b>3.272.911</b>	
<b>BILAN AU 30 DÉCEMBRE 2014</b>		<b>76.089</b>				<b>3.272.911</b>	
Date	<b>Opération</b>						
24/06/2015	Augmentation de capital par apport en nature	4.490	80.579	238	-20	193.097	3.466.008
08/12/2015	Augmentation de capital par apport en nature	14.733	95.312	608	-8	633.680	4.099.688
09/12/2015	Contribution de la société TT Center plus	8.913	104.225	37	-5	383.363	4.483.051
<b>BILAN AU 30 DÉCEMBRE 2015</b>		<b>104.225</b>	<b>883</b>	<b>-32</b>		<b>4.483.051</b>	
Date	<b>Opération</b>						
01/01/2016	Augmentation de capital par apport en nature (exercice comptable 2015)		104.225		-23	4.483.051	
30/06/2016	Augmentation de capital par apport en nature	7.567	111.792	371	-27	325.466	4.808.517
21/12/2016	Augmentation de capital par apport en nature	7.470	119.262	206	-28	321.285	5.129.802
<b>BILAN AU 30 DÉCEMBRE 2016</b>		<b>119.262</b>	<b>1.459</b>	<b>-111</b>		<b>5.129.802</b>	
Date	<b>Opération</b>						
01/01/2017	Augmentation de capital par apport en nature (exercice comptable 2016)		119.262		-14	5.129.802	
25/09/2017	Augmentation de capital par apport en nature	12.462	131.724	38	-27	536.020	5.665.822
<b>BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2017</b>		<b>131.724</b>	<b>1.496</b>	<b>-152</b>		<b>5.665.822</b>	
<b>BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2018</b>		<b>131.724</b>	<b>1.496</b>	<b>-152</b>		<b>5.665.822</b>	
Date	<b>Opération</b>						
09/01/2019	Réduction de capital suite au modification au pair comptable des actions	-126.058	5.666	126.058		5.665.822	
29/01/2019	Augmentation de capital par apport en nature	1.488	7.153	22.313	-179	1.487.500	7.153.322
<b>BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2019</b>		<b>7.153</b>	<b>149.867</b>	<b>-331</b>		<b>7.153.322</b>	
<b>BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2020</b>		<b>7.153</b>	<b>149.867</b>	<b>-331</b>		<b>7.153.322</b>	

Il n'y a pas eu d'opérations sur le capital au cours de l'exercices comptables 2014, 2018 et 2020.

## COMMENTAIRE 9. DETTES FINANCIÈRES

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	30/06/2020	31/12/2019
<b>DETTES FINANCIÈRES</b>		
<b>I. B. Dettes financières non courantes</b>		
- <i>Établissements de crédit</i>	<b>90.954</b>	<b>89.946</b>
- <i>Frais prélèvement emprunts</i>	91.000	90.000
	-46	-54
<b>II. B. Dettes financières courantes</b>		
- <i>Établissements de crédit</i>	<b>18.500</b>	<b>31.999</b>
- <i>Frais prélèvement emprunts</i>	18.500	32.000
		-1
<b>TOTAL</b>	<b>109.454</b>	<b>121.945</b>
CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	30/06/2020	31/12/2019
<b>RÉPARTITION DES DETTES FINANCIÈRES EN FONCTION DE L'ÉCHÉANCE</b>		
Entre un et deux ans	15.000	15.000
Entre deux et cinq ans	66.000	33.000
Plus de cinq ans	10.000	42.000
<b>TOTAL</b>	<b>91.000</b>	<b>90.000</b>
CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	30/06/2020	31/12/2019
<b>RÉPARTITION DES CRÉDITS NON PRÉLEVÉS EN FONCTION DE L'ÉCHÉANCE</b>		
Venant à échéance dans l'année	10.000	10.000
Venant à échéance à plus d'un an	59.000	54.000
<b>TOTAL</b>	<b>69.000</b>	<b>64.000</b>
CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	30/06/2020	31/12/2019
<b>ESTIMATION DES CHARGES D'INTÉRÊT ULTÉRIEURES</b>		
Dans un an	2.565	2.330
Entre un et cinq ans	6.803	5.833
Plus de cinq ans	1.479	1.043
<b>TOTAL</b>	<b>10.846</b>	<b>9.205</b>

Lors de l'estimation des futures charges d'intérêt, il a été tenu compte des dettes financières contractées au 30 juin 2020, couvertures d'intérêt conformément aux contrats actuels et à la marge applicable en plus du taux d'intérêt fixe.

## COMMENTAIRE 10. ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR <b>APERÇU DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS</b>	Catégorie	31/12/2019	31/12/2019	Niveau		
		Valeur comptable	Juste Valeur			
<b>ACTIFS</b>						
<b>Actifs financiers courants</b>						
Créances commerciales	B	182	182	Niveau 2		
Créances fiscales et autres actifs courants	B	1.261	1.261	Niveau 2		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	C	2.483	2.483	Niveau 1		
<b>TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS</b>		<b>3.925</b>	<b>3.925</b>			
<b>PASSIFS</b>						
<b>Passifs financiers non courants</b>						
Dettes financières non courantes	B	89.946	89.946	Niveau 2		
<b>Autres passifs non courants</b>						
Garanties de location reçues	B	102	102	Niveau 2		
<b>Autres passifs financiers non courants</b>						
Autres passifs financiers non courants	A	2.156	2.156	Niveau 2		
<b>Passifs financiers courants</b>						
Dettes commerciales et autres dettes courantes	B	1.540	1.540	Niveau 2		
Autres passifs courants	B	1.343	1.343	Niveau 2		
Dettes financières courantes	B	31.999	31.999	Niveau 2		
Autres passifs financiers courants	A	0	0	Niveau 2		
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS</b>		<b>127.086</b>	<b>127.086</b>			

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR <b>APERÇU DES ACTIFS ET DES PASSIFS FINANCIERS</b>	Catégorie	30/06/2020	30/06/2020	Niveau		
		Valeur comptable	Juste Valeur			
<b>ACTIFS</b>						
<b>Actifs financiers circulants</b>						
Créances commerciales	B	2.110	2.110	Niveau 2		
Créances fiscales et autres actifs courants	B	666	666	Niveau 2		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	C	2.664	2.664	Niveau 1		
<b>TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS</b>		<b>5.440</b>	<b>5.440</b>			
<b>PASSIFS</b>						
<b>Passifs financiers non-courants</b>						
Dettes financières non courantes	B	90.954	90.954	Niveau 2		
<b>Autres passifs non courants</b>						
Garanties de location reçues	B	97	97	Niveau 2		
<b>Autres passifs financiers non courants</b>						
Autres passifs financiers non courants	A	2.046	2.046	Niveau 2		
<b>Passifs financiers courants</b>						
Dettes commerciales et autres dettes courantes	B	1.279	1.279	Niveau 2		
Autres passifs courants	B	1.343	1.343	Niveau 2		
Dettes financières courantes	B	18.500	18.500	Niveau 2		
Autres passifs financiers courants	A	0	0	Niveau 2		
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS</b>		<b>114.219</b>	<b>114.219</b>			

Les catégories correspondent aux instruments financiers suivants :

- A. Actifs ou passifs détenus à la Juste Valeur (instruments de couverture).
- B. Actifs ou passifs financiers (y compris les créances et les prêts) détenus jusqu'à leur échéance au coût amorti.
- C. Placements détenus jusqu'à leur échéance au coût amorti.

Tous les instruments financiers du Groupe correspondent aux niveaux 1 et 2 de la hiérarchie des Justes Valeurs. La Juste Valeur est évaluée régulièrement.

Le niveau 1 de la hiérarchie des justes valeurs conserve la trésorerie et les équivalents de trésorerie.

Le niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs concerne les autres actifs et passifs financiers dont la Juste Valeur est basée sur d'autres données qui peuvent être déterminées, directement ou indirectement, pour les actifs ou passifs concernés. Les techniques de valorisation de la Juste Valeur des instruments financiers de niveau 2 sont les suivantes :

- La section «immobilisations financières» concerne les *interest rate swaps* (IRS) dont la Juste Valeur est déterminée en utilisant les taux d'intérêt applicables aux marchés actifs, sur généralement fournis par des institutions financières.
- La Juste Valeur des autres actifs et passifs financiers de niveau 2 est quasiment égale à leur valeur comptable : soit parce qu'ils ont une maturité à court terme (comme les créances et dettes commerciales), soit parce qu'ils portent un taux d'intérêt variable.

## COMMENTAIRE 11. TAUX D'ENDETTEMENT

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	30/06/2020	31/12/2019
<b>TAUX D'ENDETTEMENT</b>		
Passifs	116.189	128.036
- Adaptations	-4.016	-3.106
Taux d'endettement tel que visé à l'Article 13 de la Loi SIR	112.174	124.930
Total de l'actif	235.555	256.356
<b>TAUX D'ENDETTEMENT</b>	<b>47,62%</b>	<b>48,73%</b>

L'endettement visé à l'art. 13 de l'arrêté royal SIR s'élève à 112 MEUR au 30 juin 2020. Le ratio d'endettement est de 47,62% au 30 juin 2020.

Le taux d'endettement est calculé comme le ratio de l'endettement (c'est-à-dire les passifs hors provisions, charges à payer et autres long/court terme passifs financiers, comme principalement les variations négatives de la Juste Valeur des instruments de couverture) par rapport au total des actifs.

Qrf doit continuer à se conformer aux ratios financiers imposés par la loi SIR. Sauf si cela résulte d'une variation de la Juste Valeur des actifs, le ratio d'endettement d'une SIR ne peut excéder 65% des actifs, après déduction des instruments de couverture autorisés, conformément à l'article 45 de la loi SIR. Si le ratio d'endettement de Qrf dépasse 50%, il devrait prendre un certain nombre de mesures, y compris l'élaboration d'un plan financier décrivant les mesures qui seront prises pour éviter que le ratio d'endettement ne dépasse 65%. Les frais financiers annuels associés à l'endettement d'une SIR et de ses filiales ne peuvent à aucun moment excéder 80% du résultat net d'exploitation consolidé de Qrf. En outre, dans certains accords de financement avec des institutions financières, un engagement a été convenu que le taux d'endettement du Qrf ne peut excéder 60%.

#### **COMMENTAIRE 12. SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES FONDÉES**

Qrf a créé la société immobilière Bond 58 BV au premier semestre 2020 pour réaliser la collaboration convenue avec Dyls NV pour le réaménagement du site situé à Bondgenotenlaan à Louvain. La société a été constituée avec le transfert de la propriété, après quoi 70% des actions ont été immédiatement vendues à Dyls NV (voir point 2.1.2).

#### **COMMENTAIRE 13. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION**

Au 30 juin 2020, le périmètre de consolidation est constitué de Qrf Comm. VA et ses filiales :

- Century Center Freehold SPRL, dont 51% des actions sont détenues par Qrf ;
- RIGS SA, dont 100% des actions sont détenues par Qrf ;
- Qrf Nederland BV, dont 100% des actions sont détenues par Qrf.

## COMMENTAIRE 14. DROITS ET OBLIGATIONS HORS BILAN

### C 14.1 PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

Qrf a différentes procédures de recouvrement de créances en cours, ce qui peut avoir un impact limité sur les chiffres. En outre, Qrf est impliqué dans un certain nombre de poursuites en cours ou menacées. Ces litiges concernent principalement des litiges avec certains locataires dans le cadre d'une demande de renouvellement de bail à laquelle le locataire a droit conformément à l'article 13 de la loi sur le bail commercial.

En outre, un litige est en cours concernant la reprise de la société Centre Commercial Hutois SA à Huy, dans lequel il existe un litige avec les anciens propriétaires concernant la régularisation du permis de construire. Entretemps, la régularisation a été obtenue par décision de l'exécutif municipal de la ville de Huy prise le 1er Février, 2019, mais le litige est formellement toujours en instance.

### C 14.2 GARANTIES LOCATIVES

Il n'y a aucune garantie de location sur les propriétés appartenant à Qrf Comm. VA.

## COMMENTAIRE 15. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES AU NIVEAU DU COMPTE DE RÉSULTATS

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR

TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN	30/06/2020	30/06/2019
XIV. Frais généraux de la société	373	457
- Rémunération du Management Exécutif	184	243
- Rémunération du Gérant Statutaire	146	152
- Frais d'exploitation du Gérant Statutaire	4	4
- Rémunération du Conseil d'Administration et des comités	40	58
Créances commerciales	-12	-
Dettes commerciales et autres dettes courantes	40	-

## COMMENTAIRE 16. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

### Désinvestissements

Après la date de clôture deux ventes de propriétés ont été finalisées pour un produit net de 3,76 MEUR. Il s'agit de la deuxième partie du site situé au Boomsesteenweg 925 à Wilrijk (loué à Vanden Borre) et d'un magasin situé au 60 Koning Albertstraat à Hasselt (loué à Casa). Ces deux ventes ont été réalisées à 2,20% au-dessus de la Juste Valeur au 30/06/2020.

## **5.8 RAPPORT DU COMMISSAIRE**

TRADUCTION LIBRE

QRF COMM. VA

Rapport du commissaire sur l'examen limité des chiffres semestriels consolidés simplifiés pour la période de six mois clôturée le 30 juin 2020

Le 31 juillet 2020

## TRADUCTION LIBRE

A l'attention du Gérant Statutaire

### RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR L'EXAMEN LIMITÉ DES CHIFFRES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS SIMPLIFIÉS POUR LA PERIODE DE SIX MOIS CLOTUREE LE 30 JUIN 2020

#### Introduction

Nous avons procédé à l'examen limité des chiffres semestriels consolidés simplifiés de Qrf Comm. VA et de ses filiales au 30 juin 2020, comprenant le compte de résultats consolidé simplifié, les éléments du résultat global, le bilan consolidé simplifié, l'aperçu des mutations des capitaux propres consolidé simplifié et l'aperçu des flux de trésorerie consolidé simplifié pour la période de 6 mois clôturée à cette date, ainsi que les notes explicatives (ci-après : « les chiffres semestriels consolidés simplifiés »). L'établissement et la présentation des chiffres semestriels consolidés simplifiés conformément à la norme IAS 34, telle qu'adoptée par l'Union européenne relèvent de la responsabilité du Gérant Statutaire. Notre responsabilité consiste à émettre une conclusion sur ces chiffres semestriels consolidés simplifiés sur la base de notre examen limité.

#### Étendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité conformément à la norme internationale ISRE 2410 « Examen limité d'information financière intermédiaire mise en œuvre par l'auditeur indépendant de l'entité ». Notre examen a consisté en la demande de renseignements, principalement auprès des responsables financiers et comptables, et en la mise en œuvre de procédures d'analyse et d'autres procédures d'examen limité. La portée de notre examen limité était considérablement moindre que celle d'un audit effectué conformément aux normes internationales d'audit et, par conséquent, ne nous a pas permis d'obtenir l'assurance d'avoir pris connaissance de tous les éléments significatifs qu'un audit aurait permis d'identifier. Nous n'exprimons dès lors pas d'opinion d'audit.

#### Conclusion

Sur base de notre examen limité, aucun fait n'a été porté à notre connaissance nous portant à penser que les chiffres semestriels consolidés simplifiés au 30 juin 2020 n'ont pas été établis, sous tous égards importants, conformément à la norme IAS 34, telle qu'adoptée par l'Union européenne.

### **Observation – Événement postérieur à la date de clôture de l'exercice**

En ce qui concerne la pandémie du COVID 19, nous attirons l'attention sur le page 35 du rapport de gestion (« Materiële waarderingsonzekerheid door het nieuwe coronavirus (Covid-19) ») et sur le commentaire 6 « Immeubles de placement » des comptes consolidés. Le conseil d'administration y émet son avis que, bien que par conséquence de cette pandémie une incertitude significative sur l'évaluation des immeubles de placement a été incluse par les évaluateurs externes dans leurs rapports d'évaluation au 30 juin 2020. Cela signifie qu'il y a un degré d'incertitude plus élevé que d'habitude dans les évaluations étant donné l'impact futur inconnu que Covid-19 pourrait avoir sur le marché immobilier.

Nous n'exprimons aucune réserve dans notre rapport à ce sujet

Anvers, le 31 juillet 2020

Le Commissaire  
PwC Reviseurs d'Entreprises SRL  
Représentée par

Peter Ringoot  
Reviseur d'Entreprises

# 6 APM – Mesures de performance alternatives

6.1 EPRA NAV .....	61
6.2 EPRA NAV PAR ACTION .....	62
6.3 RÉSULTAT EPRA .....	62
6.4 COÛT MOYEN DE FINANCEMENT .....	63
6.5 MARGE D'EXPLOITATION .....	63



Maastricht  
Grote Staat 58  
Pays-Bas

# 6 APM – Mesures de performance alternatives

La *European Securities and Markets Authority* (ESMA) a émis des directives applicables depuis le 3 juillet 2016 pour l'utilisation et l'explication des mesures de performance alternatives.

Les mesures de performance alternatives sont des mesures que Qrf utilise en présentant ses résultats non définis dans la loi ou dans les *International Financial Reporting Standards* (IFRS).

Voici un aperçu des mesures de performance alternatives utilisées dans ce rapport financier et leur définition, but et réconciliation.

## 6.1 EPRA NAV

*Net Asset Value* ou la Valeur de l'actif net selon les *Best Practices Recommendations* de l'EPRA.

**Définition :** Il s'agit de la Valeur de l'actif net (NAV ou *Net Asset Value*), adaptée pour tenir compte de la Juste Valeur des immeubles de placement et des autres investissements, hors certains postes dont on n'attend pas qu'ils se matérialisent dans le modèle d'exploitation à long terme.

**Objectif :** Cette APM montre la Valeur de l'actif net dans la perspective d'une stratégie d'investissement à long terme.

Pour la réconciliation de cette APM, il est fait référence au 6.2 EPRA NAV par action.

## 6.2 EPRA NAV PAR ACTION

*Net Asset Value ou la Valeur de l'actif net par action selon les Best Practices Recommendations de l'EPRA.*

**Définition :** Il s'agit de la Valeur de l'actif net par action (NAV ou *Net Asset Value*), adaptée pour tenir compte de la Juste Valeur des immeubles de placement et des autres investissements, hors certains postes dont on n'attend pas qu'ils se matérialisent dans le modèle d'exploitation à long terme.

**Objectif :** Cette APM montre la Valeur de l'actif net par action dans la perspective d'une stratégie d'investissement à long terme.

**Réconciliation :**

CHIFFRES EN MILLIERS EUR	30/06/2020	31/12/2019
<b>IFRS NAV (actionnaires du groupe)</b>	<b>119.085</b>	<b>128.032</b>
(iv) Juste Valeur des instruments financiers	2.046	2.156
(v.a) Impôts différés	-96	-96
Intérêts minoritaires par rapport aux impôts différés	-89	47
<b>EPRA NAV</b>	<b>120.946</b>	<b>130.139</b>
Nombre d'actions	7.153.322	7.153.322
<b>EPRA NAV par action (en EUR)</b>	<b>16,93</b>	<b>18,19</b>

## 6.3 RÉSULTAT EPRA

**Définition :** Résultat net (part du groupe) à l'exclusion du résultat sur portefeuille et des variations de la Juste Valeur des couvertures d'intérêt non effectives. Ce terme est utilisé en accord avec les *Best Practices Recommendations* de l'EPRA.

**Objectif :** Cette APM mesure les résultats d'exploitation sous-jacents de la société, à l'exclusion du résultat découlant des variations de la Juste Valeur des actifs ou des passifs et des bénéfices ou pertes sur la vente d'immeubles de placement.

**Réconciliation :**

CHIFFRES EN MILLIERS EUR	30/06/2020	30/06/2019
<b>Résultat IFRS (actionnaires du groupe)</b>	<b>-3.142</b>	<b>-20.549</b>
(i) Variations de la Juste Valeur des immeubles de placement	6.790	23.851
(ii) Bénéfice ou perte sur la vente d'immeubles de placement	-46	-36
(vi) Variations de la Juste Valeur des instruments financiers	-192	1.349
<b>Résultat EPRA</b>	<b>3.409</b>	<b>4.615</b>
Nombre moyen pondéré d'actions	7.153.322	6.906.775
<b>Résultat EPRA par action (en EUR)</b>	<b>0,48</b>	<b>0,67</b>

## 6.4 COÛT MOYEN DE FINANCEMENT

**Définition :** C'est le coût moyen des dettes financières. Celui-ci est calculé en divisant les « Charges d'intérêt nettes » sur base annuelle par le montant de dette moyenne pondérée sur la période.

**Objectif :** Les activités de la société sont partiellement financées par des dettes. Cet APM mesure les coûts de financement moyens associés à ces dettes.

**Réconciliation :**

CHIFFRES EN MILLIERS EUR	30/06/2020	30/06/2019
<b>XXI. Charges d'intérêt nettes</b>	1.071	1.320
Montant moyen pondéré des dettes financières en cours pendant la période	61.770	69.958
<b>Coût de Financement Moyen</b>	<b>1,73%</b>	<b>1,89%</b>

## 6.5 MARGE D'EXPLOITATION

**Définition :** Cette APM mesure la rentabilité opérationnelle de la société en pourcentage des revenus locatifs. Elle s'obtient en divisant le « Résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille » par le « Résultat locatif net ».

**Objectif :** Cette APM mesure la rentabilité opérationnelle de la société.

**Réconciliation :**

CHIFFRES EN MILLIERS EUR	30/06/2020	30/06/2019
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	6.032	6.000
Résultat locatif net	7.771	7.756
<b>Marge d'exploitation</b>	<b>77,6%</b>	<b>77,4%</b>

# 7 Lexique



Malines

Bruul 15 - Botermarkt 1

Belgique

# 7 Lexique

## Actions

Les actions, dématérialisées ou nominatives, sans valeur nominale avec droit de vote représentatif du capital et émises par Qrf.

## AIFMD

Directive 2011/61/UE du Parlement EURopéen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs et modifiant les Directives 2003/41/CE et 2009/65/CE ainsi que les règlements (CE) n° 1060/2009 et (UE) n° 1095/2010.

## AR SIR / GVV-KB

Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux Sociétés immobilières réglementées.

## Century Center Freehold SPRL

La société privée à responsabilité limitée de droit belge Century Center Freehold SPRL, dont le siège social est situé Pauline Van Pottelsberghelaan 10, 9051 Gent, immatriculée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise TVA BE 0879.602.829 (RPM Anvers, département Anvers).

## CEO

Chief Executive Officer.

## CFO

Chief Financial Officer.

## Code des sociétés (C. Soc.)

Le Code des sociétés du 7 mai 1999, M.B. du 6 août 1999, le cas échéant modifié.

## Commissaire aux comptes

Le Commissaire de Qrf, c'est-à-dire PwC, représentée par Monsieur Peter Ringoot.

## Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration du Gérant Statutaire.

## Cushman & Wakefield Belgium

La société anonyme de droit belge Cushman & Wakefield NV dont le siège social est sis Kunstlaan 56, 1000 Bruxelles, Belgique, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0422.118.165.

### **Cushman & Wakefield Pays-Bas**

La société civile de droit néerlandais Cushman & Wakefield BV, ayant son siège social à Gustav Mahlerlaan 362, 1082 ME Amsterdam, Pays-Bas, enregistrée auprès de la Chambre de commerce sous le numéro Chamber of Commerce 33154480, opérant par l'intermédiaire de son siège belge situé Koningsstraat 97 (quatrième étage), 1000 Bruxelles, Belgique, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise BE 0418.915.383.

### **Droits de transfert / mutation**

La transmission de la propriété d'un bien immobilier est en principe soumise à la perception par l'État de droits de mutation qui constituent l'essentiel des frais de transaction. Le montant de ces droits dépend du mode de transmission, de la qualité de l'acheteur et de l'emplacement géographique de l'immeuble.

### **EMIR**

Règlement (UE) n°648/2012 du Parlement EUROPéen et du Conseil du 4 juillet 2012 sur les produits dérivés de gré à gré, les contreparties centrales et les référentiels centraux.

### **Euronext Brussels SA**

La société anonyme de droit belge EURonext Brussels SA, dont le siège social est établi Rue de Marquis 1/1, 1000 Bruxelles, immatriculée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise TVA BE 0242.100.122 (RPM Bruxelles, Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles néerlandophone), l'entreprise de marché belge qui exploite EURonext Brussels.

### **Euronext Bruxelles**

Le marché réglementé d'Euronext Bruxelles SA.

### **Expert immobilier**

Cushman & Wakefield.

### **Gérant Statutaire**

Qrf Management SA.

### **Groupe**

Qrf et ses Sociétés de périmètre.

### **IASB**

International Accounting Standards Board.

### **IFRIC**

International Financial Reporting Interpretations Committee.

## **IFRS**

*International Financial Reporting Standards*, c'est-à-dire la norme comptable en vertu de laquelle les Sicaf immobilières sont tenues de produire un compte rendu, en exécution de l'Article 28 de la Loi SIR.

## **Juste Valeur (ou « Fair Value »)**

Le montant pour lequel un bâtiment peut être négocié entre des parties indépendantes, bien informées et désireuses de conclure une transaction. Du point de vue du vendeur, il y a lieu de l'entendre moyennant la déduction des taxes de transfert ou droits d'enregistrement.

## **Loi SIR**

Loi du 12 mai 2014 relative aux Sociétés immobilières réglementées.

## **Loyers contractuels**

Les loyers de base indexés, tels que déterminés par convention dans les contrats de location avant déduction des gratuités ou d'autres avantages qui sont octroyés aux locataires.

## **Pourcentage de distribution**

Le rendement du dividende brut par action divisé par le résultat EPRA.

## **Portefeuille de Base**

Le Portefeuille de Base contient les emplacements du portefeuille immobilier de Qrf City Retail qui répondent à divers critères, tels que: l'attractivité de la ville (démographique, touristique, etc.), le positionnement dans le quartier commerçant et la qualité de l'immobilier pour détaillants. En outre, le portefeuille de Base comprend également les propriétés destinées au réaménagement.

## **Portefeuille Non Central**

Le Portefeuille Non Central comprend les emplacements du portefeuille immobilier de Qrf qui ne répondent pas aux critères proposés pour le Portefeuille de Base.

## **PwC**

La société civile à forme de société coopérative à responsabilité limitée PriceWaterhouseCoopers Réviseurs d'entreprises SC à forme de SCRL, dont le siège social est établi Woluwedal 18, à 1932 Sint-Stevens-Woluwe, immatriculée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise TVA BE 0429.501.944 (RPM Bruxelles, Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles néerlandophone).

## **Qrf Management SA**

La société anonyme de droit belge Qrf Management SA, dont le siège social est situé Leopold de Waelplaats 8/1, à 2000 Anvers, immatriculée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise TVA BE 0537.925.079 (RPM Anvers, département Anvers).

### **Qrf Nederland BV**

La société privée à responsabilité limitée de droit néerlandais Qrf Nederland BV, dont le siège social se trouve Emmalaan 25, 1075 AT, Amsterdam, Pays-Bas, immatriculée à la Chambre de commerce sous le numéro KVK 68633181.

### **Qrf ou la Société**

La société en commandite par actions de droit belge Qrf, une Société immobilière réglementée publique de droit belge depuis le 7 novembre 2014 (précédemment, une Sicaf immobilière), dont le siège social est situé Gaston Crommenlaan 8, à 9050 Gent, immatriculée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise TVA BE 0537.979.024 (RPM Anvers, département Anvers).

### **Quares Property & Facility Management BV**

La société à responsabilité limitée à droit néerlandais Quares Property Management Management BV, dont le siège social se trouve Emmalaan 25, 1075 AT, Amsterdam, Nederland, immatriculée à la Chambre de commerce sous le numéro KVK 34351584.

### **Revenus locatifs**

La somme arithmétique des loyers, après remises locatives, facturée effectivement ou de façon contractuelle par Qrf, sur la période d'un exercice comptable (ou d'une partie de tout exercice comptable).

### **Société de périmètre**

La société dans laquelle la SIR détient directement ou indirectement plus de 25% des actions (y compris ses filiales telles que définies à l'Article 6, 2° du Code des sociétés).

### **SIR**

Une Société immobilière réglementée, c'est-à-dire une société qui est constituée pour une durée indéterminée et qui exerce exclusivement une activité qui consiste à mettre des immeubles à la disposition d'utilisateurs, directement ou par l'intermédiaire d'une société dans laquelle elle détient une participation, et, le cas échéant, à posséder certains immeubles ; cette société sera agréée en tant que telle par la FSMA et régie la Loi relative aux Sociétés immobilières réglementées (« Loi SIR »).

### **Taux d'endettement**

Le Taux d'endettement est calculé comme le rapport des passifs (à l'exclusion des provisions, des comptes de régularisation et des autres passifs financiers non courants/courants, à savoir les variations négatives de la Juste Valeur des instruments de couverture) par rapport au total des actifs. La méthode de calcul du Taux d'endettement est conforme à l'Article 13, §1, 2° de l'Arrêté Royal relatif aux SIR.

### **Taux d'occupation**

La proportion de « Loyer annuels contractuels » par rapport aux « Loyer annuels contractuels majorés de la Valeur Locative Estimée des biens vacants ».

### Valeur d'acquisition

On entend par Valeur d'acquisition, la valeur de l'immeuble lors de l'achat. Si des Frais de mutation ont été acquittés, ils seront compris dans la Valeur d'acquisition.

### Valeur d'investissement ou Valeur marchande brute ou Valeur acte en main

Cette valeur est égale au montant auquel un bâtiment pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentant et agissant dans les circonstances de concurrence normale. La valeur de marché comprend les éventuels droits d'enregistrement, les frais de notaire ou la TVA (lorsqu'il s'agit d'un achat soumis à la TVA).

### Valeur de l'actif net par action (IFRS)

Net Asset Value ou Valeur de l'actif net par action selon les IFRS. Cette Valeur correspond à la valeur nette par action par action conformément à l'Article 2, 23° de la Loi SIR.

### Valeur du marché

La Valeur du marché est le montant estimé pour lequel une propriété peut être vendue à la date valeur par un vendeur obligeant à un acheteur obligeant dans le cadre d'une transaction conforme au marché, après un effort de marketing, les parties ayant agi de manière informée, prudente et sans contrainte.

### Valeur Locative Estimée ou Estimated Rental Value (ERV)

Il s'agit de la Valeur locative annuelle qui est utilisée par l'Expert immobilier dans les rapports d'évaluation.

### Valeur marchande nette

La Valeur d'investissement, déduction faite des droits d'enregistrement et des frais de notaire ou de la TVA.



**Qrf Comm. VA**  
Gaston Crommenlaan 8,  
B 9050 Gand (Gentbrugge)  
Tél. +32 (0) 9 296 21 63  
[info@qrf.be](mailto:info@qrf.be)