



## **RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2021**

30 juillet – 17:40

*Mise à jour 14/09/2021:*

*En raison de la détection de certaines inexactitudes non significatives, une nouvelle version du rapport semestriel 2021 a été mise à disposition.*

# Résumé du premier semestre 2021

## 3,23 MEUR

Le **bénéfice EPRA** pour le premier semestre 2021 est en baisse de 5,14 % par rapport au premier semestre 2020, à 3,23 MEUR. Le bénéfice EPRA par action s'élève à 0,45 EUR. L'impact de la renonciation au bail conditionnel suite à COVID-19 s'élève à 0,04 EUR sur le bénéfice EPRA par action. Par conséquent, le bénéfice EPRA récurrent par action s'élève à 0,49 EUR.

## 287 KEUR

L'**impact de COVID-19** sur les revenus locatifs réalisés du S1 2020 s'élève à 287 KEUR, ce qui correspond à une perte de 2,42% des revenus locatifs budgétés pour 2021.

## 15,34 EUR

La **NAV EPRA** par action s'élève à 15,34 EUR (diminution de 8,24% par rapport au 31 décembre 2020), la VNI IFRS à 15,17 EUR (diminution de 7,67 % par rapport au 31 décembre 2020).

## 50,26%

**Ratio d'endettement** de 50,26% au 30 juin 2021 (contre 48,79% au 31 décembre 2020).

## 226,6 MEUR

La **Juste Valeur du portefeuille** au 30 juin 2021 est de 201,65 MEUR, dont 179,22 MEUR (88,88%) sont des sites principaux et 22,43 MEUR (11,12%) des sites secondaires. En outre, Qrf détient 24,95 MEUR sous forme de **participation financière dans des coentreprises** pour des redéveloppements à Anvers et à Louvain.

## 97,38%

**Taux d'occupation stable** de 97,38 %, contre 97,59% au 31 décembre 2020. Ce taux d'occupation a également été soutenu par la renégociation de 2,4 MEUR de loyers contractuels au cours des six premiers mois de 2021 (19,62% de tous les loyers contractuels).

## Veldstraat 88

Après la date du bilan, Qrf a signé un **accord d'achat contraignant** pour l'acquisition d'un complexe Veldstraat 88 à Gand pour 9 MEUR. Cette position stratégique sera réaménagée par Qrf en un bâtiment durable, où une zone maximale sera activée pour accueillir diverses fonctions commerciales du centre-ville, notamment des commerces de détail.

## 2,27 MEUR

**Augmentation de capital** de 2,27 MEUR par souscription au dividende optionnel. 56,8% des actionnaires ont choisi de recevoir le dividende en actions nouvelles émises à 11,75 EUR par action.

## 0,80 EUR

Qrf confirme la **prévision de dividende** brut de 0,80 EUR par action pour 2021. Qrf offrira ce dividende aux actionnaires comme un dividende optionnel.

# Résumé du premier semestre 2021

Au cours des 18 derniers mois, la pandémie de COVID-19 a fait sentir son impact sur les habitudes de consommation des consommateurs des centres-villes. Au cours du premier semestre 2021, nos locataires en Belgique et aux Pays-Bas ont également dû prendre en compte les mesures gouvernementales restrictives sur leurs activités (shopping sur rendez-vous, fermeture obligatoire) mais aussi l'impact de la fermeture d'autres fonctions de centre-ville telles que la culture et la restauration qui, dans des circonstances normales, améliorent l'expérience de shopping.

À partir des chiffres d'affaires agrégés de nos locataires, partagés avec Qrf, on peut conclure que pour les mois de janvier à avril, lorsque des mesures restrictives étaient en place sur l'ouverture des magasins, le chiffre d'affaires était en moyenne 30% inférieur à celui de 2019 ; pour le mois de mai, lorsque la restauration n'était que partiellement ouverte, le chiffre d'affaires était en moyenne 5% inférieur à celui de 2019 ; et pour le mois de juin, lorsqu'il n'y avait pratiquement pas de mesures restrictives en place, le chiffre d'affaires était en moyenne 18% supérieur à celui de 2019.

Outre la gestion de l'impact à court terme de la crise du COVID-19, l'accent a été mis, au cours du premier semestre, sur les priorités stratégiques. L'entreprise a poursuivi sa stratégie, même pendant la crise :

## **La gestion de l'impact COVID-19 à court terme et le renouvellement de 19,62% du total des loyers contractuels**

Au cours du premier semestre, les locataires en Belgique et aux Pays-Bas ont fait l'objet de diverses mesures gouvernementales qui ont limité le shopping : achats sur rendez-vous, restrictions de fréquentation, fermeture de points de restauration, etc.

Aux Pays-Bas, Qrf a accordé des concessions commerciales à ses locataires pour les mois de janvier, février et mars. En Belgique, Qrf n'a fait que des concessions commerciales sélectives. L'impact total de ces concessions sur le résultat locatif du premier semestre s'élève à 283 KEUR. Sur une base annuelle, cela représente 2,42% du total des revenus locatifs budgétés pour 2021.

Au cours des six premiers mois de l'année, 16 prolongations de bail ont été conclues pour un total de 2,4 MEUR de loyers contractuels (19,62% du total des loyers contractuels), ce qui représente une réduction de 11,38% par rapport à la période de trois ans précédente. Dans le cadre de ces renouvellements de loyer, des conditions à plus long terme ont été négociées pour certains locataires plus importants, de sorte que la durée moyenne de la sécurité locative est supérieure à trois ans pour ces contrats.



En outre, la crise du COVID-19 a également un impact négatif sur la valeur du portefeuille immobilier, qui s'élève à 5,96 MEUR au 30/06<sup>1</sup>. Cela représente une diminution relative de 2,86% par rapport au 31 décembre 2020 :

- En ce qui concerne les propriétés Non Central, 0,12 MEUR ont été dépréciés, ce qui représente une diminution de 0,51% par rapport à la Juste Valeur du portefeuille non essentiel au 31 décembre 2020.
- Sur les propriétés de Base, 5,84 MEUR ont été dépréciés, ce qui représente une diminution de 3,16% par rapport à la Juste Valeur du portefeuille Core au 31 décembre 2020.

Cette réduction de valeur est une combinaison de l'impact des nouveaux accords commerciaux avec les locataires basés sur une prolongation de bail, de l'impact de la modification des droits de mutation aux Pays-Bas et d'une réduction de valeur due à la liquidité limitée actuelle pour les propriétés plus importantes en raison de la crise COVID-19.

#### **Poursuite de la rotation des actifs avec deux cessions non stratégiques et une acquisition stratégique**

En 2021, deux sites ont été vendus à ce jour. Un bien structurellement vacant à Sint-Niklaas depuis 2018 a été vendu pour 0,65 MEUR, ce qui signifie une valeur négative de 0,17 MEUR sur la Juste Valeur la plus récente. En outre, dès 2020, un accord de vente contraignant a été conclu concernant une propriété non stratégique à Ostende, A. Buylstraat 35 avec le locataire en place pour acquérir la propriété pour 0,80 MEUR. Le transfert de propriété aura lieu à la fin du mois d'août 2021.

Après la date de clôture du 20 juillet 2021, un accord contraignant a été conclu, pour l'acquisition d'un complexe commercial à Veldstraat 88 à Gand pour un prix total de 9 MEUR, droits d'enregistrement et frais compris. Jusqu'à la mi 2019, ce bien était entièrement loué à un locataire spécialisé dans l'électronique, mais depuis, le bien est vacant. Qrf acquiert cet emplacement stratégique en vue d'un réaménagement commercial qui devrait permettre à terme d'accueillir diverses fonctions dans le complexe. La superficie totale est de 3.900 m<sup>2</sup> sur une surface au sol de 950 m<sup>2</sup>. L'achèvement de la transaction est prévu pour le quatrième trimestre de 2021.

#### **Renforcement des fonds propres par le biais du dividende optionnel et des ajustements de la gouvernance d'entreprise**

Les actionnaires de Qrf ont opté pour 56,8% de leurs actions pour une contribution des droits à dividendes sur l'exercice 2020 en échange de nouvelles actions. Cela a entraîné un renforcement des fonds propres (capital et prime d'émission) de 2,27 MEUR par l'émission de 193.354 nouvelles actions. Cela porte le nombre total d'actions à 7.346.676.

Les droits au dividende restants ont été payés en espèces pour un montant net de 1,73 MEUR.

<sup>1</sup> Avec les coûts capitalisés de 0,36 MEUR sur les locaux, la dépréciation totale au 30/06/2021 s'élève à 6,32 MEUR.

Afin de rendre ce dividende optionnel possible et de créer un soutien suffisant pour cette introduction, une assemblée générale extraordinaire a été organisée au cours du premier semestre, au cours de laquelle les points suivants ont été approuvés :

- la transformation de Qrf d'une société en commandite (Comm. VA) en une société anonyme (SA) avec un administrateur unique nommé pour une durée indéterminée ;
- l'adaptation des statuts de Qrf au nouveau Code des sociétés et associations ;
- le renouvellement de l'autorisation d'acquérir, de détenir et de céder des actions propres ;
- l'option du dividende optionnel et l'augmentation de capital y afférente.

La société a été renforcée par une expertise spécifique grâce à la nomination de Mme Stefanie Vanden Broucke en tant qu'administrateur dépendant. Mme Vanden Broucke a plus de 18 ans d'expérience dans le développement de projets complexes à usage mixte dans les centres-villes, d'abord comme chef de projet chez Leiedal, puis comme directeur du développement chez Vanhaerents Development et, plus récemment, comme directeur général de Caaap.

Avec cette nomination, Qrf élargit l'expertise de son conseil d'administration avec un profil qui connaît et maîtrise les défis complexes des projets immobiliers dans les centres-villes, ce qui est déjà pertinent pour l'acquisition et le redéveloppement susmentionnés de la Veldstraat 88 à Gand.

#### **Les perspectives confirment la prévision antérieure de dividende**

Sur la base du résultat obtenu au premier semestre et des renouvellements de baux déjà réalisés, Qrf confirme une prévision de dividende pour l'exercice 2021 de 0,80 EUR par action. Qrf proposera ce dividende sous la forme d'un dividende optionnel.

# Chiffres clés consolidés

Le premier semestre de 2021 couvre la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 30 juin 2021.

## CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

### PORTFEUILLE IMMOBILIER

|   |                   | 30/06/2021 | 31/12/2020 |
|---|-------------------|------------|------------|
| Juste Valeur des immeubles de placement y compris les actifs destinés à la vente <sup>2</sup> | (KEUR)            | 201.650    | 208.430    |
| Surface brute totale  | (m <sup>2</sup> ) | 72.228     | 74.208     |
| Loyers contractuels sur une base annuelle <sup>3</sup>  | (KEUR)            | 12.291     | 12.863     |
| Valeur locative estimée des inoccupations   | (KEUR)            | 331        | 318        |
| Rendement locatif brut <sup>4</sup>   |                   | 6,09%      | 6,17%      |
| Taux d'occupation <sup>5</sup>  |                   | 97,38%     | 97,59%     |

### BILAN

|  |        | 30/06/2021 | 31/12/2020 |
|--|--------|------------|------------|
| Fonds propres (hors intérêts minoritaires) | (KEUR) | 111.473    | 117.506    |
| Ratio d'endettement (loi SIR) <sup>6</sup> |        | 50,26%     | 48,79%     |

### COMPTE DE RÉSULTAT

|  |        | 30/06/2021 | 31/12/2020 |
|--|--------|------------|------------|
| Revenus locatifs net   | (KEUR) | 5.458      | 5.760      |
| Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille  | (KEUR) | 4.347      | 4.632      |
| Marge opérationnelle <sup>7</sup>  |        | 79,63%     | 80,41%     |
| Résultat du portefeuille   | (KEUR) | -6.504     | -6.744     |
| Résultat financier   | (KEUR) | -727       | -1.036     |
| Taxes  | (KEUR) | 358        | 0          |
| Résultat net (part du groupe)  | (KEUR) | -2.526     | -3.142     |
| Correction du résultat du portefeuille   | (KEUR) | 6.503      | 6.744      |
| Ajustement pour les changements de la Juste Valeur des actifs et passifs financiers (partie non effective des couvertures de taux d'intérêt) | (KEUR) | -344       | -192       |
| Ajustement pour les impôts différés concernant les ajustements EPRA  |        | -400       | -          |
| Résultat EPRA <sup>8</sup>   | (KEUR) | 3.234      | 3.409      |

2 La Juste Valeur des immeubles de placement est la valeur d'investissement telle que déterminée par un expert immobilier indépendant, de laquelle les coûts de transaction ont été déduits. La Juste Valeur correspond à la valeur comptable selon les normes IFRS.

3 Loyers contractuels annualisés = Les loyers de base indexés tels que définis contractuellement dans les baux avant déduction des gratifications ou autres avantages accordés aux locataires.

4 Rendement locatif brut = (Loyers contractuels annualisés)/Juste Valeur des immeubles de placement).

5 Taux d'occupation = (Loyers contractuels annualisés à l'exclusion des loyers des propriétés en développement)/(Loyers contractuels annualisés plus la valeur locative estimée des espaces vacants à l'exclusion des propriétés en développement).

6 Calculé selon l'A.R. du 13 juillet 2014 en application de la loi du 12 mai 2014 sur les sociétés immobilières réglementées.

7 Marge opérationnelle = (Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille)/(Résultat locatif net).

8 Le résultat EPRA est le résultat net (part du groupe) excluant le résultat du portefeuille et les variations de la Juste Valeur des couvertures de taux d'intérêt non effectives. Ce terme est utilisé conformément aux recommandations des meilleures pratiques de l'EPRA.

## CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

### CHIFFRES CLÉS PAR ACTION

|   |       | 30/06/2021 | 30/06/2020 |
|---|-------|------------|------------|
| Nombre d'actions en circulation à la fin de la période                |       | 7.346.676  | 7.153.322  |
| Nombre moyen pondéré d'actions <sup>9</sup>                           |       | 7.173.619  | 7.153.322  |
| Résultat net par action   | (EUR) | -0,35      | -0,44      |
| Résultat EPRA par action  | (EUR) | 0,45       | 0,48       |
| Cours de clôture de l'action en fin de période                        | (EUR) | 12,15      | 11,30      |
| NAV IFRS par action <sup>10</sup>                                     | (EUR) | 15,17      | 16,43      |
| Prime/décote par rapport à la NAV IFRS <sup>11</sup> (fin de période) |       | -19,91%    | -32,10%    |
| EPRA NAV par action <sup>12</sup>                                     | (EUR) | 15,34      | 16,93      |
| Prime/décote par rapport à l'EPRA NAV <sup>13</sup> (fin de période)  |       | -20,79%    | -33,30%    |

9 Les actions sont comptées *pro rata temporis* à partir du moment de l'émission. Le moment de l'émission peut différer du moment de la participation aux bénéfices.

10 NAV IFRS par action = *Valeur nette d'inventaire* ou Valeur nette d'inventaire par action selon les normes IFRS.

11 Prime/décote à la NAV IFRS = [(Cours de clôture de l'action à la fin de la période) / (NAV IFRS par action à la fin de la période) - 1].

12 EPRA NTA par action = *Actifs corporels nets* ou Valeur nette d'inventaire par action selon les recommandations des meilleures pratiques de l'EPRA.

13 Prime/Décote par rapport à la NAV EPRA = [(Cours de clôture de l'action à la fin de la période) / (NAV EPRA par action à la fin de la période) - 1].

# Sommaire

|   |   |    |
|---|---|----|
| 1 | Notes sur les résultats consolidés du premier semestre 2021 ..... | 10 |
| 2 | Transactions et réalisations .....                                | 16 |
| 3 | Qrf en bourse .....   | 21 |
| 4 | Rapport sur les biens .....                                       | 26 |
| 5 | Comptes consolidés condensés du premier semestre 2021 .....       | 33 |
| 6 | APM – Mesures alternatives de performance .....                   | 56 |
| 7 | Lexique .....   | 63 |

# 1 Notes sur les résultats consolidés du premier semestre 2021

|            |                             |           |
|------------|-----------------------------|-----------|
| <b>1.1</b> | <b>RÉSULTATS</b>            | <b>12</b> |
| <b>1.2</b> | <b>BILAN</b>                | <b>13</b> |
| <b>1.3</b> | <b>STRUCTURE FINANCIÈRE</b> | <b>14</b> |
| 1.3.1      | Composition des dettes      | 14        |





Gand  
Lange Munt 61-63  
Belgique



# 1 Notes sur les résultats consolidés du premier semestre 2021

## 1.1 RÉSULTATS

Les **revenus locatifs nets** ont diminué à 5,46 MEUR au 30 juin 2021, contre 5,76 MEUR (30 juin 2020).

La diminution des revenus locatifs résulte, d'une part, d'un impact COVID-19 plus limité par rapport au premier semestre 2020 (0,58 MEUR), de l'impact net des désinvestissements, de la mise en place de joint-ventures et des revenus locatifs des Archives de l'État à Bruges (-0,53 MEUR) et de l'évolution des revenus locatifs *à périmètre constant* (-0,35 MEUR).

L'impact total sur le résultat locatif du premier semestre des renoncations partielles au titre de COVID-19 s'élève à 287 KEUR. Sur une base annuelle, cela représente 2,42% du total des revenus locatifs budgétés pour 2021.

Le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'élève à 4,35 MEUR pour le premier semestre 2021, en baisse de 6,15% par rapport au premier semestre 2020 (4,63 MEUR). La **marge opérationnelle** reste à un niveau élevé de 79,63%.

Le **résultat du portefeuille** pour le premier semestre 2021 s'élève à -6,50 MEUR et se compose de :

- un **résultat négatif sur la vente d'immeubles de placement d'un** montant de 0,18 MEUR réalisé sur la vente de l'immeuble structurellement vacant à Sint-Niklaas ; et
- des **changements négatifs dans la Juste Valeur des immeubles** de placement s'élevant à 6,32 MEUR.

Ces variations négatives de la Juste Valeur des immeubles de placement peuvent être ventilées comme suit :

- une évolution négative de la Juste Valeur du portefeuille existant en Belgique (-4,58 MEUR) ;
- une évolution négative de la Juste Valeur du portefeuille existant aux Pays-Bas (-1,74 MEUR).



Le **résultat financier** s'élève à -0,73 MEUR pour le premier semestre 2021. Les principales composantes du résultat financier sont

- les **charges d'intérêts nettes** qui ont légèrement diminué à 1,04 MEUR pour le premier semestre 2021. Le **coût moyen de financement** de Qrf était de 1,82% au premier semestre 2021 (contre 1,85% au premier semestre 2020) ;
- une **variation positive de la Juste Valeur des actifs et passifs financiers** de 0,34 MEUR enregistrée dans le compte de résultat.

Les **impôts** ont contribué au résultat du premier semestre 2021 à hauteur de 0,36 MEUR, principalement en raison de l'évolution de la différence temporaire entre la valeur réelle et la valeur fiscale des propriétés aux Pays-Bas (0,40 MEUR).

Le **résultat net (part du groupe)** s'est élevé à -2,53 MEUR, soit -0,35 EUR par action.

Après ajustement du résultat du portefeuille et de la variation de la Juste Valeur des actifs et passifs financiers et des impôts différés liés aux corrections EPRA, Qrf enregistre un **résultat EPRA** pour le premier semestre 2021 de 3,23 MEUR, soit une diminution de 5,14% par rapport au premier semestre 2020 (3,41 MEUR).

Le **résultat EPRA par action** s'élève à 0,45 EUR. L'impact susmentionné des accords commerciaux COVID-19 a un impact de 0,04 EUR sur le résultat EPRA par action. Par conséquent, le résultat EPRA récurrent par action s'élève à 0,49 EUR.

## 1.2 BILAN

La **Juste Valeur du portefeuille immobilier** s'élève à 201,65 MEUR au 30 juin 2021 (contre 208,43 MEUR au 31 décembre 2020) :

- une réduction de valeur de 5,96 MEUR a été<sup>1</sup>enregistrée au cours du premier semestre,
- la propriété située dans la Stationstraat à Sint-Niklaas, qui était vide depuis 2018, a été vendue,
- de sorte que la Juste Valeur du portefeuille est de 201,65 EUR au 30 juin 2021.

Le **rendement locatif brut** du portefeuille est de 6,09%, en légère baisse par rapport à 6,17% à la fin de 2020.

Les **fonds propres du groupe** (IFRS), c'est-à-dire hors intérêts minoritaires, ont diminué de 5,14%, passant de 117,51 MEUR au 31 décembre 2020 à 111,47 MEUR au 30 juin 2021.

<sup>1</sup> En incluant l'amortissement des coûts capitalisés, l'amortissement s'élève à 6,32 MEUR.

La **IFRS NAV par action** diminue de 7,67%, passant de 16,43 EUR au 31 décembre 2020 à 15,17 EUR au 30 juin 2021. L'**EPRA NTA par action** diminue de 8,24%, passant de 16,71 EUR à 15,34 EUR sur la même période.

Le **ratio d'endettement** passe de 48,79% au 31 décembre 2020 à 50,26% au 30 juin 2021.

### 1.3 STRUCTURE FINANCIÈRE

#### 1.3.1 Composition des dettes

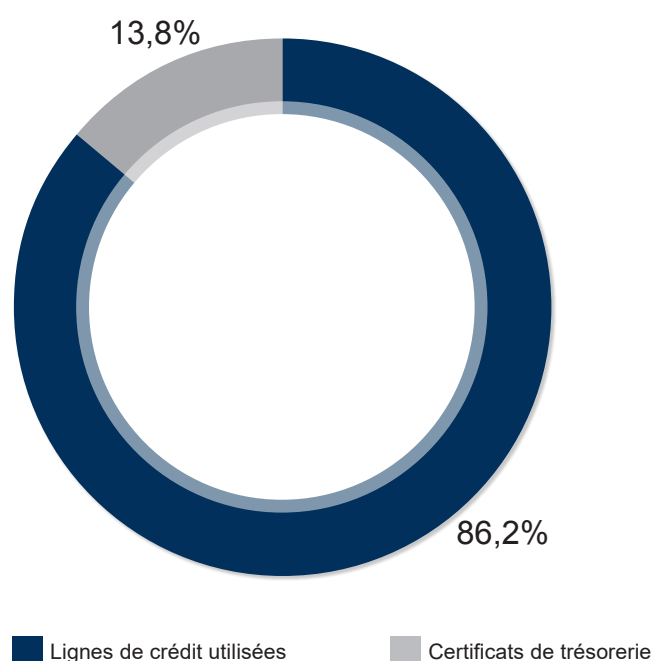
Au 30 juin 2021, Qrf a 116 MEUR de dettes financières, composées de :

- **Lignes de crédit bilatérales** tirées pour un montant de 100 MEUR. Les lignes de crédit bilatérales tirées sont conclues avec 7 institutions financières différentes avec des échéances bien réparties entre 2020 et 2026. L'échéance résiduelle moyenne pondérée est de 3,2 ans.
- **Commercial paper (certificats de trésorerie)** pour un montant de 16 MEUR. Le montant total de l'encours des bons du Trésor à court terme est couvert par les lignes de crédit à long terme disponibles (*lignes de back-up*).

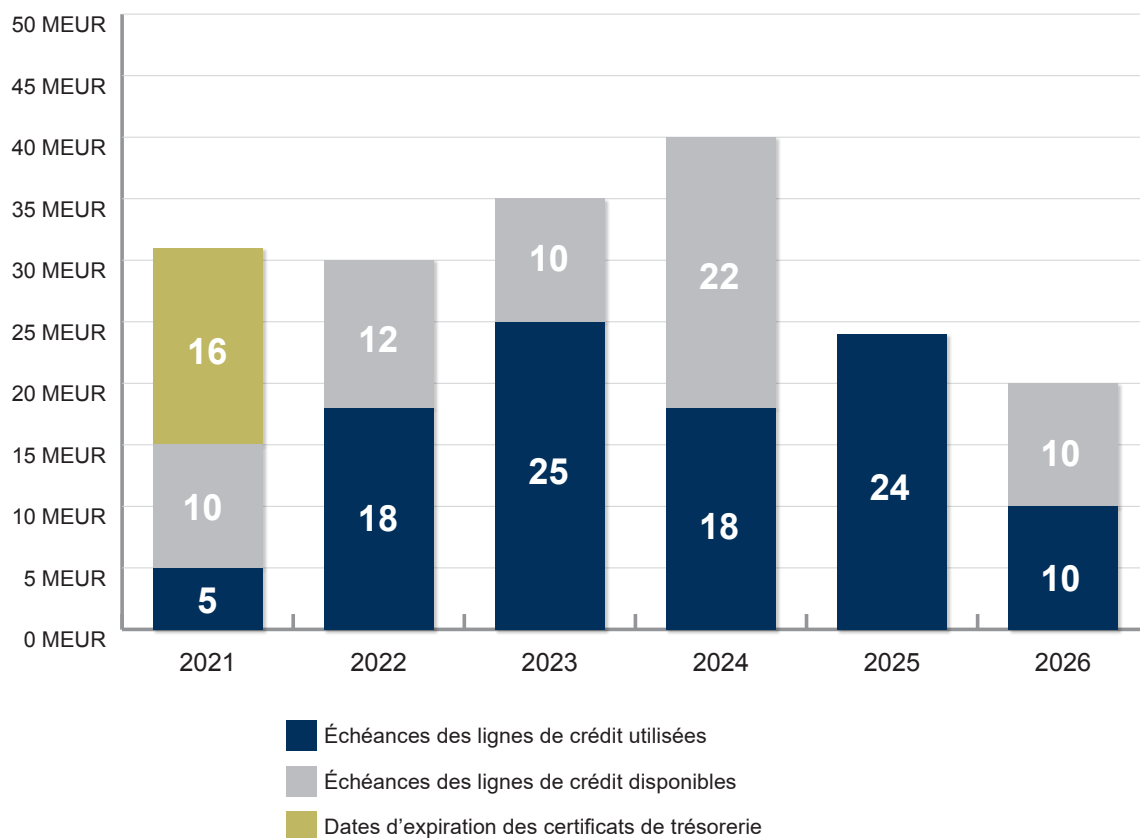
Qrf disposait de 164 MEUR de lignes de crédit au 30 juin 2021. La partie non utilisée des lignes de crédit disponibles s'élève à 64 MEUR, dont 10 MEUR sont destinés à couvrir le programme de papier commercial.

Le coût moyen de financement est de 1,81% au premier semestre 2021 (contre 1,85% en 2020).

**GRAPHIQUE 1** COMPOSITION DES DETTES FINANCIÈRES AU 30 JUIN 2021



**GRAPHIQUE 2** ÉCHÉANCES DES LIGNES DE CRÉDIT TIRÉES ET NON TIRÉES ET DES CERTIFICATS DE TRÉSORERIE AU 30 JUIN 2021 (EN MEUR)



## 2 Transactions et réalisations

|   |           |
|---|-----------|
| <b>2.1 ACQUISITIONS, CESSIONS ET AUTRES ACTIVITÉS</b> | <b>18</b> |
| 2.1.1 Acquisitions et cessions                        | 18        |
| 2.1.2 Réaménagements                                  | 18        |
| 2.1.3 Activités de location                           | 19        |
| <b>2.2 PERSPECTIVES 2021</b>                          | <b>20</b> |





Zwolle

Diezerstraat 60

Pays-Bas



# 2 Transactions et réalisations

## 2.1 ACQUISITIONS, CESSIONS ET AUTRES ACTIVITÉS

### 2.1.1 Acquisitions et cessions

Un bien immobilier structurellement vacant à Sint-Niklaas a été vendu pour 0,65 EUR (dernière valeur équitable 0,82 EUR). En outre, un accord de vente contraignant a été conclu en 2020 concernant un bien immobilier non stratégique à Ostende, A. Buylstraat 35 avec le locataire pour acquérir la propriété pour 0,80 MEUR. Le transfert de propriété aura lieu à la fin du mois d'août 2021.

Au cours du premier semestre, Qrf n'a réalisé aucune acquisition (voir *chapitre 5.7 Note 16 : Événements postérieurs à la date de clôture pour l'acquisition prévue de Veldstraat 88 à Gand*).

### 2.1.2 Réaménagements

Qrf a deux participations dans des sociétés mixtes pour le redéveloppement de projets à usage mixte dans les centres-villes à Anvers (Century Center) et à Louvain (Bondgenotenlaan). Pour les deux projets de développement, Qrf coopère avec un promoteur spécialisé et détient 30% des parts dans les coentreprises respectives pour une valeur de 24,95 MEUR.

Il convient de tenir compte du fait que le réaménagement des emplacements garantit que, pendant la période intermédiaire (de 2021 à l'achèvement), des revenus locatifs limités sont réalisés dans les coentreprises. Cela a un effet négatif sur le résultat EPRA à court terme, mais crée une valeur substantielle pour les actionnaires à moyen terme.

Qrf s'attend à un rendement annuel (IRR) sur les deux projets qui est plus élevé que le rendement locatif existant. Cependant, comme il s'agit de projets de développement dans des coentreprises, ce rendement annuel ne sera pas reflété dans les chiffres de l'EPRA pendant les années de développement, et le rendement sera réalisé lors de la vente des deux projets.

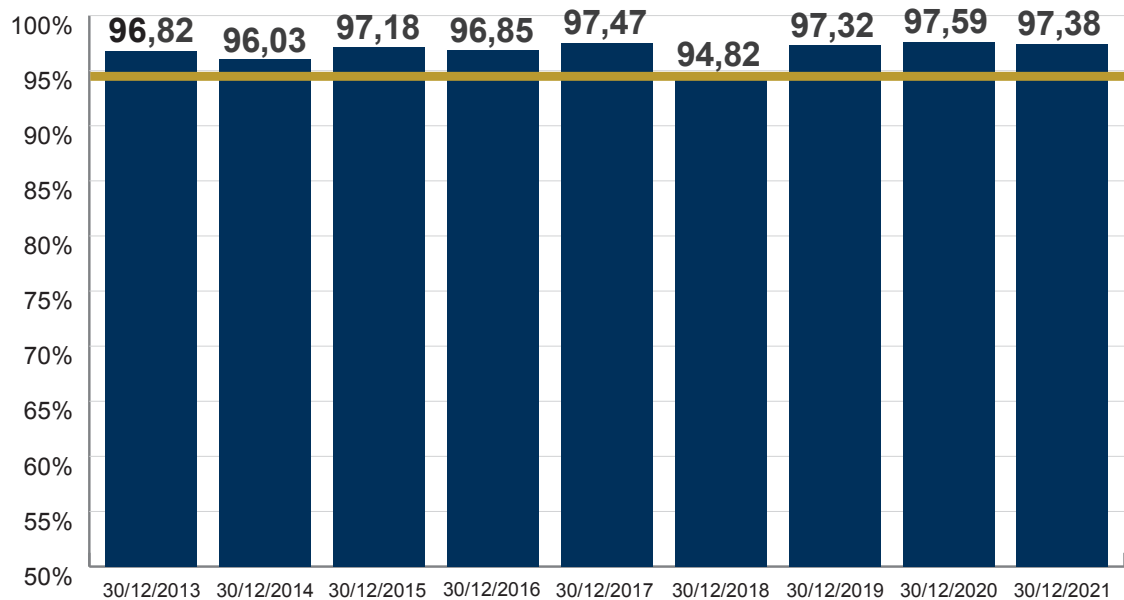
Les deux projets en sont aux dernières étapes de la procédure d'autorisation et ont une durée similaire, avec un achèvement prévu en 2023.

### 2.1.3 Activités de location

Au sein de son portefeuille de 36 sites loués à une centaine de locataires, Qrf a réussi à maintenir le taux d'occupation au premier semestre 2021. Au 30 juin 2021, le taux d'occupation du portefeuille était de 97,38%, (contre 97,59% au 31 décembre 2020).

Au cours des six premiers mois de l'année, 16 prolongations de bail ont été conclues pour un total de 2,4 MEUR de loyers contractuels (19,62% du total des loyers contractuels), ce qui représente une réduction de 11,38% par rapport à la période de trois ans précédente. Dans le cadre de ces renouvellements de loyer, des conditions à plus long terme ont été négociées pour certains locataires plus importants, de sorte que la durée moyenne de la sécurité locative est supérieure à trois ans pour ces contrats.

GRAPHIQUE 1 ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION



1 Taux d'occupation = (loyers contractuels annualisés) / (loyers contractuels annualisés augmentés de la valeur locative estimée des espaces vacants). Le taux d'occupation est calculé à partir de 2018 en excluant les deux projets de développement (Louvain et Century Center).

## **2.2 PERSPECTIVES 2021**

Sur la base du résultat obtenu au premier semestre et des renouvellements de baux déjà réalisés, Qrf confirme une prévision de dividende pour l'exercice 2021 de 0,80 EUR par action. Qrf proposera ce dividende sous la forme d'un dividende optionnel.



# 3 Qrf en bourse

|   |    |
|---|----|
| 3.1 L'ACTION QRF .....  | 23 |
| 3.2 ÉVOLUTION DU COURS DE L'ACTION ET<br>VOLUME NÉGOCIÉ ..... | 24 |
| 3.3 PARTICIPATION AU CAPITAL .....                            | 25 |
| 3.4 CALENDRIER FINANCIER POUR 2021 ET 2022 .....              | 25 |



# 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, qui est assurée 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 2021, le capital autorisé de Qrf était représenté par 7.346.676 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 détiennent d'actions de Qrf.

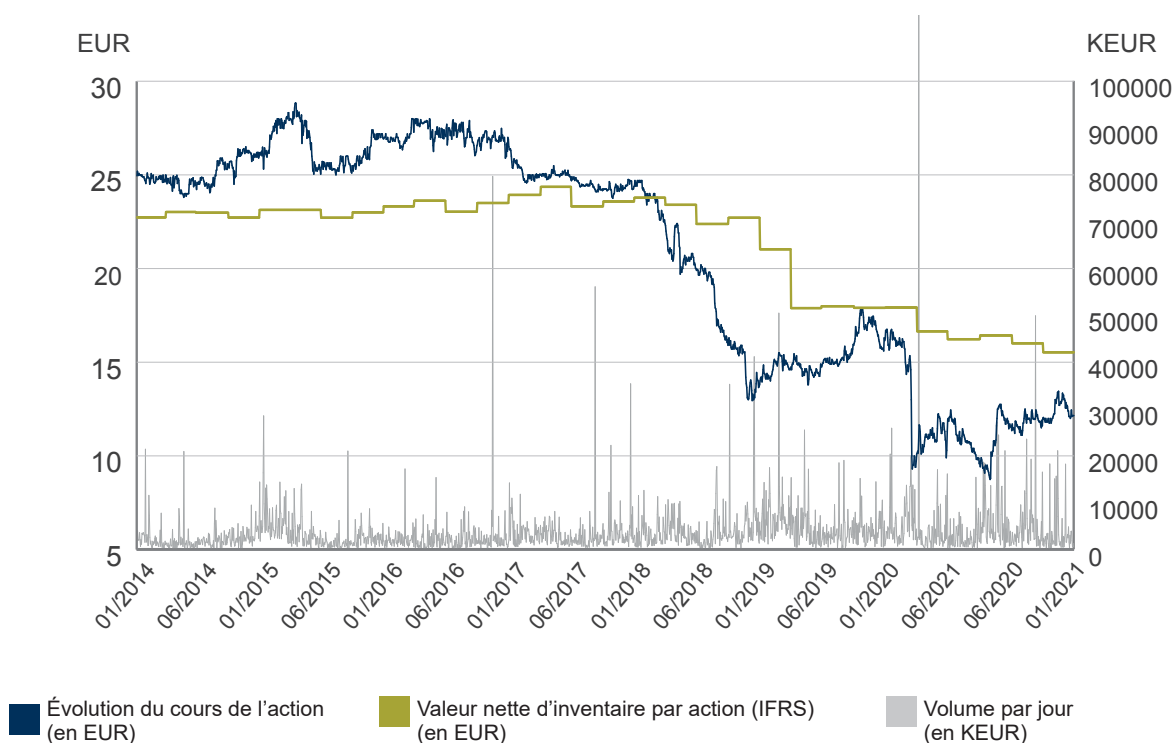


## 3.2 ÉVOLUTION DU COURS DE L'ACTION ET VOLUME NÉGOCIÉ

**TABLEAU 1** APERÇU DE L'ÉVOLUTION DES ACTIONS QRF

|  | 30/06/2021 | 30/06/2020 |
|--|------------|------------|
| Nombre d'actions en circulation à la fin de l'année financière | 7.346.676  | 7.153.322  |
| Actions nominatives  | 2.972.473  | 2.862.963  |
| Actions dématérialisées  | 4.374.203  | 4.290.359  |
| Capitalisation boursière à la fin de l'exercice (en EUR)       | 89.262.113 | 80.832.539 |
| Free float <sup>1</sup>  | 62,5%      | 62,8%      |
| Cours de l'action (en EUR)                                     |            |            |
| Top  | 13,80      | 16,85      |
| Le plus bas  | 11,00      | 9,22       |
| À la fin de la période   | 12,15      | 11,30      |
| Moyenne  | 12,07      | 12,94      |
| Volume (en nombre d'actions)                                   |            |            |
| Volume quotidien moyen   | 4.277      | 5.021      |

**GRAPHIQUE 1** ÉVOLUTION DU COURS DE L'ACTION QRF



<sup>1</sup> Free float = [(Nombre d'actions en fin d'année) - (nombre total d'actions détenues par des parties qui se sont fait connaître par une déclaration de transparence conformément à la loi du 2 mai 2007)] / [nombre d'actions en fin d'année].

### 3.3 PARTICIPATION AU CAPITAL

Au 30 juin 2021, Qrf avait 7.346.676 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 DE QRF AU 30 JUIN 2021

| ACTIONNAIRES         | ACTIONS          | POURCENTAGE   |
|----------------------|------------------|---------------|
| AXA SA               | 633.680          | 8,6%          |
| Famille Vanmoerkerke | 2.122.336        | 28,9%         |
| Free float           | 4.590.660        | 62,5%         |
| <b>TOTAL</b>         | <b>7.346.676</b> | <b>100,0%</b> |

### 3.4 CALENDRIER FINANCIER POUR 2021 ET 2022

**TABLEAU 3** CALENDRIER FINANCIER QRF

|   | DATE       |
|---|------------|
| Mise à jour de la publication 3 <sup>e</sup> trimestre 2021         | 29/10/2021 |
| Publication communiqué de presse résultats annuels 2021             | 25/02/2022 |
| Mise à jour de la publication 1 <sup>er</sup> trimestre 2022        | 29/04/2022 |
| Assemblée générale des actionnaires                                 | 17/05/2022 |
| Publication des résultats semestriels et du rapport semestriel 2022 | 29/07/2022 |
| Mise à jour de la publication 3 <sup>e</sup> trimestre 2022         | 28/07/2022 |

Pour les éventuelles modifications de l'ordre du jour, veuillez vous référer au « calendrier financier » sur le site <http://www.qrf.be>. Tout changement sera également annoncé par un communiqué de presse.



# 4 Rapport sur les biens

|  |           |
|--|-----------|
| <b>4.1 DISCUSSION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER<br/>CONSOLIDÉ AU 30 JUIN 2021 .....</b> | <b>28</b> |
| <b>4.2 CONCLUSIONS DE L'EXPERT IMMOBILIER .....</b>                                  | <b>32</b> |





Hasselt

Demerstraat 21-25

Belgique



# 4 Rapport sur les biens

## 4.1 DISCUSSION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER CONSOLIDÉ AU 30 JUIN 2021

Au 30 juin 2021, le portefeuille immobilier consolidé était composé de 36 sites pour une surface brute totale de 72.228 m² et une Juste Valeur de 201,65 MEUR. Le portefeuille génère 12,29 MEUR de loyers contractuels sur une base annuelle, dont 10,89 MEUR en Belgique et 1,41 MEUR aux Pays-Bas.

Exprimé en Juste Valeur, le 30 juin 2021, 89% du portefeuille était situé en Belgique et 11% aux Pays-Bas.

Le rendement locatif brut basé sur les loyers contractuels est de 6,09% au 30 juin 2021.

Le portefeuille est divisé en un portefeuille de Base et un portefeuille Non Central, en fonction de l'attractivité de la ville (démographie, tourisme, etc.), du positionnement dans la zone commerciale et de la qualité de la propriété pour les locataires.

**TABLEAU 1** RÉSUMÉ DU PORTEFEUILLE DE BASE ET NON CENTRAL

| PORTEFEUILLE | NOMBRE<br>DE SITES | FV 30/06/2021      | ERV 30/06/2021    | LOCATIONS<br>CONTRACTUELLES | RENDEMENT<br>LOCATIF BRUT<br>BASÉ SUR LOYERS<br>CONTRACTUELS |
|--------------|--------------------|--------------------|-------------------|-----------------------------|--|
| De Base      | 26                 | 179.220.000        | 8.802.333         | 10.861.847                  | 6,06%  |
| Non Central  | 10                 | 22.430.000         | 1.528.180         | 1.428.707                   | 6,37%  |
| <b>TOTAL</b> | <b>36</b>          | <b>201.650.000</b> | <b>10.330.513</b> | <b>12.290.554</b>           | <b>6,09%</b>   |



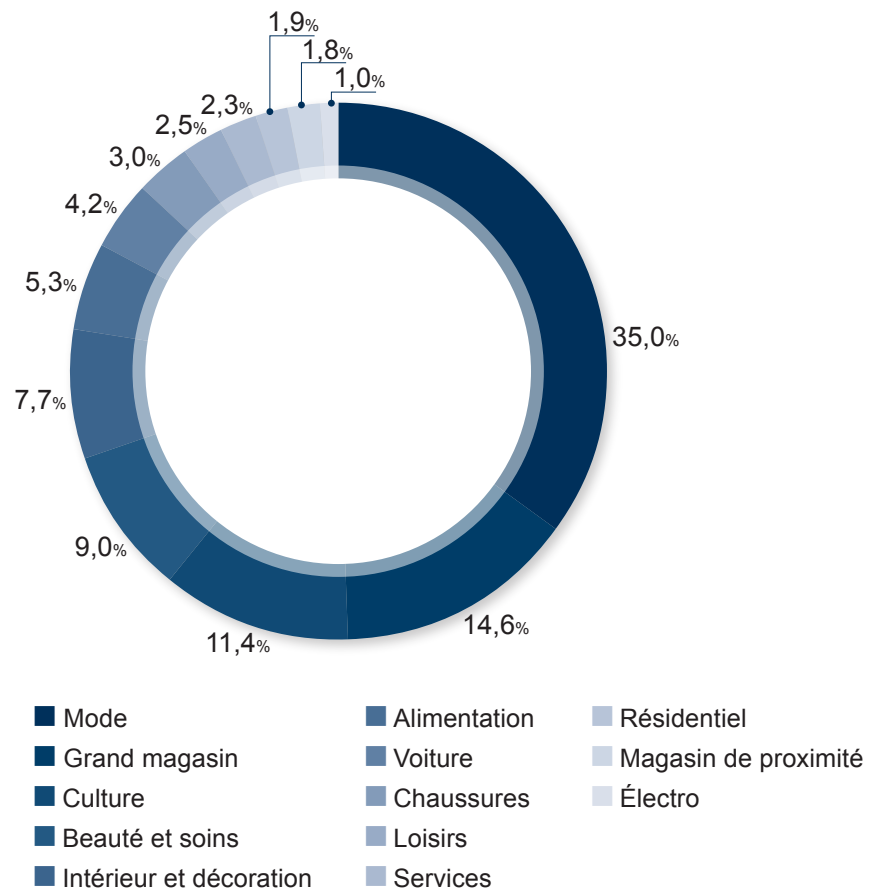
**TABLEAU 2** APERÇU DU PORTEFEUILLE DE BASE ET NON CENTRAL PAR SITE

| PORTEFEUILLE DE BASE                   | PORTEFEUILLE NON CENTRAL             |
|--|--------------------------------------|
| Alost - 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                                 | Ostende                              |
| Anvers - Wiegstraat 6                  | Audenarde - Nederstraat 43/45        |
| Bonnelles - Route du Condroz 42-44     | Saint-Trond - Luikerstraat 49-51     |
| Gand - Langemunt 61-63                 | Tongres - Maastrichterstraat 20a-20b |
| Hasselt - Demerstraat 21-25            | Uccle - Chaussée d'Alseberg 767      |
| Hasselt - Koning Albertstraat 48-50    |                                      |
| Huy - Shopping Mosan                   |                                      |
| Malines - Bruul 15                     |                                      |
| Ostende - Adolf Buylstraat 1A          |                                      |
| Ostende - Adolf Buylstraat 33          |                                      |
| Ostende - Adolf Buylstraat 35 (1)      |                                      |
| Ostende - Adolf Buylstraat 42          |                                      |
| Ostende - Adolf Buylstraat 44          |                                      |
| Ostende - Kapellestraat 65             |                                      |
| Wilrijk - Boomsesteenweg 894-898       |                                      |
| Den Bosch - Hinthamerstraat 41-45 (NL) |                                      |
| Enschede - Kalandersstraat 2-4 9 (NL)  |                                      |
| Maastricht - Grote Staat 58 (NL)       |                                      |
| Nijmegen - Broerstraat 49 (NL)         |                                      |
| Zwolle - Diezerstraat 60 (NL)          |                                      |

(1) Biens cédés après la date de clôture du bilan, le 30 juin 2021.

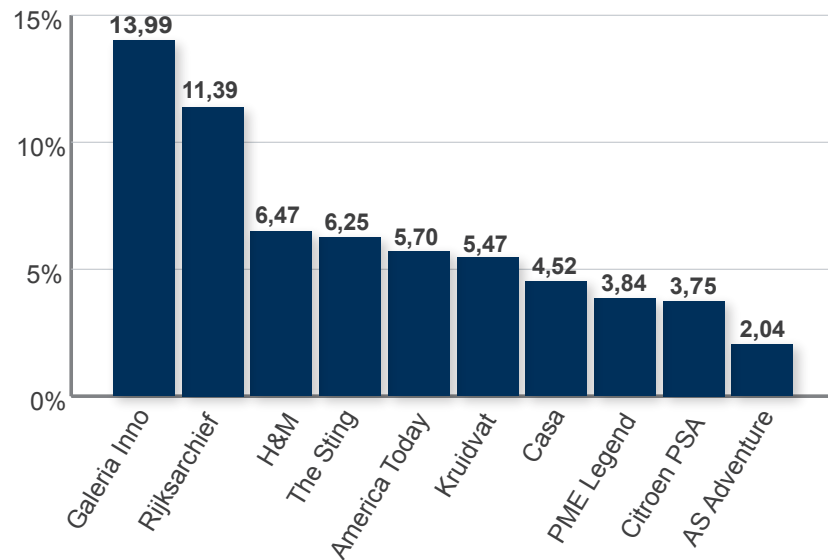
Comme le montre la figure ci-dessous, le secteur de la mode représente 35,03% du total des loyers contractuels sur une base annuelle. Ce secteur est suivi par les grands magasins avec 14,59% et la culture avec 11,39%.

**GRAPHIQUE 1** RÉPARTITION SECTORIELLE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 30 JUIN 2021 (EXPRIMÉE EN POURCENTAGE ANNUEL DES LOYERS CONTRACTUELS)



Le graphique ci-dessous montre les loyers contractuels annualisés ventilés par les principaux clients de Qrf.

**GRAPHIQUE 2** RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER PAR LOCATAIRE AU 30 JUIN 2021 (EXPRIMÉE EN POURCENTAGE ANNUEL DES LOYERS CONTRACTUELS)



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

Le portefeuille immobilier de Qrf est évalué par Cushman & Wakefield.

Nous avons l'honneur de vous soumettre notre estimation de la Juste Valeur du portefeuille immobilier de Qrf au 30 juin 2021.

Après une analyse minutieuse du marché et en tenant compte des hypothèses que nous avons formulées, nous pouvons annoncer ce qui suit :

Juste Valeur marchande (arrondie), nette des coûts de transaction :

| TOTAL           | Belgique        | Pays-Bas       |
|-----------------|-----------------|----------------|
| 201.650.000 EUR | 178.970.000 EUR | 22.680.000 EUR |

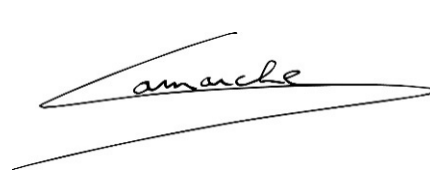
Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués,

Pour la partie du portefeuille immobilier située en Belgique

**Nils Goedeweck**  
Évaluateur  
Évaluation et conseil



**Gregory Lamarche MRICS**  
Associé  
Évaluation et conseil



Pour la partie du portefeuille immobilier située aux Pays-Bas

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



**Ronald H.J. van der Zalm MRICS RT**  
Associé  
Évaluation et conseil



# 5 Comptes consolidés condensés du premier semestre 2021

|   |    |
|---|----|
| 5.1 ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES<br>CONSOLIDÉS CONDENSÉS ..... | 35 |
| 5.2 RÉSULTAT PAR ACTION - PART DU GROUPE .....                    | 36 |
| 5.3 BILAN CONSOLIDÉ CONDENSÉ .....                                | 37 |
| 5.4 TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS .....               | 38 |
| 5.5 ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS<br>DES FONDS PROPRES .....      | 39 |
| 5.6 DÉTAIL DES RÉSERVES CONSOLIDÉES .....                         | 40 |
| 5.7 NOTES .....   | 41 |
| 5.8 RAPPORT DU COMMISSAIRE .....                                  | 54 |





Ostende  
Adolf Buylstraat  
Belgique



# 5 Comptes consolidés condensés du premier semestre 2021

## 5.1 ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS CONDENSÉS

### A. COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

CHIFFRES EN MILLIERS EUR

|   | Note     | 30/06/2021    | 30/06/2020    |
|---|----------|---------------|---------------|
| (+) I. Revenus locatifs   |          | 5.547         | 6.629         |
| (+) II. Reprises de loyers cédés et escomptés   |          | 0             | 0             |
| (+/-) III. Charges relatives à la location  |          | -88           | -869          |
| <b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>   |          | <b>5.458</b>  | <b>5.760</b>  |
| (+) IV. Récupération de charges immobilières  |          | 0             | 0             |
| V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués                    |          | 184           | 151           |
| (-) VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail |          | 0             | 0             |
| (-) VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués                                 |          | -263          | -227          |
| (+/-) VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location   |          | 0             | 0             |
| <b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>  | <b>3</b> | <b>5.378</b>  | <b>5.685</b>  |
| (-) IX. Frais techniques  |          | -112          | -61           |
| (-) X. Frais commerciaux  |          | -48           | -62           |
| (-) XI. Charges et taxes sur immeubles non loués  |          | -20           | -6            |
| (-) XII. Frais de gestion immobilière   |          | -84           | -127          |
| (-) XIII. Autres charges immobilières   |          | 0             | 0             |
| <b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>   |          | <b>-264</b>   | <b>-256</b>   |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>  |          | <b>5.114</b>  | <b>5.429</b>  |
| (-) XIV. Frais généraux de la société   |          | -844          | -804          |
| (+/-) XV. Autres revenus et charges d'exploitation  |          | 77            | 7             |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>  |          | <b>4.347</b>  | <b>4.632</b>  |
| (+/-) XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement  |          | -183          | 46            |
| (+/-) XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers   |          | 0             | 0             |
| (+/-) XVIII. Variations de la Juste Valeur des immeubles de placement   |          | -6.321        | -6.790        |
| (+/-) XIX. Autre résultat sur portefeuille  |          | 0             | 0             |
| <b>RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>  | <b>4</b> | <b>-6.504</b> | <b>-6.744</b> |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>  |          | <b>-2.157</b> | <b>-2.112</b> |
| (+) XX. Revenus financiers  |          | 6             | 5             |
| (-) XXI. Charges d'intérêts nettes  |          | -1.038        | -1.079        |
| (-) XXII. Autres charges financières  |          | -39           | -155          |
| (+/-) XXIII. Variations de la Juste Valeur d'actifs et de passifs financiers  |          | 344           | 192           |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER</b>   | <b>5</b> | <b>-727</b>   | <b>-1.036</b> |
| (+/-) XXIV. Quote-part dans le résultat des participations associées et des joint-ventures                                    |          | 0             | 0             |

|   |  |               |               |
|---|--|---------------|---------------|
| <b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>                                    |  | <b>-2.883</b> | <b>-3.148</b> |
| (+/-) XXV. Impôt sur les sociétés                               |  | 358           | 0             |
| (+/-) XXVI. Exit tax  |  | 0             | 0             |
| <b>IMPÔTS</b>   |  | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| <b>RÉSULTAT NET</b>   |  | <b>-2.526</b> | <b>-3.148</b> |
| Attribuable à :   |  |               |               |
| Parts du groupe   |  | -2.526        | -3.142        |
| Intérêts minoritaires   |  | 0             | -6            |
| Note:   |  |               |               |
| <b>RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)</b>                            |  | <b>-2.526</b> | <b>-3.142</b> |
| Résultat sur le portefeuille                                    |  | 6.504         | 6.744         |
| Variations de la Juste Valeur d'actifs et de passifs financiers |  | -344          | -192          |
| Impôts différés en relation avec les modifications EPRA         |  | -400          |               |
| <b>RÉSULTAT EPRA*</b>   |  | <b>3.234</b>  | <b>3.409</b>  |

\*Le résultat EPRA est le résultat net (part du groupe) à l'exclusion du résultat sur portefeuille, des variations de la Juste Valeur des couvertures d'intérêt non effectives et des Impôts différés en relation avec les modifications EPRA.

## 5.2 RÉSULTAT PAR ACTION - PART DU GROUPE

| CHIFFRES EN MILLIERS EUR   | Note | 30/06/2021   | 30/06/2020   |
|--|------|--------------|--------------|
| Nombre d'actions ordinaires en circulation à la fin de la période  |      | 7.346.676    | 7.153.322    |
| Nombre moyen pondéré d'actions durant la période                   |      | 7.173.619    | 7.153.322    |
| <b>RÉSULTAT NET PAR ACTION ORDINAIRE - PART DU GROUPE (en EUR)</b> |      | <b>-0,35</b> | <b>-0,44</b> |
| <b>RÉSULTAT DILUÉ NET PAR ACTION - PART DU GROUPE (en EUR)</b>     |      | <b>-0,35</b> | <b>-0,44</b> |



### 5.3 BILAN CONSOLIDÉ CONDENSÉ

| CHIFFRES EN MILLIERS EUR  | Note | 30/06/2021     | 31/12/2020     |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>ACTIFS</b>   |      |                |                |
| <b>I. ACTIFS NON COURANTS</b>   |      | <b>228.018</b> | <b>234.721</b> |
| A Goodwill  |      | 0              | 0              |
| B Immobilisations incorporelles   |      | 89             | 9              |
| C Immeubles de placement  | 6    | 201.650        | 208.430        |
| D Autres immobilisations corporelles  |      | 22             | 25             |
| E Actifs financiers non courants  |      | 26.257         | 26.257         |
| 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 Participations dans des entreprises associées et des coentreprises - méthode de mise en équivalence |      | 0              | 0              |
| <b>II. ACTIFS COURANTS</b>  |      | <b>5.341</b>   | <b>4.824</b>   |
| A Actifs détenus en vue de la vente   | 7    | 0              | 0              |
| B Actifs financiers courants  |      | 0              | 0              |
| C Créances de location-financement  |      | 0              | 0              |
| D Créances commerciales   |      | 1.816          | 1.310          |
| E Créances fiscales et autres actifs courants   |      | 1.675          | 1.606          |
| F Trésorerie et équivalents de trésorerie   |      | 1.650          | 1.727          |
| G Comptes de régularisation de l'actif  |      | 200            | 181            |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>   |      | <b>233.359</b> | <b>239.545</b> |
| CHIFFRES EN MILLIERS EUR  | Note | 30/06/2021     | 31/12/2020     |
| <b>PASSIFS</b>  |      |                |                |
| <b>FONDS PROPRES</b>  |      | <b>111.471</b> | <b>117.507</b> |
| <b>I. Fonds propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>                              |      | <b>111.471</b> | <b>117.507</b> |
| A Capital   | 8    | 6.954          | 6.823          |
| a. Capital souscrit   |      | 7.347          | 7.153          |
| b. Frais d'augmentation de capital  |      | -393           | -331           |
| B Primes d'émission   |      | 151.948        | 149.867        |
| C Réserves  |      | -44.905        | -33.869        |
| D Résultat net de l'exercice  |      | -2.525         | -5.314         |
| II. Intérêts minoritaires   |      | 0              | 0              |
| <b>PASSIFS</b>  |      | <b>121.888</b> | <b>122.039</b> |
| <b>I. Passifs non courants</b>  |      | <b>79.382</b>  | <b>107.986</b> |
| A Provisions  |      | 0              | 0              |
| B Dettes financières non courantes  | 9    | 76.902         | 104.952        |
| a. Établissements de crédit   |      | 76.902         | 104.952        |
| b. Leasing financier  |      | 0              | 0              |
| c. Autre  |      | 0              | 0              |
| C Autres passifs financiers non courants  |      | 1.360          | 1.767          |
| D Dettes commerciales et autres dettes non courantes  |      | 0              | 0              |
| E Autres passifs non courants   |      | 0              | 108            |
| F Passifs d'impôts différés   |      | 1.120          | 1.160          |
| a. Exit tax   |      | 1.120          | 1.160          |
| b. Autres   |      | 0              | 0              |
| <b>II. Passifs courants</b>   |      | <b>42.505</b>  | <b>14.052</b>  |
| A Provisions  |      | 0              | 0              |
| B Dettes financières courantes  |      | 39.000         | 10.548         |
| a. Établissements de crédit   |      | 0              | 0              |
| b. Leasing financier  |      | 0              | 0              |
| c. Autre  |      | 0              | 0              |
| C Autres passifs financiers courants  |      | 0              | 0              |
| D Dettes commerciales et autres dettes courantes  |      | 722            | 615            |
| a. Exit tax   |      | 0              | 0              |
| b. Autres   |      | 722            | 615            |
| E Autres passifs courants   |      | 661            | 661            |
| F Comptes de régularisation   |      | 2.122          | 2.228          |
| <b>TOTAL DES FONDS PROPRES ET DU PASSIF</b>   |      | <b>233.359</b> | <b>239.545</b> |

## 5.4 TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

| CHIFFRES EN MILLIERS EUR   | Note | 30/06/2021    | 30/06/2020     |
|--|------|---------------|----------------|
| <b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE, DÉBUT DE PÉRIODE</b>                         |      | <b>1.727</b>  | <b>2.483</b>   |
| <b>1. Flux de trésorerie issus de l'exploitation</b>                                     |      | <b>2.822</b>  | <b>2.731</b>   |
| Résultat net   |      | -2.525        | -3.142         |
| Intérêts et frais bancaires non payés  |      | 283           | 270            |
| <b>Adaptation du résultat pour des transactions de nature non cash-flow</b>              |      | <b>6.786</b>  | <b>6.791</b>   |
| - Amortissements sur frais de financement capitalisés                                    |      | 0             | 9              |
| - Amortissements sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles |      | -2            | 7              |
| - Résultat sur la vente d'immeubles de placement   | 4    | 170           | -46            |
| - Augmentation/diminution des factures à recevoir (+/-)                                  |      | 132           | 141            |
| - Variation de la Juste Valeur des investissements immobiliers et des projets            | 4    | 6.321         | 6.790          |
| - Variations de la Juste Valeur d'actifs et de passifs financiers                        |      | 165           | -110           |
| <b>Variation des besoins en fonds de roulement :</b>                                     |      | <b>-1.722</b> | <b>-1.188</b>  |
| Mouvement de l'actif :   |      | -594          | -1.313         |
| - Créances commerciales  |      | -506          | -1.928         |
| - Créances fiscales et autres actifs courants  |      | -69           | 594            |
| - Comptes de régularisation  |      | -18           | 21             |
| Mouvement des passifs :  |      | -1.129        | 125            |
| - Autres passifs financiers courants   |      | -40           | -5             |
| - Dettes commerciales et autres dettes courantes   |      | 107           | -391           |
| - Autres dettes courantes (inclus les dettes fiscales)                                   |      | -679          | 1              |
| - Comptes de régularisation  |      | -517          | 520            |
| <b>2. Flux de trésorerie des investissements</b>   |      | <b>211</b>    | <b>15.673</b>  |
| Achats d'immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles             |      | -78           | -14            |
| Investissements dans les immeubles de placement existants                                |      | -361          | -400           |
| Produits sur la vente d'immeubles de placement   | 4    | 650           | 16.087         |
| <b>3. Flux de trésorerie financiers</b>  |      | <b>-3.110</b> | <b>-18.223</b> |
| Remboursement d'emprunts   |      | 0             | -12.500        |
| Nouveaux emprunts  | 9    | 402           | 0              |
| Frais d'augmentation de capital  |      | -62           | 0              |
| Païement des dividendes  |      | -3.449        | -5.723         |
| Païement des frais de transaction  |      | 0             | 0              |
| <b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE, FIN DE PÉRIODE</b>                           |      | <b>1.650</b>  | <b>2.664</b>   |

## 5.5 ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES FONDS PROPRES

| CHIFFRES EN MILLIERS EUR  | Capital      | Frais d'augmentation de capital | Primes d'émission | Réserves       | Résultat net de l'exercice comptable | Intérêts minoritaires | Fonds propres  |
|---|--------------|---------------------------------|-------------------|----------------|--------------------------------------|-----------------------|----------------|
| <b>BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2020</b>  | <b>7.153</b> | <b>-331</b>                     | <b>149.867</b>    | <b>-33.870</b> | <b>-5.314</b>                        | <b>0</b>              | <b>117.506</b> |
| Affectation résultat 2020   | 194          |                                 | 2.081             | -11.036        | 5.314                                |                       | -3.448         |
| Transfert résultat portefeuille aux réserves  |              |                                 |                   | -12.964        | 12.964                               |                       | -              |
| Transfert résultat d'exploitation aux réserves  |              |                                 |                   | 1.586          | -1.586                               |                       | -              |
| Transfert variations de la Juste Valeur des instruments financiers  |              |                                 |                   | 342            | -342                                 |                       | -              |
| Dividende exercice 2020   | 194          |                                 | 2.081             |                | -5.723                               |                       | -3.448         |
| Résultat net 2021   |              |                                 |                   |                | -2.525                               |                       | -2.525         |
| Autres éléments du résultat global  | -            | -                               | -                 | -              | -                                    | -                     | -              |
| Impact sur la Juste Valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement |              |                                 |                   |                |                                      |                       | -              |
| Variations de la Juste Valeur des immeubles   |              |                                 |                   |                |                                      |                       | -              |
| Réserve pour l'impact de la Juste Valeur des instruments financiers   |              |                                 |                   |                |                                      |                       |                |
| Coût de l'augmentation de capital par dividende optionnel CP 7  | -62          | -62                             |                   |                |                                      |                       | -62            |
| <b>BILAN AU 30 JUIN 2021</b>  | <b>7.347</b> | <b>-391</b>                     | <b>151.948</b>    | <b>-44.905</b> | <b>-2.525</b>                        | <b>0</b>              | <b>111.471</b> |

## 5.6 DÉTAIL DES RÉSERVES CONSOLIDÉES

| CHIFFRES EN MILLIERS EUR   | 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'aliénation 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 pour le solde des variations de Juste Valeur des instruments de couverture autorisés non soumis à une comptabilité de couverture comme défini dans IFRS | Réserve disponible : réserve pour pertes prévisibles | Autres réserves | Résultat reporté des exercices antérieurs | Total des réserves |
|--|----------------|--|--|---|---|--|-----------------|---|--------------------|
| <b>BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2020</b>                                   | -              | <b>-27.543</b>   | <b>-7.182</b>  | -   | <b>-1.443</b>   | <b>14</b>  | -               | <b>2.285</b>                              | <b>-33.870</b>     |
| Affectation du résultat net 2020                                   | 0              | -14.648  | 1.684  |   | 342   | 0  | 0               | 1.586                                     | -11.036            |
| Transfert résultat portefeuille aux réserves                       |                | -14.648  | 1.684  |   |   |  |                 |   | -12.694            |
| Transfert résultat d'exploitation aux réserves                     |                |  |  |   |   |  |                 | 1.586                                     | 1.586              |
| Transfert variations de la Juste Valeur des instruments financiers |                |  |  |   | 342   |  |                 |   | 342                |
| Autres éléments du résultat global                                 | 0              | 0  | 0  | 0   | 0   | 0  | 0               | 0   | 0                  |
| Variations de la Juste Valeur des immeubles                        |                |  |  |   |   |  |                 |   | 0                  |
| Variations de la Juste Valeur d'actifs et de passifs financiers    |                |  |  |   |   |  |                 |   | 0                  |
| <b>BILAN AU 30 JUIN 2021</b>                                       | -              | <b>-42.191</b>   | <b>-5.498</b>  | -   | <b>-1.101</b>   | <b>14</b>  | -               | <b>3.871</b>                              | <b>-44.905</b>     |

## 5.7 NOTES

|  |    |
|--|----|
| NOTE 1. RÈGLES COMPTABLES DE BASE .....  | 42 |
| NOTE 2. INFORMATIONS SECTORIELLES .....  | 42 |
| NOTE 3. RÉSULTAT IMMOBILIER .....  | 44 |
| NOTE 4. RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE .....   | 45 |
| NOTE 5. RÉSULTAT FINANCIER .....   | 46 |
| NOTE 6. IMMEUBLES DE PLACEMENT .....   | 46 |
| NOTE 7. CAPITAL .....  | 47 |
| NOTE 8. DETTES FINANCIÈRES .....   | 48 |
| NOTE 9. ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS .....   | 49 |
| NOTE 10. RATIO D'ENDETTEMENT .....   | 50 |
| NOTE 11. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION .....  | 52 |
| NOTE 12. DROITS ET OBLIGATIONS HORS BILAN .....  | 52 |
| NOTE 13. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES AU NIVEAU DU<br>COMPTE DE RÉSULTATS ..... | 53 |
| NOTE 14. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DU BILAN .....                            | 53 |



## NOTE 1. RÈGLES COMPTABLES DE BASE

### N 1.1 GÉNÉRALITÉS

Les rapports financiers de Qrf sont préparés conformément aux normes IFRS telles qu'approuvées par l'Union Européenne et conformément aux dispositions de la loi SIR.

Ces informations financières intermédiaires pour la période se terminant le 30 juin 2021 ont été préparées conformément à la norme IAS 34, « Information financière intermédiaire ». Ce rapport financier intermédiaire doit être lu conjointement avec les états financiers de l'exercice clos le 31 décembre 2020. Qrf n'a pas intégré de nouvelles normes ou interprétations IFRS dans ses méthodes comptables au cours du premier semestre 2021 et les méthodes comptables appliquées pour la préparation des états financiers intermédiaires sont identiques à celles appliquées pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Aucun rapport financier semestriel statutaire n'est établi au 30 juin. Les états financiers statutaires ne sont préparés qu'en fin d'année.

## NOTE 2. INFORMATIONS SECTORIELLES

|  | 30/06/2021 |          |                        |        |
|--|------------|----------|------------------------|--------|
| CHIFFRES EN MILLIERS EUR                                       | BELGIQUE   | PAYS-BAS | Montants non attribués | TOTAL  |
| <b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>                                    | 4.854      | 605      | 0                      | 5.458  |
| <b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>                                     | 4.836      | 542      | 0                      | 5.378  |
| <b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>                                    | -233       | -31      | 0                      | -264   |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>                   | 4.603      | 511      | 0                      | 5.114  |
| (-) Frais généraux de la société                               | -47        | -8       | -789                   | -844   |
| (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation                 | 0          | 0        | 77                     | 77     |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE</b>  | 4.556      | 503      | -712                   | 4.347  |
| (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement              | -183       | 0        | 0                      | -183   |
| (+/-) Variations de la Juste Valeur des immeubles de placement | -4.576     | -1.745   | 0                      | -6.321 |
| (+/-) Autre résultat du portefeuille                           | 0          | 0        | 0                      | 0      |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>                                 | -203       | -1.242   | -712                   | -2.157 |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER</b>                                      | 0          | 0        | -727                   | -727   |
| <b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>                                   | -203       | -1.242   | -1.439                 | -2.883 |
| <b>IMPÔTS</b>  | 0          | 0        | 358                    | 358    |
| <b>RÉSULTAT NET</b>  | -203       | -1.242   | -1.081                 | -2.525 |
| <b>INTÉRÊTS MINORITAIRES</b>                                   | 0          | 0        | 0                      | 0      |

| 30/06/2021   |                |               |                        |                |
|--|----------------|---------------|------------------------|----------------|
| CHIFFRES EN MILLIERS EUR                                       | BELGIQUE       | PAYS-BAS      | Montants non attribués | TOTAL          |
| <b>RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE</b>                           | <b>-203</b>    | <b>-1.242</b> | <b>-1.081</b>          | <b>-2.525</b>  |
| <b>ACTIF</b>   |                |               |                        |                |
| Immeubles de placement   | 178.970        | 22.680        | 0                      | 201.650        |
| Autres actifs  | 0              | 0             | 31.710                 | 31.710         |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>  | <b>178.970</b> | <b>22.680</b> | <b>31.710</b>          | <b>233.359</b> |
| <b>PASSIF</b>  |                |               |                        |                |
| <b>FONDS PROPRES</b>   | <b>0</b>       | <b>0</b>      | <b>111.471</b>         | <b>111.471</b> |
| Fonds propres groupe   | 0              | 0             | 111.471                | 111.471        |
| Intérêts minoritaires  | 0              | 0             | 0                      | 0              |
| <b>PASSIF</b>  | <b>0</b>       | <b>0</b>      | <b>121.888</b>         | <b>121.888</b> |
| <b>TOTAL DES FONDS PROPRES ET DES PASSIFS</b>                  | <b>0</b>       | <b>0</b>      | <b>233.359</b>         | <b>233.359</b> |
| 30/06/2020   |                |               |                        |                |
| CHIFFRES EN MILLIERS 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 revenus et charges d'exploitation                 | 0              | 0             | 7                      | 7              |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE</b>  | <b>5.012</b>   | <b>384</b>    | <b>-764</b>            | <b>4.632</b>   |
| (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement              | 46             | 0             | 0                      | 46             |
| (+/-) Variations de la Juste Valeur des immeubles de placement | -5.680         | -1.110        | 0                      | -6.790         |
| (+/-) Autre résultat du 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>-3.142</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>-616</b>    | <b>-726</b>   | <b>-1.800</b>          | <b>-3.142</b>  |

|   | 30/06/2020     |               |                        |                |
|---|----------------|---------------|------------------------|----------------|
| CHIFFRES EN MILLIERS EUR                      | BELGIQUE       | PAYS-BAS      | Montants non attribués | TOTAL          |
| <b>ACTIF</b>                                  |                |               |                        |                |
| Immeubles de placement                        | 167.571        | 25.730        | 0                      | 193.301        |
| Autres actifs                                 | 0              | 0             | 42.254                 | 42.254         |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>                       | <b>167.571</b> | <b>25.730</b> | <b>42.254</b>          | <b>235.555</b> |
| <b>PASSIF</b>                                 |                |               |                        |                |
| <b>FONDS PROPRES</b>                          | <b>0</b>       | <b>0</b>      | <b>119.366</b>         | <b>119.366</b> |
| Fonds propres groupe                          | 0              | 0             | 119.085                | 119.085        |
| Intérêts minoritaires                         | 0              | 0             | 281                    | 281            |
| <b>PASSIF</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> |

Le Conseil d'Administration est l'organe de décision et l'organe qui mesure les performances des différents segments. Le Conseil d'Administration examine les résultats au niveau géographique.

### NOTE 3. RÉSULTAT IMMOBILIER

| CHIFFRES EN MILLIERS EUR  | 30/06/2021   | 30/06/2020   |
|---|--------------|--------------|
| (+) I. Revenus locatifs   | 5.547        | 6.629        |
| - Location existant   | 5.547        | 6.629        |
| - Revenus garantis  | 0            | 0            |
| (+) II. Reprises de loyers cédés et escomptés   | 0            | 0            |
| (+/-) III. Frais liés à la location   | -89          | -869         |
| - Réductions de valeur sur créances commerciales  | -160         | -875         |
| - Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales  | 71           | 5            |
| <b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>   | <b>5.458</b> | <b>5.760</b> |
| (+) IV. Récupération de charges immobilières  | 0            | 0            |
| (+) V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués                | 184          | 151          |
| - Répercussion des charges locatives exposées par le propriétaire   | 199          | 24           |
| - Répercussion des précomptes et impôts sur les immeubles loués   | -15          | 127          |
| (-) VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail | 0            | 0            |
| (-) VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués                                 | -263         | -227         |
| - Charges locatives exposées par le propriétaire  | -199         | -81          |
| - Précomptes et taxes sur les immeubles loués   | -64          | -145         |
| (+/-) VIII. Autres recettes et dépenses relatifs à la location  | 0            | 0            |
| <b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>  | <b>5.379</b> | <b>5.685</b> |

La valeur actuelle des revenus locatifs futurs jusqu'à la première date d'expiration des baux a les périodes de recouvrement suivantes :

| CHIFFRES EN MILLIERS EUR   | 30/06/2021    | 30/06/2020    |
|--|---------------|---------------|
| <b>APERÇU DU REVENU LOCATIF CONTRACTUEL JUSQU'À LA PREMIÈRE DATE DE PÉREMPTION</b> |               |               |
| Moins d'un an  | 12.030        | 11.251        |
| Entre un an et cinq ans  | 10.640        | 11.767        |
| Plus que cinq ans  | 21.193        | 2.706         |
| <b>TOTAL</b>   | <b>43.863</b> | <b>25.724</b> |

En Belgique, la plupart des baux Qrf sont des baux commerciaux d'une durée de 9 ans, en principe résiliables par le locataire à la fin de la troisième et de la sixième année moyennant un préavis de 6 mois avant la date d'expiration.

Aux Pays-Bas, la plupart des baux Qrf sont des baux commerciaux d'une durée de 5 ans, qui peuvent prévoir contractuellement une option de renouvellement de la part du locataire pour une période de 5 ou 10 ans, avec une option de résiliation de la part du locataire à la fin de la première période, ainsi qu'à la fin de chaque période ultérieure.

Afin de garantir le respect des obligations imposées au locataire par la convention, le locataire, tant en Belgique qu'aux Pays-Bas, doit en principe fournir une garantie locative, généralement sous la forme d'une garantie bancaire représentant trois à six mois de loyer.

Les loyers sont généralement payés mensuellement (parfois trimestriellement) à l'avance et sont généralement indexés à la date d'échéance. Les impôts et taxes (y compris l'impôt foncier) et les frais communs sont en principe à la charge du locataire.

Au début de la convention, un inventaire des locaux est établi entre les parties par un expert indépendant. A la fin du contrat, le locataire doit rendre les lieux loués dans l'état décrit dans l'inventaire d'entrée, sous réserve de l'usure normale. Le locataire ne peut pas transférer le contrat de bail ni sous-louer les locaux en totalité ou en partie sans le consentement écrit préalable du bailleur. Le locataire est obligé d'enregistrer l'accord à ses frais.

#### NOTE 4. RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE

| CHIFFRES EN MILLIERS EUR   | 30/06/2021    | 30/06/2020    |
|--|---------------|---------------|
| <b>(+/-) XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement</b>                | <b>-183</b>   | <b>46</b>     |
| - Ventes nettes de biens immeubles (prix de vente - frais de transaction)    | 637           | 21.397        |
| - Valeur comptable des biens immeubles vendus                                | -820          | -21.351       |
| <b>(+/-) XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers</b>         | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| <b>(+/-) XVIII. Variations de la Juste Valeur des immeubles de placement</b> | <b>-6.321</b> | <b>-6.790</b> |
| - Variations positives de la Juste Valeur des immeubles de placement         | 960           | 900           |
| - Variations négatives de la Juste Valeur des immeubles de placement         | -7.281        | -7.690        |
| <b>(+/-) XIX. Autre résultat du portefeuille</b>                             | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| <b>RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE</b>  | <b>-6.504</b> | <b>-6.744</b> |

## NOTE 5. RÉSULTAT FINANCIER

| CHIFFRES EN MILLIERS EUR  | 30/06/2021    | 30/06/2020    |
|---|---------------|---------------|
| (+) <b>XX. Revenus financiers</b>   | <b>6</b>      | <b>5</b>      |
| - Plus-value nette réalisée sur les actions en sociétés immobilières                                  | 0             | 5             |
| - Autres  | 6             | 0             |
| (-) <b>XXI. Charges d'intérêt nettes</b>  | <b>-1.038</b> | <b>-1.079</b> |
| - Intérêts nominaux sur emprunts  | -740          | -748          |
| - Charges résultant d'instruments de couverture autorisés   | -298          | -331          |
| - Autres charges d'intérêts   | 0             | 0             |
| (-) <b>XXII. Autres charges financières</b>   | <b>-39</b>    | <b>-155</b>   |
| - Frais bancaires et autres commissions   | -43           | -155          |
| - Intérêts de retard  | -1            | 0             |
| - Différences de paiement   | 5             | 0             |
| (+/-) <b>XXIII. Variations de la Juste Valeur d'actifs et passifs financiers</b>                      | <b>334</b>    | <b>192</b>    |
| - Instruments de couverture autorisés soumis à une comptabilité de couverture comme définie dans IFRS | -5            | 0             |
| - Autres  | 339           | 192           |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER</b>   | <b>-737</b>   | <b>-1.036</b> |

Qrf est exposé à d'éventuelles augmentations de ses coûts financiers qui pourraient être causées par une hausse des taux d'intérêt. Afin de limiter ce risque, Qrf a partiellement converti les taux d'intérêt variables en taux d'intérêt fixes au moyen de *Interest Rate Swaps*. L'échéance de ces instruments financiers est alignée sur l'échéance des prêts de Qrf. Si les taux d'intérêt baissent fortement à long terme, la valeur de marché de ces *Interest Rate Swaps* peut devenir fortement négative.

Les dérivés actuellement utilisés par Qrf ne sont plus qualifiés 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 dans le résultat.

Le coût du financement pour le premier semestre 2021 est de 1,81%, y compris les marges de crédit et le coût des instruments de couverture. Au 30 juin 2021, 89,66% des dettes tirées avaient un taux d'intérêt fixe, entre autres par l'utilisation de *Interest Rate Swaps* comme instruments de couverture.

## NOTE 6. IMMEUBLES DE PLACEMENT

| CHIFFRES EN MILLIERS EUR                                     | 30/06/2021     | 31/12/2020     |
|--|----------------|----------------|
| <b>TABLE D'INVESTISSEMENT</b>                                |                |                |
| <b>Solde au début de l'exercice comptable</b>                | <b>208.430</b> | <b>206.100</b> |
| Acquisition par achat ou par apport de sociétés immobilières | 0              | 20.770         |
| Acquisition par achat et apport d'immeubles de placement     | 0              | 0              |
| Autres éléments pris en résultat                             | 0              | 0              |
| Valeur comptable des immeubles de placement vendus           | -820           | -6.410         |
| Transfert aux actifs disponibles à la vente                  | 0              | 0              |
| Dépenses capitalisées (Capex)                                | 361            | 985            |
| Variations de la Juste Valeur des immeubles de placement     | -6.321         | -13.015        |
| <b>Solde à la fin de la période</b>                          | <b>201.650</b> | <b>208.430</b> |



## NOTE 7. CAPITAL

| CHIFFRES EN MILLIERS EUR         |  | Mouvement<br>du capital | Total de<br>l'encours<br>du capital | Primes<br>d'émission | Coût<br>de l'aug-<br>mentation<br>de capital | Nombre<br>d'actions<br>créées | Nombre<br>total<br>d'actions |
|----------------------------------|--|-------------------------|-------------------------------------|----------------------|--|-------------------------------|------------------------------|
| <b>ÉVOLUTION CAPITAL</b>         |  |                         |                                     |                      |  |                               |                              |
| <b>Date</b>                      | <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>             |
| <b>Date</b>                      | <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>             |
| <b>Date</b>                      | <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>             |
| <b>Date</b>                      | <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>             |
| <b>Date</b>                      | <b>Opération</b>   |                         |                                     |                      |  |                               |                              |
| 09/01/2019                       | Réduction de capital due à la modification de la valeur fractionnelle par action | -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>             |
| <b>Date</b>                      | <b>Opération</b>   |                         |                                     |                      |  |                               |                              |
| 11/06/2021                       | Augmentation de capital par le biais d'un coupon de dividende optionnel 7        | 193                     | 7.347                               | 2.080                | -62  | 193.354                       | 7.346.676                    |
| <b>DÉCEMBRE 31 JUIN 2021</b>     |  |                         | <b>7.347</b>                        | <b>151.948</b>       | <b>-393</b>                                  |                               | <b>7.346.676</b>             |

Aucune opération en capital n'a eu lieu au cours des exercices 2014, 2018 et 2020.

## NOTE 8. DETTES FINANCIÈRES

| CHIFFRES EN MILLIERS EUR  | 30/06/2021     | 31/12/2020     |
|---|----------------|----------------|
| <b>DETTES FINANCIÈRES</b>   |                |                |
| <b>I. B. Dettes financières non courantes</b>                       | <b>76.902</b>  | <b>104.952</b> |
| - Établissements de crédit  | 77.000         | 105.000        |
| - Frais retrait des prêts   | -98            | -48            |
| <b>II. B. Dettes financières courantes</b>                          | <b>39.000</b>  | <b>10.548</b>  |
| - Établissements de crédit  | 39.000         | 10.549         |
| - Frais retrait des prêts   |                | -1             |
| <b>TOTAL</b>  | <b>115.902</b> | <b>115.500</b> |
| CHIFFRES EN MILLIERS EUR  | 30/06/2021     | 31/12/2020     |
| <b>RÉPARTITION DES DETTES FINANCIÈRES EN FONCTION DE L'ÉCHÉANCE</b> |                |                |
| Entre un et deux ans  | 0              | 18.000         |
| Entre deux et cinq ans  | 77.000         | 77.000         |
| Plus de cinq ans  | 0              | 10.000         |
| <b>TOTAL</b>  | <b>77.000</b>  | <b>105.000</b> |
| CHIFFRES EN MILLIERS EUR  | 30/06/2021     | 31/12/2020     |
| <b>CRÉDITS NON PRÉLEVÉS</b>   |                |                |
| Venant à échéance dans l'année                                      | 10.000         | 10.000         |
| Venant à échéance à plus d'un an                                    | 54.000         | 44.000         |
| <b>TOTAL</b>  | <b>64.000</b>  | <b>54.000</b>  |
| CHIFFRES EN MILLIERS EUR  | 30/06/2021     | 31/12/2020     |
| <b>ESTIMATION DES CHARGES D'INTÉRÊT ULTÉRIEURES</b>                 |                |                |
| Dans un an  | 2.044          | 2.044          |
| Entre un et cinq ans  | 3.968          | 3.968          |
| Plus de cinq ans  | 114            | 114            |
| <b>TOTAL</b>  | <b>6.126</b>   | <b>6.126</b>   |

L'estimation des charges d'intérêts futures tient compte des dettes financières enregistrées au 30 juin 2021, de la couverture des intérêts conformément aux contrats en cours et de la marge applicable sur le taux d'intérêt fixe.

## NOTE 9. ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

| CHIFFRES EN MILLIERS EUR                       |           | 31/12/2020       | 31/12/2020     |          |
|--|-----------|------------------|----------------|----------|
|  | Catégorie | Valeur comptable | Juste Valeur   | Niveau   |
| <b>APERÇU DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS</b> |           |                  |                |          |
| <b>ACTIFS</b>                                  |           |                  |                |          |
| <b>Actifs financiers courants</b>              |           |                  |                |          |
| Créances commerciales                          | B         | 1.310            | 1.310          | Niveau 2 |
| Créances fiscales et autres actifs courants    | B         | 1.606            | 1.606          | Niveau 2 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie        | C         | 1.727            | 1.727          | Niveau 1 |
| <b>TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS</b>             |           | <b>4.643</b>     | <b>4.643</b>   |          |
| <b>PASSIFS</b>                                 |           |                  |                |          |
| <b>Passifs financiers non courants</b>         |           |                  |                |          |
| Dettes financières non courantes               | B         | 104.952          | 104.952        | Niveau 2 |
| <b>Autres passifs financiers non courants</b>  |           |                  |                |          |
| Garanties de loyer reçues                      | B         | 108              | 108            | Niveau 2 |
| <b>Autres passifs financiers non courants</b>  |           |                  |                |          |
| Autres passifs financiers non courants         | A         | 1.767            | 1.767          | Niveau 2 |
| <b>Passifs financiers courants</b>             |           |                  |                |          |
| Dettes commerciales et autres dettes courantes | B         | 1.775            | 1.775          | Niveau 2 |
| Autres passifs courants                        | B         | 662              | 662            | Niveau 2 |
| Dettes financières courantes                   | B         | 10.548           | 10.548         | Niveau 2 |
| Autres passifs financiers courants             | A         | 0                | 0              | Niveau 2 |
| <b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS</b>            |           | <b>119.811</b>   | <b>119.811</b> |          |

| CHIFFRES EN MILLIERS EUR                       |           | 30/06/2021       | 30/06/2021     |          |
|--|-----------|------------------|----------------|----------|
|  | Catégorie | Valeur comptable | Juste Valeur   | Niveau   |
| <b>APERÇU DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS</b> |           |                  |                |          |
| <b>ACTIFS</b>                                  |           |                  |                |          |
| <b>Actifs financiers courants</b>              |           |                  |                |          |
| Créances commerciales                          | B         | 1.816            | 1.816          | Niveau 2 |
| Créances fiscales et autres actifs courants    | B         | 2.634            | 2.634          | Niveau 2 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie        | C         | 1.650            | 1.650          | Niveau 1 |
| <b>TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS</b>             |           | <b>6.100</b>     | <b>6.100</b>   |          |
| <b>PASSIFS</b>                                 |           |                  |                |          |
| <b>Passifs financiers non courants</b>         |           |                  |                |          |
| Dettes financières non courantes               | B         | 76.902           | 76.902         | Niveau 2 |
| <b>Autres passifs financiers non courants</b>  |           |                  |                |          |
| Garanties de loyer reçues                      | B         | 106              | 106            | Niveau 2 |
| <b>Autres passifs financiers non courants</b>  |           |                  |                |          |
| Autres passifs financiers non courants         | A         | 1.254            | 1.254          | Niveau 2 |
| <b>Passifs financiers courants</b>             |           |                  |                |          |
| Dettes commerciales et autres dettes courantes | B         | 722              | 722            | Niveau 2 |
| Autres passifs courants                        | B         | 597              | 597            | Niveau 2 |
| Dettes financières courantes                   | B         | 39.000           | 39.000         | Niveau 2 |
| Autres passifs financiers courants             | A         | 0                | 0              | Niveau 2 |
| <b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS</b>            |           | <b>119.701</b>   | <b>119.701</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. Investissements détenus jusqu'à l'échéance au coût amorti.

Tous les instruments financiers du Groupe correspondent aux niveaux 1 et 2 de la hiérarchie de la Juste Valeur. L'évaluation à la Juste Valeur est effectuée régulièrement.

Le niveau 1 dans la hiérarchie des Justes Valeurs reprend la trésorerie et les équivalents de trésorerie.

Le niveau 2 dans la hiérarchie des Justes valeurs se rapporte aux autres actifs et passifs financiers dont la Juste Valeur est basée sur d'autres données qui, directement ou indirectement, peuvent être déterminées pour les actifs et passifs correspondants. Les techniques d'évaluation relatives à la Juste Valeur des instruments financiers du niveau 2 sont les suivantes :

- le poste « Actifs financiers non courants » concerne les *Interest Rate Swaps* (IRS) dont la Juste Valeur est fixée au moyen des Taux d'intérêt applicables sur les marchés actifs et qui sont généralement accordés par les établissements financiers ;
- la Juste Valeur des autres actifs et passifs financiers du niveau 2 est pratiquement égale à leur valeur nominale : soit parce qu'ils présentent une date d'échéance à court terme (comme les créances et les dettes commerciales), soit parce qu'ils portent un Taux d'intérêt variable.

## NOTE 10. RATIO D'ENDETTEMENT

| CHIFFRES EN MILLIERS EUR                            | 30/06/2021    | 31/12/2020    |
|---|---------------|---------------|
| Passifs   | 121.888       | 122.039       |
| - Adaptations                                       | -4.602        | -5.154        |
| Ratio d'endettement visé à l'article 13 de l'AR-SIR | 117.286       | 116.885       |
| Total de l'actif                                    | 233.359       | 239.545       |
| <b>RATIO D'ENDETTEMENT</b>                          | <b>50,26%</b> | <b>48,79%</b> |

La charge de la dette, telle que visée à l'article 13 de l'AR-SIR, s'élève à 117,29 MEUR au 30 juin 2021. Le ratio d'endettement au 30 juin 2021 est de 50,26%.

Le ratio d'endettement est calculé comme le rapport entre la charge de la dette (c'est-à-dire le passif à l'exclusion des provisions, des charges à payer et des autres passifs financiers à court et long terme, tels que principalement les variations négatives de la Juste Valeur des instruments de couverture) et le total des actifs.

Qrf doit respecter en permanence les ratios financiers imposés par la loi SIR. À moins qu'il ne résulte d'une variation de la Juste Valeur des actifs, le ratio d'endettement d'une SIR ne peut dépasser 65% des actifs, moins les instruments de couverture autorisés, conformément à l'article 45 de la loi SIR. Si le ratio d'endettement de Qrf devait dépasser 50%, elle doit prendre un certain nombre de mesures, notamment préparer un plan financier dans lequel elle décrit les mesures qui seront prises pour empêcher le ratio d'endettement de dépasser 65 %. Les frais financiers annuels liés à l'endettement d'une SIR et de ses filiales ne peuvent dépasser à aucun moment 80% du résultat net d'exploitation consolidé de Qrf. En outre, dans certains accords de financement conclus avec des institutions financières, il a été convenu que le ratio d'endettement de Qrf ne devait pas dépasser 60 %.

Le ratio d'endettement est de 50,26% au 30 juin 2021. Conformément à l'article 24 du AR-SIR, la SIR publique doit établir un plan financier assorti d'un calendrier de mise en œuvre lorsque son ratio d'endettement consolidé dépasse 50% des actifs consolidés. Le plan financier décrit les mesures qui seront prises afin d'éviter que le ratio d'endettement consolidé ne dépasse 65% des actifs consolidés. Le plan financier fait l'objet d'un rapport spécial du commissaire aux comptes certifiant qu'il a vérifié la manière dont il a été établi, notamment en ce qui concerne ses bases économiques, et que les chiffres qu'il contient sont en concordance avec ceux des comptes de la SIR publique. Les orientations générales du plan financier sont incluses dans les rapports financiers annuels et semestriels. Les rapports financiers annuels et semestriels décrivent et justifient la manière dont le plan financier a été mis en œuvre au cours de la période concernée et comment la SIR publique le mettra en œuvre à l'avenir.

#### 1. Évolution historique du ratio d'endettement

Le ratio d'endettement de Qrf était supérieur à 50% au premier semestre 2021. À la fin des exercices 2018, 2019 et 2020, le ratio d'endettement était respectivement de 52,12 %, 48,73 % et 48,79 %.

#### 2. Évolution du ratio d'endettement à court terme

Les hypothèses suivantes sont prises en compte pour préparer la projection du ratio d'endettement au 30 juin 2022 :

- le calcul du ratio d'endettement à court terme tient compte des (dés)investissements déjà prévus pour les modifications du portefeuille. Pour plus d'informations sur les investissements, nous nous référons à la note *Événements postérieurs à la date de clôture* ;
- la réserve bénéficiaire tient compte du bénéfice attendu pour 2021 et 2022 et du paiement du dividende (y compris l'estimation de la souscription du dividende optionnel) pour l'exercice 2021.

Compte tenu de ces hypothèses, le ratio d'endettement au 30 juin 2022 serait de 50,39%.



### 3. Évolution du ratio d'endettement à long terme

Le Conseil d'Administration vise un ratio d'endettement maximum de 55% à long terme et considère que c'est optimal pour les actionnaires de la SIR en termes de rendement et de résultat EPRA par action. Pour chaque investissement, l'impact sur le ratio d'endettement est examiné et éventuellement non retenu si cet investissement devait influencer négativement le ratio d'endettement. Sur la base du ratio d'endettement actuel de 50,26%, Qrf a un potentiel d'investissement de 56,50 MEUR sans dépasser un ratio d'endettement de 60% et un potentiel d'investissement de 98,00 MEUR sans dépasser un ratio d'endettement de 65%.

### 4. Décision

Qrf est donc d'avis que le ratio d'endettement ne dépassera pas 65% et qu'aucune mesure supplémentaire ne doit être prise à l'heure actuelle en fonction des tendances économiques et immobilières dominantes, des investissements prévus et de l'évolution attendue des fonds propres de la SIR. Si certains événements exigent un ajustement de la politique de la SIR, celui-ci sera effectué sans délai et les actionnaires de la SIR en seront informés dans les rapports périodiques de la SIR.

## NOTE 11. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Au 30 juin 2021, le périmètre de consolidation est constitué de Qrf et de ses sociétés du périmètre :

- RAB INVEST NV, dont 100% des actions sont détenues par Qrf ;
- RIGS NV, dont 100% des actions sont détenues par Qrf ;
- Qrf Nederland BV, dont 100 % des actions sont détenues par Qrf.

## NOTE 12. DROITS ET OBLIGATIONS HORS BILAN

### N 12.1 PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

Qrf a plusieurs 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 judiciaires qui sont en cours ou imminentes. Ces litiges concernent principalement des désaccords avec certains locataires dans le cadre d'une demande de renouvellement de loyer à laquelle le locataire a droit conformément à l'article 13 de la loi sur les baux commerciaux.

En outre, un litige est en cours concernant l'acquisition de la société Centre Commercial Hutois SA à Huy, un litige existant avec les anciens propriétaires concernant la régularisation du permis de construire. Le permis de construire a depuis été accordé par décision de l'exécutif municipal de la ville de Huy prise le 1<sup>er</sup> février 2019, mais le litige est formellement toujours en cours.

## N 12.2 GARANTIES LOCATIVES

Il n'y a pas de garantie locative sur les propriétés appartenant à Qrf.

## NOTE 13. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES AU NIVEAU DU COMPTE DE RÉSULTATS

| CHIFFRES EN MILLIERS EUR                                  | 30/06/2021 | 30/06/2020 |
|---|------------|------------|
| <b>TRANSACTIONS AVEC PARTIES LIÉES</b>                    |            |            |
| <b>XIV. Frais généraux de la société</b>                  | <b>328</b> | <b>373</b> |
| - Rémunération du Management Exécutif                     | 155        | 184        |
| - Rémunération de l'Administrateur Unique                 | 136        | 146        |
| - Frais d'exploitation de l'Administrateur Unique         | 4          | 4          |
| - Rémunération du Conseil d'Administration et des comités | 33         | 40         |
| Créances commerciales                                     | 0          | -12        |
| Dettes commerciales et autres dettes courantes            | 35         | 40         |

## NOTE 14. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DU BILAN

Après la date du bilan, Qrf a conclu un accord d'achat contraignant le 20 juillet 2021 pour l'acquisition de l'immobilier situé à Gand, Veldstraat 88 sur la base d'une valeur immobilière brute de 9 MEUR, frais et droits d'enregistrement inclus. Les parties visent à finaliser la transaction au quatrième trimestre de 2021. Grâce à cette acquisition, Qrf disposera d'une position stratégique supplémentaire dans le centre-ville de Gand, qu'elle réaménagera en un complexe durable, en envisageant des options à locataire unique ou à locataires multiples.

## 5.8 RAPPORT DU COMMISSAIRE



QRF NV  
Aan de raad van bestuur  
Gaston Crommenlaan 8  
B-9000 GENT

### **VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OMTRENT DE BEOORDELING VAN DE TUSSENTIJDSE VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE INFORMATIE VOOR DE PERIODE AFGESLOTEN OP 30 JUNI 2021**

---

#### **Inleiding**

Wij hebben een beoordeling uitgevoerd van de in bijlage opgenomen tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten, bestaande uit de verkorte geconsolideerde balans, de verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening, het overzicht van het globaal resultaat, de geconsolideerde staat van de bewegingen in het eigen vermogen, het geconsolideerd kasstroomoverzicht, de staat van het resultaat per aandeel – aandeel groep en het detail van de geconsolideerde reserves over de periode van 6 maanden afgesloten op die datum, evenals de toelichtingen van QRF NV en haar dochtervennootschappen (samen “de groep”) op 30 juni 2021. De raad van bestuur is verantwoordelijk dat deze verkorte tussentijdse geconsolideerde financiële staten zijn opgesteld en gepresenteerd in overeenstemming met IAS 34 zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid om een besluit te formuleren over deze verkorte tussentijdse geconsolideerde financiële staten op basis van onze beoordeling.

#### **Omvang van de beoordeling**

Wij hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig de “*International Standard on Review Engagements 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*”. Een beoordeling van Tussentijdse Financiële Informatie bestaat uit het verzoeken om inlichtingen aan hoofdzakelijk financiële en boekhoudkundige verantwoordelijken, en het toepassen van analytische en andere procedures van beoordeling. De reikwijdte van een beoordeling is substantieel kleiner dan een controle uitgevoerd volgens “International Standards on Auditing” en laat ons bijgevolg niet toe om met zekerheid te stellen dat we kennis hebben van alle belangrijke gegevens die zouden geïdentificeerd zijn indien we een volkomen controle zouden hebben uitgevoerd. Wij brengen dan ook geen controleoordeel tot uitdrukking.

PwC Bedrijfsrevisoren BV - PwC Reviseurs d'Entreprises SRL - Financial Assurance Services  
Maatschappelijke zetel/Siège social: Woluwe Garden, Woluwedal 18, B-1932 Sint-Stevens-Woluwe  
Vestigingseenheid/Unité d'établissement: Sluisweg 1 bus 8, B-9000 Gent  
T: +32 (0)9 268 82 11, F: +32 (0)9 268 82 99, [www.pwc.com](http://www.pwc.com)  
BTW/TVA BE 0429.501.944 / RPR Brussel - RPM Bruxelles / ING BE43 3101 3811 9501 - BIC BBRUBEBB / BELFIUS BE92 0689 0408 8123 - BIC GKCC BEBB



### **Besluit**

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons doet aannemen dat de bijgaande verkorte tussentijdse geconsolideerde financiële staten, in alle van materieel belang zijnde opzichten niet opgesteld zou zijn in overeenstemming met IAS 34 zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Sint-Stevens-Woluwe, 30 juli 2021

De commissaris  
PwC Bedrijfsrevisoren BV  
Vertegenwoordigd door

Jeroen Bockaert  
Bedrijfsrevisor



# 6

## APM – Mesures alternatives de performance

|     |                                      |    |
|-----|--------------------------------------|----|
| 6.1 | RÉSULTAT EPRA .....                  | 58 |
| 6.2 | EPRA NAV .....                       | 59 |
| 6.3 | EPRA NIY ET EPRA TOPPED-UP NIY ..... | 60 |
| 6.4 | TAUX D'INOCCUPATION EPRA .....       | 60 |
| 6.5 | RATIO DE COÛT EPRA .....             | 61 |
| 6.6 | COÛT MOYEN DU FINANCEMENT .....      | 61 |
| 6.7 | MARGE OPÉRATIONNELLE .....           | 62 |





Maastricht  
Grote Staat 58  
Pays-Bas



# 6 APM – Mesures alternatives de performance

L'*European Securities and Markets Authority* (ESMA – autorité européenne des marchés financiers) a publié des lignes directrices applicables depuis le 3 juillet 2016 pour l'utilisation et l'explication des mesures de performance alternatives.

Les mesures alternatives de performance sont des mesures que Qrf utilise dans la présentation de ses résultats et qui ne sont pas définies par la loi ou par les *International Financial Reporting Standards* (IFRS – normes internationales d'information financière).

Vous trouverez ci-dessous un aperçu des mesures de performance alternatives utilisées dans ce rapport financier annuel, avec leur définition, leur objectif et leur réconciliation.

L'EPRA, de *European Public Real Estate Association* (association Européenne de l'immobilier public), est une organisation à but non lucratif qui représente les sociétés immobilières cotées en Europe. L'EPRA représente 670 milliards d'actifs immobiliers. L'EPRA publie des recommandations pour la détermination des indicateurs clés de performance des sociétés immobilières cotées.

La publication de ces données n'est pas exigée par la réglementation sur les SIRs publiques.

Ces chiffres n'ont pas été vérifiés par le commissaire.

## 6.1 RÉSULTAT EPRA

**Définition :** Résultat net (part du Groupe) excluant principalement le résultat du portefeuille et les variations de la Juste Valeur des couvertures de taux d'intérêt non effectives. Ce terme est utilisé conformément aux recommandations des meilleures pratiques de l'EPRA.

**Objectif :** Cet APM mesure la performance opérationnelle sous-jacente de l'entreprise.

**Réconciliation :**

| CHIFFRES EN MILLIERS EUR                                       | 30/06/2021    | 30/06/2020    |
|--|---------------|---------------|
| <b>Résultat IFRS (actionnaires du groupe)</b>                  | <b>-2.526</b> | <b>-3.142</b> |
| (i) Variations de la Juste Valeur des immeubles de placement   | 6.321         | 6.790         |
| (ii) Profit ou perte sur la cession d'un immeuble de placement | 183           | -46           |
| (iii) Variations de la Juste Valeur des instruments financiers | -344          | -192          |
| (iv) Amendements de l'EPRA concernant les impôts différés      | -400          |               |
| <b>Résultat EPRA</b>   | <b>3.234</b>  | <b>3.409</b>  |
| Nombre moyen pondéré d'actions                                 | 7.173.619     | 7.153.322     |
| <b>Résultat EPRA par action (en EUR)</b>                       | <b>0,45</b>   | <b>0,48</b>   |

## 6.2 EPRA NAV

*Net Asset Value* ou valeur nette d'inventaire selon les recommandations des meilleures pratiques de l'EPRA.

### Définition :

- La NRV EPRA est la valeur nette d'inventaire qui serait nécessaire pour reconstituer la société.
- La NTA EPRA est la valeur nette d'inventaire dans un modèle économique avec des immeubles de placement à long terme.
- La NDV EPRA est la valeur nette d'inventaire dans le scénario d'une vente des actifs de la société.

**Objectif :** Cet APM montre la valeur nette d'inventaire de la société selon différents scénarios.

### Réconciliation :

**30/06/2021**

CHIFFRES EN MILLIERS EUR

|   | EPRA NRV       | EPRA NTA       | EPRA NDV       |
|---|----------------|----------------|----------------|
| <b>IFRS NAV</b>   | <b>111.473</b> | <b>111.473</b> | <b>111.473</b> |
| IFRS NAV/action (en EUR)  | 15,53          | 15,53          | 15,53          |
| NAV diluée à la Juste Valeur  | 111.473        | 111.473        | 111.473        |
| Exclure :   |                |                |                |
| (v) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement | -77            | -77            |                |
| (vi) Juste Valeur des instruments financiers                          | 1.360          | 1360           |                |
| (vii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS             |                | -89            |                |
| Sous-total  | 112.756        | 112.667        | 111.756        |
| Comprend :  |                |                |                |
| (xi) Droits de mutation immobilière                                   | 6.714          |                |                |
| <b>NAV</b>  | <b>119.470</b> | <b>112.667</b> | <b>111.473</b> |
| Nombre d'actions  | 7.346.676      | 7.346.676      | 7.346.676      |
| <b>NAV/action (en EUR)</b>  | <b>16,26</b>   | <b>15,34</b>   | <b>15,17</b>   |

**31/12/2020**

CHIFFRES EN MILLIERS EUR

|   | EPRA NRV       | EPRA NTA       | EPRA NDV       |
|---|----------------|----------------|----------------|
| <b>IFRS NAV</b>   | <b>117.507</b> | <b>117.507</b> | <b>117.507</b> |
| IFRS NAV/action (en EUR)  | 16,43          | 16,43          | 16,43          |
| NAV diluée à la Juste Valeur  | 117.507        | 117.507        | 117.507        |
| Exclure   |                |                |                |
| (v) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement | 293            | 293            |                |
| (vi) Juste Valeur des instruments financiers                          | 1.767          | 1.767          |                |
| (vii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS             |                | -9             |                |
| Sous-total  | 119.567        | 119.558        | 117.507        |
| Comprend :  |                |                |                |
| (xi) Droits de mutation immobilière                                   | 6.535          |                |                |
| <b>NAV</b>  | <b>126.102</b> | <b>119.558</b> | <b>117.507</b> |
| Droits de mutation immobilière  | 7.153.322      | 7.153.322      | 7.153.322      |
| <b>NAV/action (en EUR)</b>  | <b>17,63</b>   | <b>16,71</b>   | <b>16,43</b>   |

### 6.3 EPRA NIY ET EPRA TOPPED-UP NIY

#### Définition:

- EPRA NIY : Revenu locatif brut annualisé, basé sur les loyers en espèces à la date de clôture, à l'exclusion des coûts immobiliers non récupérables, divisé par la valeur de marché du bien, y compris les coûts d'acquisition estimés.
- EPRA topped-up NIY : Le NIY EPRA, ajusté pour tenir compte de l'expiration des périodes d'exemption de loyer (ou d'autres allocations non expirées telles que les périodes d'exemption de loyer et les loyers échelonnés).

**Objectif :** Cet APM mesure les résultats d'exploitation sous-jacents de l'entreprise, à l'exclusion du résultat résultant des fluctuations de la valeur des actifs ou des passifs et des plus ou moins-values réalisées sur la cession des immeubles de placement.

#### Réconciliation :

| CHIFFRES EN MILLIERS EUR   | 30/06/2021     | 31/12/2020     |
|--|----------------|----------------|
| Immeubles de placement   | 201.650        | 208.430        |
| Actifs destinés à la vente   | 0              | 0              |
| Développement de projets   | 0              | 0              |
| Coûts de transaction estimés pour la cession hypothétique d'immeubles de placement | 5.498          | 5.498          |
| <b>Valeur d'investissement du portefeuille immobilier disponible à la location</b> | <b>207.148</b> | <b>213.928</b> |
| Revenu locatif brut annualisé  | 12.291         | 12.863         |
| Coûts immobiliers  | -343           | -632           |
| <b>Revenu locatif net annualisé</b>  | <b>12.231</b>  | <b>12.231</b>  |
| Montant notionnel à l'expiration de la période de franchise de loyer               | 281            | 335            |
| <b>Revenu locatif net annualisé ajusté</b>   | <b>12.513</b>  | <b>13.349</b>  |
| <b>EPRA NIY</b>  | <b>5,9%</b>    | <b>5,7%</b>    |
| <b>EPRA topped-up NIY</b>  | <b>6,0%</b>    | <b>5,9%</b>    |

### 6.4 TAUX D'INOCCUPATION EPRA

**Définition :** La valeur locative estimée des espaces vacants divisée par la valeur locative estimée de l'ensemble du portefeuille.

**Objectif :** Une mesure « pure » (%) de l'espace de la propriété qui est vacant, basée sur l'ERV.

#### Réconciliation :

| CHIFFRES EN MILLIERS EUR                              | 30/06/2021  | 31/12/2020  |
|---|-------------|-------------|
| Valeur locative estimée des locaux vacants            | 331         | 318         |
| Valeur locative estimée de l'ensemble du portefeuille | 10.874      | 11.091      |
| <b>Taux d'inoccupation EPRA</b>                       | <b>3,0%</b> | <b>2,9%</b> |



## 6.5 RATIO DE COÛT EPRA

**Définition :** Coûts administratifs et opérationnels (y compris les coûts directs de vacance) divisés par le revenu locatif brut.

**Objectif :** Une mesure clé de l'évolution des coûts d'exploitation d'une entreprise.

**Réconciliation :**

| CHIFFRES EN MILLIERS EUR   | 30/06/2021    | 30/06/2020    |
|--|---------------|---------------|
| <b>Y compris</b>   |               |               |
| (i) Charges d'exploitation (charges immobilières et frais généraux) comme dans le compte de résultat IFRS        | 1.108         | 1.060         |
| (iv) Autres produits d'exploitation/transactions, destinés à couvrir les frais généraux, hors marge bénéficiaire | 77            | 7             |
| <b>Exclusif (si inclus dans ce qui précède)</b>  |               |               |
| (vi) Amortissements  | -4            | -14           |
| <b>Coûts de l'EPRA (y compris les coûts directs de la vacance)</b>   | <b>1.181</b>  | <b>1.053</b>  |
| (ix) Coûts directs de l'inoccupation   | -20           | -6            |
| <b>Coûts EPRA (hors coûts directs de vacance)</b>  | <b>1.162</b>  | <b>1.048</b>  |
| (x) Revenu locatif brut moins le loyer à payer sur les terrains loués  | 5.547         | 6.629         |
| <b>Revenu locatif brut</b>   | <b>5.547</b>  | <b>6.629</b>  |
| <b>Ratio des coûts EPRA (y compris les coûts directs de l'inoccupation)</b>                                      | <b>21,29%</b> | <b>15,89%</b> |
| <b>Ratio de coût EPRA (hors coûts directs de vacance)</b>  | <b>20,94%</b> | <b>15,80%</b> |

## 6.6 COÛT MOYEN DU FINANCEMENT

**Définition :** Il s'agit du coût moyen des dettes financières. Il est calculé en divisant le « charges d'intérêts nettes » sur une base annuelle par le montant moyen de la dette financière en cours pendant la période.

**Objectif :** Les opérations de la société sont partiellement financées par l'émission de dettes. Cet APM mesure le coût moyen de financement associé à ces dettes.

**Réconciliation :**

| CHIFFRES EN MILLIERS EUR   | 30/06/2021   | 30/06/2020   |
|--|--------------|--------------|
| <b>XXI. Coût net des intérêts</b>  | <b>1.038</b> | <b>1.079</b> |
| Montant moyen pondéré de la dette financière en cours pendant la période | 56.977       | 61.770       |
| <b>Coût moyen du financement</b>   | <b>1,82%</b> | <b>1,75%</b> |

## 6.7 MARGE OPÉRATIONNELLE

**Définition :** Cette mesure alternative de performance mesure la rentabilité opérationnelle de la Société en tant que pourcentage des revenus locatifs et est calculée en divisant le « Résultat d'exploitation avant résultat du portefeuille » par le « Revenu locatif net ».

**Objectif :** Cet APM mesure la rentabilité opérationnelle de l'entreprise.

**Réconciliation :**

| CHIFFRES EN MILLIERS EUR                                | 30/06/2021   | 30/06/2020   |
|---|--------------|--------------|
| Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille | 4.347        | 4.632        |
| Résultat net de location                                | 5.458        | 5.760        |
| <b>Marge opérationnelle</b>                             | <b>79,6%</b> | <b>80,4%</b> |

# 7 Lexique





Malines

Bruul 15 - Botermarkt 1

Belgique



# 7 Lexique

## Actions

Les actions, dématérialisées ou nominatives, sans valeur nominale avec droit de vote qui représentent le capital et ont été 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

L'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

## BIV

L'institut professionnel des agents immobiliers (IPI).

## Bureaux du Century Center SRL

La société privée à responsabilité limitée de droit belge Century Center Offices SRL, dont le siège social est situé Pauline Van Pottelsberghelaan 10, 9051 Gand enregistrée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise TVA BE 0564.823.476 (RPR Gand, section Gand).

## CEO

*Chief Executive Officer*

## CFO

*Chief Financial Officer*

## Code des sociétés et associations (CSA)

Code des sociétés et associations du 23 mars 2019, B.S. 4 avril 2019, tel que modifié le cas échéant.

## Commissaire

Le commissaire aux comptes de Qrf, c'est-à-dire PwC, représenté par M. Jeroen Bockaert.

## Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration de l'Administrateur Unique.



### Coût d'acquisition

Il s'agit de la valeur du bien au moment de l'achat. Si des frais de transfert ont été payés, ils sont inclus dans la valeur d'acquisition.

### Coûts de transfert

Le transfert de propriété d'un bien est en principe soumis à la perception par l'État de frais de transaction, qui constituent l'essentiel des coûts de transaction. Le montant de ces droits dépend du mode de transfert, de la capacité de l'acquéreur et de la situation géographique du bien.

### Cushman & Wakefield Belgique

Cushman & Wakefield SA, une société à responsabilité limitée de droit belge, dont le siège social est situé à Kunstlaan 56, 1000 Bruxelles, Belgique, enregistrée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise BE 0422.118.165.

### Cushman & Wakefield Pays-Bas

La société civile de droit néerlandais Cushman & Wakefield SRL, dont le siège social est situé Gustav Mahlerlaan 362, 1082 ME Amsterdam, Pays-Bas, enregistrée à la Chambre de commerce sous le numéro KvK 33154480, agissant par l'intermédiaire de son bureau belge situé Koningsstraat 97 (quatrième étage), 1000 Bruxelles, Belgique, enregistrée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise BE 0418.915.383.

### EMIR

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

### Euronext Brussels SA

La société anonyme de droit belge Euronext Brussels SA, dont le siège social est situé rue du Marquis 1 boîte 1, 1000 Bruxelles, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise TVA BE 0242.100.122 (RPR Bruxelles, Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles), la société de marché belge qui exploite Euronext Brussels.

### Euronext Bruxelles

Le marché réglementé d'Euronext Brussels SA/NV.

### Expert immobilier

Cushman & Wakefield.

### Groupe

Qrf et ses entreprises du périmètre.

### IASB

Conseil des normes comptables internationales.

## IFRIC

Comité d'interprétation des normes internationales d'information financière.

## IFRS

Les normes internationales d'information financière, la norme comptable selon laquelle les SIR sont tenus de faire rapport, sur la base de l'article 28 de la loi SIR.

## Juste Valeur

Le montant pour lequel un bâtiment peut être échangé entre des parties bien informées et consentantes dans une transaction indépendante. Du point de vue du vendeur, elle doit être comprise après déduction des droits de mutation ou des droits d'enregistrement.

## Loi SIR

Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.

## Loyers contractuels

Les loyers de base indexés tels que définis contractuellement dans les baux avant déduction des gratifications ou autres avantages accordés aux locataires.

## Portefeuille de Base

Le portefeuille de Base contient les emplacements du portefeuille immobilier de Qrf qui répondent à divers critères, tels que : l'attractivité de la ville (démographie, tourisme, etc.), le positionnement dans la zone commerciale et la qualité de la propriété pour les détaillants. En outre, le portefeuille de Base contient également des propriétés destinées à être réaménagées.

## Portefeuille Non Central

Le portefeuille Non Central contient les sites du portefeuille immobilier de Qrf qui ne répondent pas aux critères prédéfinis du portefeuille de Base.

## PwC

La société civile sous forme de société coopérative à responsabilité limitée PriceWaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren SRL o.v.v.e. CVBA, ayant son siège social à Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise TVA BE 0429.501.944 (RPR Bruxelles, Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles).

## Qrf Management SA

La société à responsabilité limitée de droit belge Qrf Management SA, dont le siège social est situé à 8400 Ostende, Oud Vliegenveld 12, enregistrée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise TVA BE 0537.925.079 (RPR Anvers, section Anvers).

## Qrf Netherlands SRL

La société privée à responsabilité limitée de droit néerlandais Qrf Nederland SRL, dont le siège social est situé à Emmalaan 25, 1075 AT, Amsterdam, Pays-Bas, enregistrée auprès de la Chambre de commerce sous le numéro 68633181.

### Qrf ou la Société

La société en commandite par actions de droit belge Qrf, une société immobilière réglementée publique de droit belge, dont le siège social est situé Gaston Crommenlaan 8, 9050 Gand, enregistrée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise TVA BE 0537.979.024.

### Quares Property & Facility Management SRL

La société privée à responsabilité limitée de droit néerlandais Quares Property Management SRL, dont le siège social est situé à Emmalaan 25, 1075 AT, Amsterdam, Pays-Bas, enregistrée à la Chambre de commerce sous le numéro KVK 34351584.

### Ratio d'endettement

Le ratio d'endettement est calculé comme le rapport entre les passifs (à l'exclusion des provisions, des comptes de régularisation et des revenus différés et autres passifs financiers à long et court terme, c'est-à-dire les variations négatives de la Juste Valeur des instruments de couverture) et le total des actifs. La méthode de calcul du ratio d'endettement est conforme à l'article 13, §1, 2°, de AR-SIR.

### Revenus locatifs

La somme arithmétique des revenus locatifs, après remises locatives, effectivement ou contractuellement facturés par Qrf, sur la période de (partie de) l'exercice.

### SIR

Société immobilière réglementée, une société constituée pour une durée illimitée et exerçant exclusivement une activité consistant à mettre des biens immobiliers à la disposition des utilisateurs, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une société dans laquelle elle détient une participation, et, le cas échéant, à être propriétaire de biens immobiliers, en tant que telle agréée par la FSMA et régie par la loi SIR et l'AR-SIR.

### Administrateur Unique

Qrf Management NV/SA

### Société du 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 61:15, 2° du Code des sociétés et associations).

### Taux d'occupation

Le rapport entre les loyers contractuels sur une base annuelle et les loyers contractuels sur une base annuelle plus les loyers estimés sur une base annuelle des espaces vacants.

### Taux de prestations

Le ratio du dividende brut par action divisé par le bénéfice EPRA par action.

#### Valeur d'investissement ou Valeur brute du marché ou Valeur non spécifiée

Cette valeur est égale au montant auquel un bâtiment pourrait être échangé entre des parties bien informées, se mettant d'accord et agissant dans des conditions de concurrence normale. La valeur vénale comprend les éventuels droits d'enregistrement (10 % en Région flamande et 12,5 % en Région wallonne et dans la Région de Bruxelles-Capitale) et les frais de notaire ou la TVA (lorsqu'il s'agit d'un achat soumis à la TVA).

#### Valeur de marché

La valeur de marché est le montant estimé pour lequel une propriété pourrait être vendue à la date d'évaluation par un vendeur consentant à un acheteur consentant dans une transaction basée sur le marché, après une commercialisation appropriée, dans laquelle les parties ont agi en connaissance de cause, avec soin et sans contrainte.

#### Valeur locative estimée (ERV)

Il s'agit de la valeur locative annualisée estimée utilisée par l'expert immobilier dans les rapports d'évaluation.

#### Valeur marchande nette ou valeur coût-achat

La valeur de l'investissement moins les droits d'enregistrement et les frais de notaire ou la TVA.



**Qrf SA**

Gaston Crommenlaan 8,  
B 9050 Gand  
Tél. +32 (0) 9 296 21 63  
[info@qrf.be](mailto:info@qrf.be)  
[www.qrf.be](http://www.qrf.be)