



## **RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2022**

29 juillet – 7:40  
Informations réglementées

# Résumé du premier semestre 2022

**3,68** MEUR

Le **bénéfice EPRA** pour le premier semestre 2022 augmente de 13,70% par rapport au premier semestre 2021 pour atteindre 3,68 MEUR. Le bénéfice EPRA par action s'élève à 0,50 EUR, soit une augmentation de 10,65%.

**14,97** EUR

L'**EPRA NTA par action** s'élève à 14,97 EUR (diminution de 5,43% par rapport au 31 décembre 2021), la NAV IFRS à 15,42 EUR (diminution de 2,61% par rapport au 31 décembre 2021).

**50,22%**

Ratio d'endettement stable de 50,22% (contre 50,29% au 31 décembre 2021).

**233,13** MEUR

La **juste valeur du portefeuille** au 30 juin 2022 est de 205,54 MEUR, dont 186,36 MEUR (90,67%) sont portefeuille de Base et 19,18 MEUR (9,33%) sont portefeuille Non Central. Au cours des quatre derniers trimestres, la juste valeur du portefeuille est restée constante à périmètre constant. En outre, Qrf détient 25,41 MEUR en **participations financières** dans des coentreprises pour des redéveloppements à Anvers et à Louvain et 2,18 MEUR en **Actifs détenus en vue de la vente**.

**98,90%**

Taux d'occupation de 98,90%, contre 98,20% au 31 décembre 2021.

## Réaménagement Veldstraat 88, Gand

Qrf a conclu un contrat de location avec Nike, pour l'emplacement Veldstraat 88, Gand, à partir du 4ème trimestre 2023 à un loyer contractuel de 450 KEUR par an, soit 3,45% du loyers contractuels actuel.

## Couverture des intérêts

Au 30 juin 2022, Qrf a des dettes financières de 119 MEUR. Le coût de financement moyen est de 1,53% (contre 1,74% à la fin de 2021). Aujourd'hui, Qrf a un ratio de couverture de 83,19% de la position totale de la dette.

**0,80** EUR

Qrf confirme la **prévision de dividende brut** d'au moins 0,80 EUR par action pour 2022. Qrf offrira ce dividende aux actionnaires comme un dividende optionnel.

# Résumé du premier semestre 2022

Au cours du premier semestre de l'année, Qrf a de nouveau franchi des étapes dans la mise en œuvre cohérente de sa stratégie : d'importants baux ont été conclus ou renouvelés ; le portefeuille Non Central a encore été réduit ; le bilan de la société, malgré des conditions de marché difficiles, a été soutenu par un dividende optionnel réussi ; et des étapes importantes ont été franchies dans les projets de développement :

## **Début du réaménagement de la Veldstraat 88 à Gand**

Au cours du premier semestre de l'année, Qrf a conclu un contrat de location contraignant avec Nike, pour le site de Veldstraat 88 à partir du quatrième trimestre 2023, avec un loyer contractuel de 450 KEUR par an. Parallèlement, un permis d'environnement a été déposé, permettant les interventions nécessaires pour répondre aux attentes contemporaines d'un détaillant.

## **Renouvellement de 6,9% des loyers contractuels, d'où une évaluation stable au cours du premier semestre.**

Au cours des six premiers mois de l'année, 20 renouvellements de bail ont été conclus pour un total de 859 KEUR de loyer contractuel (6,9% du loyer contractuel total). Par ailleurs, deux nouveaux baux ont pris effet pour une perception de loyer annuelle totale de 59 KEUR et deux baux n'ont pas été renouvelés pour une perception de loyer annuelle de 28 KEUR.

Bien que les locations au premier semestre soient limitées à 6,9% du total des loyers contractuels, Qrf a conclu ces derniers mois d'importantes relocations et de nouveaux contrats qui ne prendront effet qu'au second semestre ou l'année prochaine.

## **Poursuite de la réduction du portefeuille Non Central avec le désinvestissement de trois propriétés au-dessus de leur juste valeur.**

Au cours du premier trimestre, la vente précédemment annoncée d'une propriété Non Centrale à Liège, Rue de la Cathédrale 79-83, a été réalisée pour un montant net de 1,06 MEUR. Cette vente a entraîné une plus-value de 0,06 MEUR (+6,00%) par rapport à la juste valeur la plus récente à la fin de 2021.

En outre, au cours du premier semestre de l'année, Qrf a conclu un accord de vente contraignant pour deux propriétés Non Centrales pour un produit net total de 2,18 MEUR. Elle concerne les propriétés Nederstraat 43,45 à Audenarde (réalisation fin T3) et Graaf Van Egmontstraat 10, Malines (réalisation fin T4). Ces ventes seront réalisées avec une plus-value de 0,22 MEUR (+11,22%) par rapport à la plus récente juste valeur établie par l'évaluateur.

L'accent mis sur la vente des biens immobiliers non essentiels est un élément essentiel de la réorientation du portefeuille immobilier vers des biens immobiliers plus institutionnels avec des emplacements et des biens stables.

### **Joint Ventures**

Le redéveloppement du Century Center à Anvers (joint venture Qrf 30%, Baltisse 70%) est en phase de construction, les différents sous-projets devant être livrés dans la période 2023-2024. Des négociations constructives sont en cours pour les surfaces de bureaux et de commerces restantes.

Le réaménagement de la Bondgenotenlaan à Louvain (joint venture Qrf 30%, Dyls 70%) est également en phase de construction. La vente des chambres et studios individuels des étudiants a débuté au printemps et se déroule conformément aux attentes.

Pour les projets de développement en coentreprise, Qrf s'attend à un rendement annuel plus élevé lors de la réalisation du développement et de la sortie par rapport au rendement locatif actuel du portefeuille immobilier. Toutefois, cet effet ne se manifesterait en termes de trésorerie qu'au moment de la sortie. Tout au long du développement, une partie de la plus-value attendue sera incluse dans les résultats.

Pendant la phase de développement de ces projets, le résultat EPRA annuel de Qrf est réalisé avec seulement 85% des actifs liés à l'immobilier, les actifs dits de rendement. Ce n'est qu'après l'achèvement des projets en cours de développement, ou après la vente des participations dans les coentreprises, que celles-ci contribueront au résultat de l'EPRA.

Si le produit intégral de la réalisation de la valeur actuelle des participations dans les coentreprises devait être utilisé pour rembourser les dettes financières, la dette financière à périmètre constant passerait de 119 MEUR à 94 MEUR, ce qui a un effet favorable sur le ratio d'endettement, ainsi qu'un effet positif sur les coûts d'intérêt annuels. L'impact sur le résultat EPRA dans le cadre de ce scénario prudent s'élève à 0,05 EUR par action, par an.

Si le produit total de la réalisation de la valeur actuelle des participations dans les coentreprises devait être utilisé pour investir dans des actifs immobiliers, un effet annuel positif de 0,16 EUR par action est attendu.

Si nécessaire, Qrf a la possibilité d'utiliser le produit des coentreprises à partir de 2024. Le choix dépendra en partie de l'évolution du coût des intérêts et offre à l'entreprise une protection fondamentale contre la hausse des coûts d'intérêt.

### **Rénovation du centre commercial Mosan (Huy)**

Pour son parc commercial de banlieue à Huy (Shopping Mosan, 7,3% du loyer contractuel total), Qrf a lancé un projet de rénovation. Le parc de vente au détail a été développé en 2010 et a besoin d'un rafraîchissement afin de profiter de son emplacement concurrentiel. Les travaux devraient être achevés au printemps 2023. Ces plans de rénovation ont été accueillis avec enthousiasme par les différents locataires du site.

### **Renforcement des fonds propres par le dividende optionnel**

Les actionnaires de Qrf ont opté pour 57,8% de leurs actions pour un apport de droits à dividendes en échange de nouvelles actions. Il en résulte un renforcement des fonds propres (capital et prime d'émission) de 2,38 MEUR par l'émission de 236.061 nouvelles actions. Cela porte le nombre total d'actions Qrf à 7.582.737. Les droits au dividende restants ont été payés en espèces pour un montant net de 1,73 MEUR.

# Chiffres clés consolidés

Le premier semestre 2022 couvre la période du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 30 juin 2022.

## CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

### PORTFEUILLE IMMOBILIER

		30/06/2022	31/12/2021
Juste Valeur des immeubles de placement y compris les actifs destinés à la vente <sup>1</sup>	(KEUR)	207.724	209.120
Surface brute totale	(m²)	68.325	69.883
Loyers contractuels sur une base annuelle <sup>2</sup>	(KEUR)	12.456	11.248
Valeur locative estimée des inoccupations	(KEUR)	685	774
Rendement locatif brut <sup>3</sup>		6,06%	5,95%
Taux d'occupation <sup>4</sup>		98,90%	98,20%

### BILAN

		30/06/2022	31/12/2021
Fonds propres (hors intérêts minoritaires)	(KEUR)	116.930	116.326
Ratio d'endettement (loi SIR) <sup>5</sup>		50,22%	50,29%

### COMPTE DE RÉSULTAT

		30/06/2022	30/06/2021
Revenus locatifs net	(KEUR)	6.123	5.458
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	(KEUR)	4.651	4.347
Marge opérationnelle <sup>6</sup>		75,96%	79,63%
Résultat du portefeuille	(KEUR)	-2.320	-6.504
Résultat financier	(KEUR)	1.706	-727
Taxes	(KEUR)	90	358
Résultat net (part du groupe)	(KEUR)	4.126	-2.526
Correction du résultat du portefeuille	(KEUR)	2.320	6.503
Ajustement pour les changements de la Juste Valeur des actifs et passifs financiers (partie non effective des couvertures de taux d'intérêt)	(KEUR)	-2.655	-344
Ajustement pour les impôts différés concernant les ajustements EPRA		-115	-400
Résultat EPRA <sup>7</sup>	(KEUR)	3.677	3.234

- 1 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.
- 2 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.
- 3 Rendement locatif brut = (Loyers contractuels annualisés) / Juste Valeur des immeubles de placement).
- 4 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).
- 5 Calculé selon l'A.R. du 13 juillet 2014 en application de la loi du 12 mai 2014 sur les sociétés immobilières réglementées.
- 6 Marge opérationnelle = (Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille) / (Résultat locatif net).
- 7 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

		30/06/2022	30/06/2021
Nombre d'actions en circulation à la fin de la période		7.582.737	7.346.676
Nombre moyen pondéré d'actions <sup>8</sup>		7.371.594	7.173.619
Résultat net par action	(EUR)	0,56	-0,35
Résultat EPRA par action	(EUR)	0,50	0,45
Cours de clôture de l'action en fin de période	(EUR)	10,50	12,15
NAV IFRS par action <sup>9</sup>	(EUR)	15,42	15,53
Prime/décote par rapport à la NAV IFRS <sup>10</sup> (fin de période)		-31,91%	-21,76%
EPRA NAV par action <sup>11</sup>	(EUR)	14,97	15,71
Prime/décote par rapport à l'EPRA NAV <sup>12</sup> (fin de période)		-29,86%	-22,64%

8 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.

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

10 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].

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

12 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

<b>1</b>	<b>NOTES SUR LES RÉSULTATS CONSOLIDÉS DU PREMIER SEMESTRE 2022 .....</b>	<b>11</b>
<b>2</b>	<b>TRANSACTIONS ET RÉALISATIONS .....</b>	<b>18</b>
<b>3</b>	<b>QRF EN BOURSE .....</b>	<b>22</b>
<b>4</b>	<b>RAPPORT SUR LES BIENS .....</b>	<b>27</b>
<b>5</b>	<b>COMPTES CONSOLIDÉS CONDENSÉS DU PREMIER SEMESTRE 2022 .....</b>	<b>34</b>
<b>6</b>	<b>EPRA ET APM .....</b>	<b>59</b>
<b>7</b>	<b>LEXIQUE .....</b>	<b>67</b>



# 1 Notes sur les résultats consolidés du premier semestre 2022

<b>1.1</b>	<b>RÉSULTATS</b>	<b>11</b>
<b>1.2</b>	<b>BILAN</b>	<b>12</b>
<b>1.3</b>	<b>STRUCTURE FINANCIÈRE</b>	<b>13</b>
1.3.1	Composition des dettes	13



Gand  
Lange Munt 61-63  
Belgique

# 1 Notes sur les résultats consolidés du premier semestre 2022

## 1.1 RÉSULTATS

Le **résultat locatif net** au 30 juin 2022 s'élève à 6,12 MEUR contre 5,46 MEUR (30 juin 2021).

Cette augmentation est principalement due à l'absence de l'impact COVID-19 réalisé en 2021 (0,58 MEUR), à l'impact net des cessions (0,03 MEUR), et à l'évolution à *périmètre constant* des revenus locatifs (-0,05 MEUR).

Le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'élève à 4,65 MEUR pour le premier semestre 2022, soit une augmentation de 7,01% par rapport au premier semestre 2021 (4,35 MEUR). La **marge opérationnelle** est tombée à 75,96%.

Le **résultat du portefeuille (y compris la part des coentreprises)** pour le premier semestre 2022 s'élève à -2,32 MEUR et se compose de :

- un résultat positif **sur la vente d'immeubles de placement d'un montant de 0,22 EUR** réalisé sur la vente des immeubles situés à Malines, Graaf van Egmontstraat 10 et à Audenarde, Nederstraat 43/45 ; et
- une réévaluation négative de la **valeur immobilière des coentreprises d'un montant de 1,51 MEUR** en raison de l'augmentation des coûts de construction des projets respectifs ; et
- **des changements négatifs dans la Juste Valeur des immeubles de placement** pour un montant de 0,56 MEUR. Ces variations négatives sont dues à une évolution positive de la Juste Valeur du portefeuille existant en Belgique (+0,15 MEUR) et à une évolution négative de la Juste Valeur du portefeuille existant aux Pays-Bas (-0,71 MEUR) ; et enfin
- l'amortissement des coûts capitalisés engagés pour soutenir les différents immeubles de placement (0,47 MEUR).



Le **résultat financier** s'élève à 1,71 MEUR pour le premier semestre 2022. Les principales composantes du résultat financier sont

- **les charges d'intérêts nettes** ont légèrement diminué pour atteindre 0,85 MEUR au premier semestre 2022. Le **coût moyen de financement** de Qrf est de 1,53% au premier semestre 2022 (contre 1,82% au premier semestre 2021) ;
- une **variation positive de la Juste Valeur des actifs et passifs financiers** de 2,66 MEUR suite à la réévaluation des couvertures de taux d'intérêt.

**Les impôts** ont contribué au résultat du premier semestre 2022 à hauteur de 0,09 MEUR, principalement en raison de l'évolution de la différence temporaire entre la Juste Valeur et la valeur fiscale des propriétés aux Pays-Bas (0,40 MEUR).

Le **résultat net (part du Groupe)** s'est élevé à 4,13 MEUR, soit 0,56 EUR par action.

Après ajustement du résultat du portefeuille (y compris la part des coentreprises) et de la variation de la Juste Valeur des actifs et passifs financiers et des impôts différés en relation avec les ajustements EPRA, Qrf enregistre un **résultat EPRA** pour le premier semestre 2022 de 3,68 MEUR, soit une augmentation de 13,70% par rapport au premier semestre 2021 (3,23 MEUR). Le **résultat EPRA par action** s'élève à 0,50 EUR.

## 1.2 BILAN

La **Juste Valeur des immeubles de placement** s'élève à 205,54 MEUR au 30 juin 2022 (contre 208,06 MEUR au 31 décembre 2021) :

- Une réduction de valeur de 0,56 MEUR a été enregistrée au cours du premier semestre de l'année<sup>1</sup> ;
- Les immeubles situés à Mechelen, Graaf van Egmontstraat 10 et à Oudenaarde Nederstraat 43/45 sont inclus dans les actifs détenus en vue de la vente pour un montant total de 2,18 MEUR. Un accord de vente définitif a été conclu pour les deux propriétés ; les ventes effectives suivront au cours du second semestre de l'année. Pour l'ensemble des deux projets, une plus-value de 0,22 MEUR a été comptabilisée au regard de l'évaluation au 31 décembre 2021 ;

La Juste Valeur du portefeuille s'élève donc à 205,54 MEUR au 30 juin 2022.

Le **rendement locatif brut** du portefeuille est resté stable à 6,06% par rapport à la fin de l'année 2021.

Les **fonds propres du Groupe** (IFRS), c'est-à-dire hors intérêts minoritaires, sont restés quasiment stables à 116,93 MEUR au 30 juin 2022 (contre 116,33 MEUR au 31 décembre 2021).

---

<sup>1</sup> En incluant l'amortissement des coûts capitalisés, l'amortissement s'élève à 1,03 MEUR.

La **NAV IFRS par action** diminue de 2,59%, passant de 15,83 EUR au 31 décembre 2021 à 15,42 EUR au 30 juin 2022. L'**EPRA NTA par action** diminue de 5,43%, passant de 15,83 EUR à 14,97 EUR sur la même période.

A 50,22%, le **taux d'endettement** est resté pratiquement stable par rapport au 31 décembre 2021 (50,29%).

## 1.3 STRUCTURE FINANCIÈRE

### 1.3.1 Composition des dettes

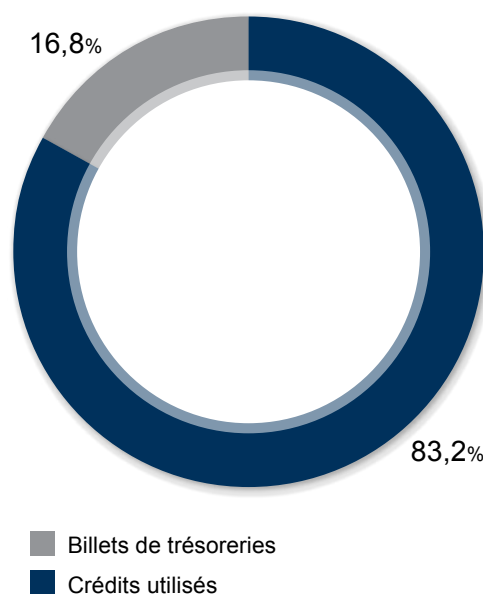
Au 30 juin 2022, Qrf a 119 MEUR de dettes financières composées de :

- **Lignes de crédit bilatérales** tirées pour un montant de 99 MEUR. Les lignes de crédit bilatérales tirées sont conclues avec 7 institutions financières différentes avec des échéances bien réparties entre 2022 et 2027. L'échéance résiduelle moyenne pondérée est de 2,8 ans.
- **Billets de trésoreries** pour un montant de 20 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*).

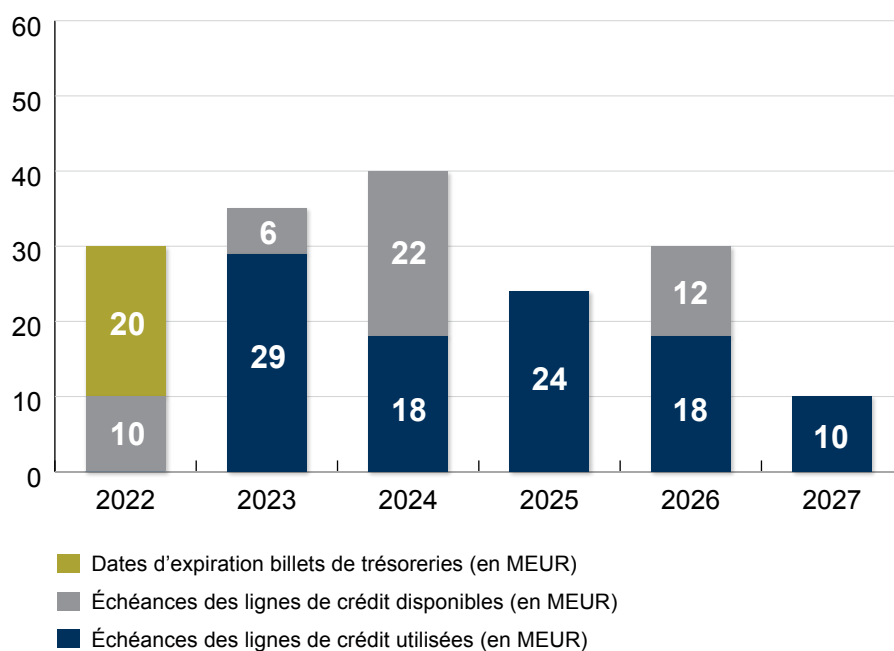
Qrf disposait de 149 MEUR de lignes de crédit au 30 juin 2022. La partie non utilisée des lignes de crédit disponibles s'élève à 58 MEUR, dont 10 millions sont destinés à couvrir le programme de papier commercial.

Le coût moyen de financement est de 1,53% au premier semestre 2022 (contre 1,74% en 2021). Au 30 juin 2022, 83,19% de la dette est à taux fixe, principalement en raison de la mise en œuvre d'une stratégie de couverture active.

**GRAPHIQUE 1** COMPOSITION DES DETTES FINANCIÈRES AU 30 JUIN 2022



**GRAPHIQUE 2 ÉCHÉANCES DES LIGNES DE CRÉDIT TIRÉES ET NON TIRÉES ET DES BILLETS DE TRÉSORERIE AU 30 JUIN 2022 (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 2022</b>	<b>19</b>





Zwolle  
Diezerstraat 60  
Pays-Bas



# 2 Transactions et réalisations

## 2.1 ACQUISITIONS, CESSIONS ET AUTRES ACTIVITÉS

### 2.1.1 Acquisitions et cessions

Au cours du premier semestre de l'année, Qrf a conclu un accord de vente contraignant pour deux propriétés Non Central pour un produit net total de 2,18 MEUR. Il s'agit des propriétés Nederstraat 43, 45 à Audenarde (réalisation fin T3) et Graaf Van Egmontstraat 10, Malines (réalisation fin T4). Ces ventes seront réalisées avec une plus-value de 0,22 MEUR (+11,22%) par rapport à la plus récente Juste Valeur établie par l'évaluateur. En outre, la vente précédemment annoncée d'un bien immobilier Non Central à Liège, Rue de la Cathédrale 79-83, a été réalisée au premier trimestre pour un montant net de 1,06 MEUR. Cette vente a entraîné une plus-value de 0,06 MEUR (+6,00%) par rapport à la Juste Valeur la plus récente à la fin de 2021.

Au cours du premier semestre, Qrf n'a pas réalisé d'acquisitions.

### 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 25,41 MEUR.

Il faut tenir compte du fait que le réaménagement des sites fait en sorte que, dans la période intermédiaire jusqu'à l'achèvement, des revenus locatifs limités sont réalisés dans les coentreprises. À court terme, cela a un effet négatif sur le résultat EPRA, mais à moyen terme, cela crée une valeur substantielle pour les actionnaires.

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.

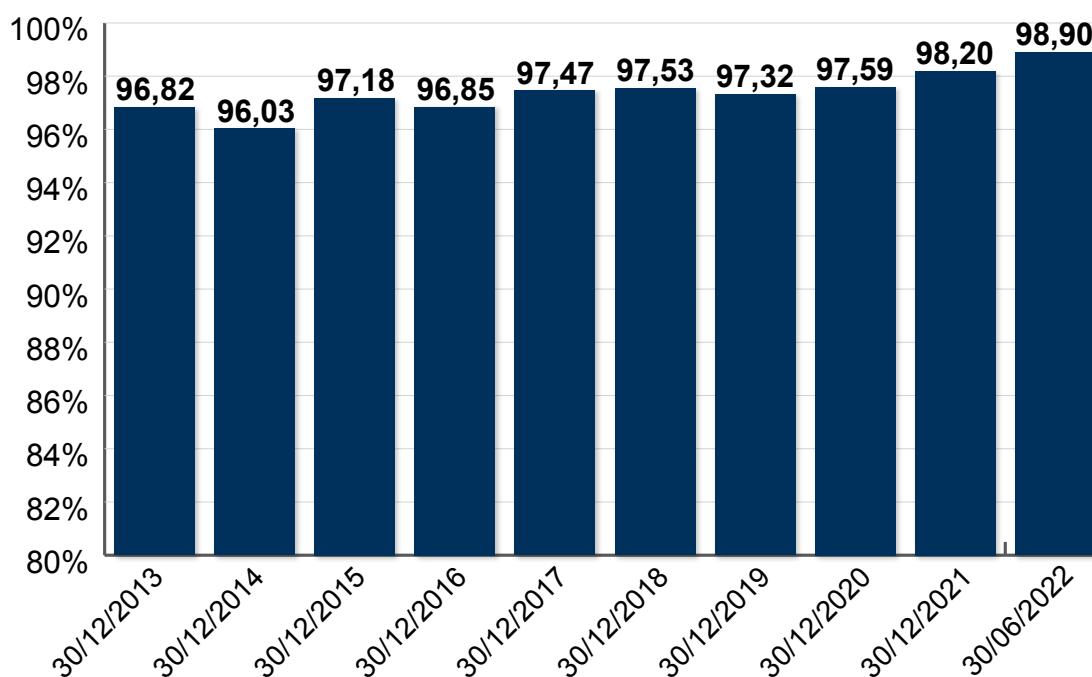
Les deux projets sont évidemment soumis à la hausse du coût des matériaux de construction. C'est pourquoi cette augmentation a déjà été prise en compte dans la valorisation de ces projets de joint-venture pour le premier semestre 2022. Pour les deux projets, cependant, Qrf est convaincu qu'il atteindra le rendement interne prévu grâce à la qualité des projets au moment de la vente.

### 2.1.3 Activités de location

Au sein de son portefeuille de 33 sites loués à une centaine de locataires, Qrf a réussi à maintenir son taux d'occupation élevé au cours du premier semestre 2022. Au 30 juin 2022, le taux d'occupation du portefeuille<sup>1</sup> était de 98,90% (contre 98,20% au 31 décembre 2021).

Au cours des six premiers mois de l'année, 20 renouvellements de bail ont été conclus pour un total de 859 KEUR de loyer contractuel (6,9% du loyer contractuel total). Par ailleurs, deux nouveaux baux ont pris effet pour une perception de loyer annuelle totale de 59 KEUR et deux baux n'ont pas été renouvelés pour une perception de loyer annuelle de 28 KEUR.

GRAPHIQUE 1 ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION



## 2.2 PERSPECTIVES 2022

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 2022 de 0,80 EUR par action. Qrf proposera ce dividende sous la forme d'un dividende optionnel.

<sup>1</sup> 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 (Leuven et Century Center).

# 3 Qrf en bourse

3.1 L'ACTION QRF .....	22
3.2 ÉVOLUTION DU COURS DE L'ACTION ET VOLUME NÉGOCIÉ .....	23
3.3 PARTICIPATION AU CAPITAL .....	24
3.4 CALENDRIER FINANCIER POUR 2022 ET 2023 .....	24

# 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 2022, le capital autorisé de Qrf était représenté par 7.582.737 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.

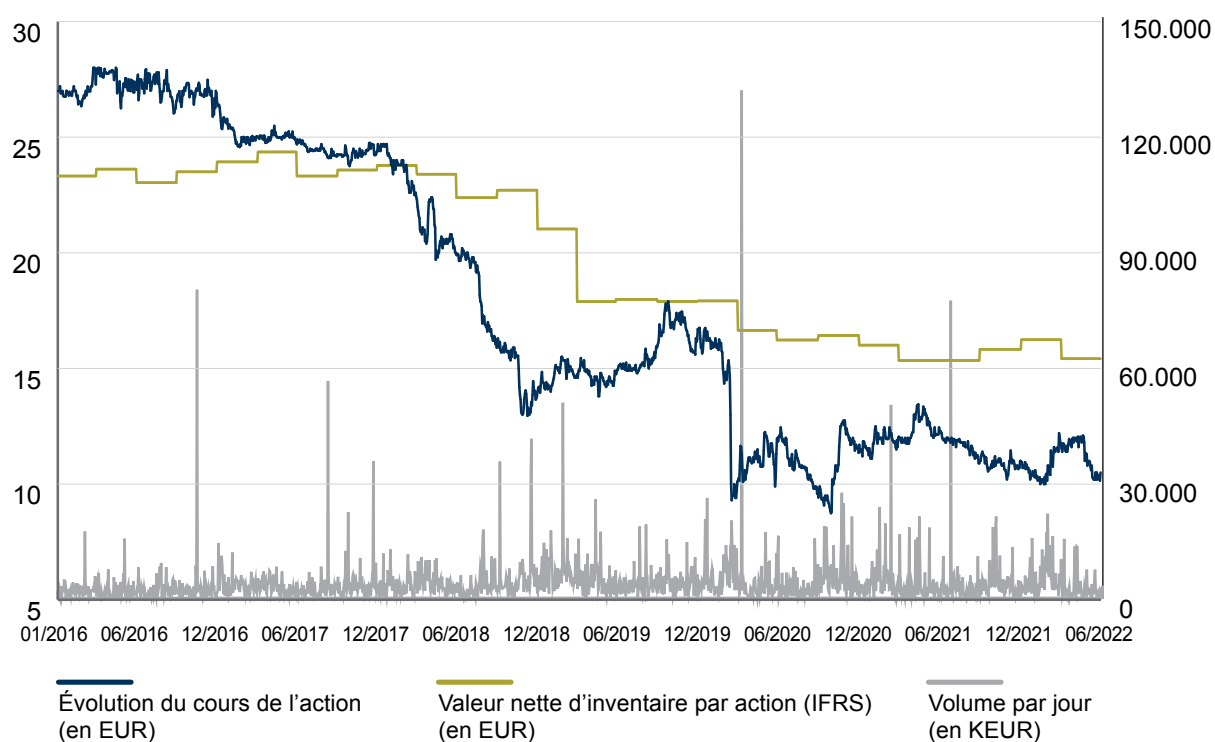


### 3.2 ÉVOLUTION DU COURS DE L'ACTION ET VOLUME D'ÉCHANGE

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

	30/06/2022	30/06/2021
Nombre d'actions en circulation à la fin de la période	7.582.737	7.346.676
Actions nominatives	3.090.488	2.972.473
Actions dématérialisées	4.492.249	4.374.203
Capitalisation boursière à la fin de la période (en EUR)	79.618.739	89.262.113
Free float <sup>1</sup>	45,0%	62,5%
Cours de l'action (en EUR)		
Top	12,20	13,80
Le plus bas	10,00	11,00
À la fin de la période	10,50	12,15
Moyenne	11,01	12,07
Volume (en nombre d'actions)		
Volume quotidien moyen	3.811	4.277

**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 2022, Qrf avait 7.582.737 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 2022

ACTIONNAIRES	ACTIONS POURCENTAGE	
Etienne Kaesteker	367.573	4,8%
KBC Asset Management	391.218	5,2%
Quintet Private Bank	550.579	7,3%
AXA SA	633.680	8,4%
FamilLe Vanmoerkerke	2.237.649	29,5%
Free float	3.402.038	44,8%
<b>TOTAL</b>	<b>7.582.737</b>	<b>100,0%</b>

### 3.4 CALENDRIER FINANCIER POUR 2022 ET 2023

**TABLEAU 3** CALENDRIER FINANCIER QRF

	DATE
Mise à jour de la publication 3 <sup>e</sup> trimestre 2022	28/10/2022
Publication communiqué de presse résultats annuels 2022	24/02/2023
Mise à jour de la publication 1 <sup>er</sup> trimestre 2023	28/04/2023
Assemblée générale des actionnaires	16/05/2023
Publication des résultats semestriels et du rapport semestriel 2023	27/07/2023
Mise à jour de la publication 3 <sup>e</sup> trimestre 2023	27/10/2023

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

4.1 DISCUSSION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER CONSOLIDÉ AU 30 JUIN 2022 .....	27
4.2 CONCLUSIONS DE L'EXPERT IMMOBILIER .....	31





Hasselt

Demerstraat 21-25

Belgique

# 4 Rapport sur les biens

## 4.1 DISCUSSION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER CONSOLIDÉ AU 30 JUIN 2022

Au 30 juin 2022, le portefeuille immobilier consolidé était composé de 33 sites avec une surface brute totale de 68 325 m<sup>2</sup> et une Juste Valeur de 205,54 MEUR. Le portefeuille génère 12,46 MEUR de loyers contractuels sur une base annuelle, dont 11,10 MEUR en Belgique et 1,36 MEUR aux Pays-Bas.

Exprimé en Juste Valeur, le 30 juin 2022, 90% du portefeuille était situé en Belgique et 10% aux Pays-Bas.

Le rendement locatif brut basé sur les loyers contractuels est de 6,06% au 30 juin 2022.

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

TABLEAU 1 RÉSUMÉ DU PORTEFEUILLE DE BASE ET NON CENTRAL

PORTEFEUILLE	NOMBRE DE SITES	FV 30/06/2022	ERV 30/06/2022	LOCATIONS CONTRAC-TUELLES	RENDEMENT LOCATIF BRUT BASÉ SUR LOYERS CONTRACTUELS
De Base	26	186.360.000	9.751.581	11.095.848	5,95%
Non Central	7	19.180.000	1.248.650	1.359.867	7,09%
<b>TOTAL</b>	<b>33</b>	<b>205.540.000</b>	<b>11.000.213</b>	<b>12.455.715</b>	<b>6,06%</b>

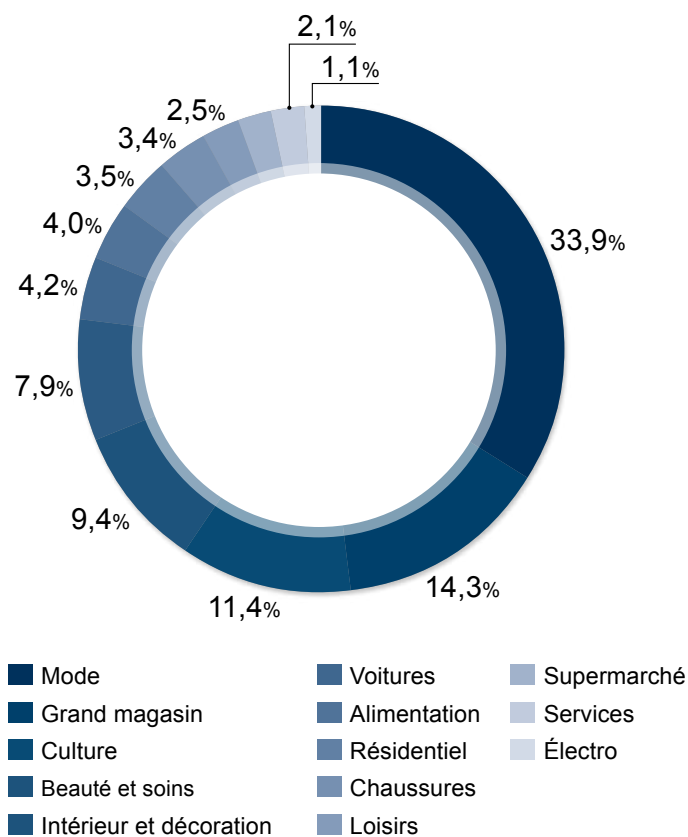
**TABLEAU 2 APERÇU DU PORTEFEUILLE DE BASE ET NON CENTRAL PAR SITE**

<b>PORTEFEUILLE DE BASE</b>	<b>PORTEFEUILLE NON CENTRAL</b>
Alost - Nieuwstraat 29 - 31 – 33	Dendermonde - Oude Vest 19-37
Anvers - Kammenstraat 34	Liège - Rue de la Cathédrale 87-93
Anvers - Meir 107	Malines - Graaf van Egmontstraat 10 (1)
Anvers - Meirbrug 2 / Schoenmarkt 22	Namur - Rue de Fer 10
Anvers - Schuttershofstraat 53	Ostende - Kapellestraat 105
Anvers - Wiegstraat 4	Audenarde - Nederstraat 43/45 (1)
Anvers - Wiegstraat 6	Saint-Trond - Luikerstraat 49-51
Bonnelles - Route du Condroz 42-44	Tongres - Maastrichterstraat 20a-20b
Gand - Langemunt 61-63	Uccle - Chaussée d'Alseberg 767
Hasselt - Demerstraat 21-25	
Hasselt - Koning Albertstraat 48-50	
Huy - Shopping Mosan	
Malines - Bruul 15	
Ostende - Adolf Buylstraat 1A	
Ostende - Adolf Buylstraat 33	
Ostende - Adolf Buylstraat 42	
Ostende - Adolf Buylstraat 44	
Ostende - Kapellestraat 65	
Wilrijk - Boomsesteenweg 894-898	
Den Bosch - Hinthamerstraat 41-45 (NL)	
Enschede - Kalanderstraat 2-4 9 (NL)	
Maastricht - Grote Staat 58 (NL)	
Nijmegen - Broerstraat 49 (NL)	
Zwolle - Diezerstraat 60 (NL)	
Bruges- Predikherenrei 4	
Gand - Veldstraat 88	

(1) Au 30 juin 2022, ces propriétés sont détenues en tant qu'actifs détenues à la vente. Des accords d'achat/de vente ont été conclus et les ventes finales seront réalisées plus tard en 2022.

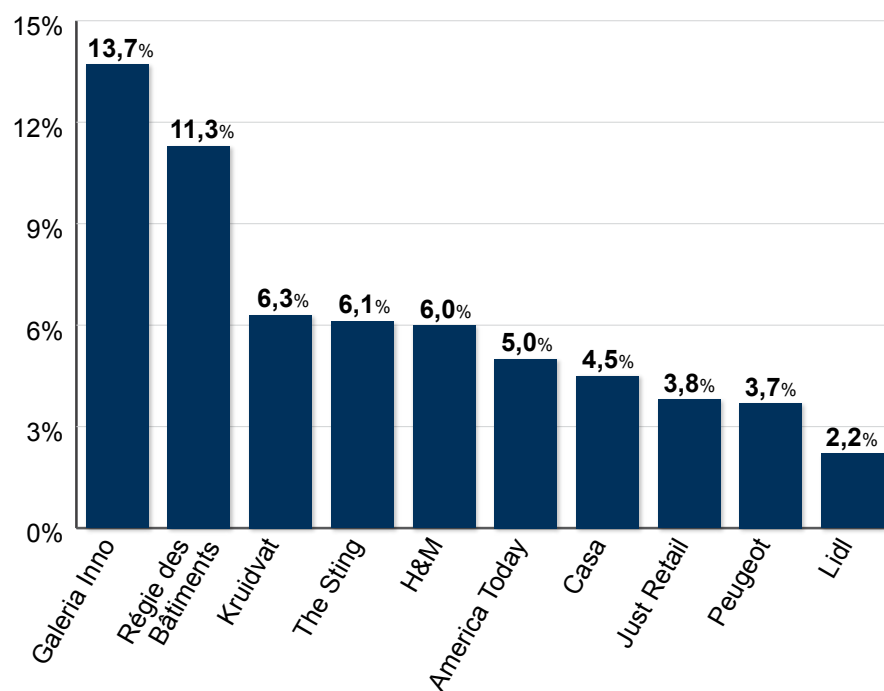
Comme le montre la figure ci-dessous, le secteur de la mode représente 34,4% du total des loyers contractuels sur une base annuelle. Ce secteur est suivi par les grands magasins avec 14,3% et la culture avec 11,4%.

**GRAPHIQUE 1** RÉPARTITION SECTORIELLE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 30 JUIN 2022 (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 2022 (EXPRIMÉE EN POURCENTAGE ANNUEL DES LOYERS CONTRACTUELS)



Les 10 principaux locataires de Qrf représentent ensemble 63% 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 2022.

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
205.540.000 EUR	184.190.000 EUR	21.350.000 EUR

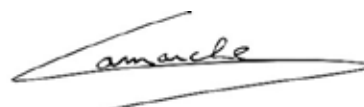
Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués,

Pour la partie du portefeuille immobilier située en Belgique

**Benoit Duysters**  
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 2022

5.1 ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS CONDENSÉS .....	34
5.2 RÉSULTAT PAR ACTION .....	35
5.3 BILAN CONSOLIDÉ CONDENSÉ .....	36
5.4 TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS .....	37
5.5 ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES FONDS PROPRES .....	38
5.6 DÉTAIL DES RÉSERVES CONSOLIDÉES .....	39
5.7 COMMENTAIRES .....	40
5.8 RAPPORT DU COMMISSAIRE .....	55





Ostende  
Adolf Buylstraat  
Belgique



# 5 Comptes consolidés condensés du premier semestre 2022

## 5.1 COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ CONDENSÉ

### A. COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

CHIFFRES EN MILLIERS EUR

	Commentaire	30/06/2022	30/06/2021
(+) I. Revenus locatifs		6.048	5.547
(+) II. Reprises de loyers cédés et escomptés		0	0
(+/-) III. Charges relatives à la location		75	-88
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>3</b>	<b>6.123</b>	<b>5.458</b>
(+) IV. Récupération de charges immobilières		0	0
(+) V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		244	184
(-) 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		-311	-263
(+/-) VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location		0	0
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>3</b>	<b>6.056</b>	<b>5.378</b>
(-) IX. Frais techniques		-169	-112
(-) X. Frais commerciaux		-33	-48
(-) XI. Charges et taxes sur immeubles non loués		-28	-20
(-) XII. Frais de gestion immobilière		-118	-84
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>3</b>	<b>-349</b>	<b>-264</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>		<b>5.707</b>	<b>5.114</b>
(-) XIV. Frais généraux de la société		-1.056	-844
(+/-) XV. Autres revenus et charges d'exploitation		0	77
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>		<b>4.651</b>	<b>4.347</b>
(+/-) XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement		224	-183
(+/-) XVIII. Variations de la Juste Valeur des immeubles de placement		-1.033	-6.321
<b>RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>4</b>	<b>-809</b>	<b>-6.504</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>3.842</b>	<b>-2.157</b>
(+) XX. Revenus financiers		5	6
(-) XXI. Charges d'intérêts nettes		-845	-1.038
(-) XXII. Autres charges financières		-110	-39
(+/-) XXIII. Variations de la Juste Valeur d'actifs et de passifs financiers		2.655	344
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>4</b>	<b>1.706</b>	<b>-727</b>
(+/-) XXIV. Quote-part dans le résultat des participations associées et des coentreprises		-1.511	0

<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>		<b>4.037</b>	<b>-2.883</b>
(+/-) XXV. Impôt sur les sociétés		90	358
(+/-) XXVI. Exit tax		0	0
<b>IMPÔTS</b>		<b>90</b>	<b>358</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>4.126</b>	<b>-2.526</b>
Attribuable à :			
Parts du groupe		4.126	-2.526
Intérêts minoritaires		0	0
Composants du Résultat net - Actionnaires du groupe :			
<b>RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)</b>		<b>4.126</b>	<b>-2.526</b>
Résultat sur le portefeuille		809	6.504
Résultat des entreprises associées et des coentreprises		1.511	0
Variations de la Juste Valeur d'actifs et de passifs financiers		-2.655	-344
Résultat sur la réalisation des actions en sociétés immobilières		0	0
Impôts différés en relation avec les modifications EPRA		-115	-400
<b>RÉSULTAT EPRA*</b>		<b>3.677</b>	<b>3.234</b>

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

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

CHIFFRES EN MILLIERS EUR

	Commentaire	30/06/2022	30/06/2021
<b>I. RÉSULTAT NET</b>		<b>4.126</b>	<b>-2.526</b>
<b>II. AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL (RECYCLABLES EN COMPTE DE RÉSULTATS)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
(+/-) B. Variations de la part effective de la Juste Valeur des instruments de couverture autorisés dans une couverture de trésorerie au sens de IFRS		0	0
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>		<b>4.126</b>	<b>-2.526</b>
Attribuable à :			
Parts du groupe		4.126	-2.526
Intérêts minoritaires		0	0

## 5.2 RÉSULTAT PAR ACTION

CHIFFRES EN MILLIERS EUR

	Commentaire	30/06/2022	30/06/2021
Nombre d'actions ordinaires en circulation à la fin de la période		7.582.737	7.346.676
Nombre moyen pondéré d'actions durant la période		7.371.594	7.173.619
<b>RÉSULTAT NET PAR ACTION ORDINAIRE - PART DU GROUPE (en EUR)</b>		<b>0,56</b>	<b>-0,35</b>
<b>RÉSULTAT DILUÉ NET PAR ACTION - PART DU GROUPE (en EUR)</b>		<b>0,56</b>	<b>-0,35</b>

### 5.3 BILAN CONSOLIDÉ CONDENSÉ

CHIFFRES EN MILLIERS EUR	Commentaire	30/06/2022	31/12/2021
<b>ACTIF</b>			
<b>I. ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>234.363</b>	<b>236.377</b>
B Immobilisations incorporelles		49	64
C Immeubles de placement	6	205.540	208.060
D Autres immobilisations corporelles		6	12
E Actifs financiers non courants		1.933	10 (*)
H Impôts différés - actifs		1.424	1.310 (*)
I Participations dans des sociétés associées et des coentreprises - méthode de mise en équivalence		25.410	26.921 (*)
<b>II. ACTIFS COURANTS</b>		<b>4.832</b>	<b>3.584</b>
A Actifs détenus en vue de la vente	6	2.184	1.060
D Créances commerciales		1.349	1.116
E Créances fiscales et autres actifs courants		331	418 (*)
F Trésorerie et équivalents de trésorerie		721	883
G Comptes de régularisation de l'actif		247	107
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>239.195</b>	<b>239.961</b>
<b>PASSIF</b>			
<b>FONDS PROPRES</b>		<b>116.930</b>	<b>116.326</b>
<b>I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>		<b>116.930</b>	<b>116.326</b>
A Capital	7	7.166	6.954
a. Capital souscrit		7.583	7.347
b. Frais d'augmentation de capital		-417	-393
B Primes d'émission		154.091	151.948
C Réserves		-48.453	-44.903
D Résultat net de l'exercice		4.126	2.327
II. Intérêts minoritaires		0	0
<b>PASSIFS</b>		<b>122.264</b>	<b>123.634</b>
<b>I. Passifs non courants</b>		<b>99.025</b>	<b>71.761</b>
B Dettes financières non courantes	8	98.949	70.930
C Autres passifs financiers non courants		76	831
<b>II. Passifs courants</b>		<b>23.239</b>	<b>51.873</b>
B Dettes financières courantes	8	20.000	49.000
D Dettes commerciales et autres dettes courantes		1.099	457
b. Autres		1.099	457
E Autres passifs courants		65	185
F Comptes de régularisation		2.075	2.231
<b>TOTAL DES FONDS PROPRES ET DU PASSIF</b>		<b>239.195</b>	<b>239.960</b>

(\*) Chiffres comparatifs 31/12/2021 représentés par rapport au rapport annuel 2021

## 5.4 TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

CHIFFRES EN MILLIERS EUR	Commentaire	30/06/2022	30/06/2021
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE, DÉBUT DE PÉRIODE</b>		<b>883</b>	<b>1.727</b>
<b>1. Flux de trésorerie issus de l'exploitation</b>		<b>3.775</b>	<b>2.822</b>
Résultat net		4.126	-2.525
Intérêts et frais bancaires non payés		325	283
Adaptation du résultat pour des transactions de nature non cash-flow		-293	6.786
- Amortissements sur frais de financement capitalisés		19	0
- Amortissements sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles		23	-2
- Résultat sur la vente d'immeubles de placement		-224	170
- Augmentation / diminution des factures à recevoir (+/-)		0	132
- Variation de la Juste Valeur des investissements immobiliers et des projets	4	1.033	6.321
- Variations de la Juste Valeur d'actifs et de passifs financiers	5	-2.655	165
- Part du résultat des entreprises associées et des coentreprises		1.511	0
Variation des besoins en fonds de roulement :		-383	-1.722
Mouvement de l'actif :		-400	-594
- Créances commerciales		-233	-506
- Créances fiscales et autres actifs courants		-27	-69
- Comptes de régularisation		-140	-18
Mouvement des passifs :		17	-1.129
- Autres passifs financiers courants		-24	-40
- Dettes commerciales et autres dettes courantes		791	107
- Autres dettes courantes (inclus les dettes fiscales)		-120	-679
- Comptes de régularisation		-631	-517
<b>2. Flux de trésorerie des investissements</b>		<b>585</b>	<b>211</b>
Achats d'immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles		-3	-78
Investissements dans les immeubles de placement existants		-473	-361
Produits sur la vente d'immeubles de placement		1.060	650
<b>3. Flux de trésorerie financiers</b>		<b>-4.522</b>	<b>-3.110</b>
Remboursement d'emprunts		-19.000	0
Nouveaux emprunts		18.000	402
Frais d'augmentation de capital		-24	-62
Païement des dividendes		-3.498	-3.449
Païement des frais de transaction		0	0
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE, FIN DE PÉRIODE</b>		<b>721</b>	<b>1.650</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 2021</b>	<b>7.347</b>	<b>-393</b>	<b>151.948</b>	<b>-44.904</b>	<b>2.327</b>	<b>-</b>	<b>116.326</b>
Affectation résultat 2021	236	-	2.143	-3.549	-2.327	-	-3.498
Transfert résultat portefeuille aux réserves				-4.870	4.870		-
Transfert résultat d'exploitation aux réserves				-135	135		-
Transfert variations de la Juste Valeur des instruments financiers				862	-862		-
Transfert de la quote-part du résultat des entreprises associées et des coentreprises				593	-593		-
Dividende exercice 2021	236		2.143		-5.877		-3.498
Résultat net 2022					4.126		4.126
Autres éléments du résultat global							
Coût de l'augmentation de capital par dividende optionnel CP 8							-24
		-24					-24
<b>BILAN AU 30 JUIN 2022</b>	<b>7.583</b>	<b>-417</b>	<b>154.091</b>	<b>-48.453</b>	<b>4.126</b>	<b>-</b>	<b>116.930</b>

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>-</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							
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>-393</b>	<b>151.948</b>	<b>-44.905</b>	<b>-2.525</b>	<b>-</b>	<b>111.471</b>

## 5.6 DÉTAIL DES RÉSERVES CONSOLIDÉES

CHIFFRES EN MILLIERS EUR	Réserve légale	Réserve pour le solde des variations de la Juste Valeur des biens immobiliers	Réserve pour le solde des variations de la Juste Valeur des instruments de couverture autorisés soumis à la comptabilité de couverture telle que définie dans les IFRS	Réserve pour le solde des variations de la Juste Valeur des instruments de couverture autorisés non soumis à la comptabilité de couverture telle que définie dans les IFRS	Réserve disponible : réserve pour pertes prévisibles	Réserve indisponible : réserve pour la participation aux bénéfices des sociétés associées et des coentreprises.	Résultat reporté des exercices antérieurs	Total des réserves
<b>BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2021</b>	-	-47.689	-	-1.101	14	-	3.873	-44.903
Affectation résultat net 2021	0	-4.870	0	862	0	593	-135	-3.549
Transfert résultat portefeuille aux réserves		-4.870						-4.870
Transfert des réserves pour les propriétés vendues								0
Transfert résultat d'exploitation aux réserves							-135	-136
Transfert variations de la Juste Valeur des instruments financiers				862				862
Transfert du résultat des coentreprises aux réserves						593		593
Autres éléments du résultat global								
Autres								0
<b>BILAN AU 30 JUIN 2022</b>	-	-52.559	-	-293	14	593	3.738	-48.453

## 5.7 COMMENTAIRES

COMMENTAIRE 1. RÈGLES COMPTABLES DE BASE .....	41
COMMENTAIRE 2. INFORMATIONS SECTORIELLES .....	41
COMMENTAIRE 3. RÉSULTAT IMMOBILIER ET OPÉRATIONNEL AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE .....	43
COMMENTAIRE 4. RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE .....	45
COMMENTAIRE 5. RÉSULTAT FINANCIER .....	45
COMMENTAIRE 6. IMMEUBLES DE PLACEMENT .....	46
COMMENTAIRE 7. CAPITAL .....	47
COMMENTAIRE 8. DETTES FINANCIÈRES .....	48
COMMENTAIRE 9. ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS .....	49
COMMENTAIRE 10. RATIO D'ENDETTEMENT .....	50
COMMENTAIRE 11. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION .....	52
COMMENTAIRE 12. DROITS ET OBLIGATIONS HORS BILAN .....	53
COMMENTAIRE 13. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES AU NIVEAU DU COMPTE DE RÉSULTATS .....	53
COMMENTAIRE 14. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DU BILAN .....	54

## COMMENTAIRE 1. RÈGLES COMPTABLES DE BASE

### C 1.1 GÉNÉRALITÉS

Le rapport financier de Qrf est préparé 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 2022 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 2021. Qrf n'a pas intégré de nouvelles normes ou interprétations IFRS dans ses méthodes comptables au cours du premier semestre 2022 et les méthodes comptables appliquées pour la préparation des états financiers intermédiaires sont identiques à celles appliquées pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

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

## COMMENTAIRE 2. INFORMATIONS SECTORIELLES

30/06/2022				
CHIFFRES EN MILLIERS EUR	BELGIQUE	PAYS-BAS	Montants non attribués	TOTAL
RÉSULTAT LOCATIF NET	5.400	723	0	6.123
RÉCUPÉRATION COÛTS IMMOBILIÈRES	-18	-49	0	-67
RÉSULTAT IMMOBILIER	5.382	674	0	6.056
CHARGES IMMOBILIÈRES	-307	-42	0	-349
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	5.075	632	0	5.707
(-) Frais généraux de la société	0	0	-1.056	-1.056
(+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	0	0	0	0
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE	5.075	632	-1.056	4.651
(+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	224	0	0	224
(+/-) Variations de la Juste Valeur des immeubles de placement	-308	-725	0	-1.033
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	4.991	-93	-1.056	3.842
RÉSULTAT FINANCIER	0	0	1.706	1.706
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	-1.511	0	0	-1.511
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	3.480	-93	650	4.037
IMPÔTS	-5	95		90
RÉSULTAT NET	3.475	2	650	4.126
INTÉRÊTS MINORITAIRES	0	0	0	0
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE	3.475	2	650	4.126



30/06/2022				
CHIFFRES EN MILLIERS EUR	BELGIQUE	PAYS-BAS	Montants non attribués	TOTAL
<b>ACTIF</b>				
Immeubles de placement	184.190	21.350	0	205.540
Autres actifs	25.410	0	8.245	33.655
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>209.600</b>	<b>21.350</b>	<b>8.245</b>	<b>239.195</b>
<b>PASSIF</b>				
<b>FONDS PROPRES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>116.930</b>	<b>116.930</b>
Fonds propres groupe	0	0	116.930	116.930
Intérêts minoritaires	0	0	0	0
<b>PASSIF</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>122.264</b>	<b>122.264</b>
<b>TOTAL DES FONDS PROPRES ET DES PASSIFS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>239.195</b>	<b>239.195</b>

30/06/2021				
CHIFFRES EN MILLIERS EUR	BELGIQUE	PAYS-BAS	Montants non attribués	TOTAL
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>4.854</b>	<b>605</b>	<b>0</b>	<b>5.458</b>
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>4.836</b>	<b>542</b>	<b>0</b>	<b>5.378</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>-233</b>	<b>-31</b>	<b>0</b>	<b>-264</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>4.603</b>	<b>511</b>	<b>0</b>	<b>5.114</b>
(-) 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>	<b>4.556</b>	<b>503</b>	<b>-712</b>	<b>4.347</b>
(+/-) 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>	<b>-203</b>	<b>-1.242</b>	<b>-712</b>	<b>-2.157</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-727</b>	<b>-727</b>
(+/-) Part du résultat des entreprises associées et des coentreprises	0	0	0	0
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>-203</b>	<b>-1.242</b>	<b>-1.439</b>	<b>-2.883</b>
<b>IMPÔTS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>358</b>	<b>358</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>-203</b>	<b>-1.242</b>	<b>-1.081</b>	<b>-2.525</b>
<b>INTÉRÊTS MINORITAIRES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE</b>	<b>-203</b>	<b>-1.242</b>	<b>-1.081</b>	<b>-2.525</b>

30/12/2021				
CHIFFRES EN MILLIERS EUR	BELGIQUE	PAYS-BAS	Montants non attribués	TOTAL
<b>ACTIF</b>				
Immeubles de placement	186.000	22.060	0	208.060
Autres actifs	26.931	0	4.970	31.901
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>212.931</b>	<b>22.060</b>	<b>4.970</b>	<b>239.961</b>
<b>PASSIF</b>				
<b>FONDS PROPRES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>116.326</b>	<b>116.326</b>
Fonds propres groupe	0	0	116.326	116.326
Intérêts minoritaires	0	0	0	0
<b>PASSIF</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>123.635</b>	<b>123.635</b>
<b>TOTAL DES FONDS PROPRES ET DES PASSIFS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>239.961</b>	<b>239.961</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.

### COMMENTAIRE 3. RÉSULTAT IMMOBILIER ET OPÉRATIONNEL AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE

CHIFFRES EN MILLIERS EUR	30/06/2022	30/06/2021
(+) <b>I. Revenus locatifs</b>	<b>6.048</b>	<b>5.547</b>
- Location existant	6.048	5.547
- Revenus garantis	0	0
(+) <b>II. Reprises de loyers cédés et escomptés</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
(+/-) <b>III. Frais liés à la location</b>	<b>75</b>	<b>-89</b>
- Réductions de valeur sur créances commerciales	-663	-160
- Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	738	71
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>6.123</b>	<b>5.458</b>
(+) <b>IV. Récupération de charges immobilières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
(+) <b>V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>244</b>	<b>184</b>
- Répercussion des charges locatives exposées par le propriétaire	55	199
- Répercussion des précomptes et impôts sur les immeubles loués	189	-15
(-) <b>VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
(-) <b>VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>-311</b>	<b>-263</b>
- Charges locatives exposées par le propriétaire	-141	-199
- Précomptes et taxes sur les immeubles loués	-170	-64
(+/-) <b>VIII. Autres recettes et dépenses relatifs à la location</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>6.056</b>	<b>5.379</b>

L'augmentation du résultat locatif net au 30 juin 2022 par rapport au 30 juin 2021 est essentiellement due à l'augmentation des revenus locatifs, principalement en raison des indexations des contrats de location. Par ailleurs, au 30 juin 2021, il subsiste un impact significatif des remises accordées aux locataires suite à la pandémie de COVID-19.

(-) IX. Frais techniques		-169	-112
(-) X. Frais commerciaux		-33	-48
(-) XI. Charges et taxes sur immeubles non loués		-28	-20
(-) XII. Frais de gestion immobilière		-118	-84
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>3</b>	<b>-349</b>	<b>-264</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>		<b>5.707</b>	<b>5.114</b>
(-) XIV. Frais généraux de la société		-1.056	-844
(+/-) XV. Autres revenus et charges d'exploitation		0	77
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>		<b>4.651</b>	<b>4.347</b>

L'augmentation des coûts immobiliers est principalement le résultat de l'augmentation des coûts techniques (+57 KEUR) et des coûts de gestion (+84 KEUR). L'augmentation des coûts techniques s'explique par les réparations des bâtiments et un règlement des coûts passés, tandis que l'augmentation des coûts administratifs est principalement due à l'amortissement du progiciel ERP mis en œuvre en 2021.

L'augmentation des frais généraux de l'entreprise (+214 KEUR) s'explique principalement par la reprise d'une provision en 2021 (68 KEUR), l'augmentation des frais de personnel et du personnel temporaire (+72 KEUR) et des conseils financiers supplémentaires (+25 KEUR).

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	30/06/2022	30/06/2021
<b>APERÇU DU REVENU LOCATIF CONTRACTUEL JUSQU'À LA PREMIÈRE DATE DE PÉREMPTION</b>		
Moins d'un an	11.967	12.030
Entre un an et deux ans	9.803	5.567
Entre deux et trois ans	5.420	3.078
Entre trois et quatre ans	1.971	1.119
Entre quatre et cinq ans	1.542	876
Plus que cinq ans	14.419	21.193
<b>TOTAL</b>	<b>45.122</b>	<b>43.863</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 annuellement à la date d'échéance. Les impôts et taxes (y compris la taxe foncière) 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 locaux 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.

#### COMMENTAIRE 4. RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE

CHIFFRES EN MILLIERS EUR	30/06/2022	30/06/2021
(+/-) <b>XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement</b>	<b>224</b>	<b>-183</b>
- Ventes nettes de biens immeubles (prix de vente - frais de transaction)	2.184	637
- Valeur comptable des biens immeubles vendus	-1.960	-820
(+/-) <b>XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers</b>		<b>0</b>
(+/-) <b>XVIII. Variations de la Juste Valeur des immeubles de placement</b>	<b>-1.033</b>	<b>-6.321</b>
- Variations positives de la Juste Valeur des immeubles de placement	1.350	960
- Variations négatives de la Juste Valeur des immeubles de placement	-2.383	-7.281
(+/-) <b>XIX. Autre résultat du portefeuille</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE</b>	<b>-809</b>	<b>-6.504</b>

Les variations de la Juste Valeur des immeubles de placement sont le résultat, d'une part, des variations résultant de l'évaluation indépendante par l'expert immobilier (-560 KEUR), et d'autre part, de la réévaluation à la baisse des Capex (-473 KEUR). Les variations peuvent être réparties géographiquement entre celles de la Belgique (-308 KEUR) et celles des Pays-Bas (-725 KEUR).

#### COMMENTAIRE 5. RÉSULTAT FINANCIER

CHIFFRES EN MILLIERS EUR	30/06/2022	30/06/2021
(+) <b>XX. Revenus financiers</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
- Plus-value nette réalisée sur les actions en sociétés immobilières	5	6
(-) <b>XXI. Charges d'intérêt nettes</b>	<b>-845</b>	<b>-1.038</b>
- Intérêts nominaux sur emprunts	-613	-740
- Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-232	-298
- Autres charges d'intérêts	0	0
(-) <b>XXII. Autres charges financières</b>	<b>-110</b>	<b>-39</b>
- Frais bancaires et autres commissions	-110	-39
(+/-) <b>XXIII. Variations de la Juste Valeur d'actifs et passifs financiers</b>	<b>2.655</b>	<b>339</b>
- Instruments de couverture autorisés soumis à une comptabilité de couverture comme définie dans IFRS	0	0
- Instruments de couverture autorisés qui ne sont pas soumis à une comptabilité de couverture comme définie dans IFRS	2.655	339
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>1.706</b>	<b>-732</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 swaps de taux d'intérêt. 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 swaps de taux d'intérêt 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 de financement pour le premier semestre 2022 est de 1,53%, y compris les marges de crédit et le coût des instruments de couverture. Au 30 juin 2022, 83,19% de la dette tirée avait un taux d'intérêt fixe, y compris en utilisant des swaps de taux d'intérêt comme instruments de couverture.

## COMMENTAIRE 6. IMMEUBLES DE PLACEMENT

CHIFFRES EN MILLIERS EUR	30/06/2022	31/12/2021
<b>TABLE D'INVESTISSEMENT</b>		
<b>Solde au début de l'exercice comptable</b>	<b>208.060</b>	<b>208.430</b>
Acquisition par achat ou par apport de sociétés immobilières	0	9.000
Autres éléments pris en résultat	0	-586
Valeur comptable des immeubles de placement vendus	0	-1.570
Transfert aux actifs disponibles à la vente	-1.960	-1.060
Dépenses capitalisées (Capex)	473	513
Variations de la Juste Valeur des immeubles de placement	-1.033	-6.667
<b>Solde à la fin de la période</b>	<b>205.540</b>	<b>208.060</b>

Au cours du premier semestre de l'année, Qrf a conclu un accord de vente contraignant pour deux propriétés Non Centrales. La valeur comptable de ces propriétés (Graaf van Egmontstraat 10, Mechelen et Nederstraat 43,45, Oudenaarde) a été transférée vers les actifs détenues à la vente.

## COMMENTAIRE 7. CAPITAL

CHIFFRES EN MILLIERS EUR		Mouvement du capital	Total de l'encours du capital	Primes d'émission	Coût de l'aug- mentation de capital	Nombre d'actions créées	Nombre total d'actions
<b>ÉVOLUTION CAPITAL</b>							
Date	Opération						
03/09/2013	Constitution	62	62			1.230	1.230
27/11/2013	Scission d'actions existantes (1 contre 2)	0	62			1.230	2.460
27/11/2013	Versement en espèces	1.139	1.200			45.540	48.000
18/12/2013	Apport Laagland	5.243	6.443			209.711	257.711
18/12/2013	Introduction en Bourse (IPO) et première cotation sur Euronext Brussels	75.380	81.823			3.015.200	3.272.911
18/12/2013	Réduction du capital afin de couvrir les pertes ultérieures	-5.734	76.089			0	3.272.911
<b>BILAN AU 30 DÉCEMBRE 2013</b>			<b>76.089</b>				<b>3.272.911</b>
<b>BILAN AU 30 DÉCEMBRE 2014</b>			<b>76.089</b>				<b>3.272.911</b>
Date	Opération						
24/06/2015	Augmentation de capital par apport en nature	4.490	80.579	238	-20	193.097	3.466.008
08/12/2015	Augmentation de capital par apport en nature	14.733	95.312	608	-8	633.680	4.099.688
09/12/2015	Contribution de la société TT Center plus	8.913	104.225	37	-5	383.363	4.483.051
<b>BILAN AU 30 DÉCEMBRE 2015</b>			<b>104.225</b>	<b>883</b>	<b>-32</b>		<b>4.483.051</b>
Date	Opération						
01/01/2016	Augmentation de capital par apport en nature (exercice comptable 2015)		104.225		-23		4.483.051
30/06/2016	Augmentation de capital par apport en nature	7.567	111.792	371	-27	325.466	4.808.517
21/12/2016	Augmentation de capital par apport en nature	7.470	119.262	206	-28	321.285	5.129.802
<b>BILAN AU 30 DÉCEMBRE 2016</b>			<b>119.262</b>	<b>1.459</b>	<b>-111</b>		<b>5.129.802</b>
Date	Opération						
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 30 DÉCEMBRE 2017</b>			<b>131.724</b>	<b>1.496</b>	<b>-152</b>		<b>5.665.822</b>
<b>BILAN AU 30 DÉCEMBRE 2018</b>			<b>131.724</b>	<b>1.496</b>	<b>-152</b>		<b>5.665.822</b>
Date	Opération						
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 30 DÉCEMBRE 2019</b>			<b>7.153</b>	<b>149.867</b>	<b>-331</b>		<b>7.153.322</b>
<b>BILAN AU 30 DÉCEMBRE 2020</b>			<b>7.153</b>	<b>149.867</b>	<b>-331</b>		<b>7.153.322</b>
Date	Opération						
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>BILAN AU 30 DÉCEMBRE 2021</b>			<b>7.347</b>	<b>151.948</b>	<b>-393</b>		<b>7.346.676</b>
Date	Opération						
10/06/2022	Augmentation de capital par le biais d'un coupon de dividende optionnel 8	236	7.583	2.143	-24	236.061	7.582.737
<b>BILAN AU 31 JUIN 2022</b>			<b>7.583</b>	<b>154.091</b>	<b>-417</b>		<b>7.582.737</b>

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



## COMMENTAIRE 8. DETTES FINANCIÈRES

CHIFFRES EN MILLIERS EUR	30/06/2022	31/12/2021
<b>DETTES FINANCIÈRES</b>		
<b>I. B. Dettes financières non courantes</b>	<b>98.949</b>	<b>70.930</b>
- Établissements de crédit	99.000	71.000
- Frais retrait des prêts	-51	-70
<b>II. B. Dettes financières courantes</b>	<b>20.000</b>	<b>49.000</b>
- Établissements de crédit	20.000	49.000
- Frais retrait des prêts	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>118.949</b>	<b>119.930</b>

CHIFFRES EN MILLIERS EUR	30/06/2022	31/12/2021
<b>RÉPARTITION DES DETTES FINANCIÈRES EN FONCTION DE L'ÉCHÉANCE</b>		
Entre un et deux ans	47.000	29.000
Entre deux et cinq ans	52.000	42.000
Plus de cinq ans	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>99.000</b>	<b>71.000</b>

CHIFFRES EN MILLIERS EUR	30/06/2022	31/12/2021
<b>CRÉDITS NON PRÉLEVÉS</b>		
Venant à échéance dans l'année	10.000	12.000
Venant à échéance à plus d'un an	40.000	58.000
<b>TOTAL</b>	<b>50.000</b>	<b>70.000</b>

CHIFFRES EN MILLIERS EUR	30/06/2022	31/12/2021
<b>ESTIMATION DES CHARGES D'INTÉRÊT ULTÉRIEURES</b>		
Dans un an	1.472	1.294
Entre un et cinq ans	2.566	2.960
Plus de cinq ans	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>4.038</b>	<b>4.254</b>

L'estimation des charges d'intérêts futures tient compte des dettes financières enregistrées au 30 juin 2022, de la couverture des intérêts conformément aux contrats en cours et de la marge applicable sur le taux d'intérêt fixe.

## COMMENTAIRE 9. ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

CHIFFRES EN MILLIERS EUR		30/06/2022 Valeur comptable	30/06/2022 Juste Valeur	
	Catégorie			Niveau
<b>APERÇU DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS</b>				
<b>ACTIFS</b>				
<b>Actifs financiers non courants</b>	A	1.933	1.933	Niveau 2
<b>Actifs financiers courants</b>				
Créances à plus d'un an sur les entreprises associées et coentreprises	B	1.373	1.373	Niveau 2
Créances commerciales	B	1.349	1.349	Niveau 2
Créances fiscales et autres actifs courants	B	331	331	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	C	721	721	Niveau 1
<b>TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS</b>		<b>4.333</b>	<b>4.333</b>	
<b>PASSIFS</b>				
<b>Passifs financiers non courants</b>				
Dettes financières non courantes	B	98.949	98.949	Niveau 2
<b>Autres passifs financiers non courants</b>				
Autres passifs financiers non courants	A	76	76	Niveau 2
<b>Passifs financiers courants</b>				
Dettes commerciales et autres dettes courantes	B	1.099	1.099	Niveau 2
Autres passifs courants	B	65	65	Niveau 2
Dettes financières courantes	B	20.000	20.000	Niveau 2
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS</b>		<b>120.189</b>	<b>120.189</b>	

CHIFFRES EN MILLIERS EUR		31/12/2021 Valeur comptable	31/12/2021 Juste Valeur	
	Catégorie			Niveau
<b>APERÇU DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS</b>				
<b>ACTIFS</b>				
<b>Actifs financiers non courants</b>	A	10	10	Niveau 2
<b>Actifs financiers courants</b>				
Créances à plus d'un an sur les entreprises associées et coentreprises	B	1.373	1.373	Niveau 2
Créances commerciales	B	1.116	1.116	Niveau 2
Créances fiscales et autres actifs courants	B	418	418	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	C	883	883	Niveau 1
<b>TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS</b>		<b>2.426</b>	<b>2.426</b>	
<b>PASSIFS</b>				
<b>Passifs financiers non courants</b>				
Dettes financières non courantes	B	70.930	70.930	Niveau 2
<b>Autres passifs financiers non courants</b>				
Autres passifs financiers non courants	A	831	831	Niveau 2
<b>Passifs financiers courants</b>				
Dettes commerciales et autres dettes courantes	B	457	457	Niveau 2
Autres passifs courants	B	185	185	Niveau 2
Dettes financières courantes	B	49.000	49.000	Niveau 2
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS</b>		<b>121.403</b>	<b>121.403</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 de la hiérarchie de la Juste Valeur comprend la trésorerie et les équivalents de trésorerie.

Le niveau 2 de la hiérarchie des justes valeur concerne les autres actifs et passifs financiers pour lesquels la Juste Valeur est basée sur d'autres informations qui peuvent être déterminées, directement ou indirectement, pour les actifs ou passifs en question. Les techniques d'évaluation de la Juste Valeur des instruments financiers de niveau 2 sont les suivantes :

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

## COMMENTAIRE 10. RATIO D'ENDETTEMENT

CHIFFRES EN MILLIERS EUR	30/06/2022	31/12/2021
Passifs	122.264	123.635
- Adaptations	-2.151	-2.963
Ratio d'endettement visé à l'article 13 de l'AR-SIR	120.113	120.672
Total de l'actif	239.195	239.961
<b>RATIO D'ENDETTEMENT</b>	<b>50,22%</b>	<b>50,29%</b>

La charge de la dette, telle que visée à l'article 13 de l'AR-SIR, s'élève à 120,11 MEUR au 30 juin 2022. Le taux d'endettement au 30 juin 2022 est de 50,22%.

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'un Qrf 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'un 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 avec des institutions financières, il a été convenu que le ratio d'endettement de Qrf ne devait pas dépasser 60%.

Le taux d'endettement est de 50,22% au 30 juin 2022. Conformément à l'article 24 du AR-SIR, la SIR doit établir un plan financier avec un calendrier de mise en œuvre lorsque son taux 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 du SIR. 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 le SIR le mettra en œuvre à l'avenir.

#### **C 10.1 ÉVOLUTION HISTORIQUE DU RATIO D'ENDETTEMENT**

Le ratio d'endettement de Qrf au 30 juin 2022 était de 50,22% et dépassait donc le seuil de 50%. À la fin des exercices 2019, 2020 et 2021, le ratio d'endettement était respectivement de 48,73%, 48,79% et 50,29%.

#### **C 10.2 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 :

- Les modifications du portefeuille ont été prises en compte dans le calcul du ratio d'endettement à court terme, en tenant compte des (dés)investissements déjà prévus. Après la date du bilan, les ventes seront finalisées pour un produit net de 2,18 MEUR pour les deux immeubles inclus dans les Actifs détenus en vue de la vente (Malines, Graaf van Egmontstraat et Audenarde, Nederstraat). Ces biens étaient déjà détenus à la même valeur sous la rubrique Actifs destinés à la vente au 30 juin, c'est-à-dire qu'aucune plus ou moins-value n'a été prise en compte dans ce plan financier ;

- La réserve bénéficiaire tient compte du bénéfice attendu pour le second semestre 2022 et le premier semestre 2023 et du paiement du dividende (y compris l'estimation de la souscription du dividende optionnel) pour l'exercice 2022. Pour l'estimation de l'option dividende, le même pourcentage a été utilisé que la souscription effective de l'option dividende pour l'exercice 2021 (57,8%).

Compte tenu de ces hypothèses, le ratio dette/PIB au 30 juin 2023 serait de 48,18%.

### C 10.3 ÉVOLUTION DU RATIO D'ENDETTEMENT À LONG TERME

Le Conseil d'administration vise un taux 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 50,22%, 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%.

### C 10.4 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 nécessitent un ajustement de la politique de la SIR, celui-ci sera effectué sans délai et les actionnaires de la SIR seront informés dans les rapports périodiques de la SIR.

## COMMENTAIRE 11. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Au 30 juin 2022, le périmètre de consolidation est constitué de Qrf et de ses Sociétés Périphériques :

- 100% RIGS SA ;
- 100% RAB Invest SA ;
- 100% Qrf Nederland SARL ;
- 30% Ardeno SARL ;
- 30% Pelican SARL ;
- 30% Bond 58 SARL.

À l'exception d'Ardeno SARL, Pelican SARL et Bond 58 SARL, qui sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, les autres sociétés sont entièrement consolidées.

## COMMENTAIRE 12. DROITS ET OBLIGATIONS HORS BILAN

### C 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 procédures judiciaires. Ces litiges incluent des désaccords 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, le recouvrement d'arriérés de loyer et la déclaration de créances suite à la faillite de certains anciens locataires.

### C 12.2 GARANTIES LOCATIVES

Aucune garantie locative n'a été délivrée à Qrf au cours de l'année 2022.

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

CHIFFRES EN MILLIERS EUR

30/06/2022

TRANSACTIONS AVEC PARTIES LIÉES				
	Administrateur Unique	Management Exécutif	Conseil d'Administration et comités	Co-entreprises
<b>ACTIVA</b>				
Participation dans des entreprises liées - Ardeno				14.434
Participation dans des entreprises liées - Pelican				5.246
Participation dans des entreprises liées - Bond 58				4.357
Créances à long terme - Ardeno				903
Créances à long terme - Pelican				470
Intérêts à recevoir - Ardeno				21
Intérêts à recevoir - Pelican				9
<b>PASSIF</b>				
Factures à recevoir	241			
<b>REVENU</b>				
Intérêts des prêts - Ardeno				9
Intérêts des prêts - Pelican				5
<b>CHARGES</b>				
Honoraires Gestion exécutive				
- Frais fixes (court terme)		232		
- Rémunération variable (court terme)		53		
- Avantages postérieurs à l'emploi		0		
- Autres avantages sociaux à long terme		0		
- Indemnités de départ		0		
- Paiements en actions		0		
Rémunération de l'Administrateur Unique	103			
Frais de fonctionnement Administrateur Unique	25			
Rémunération du Conseil d'Administration et des comités			38	



CHIFFRES EN MILLIERS EUR

31/12/2021

TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES				
	Administrateur Unique	Management Exécutif	Conseil d'Administration et comités	Co-entreprises
<b>ACTIF</b>				
Participation dans des entreprises liées - Ardeno				13.622
Participation dans des entreprises liées - Pelican				7.051
Participation dans des entreprises liées - Bond 58				4.874
Créances à long terme - Ardeno				903
Créances à long terme - Pelican				470
Intérêts à recevoir - Ardeno				12
Intérêts à recevoir - Pelican				4
<b>PASSIF</b>				
Factures à recevoir	187			

CHIFFRES EN MILLIERS EUR

30/06/2021

TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES				
	Administrateur Unique	Management Exécutif	Conseil d'Administration et comités	Co-entreprises
<b>REVENU</b>				
Intérêts des prêts - Ardeno				4
Intérêts des prêts - Pelican				1
<b>CHARGES</b>				
Honoraires Gestion exécutive				
- Frais fixes (court terme)		223		
- Rémunération variable (court terme)		64		
- Avantages postérieurs à l'emploi		0		
- Autres avantages sociaux à long terme		0		
- Indemnités de départ		0		
- Paiements en actions		0		
Rémunération de l'Administrateur Unique	136			
Frais de fonctionnement Administrateur Unique	4			
Rémunération du Conseil d'Administration et des comités			38	

La diminution du total des Participations dans des sociétés associées par rapport au 31 décembre 2021 (-1.511 KEUR) est comptabilisée dans le Résultat de la part des sociétés associées et des coentreprises. Les projets de coentreprises sont soumis à la hausse du coût des matériaux de construction, ce qui a eu un impact sur l'évaluation au 30 juin 2022. Pour les deux projets, cependant, Qrf est convaincu qu'il répondra aux attentes de rendement interne grâce à la qualité des projets au moment de la vente.

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

Il n'y a pas eu d'événements après la date de clôture ayant un impact significatif sur le rapport intermédiaire.

## 5.8 RAPPORT DU COMMISSAIRE



### **Verslag van de commissaris aan de raad van bestuur van QRF NV omtrent de beoordeling van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van 6 maanden afgesloten op 30 juni 2022**

#### **Inleiding**

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijgevoegde verkorte geconsolideerde balans van QRF NV per 30 juni 2022, alsmede van de verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening, het overzicht van het globaal resultaat, de verkorte geconsolideerde staat van de bewegingen in het eigen vermogen en het verkorte geconsolideerde kasstroomoverzicht over de periode van 6 maanden die op die datum is beëindigd, evenals van de toelichtingen ("de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie"). De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en het weergeven van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie op basis van onze beoordeling.

#### **Reikwijdte van een beoordeling**

We hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig ISRE 2410, "Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit". Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het vragen van inlichtingen, hoofdzakelijk aan financiële en boekhoudkundige verantwoordelijken, en het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingsprocedures. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een controle uitgevoerd in overeenstemming met de Internationale Controlestandaarden (ISA). Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis hebben van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden geïdentificeerd. Bijgevolg brengen wij dan ook geen controle-oordeel tot uitdrukking.



*Verslag van de commissaris aan de raad van bestuur van QRF NV omtrent de beoordeling van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van 6 maanden afgesloten op 30 juni 2022*

### **Conclusie**

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons er toe aanzet van mening te zijn dat de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van 6 maanden afgesloten op 30 juni 2022 niet in alle van materieel belang zijnde opzichten is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Antwerpen, 27 juli 2022

KPMG Bedrijfsrevisoren  
Commissaris  
vertegenwoordigd door

Filip De Bock  
Bedrijfsrevisor

# 6 EPRA et APM

<b>6.1 EPRA - INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE</b>	<b>59</b>
6.1.1 Résultat EPRA	60
6.1.2 EPRA NAV	60
6.1.3 EPRA NNNAV	61
6.1.4 EPRA NIY et EPRA topped-up NIY	61
6.1.5 Taux d'inoccupation EPRA	62
6.1.6 Ratio de coût EPRA	62
6.1.7 EPRA Capex	63
<b>6.2 APM - MESURES ALTERNATIVES DE PERFORMANCE</b>	<b>64</b>
6.2.1 Coût moyen du financement	64
6.2.2 Marge opérationnelle	64



Maastricht  
Grote Staat 58  
Pays-Bas



# 6 EPRA et APM

## 6.1 EPRA - INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE

L'EPRA, *European Public Real Estate Association* (l'Association Européenne de l'immobilier public), est une organisation à but non lucratif qui représente les sociétés immobilières cotées en Europe. L'EPRA représente 450 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 SIR publics.

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

TABLEAU EPRA - INDICATEURS		DÉFINITIONS EPRA		30/06/2022	31/12/2021
1	Résultat EPRA	Résultat des activités d'exploitation.	(EUR/action)	3.677	3.234 <sup>1</sup>
2	EPRA NTA	La valeur nette d'inventaire dans un modèle économique avec des immeubles de placement à long terme.	(EUR/action)	14,97	15,83
	EPRA NDV	La valeur nette d'inventaire dans le scénario d'une vente des actifs de la société.	(EUR/action)	15,42	15,83
	EPRA NRV	La valeur nette d'inventaire qui serait nécessaire pour reconstituer l'entreprise.	(EUR/action)	15,85	16,77
3	EPRA NNAV	La valeur nette d'inventaire EPRA, ajustée pour inclure la Juste Valeur des instruments financiers, de la dette et des impôts différés.	(EUR/action)	15,41	15,83
4	EPRA NIY	Revenu locatif brut annualisé, basé sur les loyers en espèces à la date de clôture, à l'exclusion des dépenses immobilières non récupérables, divisé par la valeur de marché du bien, y compris les coûts d'acquisition estimés.		5,3%	5,3%
	EPRA « topped-up » NIY	Le NIY EPRA, ajusté pour tenir compte de l'expiration des périodes de franchise de loyer (ou d'autres concessions non expirées telles que les périodes de franchise de loyer et les loyers échelonnés).		5,3%	5,4%
5	Taux d'inoccupation EPRA	La valeur locative estimée des locaux vacants, divisée par la valeur locative estimée de l'ensemble du portefeuille.		6,1%	6,8%
6	Ratio des coûts EPRA (y compris les coûts directs de l'inoccupation)	Coûts administratifs et opérationnels (y compris les coûts directs d'inoccupation) divisés par le revenu locatif brut.		22,9%	21,3%
	Ratio de coût EPRA (hors coûts directs de vacance)	Coûts administratifs et opérationnels (à l'exclusion des coûts directs de vacance) divisés par les revenus locatifs bruts.		22,4%	20,9%
7	EPRA CAPEX	Aperçu de CAPEX du groupe et les coentreprises		2.416	11.883

<sup>1</sup> Résultat EPRA au 30 juin 2021.



### 6.1.1 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	30/06/2022	30/06/2021
<b>Résultat IFRS (actionnaires du groupe réel)</b>	<b>4.126</b>	<b>-2.526</b>
(i) Variations de la valeur des immeubles de placement (quote-part co-entreprises incluse)	809	6.321
(ii) Profit ou perte sur la cession d'un immeuble de placement	1.511	0
(iii) Variations de la Juste Valeur des instruments financiers	0	183
(iv) Impôt différé relatif aux amendements de l'EPRA	-2.655	-344
(v) Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	-115	-400
<b>Résultat EPRA</b>	<b>3.677</b>	<b>3.234</b>
Nombre moyen pondéré d'actions	7.371.594	7.173.619
<b>Résultat EPRA par action (en EUR)</b>	<b>0,50</b>	<b>0,45</b>

### 6.1.2 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 :

CHIFFRES EN MILLIERS EUR	30/06/2022		
	<b>EPRA NRV</b>	<b>EPRA NTA</b>	<b>EPRA NDV</b>
<b>IFRS NAV</b>	<b>116.930</b>	<b>116.930</b>	<b>116.930</b>
IFRS NAV/action (en EUR)	15,42	15,42	15,42
Valeur nette d'inventaire diluée à la Juste Valeur	116.930	116.930	116.930
Exclure :			
(v) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	-1.424	-1.424	
(vi) Juste Valeur des instruments financiers	-1.924	-1.924	
(vii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-49	
<b>Sous-total</b>	<b>113.583</b>	<b>113.533</b>	<b>116.930</b>
Comprend :			
(xi) Droits de mutation immobilière	6.625		
<b>NAV</b>	<b>120.208</b>	<b>113.533</b>	<b>116.930</b>
Nombre d'actions	7.582.737	7.582.737	7.582.737
<b>NAV/action (en EUR)</b>	<b>15,85</b>	<b>14,97</b>	<b>15,42</b>

31/12/2021

CHIFFRES EN MILLIERS EUR

	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>IFRS NAV</b>	<b>116.326</b>	<b>116.326</b>	<b>116.326</b>
IFRS NAV/action (en EUR)	15,83	15,83	15,83
Valeur nette d'inventaire diluée à la Juste Valeur	116.326	116.326	116.326
Exclure :			
(v) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	-682	-682	
(vi) Juste Valeur des instruments financiers	732	732	
(vii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-64	
<b>Sous-total</b>	<b>116.375</b>	<b>116.311</b>	<b>116.326</b>
Comprend :			
(xi) Droits de mutation immobilière	6857		
<b>NAV</b>	<b>123.232</b>	<b>116.311</b>	<b>116.326</b>
Nombre d'actions	7.346.676	7.346.676	7.346.676
<b>NAV/action (en EUR)</b>	<b>16,77</b>	<b>15,83</b>	<b>15,83</b>

### 6.1.3 EPRA NNNAV

**Définition :** La valeur nette d'inventaire EPRA, ajustée pour inclure la Juste Valeur des instruments financiers, de la dette et des impôts différés.

#### Réconciliation :

CHIFFRES EN MILLIERS EUR

	30/06/2022	31/12/2021
<b>EPRA NAV</b>	<b>113.533</b>	<b>116.376</b>
(i) Juste Valeur des instruments financiers	1.924	-732
(ii) Réévaluation de la Juste Valeur des financements à taux fixe	0	0
(iii) Impôts différés	1.424	682
Intérêts minoritaires relatifs aux impôts différés	0	0
<b>EPRA NNNAV</b>	<b>116.881</b>	<b>116.326</b>
Nombre d'actions	7.582.737	7.346.676
<b>EPRA NNNAV par action (en EUR)</b>	<b>15,41</b>	<b>15,83</b>

### 6.1.4 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	30/06/2022	31/12/2021
Immeubles de placement	205.540	208.060
Actifs destinés à la vente	2.184	1.060
Développement de projets	-	-
Coûts de transaction estimés pour la cession hypothétique d'immeubles de placement	5.637	5.637
<b>Valeur d'investissement du portefeuille immobilier disponible à la location</b>	<b>213.361</b>	<b>214.757</b>
Revenu locatif brut annualisé	12.096	12.002
Coûts immobiliers	-698	-653
<b>Revenu locatif net annualisé</b>	<b>11.398</b>	<b>11.350</b>
Montant notionnel à l'expiration de la période de franchise de loyer	-	335
<b>Revenu locatif net annualisé ajusté</b>	<b>11.398</b>	<b>11.685</b>
<b>EPRA NIY</b>	<b>5,3%</b>	<b>5,3%</b>
<b>EPRA topped-up NIY</b>	<b>5,3%</b>	<b>5,4%</b>

### 6.1.5 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	30/06/2022	31/12/2021
Valeur locative estimée des locaux vacants	685	774
Valeur locative estimée de l'ensemble du portefeuille	11.156	11.329
<b>Taux d'inoccupation EPRA</b>	<b>6,1%</b>	<b>6,8%</b>

### 6.1.6 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	30/06/2022	30/06/2021
<b>Y compris</b>		
(i) Charges d'exploitation (charges immobilières et frais généraux) comme dans le compte de résultat IFRS	1.405	1.108
(iv) Autres produits d'exploitation/transactions, destinés à couvrir les frais généraux, hors marge bénéficiaire	-	77
<b>Exclusif (si inclus dans ce qui précède)</b>	<b>1.405</b>	<b>1.185</b>
(vi) Amortissements	-23	-4
<b>Coûts de l'EPRA (y compris les coûts directs de la vacance)</b>	<b>1.382</b>	<b>1.181</b>
(ix) Coûts directs de l'inoccupation	-28	-20
<b>Coûts EPRA (hors coûts directs de vacance)</b>	<b>1.354</b>	<b>1.162</b>
(x) Revenu locatif brut moins le loyer à payer sur les terrains loués	6.048	5.547
<b>Revenu locatif brut</b>	<b>6.048</b>	<b>5.547</b>
<b>Ratio des coûts EPRA (y compris les coûts directs de l'inoccupation)</b>	<b>22,85%</b>	<b>21,29%</b>
<b>Ratio de coût EPRA (hors coûts directs de vacance)</b>	<b>22,39%</b>	<b>20,94%</b>

## 6.1.7 EPRA Capex

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	30/06/2022		
	Groupe (excl. coentreprises)	Coentreprises (part proportionnelle)	Total Groupe
Acquisitions			
Développements		1.943	1.943
Biens d'investissements			
- Incrémentale espace locatif			
- Non incrémentale espace locatif	473		473
- Incitations de locataires			
- Autre dépenses d'investissements non allouées			
Intérêts capitalisés			
<b>TOTAL CAPEX</b>	<b>473</b>	<b>1.943</b>	<b>2.416</b>
Conversion de la comptabilité d'exercice en trésorerie			
<b>TOTAL DES DÉPENSES D'INVESTISSEMENT SUR LA BASE DE LA TRÉSORERIE</b>	<b>473</b>	<b>1.943</b>	<b>2.416</b>

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	31/12/2021		
	Groupe (excl. coentreprises)	Coentreprises (part proportionnelle)	Total Groupe
Acquisitions	9.170		9.170
Développements		2.200	2.200
Biens d'investissements			
- Incrémentale espace locatif			
- Non incrémentale espace locatif	338		338
- Incitations de locataires	175		175
- Autre dépenses d'investissements non allouées			
Intérêts capitalisés			
<b>TOTAL CAPEX</b>	<b>9.683</b>	<b>2.200</b>	<b>11.883</b>
Conversion de la comptabilité d'exercice en trésorerie			
<b>TOTAL DES DÉPENSES D'INVESTISSEMENT SUR LA BASE DE LA TRÉSORERIE</b>	<b>9.683</b>	<b>2.200</b>	<b>11.883</b>

## 6.2 APM - MESURES ALTERNATIVES DE PERFORMANCE

L'European Securities and Markets Authority (ESMA) (Autorité Européenne des marchés financiers) a publié des lignes directrices applicables à partir du 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 normes internationales d'information financière (*International Financial Reporting Standards* - IFRS).

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.

### 6.2.1 Coût moyen du financement

**Définition :** Il s'agit du coût moyen des dettes financières. Il est calculé en divisant le « Coût net des intérêts » par le montant moyen de l'encours de la dette financière pendant la période.

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

#### Réconciliation :

CHIFFRES EN MILLIERS EUR	30/06/2022	30/06/2021
<b>XXI. Coût net des intérêts<sup>1</sup></b>	<b>915</b>	<b>1.038</b>
Montant moyen pondéré de la dette financière en cours pendant la période	59.710	56.977
<b>Coût moyen du financement</b>	<b>1,53%</b>	<b>1,82%</b>

### 6.2.2 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 opérationnel avant résultat sur portefeuille » par le « Résultat locatif net ».

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

#### Réconciliation :

CHIFFRES EN MILLIERS EUR	30/06/2022	30/06/2021
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	4.651	4.347
Résultat net de location	6.123	5.458
<b>Marge opérationnelle</b>	<b>76,0%</b>	<b>79,6%</b>

<sup>1</sup> Charges d'intérêts nettes hors amortissement des frais d'émission d'emprunts (38.283 EUR en 2021).

# 7 Lexique





Mechelen

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.

## Administrateur Unique

Qrf Management SA.

## 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.

## CEO

Chief Executive Officer.

## CFO

Chief Financial Officer.

## Code des sociétés et des associations (CSA)

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

## Commissaire

Le commissaire aux comptes de Qrf, c'est-à-dire KPMG, représenté par M. Filip De Bock.

## 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 NV, une société à responsabilité limitée de droit belge, dont le siège social est situé Kunstlaan 56, 1000 Bruxelles, Belgique, enregistrée auprès de la Kruispuntbank van Ondernemingen sous le numéro d'entreprise BE 0422.118.165.

### Cushman & Wakefield Pays-Bas

Cushman & Wakefield, une société à responsabilité limitée de droit néerlandais, dont le siège social est situé Gustav Mahlerlaan 362, 1082ME Amsterdam, Pays-Bas, inscrite à la Chambre de commerce sous le numéro KvK 33154480, agissant en Belgique par l'intermédiaire de sa succursale belge dont le siège social est situé rue royale 97 (4e étage), 1000 Bruxelles, Belgique, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise TVA 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.

### 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 sur les 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 frais d'enregistrement.

### KPMG

La société privée à responsabilité limitée KPMG réviseurs d'entreprises, ayant son siège social à l'aéroport de Bruxelles-National 1K, 1930 Zaventem, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise TVA BE 0419.122.548 (RPR Bruxelles, Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles).

### Loi SIR

Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.

### Loyers contractuels

Les loyers de base indexés tels que stipulés contractuellement dans les baux avant déduction de toute gratification ou autre avantage accordé aux locataires.

### NAV IFRS par action

Valeur nette d'inventaire ou valeur nette d'inventaire par action selon les normes IFRS. Cette valeur correspond à la valeur nette par action telle que visée à l'article 2, 23° de la loi SIR.

### Portefeuille de Base

Le portefeuille Core 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 emplacements du portefeuille immobilier de Qrf qui ne répondent pas aux critères prédéfinis du portefeuille de Base.

### Qrf ou la société

La société à responsabilité limitée de droit belge Qrf, une société immobilière publique réglementée 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.

### Qrf Management SA

La société anonyme 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 .

### Qrf Nederland 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.

### Quares Property & Facility Management BV

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 taux d'endettement est conforme à l'article 13, § 1, 2°, d'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, étant 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, agréée en tant que telle par la FSMA et régie par la loi et le décret OST.

### 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 des 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 et les frais de notaire ou la TVA (lorsqu'il s'agit d'un achat soumis à la TVA).

#### Valeur de marché

La valeur marchande est le montant estimé pour lequel une propriété peut être vendue à la date de valeur par un vendeur disposé à un acheteur disposé dans une transaction basée sur le marché, après une commercialisation appropriée, où les parties ont agi en connaissance de cause, avec soin et sans coercition.

#### Valeur locative estimée (ERV)

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

#### Valeur nette du marché ou valeur pour l'acheteur

La valeur d'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)