



RAPPORT SEMESTRIEL

28 juillet 2023 - 7h40
Informations réglementées

Résumé du premier semestre 2023

4,11 MEUR

Le bénéfice EPRA pour le premier semestre 2023 augmente de 11,91% par rapport au premier semestre 2022, pour atteindre 4,11 MEUR. Le bénéfice EPRA par action s'élève à 0,54 EUR, soit une augmentation de 8,44%.

14,47 EUR

L'EPRA NTA par action s'élève à 14,47 EUR (contre 15,65 EUR à la fin de 2022), La NAV IFRS par action à 15,24 EUR (contre 16,53 EUR à la fin de 2022).

53,27%

Ratio d'endettement de 53,27% au 30 juin 2023, diminution par rapport au 31 décembre 2022 (53,64%).

222,19 MEUR

La Juste Valeur du portefeuille est 222,19 MEUR au 30 juin 2023 (233,25 MEUR au 31 décembre 2022). La Juste Valeur diminue en raison du désinvestissement de l'immeuble de Termonde (-3,16 MEUR) et d'une diminution de la valeur du portefeuille de -3,80 MEUR (-1,68%). En outre, Qrf détient une participation financière de 20,00 MEUR dans le projet de redéveloppement Century Center à Anvers et détient 3,55 MEUR en tant qu'actifs détenus en vue de la vente (Namur et Liège).

99,01%

Taux d'occupation de 99,01%, contre 99,35% au 31 décembre 2022.

Redéveloppement Veldstraat 88, Gand

Au cours du premier semestre, Qrf a obtenu le permis de construire définitif et exécutoire pour une extension de volume en faveur du projet de développement des bureaux de 3.500 m². Au cours du second semestre, les clés seront remises à Nike pour le rez-de-chaussée commercial (précédemment autorisé).

38,75 MEUR

L'extension des lignes de crédit disponibles à hauteur de 45 MEUR et une ligne de crédit supplémentaire de 10 MEUR permettent à la Société de ne pas avoir à se refinancer pour les 24 prochains mois. Au 30 juin 2023, 38,75 MEUR des 159 MEUR de lignes de crédit ne sont pas utilisés.

Couverture des intérêts

Au 30 juin 2023, Qrf a 126,25 MEUR de dette financière. Le coût moyen de financement est de 2,70% (contre 1,75% à la fin de 2022). Au 30 juin 2023, le ratio de couverture est de 95,05%.

0,80 EUR

Qrf confirme la **prévision de dividende** brut de 0,80 EUR par action pour l'exercice 2023.



Gand
Veldstraat
Belgique

Résumé du premier semestre 2023

Au cours du premier semestre de l'année, Qrf a de nouveau affiché des résultats commerciaux et opérationnels une augmentation. Grâce à l'accent constant mis sur la relation à long terme avec nos locataires, le résultat locatif net a augmenté de 17,66% par rapport à la même période de l'année dernière pour atteindre 7,20 MEUR. Les coûts ont également été maintenus sous contrôle, augmentant la marge d'exploitation à 81,66% au 30 juin 2023 (contre 75,96% au premier semestre 2022).

Néanmoins, Qrf est également confronté à un coût de financement changeant et volatil. Au 30 juin 2023, la société dispose toujours d'un ratio de couverture élevé de 95,05% de la dette nominale de 126,25 MEUR, soit un ratio d'endettement de 53,27%.

En outre, la société a également neutralisé certains risques potentiels de refinancement pour les 24 prochains mois au cours du premier semestre, grâce à l'extension de 45 MEUR de lignes de crédit et à la mise en place de lignes de crédit supplémentaires pour un montant de 10 MEUR.

Nous sommes convaincus que la consommation dans les centres-villes en matière de commerce de détail, d'hôtellerie et de loisirs est et restera résiliente, même en période de volatilité économique, et nous restons donc déterminés à améliorer nos biens, nos emplacements et nos relations avec les locataires à l'avenir.

Qrf détient encore une participation de 20,00 MEUR dans la coentreprise de redéveloppement du Century Center à Anvers. Qrf n'a pas d'engagements d'investissement futurs, de sorte que la réalisation (et la vente éventuelle) du Century Center peut toujours être utilisée pour réduire la position de la dette et la charge d'intérêt en ces temps incertains. Par conséquent, il n'y a pas besoin de capital supplémentaire pour atteindre les objectifs à moyen terme de la société, y compris la perspective d'un dividende brut de 0,80 EUR par action et par an.

RENOUVELLEMENT DE 3,15 MEUR DE LOYERS CONTRACTUELS (22,26% DU TOTAL DES LOYERS CONTRACTUELS) AU MÊME NIVEAU DE LOYER.

Contrairement à 2021 et 2022, pour les baux qui avaient une option de résiliation contractuelle de trois ans au premier semestre 2023, Qrf a renouvelé les contrats à des conditions similaires à celles de la période précédente.

Cette tendance positive des relocations montre qu'il n'y a actuellement aucune pression à la baisse sur les baux assortis d'options de résiliation. Cette conclusion est conforme aux données du marché qui confirment la forte (re)mise en location des immeubles commerciaux dans les centres-villes.

En outre, cinq baux (qui étaient tous historiquement sur-loués) n'ont pas été renouvelés et cinq nouveaux baux ont été conclus à une valeur locative conforme à la valeur de relocation estimée.

En conséquence, le taux d'occupation du portefeuille immobilier reste à un niveau élevé (99,01%).

FINALISATION DU PROGRAMME DE VENTE

Qrf a vendu l'immeuble Oude Vest 19-37, Dendermonde en février pour un produit net de 3,24 MEUR.

En outre, Qrf a conclu des accords de vente contraignants pour la vente des biens immobiliers de la rue de Fer 10 à Namur et de la rue de la Cathédrale 87-93 à Liège. Les ventes seront finalisées au cours du second semestre de l'année et rapporteront 3,55 MEUR.

Le produit net total des ventes réalisées au cours de cette année s'est élevé à 6,76 MEUR et a été conforme à la valeur estimée.

Qrf a également vendu en février la sortie déjà annoncée de la coentreprise visant à redévelopper la propriété de Bondgenotenlaan à Louvain pour une valeur de 6,44 MEUR.

REDÉVELOPPEMENT VELDSTRAAT 88, GAND

En juin 2023, le permis de construire inconditionnel et exécutable a été obtenu pour l'extension du bâtiment existant Veldstraat 88, Gand, avec deux nouveaux étages à construire. Cela permettra de créer 3.500 m² de bureaux en plus des rez-de-chaussée commerciaux déjà loués. L'achèvement des bureaux est prévu pour la fin de l'année 2024.

Après le réaménagement, l'ensemble du bâtiment sera pratiquement neutre sur le plan énergétique, grâce notamment à l'utilisation d'une énergie 100% renouvelable, à une isolation très performante et à la réutilisation de l'eau. Cet exemple de réaménagement se traduira par une réduction substantielle des coûts énergétiques pour nos locataires.

NEUTRALISATION DU RISQUE DE REFINANCEMENT ET COUVERTURE DU RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

Au 31 décembre 2022, la société disposait de 149 MEUR de lignes de crédit, dont 35 MEUR arrivaient à échéance en 2023.

Au cours du premier semestre, la société a refinancé des lignes de crédit d'un montant de 35 MEUR arrivant à échéance entre 2023 et 2028 (20 MEUR), 2029 (10 MEUR) et 2030 (5 MEUR). En outre, la société a déjà prolongé une ligne de crédit arrivant à échéance en 2024 jusqu'en 2029 (10 MEUR) et a conclu une ligne de crédit supplémentaire jusqu'en 2029 (10 MEUR).

Par conséquent, au 30 juin 2023, la société disposait de 159 MEUR de lignes de crédit auprès de sept institutions financières différentes, avec des dates d'échéance échelonnées sur la période 2024 à 2030, dont la partie non utilisée s'élevait à 38,75 MEUR.

Grâce aux lignes de crédit existantes et compte tenu du niveau d'endettement nominal actuel (126,25 MEUR), la société n'est pas obligée de renouveler les crédits arrivant à échéance dans les 24 prochains mois.

Ce choix stratégique sera également maintenu à l'avenir afin de minimiser le risque de refinancement.

L'augmentation du coût de financement s'explique principalement par l'achat du Korenmarkt 1, Gand, à la fin de l'année 2022. Cet achat, d'un montant de 21,0 MEUR, a été entièrement financé par les lignes de crédit existantes et a été entièrement couvert à la fin du mois de novembre 2022 pour une période de 10 ans par l'achat d'un swap de taux d'intérêt à 2,79%. En conséquence, le coût de financement, y compris la marge pour le prêteur, est de 4,02%.

En plus de cette couverture, au 30 juin 2023, la Société a également : 75,0 MEUR de dette financière couverte à un taux d'intérêt moyen pondéré de 0,52%, soit un coût d'intérêt total incluant la marge au prêteur de 1,75% ; 24,0 MEUR de dette financière à taux fixe à un coût de financement de 2,40% et 6,0 MEUR de papier commercial avec un coût de financement moyen pondéré de 4,03%.

RENFORCER L'ÉQUITÉ GRÂCE AU DIVIDENDE OPTIONNEL

Les actionnaires de Qrf ont choisi, pour 48,5% de leurs actions, d'apporter des droits à dividendes en échange de nouvelles actions. Il en résulte un renforcement des fonds propres (capital et prime d'émission) de 2,06 MEUR par l'émission de 216.149 nouvelles actions. Cela porte le nombre total d'actions Qrf à 7 798 886. Les droits à dividendes restants ont été payés en espèces pour un montant net de 2,19 MEUR.

NOMINATION DE MICHEL DE BAETS AU POSTE DE CHIEF OPERATING OFFICER

Michel De Baets est promu de Investment & Asset Manager à Chief Operating Officer. Au cours des deux dernières années, Michel a formé l'équipe de gestion des actifs commerciaux et coordonné la gestion technique. En outre, Michel est responsable du projet de redéveloppement de la Veldstraat à Gand.

Chiffres clés consolidés

Chiffres clés consolidés

Le premier semestre 2023 couvre la période du 1er janvier 2023 au 30 juin 2023.

CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

PORTEFEUILLE IMMOBILIER		30/06/2023	31/12/2022
Juste Valeur des immeubles de placement, y compris les actifs destinés à la vente ¹	(KEUR)	225.736	233.254 ²³
Surface brute totale	(m ²)	77.436	80.338
Loyers contractuels sur une base annuelle ⁴	(KEUR)	14.131	14.777
Valeur locative estimée des locaux vacants	(KEUR)	689	643
Rendement locatif brut ⁵		6,36%	6,34%
Taux d'occupation ⁶		99,01%	99,35%
BILAN		30/06/2023	31/12/2022
Fonds propres (hors intérêts minoritaires)	(KEUR)	118.891	125.380
Ratio d'endettement (loi SIR) ⁷		53,27%	53,64%
COMPTE DE RÉSULTAT		30/06/2023	30/06/2022
Résultat locatif net	(KEUR)	7.204	6.123
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	(KEUR)	5.883	4.651
Marge opérationnelle ⁸		81,66%	75,96%
Résultat du portefeuille (y compris la part des coentreprises)	(KEUR)	-5.908	-2.320
Résultat financier	(KEUR)	-2.523	1.706
Taxes	(KEUR)	84	90
Netto resultaat (aandeel groep)	(KEUR)	-2.463	4.126
Correction du résultat du portefeuille (y compris la part des coentreprises)	(KEUR)	5.908	2.320
Ajustement pour les changements de la Juste Valeur des actifs et passifs financiers (partie non effective des couvertures de taux d'intérêt)	(KEUR)	793	-2.655
Ajustement pour les impôts différés concernant les ajustements EPRA		-123	-115
Résultat EPRA ⁹	(KEUR)	4.115	3.677

- 1 La Juste Valeur des immeubles de placement est la valeur d'investissement déterminée par un expert immobilier indépendant, de laquelle les coûts de transaction ont été déduits. La Juste Valeur correspond à la valeur comptable selon les normes IFRS.
- 2 Au 31/12/2022 : à l'exclusion de 6,4 MEUR détenus en tant qu'actifs destinés à la vente liés à la participation dans la joint-venture Bond 58.
- 3 Comprend le «droit d'utilisation» sur un bail à long terme à Gand, Korenmarkt, comme stipulé par IFRS16.
- 4 Loyers contractuels sur une base annuelle = Les loyers de base indexés tels que stipulés contractuellement dans les contrats de location avant déduction des gratifications ou autres avantages accordés aux locataires. Les Loyers Contractuels ne comprennent pas les loyers des immeubles inclus dans les Actifs détenus en vue de la Vente.
- 5 Rendement locatif brut = (Loyers contractuels annualisés) / Juste valeur des immeubles de placement).
- 6 Taux d'occupation = (loyers contractuels annualisés à l'exclusion des propriétés en développement) / (loyers contractuels annualisés plus la valeur locative estimée des espaces vacants, à l'exclusion des propriétés en développement).
- 7 Calculé selon l'A.R. du 13 juillet 2014 en application de la loi du 12 mai 2014 sur les sociétés immobilières réglementées.
- 8 Marge opérationnelle = (Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille) / (Résultat locatif net).
- 9 Le résultat EPRA est le résultat net (part du groupe) excluant le résultat du portefeuille et les variations de la Juste Valeur des couvertures de taux d'intérêt non effectives. Ce terme est utilisé conformément aux recommandations des meilleures pratiques de l'EPRA.

CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

CHIFFRES CLÉS PAR ACTION

		30/06/2023	30/06/2022
Nombre d'actions en circulation à la fin de la période		7.798.886	7.582.737
Nombre moyen pondéré d'actions ¹⁰		7.607.815	7.371.594
Résultat net par action	(EUR)	-0,32	0,56
Résultat EPRA par action	(EUR)	0,54	0,50
Cours de clôture de l'action en fin de période	(EUR)	9,86	10,50
NAV IFRS par action ¹¹	(EUR)	15,24	15,42
Prime/décote par rapport à la NAV IFRS ¹² (fin de période)		-35,32%	-31,91%
EPRA NTA par action ¹³	(EUR)	14,47	14,97
Prime/Décote par rapport à l'EPRA NAV ¹⁴ (fin de période)		-31,86%	-29,86%

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

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

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

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

14 Prime/Décote par rapport à la NAV EPRA = [(prix de l'action de la période finale)/(NAV EPRA par action à la fin de la période)-1].

Sommaire

1	Notes sur les résultats consolidés du premier semestre 2023	14
2	Transactions et réalisations	21
3	Qrf en bourse	25
4	Rapport sur les biens	30
5	Comptes consolidés condensés du premier semestre 2023	37
6	EPRA ET APM	64
7	Lexique	73

1 Notes sur les résultats consolidés du premier semestre 2023

1.1 Résultats	14
1.2 Bilan	15
1.3 Structure financière	17



Gand
Veldstraat
Belgique

1 Notes sur les résultats consolidés du premier semestre 2023

1.1 RÉSULTATS

Le **résultat locatif net** est passé de 6,12 MEUR au 30 juin 2022 à 7,20 MEUR au 30 juin 2023.

Cette augmentation est principalement due à l'acquisition de l'immeuble situé au Korenmarkt 1, Gand, à la fin du mois de décembre 2022 (+0,88 MEUR) ; aux indexations des contrats de location en cours (+0,40 MEUR) ; et, d'autre part, à un impact négatif dû aux contrats renégociés (-0,09 MEUR), aux contrats résiliés (-0,12 MEUR) et aux désinvestissements réalisés (-0,09 MEUR).

En ligne avec l'évolution du résultat locatif net, le **résultat immobilier** augmente de 19,60% à 7,21 MEUR (6,03 MEUR au 30 juin 2022). Le **résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille** s'élève à 5,88 MEUR pour le premier semestre 2023, une augmentation de 26,49% par rapport au premier semestre 2022 (4,65 MEUR). La **marge opérationnelle** est passée de 75,96% à 81,66%.

Le **résultat du portefeuille (y compris la part des coentreprises)** pour le premier semestre 2023 s'élève à -5,91 MEUR et se compose de :

- » a réalisé un **résultat négatif sur la vente d'immeubles de placement s'élevant à 0,04 MEUR** sur la vente des immeubles situés à Dendermonde, Oude Vest 19-37, l'immeuble à Namur, Rue de Fer 10 et l'immeuble à Liège, Rue de la Cathédrale 87-93 ;
- » une réévaluation positive de la **valeur immobilière des coentreprises s'élevant à 0,80 MEUR** ;
- » **des variations négatives de la Juste Valeur des immeubles de placement pour un montant de 4,32 MEUR**. Ces variations négatives résultent d'une évolution négative de la Juste Valeur du portefeuille existant en Belgique (-3,91 MEUR) et d'une évolution négative de la Juste Valeur du portefeuille existant aux Pays-Bas (-0,41 MEUR).
- » la réduction de valeur des coûts capitalisés encourus pour soutenir divers immeubles de placement (-2,34 MEUR), ces activations concernent principalement le redéveloppement de l'immeuble Veldstraat à Gand (1,41 MEUR) et le Korenmarkt à Gand (0,45MEUR).

Le **résultat financier** s'élève à -2,52 MEUR pour le premier semestre 2023. Les principales composantes du résultat financier sont les suivantes

» les **coûts d'intérêts nets** ont augmenté à 1,70 MEUR au cours du premier semestre 2023. Le **coût de financement moyen** de Qrf est de 2,70% au premier semestre 2023 (contre 1,75% en 2022). Le coût de financement moyen augmente d'une part en raison de la hausse des taux d'intérêt du marché et d'autre part en raison du financement du Korenmarkt 1, Gand, qui est entièrement couvert à un taux d'intérêt de 4,02%. Une autre cause de l'augmentation des charges d'intérêts nettes est l'application de la norme IFRS 16 à un droit d'utilisation lié aux locaux du Korenmarkt 1, Gand ;

» une **variation négative de la Juste Valeur des actifs et passifs financiers** de 0,79 MEUR due à la réévaluation des instruments dérivés.

Les **impôts** contribuent à hauteur de 0,08 MEUR au résultat du premier semestre 2023, principalement en raison de l'évolution de la différence temporaire entre la Juste Valeur et la valeur fiscale des biens immobiliers aux Pays-Bas (0,12 MEUR).

Le **résultat net (part du groupe)** s'élève à -2,46 MEUR, soit -0,32 EUR par action.

Après ajustement du résultat du portefeuille (y compris la quote-part des coentreprises), de la variation de la Juste Valeur des actifs et passifs financiers et des impôts différés liés aux ajustements EPRA, Qrf enregistre un **résultat EPRA** pour le premier semestre 2023 de 4,11 MEUR, soit une augmentation de 11,91% par rapport au premier semestre 2022 (3,68 MEUR). Le **résultat EPRA par action** est de 0,54 EUR, soit une augmentation de 8,44%.

1.2 BILAN

La **Juste Valeur des immeubles de placement** s'élève à 222,19 MEUR au 30 juin 2023 (contre 233,25 MEUR au 31 décembre 2022) :

- » une réduction de valeur de 4,32 MEUR a été enregistrée au cours du premier semestre ;
- » la vente finale de l'immeuble situé à Oude Vest 19-47, Dendermonde, pour un montant de 3,24 MEUR, a été réalisée au cours du premier semestre de l'année ;
- » les propriétés situées Rue de Fer 10, Namur (2,80 MEUR) et Rue de la Cathédrale 87-93 (0,75 MEUR) sont détenues en tant qu'actifs destinés à la vente, car des accords de vente contraignants ont été conclus. Les ventes définitives sont prévues pour le second semestre de l'année ;
- » pour l'ensemble des ventes susmentionnées, une moins-value de 0,04 MEUR a été enregistrée par rapport à la dernière Juste Valeur, principalement en raison de la moins-value sur la réalisation de l'immeuble de Liège (-0,28 MEUR) ;

ce qui fait que la Juste Valeur du portefeuille¹ s'élève donc à 222,19 MEUR au 30 juin 2023.

Outre les investissements immobiliers, Qrf détient des positions financières importantes dans des sociétés en participation. La participation au redéveloppement du Century Center à Anvers au 30 juin 2023 s'élève à 20,00 MEUR². En outre, la société détient 3,55 MEUR d'actifs destinés à la vente (Liège et Namur).

¹ À l'exclusion des actifs détenus en vue de la vente et des projets d'entreprises conjointes.

² Participations de 30% dans la société de projet Ardeno SARL et de 30% dans la société de projet Pelican SARL ainsi que des créances à long terme de 0,62 MEUR.

Le rendement **locatif brut du** portefeuille a légèrement augmenté par rapport à fin 2022 pour atteindre 6,36%.

Les capitaux **propres du groupe** (IFRS), c'est-à-dire hors participations ne donnant pas le contrôle, ont diminué pour atteindre 118,89 MEUR au 30 juin 2023 (contre 125,38 MEUR au 31 décembre 2022), ce qui est principalement dû au paiement du dividende et à la réduction de la Juste Valeur des immeubles de placement au cours du premier semestre de l'année.

La **NAV IFRS par action** diminue de 7,78%, passant de 16,53 EUR au 31 décembre 2022 à 15,24 EUR au 30 juin 2023. L'**EPRA NTA par action diminue de 7,54%, passant de** 15,65 EUR à 14,47 EUR au cours de la même période.

Le **ratio d'endettement** diminue légèrement à 53,27% par rapport au 31 décembre 2022 (53,64%).

1.3 STRUCTURE FINANCIÈRE

1.3.1 Composition des dettes

Au 30 juin 2023, Qrf a 126,25 MEUR de dettes financières composées de :

» **Lignes de crédit bilatérales** tirées pour un montant de 120,25 MEUR. La durée moyenne pondérée des emprunts est de 3,6 ans.

» **Billets de trésoreries pour un** montant de 6,00 MEUR. Le montant total des bons du Trésor à court terme en circulation est couvert par les lignes de crédit à long terme disponibles (*lignes de back-up*).

Au 31 décembre 2022, la Société disposait de 149 MEUR de lignes de crédit, dont 35 MEUR arrivaient à échéance en 2023.

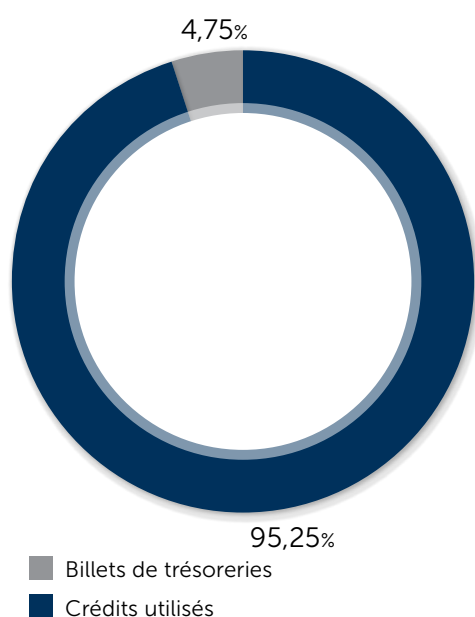
Au cours du premier semestre, la société a refinancé des lignes de crédit d'un montant de 35 MEUR qui arriveront à échéance en 2023 jusqu'en 2028 (20 MEUR), 2029 (10 MEUR) et 2030 (5 MEUR). En outre, la société a déjà prolongé une ligne de crédit arrivant à échéance en 2024 jusqu'en 2029 (10 MEUR) et a conclu une ligne de crédit supplémentaire jusqu'en 2029 (10 MEUR).

En conséquence, au 30 juin 2023, la Société disposait de 159 MEUR de lignes de crédit auprès de sept institutions financières différentes, avec des dates d'échéance échelonnées sur la période 2024 à 2030, dont la partie non utilisée s'élevait à 38,75 MEUR. La durée résiduelle moyenne pondérée des lignes de crédit est de 3,7 ans.

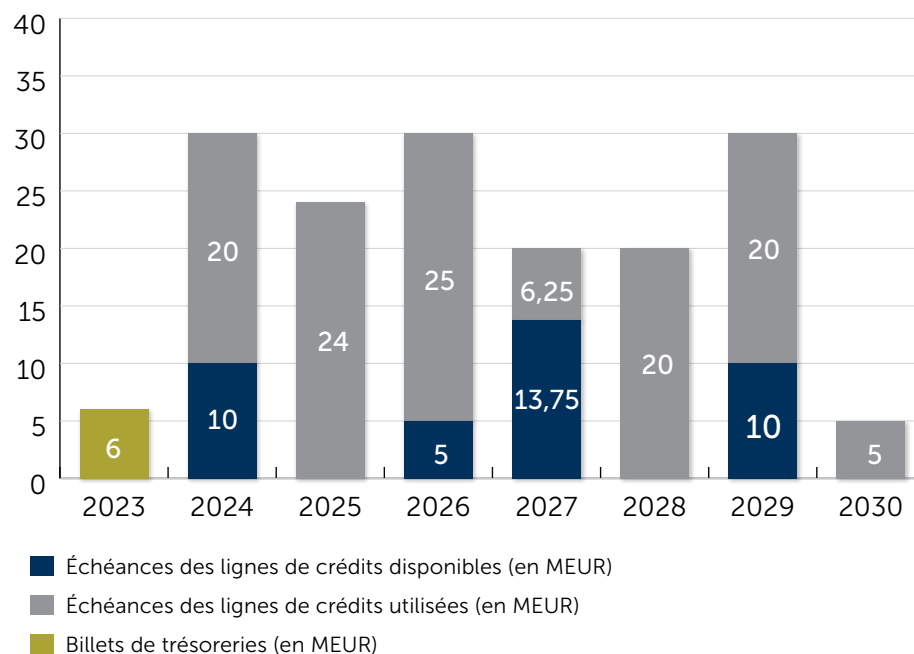
Grâce aux lignes de crédit existantes et compte tenu du niveau d'endettement nominal actuel (126,25 MEUR), la société n'est pas obligée de renouveler les crédits arrivant à échéance dans les 24 prochains mois.

Ce choix stratégique sera également maintenu à l'avenir afin de minimiser le risque de refinancement.

GRAPHIQUE 1 COMPOSITION DES DETTES FINANCIÈRES AU 30 JUIN 2023



GRAPHIQUE 2 ÉCHÉANCES DES LIGNES DE CRÉDIT TIRÉES ET NON TIRÉES ET DES BILLETS DE TRÉSORERIE AU 30 JUIN 2023 (EN MEUR)



2 Transactions et réalisations

2.1 Acquisitions, cessions et autres activités	21
2.2 Perspectives 2023	22



Ostende
Adolf Buylstraat 42
Belgique

2 Transactions et réalisations

2.1 ACQUISITIONS, CESSIONS ET AUTRES ACTIVITÉS

2.1.1 Acquisitions et cessions

Au cours du premier semestre 2023, des accords de vente contraignants ont été conclus pour trois sites pour un produit net de 6,79 MEUR, avec une moins-value limitée de 0,04 MEUR sur la Juste Valeur la plus récente. L'immeuble situé à Oude Vest 19-37 à Dendermonde, composé de 8 unités commerciales, a été vendu pour 3,24 MEUR. Par ailleurs, l'immeuble situé Rue de Fer 10 à Namur, composé d'une unité commerciale, a été vendu pour 2,80 MEUR. L'immeuble situé rue de la Cathédrale 87-93 à Liège, composé de 4 unités commerciales, a été vendu pour 0,75 MEUR. La vente définitive de Dendermonde a été réalisée au cours du deuxième trimestre, la finalisation des ventes à Namur et à Liège est prévue au cours du deuxième semestre de l'année.

Au cours du premier semestre, Qrf n'a procédé à aucune acquisition.

TABLEAU 1 APERÇU DES DÉSIGNIFICATIONS QRF 2023

PAYS	VILLE	STRAAT	LOCATAIRE(S))	SURFACE LOCATIVE BRUTE TOTALE
BE	Dendermonde	Oude Vest 19-37	8 locataires commerciaux	1.758 m ²
BE	Namur	Rue de Fer 10	Atf Belgium SA	192 m ²
BE	Liège	Rue de la Cathédrale 87-93	1 locataire commercial et vacance	952 m ²

2.1.2 Réaménagements

Qrf se concentre sur les projets de redéveloppement dans les deux sens. D'une part, il participe à des projets de coentreprise pour des projets de réaménagement à grande échelle dans les centres-villes ; d'autre part, il gère lui-même les développements.

En ce qui concerne les coentreprises, Qrf détient une participation dans des coentreprises pour le redéveloppement du Century Center à Anvers, en un complexe immobilier polyvalent de 32.000 m² de bureaux et de commerces. L'achèvement des sous-projets progresse régulièrement entre le troisième trimestre 2023 et le milieu de l'année 2024. Au 30 juin 2023, la participation de Qrf (30%) dans la joint-venture était évaluée à 20,00 MEUR.

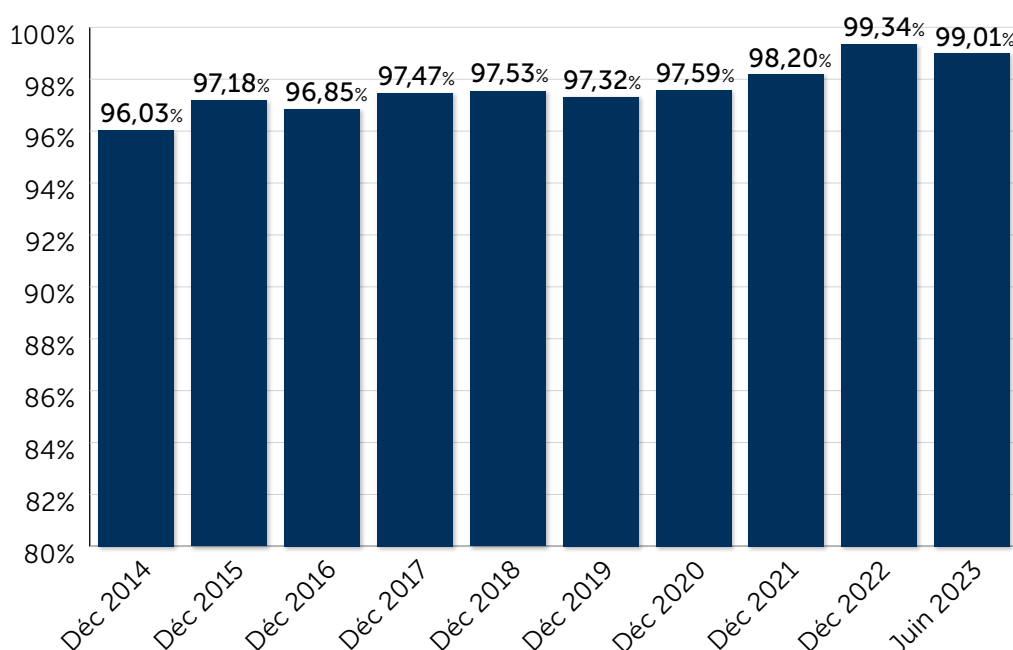
L'immeuble Veldstraat 88 à Gand fera l'objet d'un processus de redéveloppement en 2023 et 2024. Fin 2023, Nike ouvrira son concept Européen RISE au rez-de-chaussée pour un loyer contractuel de 450.000 EUR et fin 2024, 3.500 m² d'espace de bureaux seront commercialisés. L'investissement supplémentaire est estimé aujourd'hui à 8,00 MEUR.

2.1.3 Activités de location

Au sein de son portefeuille de 33 sites loués à 92 locataires, Qrf a réussi à maintenir des taux d'occupation élevés au cours du premier semestre 2023. Au 30 juin 2023, le taux d'occupation¹ du portefeuille était de 99,01% (contre 99,35% au 31 décembre 2022).

Au cours des six premiers mois de l'année, 21 renouvellements de baux ont été conclus pour un total de 3,15 MEUR de loyers contractuels (22,26% du total des loyers contractuels). En outre, cinq nouveaux baux ont pris effet pour un total de 113 KEUR de loyers annuels et cinq baux n'ont pas été renouvelés pour un total de 263 KEUR de loyers annuels.

GRAPHIQUE 1 EVOLUTION TAUX D'OCCUPATION



2.2 PERSPECTIVES 2023

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 2023 de 0,80 EUR par action.

¹ Taux d'occupation = (Loyers contractuels annualisés) / (Loyers contractuels annualisés plus 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	25
3.2 Évolution du cours de l'action et volume des échanges	26
3.3 Participation au capital	27
3.4 Calendrier financier pour 2023 et 2024	27



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

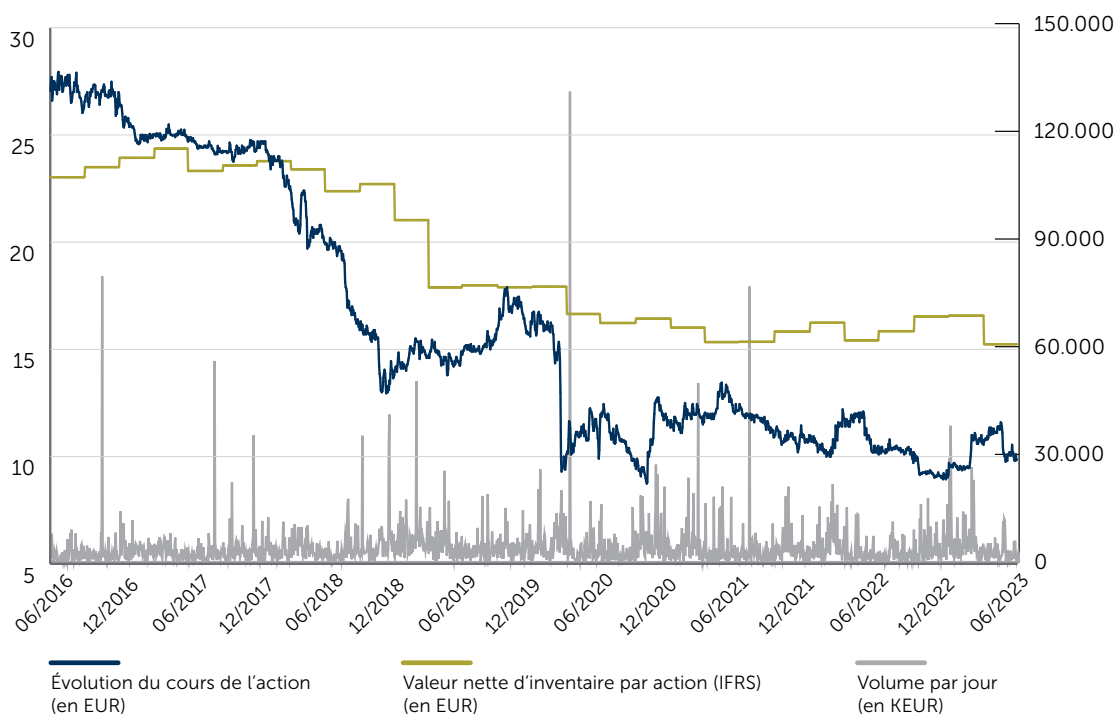
Au 30 juin 2023, le capital social de Qrf est représenté par 7.798.886 actions entièrement libérées. Chacune de ces actions confère un droit de vote à l'assemblée générale. Les actions n'ont pas de valeur nominale. Ni Qrf ni aucune de ses filiales ne détiennent d'actions de Qrf.

3.2 ÉVOLUTION DU COURS DE L'ACTION ET VOLUME DES ÉCHANGES

TABEAU 1 APERÇU DE L'ÉVOLUTION DE L'ACTION QRF

	30/06/2023	30/06/2022
Nombre d'actions en circulation à la fin de l'exercice	7.798.886	7.582.737
Actions nominatives	3.234.230	3.090.488
Actions dématérialisées	4.564.656	4.492.249
Capitalisation boursière à la fin de l'exercice (en EUR)	76.897.016	79.618.739
Free float ¹	48,2%	45,0%
Cours de l'action (en EUR)		
Le plus haut	11,60	12,20
Le plus bas	9,04	10,00
À la fin la période	9,86	10,50
Moyenne	10,32	11,01
Volume (en nombre d'actions)		
Volume quotidien moyen	4.149	3.811

GRAPHIQUE 1 ÉVOLUTION DU COURS DE L'ACTION QRF



1 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 2023, Qrf avait 7.798.886 actions en circulation. Sur la base des notifications de transparence reçues par Qrf, la structure de l'actionnariat est la suivante :

TABLEAU 2 STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT QRF AU 30 JUIN 2023

LES ACTIONNAIRES	ACTIONS	POURCENTAGE
Etienne Kaesteker ²	488.235	6,3%
Quintet Private Bank	550.579	7,1%
AXA SA	633.680	8,1%
Famille Vanmoerkerke	2.369.275	30,4%
Free float	3.757.117	48,2%
TOTAL	7.798.886	100,0%

3.4 CALENDRIER FINANCIER POUR 2023 ET 2024

TABLEAU 3 CALENDRIER FINANCIER QRF

	DATUM
Mise à jour de la publication 3e trimestre 2023	27/10/2023
Publication d'un communiqué de presse sur les résultats annuels 2023	22/02/2024
Mise à jour de la publication 1er trimestre 2024	25/04/2024
Assemblée générale des actionnaires	21/05/2024
Publication des résultats semestriels et du rapport semestriel 2024	22/08/2024
Mise à jour de la publication 3e trimestre 2024	24/10/2024

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

² Les 488.235 droits de vote sont détenus comme suit : directement (13 325) et indirectement en tant qu'UBO de Shopinvest SA (475 000).

4 Rapport sur les biens

4.1 Discussion du portefeuille immobilier consolidé au 30 juin 2023	30
4.2 Conclusions de l'expert immobilier	34



Gand
Korenmarkt
Belgique

4 Rapport sur les biens

4.1 DISCUSSION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER CONSOLIDÉ AU 30 JUIN 2023

Au 30 juin 2023, le portefeuille immobilier consolidé se compose de 31 sites¹ avec une superficie brute totale de 77.436 m² et d'une Juste Valeur de 222,19 MEUR². Le portefeuille génère 14,13 MEUR de loyers contractuels sur une base annuelle, dont 12,78 MEUR en Belgique et 1,35 MEUR aux Pays-Bas.

Exprimé en Juste Valeur, au 30 juin 2023, 91% du portefeuille est situé en Belgique et 9% aux Pays-Bas.

Le rendement locatif brut basé sur les loyers contractuels est de 6,36% au 30 juin 2023.

TABEAU 1 RÉSUMÉ DU PORTEFEUILLE AU NIVEAU GÉOGRAPHIQUE

PORTEFEUILLE	NOMBRE DE SITES	FV 30/06/2023	ERV 30/06/2023	LOYERS CONTRACTUELS	RENDEMENT LOCATIF BRUT BASÉ SUR LES LOYERS CONTRACTUELS
Belgique	26	201.476.134	11.292.467	12.776.064	6,34%
Pays-Bas	5	20.710.000	1.181.996	1.354.926	6,48%
TOTAL	31	222.186.134	12.474.463	14.130.990	6,36%

¹ Hors actifs détenus en vue de la vente (Namur, rue de Fer et Liège, rue de la Cathédrale).

² Comprend le droit d'utilisation sur un bail à long terme à Gand, Korenmarkt (en application de la norme IFRS 16).

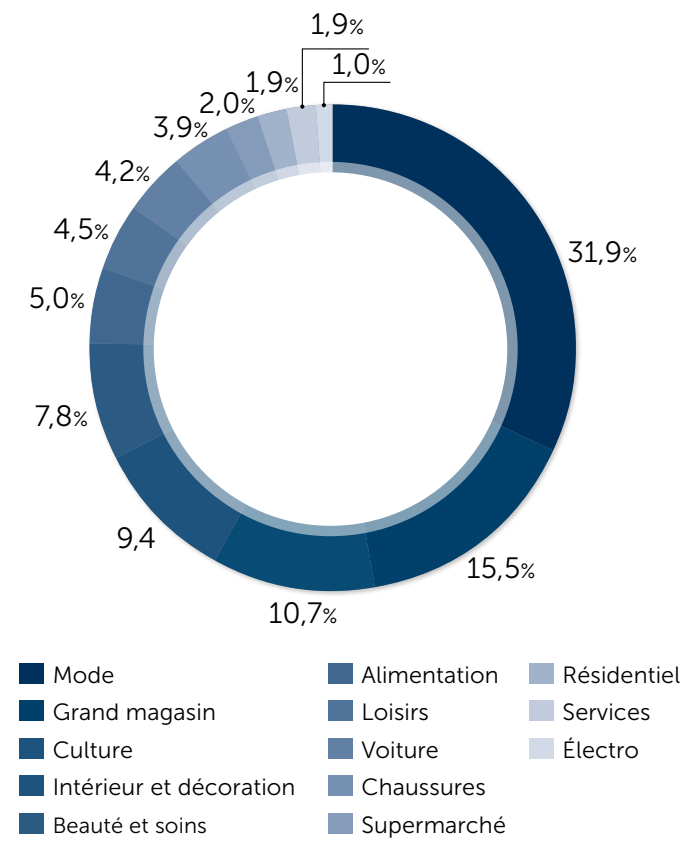
TABEAU 2 VUE D'ENSEMBLE PORTEFEUILLE PAR LOCALISATION**PORTEFEUILLE**

Alost - Nieuwstraat 29 - 31 – 33	Ostende - Adolf Buylstraat 33
Anvers - Kammenstraat 34	Ostende - Adolf Buylstraat 42
Anvers - Meir 107	Ostende - Adolf Buylstraat 44
Anvers - Meirbrug 2 / Schoenmarkt 22	Ostende - Kapellestraat 65
Anvers - Schuttershofstraat 53	Ostende - Kapellestraat 105
Anvers - Wiegstraat 4	Wilrijk - Boomsesteenweg 894-898
Anvers - Wiegstraat 6	Tongres - Maastrichterstraat 20a-20b
Bonnelles - Route du Condroz 42-44	Uccle - Chaussée d'Alseberg 767
Gand - Langemunt 61-63	Saint-Trond - Luikerstraat 49-51
Gand - Korenmarkt 1-3	Den Bosch - Hinthamerstraat 41-45 (NL)
Gand - Veldstraat 88	Enschede - Kalandersstraat 2-4 9 (NL)
Bruges - Predikherenrei 4	Maastricht - Grote Staat 58 (NL)
Hasselt - Demerstraat 21-25	Nijmegen - Broerstraat 49 (NL)
Hasselt - Koning Albertstraat 48-50	Zwolle - Diezerstraat 60 (NL)
Huy - Shopping Mosan	Namur - Rue de Fer 10 (1)
Malines - Bruul 15	Liège - Rue de la Cathédrale 87-93 (1)
Ostende - Adolf Buylstraat 1A	

(1) Au 30 juin 2023, ces biens sont détenus en tant qu'actifs détenus à la vente. Pour l'immeuble situé à Namur, une convention d'achat-vente a été conclue et la vente finale sera réalisée en octobre 2023. Pour l'immeuble situé à Liège, une convention d'achat-vente a été conclue en juin 2023, la vente finale sera réalisée plus tard en 2023.

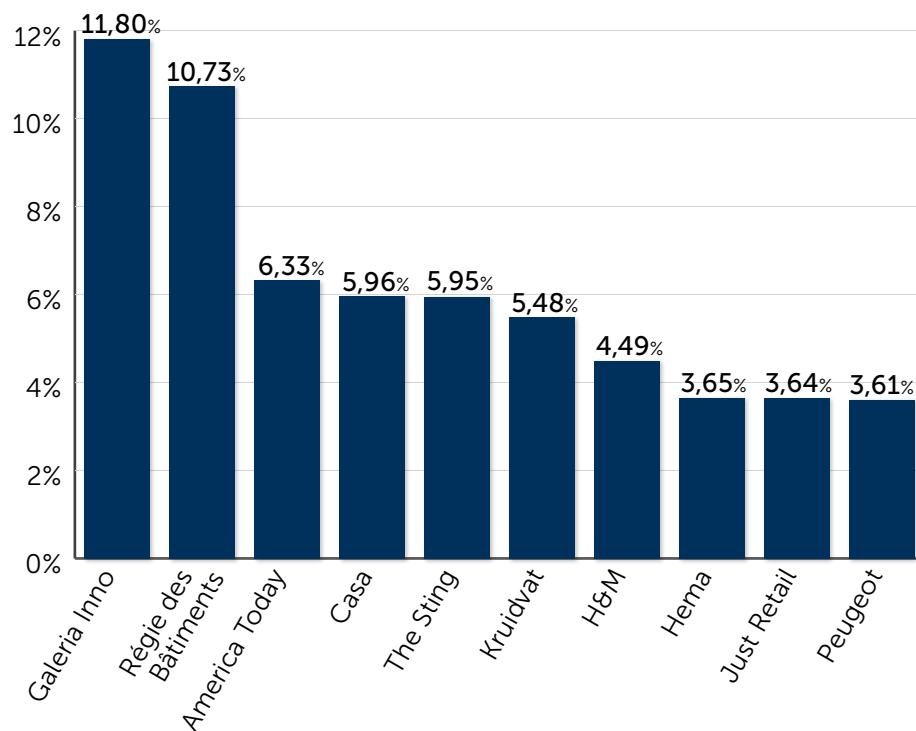
Comme le montre la figure ci-dessous, le secteur de la mode représente près de 32% du total des loyers contractuels sur une base annuelle. Ce secteur est suivi par les grands magasins avec 15,5% et la culture avec 10,8%.

GRAPHIQUE 1 RÉPARTITION SECTORIELLE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 30 JUIN 2023
(EXPRIMÉE EN POURCENTAGE DES LOYERS CONTRACTUELS ANNUELS)



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 2023
(EXPRIMÉE EN POURCENTAGE DES LOYERS CONTRACTUELS ANNUALISÉS)



Les 10 principaux locataires de Qrf représentent ensemble 61,7% 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 et Stadim. Stadim a été chargé de l'évaluation du Korenmarkt 1-3, Gand, depuis l'acquisition fin décembre 2022.

VALEUR D'ACTUALISATION AU 30 juin 2023

Nous avons l'honneur de vous communiquer notre estimation de la Juste Valeur du portefeuille immobilier de Qrf au 30 juin 2023. Nos estimations ont été préparées sur la base des informations que vous nous avez fournies et qui sont supposées correctes. Les valeurs ont été déterminées en tenant compte des paramètres actuels du marché.

En tenant compte de tous les commentaires, définitions et réserves qui figurent dans le rapport d'évaluation et ses annexes et qui en font partie intégrante, et sur la base des valeurs actuelles au 30 juin 2023, nous attribuons les valeurs suivantes au portefeuille immobilier existant :

Juste Valeur marchande (arrondie), nette de droits de mutation :

Total	Belgique	Pays-Bas
222.186.134 EUR	201.476.134 EUR	20.710.000 EUR

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

Pour la partie du portefeuille immobilier située en Belgique

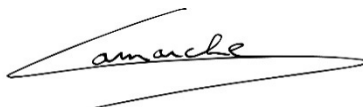
Benoit Duysters

Évaluateur
Évaluation et conseil



Gregory Lamarche MRICS

Partenaire - Chef de
Évaluation et conseil



Ellen Piron

Estimateur - adviseur
STADIM SARL



Céline Janssens, MRE, MRICS

Directeur général
STADIM SARL



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 2023

5.1 États financiers intermédiaires consolidés condensés	37
5.2 Résultat par action	39
5.3 Bilan consolidé condensé	40
5.4 Tableau des flux de trésorerie consolidés	41
5.5 État consolidé des variations des fonds propres	42
5.6 Détail des réserves consolidées	43
5.7 Notes	44
5.8 Rapport du commissaire	60



Zwolle
Diezerstraat 60
Pays-Bas

5 Comptes consolidés condensés du premier semestre 2023

5.1 ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS CONDENSÉS

A. COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR

	Note	30/06/2023	30/06/2022
(+) I. Revenus locatifs		7.007	6.048
(+) II. Reprises de loyers cédés et escomptés		0	0
(+/-) III. Charges relatives à la location		197	75
RÉSULTAT LOCATIF NET	3	7.204	6.123
(+) IV. Récupération de charges immobilières		0	0
(+) V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		311	244
(-) 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		-309	-311
(+/-) VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location		0	0
RÉSULTAT IMMOBILIER	3	7.207	6.056
(-) IX. Frais techniques		-97	-169
(-) X. Frais commerciaux		-16	-33
(-) XI. Charges et taxes sur immeubles non loués		-29	-28
(-) XII. Frais de gestion immobilière		-90	-118
CHARGES IMMOBILIÈRES	3	-232	-349
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		6.975	5.707
(-) XIV. Frais généraux de la société		-1.091	-1.056
(+/-) XV. Autres revenus et charges d'exploitation		0	0
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		5.883	4.651
(+/-) XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement		-44	224
(+/-) XVIII. Variations de la Juste Valeur des immeubles de placement		-6.663	-1.033
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	4	-6.707	-809

RÉSULTAT D'EXPLOITATION		-823	3.842
(+) XX. Revenus financiers		0	5
(-) XXI. Charges d'intérêts nettes		-1.696	-845
(-) XXII. Autres charges financières		-34	-110
(+/-) XXIII. Variations de la Juste Valeur d'actifs et de passifs financiers		-793	2.655
RÉSULTAT FINANCIER	4	-2.523	1.706
(+/-) XXIV. Quote-part dans le résultat des participations associées et des coentreprises		799	-1.511
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		-2.547	4.037
(+/-) XXV. Impôt sur les sociétés		84	90
(+/-) XXVI. Exit tax		0	0
IMPÔTS		84	90
RÉSULTAT NET		-2.463	4.126
Attribuable à :			
Parts du groupe		-2.463	4.126
Intérêts minoritaires		0	0
Composants du Résultat net - Actionnaires du groupe:			
RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)		-2.463	4.126
Résultat sur le portefeuille		6.707	809
Résultat sur la part des entreprises associées et des coentreprises	13	-799	1.511
Variations de la Juste Valeur d'actifs et de passifs financiers		793	-2.655
Résultat sur la réalisation des actions en sociétés immobilières		0	0
Impôts différés en relation avec les modifications EPRA		-123	-115
RÉSULTAT EPRA*		4.115	3.677

*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 D'EUR

	Note	30/06/2023	30/06/2022
I. RÉSULTAT NET		-2.463	4.126
II. AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL (RECYCLABLES EN COMPTE DE RÉSULTATS)		0	0
(+/-) 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
RÉSULTAT GLOBAL		-2.463	4.126
Attribuable à :			
Parts du groupe		-2.463	4.126
Intérêts minoritaires		0	0

5.2 RÉSULTAT PAR ACTION

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR

	Note	30/06/2023	30/06/2022
Nombre d'actions ordinaires en circulation à la fin de la période		7.798.886	7.582.737
Nombre moyen pondéré d'actions durant la période		7.607.815	7.371.594
RÉSULTAT NET PAR ACTION ORDINAIRE - PART DU GROUPE (en EUR)		-0,32	0,56
RÉSULTAT DILUÉ NET PAR ACTION - PART DU GROUPE (en EUR)		-0,32	0,56

5.3 BILAN CONSOLIDÉ CONDENSÉ

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	Note	30/06/2023	31/12/2022
ACTIF			
I. VASTE ACTIVA		247.957	258.706
B Immobilisations incorporelles		17	35
C Immeubles de placement	6	222.186	233.254
D Autres immobilisations corporelles		23	12
E Actifs financiers non courants		4.839	5.434
H Impôts différés - actifs		1.532	1.409
I Participations dans des entreprises associées et des coentreprises variation des capitaux propres		19.360	18.561
II. ACTIFS COURANTS		6.146	10.296
A Actifs détenus en vue de la vente	6	3.550	6.440
B Actifs financiers courants		307	490
D Créances commerciales		1.436	1.168
E Créances fiscales et autres actifs courants		232	215
F Trésorerie et équivalents de trésorerie		298	1.728
G Comptes de régularisation de l'actif		324	254
TOTAL DE L'ACTIF		254.104	269.002
CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	Note	30/06/2023	31/12/2022
PASSIF			
FONDS PROPRES		118.891	125.380
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		118.891	125.380
A Capital	7	7.343	7.144
a. Capital souscrit		7.799	7.583
b. Frais d'augmentation de capital		-456	-438
B Primes d'émission		155.933	154.091
C Réserves		-41.921	-48.453
D Résultat net de l'exercice		-2.463	12.598
II. Intérêts minoritaires		0	0
PASSIFS		135.213	143.622
I. Passifs non courants		105.366	101.732
A Provisions		0	0
B Dettes financières non courantes	8	105.176	101.609
a. Établissements de crédit		100.211	96.950
b. Leasing financier		4.965	4.659
C Autres passifs financiers non courants		92	80
D Dettes commerciales et autres dettes non courantes		0	0
E Autres passifs non courants		98	42
F Passifs d'impôts différés		0	0
II. Passifs courants		29.847	41.890
A Provisions		0	0
B Dettes financières courantes	8	26.372	38.362
a. Établissements de crédit		26.000	38.000
b. Leasing financier		372	362
C Autres passifs financiers non courants		0	0
D Dettes commerciales et autres dettes courantes		1.222	1.385
a. Impôt de sortie			0
b. Autres		1.222	1.385
E Autres passifs courants		65	65
F Comptes de régularisation		2.187	2.078
TOTAL DES FONDS PROPRES ET DU PASSIF		254.104	269.002

5.4 TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR

	Note	30/06/2023	30/06/2022
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE, DÉBUT DE PÉRIODE		1.728	883
1. Flux de trésorerie issus de l'exploitation		5.576	3.775
Résultat net		-2.463	4.126
Évolution des intérêts et frais bancaires non payés		8	325
Frais d'intérêts payés		1.674	0
Adaptation du résultat pour des transactions de nature non cash-flow		6.460	-293
- Amortissements sur frais de financement capitalisés		11	19
- Variations des actifs et passifs d'impôts différés		-123	0
- Amortissements sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles		7	23
- Résultat sur la vente d'immeubles de placement		44	-224
- Reprise des pertes de valeur sur les créances commerciales		-197	0
- Variation de la Juste Valeur des investissements immobiliers et des projets	4	6.667	1.033
- Variations de la Juste Valeur d'actifs et de passifs financiers	5	792	-2.655
- Prévoir un plan d'intéressement à long terme		56	0
- Participation au résultat des entreprises associées et coentreprises		-799	1.511
Variation des besoins en fonds de roulement :		-98	-383
Mouvement de l'actif :		-54	-400
- Créances commerciales		-71	-233
- Créances fiscales et autres actifs courants		-19	-27
- Comptes de régularisation		35	-140
Mouvement des passifs :		-44	17
- Autres passifs financiers courants		0	-24
- Dettes commerciales et autres dettes courantes		-28	791
- Autres dettes courantes (inclus les dettes fiscales)		-12	-120
- Comptes de régularisation		-4	-631
2. Flux de trésorerie des investissements		7.440	585
Achats d'immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles		0	-3
Investissements dans les immeubles de placement existants		-2.163	-473
Coûts financiers capitalisés		-55	0
Produits sur la vente d'immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente		9.658	1.060
3. Flux de trésorerie financiers		-14.451	-4.522
Remboursement d'emprunts		-20.500	-19.000
Nouveaux emprunts		11.750	18.000
Frais d'augmentation de capital		-18	-24
Paie ment des intérêts de la dette		-1.674	0
Paie ment des dividendes		-4.008	-3.498
Paie ment des coûts de transaction		0	0
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE, FIN DE PÉRIODE		298	721

5.5 ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES FONDS PROPRES

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	Capital	Frais d'augmentation de capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat net de l'exercice comptable	Intérêts minoritaires	Fonds propres
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2022	7.583	-438	154.091	-48.453	12.598	-	125.380
Affectation résultat 2022	216	-	1.842	6.532	-12.598	-	-4.008
Transfert résultat portefeuille aux réserves				817	-817		
Transfert résultat d'exploitation aux réserves				-649	649		
Transfert variations de la Juste Valeur des instruments financiers				6.023	-6.023		
Transfert de participation au résultat de coentreprises				340	-340		
Dividende exercice 2022	216		1.842		-6.066		-4.008
Résultat net 2023					-2.463	-	-2.463
Autres éléments du résultat global							
Frais d'augmentation de capital CP 9		-18					-18

BILAN AU 30 JUIN 2023	7.799	-456	155.933	-41.921	-2.463	-	118.891
------------------------------	--------------	-------------	----------------	----------------	---------------	----------	----------------

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	Capital	Frais d'augmentation de capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat net de l'exercice comptable	Intérêts minoritaires	Fonds propres
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2021	7.347	-393	151.948	-44.904	2.327	-	116.326
Affectation résultat 2021	236	-	2.143	-3.549	-2.327	-	-3.498
Transfert résultat portefeuille aux réserves				-4.870	4.870		-
Overboeking operationeel resultaat naar reserves				-135	135		-
Transfert résultat d'exploitation aux réserves				862	-862		-
Transfert de participation au résultat de 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							
Frais d'augmentation de capital CP 8		-24					-24

BILAN AU 30 JUIN 2022	7.583	-417	154.091	-48.453	4.126	-	116.930
------------------------------	--------------	-------------	----------------	----------------	--------------	----------	----------------

5.6 DÉTAIL DES RÉSERVES CONSOLIDÉES

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	Réserve légale	Réserve pour le solde des variations de Juste Valeur des biens immobiliers	Réserve pour le solde des variations de Juste Valeur des instruments de couverture autorisés soumis à une comptabilité de couverture comme défini dans IFRS	Réserve pour le solde des variations de Juste Valeur des instruments de couverture autorisés non soumis à une comptabilité de couverture comme défini dans IFRS	Réserve disponible : réserve pour pertes prévisibles	Réserve indisponible : réserve pour la quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	Résultat reporté des exercices antérieurs	Total des réserves
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2022	-	-52.559	-	-239	14	593	3.738	-48.453
Affectation résultat net 2022		817		6.023		340	-649	6.532
Transfert résultat portefeuille aux réserves		817						817
Transfert résultat d'exploitation aux réserves							-649	-649
Transfert variations de la Juste Valeur des instruments financiers				6.023				6.023
Transfert de participation au résultat de coentreprises						340		340
Autres éléments du résultat global								
Autres								
BILAN AU 30 JUIN 2023	-	-51.742	-	5.784	14	933	3.090	-41.921

5.7 NOTES

Note 1. Règles comptables de base	45
Note 2. Information sectorielle	45
Note 3. Résultat immobilier et opérationnel avant résultat du portefeuille	47
Note 4. résultat du portefeuille	49
Note 5. Résultat financier	50
Note 6. Immeubles de placement	50
Note 7. Le capital	52
Note 8. Dettes financières	53
Note 9. Actifs et passifs financiers	54
Note 10. Ratio d'endettement	56
Note 11. Cercle de consolidation	58
Note 12. Droits et obligations hors bilan	58
Note 13. Transactions avec les parties liées au compte de résultat	58
Note 14. Événements postérieurs à la clôture du bilan	59

NOTE 1. RÈGLES COMPTABLES DE BASE

N 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 2023 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 2022. Qrf n'a pas intégré de nouvelles normes ou interprétations IFRS dans ses méthodes comptables au cours du premier semestre 2023 et les méthodes comptables appliquées pour la préparation des états financiers intermédiaires sont identiques à celles appliquées pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Aucun rapport financier semestriel statutaire n'est établi au 30 juin 2023. Les états financiers statutaires ne sont préparés qu'en fin d'année.

NOTE 2. INFORMATION SECTORIELLE

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	30/06/2023		Montants non attribués	TOTAL
	BELGIQUE	PAYS-BAS		
RÉSULTAT LOCATIF NET	6.529	675		7.204
RÉCUPÉRATION COÛTS IMMOBILIÈRES	45	-42		3
RÉSULTAT IMMOBILIER	6.574	633		7.207
CHARGES IMMOBILIÈRES	-209	-24		-232
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	6.365	610		6.975
(-) Frais généraux de la société	0	0	-1.091	-1.091
(+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	0	0		0
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE	6.365	610	-1.091	5.883
(+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	-44	0		-44
(+/-) Variations de la Juste Valeur des immeubles de placement	-6.245	-418		-6.663
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	76	192	-1.091	-823
RÉSULTAT FINANCIER	0	0	-2.523	-2.523
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	799	0		799
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	875	192	-3.614	-2.547
IMPÔTS	-16	100	0	84
RÉSULTAT NET	859	292	-3.614	-2.463
INTÉRÊTS MINORITAIRES	0	0	0	0
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE	859	292	-3.614	-2.463

30/06/2023				
CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	BELGIQUE	PAYS-BAS	Montants non attribués	TOTAL
ACTIF				
Immeubles de placement	201.476	20.710	3.550	225.736
Autres actifs	19.983	0	8.385	28.368
TOTAL DE L'ACTIF	221.459	20.710	11.935	254.104
PASSIF				
FONDS PROPRES	0	0	118.891	118.891
Fonds propres groupe	0	0	118.891	118.891
Intérêts minoritaires	0	0	0	0
PASSIF	0	0	135.213	135.213
TOTAL DES FONDS PROPRES ET DES PASSIFS	0	0	254.104	254.104

30/06/2022				
CHIFFRES EN MILLIERS D'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 co-entreprises	-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

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	31/12/2022		Montants non attribués	TOTAL
	BELGIQUE	PAYS-BAS		
ACTIF				
Immeubles de placement	212.134	21.120	0	233.254
Autres actifs	24.485	0	11.263	35.748
TOTAL DE L'ACTIF	236.619	21.120	11.263	269.002
PASSIF				
FONDS PROPRES	0	0	125.380	125.380
Fonds propres groupe	0	0	125.380	125.380
Intérêts minoritaires	0	0	0	0
PASSIF	0	0	143.622	143.622
TOTAL DES FONDS PROPRES ET DES PASSIFS	0	0	269.002	269.002

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

NOTE 3. RÉSULTAT IMMOBILIER ET OPÉRATIONNEL AVANT RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	30/06/2023	30/06/2022
(+) I. Revenus locatifs	7.007	6.048
- Location existant	7.007	6.048
- Revenus garantis	0	0
(+) II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
(+/-) III. Frais liés à la location	197	75
- Réductions de valeur sur créances commerciales	-47	-663
- Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	245	738
RÉSULTAT LOCATIF NET	7.204	6.123
(+) IV. Récupération de charges immobilières	0	0
(+) V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	311	244
- Répercussion des charges locatives exposées par le propriétaire	194	55
- Répercussion des précomptes et impôts sur les immeubles loués	117	189
(-) 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	-309	-311
- Charges locatives exposées par le propriétaire	-155	-141
- Précomptes et taxes sur les immeubles loués	-154	-170
(+/-) VIII. Autres recettes et dépenses relatifs à la location	0	0
RÉSULTAT IMMOBILIER	7.207	6.056

L'augmentation du résultat locatif net au 30 juin 2023 par rapport au 30 juin 2022 est principalement due à l'acquisition de l'immeuble situé au Korenmarkt 1, Gand, fin décembre 2022 (+0,88 MEUR) ; aux indexations des baux en cours (+0,40 MEUR) ; et, d'autre part, à un impact négatif dû aux contrats renégociés (-0,09 MEUR), aux contrats résiliés (-0,12 MEUR) et aux désinvestissements réalisés (-0,09 MEUR).

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	30/06/2023	30/06/2022
(-) IX. Frais techniques	-97	-169
(-) X. Frais commerciaux	-16	-33
(-) XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-29	-28
(-) XII. Frais de gestion immobilière	-90	-118
CHARGES IMMOBILIÈRES	-232	-349
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	6.975	5.707
(-) XIV. Frais généraux de la société	-1.091	-1.056
(+/-) XV. Autres revenus et charges d'exploitation	0	0
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	5.883	4.651

La diminution des coûts immobiliers est principalement le résultat d'une diminution des coûts techniques (-72 KEUR) et d'une diminution des coûts de gestion immobilière (-28 KEUR). La diminution des coûts techniques s'explique par une baisse des réparations des biens immobiliers en 2023 et un règlement ponctuel des coûts passés en 2022. La diminution des coûts de gestion immobilière s'explique principalement par les coûts exceptionnels d'un travailleur intérimaire en 2022.

Les frais généraux de la Compagnie restent stables par rapport à l'année dernière. L'augmentation limitée (+3,3%) s'explique principalement par l'indexation des contrats en raison de l'augmentation de la longévité.

La valeur non actualisée des revenus locatifs futurs jusqu'à la première échéance des baux a les périodes de collecte suivantes :

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	30/06/2023	31/12/2022
APERÇU DU REVENU LOCATIF CONTRACTUEL JUSQU'À LA PREMIÈRE DATE DE PÉREMPTION		
Moins d'un an	13.324	12.776
Entre un an et deux ans	8.735	9.218
Entre deux ans et trois ans	4.172	4.385
Entre trois ans et quatre ans	2.010	1.972
Entre quatre ans et cinq ans	1.814	1.878
Plus que cinq ans	15.048	15.921
TOTAL	45.104	46.149

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

Aux Pays-Bas, la plupart des loyer commerciaux Qrf ont une durée de 5 ans, qui peut être assortie contractuellement d'une option de prolongation de 5 ou 10 ans de la part du locataire, 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 suivante dans la mesure où elle est suivie d'une option de prolongation ultérieure de la part du locataire. Les revenus locatifs contractuels sur cinq ans correspondent au loyer contractuel des Archives de l'État à Bruges, ce contrat expirant en 2037.

Le revenu locatif contractuel sur cinq ans correspond au loyer contractuel des Archives de l'État à Bruges, ce contrat expirant en 2037.

Pour garantir le respect des obligations qui lui sont imposées par le contrat, le locataire, tant en Belgique qu'aux Pays-Bas, doit en principe fournir une garantie de loyer, généralement sous la forme d'une garantie bancaire d'une valeur de trois à six mois de loyer.

Les loyers, tant en Belgique qu'aux Pays-Bas, sont généralement payés mensuellement (parfois trimestriellement) à l'avance et sont généralement indexés annuellement à l'échéance. Les impôts et taxes, y compris l'impôt foncier et les frais communs, sont principalement à la charge du locataire.

Au début du contrat, un état des lieux est en principe établi entre les parties par un expert indépendant. En fin de contrat, le locataire doit restituer les locaux loués par lui dans l'état décrit dans l'inventaire au moment de l'entrée, sous réserve de l'usure normale. Le locataire ne peut céder le bail ou sous-louer tout ou partie des locaux qu'avec l'accord préalable et écrit du bailleur. Le locataire a l'obligation d'enregistrer le contrat à ses frais.

NOTE 4. RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	30/06/2023	30/06/2022
(+/-) XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-44	224
- Ventes nettes de biens immeubles (prix de vente - frais de transaction)	6.806	2.184
- Valeur comptable des biens immeubles vendus	-6.850	-1.960
(+/-) XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		
(+/-) XVIII. Variations de la Juste Valeur des immeubles de placement	-6.663	-1.033
- Variations positives de la Juste Valeur des immeubles de placement	471	1.350
- Variations négatives de la Juste Valeur des immeubles de placement	-7.134	-2.383
(+/-) XIX. Autre résultat du portefeuille	0	0
RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE	-6.707	-809

Le résultat sur la vente d'immeubles de placement est dû à la vente des immeubles de Termonde, Namur et Liège. La vente finale des immeubles de Namur et de Liège aura lieu au cours du second semestre de l'année, ces immeubles sont détenus en tant qu'actifs destinés à la vente au 30 juin. Les variations de la Juste Valeur des immeubles de placement résultent, d'une part, des variations dues à l'évaluation indépendante par l'expert immobilier (-4.321 KEUR), d'autre part, de l'amortissement du Capex (-2.342 KEUR). Les variations se répartissent géographiquement entre celles en Belgique (-6.245 KEUR) et celles aux Pays-Bas (-418 KEUR).

Le rendement moyen appliqué par l'expert immobilier est de 5,61% au 30/06/2023 (5,56% au 31/12/2022). En 2023, d'une part, nous avons eu des mois de pourcentages d'indexation élevés, d'autre part, la vente de biens immobiliers (commerciaux), tout comme en 2022, s'est arrêtée. Cela s'est principalement traduit par une augmentation du rendement et, dans une mesure limitée, par un ajustement de la ERV. De plus, la valorisation des propriétés néerlandaises à partir de 2023 tient compte d'un droit de mutation de 10,4% au lieu de 8%. Une augmentation du rendement de 0,25% entraînerait une variation négative de la Juste Valeur de la propriété de 9,94 MEUR. Une baisse de la ERV de 2% entraînerait une variation négative de la Juste Valeur du bien d'environ 4,44 MEUR.

NOTE 5. RÉSULTAT FINANCIER

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	30/06/2023	30/06/2022
(+) XX. Revenus financiers	0	5
- Demandes d'indemnisation	0	5
(-) XXI. Charges d'intérêt nettes	-1.696	-845
- Intérêts nominaux sur emprunts	-1.479	-613
- Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-37	-232
- Charges d'intérêts selon l'application de la norme IFRS 16	-180	0
(-) XXII. Autres charges financières	-34	-110
- Frais bancaires et autres commissions	-34	-110
(+/-) XXVIII. Variations de la Juste Valeur d'actifs et passifs financiers	-793	2.655
- Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0	0
- Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-793	2.655
RÉSULTAT FINANCIER	-2.523	1.706

Qrf est exposé aux augmentations des coûts financiers qui peuvent 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 par le biais de swaps de taux d'intérêt conclus avec diverses institutions financières. L'échéance de ces instruments financiers est alignée sur celle 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 pourrait devenir fortement négative, avec pour conséquence une augmentation du coût d'annulation de ces contrats.

Le coût de financement pour le premier semestre 2023 est de 2,70%, y compris la marge de crédit et les charges d'intérêt découlant des *swaps de taux d'intérêt*. Au 30 juin 2023, 95,05% de la dette tirée avait un taux d'intérêt fixe, y compris grâce à l'utilisation de *swaps de taux d'intérêt* comme instrument de couverture.

NOTE 6. IMMEUBLES DE PLACEMENT

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	30/06/2023	31/12/2022
TABLE D'INVESTISSEMENT		
Solde au début de l'exercice comptable	233.254	208.060
Acquisition par achat ou par apport de sociétés immobilières	0	25.938 ¹
Acquisition par achat et apport d'immeubles de placement	0	0
Autres éléments pris en résultat	0	0
Valeur comptable des immeubles de placement vendus	-3.160	-1.960
Transfert aux actifs disponibles à la vente	-3.640	0
Dépenses capitalisées (Capex)	2.395	2.751
Variations de la Juste Valeur des immeubles de placement	-6.663	-1.535
Solde à la clôture de la période comptable	222.186	233.254

Au cours du premier semestre, Qrf a conclu des contrats de vente fermes pour trois biens immobiliers. La valeur comptable de ces immeubles (Oude Vest 19-37, Termonde : 3,16 MEUR, Rue de Fer 10, Namur : 2,61 MEUR et Rue de la Cathédrale 87-93, Liège : 1,03 MEUR) a été initialement transférée vers les Actifs détenus en vue de la vente. L'immeuble situé à Termonde a été définitivement vendu au cours du deuxième trimestre, la vente définitive des immeubles de Namur et de Liège aura lieu au cours du deuxième semestre de l'année.

¹ Dont droit d'utilisation conformément à la norme IFRS 16.

PAYS	VILLE	RUE	LOCATAIRE(S)	SURFACE LOCATIVE BRUTE TOTALE
BE	Dendermonde	Oude Vest 19-37	8 locataires commerciaux	1.758 m ²
BE	Namur	Rue de Fer 10	Atf Belgium SA	192 m ²
BE	Liège	Rue de la Cathédrale 87-93	1 locataire commercial et vacance	952 m ²

Les dépenses capitalisées se composent d'une part de 1,42 MEUR de Capex pour Gand, Veldstraat 88, et d'autre part de 0,79 MEUR provenant de la capitalisation d'investissements, principalement à Huy, Shopping Mosan (0,34 MEUR) et Gand, Korenmarkt (0,45 MEUR²). La variation de la Juste Valeur des immeubles de placement est décrite dans la note 4.

Les immeubles de placement sont comptabilisés à leur Juste Valeur conformément à la norme IFRS 13.

La Société a des engagements contractuels d'investissement s'élevant à 0,7 MEUR. Ceux-ci concernent principalement les investissements dans la partie commerciale de la Veldstraat à Gand. Le passif lié au contrat de location à long terme d'une partie des locaux du Korenmarkt à Gand, d'une durée allant jusqu'en 2063, a été comptabilisé au bilan conformément à la norme IFRS 16 et n'a donc pas été comptabilisé hors bilan.

² Il s'agit principalement de l'entrée dans la norme IFRS 16 relative à l'indexation des paiements de loyers.

NOTE 7. LE CAPITAL

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR		Mouve- ment du capital	Total de l'encours du capital	Primes d'émission	Coût de l'augmen- tation de capital	Nombre d'actions créées	Nombre total d'actions
ÉVOLUTION CAPITAL							
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
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2013			76.089				3.272.911
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2014			76.089				3.272.911
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	Augmentation de capital par apport en nature	8.913	104.225	37	-5	383.363	4.483.051
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2015			104.225	883	-32		4.483.051
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
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2016			119.262	1.459	-111		5.129.802
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
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2017			131.724	1.496	-152		5.665.822
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2018			131.724	1.496	-152		5.665.822
Date	Opération						
09/01/2019	Modification du pair comptable des actions	-126.058	5.666	126.058			5.665.822
29/01/2019	Augmentation de capital par apport en nature	1.488	7.153	22.313	-179	1.487.500	7.153.322
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2019			7.153	149.867	-331		7.153.322
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2020			7.153	149.867	-331		7.153.322
Date	Opération						
11/06/2021	Augmentation de capital (par dividende optionnel)	193	7.347	2.080	-62	193.354	7.346.676
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2021			7.347	151.948	-393		7.346.676
Date	Opération						
10/06/2022	Augmentation de capital (par dividende optionnel)	236	7.583	2.143	-45	236.061	7.582.737
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2022			7.583	154.091	-438		7.582.737
Date	Opération						
09/06/2023	Augmentation de capital (par dividende optionnel)	216	7.799	1.842	-18	216.149	7.798.886
BILAN AU 30 JUIN 2023			7.799	155.933	-456		7.798.886

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

Dans le cadre du dividende optionnel au titre de l'exercice 2022, les actionnaires de Qrf ont opté pour 48,5% de leurs actions pour un apport de droits au dividende en échange d'actions nouvelles. Cela se traduit par un renforcement des fonds propres (capital et prime d'émission) pour Qrf de 2,06 MEUR par l'émission de 216.149 nouvelles actions. Cela porte le nombre total d'actions Qrf à 7.798.886. Les autres droits au dividende net ont été payés en numéraire pour un montant net de 2,19 MEUR. Le précompte mobilier retenu sur l'ensemble des dividendes s'élève à 1,81 MEUR.

NOTE 8. DETTES FINANCIÈRES

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	30/06/2023	31/12/2022
DETtes FINANCIÈRES		
I. B. Dettes financières non courantes	105.176	101.609
- Établissements de crédit	100.250	97.000
- Frais retrait des prêts	-39	-50
- Leasing financier	4.965	4.659
II. B. Dettes financières courantes	26.372	38.362
- Établissements de crédit	26.000	38.000
- Frais retrait des prêts	0	0
- Leasing financier	372	362
TOTAL	131.548	139.971

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	30/06/2023	31/12/2022
RÉPARTITION DES DETtes FINANCIÈRES EN FONCTION DE L'ÉCHÉANCE		
Entre un et deux ans	14.350	30.337
Entre deux et cinq ans	52.160	67.881
Plus de cinq ans	38.666	3.441
TOTAL	105.176	101.659

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	30/06/2023	31/12/2022
CRÉDITS NON PRÉLEVÉS		
Venant à échéance dans l'année	0	0
Venant à échéance à plus d'un an	38.750	17.000
TOTAL	38.750	17.000

Au 31 décembre 2022, la société disposait de 149 MEUR de lignes de crédit, dont 35 MEUR arrivaient à échéance en 2023.

Au cours du premier semestre, la société a refinancé des lignes de crédit d'un montant de 35 MEUR arrivant à échéance entre 2023 et 2028 (20 MEUR), 2029 (10 MEUR) et 2030 (5 MEUR). En outre, la société a déjà prolongé une ligne de crédit arrivant à échéance en 2024 jusqu'en 2029 (10 MEUR) et a conclu une ligne de crédit supplémentaire jusqu'en 2029 (10 MEUR). Au cours de cette période, 11,8 MEUR d'emprunts ont été remboursés et 3 MEUR supplémentaires ont été tirés dans le cadre du programme de billets de trésorerie.

Par conséquent, au 30 juin 2023, la société disposait de 159 MEUR de lignes de crédit auprès de sept institutions financières différentes, avec des dates d'échéance échelonnées sur la période 2024 à 2030, dont la partie non utilisée s'élevait à 38,75 MEUR.

Grâce aux lignes de crédit existantes et compte tenu du niveau d'endettement nominal actuel (126 MEUR), la société ne sera pas obligée de renouveler des crédits arrivant à échéance au cours des 24 prochains mois.

Ce choix stratégique sera également maintenu à l'avenir afin de minimiser le risque de refinancement.

Compte tenu du contexte économique actuel caractérisé par une forte fluctuation des taux d'intérêt, aucune estimation nominale des charges d'intérêt futures n'est présentée, car elle est fortement soumise à l'évolution de l'EURIBOR. Les paramètres connus pour calculer les charges d'intérêt futures sont, d'une part, le taux d'intérêt moyen pondéré sur les prêts à taux fixe, qui est de 2,4% pour la Société, et, d'autre part, la marge moyenne pondérée appliquée par les banques sur les prêts à taux variable, qui est de 1,24% pour la Société.

Le risque de variation de l'EURIBOR est atténué par la société au moyen d'instruments de couverture. Au 30 juin 2023, le ratio de couverture était de 95,05%.

Le billet de trésorerie de 6 MEUR détenu le 30 juin 2023 arrive à échéance dans la période d'un an et a un coût de financement moyen de 4,03%.

NOTE 9. ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	Catégorie	30/06/2023 Valeur comptable	30/06/2023 Juste Valeur	Niveau
APERÇU DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS				
ACTIFS				
Actifs financiers non courants				Niveau 2
Instruments de couverture autorisés	A	4.203	4.203	Niveau 2
Créances à long terme	B	636	636	Niveau 2
Actifs financiers courants				
Créances commerciales	B	1.436	1.436	Niveau 2
Instruments de couverture autorisés	A	307	307	Niveau 2
Créances fiscales et autres actifs courants	B	117	117	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	C	298	298	Niveau 2
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS		6.997	6.997	
PASSIFS				
Passifs financiers non courants				
Dettes financières non courantes	B	100.211	99.246	Niveau 2
Leasing financier	B	4.965	4.965	Niveau 2
Autres passifs financiers non courants				
Instruments de couverture autorisés	A	12	12	Niveau 2
Garanties de loyer reçues	B	80	80	Niveau 2
Autres passifs financiers non courants	B	98	98	Niveau 2
Passifs financiers courants				
Dettes commerciales et autres dettes courantes	B	954	954	Niveau 2
Autres passifs courants	B	65	65	Niveau 2
Dettes financières courantes	B	26.000	25.825	Niveau 2
Leasing financier	B	372	372	Niveau 2
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS		132.757	131.704	

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR		31/12/2022 Valeur comptable	31/12/2022 Juste Valeur	Niveau
APERÇU DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	Catégorie			
ACTIFS				
Actifs financiers non courants				
Instruments de couverture autorisés	A	4.801	4.801	Niveau 2
Créances à long terme	B	633	633	Niveau 2
Actifs financiers courants				
Créances commerciales	B	1.168	1.168	Niveau 2
Instruments de couverture autorisés	A	490	490	Niveau 2
Créances fiscales et autres actifs courants	B	215	215	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	C	1.728	1.728	Niveau 2
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS		9.035	9.035	
PASSIFS				
Passifs financiers non courants				
Dettes financières non courantes	B	96.950	96.004	Niveau 2
Leasing financier	B	4.659	4.659	Niveau 2
Autres passifs financiers non courants				
Garanties de loyer reçues	B	80	80	Niveau 2
Autres passifs financiers non courants	B	42	42	Niveau 2
Passifs financiers courants				
Dettes commerciales et autres dettes courantes	B	1.181	1.181	Niveau 2
Autres passifs courants	B	65	65	Niveau 2
Dettes financières courantes	B	38.000	37.669	Niveau 2
Leasing financier	B	362	362	Niveau 2
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS		141.339	140.062	

Les catégories correspondent aux instruments financiers suivants :

- A. Actifs ou passifs détenus à la Juste Valeur par le biais du compte de résultat.
- B. Actifs ou passifs financiers (y compris les créances et les prêts) au coût amorti.
- C. Placements de trésorerie 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 des justes valeurs conserve la trésorerie et les équivalents de trésorerie.

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

» Le poste «Instruments de couverture autorisés» concerne les Interest Rate Swaps (IRS) dont la Juste Valeur est déterminée à l'aide des taux d'intérêt applicables sur les marchés actifs, généralement fournis par des institutions financières. Les produits financiers dérivés sont initialement comptabilisés à leur coût et sont réévalués à leur Juste Valeur à la date de reporting suivante.

» La Juste Valeur des autres actifs et passifs financiers de niveau 2 est presque égale à leur valeur nominale, 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.

» La Juste Valeur des dettes à taux fixe est estimée en actualisant leurs flux de trésorerie futurs en tenant compte du risque de crédit du groupe.

NOTE 10. RATIO D'ENDETTEMENT

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	30/06/2023	31/12/2022
Passifs	135.213	143.622
- Adaptations	-2.267	-2.159
Taux d'endettement visé à l'Article 13 de l'AR-SIR	132.946	141.463
Total de l'actif	249.593	263.711
RATIO D'ENDETTEMENT	53,27%	53,64%

Le ratio d'endettement visé à l'article 13 de la AR-SIR est de 132,94 MEUR au 30 juin 2023. Le ratio d'endettement est de 53,27% au 30 juin 2023.

Le ratio d'endettement est calculé comme le rapport entre le ratio d'endettement (c'est-à-dire le passif à l'exclusion des provisions, des charges à payer et des autres dettes financières à long et à court terme) et le total des actifs.

Qrf doit continuer à respecter les ratios financiers imposés par la loi SIR. Sauf en cas de variation de la Juste Valeur des actifs, le ratio d'endettement de Qrf ne doit pas dépasser 65% des actifs, déduction faite des instruments de couverture autorisés, conformément à l'article 45 de la loi SIR. Si le ratio d'endettement de Qrf dépasse 50%, il doit prendre un certain nombre de mesures, y compris la préparation d'un plan financier décrivant les mesures qui seront prises pour empêcher le ratio d'endettement de dépasser 65%. Le coût financier annuel lié à le ratio d'endettement d'un SIR et de ses filiales ne peut à aucun moment dépasser 80% du résultat d'exploitation net consolidé de Qrf. En outre, certains accords de financement conclus avec des institutions financières prévoient que le ratio d'endettement de Qrf ne doit pas dépasser 60%.

Le ratio d'endettement est de 53,27% au 30 juin 2023. Le ratio d'endettement est de 53,64% au 31 décembre 2022. Conformément à l'article 24 de l'AR SIR, le SIR public doit préparer un plan financier avec un calendrier de mise en œuvre lorsque son ratio d'endettement consolidé dépasse 50% des actifs consolidés. Ce plan financier doit décrire les mesures qui seront prises pour 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 d'entreprises, confirmant que celui-ci a vérifié la manière dont le plan a été établi, notamment en ce qui concerne ses bases économiques, et que les chiffres contenus dans ce plan correspondent à ceux des comptes du SIR public. Les orientations générales du plan financier sont reprises 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 la manière dont le SIR public mettra en œuvre le plan à l'avenir.

N 10.1 ÉVOLUTION HISTORIQUE DU TAUX D'ENDETTEMENT

Le ratio d'endettement de Qrf au 30 juin 2023 était de 53,27% et dépassait donc le seuil de 50%. À la fin des exercices 2020, 2021 et 2022, le ratio d'endettement était respectivement de 48,79%, 50,29% et 53,64%.

N 10.2 ÉVOLUTION RATIO D'ENDETTEMENT À COURT TERME

Les hypothèses suivantes sont prises en compte dans la préparation de la projection du ratio d'endettement au 30 juin 2023 :

» dans le calcul du ratio d'endettement à court terme, les variations du portefeuille tiennent compte des (dés)investissements déjà planifiés. Après la date du bilan, les ventes seront finalisées pour un produit net de 3,55 MEUR pour les deux immeubles inclus dans les Actifs détenus en vue de la vente (Liège, Rue de la Cathédrale et Namur, Rue de Fer). Ces immeubles étaient déjà détenus au 30 juin à la même valeur dans les Actifs détenus en vue de la vente, c'est-à-dire qu'aucune plus-value ou moins-value n'a été prise en compte dans ce plan financier ;

» la réserve de bénéfice tient compte du bénéfice attendu pour le second semestre 2023 et le premier semestre 2024 et du paiement du dividende (y compris la souscription estimée du dividende optionnel) pour l'exercice 2023. Pour l'estimation de l'option dividende, le même pourcentage a été utilisé que la souscription effective du dividende optionnel pour l'exercice 2022 (48,5%).

Compte tenu de ces hypothèses, le ratio d'endettement au 30 juin 2024 serait de 51,64%.

N 10.3 ÉVOLUTION RATIO D'ENDETTEMENT À LONG TERME

L'objectif à long terme du conseil d'administration est un ratio d'endettement inférieur ou égal à 55% et il considère que cela est optimal pour les actionnaires de SIR en termes de rendement et de résultat EPRA par action. Pour chaque investissement, l'impact sur le ratio d'endettement est examiné et il est possible que l'investissement ne soit pas retenu s'il a un impact négatif sur le ratio d'endettement. Sur la base du ratio d'endettement actuel de 53,27%, Qrf dispose d'un potentiel d'investissement de 42,00 MEUR sans dépasser un ratio d'endettement de 60% et d'un potentiel d'investissement de 83,70 MEUR sans dépasser un ratio d'endettement de 65%.

N 10.4 DÉCISION

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

NOTE 11. CERCLE DE CONSOLIDATION

Au 30 juin 2023, le périmètre de consolidation est constitué de Qrf et de ses Sociétés Périphériques:

- » 100% RIGS SA ;
- » 100% RAB Invest SA ;
- » 100% Qrf Netherlands SARL ;
- » 100% Arioso Investments Belgium SA ;
- » 30% Ardeno SARL ;
- » 30% Pelican SARL.

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

En février 2023, Qrf a vendu la sortie déjà annoncée de la joint-venture pour le redéveloppement de l'immeuble de la Bondgenotenlaan à Louvain (30% Bond 58 BV comptabilisé comme actifs détenus en vue de la vente au 31 décembre 2022) pour une valeur de 6,44 MEUR.

NOTE 12. DROITS ET OBLIGATIONS HORS BILAN

N 12.1 PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

Qrf a plusieurs procédures de recouvrement en cours, qui peuvent avoir un impact très limité sur les chiffres. En outre, Qrf est impliqué dans un certain nombre de procédures judiciaires. Ces litiges comprennent quelques recouvrements d'arriérés de loyers et la déclaration de créances suite à la faillite de certains anciens locataires.

NOTE 13. TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES AU COMPTE DE RÉSULTAT

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR

30/06/2023

TRANSACTIONS AVEC PARTIES LIÉES				
	Administrateur Unique	Management Exécutif	Conseil d'Administration et comités	Co-entreprises
ACTIF				
Participation dans des entreprises liées - Ardeno				14.213
Participation dans des entreprises affiliées - Pelican				5.147
Créances à long terme - Ardeno				363
Créances à long terme - Pelican				260
Intérêts à recevoir - Ardeno				34
Intérêts à recevoir - Pelican				16
PASSIF				
Factures à recevoir	173			
REVENU				
Intérêts des prêts - Ardeno				4
Intérêts des prêts - Pelican				3
CHARGES				
Honoraires Gestion exécutive				
- Frais fixes (court terme)		238		
- Rémunération variable (court terme)		68		
- 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	173			
Frais de fonctionnement Administrateur Unique	13			
Rémunération du Conseil d'Administration et des comités			38	

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR

31/12/2022

TRANSACTIONS AVEC PARTIES LIÉES

	Administrateur Unique	Management Exécutif	Conseil d'Administration et comités	Co-entreprises
ACTIF				
Participation dans des entreprises liées - Ardeno				13.857
Participation dans des entreprises affiliées - Pelican				4.705
Participation dans des entreprises liées - Bond 58				0
Créances à long terme - Ardeno				363
Créances à long terme - Pelican				260
Intérêts à recevoir - Ardeno				30
Intérêts à recevoir - Pelican				14
PASSIF				
Factures à recevoir	316			

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR

30/06/2022

TRANSACTIONS AVEC PARTIES LIÉES

	Administrateur Unique	Management Exécutif	Conseil d'Administration et comités	Co-entreprises
REVENU				
Intérêts des prêts - Ardeno				9
Intérêts des prêts - Pelican				5
CHARGES				
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	

L'augmentation du total des participations dans les entreprises associées par rapport au 31 décembre 2022 (+ 0,8 MEUR) est comptabilisée dans le résultat de la part des entreprises associées et des coentreprises.

La rémunération du Management Exécutif comptabilisée dans le résultat du premier semestre 2023 est de 306 KEUR. Cette rémunération est comptabilisée sous «XIV. Frais généraux de la Société». La provision pour la rémunération de l'Administrateur Unique s'élève à 173 KEUR. Cette rémunération est comptabilisée sous «XIV. Frais généraux de la Société». En outre, la contribution aux frais de fonctionnement de l'administrateur unique s'élève à 13 KEUR. La rémunération du Conseil d'administration et des comités s'élève à 38 KEUR. Cette rémunération est comptabilisée sous «XIV. Frais généraux de la Société».

NOTE 14. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DU BILAN

Aucun événement ayant un impact significatif sur le rapport semestriel n'a eu lieu après la date de clôture du bilan.

5.8 RAPPORT DU COMMISSAIRE



Rapport du commissaire au conseil d'administration de QRF SA sur l'examen limité de l'information financière consolidée intermédiaire résumée pour la période de 6 mois close le 30 juin 2023

Introduction

Nous avons effectué l'examen limité de l'état consolidé résumé de la situation financière de QRF SA arrêté au 30 juin 2023 ainsi que du compte de résultats consolidé résumé, de l'état consolidé résumé du résultat global, de l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres et du tableau consolidé résumé des flux de trésorerie pour la période de 6 mois close à cette date, ainsi que des notes explicatives (« l'information financière consolidée intermédiaire résumée »). Le conseil d'administration de la société est responsable de l'établissement et de la présentation de cette information financière consolidée intermédiaire résumée conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière consolidée intermédiaire résumée sur la base de notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité selon la norme ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ». Un examen limité d'information financière intermédiaire consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est considérablement plus restreinte que celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (ISA) et ne nous permet donc pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les éléments significatifs qu'un audit aurait permis d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière consolidée intermédiaire résumée ci-jointe pour la période de 6 mois close le 30 juin 2023 n'a pas été établie, dans tous ses aspects significatifs, conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne.

Anvers, le 27 juillet 2023

KPMG Réviseurs d'Entreprises
Commissaire
représentée par

Filip De Bock
Réviseur d'Entreprises

KPMG Bedrijfsrevisoren - KPMG Réviseurs d'Entreprises, a Belgian BV/SRL and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.
Document Classification: KPMG Public

Siège:
Luchthaven Brussel Nationaal 1K
B-1930 Zaventem

KPMG Bedrijfsrevisoren - KPMG
Réviseurs d'Entreprises BV/SRL
Numéro d'entreprise 0419.122.548
TVA BE 0419.122.548
RPM Bruxelles
IBAN : BE 95 0018 4771 0358
BIC : GEBABEBB

6 EPRA ET APM

6.1 EPRA - indicateurs clés de performance	64
6.2 APM - Mesures alternatives de performance	70



Malines

Bruul 15 - Botermarkt 1

Belgique

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 bourse 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 obligatoire en vertu de la réglementation sur les SIR publics.

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

TABEAU	INDICATEURS EPRA	DÉFINITIONS EPRA		30/06/2023	31/12/2022
1	Résultat EPRA	Résultat des activités d'exploitation.	(EUR/action)	0,54	0,50 ¹
2	EPRA NAV	La valeur nette d'inventaire, ajustée pour inclure les biens et autres investissements à leur Juste Valeur, à l'exclusion de certains éléments qui ne sont pas censés se matérialiser dans un modèle économique à long terme.	(EUR/action)	14,47	15,65
	EPRA NTA	La valeur nette d'inventaire dans un modèle économique avec des immeubles de placement à long terme.	(EUR/action)	14,47	15,65
	EPRA NDV	La valeur nette d'inventaire dans le scénario d'une vente des actifs de la société.	(EUR/action)	15,24	16,53
	EPRA NRV	La valeur nette d'inventaire qui serait nécessaire pour reconstituer l'entreprise.	(EUR/action)	15,45	16,64
3	EPRA NNNNAV	La valeur nette d'inventaire EPRA, ajustée pour inclure la Juste Valeur des instruments financiers, de la dette et des impôts différés.	(EUR/action)	15,24	16,53
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.		6,5%	6,3%
	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).		6,5%	6,3%
5	Taux d'inoccupation EPRA	La valeur locative estimée des locaux vacants, divisée par la valeur locative estimée de l'ensemble du portefeuille.		1,2%	0,8%
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.		19,0%	22,9% ²
	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.		18,6%	22,4%
7	EPRA LTV	La dette divisée par la valeur marchande du bien.		54,2%	53,6%

1 Résultat EPRA au 30 juin 2022.

2 Ratio de dépenses EPRA (incluant et excluant les coûts d'inoccupation) au 30 juin 2022.

6.1.1 Résultat EPRA

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	30/06/2023	30/06/2022
Résultat IFRS (actionnaires du groupe réel)	-2.463	4.126
(i) Variations de la valeur des immeubles de placement	6.663	809
(ii) Résultat de la part des entreprises associées et des coentreprises	-799	1.511
(iii) Profit ou perte sur la vente d'immeubles de placement	44	0
(iv) Variations de la Juste Valeur des instruments financiers	793	-2.655
(v) Impôts différés liés aux modifications de l'EPRA	-123	-115
Résultat EPRA	4.115	3.677
Nombre moyen pondéré d'actions	7.607.815	7.371.594
Résultat EPRA par action (en EUR)	0,54	0,50

6.1.2 EPRA NAV

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV	118.891	118.891	118.891
IFRS NAV/action (en EUR)	15,24	15,24	15,24
Valeur nette d'inventaire diluée à la Juste Valeur	118.891	118.891	118.891
Exclure :			
(v) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	-1.532	-1.532	
(vi) Juste Valeur des instruments financiers	-4.498	-4.498	
(vii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-17	
Sous-total	112.861	112.844	118.891
Comprend :			
(xi) Droits de mutation immobilière	7.632		
NAV	120.493	112.844	118.891
Nombre d'actions	7.798.886	7.798.886	7.798.886
NAV/action (en EUR)	15,45	14,47	15,24

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV	125.380	125.380	125.380
IFRS NAV/action (en EUR)	16,53	16,53	16,53
Valeur nette d'inventaire diluée à la Juste Valeur	125.380	125.380	125.380
Exclure :			
(v) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	-1.409	-1.409	
(vi) Juste Valeur des instruments financiers	-5.291	-5.291	
(vii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-35	
Sous-total	118.680	118.645	125.380
Comprend :			
(xi) Droits de mutation immobilière	7.496		
NAV	126.177	118.645	125.380
Nombre d'actions	7.582.737	7.582.737	7.582.737
NAV/action (en EUR)	16,64	15,65	16,53

6.1.3 EPRA NNNAV

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	30/06/2023	31/12/2022
EPRA NAV	113.533	118.680
(i) Juste Valeur des instruments financiers	4.498	5.291
(ii) Réévaluation de la Juste Valeur des financements à taux fixe	0	0
(iii) Impôts différés	1.532	1.409
Intérêts minoritaires relatifs aux impôts différés	0	0
EPRA NNNAV	118.891	125.380
Nombre d'actions	7.798.886	7.582.737
EPRA NNNAV par action (en EUR)	15,24	16,53

6.1.4 EPRA NIY et EPRA topped-up NIY

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	30/06/2023	31/12/2022
Immeubles de placement	222.186	233.254
Actifs détenus en vue de la vente	3.550	-
Développement de projets	-9.460	-9.944
Droit d'utilisation selon IFRS16	-5.337	-5.020
Estimation des droits et frais de mutation lors de l'aliénation hypothétique d'immeubles de placement	5.607	5.607
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier disponible à la location	216.546	223.897
Revenu locatif brut annualisé	14.370	14.777
Frais de propriété	-448	-690
Revenu locatif net annualisé	13.922	14.087
Montant notionnel à l'expiration de la période de franchise de loyer	-	-
Revenu locatif net annualisé ajusté	13.922	14.087
EPRA NIY	6,4%	6,3%
EPRA topped-up NIY	6,4%	6,3%

6.1.5 Taux d'inoccupation EPRA

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	30/06/2023	31/12/2022
Valeur locative estimée des locaux vacants	141	96
Valeur locative estimée de l'ensemble du portefeuille ³	11.380	12.431
Taux d'inoccupation EPRA	1,2%	0,8%

³ Exclusive Veldstraat, Gand (en cours de réaménagement)..

6.1.6 Ratio de coût EPRA

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	30/06/2023	30/06/2022
Y compris		
(i) Charges d'exploitation (charges immobilières et frais généraux) comme dans le compte de résultat IFRS	1.324	1.405
(iv) Autres produits/charges d'exploitation destinés à couvrir les frais généraux, hors marge bénéficiaire	-	-
Exclusif (si inclus dans ce qui précède)	1.324	1.405
(vi) Amortissement	-14	-23
Coûts de l'EPRA (y compris les coûts directs de la vacance)	1.310	1.382
(ix) Coûts directs de l'inoccupation	-29	-28
Coûts EPRA (hors coûts directs de vacance)	1.281	1.354
(x) Revenu locatif brut moins le loyer à payer sur les terrains loués	6.885	6.048
Revenu locatif brut	6.885	6.048
Ratio des coûts EPRA (y compris les coûts directs de vacance))	19,03%	22,85%
Ratio de coût EPRA (hors coûts directs de vacance)	18,61%	22,39%

Les frais de personnel imputables au développement de la Veldstraat 88, à Gand, ont été capitalisés.

6.1.7 EPRA LTV

	30/06/2023				
	Consolidation proportionnelle				
	Groupe € M	Part des coentreprises € M	Part des participations € M	Intérêts minoritaires € M	Total € M
Inclus :					
Dettes envers les établissements de crédit	120,2	7,4	-	-	127,6
Papier commercial	6,0	-	-	-	6,0
Dettes nettes	5,4	1,3	-	-	6,7
Sans trésorerie:					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	0,3	0,1	-	-	0,4
Dette nette (a)	131	8,6	-	-	139,9
Inclus :					
Immeubles de placement	212,8	-	-	-	212,8
Actifs détenus en vue de la vente	3,5	-	-	-	3,5
Développement de projets	9,4	27,1	-	-	36,5
Immobilisations financières	5,1	-	-	-	5,1
Total des actifs liés à la propriété	231	27,1	-	-	257,9
			0	0	
LTV (a/b)	56,9%	31,7%	0	0	54,2%

31/12/2022					
Proportionele Consolidatie					
	Groupe € M	Part des coentreprises € M	Part des participations € M	Intérêts minoritaires € M	Total € M
Inclus :					
Dettes envers les établissements de crédit	132,0	4,9	-	-	136,9
Papier commercial	3,0	-	-	-	3,0
Dettes nettes	5,6	1,2	-	-	6,8
Sans trésorerie:					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1,7	0,2	-	-	1,9
Dettes nettes (a)	139	5,9	-	-	144,8
Inclus :					
Immeubles de placement	223,4		-	-	223,4
Actifs détenus en vue de la vente	6,4		-	-	6,4
Développement de projets	9,9	24,5	-	-	34,4
Immobilisations financières	5,9		-	-	5,9
Total des actifs liés à la propriété	246	24,5	-	-	270,1
			0	0	
LTV (a/b)	56,6%	24,08%	0	0	53,6%

6.1.8 Revenu locatif EPRA - Évolution à portefeuille constant

Évolution des revenus locatifs à portefeuille constant (hors acquisitions/ventes du dernier exercice) :

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	30/06/2023			30/06/2022			Évolution
	Belgique	Pays-Bas	Total	Belgique	Pays-Bas	Total	Total
Revenus locatifs	6.333	674	7.007	5.402	646	6.048	959
Acquisitions et développements*	-888	-	-888	-	-	-	-888
Désinvestissements	92	-	92	-	-	-	92
Recettes brutes à périmètre constant	5.537	674	6.211	5.402	646	6.048	163
Expliqué par :							
Indexation	327	69	396				396
Contrats renégociés	-65	-56	-121				-121
Remplir les logements vacants	5	-	5				5
Poste vacant	-97	-20	-117				-117
Autres	-	-	0	-	-	-	0

6.1.9 EPRA CAPEX

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	30/06/2023		
	Group (exc. JV's)	JV's (proportionate share)	Total group
Achats			
Développement - surface locative supplémentaire	1.710	2.815	4.525
Capex - pas de surface locative supplémentaire	201		201
Incitations pour les locataires			
Intérêts capitalisés	86		86
TOTAL CAPEX	1.997	2.815	4.812

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	31/12/2022		
	Group (exc. JV's)	JV's (proportionate share)	Total Group
Achats	20.917		20.917
Développement - surface locative supplémentaire	682	4.185	4.867
Capex - pas de surface locative supplémentaire	1.257		1.257
Incitations pour les locataires	719		719
Intérêts capitalisés	92		92
TOTAL CAPEX	23.667	4.185	27.852

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 la divulgation de mesures de performance alternatives.

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

Vous trouverez ci-dessous un aperçu des mesures alternatives de performance utilisées dans ce rapport financier annuel, ainsi qu'une définition, un objectif et un 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 D'EUR	30/06/2023	30/06/2022
XXI. Coût financier net⁴	1.781	915
Montant moyen pondéré des dettes financières en cours au cours de la période	59.254	59.710
Coût moyen du financement	2,70%	1,53%

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 l'entreprise.

Réconciliation :

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	30/06/2023	30/06/2022
Résultat d'exploitation avant résultat du portefeuille	5.921	4.651
Résultat locatif net	7.204	6.123
Marge opérationnelle	82,19%	75,96%

⁴ Charges d'intérêt nettes, y compris les charges d'intérêt capitalisées (21 KEUR au 30 juin 2023).

7 Lexique



Ostende
Kappellestraat
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.

Apporteur de liquidité

KBC Securities SA, dont le siège social est situé avenue du port 2, 1080 Bruxelles, enregistrée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise TVA BE 0437.060.521 (RPR Bruxelles, Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles).

AR-SIR

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

Ardeno SRL

La société privée à responsabilité limitée de droit belge Ardeno SARL, dont le siège social est situé Pauline Van Pottelsberghelaan 10, 9051 Gand, enregistrée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise TVA BE 0766.286.934 (RPR Gand, département Gand).

Arioso Investments Belgium SA

La société anonyme de droit belge Arioso Investments Belgium SA, dont le siège social est situé à 9050 Gand, Gaston Crommenlaan 8, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise TVA BE 0561.914.565 (RPR Bruxelles).

CEO

Chief Executive Officer.

CFO

Chief Financial Officer.

Code de gouvernance 2020

Le Code belge de gouvernance d'entreprise pour les sociétés cotées de 2020, élaboré par le Comité de gouvernance d'entreprise, et disponible sur son site web.

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

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.

EPRA

Association Européenne de l'immobilier public.

EPRA NDV

Valeur nette disponible ou valeur nette disponible selon les recommandations des meilleures pratiques de l'EPRA. Représente un scénario de vente des actifs de la société, entraînant la réalisation des impôts différés et la liquidation des passifs et des instruments financiers.

EPRA NRV

Valeur nette de réintégration ou valeur nette de remplacement selon les recommandations des meilleures pratiques de l'EPRA. Représente ce qui serait nécessaire pour reconstituer la société sur le marché des investissements et sur la base de la structure actuelle du capital et du financement, y compris les droits de mutation immobilière.

EPRA NTA

Actifs corporels nets ou valeur nette des actifs selon les recommandations des meilleures pratiques de l'EPRA. La NAV a été ajustée pour inclure les investissements immobiliers et autres à leur Juste Valeur, ce qui exclut certains éléments qui ne sont pas censés se matérialiser dans un modèle commercial d'investissement immobilier à long terme.

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/SA.

Expert Immobilier

Cushman & Wakefield.

FSMA

L'Autorité belge des services et marchés financiers.

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 Bedrijfsrevisoren SARL

La société privée à responsabilité limitée KPMG Bedrijfsrevisoren, dont le siège social est situé Luchthaven Brussel Nationaal 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 néerlandophone 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.

Pelican

La société privée de droit belge Pelican SRL, dont le siège social est situé Pauline Van Pottelsberghelaan 10, 9051 Gand, enregistrée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise TVA BE 0766.287.231 (RPR Gand, département Gand).

Qrf Management SA

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

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.

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.

Quares Property & Facility Management SARL

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.

RAB Invest SA

La société anonyme de droit belge RAB Invest SA, dont le siège social est situé à 9050 Gand, Gaston Crommenlaan 8, enregistrée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise TVA BE 0820.897.736 (RPR Gand, section Gand).

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.

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).

Stadim SARL

La société à responsabilité limitée Stadim SARL, dont le siège social est situé Mechelsesteenweg 180, 2018 Anvers, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro de TVA BE 0458.797.033.

Taux d'occupation

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

Taux de prestations

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

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

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

Valeur de marché

La valeur 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
www.qrf.be