



Les réalisations en 2024 ouvrent la voie à des
opportunités en 2025

Résultats annuels 2024 | 20 février 2025 | 18.00H
Information réglementée

Points clés

15,84 EUR par action

EPRA NTA par action est de 15,84 EUR (+4,94% par rapport au 31 décembre 2023), l'IFRS NAV par action est de 15,85 EUR (+3,91% par rapport au 31 décembre 2023).

12,41 MEUR

Résultat locatif net de 12,41 MEUR (-12,39% par rapport à 2023). La baisse est due aux désinvestissements en 2024 (Boncelles et les immeubles néerlandais) et 2023 (Termonde, Namur et Liège). Le loyer 'like-for-like' a augmenté de 1,67% par rapport à 2023.

7,23 MEUR

Le **résultat EPRA** 2024 n'a baissé que de 5,81% à 7,23 MEUR (contre 7,68 MEUR en 2023). Le bénéfice EPRA par action a baissé de 6,95% à 0,93 EUR (contre 1,00 EUR à la fin de 2023).

43,60%

Ratio d'endettement de 43,60% à la fin de 2024 (contre 52,19% à la fin de 2023). La dette nominale a été réduite de 35,00 MEUR en 2024.

100%

Taux d'occupation (hors réaménagement) de 100% (contre 99,24% en 2023).

219,75 MEUR

La **Juste Valeur** du portefeuille immobilier est de 206,98 MEUR à la fin de 2024 (218,36 MEUR au 31 décembre 2023). La juste valeur diminue en raison de la cession des biens néerlandais (-20,25 MEUR), partiellement compensée par des réévaluations positives du portefeuille basées sur des évaluateurs indépendants (+4,15 MEUR) et la nouvelle augmentation de la juste valeur du projet Veldstraat à la suite des investissements (+4,72 MEUR). En outre, Qrf détient une participation financière de 12,77 MEUR dans la sous-zone Ardeno du Century Center réaménagé à Anvers.

Redéveloppement Veldstraat 88, Gand

Le loyer de la partie commerciale (achevée Q4 2023) s'élevait à 514 EUR à la fin de l'année 2024.

Le processus de développement de la section bureaux est bien avancé, les finitions étant attendues pour le début de l'année 2025. La zone de bureaux (3.049 m²) est entièrement louée avant l'achèvement et le loyer contractuel total est de 534 KEUR.

Outlook

Qrf confirme l'augmentation du **dividende brut attendu** de 0,84 euro par action pour l'exercice 2024, soit **une hausse de 5%** par rapport aux exercices précédents (0,80 euro par action).

1 Résumé

La diminution significative du taux d'endettement de 52,19% à la fin de 2023 à 43,60% à la fin de 2024 (une diminution de 16,46% ou 859 points de base) et la diminution proportionnellement plus faible du résultat EPRA de seulement 5,8% à 0,93 EUR par action pour 2024, démontrent que les réalisations de l'année passée ont renforcé la Société et que le profil de risque a diminué de manière significative plus que la rentabilité. L'importante plus-value sur la vente de la participation dans la coentreprise Pelican, la vente avec plus-value d'un site suburbain à Boncelles et la vente du portefeuille néerlandais, combinées à l'utilisation de ces fonds pour rembourser la dette et aux solides résultats opérationnels, y ont contribué.

La location d'emplacements commerciaux dans les centres-villes reste résistante, ce qui se traduit par une augmentation du **revenu locatif net 'like-for-like'** en 2024 de 1,67% par rapport à 2023. Le **revenu locatif net** en 2024 est de 12,41 MEUR avec un **taux d'occupation** de 100% à la fin de 2024.

Ce faisant, nous continuons à prêter attention aux cas isolés de locataires peu solvables au sein du portefeuille immobilier. Ces locataires et les sites concernés sont suivis de très près, d'autres locataires manifestant un intérêt concret pour ces sites à un niveau de loyer similaire.

À la fin du premier trimestre 2025, le **site redéveloppé** Veldstraat 88 à Gand sera entièrement occupé (la zone commerciale a déjà contribué à hauteur de 437 KEUR au résultat locatif net en 2024). L'ensemble de l'espace de bureaux, qui est loué à 100% à 6 locataires de bureaux individuels¹, contribuera donc (sur une base annuelle) à 534 KEUR de revenus locatifs supplémentaires² à partir de 2025.

En outre, la société travaille à la modernisation de certains sites clés, notamment au réaménagement du site de Korenmarkt et de Lange Munt à Gand. Les investissements dans ces deux sites devraient s'élever à 7 MEUR (jusqu'en 2025 et 2026) et se traduire par des revenus locatifs supplémentaires de plus de 500 KEUR à l'achèvement, ce qui porte le rendement attendu à 7,1%.

La Société étudie également des **opportunités** sur le marché qui créent de la valeur pour l'actionnaire immédiatement ou à terme.

Enfin, la Société demandera aux actionnaires d'étendre le capital autorisé pour permettre de futures augmentations de capital, des contributions en nature ou des dividendes optionnels.

1 Comprend une unité utilisée par l'entreprise

2 Hors usage propre de la Société

2 Résultats commerciaux

2.1 SE CONCENTRER SUR UN PARTENARIAT À LONG TERME AVEC LES LOCATAIRES

Le résultat locatif net pour l'année 2024 est de 12,41 MEUR, soit une baisse de 12,39% ou 1,75 MEUR par rapport à 2023. Cette diminution est principalement due aux désinvestissements (-1,66 MEUR) tout au long de 2023 et 2024 des propriétés aux Pays-Bas, Boncelles, Namur, Liège & Termonde. D'autres causes liées à la diminution du résultat locatif net sont l'inoccupation temporaire (-0,16 MEUR), les provisions pour créances douteuses (-0,15 MEUR) et l'impact négatif des contrats renégociés (-0,59 MEUR). Ces effets ont été compensés par les vacances comblées (+0,54 MEUR) et les indexations des baux en cours (+0,27 MEUR).

L'accent mis sur le renouvellement des baux existants a également été une priorité pour la Société en 2024. Cela s'est traduit par une augmentation du loyer comparable de 2024 par rapport au loyer de 2023 de 1,67% ou 0,24 million d'euros.

Le taux d'occupation a terminé l'année 2024 à 100 % (à l'exclusion des projets en cours de redéveloppement), et est conforme au taux d'occupation déclaré à la fin de l'année 2023 (99,24%).

2.2 UNE ROTATION COHÉRENTE ET CRITIQUE DES ACTIFS

Qrf possède un **portefeuille diversifié de biens immobiliers commerciaux en Belgique**. Le total des actifs immobiliers s'élève à 219,75 MEUR.

Immobilier commercial en centre-ville	143.182.592 €	65,16%
Archives d'État, Bruges	22.010.000 €	10,02%
Immobilier commercial périphérique	21.630.000 €	9,84%
Réaménagement de la Veldstraat	20.159.191 €	9,17%
Participation Century Center	12.773.211 €	5,81%
TOTAL	219.754.994 €	100%

Jusqu'en 2024, Qrf a réalisé quelques ventes importantes:

Tout d'abord, la Société a vendu ses parts dans la coentreprise Pelican (Century Center, Anvers). Avec cette vente, la Société a réalisé une plus-value de 4,71 MEUR par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2023 et un rendement annuel (IRR) de 15,13% depuis la création de la société de projet.

En outre, la Société a vendu l'ensemble du portefeuille immobilier néerlandais afin de réduire le ratio d'endettement et de se concentrer sur son marché principal, plus rentable.

Enfin, la vente du pôle commercial suburbain de Boncelles, déjà détenu en tant qu'Actifs détenus en vue de la vente au 31 décembre 2023, a été finalisée.

2.3 ÉCOLOGISATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

En 2024, Qrf a poursuivi l'éologisation déjà entamée de ses actifs immobiliers.

Depuis 2023, 352 KEUR ont été investis dans l'installation de panneaux solaires. Au total, 3 des 6 sites identifiés ont déjà été équipés de panneaux solaires, soit un total de 1.214 panneaux solaires.

La capacité de production totale des panneaux déjà installés est de 472 MWh/an, ce qui est comparable à l'alimentation en électricité de 135 ménages privés sur une base annuelle. La société a donc une relation à long terme avec 9 locataires commerciaux, y compris tous les locataires de bureaux dans le projet Veldstraat à Gand, sur l'utilisation de l'électricité produite.

La Société estime que cela permet de concilier au mieux les objectifs de durabilité et les objectifs commerciaux de Qrf et de ses locataires, ainsi que la relation à long terme entre les deux.

Les panneaux solaires de la propriété Korenmarkt 1, Gand:



Les panneaux solaires de la propriété Veldstraat 88, Gand:



3 Financement

La Société a considérablement réduit ses dettes financières en 2024, grâce notamment à la vente des immeubles néerlandais, du pôle commercial suburbain de Boncelles et de la coentreprise Pelican. Par rapport au 31 décembre 2023, la dette nominale a été réduite de 35,00 MEUR, ce qui donne des dettes financières de 88,25 MEUR au 31 décembre 2024 (contre 123,25 MEUR au 31 décembre 2023).

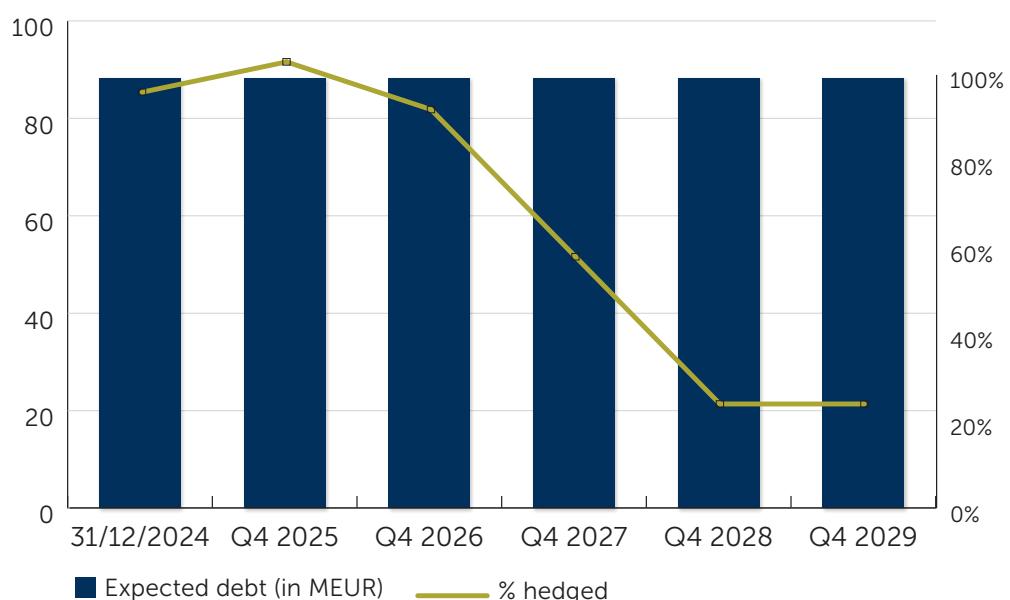
La Société disposait de 129 MEUR de lignes de crédit auprès de sept institutions financières différentes au 31 décembre 2024, avec des échéances échelonnées sur la période 2025 à 2030, dont la partie non utilisée s'élevait à 40,75 MEUR. Les dettes financières au 31 décembre 2024 se composaient de 82,25 MEUR de lignes de crédit tirées et de 6,00 MEUR de billets de trésorerie.

Grâce aux lignes de crédit existantes et compte tenu du niveau nominal de la dette au 31 décembre 2024 (88,25 MEUR), la société n'est pas obligée de renouveler des crédits arrivant à échéance dans les 18 prochains mois.

Grâce à une stratégie de couverture active, les dettes financières au 31 décembre 2024 se composent à 96,32% de dettes contractées à taux fixe ou à taux variable fixé par couverture et à 3,68% de dettes contractées à taux variable.

Si les dettes financières restent constantes à 88,25 MEUR, le ratio de couverture moyen attendu passe de 96% en 2024 à 24% en 2029.

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



4 Résultats financiers

4.1 CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS 2024

L'exercice 2024 couvre la période du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024.

CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

		31/12/2024	31/12/2023
Juste Valeur des immeubles de placement, y compris les actifs destinés à la vente ^{1,2}	(KEUR)	206.985	224.406
Surface brute totale	(m ²)	70.395	77.436
Loyers contractuels sur une base annuelle ³	(KEUR)	12.736	14.092
Valeur locative estimée des locaux vacants	(KEUR)	0	104
Rendement locatif brut ⁴	(KEUR)	6,54%	6,43%
Taux d'occupation ⁵		100%	99,24%

BILAN

		31/12/2024	31/12/2023
Fonds propres (hors intérêts minoritaires)	(KEUR)	123.587	118.899
Ratio d'endettement (loi SIR) ⁶		43,60%	52,19%

COMPTE DE RÉSULTAT

		31/12/2024	31/12/2023
Résultat locatif net	(KEUR)	12.410	14.164
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	(KEUR)	9.805	11.529
Marge opérationnelle ⁷		79,01%	81,40%
Résultat sur portefeuille (y compris la part des coentreprises)	(KEUR)	5.335	-4.656
Résultat financier	(KEUR)	-4.138	-7.833
Taxes	(KEUR)	-74	-1.495
Résultat net (part du groupe)	(KEUR)	10.928	-2.455
<i>Correction du résultat du portefeuille (y compris la part des coentreprises)</i>	(KEUR)	-4.864	4.656
<i>Ajustement pour les changements de la Juste Valeur des actifs et passifs financiers (partie non effective des couvertures de taux d'intérêt)</i>	(KEUR)	1.166	4.066
<i>Ajustement pour le résultat sur la réalisation de parts dans des sociétés immobilières</i>	(KEUR)	0	0
<i>Ajustement pour les impôts différés concernant les ajustements EPRA</i>	(KEUR)	0	1.409
Résultat EPRA ⁸	(KEUR)	7.230	7.676

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 Y compris le droit d'utilisation sur un bail à long terme à Gand, Korenmarkt, tel que défini par la norme IFRS16.

3 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.

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

5 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).

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

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

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

CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

CHIFFRES CLÉS PAR ACTION

		31/12/2024	31/12/2023
Nombre d'actions en circulation à la fin de la période		7.798.886	7.798.886
Nombre moyen pondéré d'actions ¹		7.798.886	7.704.136
Résultat net par action	(EUR)	1,40	-0,32
Résultat EPRA par action	(EUR)	0,93	1,00
Cours de clôture de l'action en fin de période	(EUR)	10,35	10,10
NAV IFRS par action ²	(EUR)	15,85	15,25
Prime/décote par rapport à la NAV IFRS ³ (fin de période)		-34,7%	-33,8%
EPRA NTA par action ⁴	(EUR)	15,84	15,09
Prime/décote par rapport à l'EPRA NAV ⁵ (fin de période)		-34,6%	-33,1%

4.2 RÉSULTATS

Le **résultat locatif net** pour l'année 2024 est de 12,41 MEUR, en baisse de 12,39% ou 1,75 MEUR par rapport à 2023. Cette baisse est principalement due aux désinvestissements (-1,66 MEUR) en 2023 et 2024 des propriétés aux Pays-Bas, Boncelles, Namur, Liège & Termonde. D'autres causes liées à la diminution du résultat locatif net sont l'inoccupation temporaire (-0,16 MEUR), les provisions pour créances douteuses (-0,15 MEUR) et l'impact négatif des contrats renégociés (-0,59 MEUR). Ceux-ci ont été compensés par les vacances comblées (+0,54 MEUR) et les indexations des baux en cours (+0,27 MEUR).

En ligne avec l'évolution du résultat locatif net, le **résultat immobilier** a baissé de 12,13% à 12,39 MEUR (14,10 MEUR en 2023). Le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** est de 9,81 MEUR, en baisse de 14,95% par rapport à 2023 (11,53 MEUR).

Le **résultat du portefeuille (y compris la part des coentreprises)** en 2024 s'élève à 5,34 MEUR (contre -4,66 MEUR en 2023) et résulte de la vente des actions de la coentreprise Pelican (Century Center, Anvers) (+4,71 MEUR), des variations positives de la Juste Valeur des immeubles de placement sur base des estimations de l'Expert immobilier (+1,01 MEUR), du résultat négatif sur les ventes d'immeubles de placement (-0,75 MEUR) et des variations de la part des coentreprises (+0,36 MEUR). Les variations positives de la juste valeur des immeubles de placement sont principalement dues aux mises à jour de la valeur locative attendue par l'expert immobilier. La variation négative du résultat sur la vente d'immeubles de placement résulte de la vente du portefeuille néerlandais.

Le **résultat financier** s'élève à -4,14 MEUR en 2024 (contre -7,83 MEUR en 2023). La variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés s'élève à -1,17 MEUR (contre -4,07 MEUR en 2023). La charge d'intérêt nette est de 2,86 MEUR (contre 3,67 MEUR en 2023). La charge d'intérêt moyenne est de 2,88% en 2024 et est en ligne avec l'année dernière (2,78% en 2023).

La diminution des **impôts** (-0,07 MEUR en 2024 contre -1,50 MEUR en 2023) résulte principalement de la reprise des actifs d'impôts différés à la fin de 2023 en raison de la vente du portefeuille néerlandais au début de 2024.

1 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.

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

3 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].

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

5 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].

Le **résultat net (part du groupe)** passe de -2,46 MEUR en 2023 à 10,93 MEUR en 2024, soit de -0,32 MEUR par action en 2023 à 1,40 MEUR par action en 2024.

Après ajustement du résultat du portefeuille (y compris la part des coentreprises) de 5,34 MEUR et des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (-1,17 MEUR), Qrf enregistre une baisse du **résultat EPRA** de 5,81% à 7,23 MEUR en 2024 (contre 7,68 MEUR en 2023). Cette baisse est principalement due à une réduction significative du ratio d'endettement grâce à des désinvestissements.

Le **bénéfice EPRA par action** est de 0,93 EUR en 2024 (contre 1,00 EUR en 2023).

Le Conseil D'administration de l'Administrateur Unique propose à l'assemblée générale annuelle un dividende brut de 0,84 EUR par action (6,55 MEUR). Ceci reflète un taux de distribution du résultat EPRA de 90,61%.

4.3 BILAN

Au 31 décembre 2024, la **Juste Valeur des immeubles de placement** est de 206,98 MEUR, contre 218,36 MEUR au 31 décembre 2023, soit une diminution de 11,38 MEUR ou 5,21%:

- » L'impact de l'estimation de l'Expert Immobilier sur la Juste Valeur du patrimoine immobilier est de +4,15 MEUR;
- » La valeur du projet de redéveloppement Veldstraat, Gand, a augmenté de 4,72 MEUR, principalement en raison des investissements en 2024, par rapport au 31 décembre 2023;
- » Jusqu'en 2024, le portefeuille immobilier a été réduit par la vente des propriétés aux Pays-Bas (-20,25 MEUR);

ce qui laisse la Juste Valeur du portefeuille à 206,98 MEUR au 31 décembre 2024.

Dans l'ensemble, le portefeuille est évalué par l'Expert Immobilier à un taux de location brut de 6,54%. Le portefeuille comprend 25 immeubles au 31 décembre 2024.

En outre, Qrf détient une participation financière de 12,77 millions d'euros dans la sous-zone Ardeno du Century Center réaménagé à Anvers.

Les **fonds propres du groupe** ont augmenté de 3,94%, passant de 118,90 MEUR au 31 décembre 2023 à 123,59 MEUR au 31 décembre 2024.

L'**EPRA NTA** par action a augmenté de 4,97%, passant de 15,09 EUR au 31 décembre 2023 à 15,84 EUR au 31 décembre 2024. L'**IFRS NAV** a augmenté de 3,91%, passant de 15,25 euros à 15,85 euros au cours de la même période.

Le **ratio d'endettement** a considérablement diminué pour atteindre 43,60% au 31 décembre 2024 (contre 52,19 % au 31 décembre 2023).

4.4 STRUCTURE DE FINANCEMENT

Au 31 décembre 2024, Qrf a une dette financière de 88,25 MEUR⁶ composée de:

- » lignes de crédit bilatérales tirées pour un montant de 82,25 MEUR. Les lignes de crédit bilatérales tirées ont été conclues avec 7 institutions financières différentes avec des dates d'échéance bien réparties entre 2025 et 2030. La durée résiduelle moyenne pondérée de ces lignes de crédit tirées est de 2,0 ans;
- » Commercial Paper (billets de trésorerie) pour un montant de 6,00 MEUR. La totalité de l'encours des bons du Trésor à court terme est couverte par les lignes de crédit à long terme disponibles (lignes de back-up).

Qrf dispose de 129 MEUR de lignes de crédit au 31 décembre 2024, dont 1 ligne de crédit de 10 MEUR sert exclusivement à couvrir les billets de trésorerie émis. La partie non utilisée des lignes de crédit disponibles s'élève à 40,75 MEUR au 31 décembre 2024.

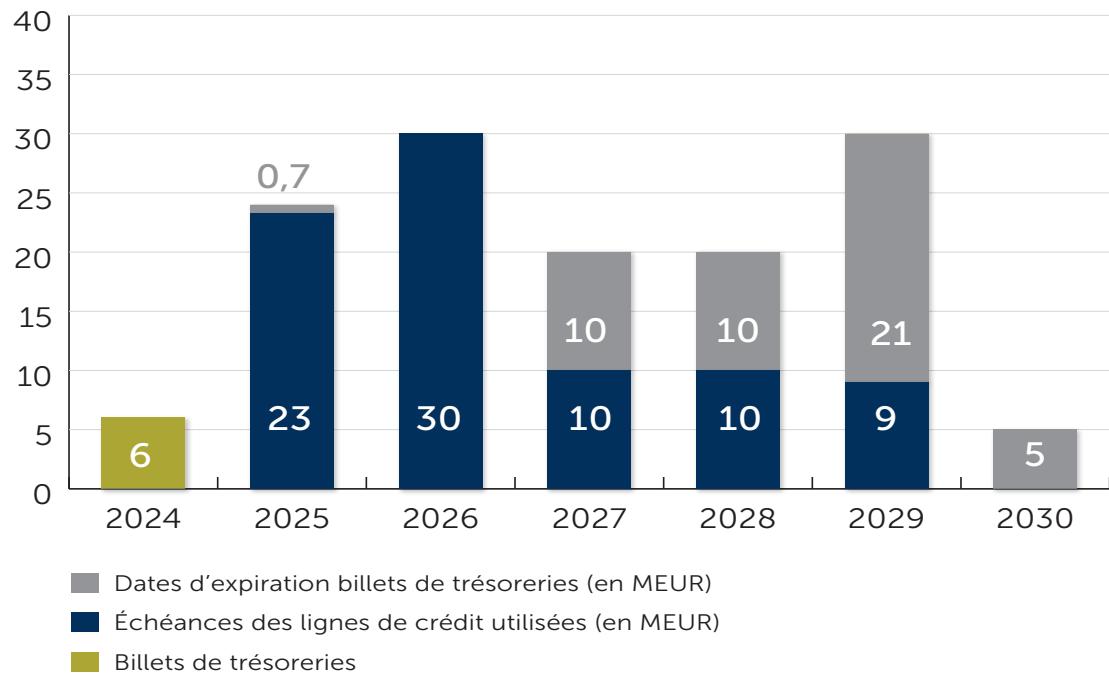
Au cours de l'année 2024, 3 lignes de crédit ont expiré pour un montant total de 30 MEUR, la Société ayant décidé de ne pas les renouveler en raison de la réduction significative de ses dettes financières. La Société continue de surveiller en permanence ses besoins de crédit et peut s'appuyer sur ses solides relations avec les institutions financières si de nouvelles lignes de crédit s'avèrent nécessaires.

Le coût moyen d'emprunt est de 2,88% en 2024 et est conforme à celui de l'année dernière (2,78% en 2023).

Au 31 décembre 2024, la composition des passifs financiers est la suivante:



⁶ A l'exclusion du droit d'utilisation d'une partie des locaux du Korenmarkt, Gand, tel que stipulé dans l'IFRS 16.



Au 31 décembre 2024, 96,3% des passifs financiers (total des lignes de crédit tirées et des bons du Trésor en circulation) sont constitués de dettes à taux fixe, y compris par l'utilisation de swaps de taux d'intérêt comme instrument de couverture.

La valeur totale des couvertures à la date de clôture était positive pour un montant de 57 KEUR, une diminution par rapport à la position au 31 décembre 2023 (1,23 MEUR), en partie due à l'expiration des instruments de couverture en 2024 à hauteur de 20,00 MEUR et à une réduction du taux d'intérêt prévu au 31 décembre 2024. La direction exécutive de Qrf souligne qu'à travers une stratégie de couverture active, on souhaite protéger au maximum la société contre toute fluctuation des taux d'intérêt. Un nouveau contrat de couverture à terme d'un montant total de 10 MEUR a été conclu en 2024 à cet effet.

5 Outlook

Qrf proposera à l'assemblée générale un dividende brut de 0,84 euro par action et maintiendra sa politique de dividende à moyen terme d'au moins 0,84 euro par action d'ici 2025.

6 Calendrier financier

	Datum
Publication de la mise à jour trimestrielle Q1	24/04/2025
Assemblée générale des actionnaires	20/05/2025
Dividende (date ex)	23/05/2025
Dividende (date d'enregistrement)	26/05/2025
Dividende (date de paiement)	27/05/2025
Publication des résultats semestriels et du rapport semestriel	28/08/2025
Publication de la mise à jour trimestrielle Q3	23/10/2025

Toutes les publications sont programmées après la fermeture de la bourse

Annexe 1: Aperçu financier

I. ÉTAT DU RÉSULTAT CONSOLIDÉ

A. COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

CHIFFRES EN MILLIERS EUR	31/12/2024	31/12/2023
(+) I. Revenus locatifs	12.490	13.962
(+) II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
(+/-) III. Charges relatives à la location	-80	202
RÉSULTAT LOCATIF NET	12.410	14.164
(+) IV. Récupération de charges immobilières	0	0
(+) V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.342	1.104
(-) VI. Frais incomptant 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	-1.359	-1.165
(+/-) VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0
RÉSULTAT IMMOBILIER	12.393	14.103
(-) IX. Frais techniques	-184	-193
(-) X. Frais commerciaux	-85	-60
(-) XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-21	-78
(-) XII. Frais de gestion immobilière	-290	-251
(-) XIII. Autres charges immobilières	0	0
CHARGES IMMOBILIÈRES	-579	-582
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	11.814	13.521
(-) XIV. Frais généraux de la société	-2.009	-1.992
(+/-) XV. Autres revenus et charges d'exploitation	0	0
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	9.805	11.529
(+/-) XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-747	216
(+/-) XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
(+/-) XVIII. Variations de la Juste Valeur des immeubles de placement	1.011	-9.553
(+/-) XIX. Autre résultat sur portefeuille	4.710	0
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	4.973	-9.337

RÉSULTAT D'EXPLOITATION	14.778	2.191
(+) XX. Revenus financiers	78	0
(-) XXI. Charges d'intérêts nettes	-2.860	-3.667
(-) XXII. Autres charges financières	-191	-101
(+/-) XXIII. Variations de la Juste Valeur d'actifs et de passifs financiers	-1.166	-4.066
RÉSULTAT FINANCIER	-4.138	-7.833
(+) XXIV. Quote-part dans le résultat des participations associées et des coentreprises	362	4.681
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	11.001	-961
(+/-) XXV. Impôt sur les sociétés	-74	-1.495
(+/-) XXVI. Exit tax	0	0
IMPÔTS	-74	-1.495
RÉSULTAT NET	10.928	-2.455
Attribuable à:		
Parts du groupe	10.928	-2.455
Intérêts minoritaires	0	0
Composants du Résultat net - Actionnaires du groupe:		
RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)	10.928	-2.455
Résultat sur le portefeuille	-4.973	9.337
Résultat sur la part des entreprises associées et des coentreprises	109	-4.681
Variations de la Juste Valeur d'actifs et de passifs financiers	1.166	4.066
Résultat sur la réalisation des actions en sociétés immobilières	0	0
Impôts différés en relation avec les modifications EPRA	0	1.409
RÉSULTAT EPRA*	7.230	7.676

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

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

CHIFFRES EN MILLIERS EUR

	31/12/2024	31/12/2023
I. RÉSULTAT NET	10.928	-2.455
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	10.928	-2.455
Attribuable à:		
Parts du groupe	10.928	-2.455
Intérêts minoritaires	0	0

II. RÉSULTAT PAR ACTION

CHIFFRES EN MILLIERS EUR	31/12/2024	31/12/2023
Nombre d'actions ordinaires en circulation à la fin de la période	7.798.886	7.798.886
Nombre moyen pondéré d'actions durant la période	7.798.886	7.704.136
RÉSULTAT NET PAR ACTION ORDINAIRE - PART DU GROUPE (en EUR)	1,40	-0,32
RÉSULTAT DILUÉ NET PAR ACTION - PART DU GROUPE (en EUR)	1,40	-0,32

III. BILAN CONSOLIDÉ

CHIFFRES EN MILLIERS EUR		31/12/2024	31/12/2023
ACTIFS			
I. ACTIFS NON COURANTS		221.387	243.971
B Immobilisations incorporelles		13	3
C Immeubles de placement		206.985	218.356
D Autres immobilisations corporelles		428	18
E Actifs financiers non courants		1.188	2.352
H Impôts différés - actifs		0	0
I Participations dans des entreprises associées et des coentreprises variation des capitaux propres		12.773	23.242
II. ACTIFS COURANTS		2.519	8.722
A Actifs détenus en vue de la vente		0	6.050
B Actifs financiers courants		84	391
D Crédances commerciales		1.618	1.273
E Crédances fiscales et autres actifs courants		181	165
F Trésorerie et équivalents de trésorerie		442	473
G Comptes de régularisation de l'actif		193	369
TOTAL DE L'ACTIF		223.906	252.694
CHIFFRES EN MILLIERS EUR		31/12/2024	31/12/2023
PASSIF			
FONDS PROPRES		123.587	118.899
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		123.587	118.899
A Capital		7.343	7.343
a. Capital souscrit		7.799	7.799
b. Frais d'augmentation de capital		-456	-456
B Primes d'émission		155.933	155.933
C Réserves		-50.616	-41.921
D Résultat net de l'exercice		10.928	-2.455
II. Intérêts minoritaires		0	0
PASSIFS		100.318	133.795
I. Passifs non courants		65.372	108.227
B Dettes financières non courantes		64.044	107.126
a. Établissements de crédit		58.964	102.188
b. Leasing financier		5.080	4.937
C Autres passifs financiers non courants		1.141	958
E Autres passifs non courants		187	143
F Passifs d'impôts différés		0	0
II. Passifs courants		34.947	25.568
B Dettes financières courantes		29.636	21.387
a. Établissements de crédit		29.250	21.000
b. Leasing financier		386	387
C Autres passifs financiers non courants		0	0
D Dettes commerciales et autres dettes courantes		2.991	2.064
a. Exit tax		0	0
b. Autres		2.991	2.064
E Autres passifs courants		208	65
F Comptes de régularisation		2.112	2.051
TOTAL DES FONDS PROPRES ET DU PASSIF		223.906	252.694

IV. TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

CHIFFRES EN MILLIERS EUR	31/12/2024	31/12/2023
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE, DÉBUT DE PÉRIODE	473	1.728
1. Flux de trésorerie issus de l'exploitation	9.966	11.186
Résultat net	10.928	-2.455
Intérêts et frais bancaires non payés	-103	160
Frais d'intérêts payés	2.835	3.648
Adaptation du résultat pour des transactions de nature non cash-flow	-3.885	10.066
- Amortissements sur frais de financement capitalisés	25	9
- Amortissements sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	37	27
- Variations des actifs et passifs d'impôts différés	0	1.409
- Résultat sur la vente d'immeubles de placement	723	-216
- Reprise des pertes de valeur sur les créances commerciales	145	-202
- Variation de la Juste Valeur des investissements immobiliers et des projets	-1.011	9.554
- Variations de la Juste Valeur d'actifs et de passifs financiers	1.146	4.066
- Installations en plan LTI	165	101
- Résultat de réévaluation sur les immobilisations financières comptabilisées	-4.741	0
- Part du résultat des entreprises associées et des coentreprises	-374	-4.681
Variation des besoins en fonds de roulement:	191	-233
Mouvement de l'actif:	-329	30
- Crédit commerciaux	-490	97
- Crédits fiscaux et autres actifs courants	-16	41
- Comptes de régularisation	176	-108
Mouvement des passifs:	521	-263
- Autres passifs financiers courants	-146	-25
- Dettes commerciales et autres dettes courantes	388	-46
- Autres dettes courantes (inclus les dettes fiscales)	115	3
- Comptes de régularisation	164	-194
2. Flux de trésorerie des investissements	34.077	7.003
Achats d'immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	-394	0
Financement des coentreprises	533	0
Investissements dans les immeubles de placement existants	-7.223	-6.205
Produits sur la vente d'immeubles de placement	25.577	13.208
Produits sur la vente des coentreprises	10.725	0
Réduction du capital sur la participation des coentreprises	4.860	0
3. Flux de trésorerie financiers	-44.074	-19.444
Remboursement d'emprunts	-89.500	-83.020
Nouveaux emprunts	54.500	71.250
Frais d'augmentation de capital	0	-18
Paiement des intérêts de la dette	-2.835	-3.648
Paiement des dividendes	-6.240	-4.008
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE, FIN DE PÉRIODE	442	473