



## RAPPORT SEMESTRIEL 2025

28 août 2025 - 18h00  
Informations réglementées

# Résumé du premier semestre 2025

**3,18** MEUR

**Le bénéfice EPRA** pour le premier semestre 2025 est de 3,18 MEUR (contre 3,55 MEUR sur le premier semestre 2024). Le bénéfice EPRA par action est de 0,41 EUR (contre 0,46 EUR pour le premier semestre 2024).

**15,47** EUR

**L'EPRA NTA** par action à 15,47 EUR (contre 15,84 EUR à la fin de 2024),  
La NAV IFRS par action à 15,46 EUR (contre 15,84 EUR à la fin de 2024).

**223,02** MEUR

**La Juste Valeur du portefeuille** est 210,36 MEUR au 30 juin 2025 (206,98 MEUR au 31 décembre 2024). La Juste Valeur augmente en raison des réévaluations positives et des investissements supplémentaires (capex) du portefeuille (+3,38 MEUR). Le **taux d'occupation** est de **98%** (contre 100% au 31 décembre 2024). En outre, Qrf détient une participation financière s'élevant à 12,67 MEUR dans la sous-zone Ardeno du projet de redéveloppement Century Center à Anvers.

**45,62%**

**Ratio d'endettement** de 45,62% au 30 juin 2025, en hausse par rapport au 31 décembre 2024 (43,60%). Au 30 juin 2025, Qrf a 95,25 MEUR de dette financière, soit une augmentation de 7 MEUR par rapport au 31 décembre 2024 (88,25 MEUR). Au 30 juin 2025, le coût moyen de financement est de 3,03% et le ratio de couverture est de 95,54%.

**277** KEUR impact faillissement Casa

**La faillite de Casa** a eu un impact négatif de 277 KEUR sur les résultats EPRA du premier semestre. Quatre des cinq anciens sites de Casa ont déjà été reloués, avec effet au troisième trimestre 2025. Le site de Meirbrug, à Anvers, n'a pas encore été reloué. L'impact attendu des sites Casa sur le résultat du second semestre s'élève à 446 KEUR.

**0,84** EUR

Qrf maintient sa **prévision de dividende** brut à 0,84 EUR par action pour l'exercice 2025, et prévoit de maintenir ce niveau à moyen terme.



**Gand**  
**Veldstraat**  
**Belgique**

# Résumé du premier semestre 2025

Qrf a réalisé de solides chiffres de bilan au premier semestre 2025, principalement en raison d'une augmentation de l'évaluation de son portefeuille immobilier. D'un autre côté, le bénéfice EPRA par action a été affecté négativement par la faillite de Casa. Cet impact continuera à se faire sentir au cours du second semestre.

Le ratio d'endettement est de 45,62 %, soit une augmentation de 2,02 points de pourcentage par rapport au 31 décembre 2024.

La position nominale de la dette est de 95,25 MEUR au 30 juin 2025, avec un ratio de couverture de 95,5 %. Le coût moyen du financement au cours du premier semestre 2025 était de 3,03 %.

Qrf a la capacité d'investir 19,8 MEUR au 30 juin 2025, sans que le ratio d'endettement ne dépasse 50 %.

L'ANR EPRA par action est de 15,47 euros, contre 15,84 euros au 31 décembre 2024 et 15,59 euros au 30 juin 2024.

La valeur nette d'inventaire par action est restée pratiquement stable par rapport à la même période de l'année dernière (-0,8 %), ce qui indique une évaluation constante du portefeuille immobilier. La diminution par rapport à la valeur au 31 décembre 2024 est principalement due au paiement du dividende.

Le bénéfice EPRA par action s'élève à 0,41 euro contre 0,46 euro au 30 juin 2024, soit une baisse de -10,34 %.

Au 31 décembre 2024, le Loyer Contractuel de Casa International s'élevait à 874 KEUR (6,9 % du Loyer Contractuel total). L'impact sur le résultat du premier semestre 2025 est estimé à 277 KEUR (ou 0,04 EUR par action).

## **IMPACT DE LA FAILLITE DE CASA SUR LA RENTABILITÉ**

Depuis la faillite de Casa le 6 mars 2025, Qrf a réussi à relouer rapidement quatre des cinq sites concernés, à des conditions de location comparables (Loyer Contractuel 635 KEUR). Un locataire est actuellement encore recherché pour le site de Meirbrug à Anvers (Valeur Locative estimée 266 KEUR). Par conséquent, le taux d'occupation est passé de 100% à 98%.

L'impact de la faillite de Casa se traduit en trois catégories :

Premièrement, le coût de l'inoccupation et les coûts liés à l'immobilier qui ne peuvent être répercutés au cours de la période allant de la faillite le 6 mars 2025 au 30 juin 2025. Cet impact s'élève à 277 KEUR et a été entièrement imputé au résultat au 30 juin 2025 ;

Deuxièmement, il y a les coûts de relocation (frais de courtage et période de franchise de loyer) liés aux biens immobiliers qui ont été reloués entre-temps. Ceux-ci s'élèvent à KEUR 217 et seront imputés au résultat du second semestre de l'année ;

Troisièmement, il y a la perte de revenus locatifs pour le site de Meirbrug, à Anvers, d'une part, et les coûts d'inoccupation qui y sont liés, d'autre part. L'impact annuel attendu s'élève à 323 KEUR. Qrf garde toutefois confiance dans ce site, notamment en raison des effets positifs attendus du réaménagement prévu du domaine public dans cette partie du centre-ville d'Anvers.

L'impact financier total sur le premier semestre s'élève à 277 KEUR ou 0,04 EUR par action. Qrf s'attend à ce que l'impact total pour l'ensemble de l'exercice 2025 atteigne 722 KEUR ou 0,09 EUR par action.

## **RÉAMÉNAGEMENT DU LANGEMUNT ET DU KORENMARKT 1 À GAND**

Qrf a lancé un projet de redéveloppement pour deux actifs existants.

Tout d'abord, Qrf va entièrement redévelopper l'immeuble Langemunt 61-63 à Gand, suite au départ récent du locataire Gerry Weber. Dans ce contexte, un permis de construire a récemment été déposé, après une consultation approfondie avec les services municipaux concernés, en vue d'effectuer une rénovation complexe dans ce bâtiment de grande valeur historique. Le coût d'investissement prévu s'élève à 2,6 millions d'euros.

Deuxièmement, une demande de permis a été déposée pour la modernisation et le réaménagement du complexe SARMA sur le Korenmarkt à Gand, qui a été acquis à la fin de l'année 2022. La circulation interne et externe de ce bâtiment emblématique situé à un endroit stratégique du centre-ville de Gand a été revue, dans le but de créer plus d'ouverture. Plus précisément, l'espace de restauration du premier étage et l'ensemble du deuxième étage seront ouverts grâce à une adaptation de la cage d'escalier centrale. Le réaménagement vise à commercialiser ces espaces. Le coût d'investissement prévu est de 4,5 millions d'euros.

## **ADMINISTRATEURS INDÉPENDANTS**

Depuis l'introduction en bourse de Qrf en 2013, Inge Boets et Frank De Moor ont veillé aux décisions fondamentales de la société en tant qu'administrateurs indépendants et ont joué un rôle inestimable dans le redressement opéré ces dernières années. Conformément au Code belge de gouvernance d'entreprise 2020, les statuts de l'administrateur unique et la charte de gouvernance d'entreprise de la société prévoient un mandat maximum de douze ans comme critère de qualification en tant qu'administrateur indépendant. L'administrateur unique remercie expressément Mme Boets et M. De Moor pour leurs conseils, leur professionnalisme et leur esprit de décision pendant de nombreuses années, dans des circonstances variées et difficiles.

L'assemblée générale de Qrf Management a nommé deux nouveaux administrateurs indépendants en juin 2025. Les deux candidats ont été sélectionnés sur la base de leur expertise et de leur expérience spécifiques, mais aussi sur la base de leur personnalité en accord avec la vision et les valeurs de l'actionnaire unique et de Qrf en tant qu'entreprise. Les connaissances spécifiques des deux administrateurs complètent les connaissances et l'expertise des autres administrateurs et permettent au conseil d'administration de s'adapter aux conditions actuelles du marché et aux opportunités de croissance.

Monsieur Pieter Bogaert est directeur de l'immobilier et du développement et responsable de la conformité chez Xior. Il possède une expérience en tant qu'avocat spécialisé dans l'immobilier et le développement, ainsi qu'en tant qu'avocat notaire. Au cours des six dernières années, Pieter a activement contribué à la trajectoire de croissance de Xior. Son expertise juridique lui permet de remplir efficacement son rôle de président du conseil d'administration et de continuer à préserver les principes de gouvernance d'entreprise.

Madame Kara De Smet a déjà passé 19 ans en tant que CFO chez Retail Estates et était auparavant Audit Manager chez Deloitte. Sa connaissance approfondie du marché de la vente au détail (sans concurrence avec Qrf), son expertise financière pertinente et son expérience d'une trajectoire de croissance cohérente font d'elle la candidate idéale pour rejoindre le conseil d'administration.

### **L'ACCENT MIS À COURT TERME SUR LA RENTABILITÉ**

Bien que la société ait été bien préparée à la faillite d'un locataire important et qu'elle ait eu des contacts avec de nouveaux locataires potentiels depuis un certain temps, la faillite de Casa aura un impact significatif sur la rentabilité en 2025. Pour 2026, l'impact dépendra entièrement de la relocation du site de Meirbrug, Anvers (Valeur Locative Estimée 266 KEUR).

Bien que l'impact susmentionné puisse potentiellement faire baisser le bénéfice EPRA par action pour 2025 en dessous de l'attente de dividende déclarée de 0,84 EUR, Qrf confirme néanmoins son attente de dividende cohérente de 0,84 EUR pour 2025 et s'attend à la maintenir à moyen terme.

# Chiffres clés consolidés

# Chiffres clés consolidés

Le premier semestre 2025 couvre la période du 1er janvier 2025 au 30 juin 2025.

## CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

PORTEFEUILLE IMMOBILIER		30/06/2025	31/12/2024
Juste Valeur des immeubles de placement, y compris les actifs destinés à la vente <sup>12</sup>	(KEUR)	210.361	206.985
Surface brute totale	(m <sup>2</sup> )	71.146	70.395
Loyers contractuels sur une base annuelle <sup>3</sup>	(KEUR)	13.019	12.736
Valeur locative estimée des locaux vacants	(KEUR)	266	0
Rendement locatif brut <sup>4</sup>		6,28%	6,54%
Taux d'occupation <sup>5</sup>		98%	100%
BILAN		30/06/2025	31/12/2024
Fonds propres (hors intérêts minoritaires)	(KEUR)	120.567	123.587
Ratio d'endettement (loi SIR) <sup>6</sup>		45,62%	43,60%
COMPTE DE RÉSULTAT		30/06/2025	30/06/2024
Résultat locatif net	(KEUR)	5.995	6.373
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	(KEUR)	4.432	4.998
Marge opérationnelle <sup>7</sup>		73,93%	78,43%
Résultat du portefeuille (y compris la part des coentreprises)	(KEUR)	822	6.741
Résultat financier	(KEUR)	-1.682	-475
Taxes	(KEUR)	-40	-62
Netto resultaat (aandeel groep)	(KEUR)	3.531	11.202
Correction du résultat du portefeuille (y compris la part des coentreprises)	(KEUR)	-493	-6.570
Ajustement pour les changements de la Juste Valeur des actifs et passifs financiers (partie non effective des couvertures de taux d'intérêt)	(KEUR)	144	-1.083
Ajustement pour les impôts différés concernant les ajustements EPRA		3.183	3.550
Résultat EPRA <sup>8</sup>	(KEUR)	3.550	4.115

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 Comprend le «droit d'utilisation» sur un bail à long terme à Gand, Korenmarkt, comme stipulé par 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. Les Loyers Contractuels ne comprennent pas les loyers des immeubles inclus dans les Actifs détenus en vue de la Vente.

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		30/06/2025	30/06/2024
Nombre d'actions en circulation à la fin de la période		7.798.886	7.798.886
Nombre moyen pondéré d'actions <sup>9</sup>		7.798.886	7.798.886
Résultat net par action	(EUR)	0,45	1,44
Résultat EPRA par action	(EUR)	0,41	0,46
Cours de clôture de l'action en fin de période	(EUR)	10,25	10,20
NAV IFRS par action <sup>10</sup>	(EUR)	15,46	15,88
Prime/décote par rapport à la NAV IFRS <sup>11</sup> (fin de période)		-33,70%	-35,77%
EPRA NTA par action <sup>12</sup>	(EUR)	15,47	15,59
Prime/Décote par rapport à l'EPRA NAV <sup>13</sup> (fin de période)		-33,74%	-34,57%

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

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

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

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

13 Prime/Décote par rapport à la NAV EPRA = [(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 2025 ....	12
2	Transactions et réalisations .....	17
3	Qrf en bourse .....	21
4	Rapport sur les biens .....	25
5	Comptes consolidés condensés du premier semestre 2025 .....	31
6	EPRA ET APM .....	62
7	Lexique .....	71

# 1 Notes sur les résultats consolidés du premier semestre 2025

1.1 Résultats .....	14
1.2 Bilan .....	15
1.3 Structure financière .....	15



**Gand**  
**Veldstraat**  
**Belgique**

# 1 Notes sur les résultats consolidés du premier semestre 2025

## 1.1 RÉSULTATS

Le **résultat locatif net** a diminué, passant de 6,37 MEUR au 30 juin 2024 à 6,00 MEUR au 30 juin 2025.

La baisse des revenus locatifs nets s'explique principalement par la faillite de Casa International (-0,27 MEUR). La société a loué cinq propriétés différentes à Casa International, dont quatre ont déjà été relouées au 30 juin 2025.

En outre, la baisse est également due aux désinvestissements (-0,42 MEUR) jusqu'en 2024 des propriétés aux Pays-Bas et à Bonnelles et à l'inoccupation due au redéveloppement (-0,09 MEUR). Cette baisse a été partiellement compensée par les vacances comblées et la relocation à de nouveaux locataires (+0,21 MEUR) et l'indexation des baux en cours (+0,16 MEUR).

En ligne avec l'évolution du résultat locatif net, le **résultat immobilier** a diminué de 6,17% pour atteindre 5,96 MEUR (6,35 MEUR au 30 juin 2024). Le **résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille** était de 4,33 MEUR pour le premier semestre 2025, une diminution de 11,33% par rapport au premier semestre 2024 (5,00 MEUR). La **marge opérationnelle** est passée de 78,43 % à 73,93 %.

Le **résultat du portefeuille (y compris la part des coentreprises)** pour le premier semestre 2025 s'élève à 0,82 MEUR et se compose de:

- » la réévaluation négative de 0,11 MEUR de **la coentreprise** Ardeno selon la méthode de mise en équivalence;
- » les variations positives de la Juste Valeur des immeubles de placement (y compris les CAPEX dépréciés) pour un montant de 0,93 MEUR sur la base des évaluations indépendantes;

Le **résultat financier** s'élève à -1,68 MEUR pour le premier semestre 2025. Les principales composantes du résultat financier sont les suivantes.

- » les **coûts d'intérêts nets** ont diminué à 1,41 MEUR au cours du premier semestre 2025. Le **coût de financement moyen** de Qrf est de 3,03% au premier semestre 2025 (contre 2,89% en 2024). Le coût moyen de financement est conforme à celui de 2024 en raison du ratio de couverture élevé (95,54% au 30 juin 2025);
- » une **variation négative de la Juste Valeur des actifs et passifs financiers** de 0,14 MEUR due à la réévaluation des instruments dérivés.
- » **d'autres coûts financiers** liés à des frais bancaires de 0,13 MEUR.

Les **impôts** du premier semestre 2025 s'élèvent à -0,04 MEUR.

Le **résultat Net (part du groupe)** s'élève à 3,53 MEUR, soit 0,45 EUR par action.

Après ajustement du résultat du portefeuille (y compris la 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 2025 de 3,18 MEUR, soit une baisse de 10,34% par rapport au premier semestre 2024 (3,55 MEUR). Le **résultat EPRA par action** est de 0,41 EUR, en baisse par rapport à 0,46 euro au 30 juin 2024.

## 1.2 BILAN

La **Juste Valeur des immeubles de placement** s'élève à 210,36 MEUR au 30 juin 2025 (contre 206,98 MEUR au 31 décembre 2024):

- » une réévaluation positive de 0,93 MEUR a été enregistrée au cours du premier semestre;
- » une augmentation des dépenses capitalisées due à de nouveaux investissements au cours du premier semestre de l'année (+2,45 MEUR);

ce qui fait que la Juste Valeur du portefeuille<sup>1</sup> s'élève donc à 210,36 MEUR au 30 juin 2025.

Outre les investissements immobiliers, Qrf détient des positions financières importantes dans des sociétés en participation. La participation au redéveloppement du Century Center à Anvers s'élève à 12,67 MEUR au 30 juin 2025<sup>2</sup>.

Le rendement **locatif brut** du portefeuille a diminué par rapport à fin de 2024 (6,54 %) pour atteindre 6,28 %.

Les capitaux **propres du groupe** (IFRS), c'est-à-dire hors participations ne donnant pas le contrôle, ont diminué pour atteindre 120,57 MEUR au 30 juin 2025 (contre 123,59 MEUR au 31 décembre 2024). Le résultat net positif (3,53 MEUR) et le dividende payé (-6,55 MEUR).

La **NAV IFRS par action** a diminué de 2,64 %, passant de 15,88 EUR au 31 décembre 2024 à 15,46 EUR au 30 juin 2025. **L'EPRA NTA par action diminue de 0,77%, passant de 15,59 EUR à 15,47 EUR** au cours de la même période.

Le **ratio d'endettement** passe ainsi à 45,62 % par rapport au 31 décembre 2024 (43,60 %).

## 1.3 STRUCTURE FINANCIÈRE

### 1.3.1 Composition des dettes

La société dispose de 125 MEUR de lignes de crédit au 30 juin 2025 auprès de sept institutions financières différentes, avec des échéances échelonnées sur la période 2025-2030, dont la partie non utilisée s'élève à 39,75 MEUR.

Le billet de trésorerie de 10 MEUR détenu au 30 juin 2025 arrive à échéance dans la période d'un an et a un coût de financement moyen de 2,90 %.

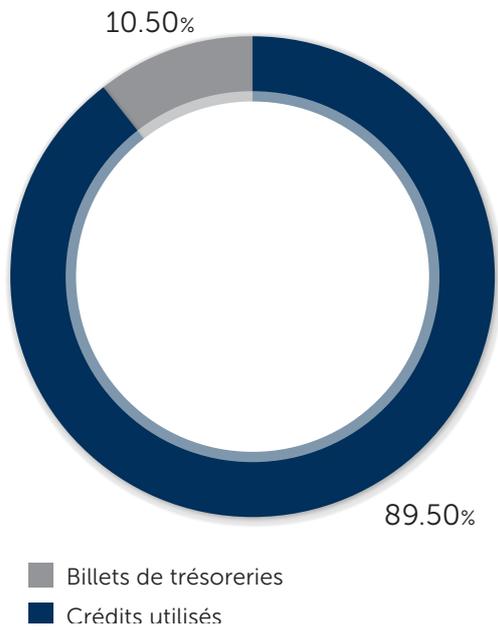
Grâce aux lignes de crédit existantes et compte tenu du niveau d'endettement nominal actuel (95,25 MEUR), la société n'est pas obligée de prolonger les crédits arrivant à échéance dans les 18 prochains mois. Ce choix stratégique sera maintenu à l'avenir afin de maintenir le risque de refinancement à un niveau aussi bas que possible.

Le risque lié à l'évolution de l'EURIBOR, et par conséquent l'impact sur les charges d'intérêt futures, est fortement atténué par la société grâce à l'achat d'instruments de couverture ; au 30 juin 2025, le taux de couverture était de 95,54 %.

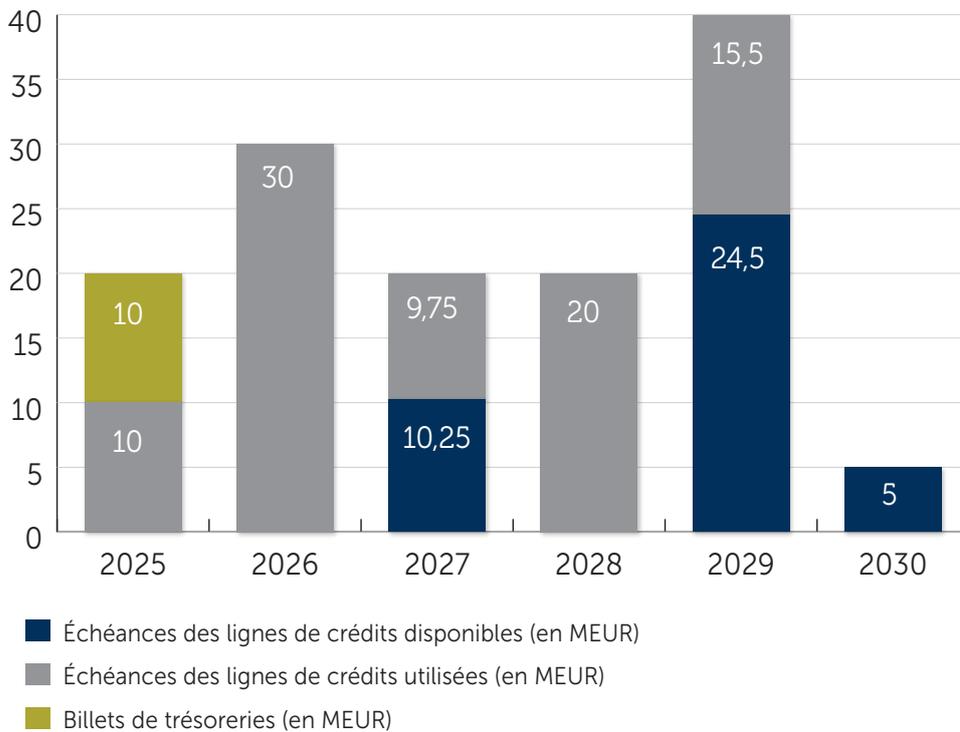
1 A l'exclusion des projets d'entreprises conjointes..

2 Participations de 30% dans la société de projet Ardeno SARL.

**GRAPHIQUE 1** COMPOSITION DES DETTES FINANCIÈRES AU 30 JUIN 2025



**GRAPHIQUE 2** ÉCHÉANCES DES LIGNES DE CRÉDIT TIRÉES ET NON TIRÉES ET DES BILLETS DE TRÉSORERIE AU 30 JUIN 2025 (EN MEUR)



## 2 Transactions et réalisations

2.1 Acquisitions, cessions et autres activités .....	19
2.2 Perspectives 2025 .....	20



**Ostende**  
**Adolf Buylstraat 42**  
**Belgique**

## 2 Transactions et réalisations

### 2.1 ACQUISITIONS, CESSIONS ET AUTRES ACTIVITÉS

#### 2.1.1 Acquisitions et cessions

La Société n'a pas formalisé d'acquisitions ou de désinvestissements au cours du premier semestre 2025 qui affectent le profil de risque de la Société.

#### 2.1.2 Réaménagements

Qrf se concentre actuellement sur deux axes de projets de redéveloppement. D'une part, elle participe à des projets de coentreprise pour des projets de redéveloppement à grande échelle dans les centres-villes, et d'autre part, elle gère elle-même des projets de développement.

À Anvers, Qrf détient 30% d'une société, Ardeno BV, qui a contribué à la réalisation du réaménagement de l'ancien Century Center. Celui-ci comprend 17.870 m<sup>2</sup> de bureaux et de commerces. Au 30 juin, la participation de Qrf (30%) dans la coentreprise était évaluée à 12,67 MEUR.

L'immeuble situé au 88 Veldstraat à Gand a été entièrement achevé en 2025 (après l'achèvement du rez-de-chaussée commercial en 2023). Ce projet est le premier réaménagement de A à Z d'un immeuble sous-utilisé du centre-ville en un complexe à usage mixte comprenant des bureaux, une salle de sport et des commerces sur cinq étages (y compris le rez-de-chaussée) d'une surface totale de plus de 5 000 m<sup>2</sup>.

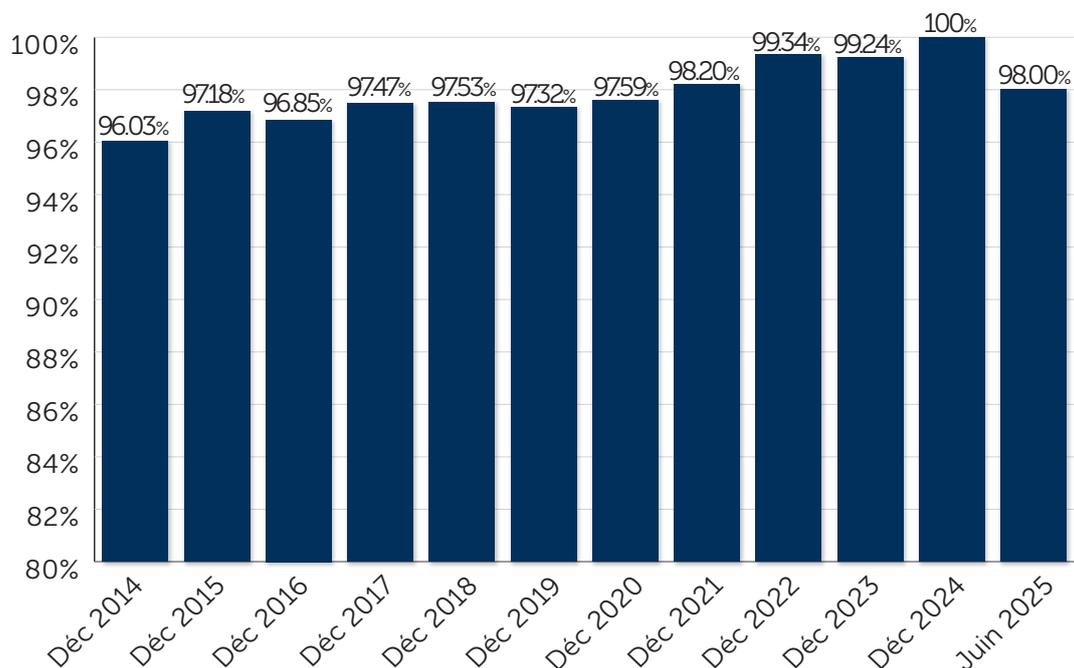
#### 2.1.3 Activités de location

Au sein de son portefeuille de 25 sites loués à 72 locataires, le taux d'occupation de Qrf a diminué au cours du premier semestre 2025. Au 30 juin 2025, le taux d'occupation<sup>1</sup> du portefeuille était de 98,00 % (contre 100 % au 31 décembre 2024). Depuis la faillite de Casa le 6 mars 2025, Qrf a réussi à relouer rapidement quatre des cinq emplacements concernés. Un locataire est actuellement encore recherché pour l'emplacement Meirbrug à Anvers (Valeur Locative Estimée 266 KEUR). En conséquence, le taux d'occupation est passé de 100% à 98%.

Au cours des six premiers mois de l'année, 6 renouvellements de baux ont été conclus pour un total de 0,93 MEUR de loyers contractuels (7,12% du total des Loyers Contractuels). En outre, six nouveaux baux ont pris effet pour un total de 555 KEUR de loyers annuels.

<sup>1</sup> 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 projets de développement.

**GRAPHIQUE 1** EVOLUTION TAUX D'OCCUPATION



## 2.2 PERSPECTIVES 2025

Bien que la société ait été bien préparée à la faillite d'un locataire important et qu'elle ait eu des contacts avec de nouveaux locataires potentiels depuis un certain temps, la faillite de Casa aura un impact significatif sur la rentabilité en 2025. Pour 2026, l'impact dépendra entièrement de la re-location du site de Meirbrug, Anvers (Valeur Locative Estimée 266 KEUR).

Bien que l'impact susmentionné puisse potentiellement faire baisser le bénéfice EPRA par action pour 2025 en dessous de l'attente de dividende déclarée de 0,84 EUR, Qrf confirme néanmoins son attente de dividende cohérente de 0,84 EUR pour 2025 et s'attend à la maintenir à moyen terme.

## 3 Qrf en bourse

3.1 L'Action Qrf .....	22
3.2 Évolution du cours de l'action et volume des échanges .....	23
3.3 Participation au capital .....	24
3.4 Calendrier financier pour 2025 et 2026 .....	24

## 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 2025, 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

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

	30/06/2025	30/06/2024
Nombre d'actions en circulation à la fin de l'exercice	7.798.886	7.798.886
Actions nominatives	3.709.230	3.709.230
Actions dématérialisées	4.089.886	4.089.886
Capitalisation boursière à la fin de l'exercice (en EUR)	79.938.582	79.158.693
Free float <sup>1</sup>	55,4%	49,2%
<b>Cours de l'action (en EUR)</b>		
Le plus haut	11,10	11,00
Le plus bas	9,81	9,28
À la fin la période	10,25	10,15
Moyenne	10,36	10,11
Volume (en nombre d'actions)		
Volume quotidien moyen	5.037	3.338

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 2025, 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 2025

LES ACTIONNAIRES	ACTIONS	POURCENTAGE
Quintet Private Bank	475.000	6,1%
Shopinvest	633.680	8,1%
Famille Vanmoerkerke	2.371.733	30,4%
Free float	4.318.473	55,4%
<b>TOTAL</b>	<b>7.798.886</b>	<b>100,0%</b>

### 3.4 CALENDRIER FINANCIER POUR 2025 ET 2026

**TABLEAU 3** CALENDRIER FINANCIER QRF

	DATUM
Mise à jour de la publication 3e trimestre 2025	23/10/2025
Publication d'un communiqué de presse sur les résultats annuels 2025	26/02/2026
Mise à jour de la publication 1er trimestre 2026	23/04/2026
Assemblée générale des actionnaires	19/05/2026
Publication des résultats semestriels et du rapport semestriel 2026	27/08/2026
Mise à jour de la publication 3e trimestre 2026	22/10/2026

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.

## 4 Rapport sur les biens

4.1 Discussion du portefeuille immobilier consolidé au 30 juin 2025 .....	27
4.2 Conclusions de l'expert immobilier .....	30



**Gand**  
**Korenmarkt**  
**Belgique**

## 4 Rapport sur les biens

### 4.1 DISCUSSION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER CONSOLIDÉ AU 30 JUIN 2025

Au 30 juin 2025, le portefeuille immobilier consolidé se compose de 25 sites avec une superficie brute totale de 71.146 m<sup>2</sup> et d'une Juste Valeur de 210,36 MEUR<sup>1</sup>. Le portefeuille génère 13,02 MEUR de Loyers Contractuels<sup>2</sup> sur une base annuelle.

Exprimé en Juste Valeur, au 30 juin 2025, 100% du portefeuille est situé en Belgique.

Le Rendement Locatif brut basé sur les Loyers Contractuels est de 6,28% au 30 juin 2025.

TABLEAU 1 RÉSUMÉ DU PORTEFEUILLE AU NIVEAU GÉOGRAPHIQUE

PORTEFEUILLE	NOMBRE DE SITES	FV 30/06/2025	ERV 30/06/2025	LOYERS CONTRACTUELS	RENDEMENT LOCATIF BRUT BASÉ SUR LES LOYERS CONTRACTUELS
Belgique	25	210.361.038	11.988.182	13.019.274	6,28%
Pays-Bas		0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>25</b>	<b>210.361.038</b>	<b>11.988.182</b>	<b>13.019.274</b>	<b>6,28%</b>

#### VUE D'ENSEMBLE PORTEFEUILLE PAR LOCALISATION

##### PORTEFEUILLE

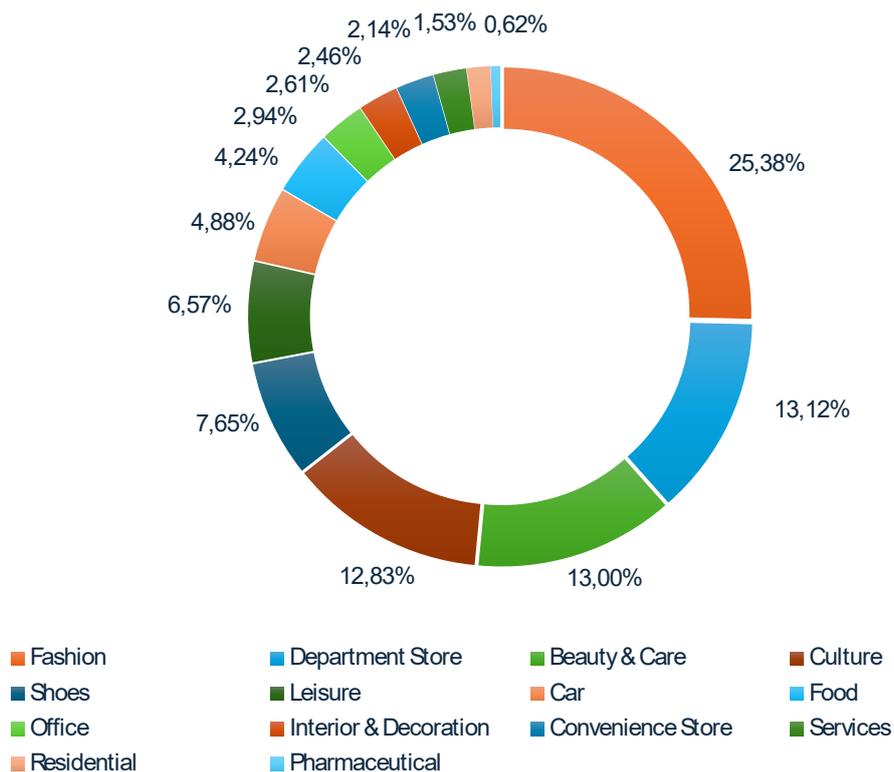
Alost - Nieuwstraat 29 - 31 - 33	Huy - Shopping Mosan
Anvers - Kammenstraat 34	Malines - Bruul 15
Anvers - Meir 107	Ostende - Adolf Buylstraat 1A
Anvers - Meirbrug 2 / Schoenmarkt 22	Ostende - Adolf Buylstraat 33
Anvers - Schuttershofstraat 53	Ostende - Adolf Buylstraat 42
Anvers - Wiegstraat 4	Ostende - Adolf Buylstraat 44
Anvers - Wiegstraat 6	Ostende - Kapellestraat 65
Gand - Langemunt 61-63	Ostende - Kapellestraat 105
Gand - Korenmarkt 1-3	Wilrijk - Boomsesteenweg 894-898
Gand - Veldstraat 88	Tongres - Maastrichterstraat 20a-20b
Bruges - Predikherenrei 4	Uccle - Chaussée d'Alseberg 767
Hasselt - Demerstraat 21-25	Saint-Trond - Luikerstraat 49-51
Hasselt - Koning Albertstraat 48-50	

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

2 Loyers contractuels exclusifs pour les immeubles en cours de réaménagement au 30/06/2025.

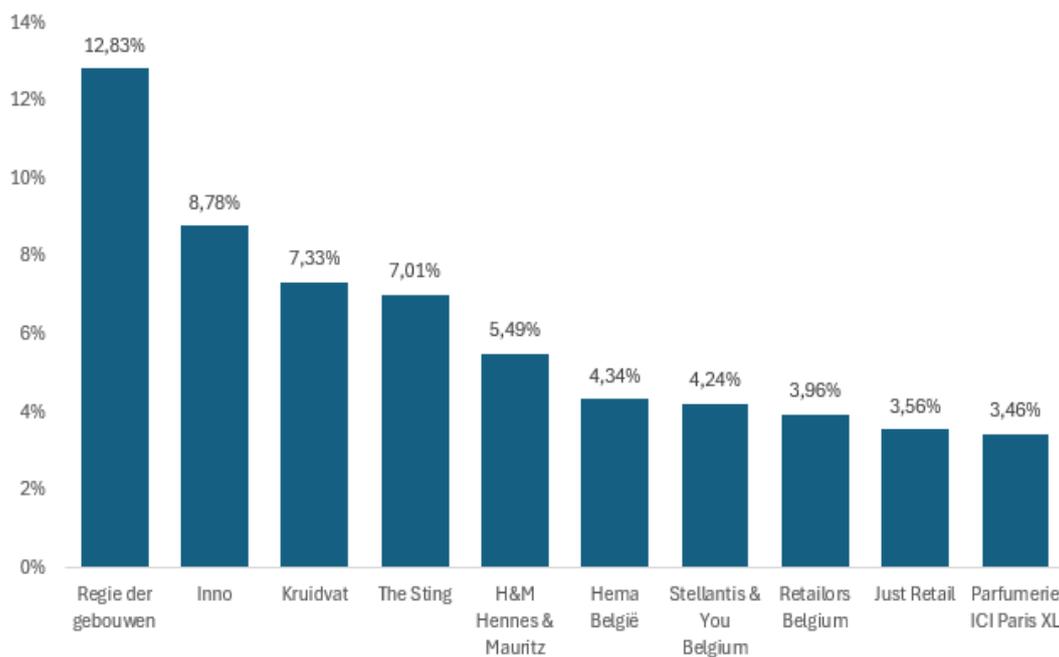
Comme le montre la figure ci-dessous, le secteur de la mode représente 25,38% du total des Loyers Contractuels sur une base annuelle. Ce secteur est suivi par les Grands Magasins avec 13,12% et Beauty & Care avec 13,00%.

**GRAPHIQUE 1** RÉPARTITION SECTORIELLE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 30 JUIN 2025  
(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 2025  
(EXPRIMÉE EN POURCENTAGE DES LOYERS CONTRACTUELS ANNUALISÉS)



Les 10 principaux locataires de Qrf représentent ensemble 61% 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 2025

Nous avons l'honneur de vous communiquer notre estimation de la Juste Valeur du portefeuille immobilier de Qrf au 30 juin 2025. 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 2025, nous attribuons les valeurs suivantes au portefeuille immobilier existant:

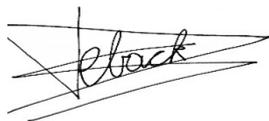
**Juste Valeur marchande (arrondie), nette de droits de mutation:**

<b>Total</b>	<b>Belgique</b>	<b>Pays-Bas</b>
<b>210.361.038 EUR</b>	<b>210.361.038 EUR</b>	<b>0 EUR</b>

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

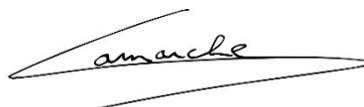
**Stan Deback**

Évaluateur  
Évaluation et conseil



**Gregory Lamarche MRICS**

Partenaire - Chef de  
Évaluation et conseil



**Sharon Cleire**

Estimateur - adivseur  
STADIM SARL



**Céline Janssens, MRE, MRICS**

Directeur général  
STADIM SARL



# 5 Comptes consolidés condensés du premier semestre 2025

5.1 États financiers intermédiaires consolidés condensés .....	33
5.2 Résultat par action .....	35
5.3 Bilan consolidé condensé .....	36
5.4 Tableau des flux de trésorerie consolidés .....	37
5.5 État consolidé des variations des fonds propres .....	38
5.6 Détail des réserves consolidées .....	39
5.7 Notes .....	40
5.8 Rapport du commissaire .....	59
5.9 Déclaration du directeur unique.....	61



Anvers  
Meir 107  
Belgique

# 5 Comptes consolidés condensés du premier semestre 2025

## 5.1 ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS CONDENSÉS

### A. COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	Note	30/06/2025	30/06/2024
(+) I. Revenus locatifs		5.976	6.341
(+/-) III. Charges relatives à la location		19	32
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>3</b>	<b>5.995</b>	<b>6.373</b>
(+) V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		1.103	277
(-) VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		-1.143	-303
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>3</b>	<b>5.956</b>	<b>6.347</b>
(-) IX. Frais techniques		-105	-92
(-) X. Frais commerciaux		-110	-71
(-) XI. Charges et taxes sur immeubles non loués		-54	-4
(-) XII. Frais de gestion immobilière		-129	-123
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>3</b>	<b>-398</b>	<b>-291</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>		<b>5.558</b>	<b>6.057</b>
(-) XIV. Frais généraux de la société		-1.130	-1.058
(+/-) XV. Autres revenus et charges d'exploitation		4	0
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>		<b>4.432</b>	<b>4.998</b>
(+/-) XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement		0	-723
(+/-) XVIII. Variations de la Juste Valeur des immeubles de placement		929	2.470
(+/-) XIX. Autres résultats du portefeuille		0	4.710
<b>RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>4</b>	<b>929</b>	<b>6.457</b>

<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>5.361</b>	<b>11.455</b>
(+) XX. Revenus financiers		1	78
(-) XXI. Charges d'intérêts nettes		-1.405	-1.595
(-) XXII. Autres charges financières		-133	-41
(+/-) XXIII. Variations de la Juste Valeur d'actifs et de passifs financiers		-144	1.083
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>4</b>	<b>-1.682</b>	<b>-475</b>
(+/-) XXIV. Quote-part dans le résultat des participations associées et des coentreprises	13	-108	284
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>		<b>3.572</b>	<b>11.264</b>
(+/-) XXV. Impôt sur les sociétés		-40	-62
<b>IMPÔTS</b>		<b>-40</b>	<b>-62</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>3.531</b>	<b>11.202</b>
Attribuable à :			
Parts du groupe		3.531	11.202
Intérêts minoritaires		0	0
Composants du Résultat net - Actionnaires du groupe:			
<b>RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)</b>		<b>3.531</b>	<b>11.202</b>
Résultat sur le portefeuille		-929	-6.457
Résultat sur la part des entreprises associées et des coentreprises		437	-113
Variations de la Juste Valeur d'actifs et de passifs financiers		144	-1.083
<b>RÉSULTAT EPRA*</b>		<b>3.183</b>	<b>3.550</b>

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

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

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR

	Note	30/06/2025	30/06/2024
<b>I. RÉSULTAT NET</b>		<b>3.531</b>	<b>11.202</b>
<b>II. AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL (RECYCLABLES EN COMPTE DE RÉSULTATS)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
(+/-) B. Variations de la part effective de la Juste Valeur des instruments de couverture autorisés dans une couverture de trésorerie au sens de IFRS		0	0
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>		<b>3.531</b>	<b>11.202</b>
Attribuable à :			
Parts du groupe		3.531	11.202
Intérêts minoritaires		0	0

**5.2 RÉSULTAT PAR ACTION**

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR

	Note	30/06/2025	30/06/2024
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	7.798.886
<b>RÉSULTAT NET PAR ACTION ORDINAIRE - PART DU GROUPE (en EUR)</b>		<b>0,45</b>	<b>1,44</b>
<b>RÉSULTAT DILUÉ NET PAR ACTION - PART DU GROUPE (en EUR)</b>		<b>0,45</b>	<b>1,44</b>

### 5.3 BILAN CONSOLIDÉ CONDENSÉ

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	Note	30/06/2025	31/12/2024
<b>ACTIF</b>			
<b>I. VASTE ACTIVA</b>		<b>224.684</b>	<b>221.387</b>
B Immobilisations incorporelles		11	13
C Immeubles de placement	6	210.361	206.985
D Autres immobilisations corporelles		513	428
E Actifs financiers non courants		1.134	1.188
I Participations dans des entreprises associées et des coentreprises variation des capitaux propres	13	12.666	12.773
<b>II. ACTIFS COURANTS</b>		<b>3.317</b>	<b>2.519</b>
B Actifs financiers courants		0	84
D Créances commerciales		1.274	1.618
E Créances fiscales et autres actifs courants		120	181
F Trésorerie et équivalents de trésorerie		567	442
G Comptes de régularisation de l'actif		1.355	193
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>228.001</b>	<b>223.906</b>
CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	Note	30/06/2025	31/12/2024
<b>PASSIF</b>			
<b>FONDS PROPRES</b>		<b>120.567</b>	<b>123.587</b>
<b>I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>		<b>120.567</b>	<b>123.587</b>
A Capital	7	7.343	7.343
a. Capital souscrit		7.799	7.799
b. Frais d'augmentation de capital		-456	-456
B Primes d'émission		153.920	155.933
C Réserves		-44.227	-50.616
D Résultat net de l'exercice		3.531	10.928
<b>II. Intérêts minoritaires</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PASSIFS</b>		<b>107.434</b>	<b>100.318</b>
<b>I. Passifs non courants</b>		<b>62.307</b>	<b>65.372</b>
B Dettes financières non courantes	8	61.005	64.044
a. Établissements de crédit		55.210	58.964
b. Leasing financier		5.795	5.080
C Autres passifs financiers non courants		1.019	1.141
E Autres passifs non courants		284	187
<b>II. Passifs courants</b>		<b>45.127</b>	<b>34.947</b>
B Dettes financières courantes	8	40.027	29.636
a. Établissements de crédit		40.000	29.250
b. Leasing financier		27	386
D Dettes commerciales et autres dettes courantes		2.141	2.991
b. Autres		2.141	2.991
E Autres passifs courants		89	208
F Comptes de régularisation		2.869	2.112
<b>TOTAL DES FONDS PROPRES ET DU PASSIF</b>		<b>228.001</b>	<b>223.906</b>

## 5.4 TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	Note	30/06/2025	30/06/2024
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE, DÉBUT DE PÉRIODE</b>		<b>442</b>	<b>473</b>
<b>1. Flux de trésorerie issus de l'exploitation</b>		<b>4.386</b>	<b>4.010</b>
Résultat net		3.531	11.202
Évolution des intérêts et frais bancaires non payés		803	-48
Frais d'intérêts payés		1.399	1.582
Adaptation du résultat pour des transactions de nature non cash-flow		-574	-7.738
- Amortissements sur frais de financement capitalisés		6	13
- Amortissements sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles		-82	13
- Résultat sur la vente d'immeubles de placement		0	723
- Reprise des pertes de valeur sur les créances commerciales		86	23
- Variation de la Juste Valeur des investissements immobiliers et des projets	4	-929	-2.470
- Variations de la Juste Valeur d'actifs et de passifs financiers	5	141	-1.083
- Prévoir un plan d'intéressement à long terme		97	81
- Plus-values réalisées sur la vente d'une participation dans une entreprise commune		0	-4.741
- Participation au résultat des entreprises associées et coentreprises		108	-296
Variation des besoins en fonds de roulement :		-774	-988
Mouvement de l'actif:		-843	-147
- Créances commerciales		258	-224
- Créances fiscales et autres actifs courants		61	-3
- Comptes de régularisation		-1.162	80
Mouvement des passifs:		69	-841
- Autres passifs financiers courants		588	-24
- Dettes commerciales et autres dettes courantes		36	-918
- Autres dettes courantes (inclus les dettes fiscales)		-509	-14
- Comptes de régularisation		-46	-116
<b>2. Flux de trésorerie des investissements</b>		<b>-3.300</b>	<b>38.596</b>
Achats d'immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles		0	-179
Financement d'entités non entièrement contrôlées		-127	346
Investissements dans les immeubles de placement existants	6	-3.173	-2.732
Produits sur la vente d'immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente		0	25.577
Produit de la vente d'une participation dans une entreprise commune		0	10.725
Réduction du capital sur la participation dans une entreprise commune		0	4.860
<b>3. Flux de trésorerie financiers</b>		<b>-963</b>	<b>-42.572</b>
Remboursement d'emprunts		-17.760	-129.500
Nouveaux emprunts		24.750	94.750
Païement des intérêts de la dette		-1.399	-1.582
Païement des dividendes		-6.552	-6.240
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE, FIN DE PÉRIODE</b>		<b>567</b>	<b>507</b>

## 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	Fonds propres
<b>BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2023</b>	<b>7.799</b>	<b>-456</b>	<b>155.933</b>	<b>-41.921</b>	<b>-2.455</b>	<b>118.899</b>
Affectation résultat 2023				-8.695	2.455	-6.239
<i>Transfert résultat portefeuille aux réserves</i>				-5.086	5.086	
<i>Transfert résultat d'exploitation aux réserves</i>				-4.224	4.224	
<i>Transfert variations de la Juste Valeur des instruments financiers</i>				-4.066	4.066	
<i>Transfert de participation au résultat de coentreprises</i>				4.681	-4.681	
<i>Dividende exercice 2023</i>					-6.239	-6.239
Résultat net 2024					11.202	11.202
Autres éléments du résultat global						
<b>BILAN AU 30 JUIN 2024</b>	<b>7.799</b>	<b>-456</b>	<b>155.933</b>	<b>-50.616</b>	<b>11.202</b>	<b>123.862</b>
CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	Capital	Frais d'augmentation de capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat net de l'exercice comptable	Fonds propres
<b>BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2024</b>	<b>7.799</b>	<b>-456</b>	<b>155.933</b>	<b>-50.616</b>	<b>10.928</b>	<b>123.587</b>
Affectation résultat 2024			-2.013	6.390	-10.928	-6.551
<i>Transfert résultat portefeuille aux réserves</i>				1.037	-1.037	
<i>Transfert des variations de la juste valeur des instruments financiers vers les réserves</i>				-1.166	1.166	
<i>Transfert de participation au résultat de coentreprises aux réserves</i>				362	-362	
<i>Dividende exercice 2024</i>					-6.551	-6.551
<i>Affectation du résultat d'exploitation de l'exercice au résultat reporté des exercices antérieurs</i>				4.144	-4.144	
<i>Apurement de la perte reportée par l'utilisation des primes d'émission disponibles</i>			-2.013	2.013		
Résultat net 2025					3.531	3.531
<b>BILAN AU 30 JUIN 2025</b>	<b>7.799</b>	<b>-456</b>	<b>153.920</b>	<b>-44.226</b>	<b>3.531</b>	<b>120.567</b>

## 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 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
<b>BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2023</b>	-	<b>-51.742</b>	<b>5.784</b>	<b>14</b>	<b>933</b>	<b>3.090</b>	<b>-41.921</b>
Affectation résultat net 2023		-5.086	-4.066		4.681	-4.222	-8.695
<i>Transfert résultat portefeuille aux réserves</i>		-9.554					-9.554
<i>Reclassement suite à la vente d'immeubles de placement en 2023</i>		4.466				-4.466	0
<i>Transfert du résultat des coentreprises vers les réserves</i>					4.681		4.681
<i>Transfert des variations de la Juste Valeur des instruments financiers</i>			-4.066				-4.066
<i>Transfert du résultat d'exploitation aux bénéficiaires non distribués</i>						244	244
Reclassement de réserves indisponibles en réserves disponibles		7.773			-2.748	-5.025	0
<i>Ventes d'immeubles de placement au cours de l'exercice</i>		7.773				-7.773	0
<i>Ventes de participations au cours de l'exercice</i>					-2.748	2.748	0
<b>BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2024</b>	-	<b>-49.057</b>	<b>1.718</b>	<b>14</b>	<b>2.866</b>	<b>-6.157</b>	<b>-50.616</b>
Affectation résultat net 2024		1.037	-1.166		362	6.157	6.390
<i>Transfert résultat portefeuille aux réserves</i>		1.037					1.037
<i>Transfert variations de la Juste Valeur des instruments financiers</i>			-1.166				-1.166
<i>Transfert résultat d'exploitation aux réserves</i>					362		362
<i>Affectation du résultat d'exploitation de l'exercice au résultat reporté des exercices antérieurs</i>						4.144	4.144
<i>Compensation de la perte reportée par l'utilisation des primes d'émission disponibles</i>						2.013	2.013
<b>BILAN AU 30 JUIN 2025</b>	-	<b>-48.020</b>	<b>552</b>	<b>14</b>	<b>3.228</b>	<b>0</b>	<b>-44.226</b>

## 5.7 NOTES

Note 1. Règles comptables de base .....	41
Note 2. Information sectorielle .....	43
Note 3. Résultat immobilier et opérationnel avant résultat du portefeuille .....	45
Note 4. résultat du portefeuille .....	47
Note 5. Résultat financier .....	47
Note 6. Immeubles de placement .....	48
Note 7. Le capital .....	49
Note 8. Dettes financières .....	50
Note 9. Actifs et passifs financiers .....	52
Note 10. Ratio d'endettement .....	54
Note 11. Cercle de consolidation .....	55
Note 12. Droits et obligations hors bilan .....	55
Note 13. Transactions avec les parties liées au compte de résultat .....	56
Note 14. Événements postérieurs à la clôture du bilan .....	58

## 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.

Un certain nombre de nouvelles normes et amendements de normes entreront en vigueur de façon obligatoire pour les exercices débutant à partir du 1er janvier 2025. Le groupe n'a adopté aucune de ces normes et amendements par anticipation pour établir ces états financiers consolidés résumés.

Le Groupe ne prévoit pas d'adopter par anticipation ces nouvelles normes et ces amendements des normes et leur application initiale ne devrait pas avoir d'impact significatif.

Amendements du classement et de l'évaluation des instruments financiers – Amendements à IFRS 9 et IFRS 7, publiés le 30 mai 2024, permettront de tenir compte de la diversité dans la pratique en rendant les exigences plus faciles à comprendre et plus cohérentes. Les amendements comprennent :

- Clarifications sur la classification des actifs financiers en fonction des caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance d'entreprise et caractéristiques similaires (« ESG ») – Les caractéristiques ESG des prêts peuvent avoir un impact sur l'évaluation des prêts au coût amorti ou à la juste valeur. Pour tenir compte de toute diversité dans la pratique, les amendements clarifient la façon dont les flux de trésorerie contractuels relatifs à ces prêts doivent être évalués.

- Précisions sur la date à laquelle un actif financier ou un passif financier est comptabilisé. L'IASB a également décidé d'inclure dans les règles comptables de la norme une option qui permet à une entreprise, si certains critères sont remplis, de ne plus comptabiliser une obligation financière avant la date de règlement (« settlement date »).

L'IASB a également inclus des obligations d'information supplémentaires afin d'offrir aux investisseurs une plus grande transparence concernant les participations dans des instruments de capitaux propres classés et comptabilisés à la juste valeur dans les autres éléments du résultat global et des instruments financiers ayant des caractéristiques conditionnelles, telles que des caractéristiques liées aux objectifs ESG.

Les amendements entrent en vigueur pour les exercices débutant à partir du 1er janvier 2026 et une application anticipée étant autorisée. Les amendements ont été approuvés par l'Union Européenne.

Le volume 11 des améliorations annuelles, publié le 18 juillet 2024, comprend des clarifications, des simplifications, des corrections et des amendements visant à améliorer l'uniformité des diverses normes IFRS.

Les normes modifiées sont les suivantes :

- IFRS 1 Première application des normes IFRS
- IFRS 7 Instruments financiers : Notes et indications connexes pour la mise en œuvre d'IFRS 7;
- IFRS 9 Instruments financiers;
- IFRS 10 États financiers consolidés; et
- IAS 7 Tableau des flux de trésorerie.

Les amendements entrent en vigueur pour les exercices débutant à partir du 1er janvier 2026 et une application anticipée étant autorisée. Les amendements n'ont pas encore été approuvés par l'Union Européenne.

IFRS 18 Présentation et informations à fournir dans les états financiers, publiée le 9 avril 2024, remplace IAS 1 Présentation des états financiers. La nouvelle norme introduit les nouvelles exigences clés suivantes :

- Les entités sont tenues de présenter l'ensemble des produits et charges dans l'état des résultats en cinq catégories, à savoir les catégories opérationnelles, les investissements, les financements, les activités abandonnées et l'impôt sur le résultat. Les entités sont également tenues de présenter le sous-total nouvellement défini du « bénéfice d'exploitation ». Le résultat net des entités ne changera pas.
- Les mesures de performance définies par la direction (« Management Performance Measures » ou « MPM's ») sont incluses dans une seule note dans les états financiers.
- Des guidages améliorés sont fournis pour le regroupement de l'information dans les états financiers.

En outre, toutes les entités sont tenues d'utiliser le sous-total du résultat d'exploitation comme point de départ pour le tableau des flux de trésorerie lorsqu'elles présentent les flux de trésorerie d'exploitation selon la méthode indirecte.

La norme entre en vigueur pour les exercices débutant à partir du 1er janvier 2027 et une application anticipée étant autorisée. La norme n'a pas encore été approuvée par l'Union Européenne.

IFRS 19 Filiales n'ayant pas d'obligation d'information du public : informations à fournir, publiée le 9 mai 2024, permettra aux filiales admissibles d'appliquer les normes IFRS avec des exigences d'information réduites. Une filiale peut appliquer la nouvelle norme dans ses états financiers consolidés et ses comptes individuels, à condition qu'à la date de clôture :

- elle n'a aucune responsabilité publique ; et
- la société mère établit des états financiers consolidés conformément aux normes IFRS.

La norme entre en vigueur pour les exercices débutant à partir du 1er janvier 2027 et une application anticipée étant autorisée. La norme n'a pas encore été approuvée par l'Union Européenne.

Amendements à IFRS 9 et IFRS 7 - Contrats faisant référence à l'électricité dépendante de la nature, publiés le 18 décembre 2024, aideront les entités à mieux rendre compte des effets financiers des contrats d'électricité dépendants de la nature, qui sont souvent structurés comme des contrats d'achat d'électricité (Power Purchase Agreements – PPA's). Les contrats d'électricité dépendants de la nature aident les entités à sécuriser leur approvisionnement en électricité à partir de sources telles que l'énergie éolienne et solaire. La quantité d'électricité produite dans le cadre de ces contrats peut varier en fonction de facteurs incontrôlables tels que les conditions météorologiques. Les normes comptables actuelles peuvent ne pas permettre de rendre compte de manière adéquate de la façon dont ces contrats affectent les résultats d'une entité. Les amendements comprennent :

- clarification de l'application de l'exigence relative à l'utilisation propre ;
- permettre la comptabilité de couverture si ces contrats sont utilisés comme instruments de couverture ; et
- des informations supplémentaires pour permettre aux utilisateurs des états financiers de comprendre les effets de ces contrats sur les résultats financiers et les flux de trésorerie d'une entité.

Les amendements entrent en vigueur pour les exercices débutant à partir du 1er janvier 2026 et une application anticipée étant autorisée. Les amendements n'ont pas encore été approuvés par l'Union Européenne.

Aucun rapport financier semestriel statutaire n'est établi au 30 juin 2025. Les états financiers statutaires ne sont préparés qu'en fin d'année.

## NOTE 2. INFORMATION SECTORIELLE

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	30/06/2025		Montants non attribués	TOTAL
	BELGIQUE	PAYS-BAS		
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	5.995	0		5.995
<b>RÉCUPÉRATION COÛTS IMMOBILIÈRES</b>	-39	0		-39
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	5.956	0		5.956
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	-398	0		-398
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	5.558	0		5.558
(-) Frais généraux de la société	-1.127	-3		-1.130
(+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	4			4
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE</b>	4.435	-3	0	4.432
(+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0		0
(+/-) Variations de la Juste Valeur des immeubles de placement	929	0		929
(+/-) Autres résultats du portefeuille	0			0
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	5.364	-3		5.361
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	-1.788	106	0	-1.682
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-108	0		-108
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	3.469	103	0	3.572
<b>IMPÔTS</b>	-40	0	0	-40
<b>RÉSULTAT NET</b>	3.429	103	0	3.531
<b>INTÉRÊTS MINORITAIRES</b>	0	0	0	0
<b>RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE</b>	3.429	103	0	3.531
<b>ACTIF</b>				
Immeubles de placement	210.358	3		210.361
Autres actifs	17.633	7		17.640
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	227.991	10		228.001
<b>PASSIF</b>				
<b>FONDS PROPRES</b>	0	0	120.567	120.567
Fonds propres groupe			120.567	120.567
<b>PASSIF</b>	0	0	107.434	107.434
<b>TOTAL DES FONDS PROPRES ET DES PASSIFS</b>	0	0	228.001	228.001

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	30/06/2024			TOTAL
	BELGIQUE	PAYS-BAS	Montants non attribués	
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	6.139	234		6.373
<b>RÉCUPÉRATION COÛTS IMMOBILIÈRES</b>	-18	-8		-26
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	6.121	226		6.347
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	-229	-62		-291
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	5.892	164		6.057
(-) Frais généraux de la société			-1.058	-1.058
(+/-) Autres revenus et charges d'exploitation				
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE</b>	5.892	164	-1.058	4.998
(+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	-58	-664		-723
(+/-) Variations de la Juste Valeur des immeubles de placement	2.497	-27		2.470
(+/-) Autres résultats du portefeuille	4.710			4.710
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	13.041	-527	-1.058	11.455
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	0	0	-475	-475
(+/-) Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	284			284
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	13.324	-527	-1.533	11.264
<b>IMPÔTS</b>	-35	-27		-62
<b>RÉSULTAT NET</b>	13.289	-554	-1.533	11.202
<b>INTÉRÊTS MINORITAIRES</b>	0	0	0	0
<b>RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE</b>	13.289	-554	-1.533	11.202

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	31/12/2024		Montants non attribués	TOTAL
	BELGIQUE	PAYS-BAS		
<b>ACTIF</b>				
Immeubles de placement	206.982	3		206.985
Autres actifs	16.900	21		16.921
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>223.882</b>	<b>24</b>		<b>223.906</b>
<b>PASSIF</b>				
<b>FONDS PROPRES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>123.587</b>	<b>123.587</b>
Fonds propres groupe	0	0	123.587	123.587
<b>PASSIF</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100.318</b>	<b>100.318</b>
<b>TOTAL DES FONDS PROPRES ET DES PASSIFS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>223.906</b>	<b>223.906</b>

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

### NOTE 3. RÉSULTAT IMMOBILIER ET OPÉRATIONNEL AVANT RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	30/06/2025	30/06/2024
<b>(+) I. Revenus locatifs</b>	<b>5.976</b>	<b>6.341</b>
- Location existant	5.976	6.341
<b>(+/-) III. Frais liés à la location</b>	<b>19</b>	<b>32</b>
- Réductions de valeur sur créances commerciales	-284	-63
- Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	304	95
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>5.995</b>	<b>6.373</b>
<b>(+) V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>1.103</b>	<b>277</b>
- Répercussion des charges locatives exposées par le propriétaire	75	240
- Répercussion des précomptes et impôts sur les immeubles loués	1.028	37
<b>(-) VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>-1.143</b>	<b>-302</b>
- Charges locatives exposées par le propriétaire	-90	-265
- Précomptes et taxes sur les immeubles loués	-1.053	-37
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>5.956</b>	<b>6.347</b>

La diminution du résultat locatif net au 30 juin 2025 par rapport au 30 juin 2024 s'explique principalement par la faillite de Casa International (-0,26 MEUR). La Société a loué cinq propriétés différentes à Casa International, dont quatre ont déjà été relouées au 30 juin 2025.

En outre, la diminution est due aux désinvestissements (-0,42 MEUR) jusqu'en 2024 des propriétés aux Pays-Bas et à Bonnelles et à l'inoccupation due au redéveloppement (-0,09 MEUR). Ceci a été partiellement compensé par des vacances comblées et des relocations à de nouveaux locataires (+0,21 MEUR) et des indexations de baux en cours (+0,16 MEUR).

Conformément à l'évolution du résultat locatif net, le résultat immobilier a baissé de 6,16% à 5,96 EUR (6,35 EUR au 30 juin 2024).

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	30/06/2025	30/06/2024
(-) IX. Frais techniques	-105	-92
(-) X. Frais commerciaux	-110	-71
(-) XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-54	-4
(-) XII. Frais de gestion immobilière	-129	-123
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>-398</b>	<b>-291</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>5.558</b>	<b>6.057</b>
(-) XIV. Frais généraux de la société	-1.130	-1.058
(+/-) XV. Autres revenus et charges d'exploitation	4	0
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>4.432</b>	<b>4.999</b>

L'augmentation des frais immobiliers (+107 KEUR) résulte principalement d'une augmentation des Charges et taxes sur immeubles non loués (+50 KEUR), suite à la faillite de Casa International. Il s'agit de coûts (principalement l'impôt foncier) qui ne peuvent pas être répercutés. D'autre part, il y a également une augmentation des frais commerciaux (+39 KEUR), il s'agit de frais de courtage dans le cadre de la location des bureaux dans la Veldstraat à Gand.

Les frais généraux de la Société ont légèrement augmenté par rapport à l'année dernière, sous l'effet, d'une part, de l'inflation générale et, d'autre part, des coûts spécifiques encourus dans le cadre de l'ouverture de l'immeuble de bureaux Léon (Veldstraat, Gand) et dans le cadre de la succession de deux administrateurs indépendants.

La valeur actuelle des revenus locatifs futurs jusqu'à la première date d'expiration des baux a les conditions de recouvrement ci-dessous :

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	30/06/2025	31/12/2024
<b>APERÇU DU REVENU LOCATIF CONTRACTUEL JUSQU'À LA PREMIÈRE DATE DE PÉREMPTION</b>		
Moins d'un an	11.536	11.995
Entre un an et deux ans	6.767	7.695
Entre deux ans et trois ans	4.323	3.839
Entre trois ans et quatre ans	2.251	1.882
Entre quatre ans et cinq ans	2.047	1.665
Plus que cinq ans	12.658	12.768
<b>TOTAL</b>	<b>39.582</b>	<b>39.846</b>

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.

Les revenus locatifs contractuels sur cinq ans correspondent au loyer contractuel des Archives de l'État à Bruges, dont le contrat expire en 2037, et aux nouveaux bureaux de la Veldstraat à Gand.

Pour garantir le respect des obligations qui lui sont imposées par le contrat, le locataire 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 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	30/06/2025	30/06/2024
<b>(+/-) XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement</b>	<b>0</b>	<b>-723</b>
- <i>Ventes nettes de biens immeubles (prix de vente - frais de transaction)</i>	0	25.577
- <i>Valeur comptable des biens immeubles vendus</i>	0	-26.300
<b>(+/-) XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>(+/-) XVIII. Variations de la Juste Valeur des immeubles de placement</b>	<b>929</b>	<b>2.470</b>
- <i>Variations positives de la Juste Valeur des immeubles de placement</i>	2.726	3.514
- <i>Variations négatives de la Juste Valeur des immeubles de placement</i>	-1.797	-1.044
<b>(+/-) XIX. Autre résultat du portefeuille</b>	<b>0</b>	<b>4.710</b>
<b>RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE</b>	<b>929</b>	<b>6.457</b>

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement (+929 KEUR) résultent des variations dues à l'évaluation indépendante par l'expert immobilier et de l'amortissement des investissements (-2,45 MEUR).

Le rendement moyen pondéré appliqué par l'expert immobilier est de 5,61% au 30/06/2025 (5,62% au 31/12/2024). Une augmentation de 0,25% du rendement entraînerait une variation négative de la juste valeur des immeubles de 8,97 MEUR. Une diminution de 2% de l'ERV entraînerait une variation négative de la juste valeur des biens immobiliers d'environ 4,21 millions d'euros.

#### NOTE 5. RÉSULTAT FINANCIER

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	30/06/2025	30/06/2024
<b>(+) XX. Revenus financiers</b>	<b>1</b>	<b>78</b>
- <i>Intérêts perçus</i>	1	78
<b>(-) XXI. Charges d'intérêt nettes</b>	<b>-1.405</b>	<b>-1.595</b>
- <i>Intérêts nominaux sur emprunts</i>	-1.613	-2.376
- <i>Revenus (Charges) résultant d'instruments de couverture autorisés</i>	208	811
<b>(-) XXII. Autres charges financières</b>	<b>-133</b>	<b>-41</b>
- <i>Frais bancaires et autres commissions</i>	-133	-41
<b>(+/-) XXVIII. Variations de la Juste Valeur d'actifs et passifs financiers</b>	<b>-144</b>	<b>1.083</b>
- <i>Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée</i>	-144	1.083
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-1.682</b>	<b>-475</b>

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 moyen au premier semestre 2025 est de 3,03%, y compris la marge de crédit et les charges d'intérêt découlant des swaps de taux d'intérêt.

## NOTE 6. IMMEUBLES DE PLACEMENT

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	30/06/2025	31/12/2024
<b>TABLE D'INVESTISSEMENT</b>		
<b>Solde au début de l'exercice comptable</b>	<b>206.985</b>	<b>218.356</b>
Valeur comptable des immeubles de placement vendus	0	-20.250
Dépenses capitalisées (Capex)	2.447	7.868
Variations de la Juste Valeur des immeubles de placement	929	1.011
<b>Solde à la clôture de la période comptable</b>	<b>210.361</b>	<b>206.985</b>

Les dépenses capitalisées se composent d'une part de 1,6 MEUR de Capex pour Gand, Veldstraat 88, et d'autre part de 0,8 MEUR provenant de la capitalisation d'investissements, principalement à Korenmarkt, Gent (0,26 MEUR) et à Huy (0,23 MEUR). 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 Juste Valeur (telle que déterminée par l'IFRS 13) est définie comme le prix qui serait reçu lors de la vente d'un actif ou payé lors du transfert d'un passif dans le cadre d'une transaction normale entre des acteurs du marché à la date d'évaluation, sur le marché principal de l'actif ou du passif. Du point de vue du vendeur, il s'agit de la valeur de l'actif d'investissement immobilier, hors droits de mutation. En Belgique, le montant effectif de ces droits dépend du mode de transfert, du statut de l'acheteur et de la situation géographique de l'actif. Les deux premiers éléments - et par conséquent le montant total des taxes dues - ne sont donc connus qu'au moment où le transfert de propriété est réalisé.

En conséquence, le taux effectif des droits de mutation varie entre 0 % et 12,50 %. En 2006, un panel d'experts immobiliers indépendants a analysé un nombre représentatif de transactions afin de déterminer l'impact moyen des droits de mutation sur le marché belge. Le panel a déterminé que l'impact moyen de ces taxes était de 2,5%. En 2016 et 2025, ce calcul a été mis à jour en utilisant la même méthodologie qu'en 2006, confirmant les pourcentages précédents.

Le groupe d'experts immobiliers indépendants a conclu qu'une approche générale entre les sous-secteurs était logique et cohérente, et que le taux de 2,5 % pouvait être maintenu pour les biens d'une valeur supérieure à 2,5 MEUR. En dessous de ce seuil, il a été constaté que le taux standard des droits d'enregistrement était généralement appliqué. Le taux sera revu tous les cinq ans, ou plus tôt si le cadre fiscal change de manière significative. Le taux ne sera ajusté que si l'écart dépasse 0,5 %.

La société gère ses biens immobiliers sur la base de (groupes géographiques), dans la mesure où les caractéristiques et la situation géographique des biens immobiliers le permettent. Dans ce cas, par exemple lorsque plusieurs biens sont situés dans la même rue, la Juste Valeur est déterminée en soustrayant 2,5 % de la valeur déterminée par les évaluateurs (conformément à l'évaluation à la «Juste Valeur»). Pour les biens immobiliers qui ne font pas partie d'un cluster, le taux effectif de la taxe de transfert applicable est pris en compte lors de la détermination de la Juste Valeur.

La Société a des engagements contractuels d'investissement s'élevant à 0,1 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.

## NOTE 7. LE CAPITAL

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR		Mouvement du capital	Total de l'encours du capital	Primes d'émission	Coût de l'augmentation de capital	Nombre d'actions créées	Nombre total d'actions
<b>ÉVOLUTION CAPITAL</b>							
<b>Date</b>	<b>Opération</b>						
03/09/2013	Constitution	62	62			1.230	1.230
27/11/2013	Scission d'actions existantes (1 contre 2)		62			1.230	2.460
27/11/2013	Versement en espèces	1.139	1.200			45.540	48.000
18/12/2013	Apport Laagland	5.243	6.443			209.711	257.711
18/12/2013	Introduction en Bourse (IPO) et première cotation sur Euronext Brussels	75.380	81.823			3.015.200	3.272.911
18/12/2013	Réduction du capital afin de couvrir les pertes ultérieures	-5.734	76.089			0	3.272.911
<b>BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2013</b>			<b>76.089</b>				<b>3.272.911</b>
<b>BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2014</b>			<b>76.089</b>				<b>3.272.911</b>
<b>Date</b>	<b>Opération</b>						
24/06/2015	Augmentation de capital par apport en nature	4.490	80.579	238	-20	193.097	3.466.008
08/12/2015	Augmentation de capital par apport en nature	14.733	95.312	608	-8	633.680	4.099.688
09/12/2015	Augmentation de capital par apport en nature	8.913	104.225	37	-5	383.363	4.483.051
<b>BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2015</b>			<b>104.225</b>	<b>883</b>	<b>-32</b>		<b>4.483.051</b>
<b>Date</b>	<b>Opération</b>						
01/01/2016	Augmentation de capital par apport en nature (exercice comptable 2015)		104.225		-23		4.483.051
30/06/2016	Augmentation de capital par apport en nature	7.567	111.792	371	-27	325.466	4.808.517
21/12/2016	Augmentation de capital par apport en nature	7.470	119.262	206	-28	321.285	5.129.802
<b>BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2016</b>			<b>119.262</b>	<b>1.459</b>	<b>-111</b>		<b>5.129.802</b>
<b>Date</b>	<b>Opération</b>						
01/01/2017	Augmentation de capital par apport en nature (exercice comptable 2016)		119.262		-14		5.129.802
25/09/2017	Augmentation de capital par apport en nature	12.462	131.724	38	-27	536.020	5.665.822
<b>BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2017</b>			<b>131.724</b>	<b>1.496</b>	<b>-152</b>		<b>5.665.822</b>
<b>BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2018</b>			<b>131.724</b>	<b>1.496</b>	<b>-152</b>		<b>5.665.822</b>
<b>Date</b>	<b>Opération</b>						
09/01/2019	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
<b>BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2019</b>			<b>7.153</b>	<b>149.867</b>	<b>-331</b>		<b>7.153.322</b>
<b>BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2020</b>			<b>7.153</b>	<b>149.867</b>	<b>-331</b>		<b>7.153.322</b>
<b>Date</b>	<b>Opération</b>						
11/06/2021	Augmentation de capital (par dividende optionnel)	193	7.347	2.080	-62	193.354	7.346.676
<b>BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2021</b>			<b>7.347</b>	<b>151.948</b>	<b>-393</b>		<b>7.346.676</b>
<b>Date</b>	<b>Opération</b>						
10/06/2022	Augmentation de capital (par dividende optionnel)	236	7.583	2.143	-45	236.061	7.582.737
<b>BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2022</b>			<b>7.583</b>	<b>154.091</b>	<b>-438</b>		<b>7.582.737</b>
<b>Date</b>	<b>Opération</b>						
09/06/2023	Augmentation de capital (par dividende optionnel)	216	7.799	1.842	-18	216.149	7.798.886
<b>BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2023</b>			<b>7.799</b>	<b>155.933</b>	<b>-456</b>		<b>7.798.886</b>
<b>Date</b>	<b>Opération</b>						
20/05/2025	Traitement des résultats			-2.013			
<b>BILAN AU 30 JUIN 2025</b>			<b>7.799</b>	<b>153.920</b>	<b>-456</b>		<b>7.798.886</b>

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

Aucune opération sur le capital n'a eu lieu au cours des six premiers mois de 2025, le nombre total d'actions reste donc constant à 7.798.886.

## NOTE 8. DETTES FINANCIÈRES

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	30/06/2025	31/12/2024
<b>DETTE FINANCIÈRES</b>		
<b>I. B. Dettes financières non courantes</b>	<b>61.005</b>	<b>64.044</b>
- Établissements de crédit	55.250	59.000
- Frais retrait des prêts	-40	-36
- Leasing financier	5.795	5.080
<b>II. B. Dettes financières courantes</b>	<b>40.027</b>	<b>29.636</b>
- Établissements de crédit	40.000	29.250
- Leasing financier	27	386
<b>TOTAL</b>	<b>101.032</b>	<b>93.680</b>

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	30/06/2025	31/12/2024
<b>RÉPARTITION DES DETTES FINANCIÈRES EN FONCTION DE L'ÉCHÉANCE</b>		
Entre un et deux ans	19.769	30.371
Entre deux et cinq ans	35.556	29.969
Plus de cinq ans	5.680	3.741
<b>TOTAL</b>	<b>61.005</b>	<b>64.081</b>

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	30/06/2025	31/12/2024
<b>CRÉDITS NON PRÉLEVÉS</b>		
Venant à échéance dans l'année	0	750
Venant à échéance à plus d'un an	39.750	46.000
<b>TOTAL</b>	<b>39.750</b>	<b>46.750</b>

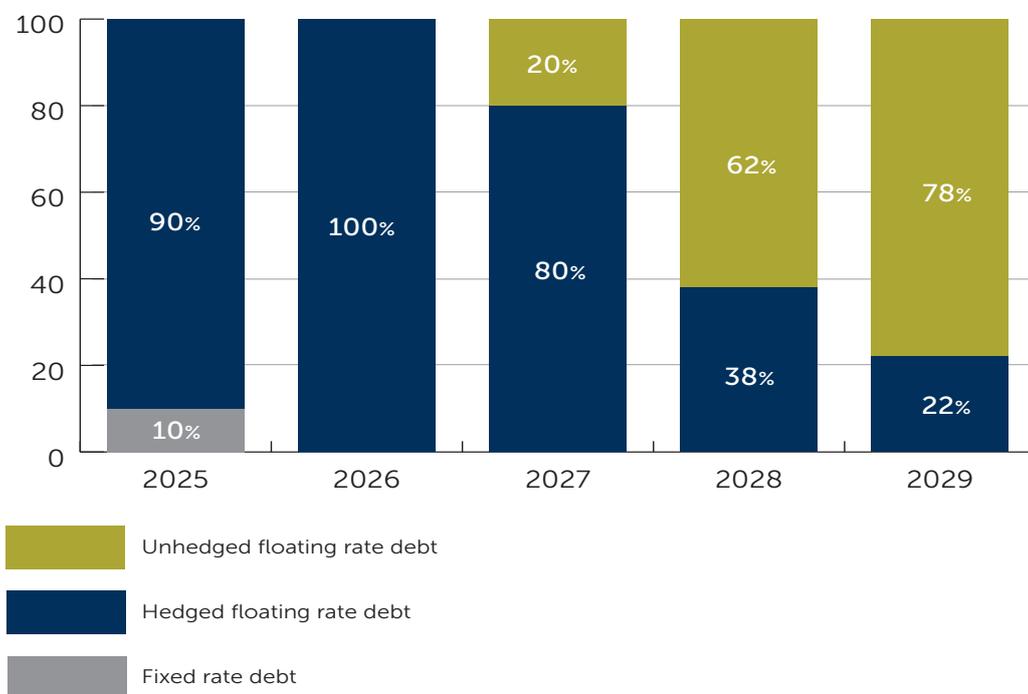
Au 30 juin 2025, la Société dispose de 125 MEUR de lignes de crédit auprès de sept institutions financières différentes, avec des échéances échelonnées sur la période 2025 à 2030, dont la partie non utilisée élevait à 39,75 MEUR.

Le billet de trésorerie de 10 million d'euros détenu le 30 juin 2025 arrive à échéance dans la période d'un an et a un coût de financement moyen de 2,90%.

Grâce aux lignes de crédit existantes et compte tenu du niveau d'endettement nominal actuel (95,25 MEUR), la société n'est pas obligée de renouveler les crédits arrivant à échéance au cours des 18 prochains mois. Ce choix stratégique sera également maintenu à l'avenir afin de minimiser le risque de refinancement.

Le risque de variation de l'EURIBOR, et par conséquent l'impact sur les charges d'intérêt futures, est fortement atténué par la Société grâce à l'achat d'instruments de couverture; au 30 juin 2025, le ratio de couverture était de 95,54%.

### Aperçu du ratio de couverture de la dette financière à niveau constant



## NOTE 9. ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR		30/06/2025	30/06/2025	
	Catégorie	Valeur comptable	Juste Valeur	Niveau
<b>APERÇU DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS</b>				
<b>ACTIFS</b>				
<b>Actifs financiers non courants</b>				
Instruments de couverture autorisés	A	898	898	Niveau 2
Créances à long terme	B	236	236	Niveau 2
<b>Actifs financiers courants</b>				
Créances commerciales	B	1.274	1.274	Niveau 2
Instruments de couverture autorisés	A	0	0	Niveau 2
Créances fiscales et autres actifs courants	B	120	120	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	C	567	567	Niveau 2
<b>TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS</b>		<b>3.095</b>	<b>3.095</b>	
<b>PASSIFS</b>				
<b>Passifs financiers non courants</b>				
Dettes financières non courantes	B	55.210	55.210	Niveau 2
Leasing financier	B	5.795	5.795	Niveau 2
<b>Autres passifs financiers non courants</b>				
Instruments de couverture autorisés	A	961	961	Niveau 2
Garanties de loyer reçues	B	59	59	Niveau 2
<b>Autres passifs financiers non courants</b>				
Autres passifs financiers non courants	B	284	284	
<b>Passifs financiers courants</b>				
Dettes commerciales et autres dettes courantes	B	2.141	2.141	Niveau 2
Autres passifs courants	B	89	89	Niveau 2
Dettes financières courantes	B	40.000	39.868	Niveau 2
Leasing financier	B	27	27	Niveau 2
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS</b>		<b>104.566</b>	<b>104.434</b>	

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR		31/12/2024	31/12/2024	
	Catégorie	Valeur comptable	Juste Valeur	Niveau
<b>APERÇU DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS</b>				
<b>ACTIFS</b>				
<b>Actifs financiers non courants</b>				
Instruments de couverture autorisés	A	1.079	1.079	Niveau 2
Créances à long terme	B	109	109	Niveau 2
<b>Actifs financiers courants</b>				
Créances commerciales	B	1.618	1.618	Niveau 2
Instruments de couverture autorisés	A	84	84	Niveau 2
Créances fiscales et autres actifs courants	B	181	181	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	C	442	442	Niveau 2
<b>TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS</b>		<b>3.513</b>	<b>3.513</b>	
<b>PASSIFS</b>				
<b>Passifs financiers non courants</b>				
Dettes financières non courantes	B	58.964	58.802	Niveau 2
Leasing financier	B	5.080	5.080	Niveau 2
<b>Autres passifs financiers non courants</b>				
Instruments de couverture autorisés	A	1.084	1.084	Niveau 2
Garanties de loyer reçues	B	58	58	Niveau 2
	B			Niveau 2
<b>Autres passifs financiers non courants</b>				
Autres passifs financiers non courants		187	187	
<b>Passifs financiers courants</b>				
Dettes commerciales et autres dettes courantes	B	2.847	2.847	Niveau 2
Autres passifs courants	B	208	208	Niveau 2
Dettes financières courantes	B	29.250	29.186	Niveau 2
Leasing financier	B	386	386	Niveau 2
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS</b>		<b>98.064</b>	<b>97.838</b>	

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	30/06/2025	31/12/2024
Passifs	107.434	100.318
- Adaptations	-3.830	-3.196
Taux d'endettement visé à l'Article 13 de l'AR-SIR	103.604	97.122
Total de l'actif	227.103	222.743
<b>RATIO D'ENDETTEMENT</b>	<b>45,62%</b>	<b>43,60%</b>

Le ratio d'endettement visé à l'article 13 de la AR-SIR est de 103,6 MEUR au 30 juin 2025. Le ratio d'endettement est de 45,62% au 30 juin 2025 (contre 43,60% au 31 décembre 2024).

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%.

## NOTE 11. CERCLE DE CONSOLIDATION

Au 30 juin 2025, 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;

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

Le tableau suivant résume le portefeuille de Qrf et de ses entreprises du périmètre sur une base individuelle.

NOMBRE DE SITES IMMOBILIERS	BELGIQUE
Qrf NV	22
RIGS NV	1
RAB Invest NV	1
Arioso Investments Belgium NV	1
Ardeno BV	1
<b>TOTAL</b>	<b>26</b>

## 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.

Lorsque la société a vendu les actions de la coentreprise Pelican BV, elle a fourni une indemnisation spéciale pour sa part (30%) dans un litige juridique avec une partie qui a exprimé un intérêt pour la location d'une partie de l'immeuble. Une lettre d'intention a été conclue avec cette contrepartie concernant la (re)location des étages 6 à 8 de l'immeuble Pelican, ainsi que de 13 places de parking et de 30 emplacements pour vélos. La lettre d'intention n'a pas abouti à un bail dans les délais prévus. Le locataire potentiel estime que l'entreprise commune a rompu les négociations de manière unilatérale et abrupte, ce qui l'obligerait à verser des indemnités pour les dommages résultant de cette prétendue faute précontractuelle. La société et son partenaire de coentreprise contestent cette position et l'autre partie a intenté une action en justice contre Pelican BV.

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

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR

30/06/2025

TRANSACTIONS AVEC PARTIES LIÉES				
	Administrateur Unique	Management Exécutif	Conseil d'Administration et comités	Co-entreprises
<b>ACTIF</b>				
Participation dans des entreprises liées - Ardeno				12.665
Participation dans des entreprises affiliées - Pelican				
Créances à long terme - Ardeno				225
Créances à long terme - Pelican				
Intérêts à recevoir - Ardeno				1
Intérêts à recevoir - Pelican				
<b>PASSIF</b>				
Factures à recevoir	150	139	76	
<b>REVENU</b>				
Intérêts des prêts - Ardeno				
Intérêts des prêts - Pelican				
<b>CHARGES</b>				
Honoraires Gestion exécutive				
- Frais fixes (court terme)		265		
- Rémunération variable (court terme)		97		
- Avantages postérieurs à l'emploi				
- Autres Avantages sociaux à long terme		97		
- Indemnités de départ				
- Paiements en actions				
Rémunération de l'Administrateur Unique	150			
Frais de fonctionnement Administrateur Unique	15			
Rémunération du Conseil d'Administration et des comités			66	

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR

31/12/2024

TRANSACTIONS AVEC PARTIES LIÉES				
	Administrateur Unique	Management Exécutif	Conseil d'Administration et comités	Co-entreprises
<b>ACTIF</b>				
Participation dans des entreprises liées - Ardeno				12.773
Participation dans des entreprises affiliées - Pelican				0
Créances à long terme - Ardeno				0
Créances à long terme - Pelican				0
Intérêts à recevoir - Ardeno				0
Intérêts à recevoir - Pelican				0
<b>PASSIF</b>				
Factures à recevoir	300	162	107	

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR

30/06/2024

TRANSACTIONS AVEC PARTIES LIÉES				
	Administrateur Unique	Management Exécutif	Conseil d'Administration et comités	Co-entreprises
<b>REVENU</b>				
Intérêts des prêts - Ardeno				31
Intérêts des prêts - Pelican				2
<b>CHARGES</b>				
Honoraires Gestion exécutive				
- Frais fixes (court terme)		235		
- Rémunération variable (court terme)		81		
- Avantages postérieurs à l'emploi				
- Autres Avantages sociaux à long terme				
- Indemnités de départ				
- Paiements en actions				
Rémunération de l'Administrateur Unique	160			
Frais de fonctionnement Administrateur Unique	7			
Rémunération du Conseil d'Administration et des comités			45	

Au cours du premier semestre 2025, des transactions avec des parties liées ont été comptabilisées dans le compte de résultat pour un montant de KEUR 690. Ce montant se compose principalement des éléments suivants :

### N 13.1 RÉMUNÉRATION DES CADRES DIRIGEANTS

La rémunération du Management Exécutif comptabilisée en résultat pour la première partie de l'année 2025 s'élève à KEUR 459. Cette rémunération est comptabilisée sous la rubrique «XIV. Frais généraux de la Société». La rémunération du Management Exécutif comprend 362 KEUR d'avantages sociaux à court terme. En plus de la rémunération à court terme, des provisions d'un montant de 97 KEUR ont également été constituées pour la rémunération à long terme dans le cadre du plan d'incitation à long terme. Après l'Assemblée Générale de l'exercice 2024, des incitants à long terme ont été versés à la Direction Exécutive au cours de la première partie de 2025 sur le plan 2022-2024 de 122 KEUR.

### N 13.2 RÉMUNÉRATION DIRECTEUR SEUL

La rémunération de l'administrateur unique s'élève à 150 KEUR. Cette rémunération est comptabilisée sous la rubrique «XIV. Frais généraux de la société». En outre, la contribution aux frais de fonctionnement de l'administrateur unique s'élève à 15 KEUR.

### **N 13.3 RÉMUNÉRATION CONSEIL D'ADMINISTRATION ET COMITÉS**

La rémunération du conseil d'administration et des comités s'élève à 66 KEUR. Cette rémunération est comptabilisée sous «XIV. Frais généraux de la société». Le détail des honoraires se trouve au chapitre 7 du rapport annuel.

### **N 13.4 PROVISION AUTRES RÉMUNÉRATIONS DU PERSONNEL A LONG TERME**

Une provision pour rémunérations du personnel à long terme a été constituée à concurrence de 97 KEUR pour le Management Exécutif. Cette rémunération est comptabilisée sous la rubrique « XIV. Frais généraux de l'entreprise ». Le détail des rémunérations se trouve au chapitre 7 du rapport annuel.

### **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 à l'organe 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 2025**

#### **TRADUCTION LIBRE D'UN RAPPORT DON'T L'ORIGINE A ÉTÉ PRÉPARÉ EN NÉERLANDAIS**

##### **Introduction**

Nous avons effectué l'examen limité de l'état consolidé résumé de la situation financière de Qrf SA arrêté au 30 juin 2025 ainsi que du compte de résultats consolidés résumé, de l'état consolidé résumé du résultat global, de l'état consolidé résumé des variations des fonds 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 »). L'organe 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.



*Rapport du commissaire à l'organe 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 2025*

## **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 2025 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 août 2025

KPMG Réviseurs d'Entreprises  
Commissaire  
représentée par

Filip De Bock  
Réviseur d'Entreprises

## 5.9 DÉCLARATION DU DIRECTEUR UNIQUE

L'administrateur unique de Qrf, Qrf Management NV, après avoir pris toutes les mesures nécessaires pour s'assurer que tel est le cas et au meilleur de sa connaissance, déclare que:

- les états financiers résumés, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la Société et des entreprises comprises dans la consolidation, et que;
- le rapport intermédiaire donne une image fidèle des événements importants survenus au cours des six premiers mois de l'exercice en cours, ainsi que de leur incidence sur les états financiers condensés, des principaux facteurs de risque et incertitudes pour les mois restants de l'exercice, ainsi que des principales transactions entre parties liées et de leur incidence éventuelle sur les états financiers condensés si ces transactions devaient avoir un impact significatif sur la Société.

## 6 EPRA & 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		30/06/2025	31/12/2024
1	Résultat EPRA	Résultat des activités d'exploitation.	(EUR/action)	0,41	0,46 <sup>1</sup>
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)	15,46	15,84
	EPRA NTA	La valeur nette d'inventaire dans un modèle économique avec des immeubles de placement à long terme.	(EUR/action)	15,47	15,84
	EPRA NDV	La valeur nette d'inventaire dans le scénario d'une vente des actifs de la société.	(EUR/action)	15,46	15,85
	EPRA NRV	La valeur nette d'inventaire qui serait nécessaire pour reconstituer l'entreprise.	(EUR/action)	14,75	15,14
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)	15,46	15,84
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.		6,1%	6,2%
	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).		6,1%	6,2%
5	Taux d'inoccupation EPRA	La valeur locative estimée des locaux vacants, divisée par la valeur locative estimée de l'ensemble du portefeuille.		2,2%	0,2%
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.		23,8%	20,6%
	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.		23,0%	20,5%
7	EPRA LTV	La dette divisée par la valeur marchande du bien.		49,2%	47,2%

<sup>1</sup> EPRA Resultaat per 30 juni 2024.

## 6.1.1 Résultat EPRA

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	30/06/2025	30/06/2024
<b>Résultat IFRS (actionnaires du groupe réel)</b>	<b>3.531</b>	<b>11.202</b>
(i) Variations de la valeur des immeubles de placement	-929	-2.470
(ii) Résultat de la part des entreprises associées et des coentreprises	437	-4.823
(iii) Profit ou perte sur la vente d'immeubles de placement	0	723
(iv) Variations de la Juste Valeur des instruments financiers	144	-1.083
<b>Résultat EPRA</b>	<b>3.183</b>	<b>3.550</b>
Nombre moyen pondéré d'actions	7.798.886	7.798.886
<b>Résultat EPRA par action (en EUR)</b>	<b>0,41</b>	<b>0,46</b>

## 6.1.2 EPRA NAV

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	30/06/2025		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>IFRS NAV</b>	<b>120.567</b>	<b>120.567</b>	<b>120.567</b>
IFRS NAV/action (en EUR)	15,46	15,46	15,46
Valeur nette d'inventaire diluée à la Juste Valeur	120.567	120.567	120.567
Exclure :			
(v) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement			
(vi) Juste Valeur des instruments financiers	87	87	
(vii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		11	
Sous-total	120.654	120.643	120.567
Comprend :			
(xi) Droits de mutation immobilière	-5.597		
<b>NAV</b>	<b>115.057</b>	<b>120.643</b>	<b>120.567</b>
Nombre d'actions	7.798.886	7.798.886	7.798.886
<b>NAV/action (en EUR)</b>	<b>14,75</b>	<b>15,47</b>	<b>15,46</b>

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	31/12/2024		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>IFRS NAV</b>	<b>123.587</b>	<b>123.587</b>	<b>123.587</b>
IFRS NAV/action (en EUR)	15,85	15,85	15,85
Valeur nette d'inventaire diluée à la Juste Valeur	123.587	123.587	123.587
Exclure :			
(v) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement			
(vi) Juste Valeur des instruments financiers	-79	-79	
(vii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-13	
Sous-total	123.509	123.496	123.587
Comprend :			
(xi) Droits de mutation immobilière	-5.451		
<b>NAV</b>	<b>118.058</b>	<b>123.496</b>	<b>123.587</b>
Nombre d'actions	7.798.886	7.798.886	7.798.886
<b>NAV/action (en EUR)</b>	<b>15,14</b>	<b>15,84</b>	<b>15,85</b>

### 6.1.3 EPRA NNAV

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	30/06/2025	31/12/2024
<b>EPRA NAV</b>	<b>120.654</b>	<b>123.509</b>
(i) Juste Valeur des instruments financiers	-87	79
(iii) Impôts différés	0	0
<b>EPRA NNAV</b>	<b>120.567</b>	<b>123.587</b>
Nombre d'actions	7.798.886	7.798.886
<b>EPRA NNAV par action (en EUR)</b>	<b>15,46</b>	<b>15,85</b>

### 6.1.4 EPRA NIY et EPRA topped-up NIY

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	30/06/2025	31/12/2024
Immeubles de placement	210.361	206.985
Développement de projets	-3.100	-10.580
Droit d'utilisation selon IFRS16	-5.822	-5.466
Estimation des droits et frais de mutation lors de l'aliénation hypothétique d'immeubles de placement	5.597	5.451
<b>Valeur d'investissement du portefeuille immobilier disponible à la location</b>	<b>207.036</b>	<b>196.390</b>
Revenu locatif brut annualisé	13.019	12.736
Frais de propriété	-352	-544
<b>Revenu locatif net annualisé</b>	<b>12.667</b>	<b>12.192</b>
Montant notionnel à l'expiration de la période de franchise de loyer		
<b>Revenu locatif net annualisé ajusté</b>	<b>12.667</b>	<b>12.192</b>
<b>EPRA NIY</b>	<b>6,1%</b>	<b>6,2%</b>
<b>EPRA topped-up NIY</b>	<b>6,1%</b>	<b>6,2%</b>

### 6.1.5 Taux d'inoccupation EPRA

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	30/06/2025	31/12/2024
Valeur locative estimée des locaux vacants	266	0
Valeur locative estimée de l'ensemble du portefeuille <sup>2</sup>	11.812	11.152
<b>Taux d'inoccupation EPRA</b>	<b>2,2%</b>	<b>0,0%</b>

<sup>2</sup> Exclusive réaménagement.

## 6.1.6 Ratio de coût EPRA

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	30/06/2025	30/06/2024
<b>Y compris</b>		
(i) Charges d'exploitation (charges immobilières et frais généraux) comme dans le compte de résultat IFRS	1.528	1.349
<b>Exclusif (si inclus dans ce qui précède)</b>	<b>1.528</b>	<b>1.349</b>
(vi) Amortissement	-24	-12
<b>Coûts de l'EPRA (y compris les coûts directs de la vacance)</b>	<b>1.504</b>	<b>1.337</b>
(ix) Coûts directs de l'inoccupation	-54	-4
<b>Coûts EPRA (hors coûts directs de vacance)</b>	<b>1.451</b>	<b>1.333</b>
(x) Revenu locatif brut moins le loyer à payer sur les terrains loués	6.317	6.037
<b>Revenu locatif brut</b>	<b>6.317</b>	<b>6.037</b>
<b>Ratio des coûts EPRA (y compris les coûts directs de vacance)</b>	<b>23,81%</b>	<b>22,15%</b>
<b>Ratio de coût EPRA (hors coûts directs de vacance)</b>	<b>22,96%</b>	<b>22,08%</b>

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

## 6.1.7 EPRA LTV

	30/06/2025				Total € M
	Consolidation proportionnelle				
	Groupe €M	Part des coentreprises € M	Part des participations € M	Intérêts minoritaires € M	
<b>Inclus :</b>					
Dettes envers les établissements de crédit	85,3	8,6			93,8
Papier commercial	10,0				10,0
Dettes nettes	8,9	0,3			9,2
<b>Sans trésorerie:</b>					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	0,6	0,3			0,8
<b>Dettes nettes (a)</b>	<b>104</b>	<b>8,5</b>			<b>112,1</b>
<b>Inclus :</b>					
Immeubles de placement	213,5				213,5
Développement de projets	-3,1	16,4			13,3
Immobilisations financières	1,1				1,1
<b>Total des actifs liés à la propriété</b>	<b>211</b>	<b>16,4</b>			<b>227,9</b>
<b>LTV (a/b)</b>	<b>49,0%</b>	<b>51,91%</b>			<b>49,2%</b>

31/12/2024					
Proportionele Consolidatie					
	Groupe €M	Part des coentreprises € M	Part des participations € M	Intérêts minoritaires € M	Total € M
<b>Inclus :</b>					
Dettes envers les établissements de crédit	82,3	8,8	-	-	91,0
Papier commercial	6,0	-	-	-	6,0
Dettes nettes	9,7	0,2	-	-	9,8
<b>Sans trésorerie:</b>					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	0,4	0,6	-	-	1,0
<b>Dettes nettes (a)</b>	<b>97,5</b>	<b>8,3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>105,8</b>
<b>Inclus :</b>					
Immubles de placement	196,4	-	-	-	196,4
Développement de projets	10,6	16,2	-	-	26,7
Immobilisations financières	1,3	-	-	-	1,3
<b>Total des actifs liés à la propriété</b>	<b>208</b>	<b>16,2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>224,4</b>
			0	0	
<b>LTV (a/b)</b>	<b>46,8%</b>	<b>51,6%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>47,2%</b>

### 6.1.8 Revenu locatif EPRA like-for-like<sup>3</sup>

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

	30/06/2025				30/06/2024			Évolution	
	Fair value	Belgique	Pays-Bas	Total	Belgique	Pays-Bas	Total	KEUR	%
Revenus locatifs	210.361	5.976	-	5.976	6.086	254	6.341	-365	-5,8%
Désinvestissements		440	674	1.114	279	420	699	415	59,4%
<b>Recettes brutes à périmètre constant</b>		6.416	674	7.090	6.365	674	7.040	51	0,7%
<b>Expliqué par :</b>									
Indexation		160		160	162		162	-2	-1,1%
Contrats renégociés		115		115	-268		-268	383	-142,8%
Remplir les logements vacants		95		95	-11		-11	106	-951,5%
Poste vacant		-344		-344	175		175	-519	-296,3%
Autres		25		25	-25		-25	50	-201,0%

<sup>3</sup> Toutes les ventes sont générées dans le segment du commerce de détail, il n'y a donc pas d'autre ventilation par segment.

## 6.1.9 EPRA CAPEX

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	30/06/2025		
	Group (exc. JV's)	JV's (proportionate share)	Total group
Développement - surface locative supplémentaire	51	362	413
Capex - pas de surface locative supplémentaire	1.512		1.512
Incitations pour les locataires	126		126
Intérêts capitalisés	137		137
<b>TOTAL CAPEX</b>	<b>1.825</b>	<b>362</b>	<b>2.187</b>

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	31/12/2024		
	Group (exc. JV's)	JV's (proportionate share)	Total Group
Développement - surface locative supplémentaire	6.761	844	7.606
Capex - pas de surface locative supplémentaire	1.011		1.011
Intérêts capitalisés	281		281
<b>TOTAL CAPEX</b>	<b>8.054</b>	<b>844</b>	<b>8.898</b>

## 6.2 APM - MESURES ALTERNATIVES DE PERFORMANCE

L'European Securities and Markets Authority (ESMA) (Autorité Européenne des marchés financiers) a publié des lignes directrices applicables à partir du 3 juillet 2016 pour l'utilisation et 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 réconciliant.

### 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	30/06/2025	30/06/2024
<b>XXI. Coût financier net<sup>4</sup></b>	<b>1.348</b>	<b>1.533</b>
Montant moyen pondéré des dettes financières en cours au cours de la période	44.515	53.156
<b>Coût moyen du financement</b>	<b>3,03%</b>	<b>2,89%</b>

### 6.2.2 Marge opérationnelle

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

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

#### Réconciliation :

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	30/06/2025	30/06/2024
Résultat d'exploitation avant résultat du portefeuille	4.432	4.998
Résultat locatif net	5.995	6.373
<b>Marge opérationnelle</b>	<b>73,93%</b>	<b>78,43%</b>

<sup>4</sup> Charges d'intérêt nettes, y compris les charges d'intérêt capitalisées (6 KEUR au 30 juin 2025).

# 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 9000 Gand, Veldstraat 88A, b401, 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. Reflète 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. Reflète 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 Vliegenveld 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 Veldstraat 88A, b401, 9000 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 9000 Gand, Veldstraat 88A, b401, 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**

Veldstraat 88A, b401

B 9000 Gand

Tél. +32 (0) 9 296 21 63

[info@qrf.be](mailto:info@qrf.be)

[www.qrf.be](http://www.qrf.be)