



## BUSINESS UPDATE - TROISIÈME TRIMESTRE 2017

- La Juste Valeur du portefeuille immobilier augmente de 11,9% et passe de 250,72 MEUR au 30 décembre 2016 à 280,58 MEUR au 30 septembre 2017.
- Taux d'occupation stable de 96,37% au 30 septembre 2017.
- Taux d'endettement de 56,38% au 30 septembre 2017.
- Après la clôture du 3<sup>ème</sup> trimestre 2017 Qrf City Retail a finalisé dans le cadre du capital autorisé l'apport en nature de six immeubles commerciaux situés dans le quartier « de Wilde Zee » au cœur d'Anvers et dans le centre-ville d'Ostende. A la suite de cette transaction, les fonds propres de Qrf City Retail augmentent de 12,50 MEUR et le Taux d'endettement passe à environ 54,00%.
- Reconfirmation du dividende brut attendu pour 2017 de 1,35 EUR par action (contre 1,34 EUR en 2016).

Taux d'occupation	Loyers annuels contractuels	Répartition du portefeuille
96,37%	15,41 MEUR	87% (centre-ville) 13% (périphérie)
Juste Valeur du portefeuille immobilier	Valeur de l'actif net par action	Taux d'endettement
280,58 MEUR	23,58 EUR (IFRS) 24,00 EUR (EPRA)	56,38%

## 1. Chiffres clés

Chiffres clés consolidés		30/09/2017	30/12/2016
<b>Portefeuille immobilier</b>			
Juste Valeur des immeubles de placement <sup>1</sup>	(KEUR)	280 584	250 724
Superficie brute totale	(m <sup>2</sup> )	92 563	89 185
Loyers annuels contractuels <sup>2</sup>	(KEUR)	15 413	14 220
Valeur locative estimée des biens vacants	(KEUR)	580	462
Rendement locatif brut <sup>3</sup>		5,49%	5,67%
Taux d'occupation <sup>4</sup>		96,37%	96,85%
<b>Bilan</b>			
Fonds propres (hors participations minoritaires)	(KEUR)	120 944	122 776
Taux d'endettement (Loi SIR) <sup>5</sup>		56,38%	49,76%
<b>Chiffes clés par action</b>			
Nombre d'actions en circulation en fin d'exercice		5 129 802	5 129 802
Cours de clôture de l'action en fin d'exercice	(EUR)	24,26	26,90
Capitalisation boursière	(KEUR)	124 449	137 966
Valeur de l'actif net par action (IFRS) <sup>6</sup>	(EUR)	23,58	23,93
Prime/décote par rapport à la valeur de l'actif net IFRS (fin d'exercice)		2,9%	12,4%
Valeur de l'actif net par action (EPRA) <sup>7</sup>	(EUR)	24,00	24,46
Prime/décote par rapport à la valeur de l'actif net EPRA (fin d'exercice)		1,1%	9,9%

## 2. Activités immobilières

### 2.1. Evolution du portefeuille immobilier dans les 9 premiers mois de 2017

La **Juste Valeur du portefeuille immobilier** s'élève à 280,58 MEUR au 30 septembre 2017 (contre 250,72 MEUR au 30 décembre 2016). Cette augmentation est principalement due à l'achat des immeubles aux Pays-Bas (Den Bosch, Enschede, Maastricht, Nijmegen, Zwolle) et en Belgique (Leuven), et à la vente d'un immeuble non-stratégique en Belgique (Merksem). Globalement, le portefeuille est valorisé par l'expert immobilier à un Rendement locatif brut de 5,49% (contre 5,67% au 30 décembre 2016).

Les **Loyers annuels contractuels** s'élèvent à 15,41 MEUR au 30 septembre 2017 (contre 14,22 MEUR au 30 décembre 2016).

Le **Taux d'occupation** du portefeuille a légèrement baissé à 96,37% au 30 septembre 2017 (venant de 96,85% au 30 décembre 2016).

<sup>1</sup> La Juste Valeur (Fair Value) des immeubles de placement est la valeur d'investissement déterminée par un expert immobilier indépendant, déduction faite des frais de mutation. La Juste Valeur correspond à la valeur comptable selon les IFRS.

<sup>2</sup> Loyers annuels contractuels = les loyers de base indexés tels que déterminés par convention dans les contrats de location avant déduction des gratuités ou autres avantages qui sont octroyés aux locataires.

<sup>3</sup> Rendement locatif brut = (Loyers annuels contractuels) / (Juste Valeur des immeubles de placement).

<sup>4</sup> Taux d'occupation = (Loyers annuels contractuels) / (Loyers annuels contractuels majorés de la valeur locative estimée des biens vacants).

<sup>5</sup> Calculé conformément à l'A.R. du 13 juillet 2014 portant exécution de la Loi du 12 mai 2014 relative aux Sociétés Immobilières Réglementées.

<sup>6</sup> Valeur de l'actif net par action (IFRS) = *Net Asset Value* ou Valeur de l'actif net par action selon IFRS.

<sup>7</sup> Valeur de l'actif net par action (EPRA) = *Net Asset Value* ou Valeur de l'actif net par action selon EPRA Best Practises Recommendations.

## 2.2. Transformations à Alost (Nieuwstraat 29-33) et location d'une unité vacante à A.S.Adventure

En septembre 2015, Qrf City Retail est devenu propriétaire d'un immeuble commercial situé à Alost (Nieuwstraat 29-33), loué à H&M, Kruidvat et MS Mode. Sur le toit se trouvent 77 places de stationnement, exploitées par Vinci, spécialiste des parkings.

Au quatrième trimestre 2016, un des locaux commerciaux est redevenu disponible en raison de la faillite de MS Mode. Qrf City Retail a pu récupérer l'intégralité de ses créances sur MS Mode, y compris une garantie bancaire de 6 mois.

Au deuxième et au troisième trimestres 2017, Qrf City Retail a réalisé des transformations dans le bâtiment. Précédemment indisponible, le sous-sol a été intégré aux espaces commerciaux. Toute la façade de l'immeuble a également été nettoyée. Ces opérations ont eu pour effet d'agrandir la superficie commerciale disponible, maximisant la valeur commerciale du bâtiment.

Qrf City Retail a signé un contrat de bail avec A.S.Adventure pour la surface anciennement occupée par MS Mode et le niveau supplémentaire du sous-sol. A.S.Adventure est un nouveau détaillant dans la base des locataires de Qrf City Retail. Le niveau locatif du nouveau contrat est près de 60% supérieur à celui de MS Mode. A.S.Adventure prévoit l'ouverture du nouveau magasin pour janvier 2018.

La réalisation des travaux de transformation et l'arrivée de A.S.Adventure en tant que nouveau locataire s'inscrivent dans la gestion dynamique du portefeuille et dans la recherche permanente de Qrf City Retail de créer de la valeur.

## 3. Bilan au 30 septembre 2017

Les **fonds propres (hors participations minoritaires)** s'élève à 120,94 MEUR au 30 septembre 2017 (contre 122,78 MEUR au 30 décembre 2016).

Le **Taux d'endettement** augmente de 49,76% au 30 décembre 2016 à 56,38% au 30 septembre 2017.

La **Valeur de l'actif net par action (IFRS)** baisse de 1,5% et passe de 23,93 EUR au 30 décembre 2016 à 23,586 EUR au 30 septembre 2017. La **Valeur de l'actif net par action (EPRA)** baisse de 1,9% sur la même période et passe de 24,46 EUR à 24,00 EUR.

## 4. Transactions après la date de clôture

### 4.1. L'apport en nature de six immeubles commerciaux à Anvers et à Ostende au 27 octobre 2017

Après la clôture du 3<sup>ème</sup> trimestre, au 27 octobre 2017, Qrf City Retail a finalisé dans le cadre du capital autorisé l'apport en nature de six immeubles commerciaux situés dans le quartier « de Wilde Zee » au cœur d'Anvers (Wiegstraat 4, Wiegstraat 6 et Schrijnwerkersstraat 15) et dans le centre-ville d'Ostende (Kappellestraat 105, Adolf Buylstraat 1A et Adolf Buylstraat 36).

La transaction a eu pour effet le renforcement des fonds propres de 12,50 MEUR, ce qui fera baisser son Taux d'endettement (selon les estimations) de 56,38% (au 30 septembre 2017) à environ 54,00%.

## 5. Reporting financier - EPRA Gold Award

Pour son rapport annuel 2016, Qrf City Retail a remporté pour la première fois l'EPRA Gold Award pour le reporting financier. L'EPRA, European Public Real Estate Association, défend les intérêts du secteur européen de l'immobilier coté en bourse et représente 430 milliards d'euros d'actifs immobilier ([www.epra.com](http://www.epra.com)).

## 6. Perspectives 2017

Le marché du retail est en pleine mutation. L'expérience d'achat a radicalement changé. L'offre est plus vaste et plus diversifiée que jamais, la mondialisation est une réalité et le développement du commerce électronique s'accélère. Les détaillants doivent s'adapter à la numérisation et à la nouvelle concurrence.

Temps libre et loisirs d'une part (gastronomie, voyages, expérience, ...) et frais fixes d'autre part (téléphonie mobile, internet, contenu en ligne, ...) représentent une part de plus en plus importante du budget des ménages. Ce contexte de transition signifie un défi pour le marché du retail.

Malgré cette nouvelle réalité, Qrf City Retail reconfirme que, selon ses prévisions, elle distribuera pour 2017 un dividende brut de 1,35 EUR par action (contre 1,34 EUR en 2016).

## Réserve à l'égard des énoncés prospectifs

Le présent communiqué de presse contient des énoncés prospectifs basés sur des postulats auxquels sont liés des risques et incertitudes, parmi lesquels des déclarations au sujet des projets, objectifs, attentes et intentions de Qrf City Retail. La société attire l'attention du lecteur sur le fait que ces énoncés prospectifs impliquent des risques connus et inconnus, et sont subordonnés à d'importantes incertitudes de nature opérationnelle, économique et concurrentielle, sur lesquelles Qrf City Retail a peu de prise. Dans l'éventualité où un ou plusieurs de ces risques ou incertitudes se concrétiseraient, ou encore si les postulats utilisés devaient s'avérer inexacts, les résultats ultimes pourraient s'écarter considérablement des résultats supposés, attendus, estimés ou extrapolés. Qrf City Retail décline par conséquent toute responsabilité en cas d'erreur dans les énoncés prospectifs.

## Pour tout complément d'information

### Anneleen Desmyter

CEO

Tél: +32 3 233 52 46

GSM: +32 476 98 21 94

[Anneleen.desmyter@qrf.be](mailto:Anneleen.desmyter@qrf.be)

### Preben Bruggeman

CFO

Tél: +32 3 233 52 46

GSM: +32 496 15 80 44

[Preben.bruggeman@qrf.be](mailto:Preben.bruggeman@qrf.be)

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

Suivez-nous sur



## A propos de Qrf City Retail:

Qrf City Retail est une société immobilière réglementée (SIR ou BE-REIT) publique de droit belge, spécialisée dans le secteur de niche qu'est l'immobilier commercial en Belgique et aux Pays-Bas. Elle est active dans l'acquisition, le réaménagement et la mise en location d'immobilier commercial, tout particulièrement dans le segment du commerce de détail urbain situé dans les « Golden Miles », rues des centres-villes dominantes pour leur zone de chalandise. Au 30 septembre 2017, le portefeuille se composait de 47 sites commerciaux représentant une Juste Valeur totale de 281 MEUR. Au 27 octobre 2017, Qrf City Retail a finalisé l'apport en nature de six immeubles commerciaux situés à Anvers et Ostende. Après cette transaction, la Juste Valeur du portefeuille dépassera les 290 MEUR.

Qrf City Retail est cotée sur Euronext Bruxelles depuis décembre 2013 (QRF:BB). Au 27 octobre 2017 la capitalisation boursière atteignait 135 MEUR.



Pour son rapport annuel 2016, Qrf City Retail a remporté l'EPRA Gold Award pour le reporting financier. L'EPRA, European Public Real Estate Association, défend les intérêts du secteur européen de l'immobilier coté en bourse et représente 430 milliards d'euros d'actifs immobiliers ([www.epra.com](http://www.epra.com)).



Qrf City Retail est le principal sponsor du Retailer of the Year Belgium 2017. Le 21 septembre 2017 les noms des lauréats des différentes catégories ont été dévoilés durant le RetailDetail Day. Le gagnant global sera révélé le 23 novembre 2017. Qrf City Retail croit dans la puissance du magasin physique. Les commerçants font des efforts concrets pour améliorer et renouveler leur offre et leur service. Par cette initiative, Qrf City Retail souhaite les soutenir en donnant à ses clients, les commerçants, une occasion unique d'encore mieux comprendre le consommateur.