



RÉSULTATS 2017 : UNE ANNÉE SOLIDE

« Ces dernières années, Qrf City Retail s'est activement attaché à constituer en Belgique un portefeuille immobilier alliant qualité et équilibre. En 2017, Qrf City Retail a étendu ses activités en direction des Pays-Bas, son deuxième marché domestique, avec une première acquisition de cinq sites commerciaux bien situés. S'appuyant sur l'expansion du portefeuille et sur les solides résultats de 2017, Qrf City Retail propose pour la troisième année consécutive une augmentation du dividende brut, à 1,35 EUR par action. »

– Anneleen Desmyter, CEO Qrf City Retail

Résultats annuels 2017 : chiffres clés¹

- Augmentation de 12,5% du résultat EPRA à 8,33 MEUR en 2017 (à comparer aux 7,41 MEUR de 2016).
- Résultat EPRA par action de 1,59 EUR en 2017 (+0,2% par rapport à 2016).
- Le dividende brut proposé augmente à 1,35 EUR par action (contre 1,34 EUR en 2016).
- Premières acquisitions aux Pays-Bas : 5 sites commerciaux de choix particulièrement bien situés à Den Bosch, Enschede, Maastricht, Nijmegen et Zwolle, un investissement total de 28,8 MEUR.
- Nouvelle extension du portefeuille immobilier belge : 7 biens commerciaux dans le centre d'Anvers, d'Ostende et de Louvain, soit un investissement total de 16,3 MEUR.
- Vente de biens non stratégiques à Merksem et Temse pour un prix de vente net de 5,6 MEUR.
- La Juste Valeur des immeubles de placement progresse de 14,6% à 287,40 MEUR au 31 décembre 2017 (à comparer aux 250,72 MEUR du 30 décembre 2016).
- Taux d'occupation de 97,47% au 31 décembre 2017.
- Taux d'endettement de 52,69% au 31 décembre 2017.
- La part de l'immobilier de centre-ville dans le portefeuille atteint 89% au 31 décembre 2017. Plus de 75% du portefeuille immobilier total se situe dans 10 villes belges importantes et 5 villes des Pays-Bas.

¹ L'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 6 juin 2017 a décidé de déplacer la date de clôture de l'exercice du 30 décembre au 31 décembre de chaque année.

1. Chiffres clés

Résultat EPRA 8,33 MEUR 1,59 EUR par action	Taux d'occupation 97,47%	Loyers annuels contractuels 16,02 MEUR	Répartition du portefeuille 89% (centre-ville) 11% (périphérie)
Dividende brut 1,35 EUR par action	Juste Valeur du portefeuille immobilier 287,40 MEUR	Taux d'endettement 52,69%	Valeur de l'actif net par action 23,78 EUR (IFRS) 24,12 EUR (EPRA)

2. Transactions et réalisations en 2017

2.1. Acquisitions

Au cours de l'exercice 2017, Qrf City Retail a poursuivi sa politique d'acquisitions, en procédant à plusieurs achats dans le centre-ville d'Anvers, Louvain et Ostende, des villes belges qui attirent de nombreux consommateurs. Parallèlement, Qrf City Retail a étendu ses activités aux Pays-Bas, son deuxième marché domestique, par l'acquisition de biens commerciaux de choix à Maastricht, Enschede, Den Bosch, Zwolle et Nijmegen.

Au total, Qrf City Retail a investi 45,1 MEUR dans ces nouveaux complexes qui vont générer ensemble 2.120 KEUR de revenus locatifs supplémentaires. Ces sites relèvent la qualité générale du portefeuille et renforcent la position stratégique de Qrf City Retail dans les principaux centres urbains commerciaux de Belgique et des Pays-Bas.

Acquisitions de Qrf City Retail 2017

Date de la transaction	Pays	Ville	Rue	Locataire(s)	Surface locative brute totale	Loyers annuels contractuels à la date de l'acquisition
19-01-2017	BE	Louvain	Jan Stasstraat 12	Bpost	1.673 m ²	75 KEUR
25-04-2017	NL	Den Bosch	Hinthamerstraat 41-45	America Today	1.042 m ²	1.380 KEUR
	NL	Maastricht	Grote Staat 58/ Helmstraat 9-11	America Today/ Gebrs. Coster	629 m ²	
	NL	Nijmegen	Broerstraat 49 / Gruitberg 33-35	Mango	891 m ²	
	NL	Zwolle	Diezerstraat 60 / Brouwerstraat 1-3	Only Store	836 m ²	
	NL	Enschede	Kalanderstraat 2-4	Kentucky Fried Chicken	972 m ²	
27-10-2017	BE	Ostende	Adolf Buylstraat 1A	Planet Parfum	534 m ²	665 KEUR
	BE	Ostende	Adolf Buylstraat 36	Edisac	910 m ²	
	BE	Ostende	Kappellestraat 105	Jack Wolskin	552 m ²	
	BE	Anvers	Wiegstraat 4	New Zealand Auckland	184 m ²	
	BE	Anvers	Wiegstraat 6	Who's That Girl	114 m ²	
	BE	Anvers	Schrijnwerkersstraat 15	Chez Claire	264 m ²	
TOTAL					8.601 m²	2.120 KEUR

L'acquisition de ces immeubles, idéalement situés dans le *Golden Mile* des villes concernées, s'inscrit dans une mise en œuvre logique de la stratégie de Qrf. Les unités sont louées à des chaînes nationales et internationales, notamment America Today, Kentucky Fried Chicken, Planet Parfum, Mango, Edisac, Chez Claire et Jack Wolfskin.

2.1.1. Premiers pas aux Pays-Bas

En guise de premiers pas sur le marché néerlandais, Qrf City Retail a fait l'acquisition de cinq sites commerciaux de choix (dont certains avec logements aux étages), dans des endroits soigneusement sélectionnés, soit un investissement total d'environ 28,8 MEUR. Ensemble, ces cinq biens génèrent un revenu locatif de 1.380 MEUR par an, sur une superficie totale de 4.370 m². Les unités sont entièrement louées à des marques réputées comme America Today, Kentucky Fried Chicken, Mango et Only Store. Les baux commerciaux ont une durée résiduelle moyenne pondérée (jusqu'à la première possibilité de résiliation) de 5,0 ans.

L'arrivée de Qrf City Retail sur le marché néerlandais est de nature à renforcer le développement de l'entreprise. Simultanément, Qrf City Retail aborde un marché sur lequel le secteur du retail a connu des changements considérables ces dernières années. La grave crise économique des Pays-Bas n'a pas seulement provoqué des faillites. Elle a aussi encouragé les changements indispensables et la volonté de mieux servir le « consommateur de demain ». Maintenant que l'économie néerlandaise est repartie et la confiance des consommateurs rétablie, Qrf City Retail considère le moment comme bien choisi pour se lancer dans l'immobilier commercial aux Pays-Bas.

(1) Den Bosch – Hinthamerstraat 41-45

Le complexe de Den Bosch – Hinthamerstraat 41-45 présente une superficie d'environ 791 m² de magasin. Les étages, soit quelque 250 m², sont loués sous la forme d'unités résidentielles.

Le magasin est entièrement loué à America Today, une marque de vêtements d'étudiants inspirée du look « college ».



's-Hertogenbosch, ou simplement Den Bosch, est considérée comme une des villes (commerçantes) les plus accueillantes des Pays-Bas. Son centre-ville historique n'y est pas étranger. Avec plus de 150.000 habitants, la ville profite d'un vaste hinterland et d'un tourisme actif (musées, cathédrale St Jan, croisières fluviales). La Hinthamerstraat fait partie des 3 rues commerçantes les plus fréquentées de Den Bosch.

(2) Maastricht – Grote Staat 58 / Helmstraat 9-11

Le bien, situé à Maastricht à l'angle de Grote Staat 58 et de la Helmstraat 9-11, est un des complexes en vue du centre-ville avec ses 629 m². Le site est notamment loué à America Today et au groupe Gebrs. Coster.

Avec plus de 122.000 âmes, Maastricht est une des villes (commerçantes) les plus populaires des Pays-Bas. Elle attire aussi un nombreux public de consommateurs allemands et belges. Ce succès s'explique par son caractère historique, mais aussi par la variété des magasins, restaurants et bars. Maastricht est par ailleurs une importante ville étudiante. Plus de 15.000 jeunes fréquentent l'université de Maastricht.

Dans le quartier commerçant de Maastricht, les principales artères ont pour nom Grote Staat, Kleine Staat, Muntstraat et Wolfstraat. On y trouve aussi de grandes marques et chaînes nationales et internationales comme De Bijenkorf, Hema, C&A, Mango, H&M et Hudson's Bay.



(3) Nijmegen – Broerstraat 49 / Gruitberg 33-35



Le bien de Nijmegen – Broerstraat 49 / Gruitberg 33-35 comprend un magasin d'environ 571 m², avec au-dessus une surface de quelque 320 m² divisée en trois unités résidentielles.

Le magasin est loué à Mango.

Nijmegen, 172.000 habitants, est une des plus anciennes villes des Pays-Bas. Les étudiants représentent environ 10% de la population. Cela fait de Nijmegen la quatrième ville universitaire du pays.

Broerstraat, Burchtstraat et Marikenstraat sont les artères les plus actives du centre commerçant de Nijmegen. Des chaînes nationales et internationales aussi renommées que H&M, Zara, The Sting et Hema s'y sont installées.

(4) Zwolle – Diezerstraat 60 / Brouwerstraat 1-3

Le site de Zwolle – Diezerstraat 60 / Brouwerstraat 1-3 se compose d'un magasin d'environ 336 m² au rez-de-chaussée, plus cinq unités résidentielles totalisant 500 m². La surface commerciale est louée à Only Store.

Zwolle, une ville de quelque 124.000 habitants, attire de nombreux consommateurs de la région avec peu de concurrence des villes voisines. La Diezerstraat est la première rue commerçante de Zwolle. Le quartier accueille aussi des chaînes réputées comme Hema, H&M et The Sting.



(5) Enschede – Kalandersstraat 2-4



L'immeuble d'angle d'Enschede – Kalandersstraat 2-4 comporte un magasin d'environ 972 m².

L'immeuble est loué à Kentucky Fried Chicken. L'emplacement domine le voisinage par le volume du bâtiment et sa bonne visibilité sous tous les angles. Le bien est situé juste en face du flagship store Zara.

Enschede, qui compte environ 159.000 habitants, est la plus grande ville de l'est du pays, et profite d'une situation stratégique à proximité de la frontière allemande. Enschede attire d'ailleurs de nombreux clients allemands. Sa zone de chalandise s'étend largement au-delà de la région. La ville d'Enschede est la meilleure représentante du « fun shopping » dans l'est des Pays-Bas.

2.1.2. Poursuite de l'expansion belge

En 2017, Qrf City Retail a agrandi son portefeuille immobilier belge à Anvers, Louvain et Ostende, soit un investissement total de 16,3 MEUR. Ces sept ensembles commerciaux génèrent ensemble environ 740 KEUR de revenus locatifs annualisés. Au 31 décembre 2017, le centre-ville d'Anvers représente 19% du portefeuille total.

(1) Louvain - Jan Stasstraat 12 – Bogaardenstraat 1-3

En janvier 2017, Qrf City Retail a fait l'acquisition d'un bâtiment situé Jan Stasstraat 12 – Bogaardenstraat 1-3. Le site est directement adjacent au bien de la Bondgenotenlaan 58, entré dans le portefeuille de Qrf City Retail en décembre 2015.

L'achat représente un investissement de 3,8 MEUR. L'immeuble est loué à Bpost. Cette acquisition stratégique conforte la position de Qrf City Retail sur la Bondgenotenlaan et dans les environs. Elle contribuera à maximiser le potentiel commercial dans cet endroit de choix au cœur de Louvain.



(2) Anvers - Wiegstraat 4

Le bien anversoïsis situé Wiegstraat 4 présente une largeur de façade d'environ 11 mètres et une superficie brute voisine de 184 m², dont quelque 135 m² au rez-de-chaussée. L'immeuble est loué à la chaîne vestimentaire NZA (New Zealand Auckland).



(3) Anvers - Wiegstraat 6

Le bien anversoïsis situé Wiegstraat 6 présente une largeur de façade d'environ 5 mètres et une superficie brute voisine de 114 m², dont quelque 75 m² au rez-de-chaussée. L'immeuble est loué à Who's That Girl, un concept de mode avec 7 magasins et plus de 300 points de vente en Europe.



(4) Anvers - Schrijnwerkersstraat 15



Le bien anversois situé Schrijnwerkersstraat 15 présente une largeur de façade d'environ 5 mètres et une superficie brute voisine de 264 m², dont quelque 71 m² au rez-de-chaussée. L'immeuble est loué à Chez Claire, un pâtissier qui commercialise des éclairs de luxe. Les éclairs sont proposés en plusieurs goûts, avec possibilité de dégustation sur place et un verre de champagne de la marque maison « Cuvée Claire ».

(5) Ostende - Adolf Buylstraat 1A



Le bien ostendais situé Adolf Buylstraat 1A présente une largeur de façade d'environ 8 mètres et une superficie brute voisine de 534 m², dont quelque 264 m² au rez-de-chaussée. L'immeuble se trouve à l'angle de la Kapellestraat. Il est loué à Planet Parfum, une chaîne belge de parfumerie comptant 80 points de vente en Belgique et au Luxembourg. Planet Parfum est un acteur de référence dans le domaine des parfums, du maquillage et des produits de soins.

(6) Ostende - Adolf Buylstraat 36

Le bien ostendais situé Adolf Buylstraat 36 présente une largeur de façade d'environ 8 mètres et une superficie brute voisine de 910 m², dont quelque 253 m² au rez-de-chaussée. Rafraîchie en 2013, la façade donne belle allure au bâtiment. L'immeuble est entièrement loué à Edisac, une entreprise familiale française spécialisée dans la vente de sacs et chaussures de qualité pour jeunes et moins jeunes. Edisac compte trois implantations en Belgique (Bruges, Ostende et Nieuport) et 11 en France (notamment Lille, Roubaix, Dunkerque et Arras).



(7) Ostende - Kapellestraat 105



Le bien ostendais situé Kapellestraat 105 présente une largeur de façade d'environ 9 mètres et une superficie brute voisine de 552 m², dont quelque 265 m² au rez-de-chaussée. L'immeuble est entièrement loué à Jack Wolfskin, spécialiste des vêtements et équipements outdoor de qualité.

2.2. Désinvestissements

Tout en déployant sa stratégie de croissance dans l'immobilier commercial de centre-ville, Qrf City Retail s'attache à revendre avec opportunisme les biens non stratégiques dans le but d'augmenter la qualité moyenne du portefeuille.

En 2017, Qrf City Retail a revendu 2 biens non stratégiques situés à Merksem (Bredabaan 448-452) et Temse (Orlaylaan 4-8), pour un prix de vente net total (après déduction des droits d'enregistrement et autres droits de mutation) d'environ 5,6 MEUR. Le prix de vente net des 2 biens était supérieur à la dernière Juste Valeur déterminée par l'expert immobilier indépendant.

Désinvestissements Qrf City Retail 2017

Date	Vente de	Situé à	Loyers annuels contractuels	Prix de vente net
9 janvier 2017	Un magasin	Merksem (Bredabaan 448-452)	70 KEUR	1,13 MEUR
21 décembre 2017	Un site commercial	Temse (Orlaylaan 4-8)	297 KEUR	4,50 MEUR

2.3. Évolution du portefeuille immobilier

À la faveur des acquisitions et désinvestissements ci-dessus, la Juste Valeur des immeubles de placement dépasse 287 MEUR au 31 décembre 2017. Quant à la part de l'immobilier de centre-ville dans le portefeuille, elle a atteint environ 89%. Plus de 75% du portefeuille immobilier total se situe dans 10 villes belges importantes (Anvers, Bruxelles, Gand, Hasselt, Liège, Namur, Louvain, Malines, Alost et Ostende) et 5 grands villes importantes des Pays-Bas (Maastricht, Den Bosch, Nijmegen, Zwolle et Enschede).

Le portefeuille immobilier est bien diversifié, tant du point de vue de sa répartition géographique que du type d'immobilier commercial, des activités commerciales exercées par les locataires et des échéances finales des contrats de bail.

2.4. Augmentation de capital – apport en nature

En 2017, un apport en nature a été réalisé sur décision du Conseil d'Administration du Gérant Statutaire de Qrf City Retail, dans les limites du capital autorisé. Suite à l'opération, Qrf City Retail a renforcé ses fonds propres de 12,50 MEUR. Pour l'occasion, 536.020 nouvelles actions ont été émises et le capital social de Qrf City Retail a augmenté à 131,72 MEUR.

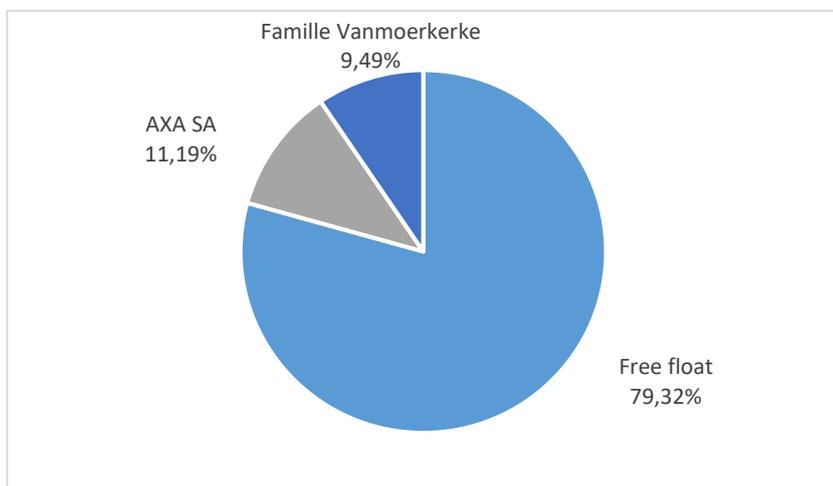
Augmentations de capital Qrf City Retail 2017

Date	Apport en nature de	Situé à	Valeur d'apport	Augmentation « capital »	Augmentation « primes d'émission »
27 octobre 2017	Six biens commerciaux	Anvers (Schrijnwerkersstraat 15, Wiegstraat 4 en 6) Ostende (Kappellestraat 105, Adolf Buylstraat 1A en 36)	12,50 MEUR	12,46 MEUR	0,04 MEUR

Grâce à cette augmentation de capital, Qrf City Retail a pu accueillir la famille Vanmoerkerke en tant que nouvel actionnaire et élargir sa base d'investisseurs.

Voici comment se présente l'actionnariat de Qrf City Retail au 31 décembre 2017 :

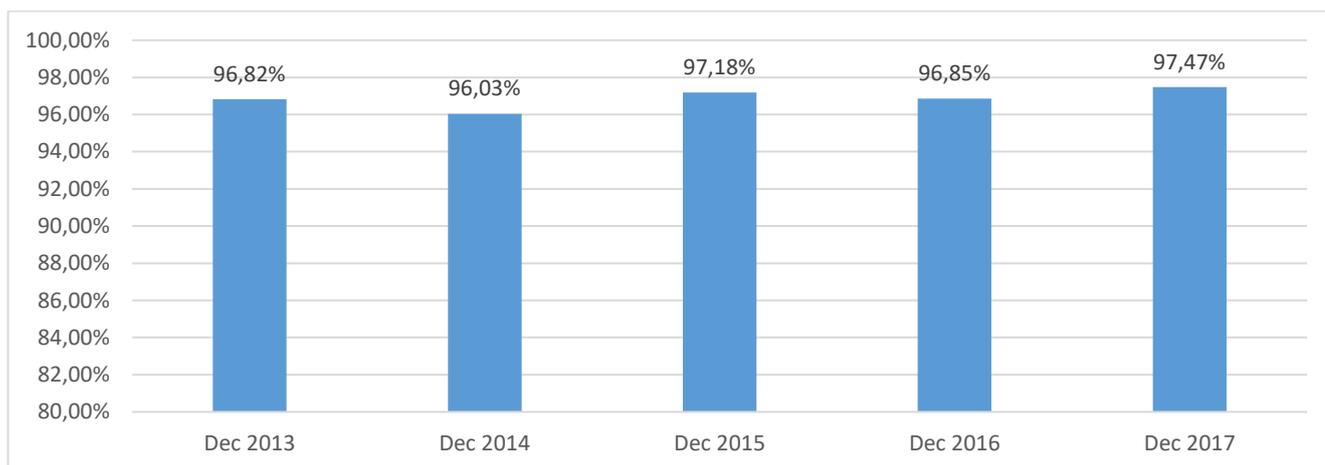
Actionnariat au 31 décembre 2017



2.5. Taux d'occupation et activités locatives

Dans son portefeuille de 52 unités louées à plus de 100 locataires, Qrf City Retail est parvenue en 2017 à maintenir globalement un haut degré d'occupation². Au terme de l'exercice 2017, le Taux d'occupation du portefeuille s'établissait à 97,47 %, contre 96,85 % un an plus tôt.

Évolution du Taux d'occupation jusqu'au 31 décembre 2017



² Taux d'occupation = (loyers annuels contractuels) / (loyers annuels contractuels plus la valeur locative estimée des inoccupations).

2.6. Rénovations

En 2017, Qrf City Retail a rénové son immeuble d'Alost – Nieuwstraat 29-33. Les travaux ont été achevés dans le courant de janvier 2018.

La rénovation a permis d'optimiser l'espace ainsi que l'aménagement de l'unité de gauche au rez-de-chaussée Alost – Nieuwstraat 29-33. Précédemment indisponibles, les caves ont été intégrées aux espaces commerciaux. Toute la façade de l'édifice a également été nettoyée. Ces opérations ont eu pour effet d'agrandir la superficie commerciale disponible, maximisant la valeur commerciale du bâtiment.

Les modifications ont ouvert la voie à la location de l'unité à A.S. Adventure, nouveau locataire (l'ancien locataire était MS Mode). Le niveau locatif du nouveau contrat se situe près de 60% plus haut qu'avec MS Mode.

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 volonté permanente de Qrf City Retail de créer de la valeur.

2.7. Activités marketing de l'année écoulée

2.7.1. *Sponsoring Retailer of the Year*

Le rôle de Qrf City Retail sur le marché immobilier ne se limite pas à acquérir des biens pour les mettre en location, mais se prolonge dans les études et dans l'adaptation aux tendances. De cette manière, Qrf City Retail entend apporter de la plus-value à ses locataires.

En tant que sponsor principal de Qrf Retailer Of The Year, nous avons attiré l'attention sur un retailer qui se soucie de ses clients et n'hésite pas à innover. Sur la base de plus de 400.000 avis de consommateurs, Standaard Boekhandel s'est imposé comme la meilleure chaîne de magasins Qrf de Belgique, Colruyt a été élu Qrf Retailer of the Year, et Bol.com est reparti avec le prix du Qrf Webshop Award. Décerné pour la première fois cette année, le Qrf Retail Sustainability Award est allé à JBC.

Parallèlement, en collaboration avec le cabinet d'enquêtes Q&A, Qrf City Retail a réalisé plusieurs sondages pour mieux connaître les vœux du consommateur. Grâce aux résultats de ces enquêtes, Qrf City Retail aide ses parties prenantes à tirer parti d'un marché retail en évolution constante et à le marquer de leur empreinte. En se tenant informé des tendances actuelles et en les partageant, Qrf City Retail agit à la fois comme un partenaire et un centre de compétences.

2.8. Autres événements importants de l'exercice écoulé

2.8.1. *Nouveaux bureaux Qrf City Retail - Changement de siège*

En juillet 2017, Qrf City Retail s'est installé dans ses nouveaux bureaux anversois, Museumstraat 11/211. Le déménagement s'inscrit dans la croissance que Qrf City Retail a connue depuis son entrée en bourse en 2013.

2.8.2. *Renforcement de l'équipe de management exécutif*

Le 1er octobre 2017, Michiel Gevers a fait ses débuts en tant qu'Investment & Asset Manager auprès de Qrf City Retail. Licencié en droit de la KU Leuven, Michiel Gevers (34 ans) a obtenu un Master in General Management à la Vlerick Business School. Michiel Gevers est également titulaire d'un Master de spécialisation en droit des sociétés ainsi que

d'un post-graduat en Corporate Finance. Michiel Gevers possède 9 ans d'expérience comme avocat spécialisé dans les fusions et acquisitions. Il a principalement accompagné des entreprises immobilières, des fonds d'investissement et des acteurs industriels dans les transactions de M&A et de participations.

2.8.3. Fusion TT Center Plus SA

Le 6 février 2017, le Conseil d'Administration du Gérant Statutaire de Qrf City Retail a approuvé l'opération avec TT Center Plus SA, assimilée à une fusion par reprise, conformément à l'article 676, 1° juncto articles 719 à 727 du Code des sociétés. La société était propriétaire d'un bien commercial situé à Hasselt, Koning Albertstraat 48-50. Pour en savoir plus sur la transaction, rendez-vous sur le site web de Qrf City Retail (investor.qrf.be) à la rubrique Actionnaires – Transactions spécifiques.

2.8.4. Fusion Imrohem SA

Le 6 février 2017, le Conseil d'Administration du Gérant Statutaire de Qrf City Retail a approuvé l'opération avec Imrohem SA, assimilée à une fusion par reprise, conformément à l'article 676, 1° juncto articles 719 à 727 du Code des sociétés. La société était propriétaire d'un bien commercial situé à Alost, Nieuwstraat 29-33. Pour en savoir plus sur la transaction, rendez-vous sur le site web de Qrf City Retail (investor.qrf.be) à la rubrique Actionnaires – Transactions spécifiques.

3. Résultats financiers 2017

L'exercice 2017 prend effet le 31 décembre 2016 pour se terminer le 31 décembre 2017.³

Chiffres clés consolidés		2017	2016
Portefeuille immobilier			
Juste Valeur des immeubles de placement ⁴	(KEUR)	287 404	250 724
Superficie brute totale	(m ²)	91 573	89 185
Loyers annuels contractuels ⁵	(KEUR)	16 025	14 220
Valeur locative estimée des inoccupations	(KEUR)	417	462
Rendement locatif brut ⁶		5,58%	5,67%
Taux d'occupation ⁷		97,47%	96,85%
Compte de résultat			
Résultat locatif net	(KEUR)	14 940	13 581
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	(KEUR)	11 726	10 526
Marge d'exploitation ⁸		78,5%	77,5%
Résultat sur portefeuille	(KEUR)	-3 605	373
Résultat financier	(KEUR)	-2 952	-2 722
Impôts	(KEUR)	-412	-407
Résultat net (part du groupe)	(KEUR)	4 766	7 782
Correction Résultat sur portefeuille	(KEUR)	3 605	-373
Correction Variations de la Juste Valeur des actifs et de passifs financiers (couvertures d'intérêt non effectives - IAS 39)	(KEUR)	-40	0
Résultat EPRA ⁹	(KEUR)	8 332	7 409
Bilan			
Fonds propres (hors intérêts minoritaires)	(KEUR)	134 710	122 776
Taux d'endettement (Loi SIR) ¹⁰		52,69%	49,76%
Chiffres clés par action			
Nombre d'actions en circulation à la fin de la période		5 665 822	5 129 802
Nombre moyen pondéré d'actions ¹¹		5 224 997	4 653 684
Résultat net par action	(EUR)	0,91	1,67
Résultat EPRA par action	(EUR)	1,59	1,59
Dividende brut par action	(EUR)	1,35	1,34
Taux de distribution ¹²		84,7%	84,2%
Rendement de dividende brut (au cours de clôture, fin d'exercice)		5,5%	5,0%
Cours de clôture de l'action en fin d'exercice	(EUR)	24,38	26,90
Valeur de l'actif net par action (IFRS) ¹³	(EUR)	23,78	23,93
Prime/décote par rapport à la valeur de l'actif net IFRS (fin d'exercice)		2,5%	12,4%
Valeur de l'actif net par action (EPRA) ¹⁴	(EUR)	24,12	24,46
Prime/décote par rapport à la valeur de l'actif net EPRA (fin d'exercice)		1,1%	9,9%

³ L'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 6 juin 2017 a décidé de déplacer la date de clôture de l'exercice du 30 décembre au 31 décembre de chaque année.

⁴ 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 coïncide avec la valeur comptable en IFRS.

⁵ Loyers annuels contractuels = les loyers de base indexés, fixés contractuellement dans les contrats de bail, avant déduction des faveurs et autres avantages consentis aux locataires.

⁶ Rendement locatif brut = (loyers annuels contractuels) / (Juste Valeur des investissements immobiliers).

⁷ Taux d'occupation = (loyers annuels contractuels) / (loyers annuels contractuels plus la valeur locative estimée des inoccupations).

⁸ Marge d'exploitation = (résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille) / (résultat locatif net)

⁹ Résultat EPRA = résultat net (part du groupe) à l'exclusion du résultat sur portefeuille et des variations de la Juste Valeur des couvertures d'intérêt non effectives. Ce terme est utilisé en accord avec les *Best Practice Recommendations* de EPRA.

¹⁰ Calculé suivant l'AR du 13 juillet 2014 en exécution de la Loi du 12 mai 2014 relative aux Sociétés immobilières réglementées.

¹¹ Les actions sont prises en compte *pro rata temporis* à partir de leur date d'émission. Le moment de l'émission peut différer du moment de la participation au bénéfice.

¹² Taux de distribution = (dividende brut par action) / (résultat EPRA par action).

¹³ Valeur de l'actif net par action (IFRS) = *Net Asset Value* ou valeur de l'actif net par action suivant IFRS.

¹⁴ Valeur de l'actif net par action (EPRA) = *Net Asset Value* ou valeur de l'actif net par action suivant les *Best Practice Recommendations* de EPRA.

3.1. Résultats

Le **résultat locatif net** a progressé de 10,0%, passant de 13,58 MEUR en 2016 à 14,94 MEUR en 2017. Cela s'explique principalement par l'acquisition de nouveaux biens depuis le 31 décembre 2016 et par la contribution sur toute l'année 2017 des biens acquis par Qrf City Retail en 2016.

La **marge d'exploitation** a augmenté de 77,5% en 2016 à 78,5% en 2017.

En conséquence, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** a progressé de 11,40%, passant de 10,53 MEUR en 2016 à 11,73 MEUR en 2017.

Le **résultat sur portefeuille** sur 2017 se situe à -3,61 MEUR et se compose de :

- un **résultat positif sur les ventes d'immeubles de placement** à hauteur de 0,47 MEUR (réalisé sur la vente des immeubles de Merksem (Bredabaan 448-452) et Temse (Orlayaan 4-8) ; et
- des **variations négatives dans la Juste Valeur des immeubles de placement** à hauteur de 4,07 MEUR.

Ces variations négatives de la Juste Valeur des immeubles de placement s'expliquent par :

- une évolution négative de la Juste Valeur des biens immobiliers acquis par Qrf City Retail aux Pays-Bas, à hauteur de 1,65 MEUR. Cette réduction de valeur est la conséquence comptable de l'inscription des biens à leur Juste Valeur. La détermination de la Juste Valeur repose sur la « valeur frais l'acheteur » (soit après déduction des taxes de mutation) au lieu de la « valeur acte en main » (comprenant les taxes de mutation). Aux Pays-Bas, les taxes de mutation s'élèvent à 6,00% sur l'immobilier commercial et 2,00% sur l'immobilier résidentiel. Le prix d'achat payé (avant frais de transfert) est conforme à la Juste Valeur des immeubles, estimée par l'expert immobilier Cushman & Wakefield. La réduction de valeur correspond donc à la différence entre le prix d'achat payé, frais de mutation compris, et la Juste Valeur.
- une évolution négative de la Juste Valeur des biens immobiliers en Belgique, à hauteur de 2,42 MEUR. Cette évolution négative résulte essentiellement de la baisse du loyer marché estimé par l'expert immobilier.

Le **résultat financier** se situe à -2,95 MEUR pour 2017 (contre -2,72 MEUR en 2016). L'augmentation des charges financières correspond à l'augmentation des dettes financières en 2017. L'augmentation des dettes financières est en partie compensée par la baisse du **coût de financement moyen**¹⁵ de 2,29% en 2016 à 2,07% en 2017. Dans le compte de résultat de 2017, Qrf City Retail a enregistré une variation positive de la Juste Valeur des actifs et passifs financiers à hauteur de 0,04 MEUR.

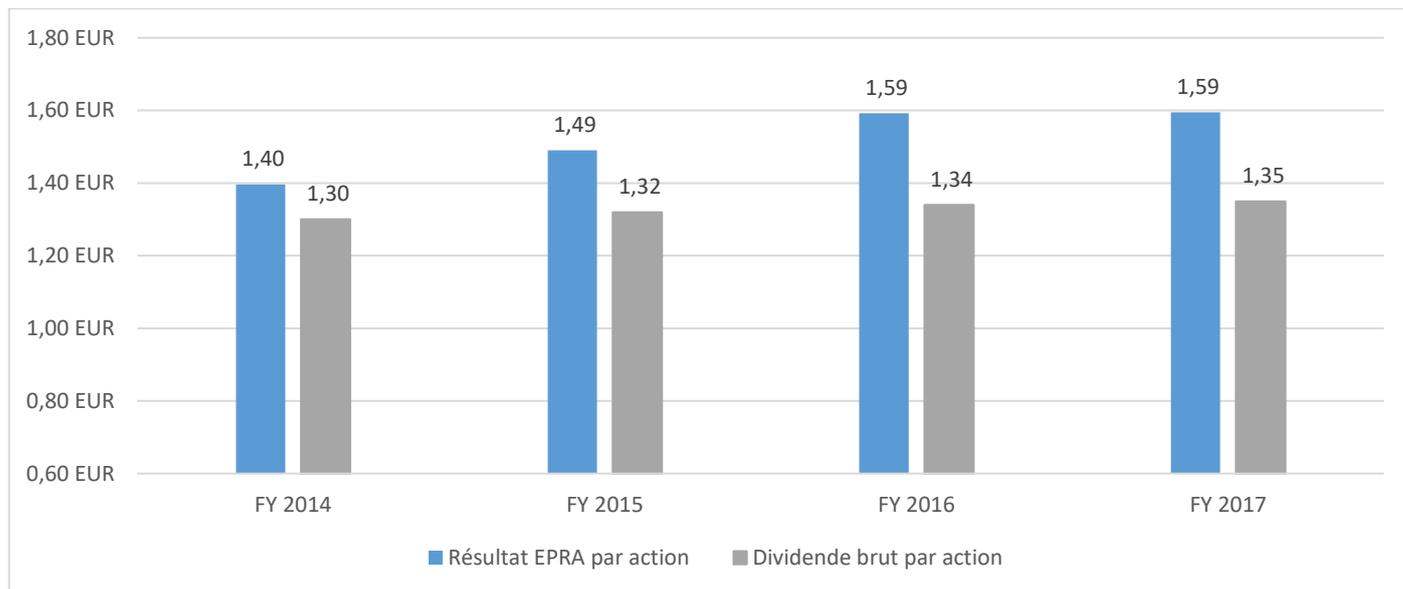
Le **résultat net** (part du groupe) a baissé de 7,78 MEUR en 2016 à 4,77 MEUR en 2017, autrement dit de 1,67 EUR par action en 2016 à 0,91 EUR par action en 2017.

Après correction pour le résultat sur portefeuille (-3,61 MEUR) et la variation de la Juste Valeur des actifs et passifs financiers (+0,04 MEUR), Qrf City Retail enregistre une hausse du **résultat EPRA** de 12,5% à 8,33 MEUR pour 2017 (contre 7,41 MEUR en 2016). Le **EPRA par action** s'établit à 1,59 EUR pour 2017 (en progression de 0,2% sur 2016).

Compte tenu de cet excellent résultat, le Conseil d'Administration du Gérant Statutaire a décidé de proposer à l'Assemblée générale ordinaire du 15 mai 2018 de distribuer un dividende brut de 1,35 EUR par action, soit 0,7% de plus que le dividende de 1,34 EUR distribué en mai 2017 pour l'exercice 2016. Le Taux de distribution atteint 84,7% en 2017 (contre 84,2% en 2016).

Ce faisant, Qrf City Retail constitue des réserves complémentaires.

¹⁵ Coût de financement moyen = Le Coût de Financement Moyen est le coût moyen des dettes financières. Celui-ci est calculé en divisant les « Charges d'intérêt nettes » sur base annuelle par le montant de dette moyenne pondérée sur la période.

Évolution résultat EPRA et dividende brut par action (en EUR)


3.2. Bilan

Au 31 décembre 2017, la **Juste Valeur des immeubles de placement** s'établit à 287,40 MEUR, en hausse de 14,6% par rapport aux 250,72 MEUR du 30 décembre 2016.

D'une manière générale, l'expert immobilier évalue à 5,58 % le **rendement locatif brut** du portefeuille.

Les **fonds propres du groupe** hors intérêts minoritaires ont augmenté de 9,7 %, de 122,78 MEUR le 30 décembre 2016 à 134,71 MEUR le 31 décembre 2017.

Le nombre d'actions en circulation étant passé de 5.129.802 au 30 décembre 2016 à 5.665.822 au 31 décembre 2017, la **valeur de l'actif net par action (IFRS)** a baissé de 0,7 %, de EUR 23,93 au 30 décembre 2016 à EUR 23,78 au 31 décembre 2017. La **valeur de l'actif net par action (EPRA)** a pour sa part reculé de 1,4 %, passant de 24,46 EUR à 24,12 EUR, sur la même période.

Le **Taux d'endettement** se monte à 52,69% au 31 décembre 2017 (entre 49,76% au 30 décembre 2016).

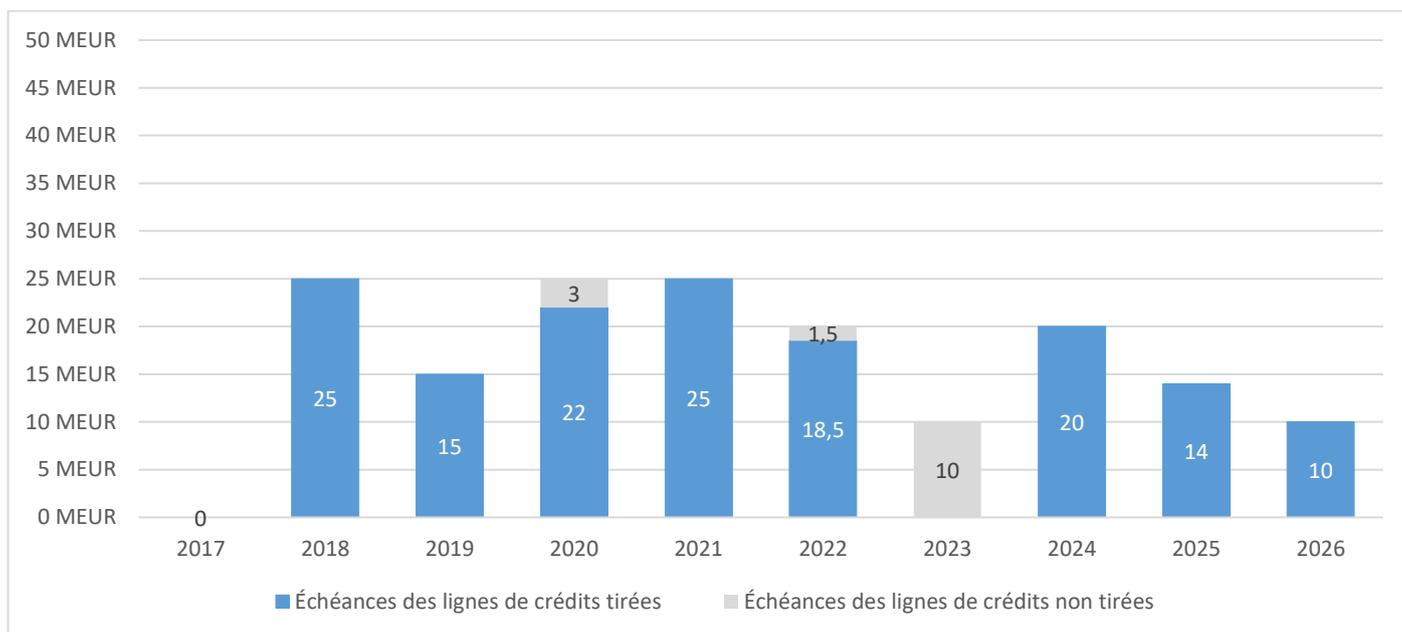
3.3. Structure du financement

3.3.1. Composition des dettes

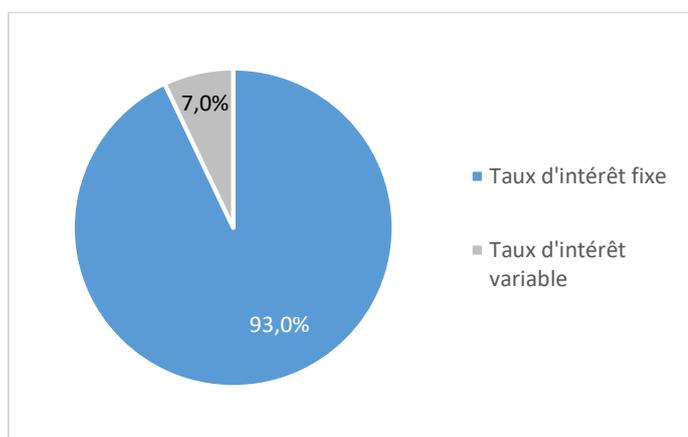
Au 31 décembre 2017, les dettes financières de Qrf City Retail s'élevaient à 149,5 MEUR. Il s'agit exclusivement de lignes de crédit bilatérales contractées auprès de 7 institutions financières, avec des échéances bien étalées de 2018 à 2026, et une durée résiduelle moyenne pondérée de 4,1 ans.

Fin 2017, Qrf City Retail disposait de 164,0 MEUR en lignes de crédit. La partie non tirée des lignes de crédit s'élève à 14,5 MEUR.

Le coût moyen de financement se situe à 2,07% pour 2017 (contre 2,29% en 2016).

Échéances des lignes de crédit tirées et non tirées au 31 décembre 2017 (in MEUR)

3.3.2. Couvertures d'intérêt

Au 31 décembre 2017, 93,0% des lignes de crédit tirées (soit 139 MEUR) étaient à taux fixe, entre autres grâce à l'utilisation d'*Interest Rate Swaps* en guise d'instruments de couverture. Les taux d'intérêt fixes présentent une durée résiduelle moyenne pondérée de 4,0 ans.

Répartition financement fixe et variable


La valeur totale des couvertures à la date de clôture atteint -1,81 MEUR sous l'effet de la baisse des taux d'intérêt après la souscription des couvertures. La direction de Qrf City Retail souligne qu'elle souhaite, de la sorte, procurer un niveau de sécurité maximal à la société contre une éventuelle hausse des taux.

4. Rapports financiers - EPRA Gold Award

En 2017, pour la première fois, Qrf City Retail a reçu le EPRA Gold Award Financial Reporting pour son rapport annuel 2016. EPRA, ou European Public Real Estate Association, est le porte-parole du secteur européen des sociétés immobilières européennes cotées en bourse. EPRA représente 430 milliards EUR d'actifs immobiliers (www.epra.com).



5. Perspectives pour 2018

En 2017, en dépit d'un marché retail difficile, Qrf City Retail est parvenue à aligner des résultats solides pour la quatrième année consécutive. Ces dernières années, un certain nombre de détaillants ont déposé une demande de faillite. Ces événements n'ont eu qu'un impact limité sur les résultats de Qrf City Retail.

Qrf City Retail reste néanmoins prudente quant aux perspectives du marché immobilier retail : le secteur se trouve dans une dynamique de transition. Les modèles de consommation évoluent, tandis que les canaux de vente physiques et numériques cherchent un nouvel équilibre. Depuis quelques années, les grandes chaînes de magasins investissent vigoureusement dans le commerce en ligne. Le chiffre d'affaires et l'après-vente en ligne gagnent du terrain. Pourtant, les détaillants ont encore du mal à rentabiliser leur modèle. Cela a pour effet de pousser les loyers à la baisse.

Le commerce de détail, un des secteurs les plus innovants, n'échappera pas à de profonds changements dans les années qui viennent. De plus en plus de détaillants, nous le constatons, réalisent qu'ils ne luttent pas à armes égales avec les plates-formes électroniques et leur *business model* différent. Les acteurs en présence noueront des partenariats plutôt que de s'affronter. Deux récents exemples illustrent la tendance : l'annonce d'un partenariat entre H&M et Alibaba, de même qu'entre Carrefour et Tencent. Cela crée à notre avis des opportunités pour le retailer qui saura se recentrer sur son cœur de métier (rentable), à savoir l'exploitation d'un magasin-expérience tenu par un personnel orienté client.

Nous prévoyons de nouvelles ouvertures (ou reprises) de points de vente physiques par des magasins opérant auparavant sur Internet seulement. La création d'une marque, en effet, doit nécessairement passer par les canaux physiques, et les magasins continueront de jouer un rôle crucial dans la faisabilité à long terme du « dernier kilomètre » logistique.

La valeur ajoutée des emplacements proposant une expérience va gagner du terrain dans la stratégie des détaillants. En termes d'authenticité et d'expérience, l'environnement de centre-ville possède des atouts uniques dans cette perspective.

Qrf City Retail entend continuer à investir dans les locaux de qualité du « Golden Mile » des principaux centres urbains commerçants. En 2018, Qrf City Retail souhaite poursuivre le désinvestissement d'une partie de son portefeuille et chercher activement des opportunités dans son portefeuille propre comme sur le marché. De ce point de vue, Qrf City Retail considère 2018 comme une année de « *rebalancing for future growth* ».

6. Calendrier financier 2018

	Date
Publication du rapport financier annuel 2017	13/04/2018
Publication intermédiaire relative au 1 ^{er} trimestre 2018	09/05/2018
Assemblée générale des actionnaires	15/05/2018
Dividende 2017 – Ex date	16/05/2018
Dividende 2017 – Record date	17/05/2018
Dividende 2017 – Date de mise en paiement	18/05/2018
Publication des résultats semestriels 2018	22/08/2018
Publication intermédiaire relative au 3 ^{ième} trimestre 2018	14/11/2018

Réserve à l'égard des énoncés prospectifs

Le présent communiqué de presse contient des énoncés prospectifs 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 de plus amples informations :**Anneleen Desmyter**

CEO

Tél. : 32 3 233.52.46

GSM : +32 476 98 21 94

Anneleen.desmyter@qrf.be**Preben Bruggeman**

CFO

Tél. : 32 3 233.52.46

GSM : +32 496 15 80 44

Preben.bruggeman@qrf.bewww.qrf.be

Suivez-nous sur :

**Qrf City Retail :**

Qrf City Retail est une société immobilière réglementée publique de droit belge (SIR ou BE-REIT), spécialisée dans le secteur de niche de l'immobilier commercial en Belgique et aux Pays-Bas. Elle opère 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 », les rues des centres-villes dominantes pour leur zone de chalandise. Au 31 décembre 2017, le portefeuille comporte 52 sites commerciaux, pour une Juste Valeur totale de 287 MEUR.

Qrf City Retail est cotée depuis décembre 2013 sur Euronext Brussel (QRF:BB). Au 31 décembre 2017, la capitalisation boursière atteignait 138 MEUR.



Qrf City Retail a reçu pour son Rapport annuel 2016 le EPRA Gold Award Financial Reporting. EPRA, ou European Public Real Estate Association, est le porte-parole du secteur européen des sociétés immobilières européennes cotées en bourse. EPRA représente 430 milliards EUR d'actifs immobiliers (www.epra.com).



Qrf City Retail est le sponsor principal de Retailer of the Year Belgium 2017, un prix décerné annuellement par les consommateurs à la Meilleure chaîne de magasins de Belgique. Le 23 novembre, Standaard Boekhandel a été élu Meilleure chaîne de magasins Qrf de Belgique 2017. Qrf City Retail croit dans le potentiel du magasin physique. Les détaillants consentent des efforts concrets pour améliorer et renouveler leur offre et leur service. En soutenant cette initiative, Qrf City Retail offre à ses clients, les détaillants, une occasion unique de comprendre encore mieux le consommateur.

ANNEXE 1 : RÉCAPITULATIF FINANCIER¹⁶
I. ÉTAT DU RÉSULTAT CONSOLIDÉ
A. Compte de résultat consolidé

Chiffres en milliers EUR		31/12/2017 ¹⁷	30/12/2016
(+)	I. Revenus locatifs	14.949	13.614
(+)	II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
(+/-)	III. Charges relatives à la location	-10	-33
RÉSULTAT LOCATIF NET		14.940	13.581
(+)	IV. Récupération de charges immobilières	0	0
(+)	V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.178	880
(-)	VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0
(-)	VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.213	-835
(+/-)	VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0
RÉSULTAT IMMOBILIER		14.905	13.626
(-)	IX. Frais techniques	-289	-310
(-)	X. Frais commerciaux	-155	-95
(-)	XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-164	-119
(-)	XII. Frais de gestion immobilière	-546	-485
(-)	XIII. Autres charges immobilières	0	0
CHARGES IMMOBILIERES		-1.155	-1.009
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		13.750	12.617
(-)	XIV. Frais généraux de la société	-2.026	-2.099
(+/-)	XV. Autres revenus et charges d'exploitation	1	8
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		11.726	10.526
(+/-)	XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	466	164
(+/-)	XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
(+/-)	XVIII. Variations de la Juste Valeur des immeubles de placement	-4.071	209
(+/-)	XIX. Autre résultat sur portefeuille	0	0
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		-3.605	373
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		8.120	10.899
(+)	XX. Revenus financiers	10	9
(-)	XXI. Charges d'intérêts nettes	-2.902	-2.604
(-)	XXII. Autres charges financières	-100	-127
(+/-)	XXIII. Variations de la Juste Valeur d'actifs et de passifs financiers	40	0
RÉSULTAT FINANCIER		-2.952	-2.722

¹⁶ Principes relatifs aux chiffres arrêtés le 31 décembre 2017 : Les informations financières portant sur la période clôturée le 31 décembre 2017 sont établies conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards), accepté et établi par la Commission européenne. Ce communiqué financier doit être lu parallèlement aux comptes annuels relatifs à l'exercice achevé le 31 décembre 2017. Les chiffres publiés dans le présent rapport annuel sont les chiffres consolidés, conformément à la législation en la matière, participations et filiales sont consolidées.

¹⁷ L'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 6 juin 2017 a décidé de déplacer la date de clôture de l'exercice du 30 décembre au 31 décembre de chaque année.

(+)	XXIV. Quote-part dans le résultat des participations associées et des joint-ventures	0	0
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		5.169	8.177
(+/-)	XXV. Impôt sur les sociétés	-412	-407
(+/-)	XXVI. Exit tax	0	0
IMPÔTS		-412	-407
RÉSULTAT NET		4.756	7.769
Attribuable à :			
Parts du groupe		4.766	7.782
Intérêts minoritaires		-10	-12

Composants du Résultat net – Actionnaires du groupe :			
RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)		4.766	7.782
Correction pour résultat sur portefeuille		3.605	-373
Correction pour variations de la Juste Valeur d'actifs et de passifs financiers		-40	0
RÉSULTAT EPRA *		8.332	7.409

* Le résultat EPRA est le résultat net (part du groupe) à l'exclusion du résultat sur portefeuille et des variations de la Juste Valeur les couvertures d'intérêt non effectives

B. État du résultat global (*Statement of other comprehensive income*)

Chiffres en milliers EUR		31/12/2017	30/12/2016
I. RÉSULTAT NET		4.756	7.769
II. AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL		0	-508
(+/-)	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	-508
RÉSULTAT GLOBAL		4.756	7.262
Attribuable à :			
Parts du groupe		4.766	7.274
Intérêts minoritaires		-10	-12

II. RÉSULTAT PAR ACTION

Chiffres en EUR		31/12/2017	30/12/2016
Nombre d'actions ordinaires en circulation à la fin de la période		5.665.822	5.129.802
Nombre moyen pondéré d'actions durant la période. ¹⁸		5.224.997	4.653.684
RÉSULTAT NET PAR ACTION ORDINAIRE – PART DU GROUPE (en EUR)		0,91	1,67
RÉSULTAT DILUÉ NET PAR ACTION – PART DU GROUPE (en EUR)		0,91	1,67

¹⁸ Les actions sont prises en compte à partir de la date d'émission. La date d'émission diffère en l'occurrence du moment de la participation au bénéfice. Au total, 5.129.802 actions donnent droit à la participation bénéficiaire pour l'exercice 2017.

III. BILAN CONSOLIDÉ
A. Actif

Chiffres en milliers EUR

	31/12/2017	30/12/2016
ACTIF		
I. ACTIF NON COURANTS	287.452	250.749
A Goodwill	0	0
B Immobilisations incorporelles	0	0
C Immeubles de placement	287.404	250.724
D Autres immobilisations corporelles	49	25
E Actifs financiers non courants	0	0
F Créances de location-financement	0	0
G Créances commerciales et autres actifs non courants	0	0
H Actifs d'impôts différés	0	0
I Mouvements de fonds propres des participations associées et des joint-ventures	0	0
II. ACTIF COURANT	3.870	7.943
A Actifs détenus en vue de la vente	0	0
B Actifs financiers courants	0	0
C Créances de location-financement	0	0
D Créances commerciales	629	660
E Créances fiscales et autres actifs courants	513	172
F Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.577	7.005
G Comptes de régularisation	152	107
TOTAL ACTIF	291.322	258.692

B. Passif

Chiffres en milliers EUR	31/12/2017	30/12/2016
PASSIF		
CAPITAUX PROPRES	134.978	123.053
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	134.710	122.776
A Capital	131.572	119.151
<i>a. Capital souscrit</i>	131.724	119.261
<i>b. Frais d'augmentation de capital</i>	-152	-110
B Primes d'émission	1.496	1.459
C Réserves	-3.124	-5.616
D Résultat net de l'exercice	4.766	7.782
II. Intérêts minoritaires	267	277
DETTES	156.344	135.639
I. Passifs non courants	126.456	126.607
A Provisions	0	0
B Dettes financières non courantes	124.434	119.907
<i>a. Établissements de crédit</i>	124.434	119.907
<i>b. Location-financement</i>	0	0
<i>c. Autres</i>	0	0
C Autres passifs financiers non courants	1.639	2.571
D Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
E Autres dettes non courantes	113	80
F Passifs d'impôts différés	270	4.050
<i>a. Exit tax</i>	0	3.780
<i>b. Autres</i>	270	270
II. Passifs courants	29.888	9.032
A Provisions	0	0
B Dettes financières courantes	24.994	0
<i>a. Établissements de crédit</i>	24.994	0
<i>b. Location-financement</i>	0	0
<i>c. Autres</i>	0	0
C Autres passifs financiers courants	174	0
D Dettes commerciales et autres dettes courantes	2.640	7.419
<i>a. Exit tax</i>	0	4.631
<i>b. Autres</i>	2.640	2.788
E Autres passifs courants	1.327	1.327
F Comptes de régularisation	753	286
TOTAL DES FONDS PROPRES ET DES DETTES	291.322	258.692

IV. TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

Chiffres en milliers EUR	31/12/2017	30/12/2016
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE, DÉBUT DE PERIODE	7.005	3.600
1. Flux de trésorerie issus de l'exploitation	1.115	5.189
Résultat net	4.756	7.769
Intérêts et frais bancaires non payés	103	-59
Adaptation du résultat pour des transactions de nature non cash-flow	4.504	494
- Amortissements sur frais de financement capitalisés	34	54
- Amortissements sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	23	19
- Résultat sur la vente d'immeubles de placement	-466	-164
- Augmentation / diminution des factures à recevoir (+/-)	883	795
- Variation de la Juste Valeur des investissements immobiliers et des projets	4.071	-210
- Variations de la Juste Valeur d'actifs et de passifs financiers	-40	0
Variation des besoins en fonds de roulement :	-8.248	-3.009
Mouvement de l'actif :	0	91
- Créances commerciales	31	32
- Créances fiscales et autres actifs courants	14	55
- Comptes de régularisation	-45	3
Mouvement des dettes :	-8.248	-3.100
- Autres dettes financières courantes	0	0
- Provisions	0	0
- Autres dettes non courantes	33	0
- Passifs d'impôts différés	0	0
- Dettes commerciales et autres dettes courantes	-8.280	-2.526
- Autres passifs courants (dettes d'impôts comprises)	0	-446
- Comptes de régularisation	0	-128
2. Flux de trésorerie des investissements	-28.982	6.476
Achats d'immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	-46	-13
Achats d'actions de sociétés immobilières	0	2.412
Acquisition de projets	0	0
Acquisitions immobilières	-32.980	-308
Investissements dans les immeubles de placement existants	-1.573	-139
Investissements dans les projets	0	0
Investissements dans les actifs destinés à la vente	0	0
Frais de financement activés	0	0
Acquisition d'actifs avec paiement différé	0	0
Produits sur la vente d'immeubles de placement	5.617	4.524
Produits sur la vente d'autres placements	0	0
Produits de la vente d'autres immobilisations non financières	0	0
Investissements immobiliers	0	0
Recettes de créances commerciales non courantes et autres immobilisations corporelles	0	0
Intérêts bancaires perçus	0	0
3. Flux de trésorerie financiers	23.439	-8.266
Remboursement d'emprunts	-6.500	-18.663
Nouveaux emprunts	36.000	15.000
Revenus de l'émission d'obligations convertibles	0	0
Revenus de l'émission d'actions	0	0
Frais d'augmentation de capital	-41	-28
Intérêts payés sur emprunts	0	0
Paiement des dividendes	-6.007	-4.575
Paiement des frais de transaction	-13	0
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE, FIN DE PERIODE	2.577	7.005

ANNEXE 2 : MESURES DE PERFORMANCE ALTERNATIVES (« APM - ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES »)

La European Securities and Markets Authority (ESMA) a émis des directives applicables à dater du 3 juillet 2016 pour l'utilisation et l'explication des mesures de performance alternatives.

Les mesures de performance alternatives sont des mesures que Qrf City Retail utilise en présentant ses résultats non définis dans la loi ou dans les International Financial Reporting Standards (IFRS).

Voici un aperçu des mesures de performance alternatives utilisées dans ce communiqué de presse et leur réconciliation.

EPRA NAV : *Net Asset Value* ou la Valeur de l'actif net par action selon les Best Practice Recommendations de l'EPRA.

Il s'agit de la Valeur de l'actif net (NAV ou *Net Asset Value*), adaptée pour tenir compte de la Juste Valeur des immeubles de placement et des autres investissements, hors certains postes dont on n'attend pas qu'ils se matérialisent dans le modèle d'exploitation à long terme.

Chiffres en milliers EUR		31/12/2017	30/12/2016
IFRS NAV (actionnaires du groupe)		134 710	122 776
(iv)	Juste Valeur des instruments financiers	1 813	2 571
(v.a)	Impôts différés	270	270
	Intérêts minoritaires par rapport aux impôts différés	-132	-132
EPRA NAV		136 661	125 484
	Nombre d'actions	5 665 822	5 129 802
EPRA NAV par action (en EUR)		24,12	24,46

Résultat EPRA : Résultat net (part du groupe) à l'exclusion du résultat sur portefeuille et des variations de la Juste Valeur des couvertures d'intérêt non effectives. Ce terme est utilisé en accord avec les *Best Practice Recommendations* de EPRA.

Chiffres en milliers EUR		31/12/2017	30/12/2016
Résultat IFRS (actionnaires du groupe)		4 766	7 782
(i)	Variations de la Juste Valeur des immeubles de placement	4 071	-209
(ii)	Bénéfice ou perte sur la vente d'immeubles de placement	-466	-164
(vi)	Variations de la Juste Valeur des immeubles de placement	-40	0
Résultat EPRA		8 332	7 409
Nombre moyen pondéré d'actions		5 224 977	4 653 684
Résultat EPRA par action (en EUR)		1,59	1,59

Coût de Financement moyen: Le Coût de Financement Moyen est le coût moyen des dettes financières. Celui-ci est calculé en divisant les « Charges d'intérêt nettes' sur base annuelle par le montant de dette moyenne pondérée sur la période.

Chiffres en milliers EUR	31/12/2017	30/12/2016
XXI. Charges d'intérêt nettes	2 902	2 604
Montant moyen pondéré des dettes financières en cours pendant la période	140 464	113 822
Coût moyen du financement	2,07%	2,29%

Marge d'exploitation ou opérationnelle : Cette APM mesure la rentabilité opérationnelle de la société en pourcentage des revenus locatifs. Elle s'obtient en divisant le Résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille par le Résultat locatif net.

Chiffres en milliers EUR	31/12/2017	30/12/2016
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	11 726	10 526
Résultat locatif net	14 940	13 581
Marge d'exploitation	78,49%	77,51%