



### PREMIER TRIMESTRE 2018

- Au 31 mars 2018, la Juste Valeur totale du portefeuille immobilier s'élève à 282,61 MEUR.
- Réduction de valeur particulière sur les biens loués par H&M, à hauteur de 4,51 MEUR.
- En conséquence, baisse de 1,6% de la Valeur de l'actif net IFRS par action à 23,40 EUR au 31 mars 2018 et baisse de 1,7% de la Valeur de l'actif net EPRA par action à 23,71 EUR.
- Taux d'occupation stable à 97,36% au 31 mars 2018.
- Taux d'endettement de 52,88% au 31 mars 2018.
- Lancement d'un programme de certificats de trésorerie.
- Vente d'un bien non stratégique situé à Sint-Niklaas (Stationsstraat 39) pour un prix de vente net de 675 KEUR en avril 2018.

Taux d'occupation	Loyers annuels contractuels	Répartition du portefeuille
97,36%	16,08 MEUR	88% (centre-ville) 12% (périphérie)
Juste Valeur du portefeuille immobilier	Valeur de l'actif net par action	Taux d'endettement
282,61 MEUR	23,40 EUR (IFRS) 23,71 EUR (EPRA)	52,88%

## 1. Chiffres clés

Chiffres clés consolidés		31/03/2018	31/12/2017
<b>Portefeuille immobilier</b>			
Juste Valeur des immeubles de placement <sup>1</sup>	(KEUR)	282 614	287 404
Superficie brute totale	(m <sup>2</sup> )	91 573	91 573
Loyers annuels contractuels <sup>2</sup>	(KEUR)	16 081	16 025
Valeur locative estimée des biens vacants	(KEUR)	437	417
Rendement locatif brut <sup>3</sup>		5,69%	5,58%
Taux d'occupation <sup>4</sup>		97,36%	97,47%
<b>Bilan</b>			
Fonds propres (hors intérêts minoritaires)	(KEUR)	132 567	134 710
Taux d'endettement (Loi SIR) <sup>5</sup>		52,88%	52,69%
<b>Chiffres clés par action</b>			
Nombre d'actions en circulation à la fin d'exercice		5 665 822	5 665 822
Cours de clôture de l'action à la fin d'exercice	(EUR)	22,40	24,38
Capitalisation boursière	(KEUR)	126 914	138 133
La valeur de l'actif net IFRS par action <sup>6</sup>	(EUR)	23,40	23,78
Prime/décote par rapport à la valeur de l'actif net IFRS (fin d'exercice)		-4,3%	2,5%
La valeur de l'actif net EPRA par action <sup>7</sup>	(EUR)	23,71	24,12
Prime/décote par rapport à la valeur de l'actif net EPRA (fin d'exercice)		-5,5%	1,1%

## 2. Activités immobilières

### 2.1. Acquisitions, désinvestissements et autres activités au premier trimestre 2018

#### Acquisitions et désinvestissements

Il n'y a pas eu d'acquisitions ni de désinvestissements au premier trimestre 2018.

#### Lancement programme de certificats de trésorerie

Dans le cadre de l'optimisation permanente de la composition et du coût du financement de sa dette, Qrf City Retail a lancé en janvier 2018 un programme de certificats de trésorerie (*commercial paper program*) avec Belfius Banque dans le rôle du dealer. Qrf a réalisé une première émission pour la somme de 10 MEUR. Les certificats de trésorerie émis sont entièrement couverts par une ligne de crédit dédiée et disponible (*back-up line*).

« Qrf City Retail jette un regard satisfait sur le lancement du programme de certificats de trésorerie et sur la réalisation d'une première émission de 10 MEUR dans le cadre de ce programme. Les investisseurs ont manifesté un vif intérêt. Le programme de certificats de trésorerie permet à Qrf City Retail de diversifier davantage ses sources de financement. »

– Preben Bruggeman, CFO Qrf City Retail

<sup>1</sup> La Juste Valeur (Fair Value) des immeubles de placement = 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 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 suivant l'AR du 13 juillet 2014 en exécution de la Loi du 12 mai 2014 relative aux Sociétés immobilières réglementées.

<sup>6</sup> La valeur de l'actif net IFRS par action = *Net Asset Value* de l'actif net par action suivant IFRS.

<sup>7</sup> La valeur de l'actif net EPRA par action = *Net Asset Value* ou valeur de l'actif net par action suivant les *Best Practises Recommendations* de EPRA.

## 2.2. Acquisitions, désinvestissements et autres activités après la clôture du premier trimestre 2018

### *Désinvestissement le 16 avril 2018 : Sint-Niklaas (Stationsstraat 39)*

Le 16 avril 2018, Qrf City Retail a vendu un bien non stratégique situé à Sint-Niklaas (Stationsstraat 39) pour un prix de vente net (après déduction des droits d'enregistrement et des autres frais de mutation) de 675 KEUR. Les locaux n'étaient pas loués. Le prix de vente net du bien était supérieur à la dernière Juste Valeur déterminée par l'expert immobilier indépendant.

### *Transformation de RIGS SA en FIIS*

Le 30 juin 2016, Qrf City Retail a acquis 100% des actions de la société RIGS SA. Le principal actif de cette société est le bien commercial situé à Hasselt (Demerstraat 21-25), loué à H&M et The Sting. Le 6 avril 2018, la société était inscrite sur la liste des fonds d'investissement immobiliers spécialisés auprès du SPF Finances. RIGS SA a donc revêtu le statut de FIIS.

## 2.3. Évolution du portefeuille immobilier au premier trimestre 2018

La Juste Valeur du portefeuille immobilier atteint 282,61 MEUR au 31 mars 2018 (contre 287,40 MEUR au 31 décembre 2017). Cette baisse de 4,79 MEUR de la Juste Valeur du portefeuille concerne essentiellement les locaux loués par H&M (-4,51 MEUR). Cette réduction de valeur a un impact négative sur les réserves de Qrf City Retail.

Les Loyers annuels contractuels s'élèvent à 16,08 MEUR au 31 mars 2018 (contre 16,03 MEUR au 31 décembre 2017).

Le Rendement locatif brut du portefeuille se monte à 5,69%.

Le Taux d'occupation du portefeuille reste stable à 97,36% au 31 mars 2018 (contre 97,47% au 31 décembre 2017).

## 3. Bilan

Les Fonds propres (hors intérêts minoritaires) baissent de 1,6% à 132,57 MEUR au 31 mars 2018 (contre 134,71 MEUR au 31 décembre 2017).

Le Taux d'endettement augmente de 52,69% au 31 décembre 2017 à 52,88% au 31 mars 2018.

La Valeur de l'actif net IFRS par action recule de 1,6%, passant de 23,78 EUR au 31 décembre 2017 à 23,40 EUR au 31 mars 2018. Sur la même période, la valeur de l'actif net par action diminue de 1,7%, passant de 24,12 EUR à 23,71 EUR.

## 4. Perspectives pour 2018

### *Perspectives H&M – le principal locataire de Qrf City Retail*

Ces derniers mois, H&M a publié des annonces selon lesquelles la rentabilité du groupe de mode suédois serait sous pression. Cette évolution propre à H&M affecte le portefeuille immobilier de Qrf City Retail, au sein duquel H&M est le principal locataire au 31 mars 2018. H&M loue cinq sites à Qrf City Retail et représente au total 16,3% des Loyers annuels contractuels.

Dans le portefeuille de Qrf City Retail, H&M a mis fin anticipativement au bail de Sint-Niklaas (Stationsstraat 33). Ce contrat représente 1,3% des Loyers contractuels et prendra fin le 31 août 2018.

Par ailleurs, Qrf City Retail a reçu de H&M une demande de renouvellement de bail pour les complexes de Hasselt (Demerstraat 21-25)<sup>8</sup> et Uccle (chaussée d'Alseberg 767) à des conditions qui, selon Qrf City Retail, ne sont pas conformes au marché ou manquent de clarté. En cas de désaccord quant aux conditions d'une demande valable de renouvellement de bail commercial, la législation sur les baux commerciaux donne au locataire le droit de s'adresser au juge de paix pour obtenir le renouvellement demandé, le cas échéant aux conditions fixées par le juge. Le risque existe que les conditions fixées par le tribunal entraînent une baisse du niveau locatif qui pourrait être à l'origine d'une réduction de valeur sensible du bien concerné.

#### *Perspectives Qrf City Retail 2018*

Le commerce de détail, un des secteurs les plus innovants, sera soumis à de profonds changements dans les années qui viennent. Les développements du secteur retail en général et de H&M en particulier en tant que principal locataire, constituent pour Qrf City Retail une source d'incertitude à court et moyen terme. Pour cette raison, Qrf City Retail conserve des perspectives prudentes.

En 2018, Qrf City Retail souhaite poursuivre le désinvestissement d'une partie de son portefeuille pour chercher activement des opportunités dans son portefeuille propre (notamment en exploitant le potentiel de réaménagement) comme sur le marché.

De ce point de vue, Qrf City Retail considère 2018 comme une année de « *rebalancing for future growth* ».

---

<sup>8</sup> Nous renvoyons au Commentaire 31.1 du Chapitre 11 « Comptes annuels » du Rapport Annuel 2017 pour une explication du litige juridique entre Qrf City Retail et H&M concernant la demande de H&M de prolongation du bail de Hasselt (Demerstraat 21-25).

#### 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. 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 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 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](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 :



#### 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 mars 2018, le portefeuille comporte 52 sites commerciaux, pour une Juste Valeur totale de 283 MEUR.

Qrf City Retail est cotée depuis décembre 2013 sur Euronext Brussel (QRF:BB). Au 31 mars 2018, la capitalisation boursière atteignait 127 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](http://www.epra.com)).



Qrf City Retail est en 2018 le sponsor principal de Retailer of the Year Belgium pour la troisième année consécutive, un prix décerné annuellement par les consommateurs à la Meilleure Chaîne de Magasins de Belgique. L'année dernière, 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.