



BUSINESS UPDATE - TROISIÈME TRIMESTRE 2018

- La Juste Valeur du portefeuille immobilier s'élève à 280,47 MEUR au 30 septembre 2018.
- Valeur de l'actif net IFRS par action de 22,71 EUR et Valeur de l'actif net EPRA par action de 22,96 EUR au 30 septembre 2018.
- Taux d'occupation de 94,78% au 30 septembre 2018.
- Taux d'endettement de 53,76% au 30 septembre 2018.
- Confirmation des perspectives de résultat EPRA par action pour 2018 à 1,45-1,55 EUR.
- Accord concernant la vente de biens pour un prix de vente net de 7,3 MEUR. La finalisation des ventes est prévue pour le quatrième trimestre 2018.

1. Chiffres clés

Chiffres clés consolidés			
Portefeuille immobilier		30/09/2018	31/12/2017
Juste Valeur des immeubles de placement ¹	(KEUR)	280.474	287.404
Superficie brute totale	(m ²)	90.530	91.573
Loyers annuels contractuels ²	(KEUR)	15.805	16.025
Valeur locative estimée des biens vacants	(KEUR)	870	417
Rendement locatif brut ³		5,64%	5,58%
Taux d'occupation ⁴		94,78%	97,47%
Bilan		30/09/2018	31/12/2017
Fonds propres (hors participations minoritaires)	(KEUR)	128.686	134.710
Taux d'endettement (loi SIR) ⁵		53,76%	52,69%
Chiffres clés par action		30/09/2018	31/12/2017
Nombre d'actions en circulation en fin d'exercice		5.665.822	5.665.822
Cours de clôture de l'action en fin d'exercice	(EUR)	15,90	24,38
Valeur de l'actif net IFRS par action ⁶	(EUR)	22,71	23,78
Prime/décote par rapport à la Valeur de l'actif net IFRS (fin de période)		-30,0%	2,5%
Valeur de l'actif net EPRA par action ⁷	(EUR)	22,96	24,12
Prime/décote par rapport à la Valeur de l'actif net EPRA (fin d'exercice)		-30,7%	1,1%

¹ bLa 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.

² Loyers annuels contractuels = les loyers de base indexés, fixés contractuellement dans les contrats de location, avant déduction des gratuités et autres avantages consentis aux locataires.

³ Rendement locatif brut = (loyers annuels contractuels) / (Juste Valeur des immeubles de placement).

⁴ Taux d'occupation = (loyers annuels contractuels) / (loyers annuels contractuels plus la Valeur locative estimée des biens vacants).

⁵ Calculé suivant l'AR du 13 juillet 2014 en exécution de la Loi du 12 mai 2014 relative aux Sociétés immobilières réglementées.

⁶ Valeur de l'actif net IFRS par action = *Net Asset Value* ou valeur de l'actif net par action suivant IFRS.

⁷ Valeur de l'actif net EPRA par action = *Net Asset Value* ou valeur de l'actif net par action suivant les *Best Practices Recommendations* de EPRA.

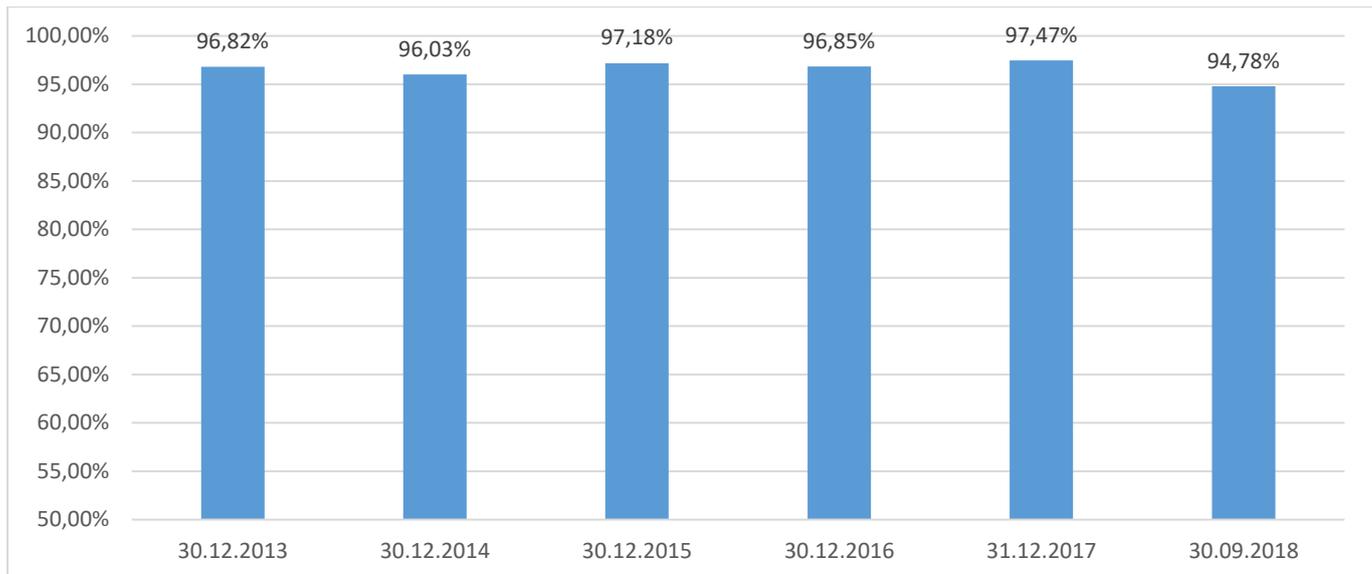
2. Évolution du portefeuille immobilier sur les neuf premiers mois de 2018

La **Juste Valeur du portefeuille immobilier** atteint 280,47 MEUR au 30 septembre 2018 (contre 287,40 MEUR au 31 décembre 2017).

Globalement, l'expert immobilier évalue à 5,64 % le **Rendement locatif brut** du portefeuille (5,58% au 31 décembre 2017).

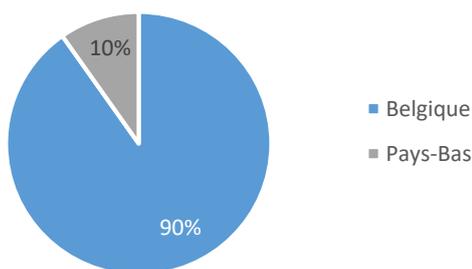
Au 30 septembre 2018, le **Taux d'occupation** du portefeuille s'établissait à 94,78 %.

Évolution du Taux d'occupation



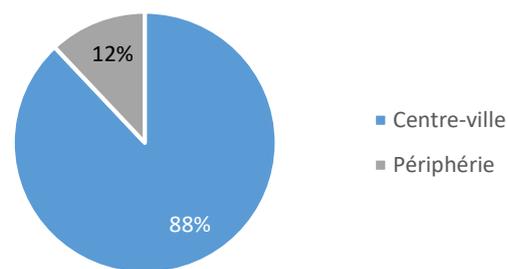
Répartition géographique du portefeuille au 30 septembre 2018

(% de la Juste Valeur)



Répartition par type de biens au 30 septembre 2018

(% de la Juste Valeur)



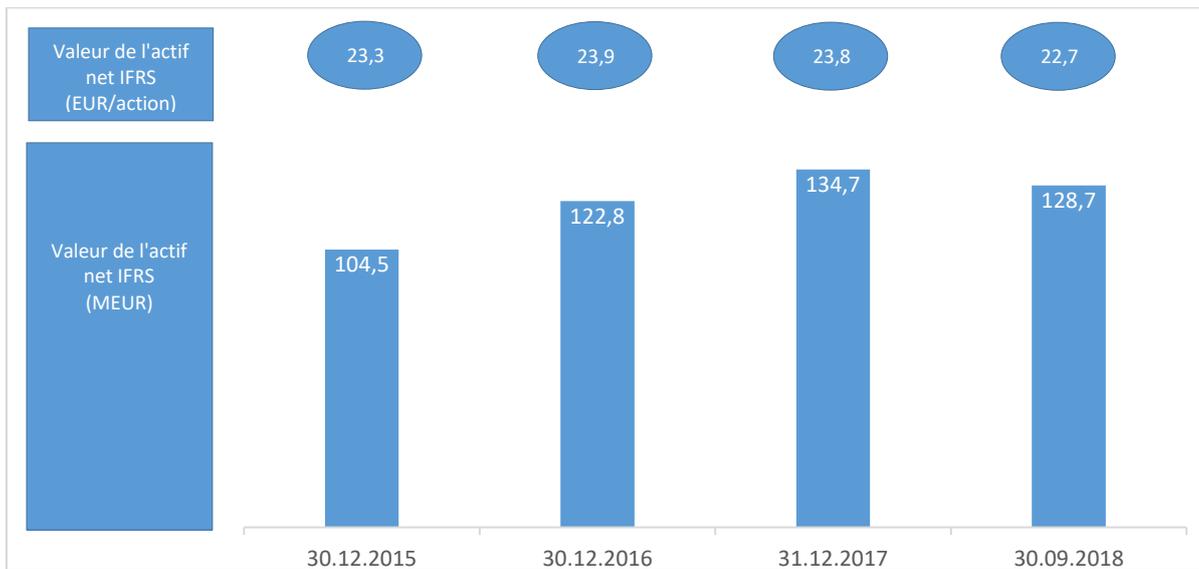
3. Bilan au 30 septembre 2018

Les **fonds propres du groupe** (IFRS), hors intérêts minoritaires, baissent de 4,5%, passant de 134,71 MEUR au 31 décembre 2017 à 128,69 MEUR au 30 septembre 2018.

La **Valeur de l'actif net IFRS par action** baisse de 4,5%, passant de 23,78 EUR au 31 décembre 2017 à 22,71 EUR au 30 septembre 2018. Sur la même période, la **Valeur de l'actif net EPRA par action** diminue de 4,8%, passant de 24,12 EUR à 22,96 EUR.

Le **Taux d'endettement** augmente de 52,69% au 31 décembre 2017 à 53,76% au 30 septembre 2018.

Évolution de la Valeur de l'actif net IFRS



4. Rapports financiers - EPRA Gold Award

Qrf City Retail a reçu pour son Rapport annuel 2017 le EPRA Gold Award Financial Reporting pour la deuxième fois d'affilée. EPRA, ou European Public Real Estate Association, est le porte-parole du secteur européen des sociétés immobilières européennes cotées en bourse. EPRA représente 450 milliards EUR d'actifs immobiliers (www.epra.com).

5. Événements importants survenus après le 30 septembre 2018

Accord concernant la vente de biens pour un prix de vente net de 7,3 MEUR

Comme annoncé dans son communiqué de presse du 9 octobre 2018, Qrf City Retail est arrivé à un accord, aux conditions suspensives usuelles, concernant la vente de quatre immeubles commerciaux. Il s'agit de deux biens périphériques situés à Marche-en-Famenne (Rue du Parc Industriel 8) et de deux complexes de centre-ville, l'un à Mons (Grand Rue 5), l'autre à Ostende (Adolf Buylstraat 36A).

Les immeubles sont loués et rapportent ensemble 443 KEUR de loyers contractuels par an. Le prix de vente net (après déduction des droits d'enregistrement et autres frais de mutation) s'élève au total à 7,3 MEUR, un chiffre supérieur à la Juste Valeur suivant la dernière estimation de l'expert immobilier.

Qrf City Retail prévoit la finalisation des ventes pour le quatrième trimestre 2018. Le produit des opérations sera affecté à la réduction de la dette et au redéveloppement du projet de Leuven. *Ceteris paribus*, en conséquence de ces ventes, le taux d'endettement recule de 53,8% au 30 septembre 2018 à 52,5%.

6. Perspectives pour 2018

Sur la base des informations disponibles, la société confirme qu'elle prévoit de réaliser en 2018 un résultat EPRA par action de 1,45 EUR - 1,55 EUR.

Comme déjà indiqué dans le communiqué de presse du premier semestre 2018, la traduction concrète de ce résultat EPRA en un dividende brut interviendra dans les limites de l'obligation de distribution minimale imposée par la loi SIR⁸ et la contrainte de distribution maximale à laquelle Qrf est tenue pour des raisons techniques⁹.

⁸ Nous faisons référence à l'article 13 de l'AR SIR qui expose les conditions que la SIR doit remplir dans la distribution de dividendes. La SIR publique doit distribuer en guise de rémunération du capital au moins 80 % du résultat net positif corrigé, déduction faite de la baisse nette de la charge de la dette durant l'exercice.

⁹ La Société attire l'attention sur l'importance de l'article 617 du Code des sociétés, en vertu duquel aucune distribution ne peut être faite lorsqu'à la date de clôture du dernier exercice, l'actif net tel qu'il résulte des comptes annuels est, ou deviendrait, à la suite d'une telle distribution, inférieur au montant du capital libéré ou, si ce montant est supérieur, du capital appelé, augmenté de toutes les réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. Les fonds propres distribuables au sens de l'article 617 du Code des sociétés, calculés suivant le Chapitre 4 de l'annexe C de l'AR SIR, se montaient à 3.980 KEUR au 31 décembre 2017.

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**Preben Bruggeman**

CFO

Tél. : 32 3 233 52 46

GSM : +32 496 15 80 44

Preben.bruggeman@qrf.bewww.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 30 septembre 2018, le portefeuille comptait 51 sites commerciaux, pour une Juste Valeur totale de 280 MEUR.

Qrf City Retail est cotée depuis décembre 2013 sur Euronext Brussel (QRF:BB). Le 30 septembre 2018, sa capitalisation boursière atteignait 90 MEUR.



Qrf City Retail a reçu pour son Rapport annuel 2017 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 450 milliards EUR d'actifs immobiliers (www.epra.com).



En 2018, Qrf City Retail est pour la troisième année consécutive le sponsor principal de Retailer of the Year Belgium, un prix décerné annuellement par les consommateurs à la Meilleure chaîne de magasins de Belgique. Lors de l'édition précédente, 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.