



RÉSULTATS 2016: LE RÉSULTAT NET DE QRF CITY RETAIL AUGMENTE POUR LA 3^{ÈME} ANNÉE CONSÉCUTIVE

« Depuis l'IPO en décembre 2013, la Juste Valeur du portefeuille immobilier de Qrf City Retail a doublé pour atteindre plus de 250 MEUR. Plus de 70% du portefeuille se situe dans 10 villes importantes de Belgique. Renforcés par la croissance du portefeuille, les résultats et la rentabilité de Qrf City Retail ont augmenté pour la troisième année consécutive. En 2016, le Résultat EPRA par action a progressé de 6,8% à 1,59 EUR par action. Compte tenu de cette évolution, Qrf City Retail propose une augmentation du dividende brut à 1,34 EUR par action. »

– Anneleen Desmyter, CEO Qrf City Retail

Résumé des résultats annuels consolidés pour 2016 :

- **Augmentation du Résultat EPRA¹ de 44,8% à 7,41 MEUR en 2016 (5,12 MEUR en 2015).**
- **Augmentation du Résultat EPRA par action de 6,8% à 1,59 EUR (1,49 EUR en 2015).**
- **Augmentation du dividende brut proposé à 1,34 EUR par action (1,32 EUR en 2015).**
- **Accroissement du portefeuille immobilier avec des immeubles commerciaux à Hasselt (Demerstraat 21-25) et Anvers (Schuttershofstraat 53 et Wapper 14-16) pour une valeur d'investissement de 35,43 MEUR.**
- **Vente d'immeubles non stratégiques à Geraardsbergen (Oudenaardsestraat 17), Maasmechelen (Pauwengraaf 69-71) et Bruges (Legeweg 146-148) pour un prix de vente net de 4,5 MEUR.**
- **Progression de 14,6% de la Juste Valeur des immeubles de placement, de 218,84 MEUR au 30 décembre 2015 à 250,72 MEUR au 30 décembre 2016.**
- **La part de l'immobilier au centre-ville du portefeuille s'accroît et atteint 86% du portefeuille au 30 décembre 2016. Plus de 70% du portefeuille se situe dans 10 villes importantes de Belgique.**
- **H&M est le premier locataire de Qrf City Retail (17,9% du portefeuille), suivi par Galeria Inno (11,5%).²**
- **Accroissement de 17,4% des fonds propres du groupe, exclusivement intérêts minoritaires, de 104,54 MEUR au 30 décembre 2015 à 122,78 MEUR au 30 décembre 2016.**
- **Taux d'endettement de 49,76% au 30 décembre 2016.**

¹ Suite à l'entrée en vigueur des directives ESMA sur les mesures alternatives de performance et à leur interprétation par le régulateur belge, la FSMA, le terme de « résultat net courant » ne peut plus être utilisé. Dans ce communiqué de presse, le terme a été remplacé par « Résultat EPRA », suivant les Best Practice Recommendations de l'EPRA (European Public Real Estate Association). La teneur du nouveau terme correspond à celle de l'ancien « résultat net courant ».

² Basé sur les Loyers annuels contractuels.

1. Chiffres clés 2016

Résultat EPRA 7,41 MEUR 1,59 EUR par action	Résultat locatif net 13,58 MEUR	Juste Valeur du portefeuille immobilier 250,72 MEUR	Taux d'occupation 96,85%
Répartition du portefeuille 86% (centre-ville) 14% (périphérie)	Dividende brut 1,34 EUR par action (Pourcentage de distribution de 84,2%)	Valeur de l'actif net par action 23,93 EUR (IFRS) 24,46 EUR (EPRA)	Taux d'endettement 49,76%

2. Transactions et réalisations en 2016

2.1. Acquisitions

Au cours de l'exercice 2016, Qrf City Retail a poursuivi sa stratégie d'acquisition, en procédant à plusieurs achats dans le centre-ville de Hasselt et Anvers. Les immeubles sont situés à des emplacements de premier choix, dans le *Golden Mile* des rues commerçantes. Leur acquisition par Qrf City Retail est alors une conséquence logique de sa stratégie. Les unités sont louées à des chaînes internationales comme H&M, The Sting, Karl Lagerfeld et Royce'.

Les nouveaux immeubles, acquis pour une valeur totale de 35,43 MEUR, génèrent ensemble environ 1.730 KEUR de revenus locatifs annuels. Ces immeubles ont un taux d'occupation de 100%.

Résumé Acquisitions Qrf City Retail 2016

DATE DE TRANSACTION	VILLE	RUE	LOCATAIRE(S)	SUPERFICIE BRUTE TOTALE	LOYERS ANNUELS CONTRACTUELS À LA DATE DE L'ACQUISITION
30 juin 2016	Hasselt	Demerstraat 21-25	H&M, The Sting	4.082 m ²	1.374 KEUR
21 décembre 2016	Anvers	Schuttershofstraat 53	Karl Lagerfeld	340 m ²	356 KEUR
	Anvers	Wapper 14-16	Royce'	965 m ²	

Acquisition 30 juin 2016: Hasselt (Demerstraat 21-25)

Au 30 juin 2016, Qrf City Retail a réalisé la reprise et l'apport en nature partiel de 100% des actions de la société RIGS SA, qui est propriétaire d'un immeuble commercial à Hasselt, Demerstraat 21-25. Le prix d'acquisition des actions est basé sur une valeur d'investissement du bien immobilier de 27,8 MEUR.

Avec une zone de chalandise de quelque 390.000 consommateurs, Hasselt est un pôle d'investissement qui s'inscrit parfaitement dans la stratégie de Qrf City Retail. Hasselt est également l'une des six premières villes de Belgique pour le commerce de détail.

Avec la Koning Albertstraat et la Hoogstraat, la Demerstraat est une des artères commerciales les plus fréquentées de la ville. À Hasselt, Qrf City Retail détient par ailleurs des immeubles situés dans la Koning Alberstraat 48-50 et la Koning Albertstraat 60.

Présentant une superficie locative de 4.082 m², le bien est entièrement loué aux chaînes internationales H&M et The Sting. Les Loyers annuels contractuels s'élèvent à 1.374 KEUR au total. La façade a une largeur d'environ 20 mètres et le bien a été développé en 2010 sur la base des normes actuelles. Il comporte notamment une zone de livraison privative pour les

magasins.

L'apport en nature a été réalisé dans le cadre du capital autorisé. L'apporteur a reçu 325.466 nouvelles actions de Qrf City Retail, en rétribution de la partie des actions apporté dans le capital de Qrf City Retail. Le prix d'émission des nouvelles actions a été fixé contractuellement à 24,39 EUR (arrondi) par action. Les nouvelles actions sont des actions ordinaires qui donnent les mêmes droits que les actions existantes, hormis le fait qu'elles ne donneront pas droit au dividende pour l'exercice clos au 30 décembre 2016. Les nouvelles actions participeront au résultat à partir du 31 décembre 2016.

Acquisition 21 décembre 2016 : Anvers (Schuttershofstraat 53 et Wapper 14-16)

Au 21 décembre 2016, Qrf City Retail a finalisé l'acquisition de deux immeubles commerciaux situés à Anvers (Schuttershofstraat 53 et Wapper 14-16), par apport en nature dans le cadre du capital autorisé.

L'immeuble situé à Anvers, Schuttershofstraat 53, a une façade de 7 mètres et une superficie brute totale d'environ 340 m², dont quelque 155 m² au rez-de-chaussée. L'immeuble est entièrement loué à Karl Lagerfeld, célèbre créateur de mode avec des points de vente partout dans le monde. En Belgique, Karl Lagerfeld exploite deux magasins en gestion propre (Anvers, Schuttershofstraat et Bruxelles, Avenue de la Toison d'Or).

L'immeuble situé à Anvers, Wapper 14-16, a une façade de 10 mètres et une superficie brute totale d'environ 965 m², dont quelque 171 m² au rez-de-chaussée. L'immeuble est entièrement loué à Royce', un chocolatier de luxe japonais qui compte de nombreux points de vente dans le monde. Le magasin d'Anvers est le premier de Royce' en Europe.

Avec cette transaction, Qrf City Retail renforce sa position à Anvers, la deuxième plus grande ville de Belgique en nombre d'habitants (quelque 510.000 habitants). Le pouvoir d'achat des Anversois dépasse de 5% la moyenne nationale. La ville jouit en outre d'une excellente réputation internationale grâce à ses activités portuaires, Anvers faisant partie des plus grands ports d'Europe.

Ce caractère international est également présent au niveau du marché de détail local, dont le mélange diversifié de détaillants locaux et internationaux garantit une expérience unique à chaque coin de rue. La Schuttershofstraat est connue comme artère commerciale des marques de luxe, notamment Essentiel, Hermès, Moncler, Jimmy Choo, Burberry, Zadig & Voltaire, Ladurée et 7 For All Mankind. La Wapper est très fréquentée aussi, grâce à une excellente position entre le Meir et la Schuttershofstraat, en face de la Rubenshuis.

Les autres immeubles anversoises de Qrf City Retail se situent sur le Meir, la De Keyserlei et la Kammenstraat.

Les immeubles génèrent ensemble 356 KEUR de revenus locatifs annuels. La valeur d'investissement totale des biens immobiliers s'élève à 7,68 MEUR. 321.285 nouvelles actions ont été émises.

Le prix d'émission des nouvelles actions est par contrat fixé à 23,89 EUR (arrondi) par action. Les nouvelles actions sont des actions normales qui donnent les mêmes droits que les actions existantes, sous réserve du droit au dividende de l'exercice clos au 30 décembre 2016. Les actions nouvellement émises participeront au résultat dès le 31 décembre 2016.

2.2. Désinvestissements

DATE	DÉSINVESTISSEMENT DE	SITUÉ À	LOYERS CONTRACTUELS ANNUELS	PRIX DE VENTE NET
29 janvier 2016	Deux immeubles commerciaux	Geraardsbergen (Oudenaardsestraat 17) Maasmechelen (Pauwengraaf 69-71)	118 KEUR	1,83 MEUR
16 décembre 2016	Un immeuble commercial	Brugge (Legeweg 146-148)	165 KEUR	2,70 MEUR
			283 KEUR	4,53 MEUR

Les ventes ont été réalisées à un prix de vente net (après déduction des frais d'enregistrement et autres frais de transmission) supérieur à la Juste Valeur, d'après la taxation par un expert immobilier indépendant.

Suite aux acquisitions et désinvestissements mentionnés ci-dessus, la Juste Valeur des immeubles de placement augmente

à plus de 250 MEUR au 30 décembre 2016. La part de l'immobilier de centre-ville s'accroît à 86% du portefeuille au 30 décembre 2016. Plus de 70% du portefeuille se situe dans 10 villes importantes de Belgique.

2.3. Augmentations de capital

En 2016, différents apports en nature ont été effectués sur décision du Conseil d'administration du Gérant Statutaire de Qrf City Retail dans les limites du capital autorisé. Suite à ces apports en nature, Qrf City Retail a renforcé ses fonds propres en 2016 à hauteur de 15,62 MEUR. Dans ce contexte, 646.751 nouvelles actions ont été émises et le capital social de Qrf City Retail a augmenté à 119,26 MEUR.

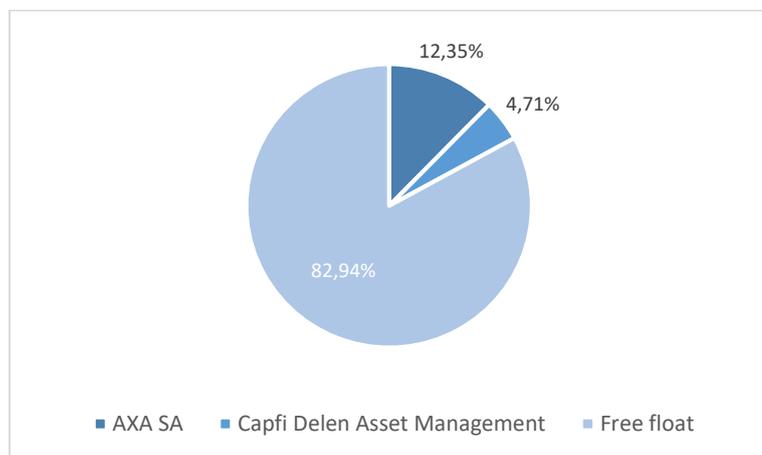
Résumé augmentations de capital de Qrf City Retail 2016

DATE	APPORT EN NATURE DE	SITUÉ À	VALEUR D'APPORT	AUGMENTATION RUBRIQUE "CAPITAL"	AUGMENTATION RUBRIQUE « PRIMES D'ÉMISSION »
30 juin 2016	Une partie des actions de la société RIGS SA, propriétaire d'un immeuble commercial composé de deux unités	Hasselt (Demerstraat 21-25)	7,94 MEUR	7,57 MEUR	0,37 MEUR
21 décembre 2016	Deux immeubles commerciaux	Anvers (Schuttershofstraat 53 en Wapper 14)	7,68 MEUR	7,47 MEUR	0,21 MEUR
			15,62 MEUR	15,04 MEUR	0,58 MEUR

Grâce aux augmentations de capital précitées, Qrf City Retail a pu accueillir quelques nouveaux actionnaires dans son capital, afin d'élargir sa base d'investisseurs.

Au 30 décembre 2016, l'actionnariat de Qrf City Retail est le suivant :

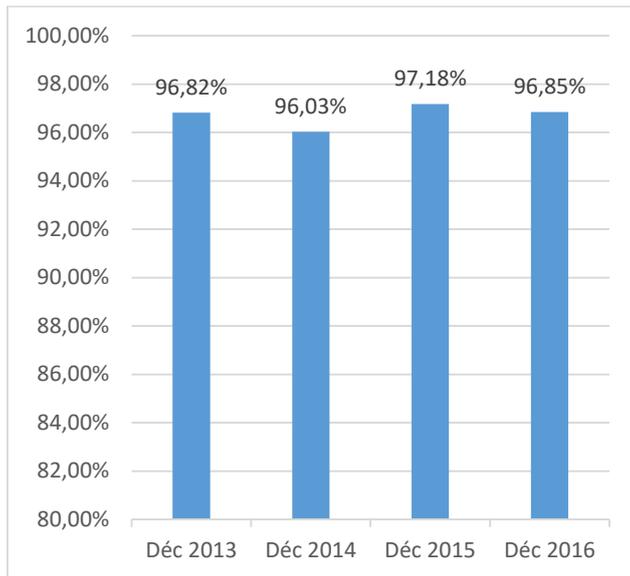
Structure de l'actionnariat au 30 décembre 2016



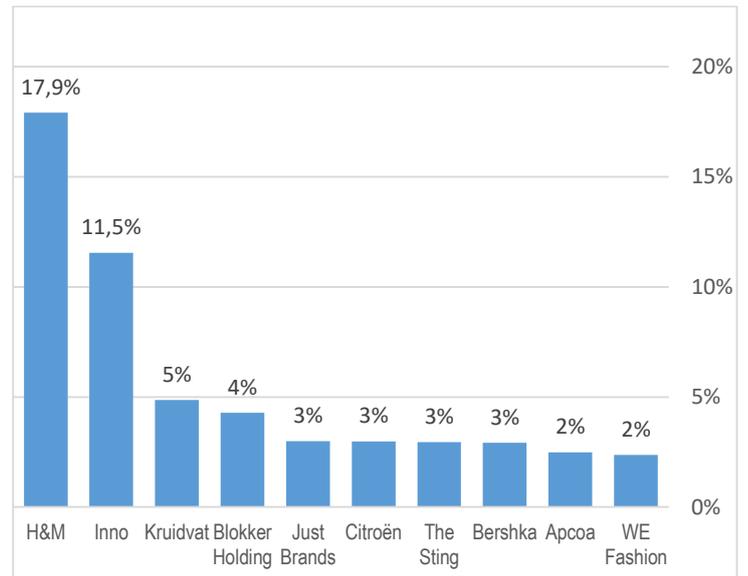
2.4. Taux d'occupation et activités locatives

Dans son portefeuille comptant au total 42 sites loués à plus de 100 locataires, Qrf City Retail est parvenue en 2016 à maintenir globalement un Taux d'occupation³ élevé. Au terme de l'exercice 2016, le Taux d'occupation du portefeuille s'élevait à 96,85 % par rapport à 99,70% un an plus tôt.

Taux d'occupation stable depuis l'IPO



Les 10 locataires les plus importants (% des Loyers annuels contractuels)



Le plus important locataire de Qrf City Retail est H&M (17,9 % du portefeuille), suivi par Galeria Inno (11,5 %).⁴

2.5. Autres événements importants de l'exercice écoulé

Fondation BE-REIT Association

Au 18 janvier 2016, la BE-REIT Association a été créée comme association professionnelle pour veiller aux intérêts du secteur REIT belge et promouvoir ses activités auprès d'acteurs importants.

Cette fédération veut offrir un collectif pour les initiatives du secteur BE-REIT et les soutenir, comme par exemple veiller et promouvoir ses intérêts, rassembler de la connaissance et l'information importante pour le secteur, et réaliser des études. L'association veut coopérer avec les pouvoirs publics pertinents, les associations professionnelles et d'autres acteurs dans le secteur immobilier, aussi bien au niveau local, régional et fédéral qu'au niveau international.

Qrf City Retail est membre-fondateur, actionnaire et membre du Conseil d'Administration de la BE-REIT Association.

Lancement du nouveau site web

Au premier semestre 2016, Qrf City Retail a lancé un nouveau site web. Ce site web est spécialement créé pour que les différents acteurs (détaillants, fournisseurs, pouvoirs publics, ...) de Qrf City Retail puissent rester informés de manière optimale. La page d'accueil www.qrf.be est surtout orientée vers les détaillants. Cette page est liée à investor.qrf.be, une rubrique sur mesure pour les investisseurs.

Parrainage Qrf Retailer of the Year 2016-2017

Le rôle de Qrf City Retail sur le marché de l'immobilier ne se limite pas à louer des immeubles, il s'étend à la réalisation d'études et au suivi des tendances. Qrf City Retail entend ainsi offrir une valeur ajoutée aux locataires.

En 2016, Qrf City Retail s'est beaucoup investi dans ce but. En tant que principal sponsor du prix « Qrf Retailer of the Year 2016-2017 », Qrf City Retail attire l'attention sur des détaillants innovants, particulièrement soucieux du consommateur. Après

³ Taux d'occupation = (Loyers annuels contractuels) / (Loyers annuels contractuels, majorés de la valeur locative estimée des biens vacants).

⁴ Basé sur les Loyers annuels contractuels.

avoir recueilli plus de 400.000 d'opinions des consommateurs, Action est devenu la Qrf Meilleure Chaîne de magasins de Belgique et Yves Rocher a gagné le Qrf Webshop Award.

Qrf City Retail a par ailleurs réalisé trois études en coopération avec Q&A, afin de sonder les intentions des consommateurs. Grâce aux résultats de ces recherches, Qrf City Retail peut aider ses acteurs à anticiper et différencier l'univers sans cesse changeant du commerce de détail. En se tenant au courant des tendances quotidiennes et en partageant ces connaissances, Qrf City Retail se veut également un partenaire et un centre de compétence.

Fusion LeDi137 SA

Le Conseil d'Administration du Gérant Statutaire de Qrf City Retail a approuvé le 18 février 2016, en application des articles 676 inuncto 719-727 du Code des Sociétés, l'absorption de LeDi137 SA par opération assimilée à une fusion. Cette société était propriétaire d'un immeuble commercial situé à Louvain, Diestestraat 137. Vous trouverez plus d'informations sur cette transaction sur le site web de Qrf City Retail (investor.qrf.be), Actionnaires – Information particulière transactions.

Fusion Prado SPRL

Le Conseil d'Administration du Gérant Statutaire de Qrf City Retail a approuvé le 17 octobre 2016, en application des articles 676 inuncto 719-727 du Code des Sociétés, l'absorption de Prado SPRL par opération assimilée à une fusion. Cette société était propriétaire d'un immeuble commercial situé à Gand, Langemunt 61-63. Vous trouverez plus d'informations sur cette transaction sur le site web de Qrf City Retail (investor.qrf.be), Actionnaires – Information particulière transactions.

2.6. Transactions après la clôture de l'exercice 2016

Vente Merksem (Bredabaan 448-452)

Au 9 janvier 2017, Qrf City Retail a vendu un immeuble commercial non stratégique situé à Merksem (Bredabaan 448-452) pour un prix de vente net de 1,13 MEUR. Le prix de vente est supérieur à la Juste Valeur, d'après la taxation par un expert immobilier indépendant.

Changement dans le management

Après avoir travaillé trois ans chez Qrf City Retail, Bert Weemaes⁵ a décidé de relever un nouveau défi et de résilier son mandat de COO (Chief Operating Officer) et dirigeant effectif de Qrf City Retail. Il est resté, de commun accord, en fonction jusqu'au 30 janvier 2017 afin de garantir la continuité des activités de la société.

Fusion Imrohem SA

Au 6 février 2017, le Conseil d'Administration du Gérant Statutaire de Qrf City Retail a approuvé, en application des articles 676 juncto 719-727 du Code des Sociétés, l'absorption de Imrohem SA par opération assimilée à une fusion. Cette société était propriétaire d'un immeuble commercial situé à Alost, Nieuwstraat 29-33. Vous trouverez plus d'informations sur cette transaction sur le site web de Qrf City Retail (investor.qrf.be), sous Actionnaires – Information particulière transactions.

Fusion TT Center Plus SA

Au 6 février 2017, le Conseil d'Administration du Gérant Statutaire de Qrf City Retail a approuvé en application des articles 676 juncto 719-727 du Code des Sociétés, l'absorption de TT Center Plus SA par opération assimilée à une fusion. Cette société était propriétaire d'un immeuble commercial situé à Hasselt, Koning Albertstraat 48-50. Vous trouverez plus d'informations sur cette transaction sur le site web de Qrf City Retail (investor.qrf.be), sous Actionnaires – Information particulière transactions.

⁵ Bert Weemaes SPRLU

3. Résultats financiers 2016

L'exercice 2016 prend effet le 31 décembre 2015 et se termine le 30 décembre 2016.

Chiffres clés consolidés		2016	2015
Portefeuille immobilier			
Juste valeur des immeubles de placement ⁶	(KEUR)	250 724	218 844
Superficie brute totale	(m ²)	89 185	86 957
Loyers annuels contractuels ⁷	(KEUR)	14 220	12 910
Valeur locative estimée des biens vacants	(KEUR)	462	370
Rendement locatif brut ⁸		5,67%	5,82%
Taux d'occupation ⁹		96,85%	97,18%
Compte de résultat			
Résultat locatif net	(KEUR)	13 581	9 305
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	(KEUR)	10 526	7 109
Marge d'exploitation ¹⁰		77,5%	76,4%
Résultat sur portefeuille	(KEUR)	373	-535
Résultat financier	(KEUR)	-2 722	-1 929
Résultat net (part du groupe)	(KEUR)	7 782	4 581
Correction Résultat sur portefeuille	(KEUR)	-373	+535
Correction Variations de la Juste Valeur des actifs et passifs financiers (couvertures d'intérêt non effectives - IAS 39)	(KEUR)	0	0
Résultat EPRA ¹¹	(KEUR)	7 409	5 116
Bilan			
Fonds propres (hors participations minoritaires)	(KEUR)	122 776	104 541
Taux d'endettement (Loi SIR) ¹²		49,76%	49,27%
Chiffres clés par action			
Nombre d'actions en circulation en d'exercice		5 129 802	4 483 051
Nombre moyen pondéré d'actions ¹³		4 653 684	3 433 149
Résultat net par action	(EUR)	1,67	1,33
Résultat EPRA par action	(EUR)	1,59	1,49
Dividende brut par action	(EUR)	1,34	1,32
Pourcentage de distribution ¹⁴		84,2%	88,6%
Rendement de dividende brut (sur la base du cours de clôture, fin d'exercice)		5,0%	4,9%
Cours de clôture de l'action en fin d'exercice	(EUR)	26,90	26,93
Valeur de l'actif net par action (IFRS) ¹⁵	(EUR)	23,93	23,32
Prime/décote par rapport à la valeur de l'actif net IFRS (fin d'exercice)		12,4%	15,5%
Valeur de l'actif net par action (EPRA) ¹⁶	(EUR)	24,46	23,81
Prime/décote par rapport à la valeur de l'actif net EPRA (fin d'exercice)		9,9%	13,1%

⁶ 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.

⁷ 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.

⁸ Rendement locatif brut = (Loyers annuels contractuels) / (Juste Valeur des investissements immobiliers)

⁹ Taux d'occupation = (Loyers annuels contractuels) / (Loyers annuels contractuels majorés de la valeur locative estimée des biens vacants).

¹⁰ Marge d'exploitation = (Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille) / (Résultat locatif net)

¹¹ Le Résultat EPRA = Résultat net (part du groupe) hors résultat sur portefeuille et hors variations de la juste valeur des couvertures d'intérêt non effectives.

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

¹³ Les actions sont prises en compte *pro rata temporis* à partir de leur date d'émission. La date d'émission diffère en l'occurrence du moment de la participation au bénéfice.

¹⁴ Pourcentage de distribution = (Dividende brut par action) / (Résultat EPRA par action).

¹⁵ Valeur de l'actif net par action (IFRS) = *Net Asset Value* ou Valeur de l'actif net par action selon IFRS.

¹⁶ Valeur de l'actif net par action (EPRA) = *Net Asset Value* ou Valeur de l'actif net par action selon EPRA Best Practise Recommendations.

3.1. Résultats

Le **résultat locatif net** a progressé de 46,0%, passant de 9,31 MEUR en 2015 à 13,58 MEUR en 2016. Cela s'explique principalement par l'acquisition de nouveaux biens depuis le 30 décembre 2015 et par la contribution sur toute l'année 2016 des biens acquis par Qrf City Retail en 2015.

La **marge d'exploitation** a augmenté, passant de 76,4% en 2015 à 77,5% en 2016.

Par conséquent, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** a augmenté de 48,1%, passant de 7,11 MEUR en 2015 à 10,53 MEUR en 2016.

Le **résultat sur portefeuille** en cours de 2016 s'élève à 0,37 MEUR, avec une variation positive de la Juste Valeur des immeubles de placement pour un montant de 0,21 MEUR et un résultat positif sur vente d'immeubles de placement pour un montant de 0,16 MEUR.

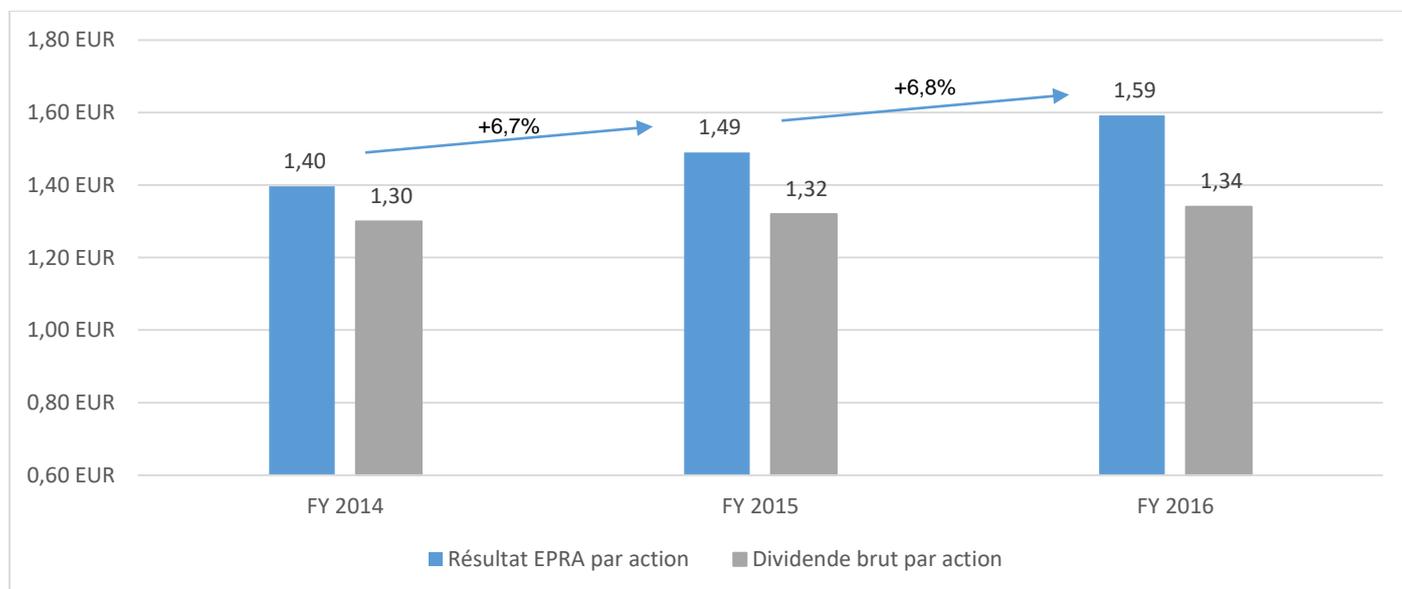
Le **résultat financier** s'élève à -2,72 MEUR en 2016 (contre -1,93 MEUR en 2015). L'augmentation des frais financiers s'explique par l'augmentation des dettes financières en 2016. L'augmentation des dettes financières est en partie compensée par la baisse du Coût Moyen de Financement¹⁷ de 2,52% en 2015 à 2,29% en 2016. Qrf City Retail n'a pas comptabilisé de variations négatives de la Juste Valeur des actifs et passifs financiers dans le compte de résultat, étant donné que tous les instruments de couverture sont considérés comme des couvertures effectives conformément aux objectifs IFRS.

Le **résultat net** (IFRS) a augmenté de 4,58 MEUR en 2015 à 7,78 MEUR en 2016, soit de 1,33 EUR par action en 2015 à 1,67 EUR par action en 2016.

Après correction du résultat sur portefeuille et la variation de la Juste Valeur des actifs et passifs financiers, Qrf City Retail augmente son **Résultat EPRA** de 44,8% à 7,41 MEUR en 2016 (contre 5,12 MEUR en 2015). Le **Résultat EPRA** par action progresse de 6,8%, passant de 1,49 EUR en 2015 à 1,59 EUR en 2016.

Compte tenu de ce résultat solide, le Conseil d'administration du Gérant Statutaire a décidé de proposer à l'Assemblée générale ordinaire du 16 mai 2017 de distribuer un dividende brut de 1,34 EUR par action, soit 1,5% de plus que le dividende de 1,32 EUR distribué en mai 2016 pour l'exercice 2015. En conséquence, le pourcentage de distribution baisse de 88,6% en 2015 à 84,2% en 2016.

Évolution du Résultat EPRA et dividende brut par action depuis l'IPO (en EUR)



¹⁷ Coût Moyen de Financement = (Charges d'intérêt nettes sur base annuelle) / (Montant de dette moyenne pondérée)

3.2. Bilan

Au 30 décembre 2016, la Juste Valeur des immeubles de placement s'établit à 250,72 MEUR, par rapport à 218,84 MEUR au 30 décembre 2015, en hausse de 14,6%.

L'expert immobilier évalue à 5,67% le rendement locatif brut du portefeuille.

Les **fonds propres du groupe**, hors participations minoritaires, ont augmenté de 17,4%, de 104,54 MEUR le 30 décembre 2015 à 122,78 MEUR le 30 décembre 2016.

Le nombre d'actions en circulation étant passé de 4.483.051 au 30 décembre 2015 à 5.129.802 au 30 décembre 2016, la **valeur de l'actif net par action (IFRS)** s'est accrue de 2,6%, de 23,32 EUR le 30 décembre 2015 à 23,93 EUR le 30 décembre 2016. La **valeur de l'actif net par action (EPRA)** a pour sa part augmenté de 2,7%, passant de 23,81 EUR à 24,46 EUR, sur la même période.

Le Taux d'endettement a augmenté à 49,76% au 30 décembre 2016 (contre 49,27% au 30 décembre 2015).

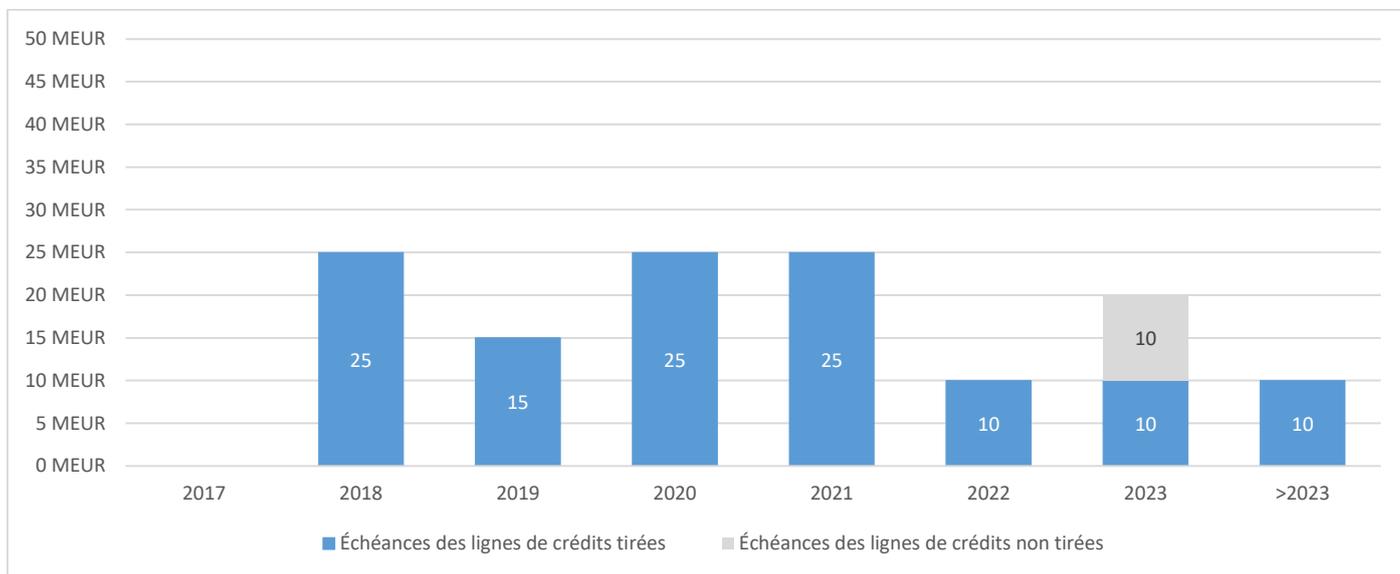
3.3. Structure financière

Composition des dettes

Au 30 décembre 2016, les dettes financières de Qrf City Retail s'élevaient à 120 MEUR. Il s'agit uniquement de dettes financières à long terme. Qrf City Retail n'a pas de dettes financières à court terme. Les dettes financières sont exclusivement constituées de lignes de crédits bilatérales auprès de six institutions financières, avec des dates d'échéance bien réparties entre 2018 et 2026, et une durée résiduelle moyenne pondérée de 4,4 ans.

Fin 2016, Qrf City Retail disposait des lignes de crédit pour un montant de 130 MEUR. La partie non tirée des lignes de crédit s'élève à 10 MEUR. Le Coût Moyen de Financement s'élève à 2,29% en 2016.

Dates d'échéance des lignes de crédits utilisées et non utilisées au 30 décembre 2016 (en MEUR)

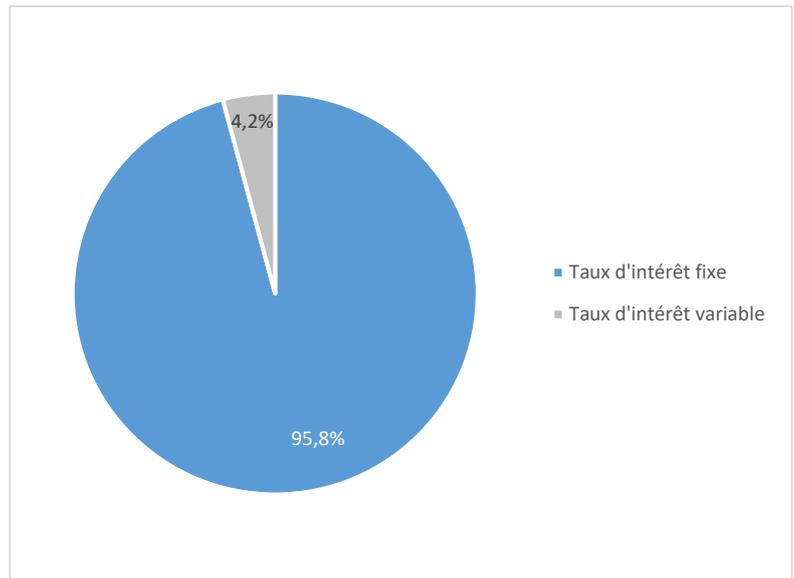


Couvertures d'intérêt

Au 30 décembre 2016, 95,8% des lignes de crédit tirées avaient un taux d'intérêt fixe (soit un montant de 115 MEUR), entre autres en utilisant des *Interest Rate Swaps* comme instrument de couverture. Les instruments de couverture ont la même durée que les facilités de crédit sous-jacentes. Du fait que ces couvertures en termes de montant notionnel et de maturité, correspondent aux facilités de crédit sous-jacentes, elles se qualifient comme couvertures effectives conformément à IAS 39.

La valeur totale des couvertures à la date de clôture était négative pour un montant de 2,57 MEUR, à cause d'une baisse des taux d'intérêt après la finalisation des couvertures. La direction de Qrf City Retail souligne qu'elle souhaite, de la sorte, garantir un niveau de sécurité maximal à la société contre une éventuelle hausse des taux.

Proportion des taux d'intérêt fixe et variable



4. Perspectives pour 2017

Bien que le marché du retail reste difficile, Qrf City Retail est parvenu en 2016 à réaliser de solides résultats pour la troisième année consécutive. Ces dernières années, plusieurs détaillants ont déposé leur bilan. Ces récents événements n'ont cependant pas eu d'effet notable sur les résultats de Qrf City Retail.

Qrf City Retail reste prudent par rapport au climat économique et géopolitique incertain pour 2017. Dans un climat d'intérêts bas, et de forte demande pour l'immobilier qualitatif, les rendements locatifs de l'immobilier se sont renforcées. Dans ce contexte, Qrf City Retail continue à investir dans des sites commerciaux situés dans le *Golden Mile*, les rues des centre-villes dominantes pour leur zone de chalandise. Les détaillants continuent à investir dans de nouveaux projets et de nouveaux concepts commerciaux. Il reste donc des opportunités à exploiter sur un marché qui offre des perspectives aux acteurs existants et nouveaux.

Dans un secteur en transition, Qrf City Retail veut continuer à jouer un rôle important dans l'immobilier commercial. Qrf City Retail entend créer une valeur ajoutée pour ses acteurs, non seulement en offrant des immeubles commerciaux qualitatifs, mais aussi en partageant sa connaissance du marché et en fournissant des conseils. En tant qu'investisseur immobilier, partenaire et centre de compétence, Qrf City Retail peut contribuer au développement et à la prospérité du commerce de détail au centre-ville, en Belgique et à l'étranger.

5. Calendrier financier 2017

	Datum
Dividende 2016 – Ex date*	22/12/2016
Dividende 2016 – Record date*	22/12/2016
Publication des résultats annuels 2016	22/02/2017
Publication du rapport financier annuel 2016	14/04/2017
Publication intermédiaire relative au 1 ^{er} trimestre 2017	10/05/2017
Assemblée générale des actionnaires	16/05/2017
Dividende 2016 – Date de mise en paiement	22/05/2017
Publication des résultats semestriels 2017	23/08/2017
Publication intermédiaire relative au 3 ^{ème} trimestre 2017	15/11/2017

* Pour plus d'informations concernant le détachement du coupon numéro 3, veuillez consulter le communiqué de presse du 19 décembre 2016 et le site web de Qrf City Retail (investor.qrf.be) Actionnaires – Politique de dividendes.

Activités de contrôle

Le Commissaire a confirmé que ses activités de contrôle, achevées quant au fond, n'ont révélé aucun élément de nature à imposer l'apport de corrections significatives aux informations comptables contenues dans le présent communiqué.

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 en savoir plus:

Anneleen Desmyter

CEO

Tel.: +32 3 233 52 46

GSM.: +32 476 98 21 94

Anneleen.desmyter@qrf.be

Preben Bruggeman

CFO

Tel. +32 3 233 52 46

GSM: +32 496 15 80 44

Preben.bruggeman@qrf.be

www.qrf.be

Suivez-nous:



À propos de 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. 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 », les rues des centres-villes dominantes pour leur zone de chalandise. Qrf City Retail sélectionne ainsi les villes présentant une zone de chalandise d'au moins 50 000 consommateurs, et en particulier les rues fortement fréquentées. Au 30 décembre 2016, Qrf City Retail détient un portefeuille de 42 sites commerciaux, pour une Juste Valeur totale de plus de 250 MEUR.

Qrf City Retail est cotée sur Euronext Brussels (QRF:BB) depuis le mois de décembre 2013. Elle affiche au 30 décembre 2016 une capitalisation boursière de 138 MEUR.

ANNEXE 1 : ÉTATS FINANCIERS¹⁸
I. ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ
A. Compte de résultats consolidé

Chiffres en milliers d'EUR		30/12/2016	30/12/2015
(+)	Revenus locatifs	13.614	9.441
(+)	Reprise de loyers cédés et escomptes	0	0
(+/-)	Charges relatives à la location	-33	-137
RÉSULTAT LOCATIF NET		13.581	9.305
(+)	Récupération des charges immobilières	0	0
(+)	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	880	895
(-)	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0
(-)	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-835	-806
(+/-)	Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0
RÉSULTAT IMMOBILIER		13.626	9.394
(-)	Frais techniques	-310	-85
(-)	Frais commerciaux	-95	-129
(-)	Charges et taxes d'immeubles non loués	-119	-193
(-)	Frais de gestion immobilière	-485	-336
(-)	Autres charges immobilières	0	0
CHARGES IMMOBILIÈRES		-1.009	-742
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		12.617	8.651
(-)	Frais généraux de la société	-2.099	-1.476
(+/-)	Autres revenus et charges d'exploitation	8	-67
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		10.526	7.109
(+/-)	Résultat sur ventes d'immeubles de placement	164	0
(+/-)	Résultat sur les ventes d'autres actifs non financiers	0	0
(+/-)	Variation de la Juste Valeur des immeubles de placement	209	-535
(+/-)	Autre résultat du portefeuille	0	0
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		373	-535
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		10.899	6.574
(+)	Revenus financiers	9	4
(-)	Charges d'intérêt nettes	-2.604	-1.792
(-)	Autres charges financiers	-127	-140
(+/-)	Variations de la Juste Valeur des actifs en passifs financiers	0	0
RÉSULTAT FINANCIER		-2.722	-1.929
(+/-)	Quote-part dans le résultat des participations associées et des joint-ventures	0	0

¹⁸ Point de vue chiffres 30 décembre 2016: L'information financière de la période finissant le 30 décembre 2016 est rédigée conformément aux *International Financial Reporting Standards* (IFRS) comme acceptés et fixés par la Commission Européenne. Ce message financier doit être lu avec le rapport financier annuel concernant l'exercice finissant le 30 décembre 2016. Les chiffres publiés dans ce rapport sont des chiffres consolidés ; conformément à la législation pertinente, les participations et les sociétés filiales sont consolidées.

RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		8.177	4.646
(+/-)	Impôt des sociétés	-407	-75
(+/-)	Exit tax	0	0
IMPÔTS		-407	-75
RÉSULTAT NET		7.770	4.570
Attribuable aux :			
Parts du groupe		7.782	4.582
Intérêts minoritaires		-12	-11
Commentaire			
RÉSULTAT EPRA*		7.409	5.116
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		373	-535

* Le Résultat EPRA est le résultat net (part du groupe), hors résultat sur portefeuille et variations de la juste valeur des couvertures de taux non effectives.

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

Chiffres en milliers d'EUR

	30/12/2016	30/12/2015
I. RÉSULTAT NET	7.769	4.570
II. AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	-508	-471
(+/-) B. Variation de la part efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés pour la couverture de flux de trésorerie selon les normes IFRS	-508	-471
RÉSULTAT GLOBAL	7.262	4.099
Attribuable à :		
Parts du groupe	7.274	4.111
Intérêts minoritaires	-12	-11

II. RÉSULTAT PAR ACTION

Chiffres en EUR

	30/12/2016	30/12/2015
Nombre d'actions ordinaires en circulation en fin de période	5.129.802	4.483.051
Nombre moyen pondéré d'actions durant la période	4.653.684	3.433.149
Résultat EPRA par action (en EUR)	1,59	1,49
Résultat du portefeuille par action – part en groupe (en EUR)	0,08	-0,16
RÉSULTAT NET PAR ACTION ORDINAIRE – PART DU GROUPE (en EUR)	1,67	1,33
RÉSULTAT NET PAR ACTION DILUÉ – PART DU GROUPE (en EUR)	1,67	1,33

III. BILAN CONSOLIDÉ
A. Actif

Chiffres en milliers d'EUR

30/12/2016
30/12/2015
ACTIF

ACTIFS NON-COURANTS	250.749	218.874
----------------------------	----------------	----------------

A	Goodwill	0	0
B	Immobilisations incorporelles	0	0
C	Immeubles de placement	250.724	218.844
D	Autres immobilisations corporelles	25	31
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

ACTIFS COURANTS	7.943	4.521
------------------------	--------------	--------------

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	660	583
E	Créances fiscales et autres actifs courants	172	227
F	Trésorerie et équivalents de trésorerie	7.005	3.600
G	Comptes de régularisation de l'actif	107	110

TOTAL DE L'ACTIF	258.692	223.395
-------------------------	----------------	----------------

B. Passif

Chiffres en milliers d'EUR		30/12/2016	30/12/2015
PASSIF			
CAPITAUX PROPRES		123.053	104.831
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		122.776	104.541
A	Capital	119.151	104.192
	a. <i>Capital souscrit</i>	119.261	104.225
	b. <i>Frais d'augmentation de capital</i>	-110	-33
B	Primes d'émission	1.459	883
C	Réserves	-5.616	-5.115
D	Résultat net de l'exercice comptable	7.782	4.582
II. Intérêts minoritaires		277	290
DETTES		135.639	118.563
I. Passifs non courants		126.607	112.997
A	Provisions	0	0
B	Dettes financières non courantes	119.907	104.853
	a. <i>Établissements de crédit</i>	119.907	104.853
	b. <i>Location-financement</i>	0	0
	c. <i>Autres</i>	0	0
C	Autres passifs financiers non courants	2.571	2.063
D	Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
E	Autres passifs non courants	80	80
F	Passifs d'impôts différés	4.050	6.001
	a. <i>Exit tax</i>	3.780	5.731
	b. <i>Autres</i>	270	270
II. Passifs courants		9.032	5.567
A	Provisions	0	0
B	Dettes financières courantes	0	1.000
	a. <i>Établissements de crédit</i>	0	1.000
	b. <i>Location-financement</i>	0	0
	c. <i>Autres</i>	0	0
C	Autres passifs financiers courants	0	0
D	Dettes commerciales et autres dettes courantes	7.419	2.701
	a. <i>Exit tax</i>	4.631	693
	b. <i>Autres</i>	2.788	2.008
E	Autres passifs courants	1.327	1.422
F	Comptes de régularisation	286	444
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		258.692	223.395

IV. TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

Chiffres en milliers d'EUR

	30/12/2016	30/12/2015
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE, DÉBUT DE PÉRIODE	3.600	2.835
1. Flux de trésorerie des activités d'exploitation	5.189	2.527
Résultat net	7.769	4.570
Intérêts non payés et frais bancaires	-59	93
Adaptation du résultat pour des transactions de nature non cash-flow	489	-658
- Amortissements sur frais financiers activés	54	0
- Amortissements sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	19	17
- Résultat sur vente d'immeubles de placement	-169	0
- Augmentation/baisse des provisions (+/-)	795	0
- Variation de la Juste Valeur des immeubles de placement et des projets de développement	-210	-657
Variation des besoins en fonds de roulement	-3.009	-1.478
Mouvement de l'actif	91	957
- Créances commerciales	32	432
- Créances fiscales et autres actifs courants	55	473
- Comptes de régularisation	3	52
Mouvement du passif	-3.100	-2.435
- Autres passifs financiers courants	0	0
- Autres passifs non courants	0	-6
- Passifs d'impôts différés	0	58
- Dettes commerciales et autres dettes courantes	-2.526	50
- Autres passifs courants (y compris dettes fiscales)	-446	-2.343
- Comptes de régularisation	-128	-78
2. Flux de trésorerie des activités d'investissement	6.481	-30.901
Achat d'immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	-13	0
Achat d'actions de sociétés immobilières	2.412	-28.466
Acquisitions de biens immobiliers	-308	-2.438
Recettes de créances commerciales non courantes et d'autres actifs non-courants	-139	0
Recettes des ventes des immeubles de placement	4.529	0
Intérêts bancaires perçus	0	4
3. Flux de trésorerie des activités de financement	-8.266	29.140
Remboursements (-) / Prélèvements (+) d'emprunts	-18.663	-10.555
Revenus de l'émission d'actions	0	0
Frais d'augmentation de capital	-28	-33
Prélèvement de nouveaux emprunts	15.000	44.000
Paiement des dividendes	-4.575	-4.254
Paiement des frais de transaction	0	-18
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE, FIN DE PÉRIODE	7.005	3.600

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 juin 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 qui ne sont pas 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.

Ceci 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 les autres investissements, exclusif hors certains éléments certains items dont, au modèle commercial à long terme, on n'attend pas qu'ils se matérialisent selon le modèle d'exploitation à long terme.

Chiffres en milliers d'EUR		30/12/2016	30/12/2015
IFRS NAV (actionnaires du groupe)		122 776	104 541
(iv)	Juste Valeur des instruments financiers	2 571	2 063
(v.a)	Impôts différés	270	270
	Intérêts minoritaires par rapport aux impôts différés	-132	-132
EPRA NAV		125 484	106 742
	Nombre d'actions	5 129 802	4 483 051
EPRA NAV par action (en EUR)		24,46	23,81

Résultat EPRA : Résultat net (part du groupe), hors Résultat sur portefeuille et hors variations de la juste valeur des couvertures d'intérêt non effectives. Ce terme est utilisé conformément aux avec les *Best Practice Recommendations* d'EPRA.

Chiffres en milliers d'EUR		30/12/2016	30/12/2015
Résultat IFRS (actionnaires du groupe)		7 782	4 582
(i)	Variations de la Juste Valeur des immeubles de placement	-209	535
(ii)	Résultat sur ventes d'immeubles de placement	-164	0
Résultat EPRA		7 409	5 117
	Nombre moyen pondéré d'actions	4 653 684	3 433 149
Résultat EPRA par action (en EUR)		1,59	1,49

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 d'EUR	30/12/2016	30/12/2015
XXI. Charges d'intérêt nettes	2 604	1 792
Montant de dette moyenne pondérée sur la période	113 822	71 139
Coût de Financement Moyen	2,29%	2,52%

Marge d'exploitation: Cet APM mesure la rentabilité opérationnelle de la société exprimée en pourcentage des revenus locatifs et est calculé en divisant le « Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille » par le « Résultat locatif net ».

Chiffres en milliers d'EUR	30/12/2016	30/12/2015
Résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille	10 526	7 109
Résultat locatif net	13 581	9 305
Marge d'exploitation	77,51%	76,40%