



### PREMIER TRIMESTRE 2017 STABLE

- La Juste Valeur du portefeuille immobilier augmente et passe à 253,28 MEUR au 31 mars 2017.
- Vente d'un immeuble non stratégique à Merksem (Bredabaan 448-452) pour un prix de vente net de 1,1 MEUR.
- Achat d'un lot (terrain et immeuble) au centre-ville de Leuven pour une valeur d'investissement de 3,8 MEUR.
- Taux d'occupation stable de 96,91% au 31 mars 2017.
- Augmentation de la valeur de l'actif net par action (IFRS) de 1,8% à 24,36 EUR par action au 31 mars et augmentation de la valeur de l'actif net par action (EPRA) de 1,5% à 24,83 EUR par action.
- Taux d'endettement de 48,43% au 31 mars 2017.

Taux d'occupation	Loyers annuels contractuels	Répartition du portefeuille
96,91%	14,09 MEUR	86% (centre-ville) 14% (périphérie)
Juste Valeur du portefeuille immobilier	Valeur de l'actif net par action	Taux d'endettement
253,28 MEUR	24,36 EUR (IFRS) 24,83 EUR (EPRA)	48,43%

## 1. Chiffres clés

Chiffres clés consolidés		31/03/2017	30/12/2016
<b>Portefeuille immobilier</b>			
Juste Valeur des immeubles de placement <sup>1</sup>	(KEUR)	253 284	250 724
Superficie brute totale	(m <sup>2</sup> )	88 194	89 185
Loyers annuels contractuels <sup>2</sup>	(KEUR)	14 086	14 220
Valeur locative estimée des biens vacants	(KEUR)	449	462
Rendement locatif brut <sup>3</sup>		5,56%	5,67%
Taux d'occupation <sup>4</sup>		96,91%	96,85%
<b>Bilan</b>			
Fonds propres (hors participations minoritaires)	(KEUR)	124 972	122 776
Taux d'endettement (Loi SIR) <sup>5</sup>		48,43%	49,76%
<b>Chiffes clés par action</b>			
Nombre d'actions en circulation en fin d'exercice		5 129 802	5 129 802
Cours de clôture de l'action en fin d'exercice	(EUR)	25,00	26,90
Capitalisation boursière	(KEUR)	128 245	137 966
Valeur de l'actif net par action (IFRS) <sup>6</sup>	(EUR)	24,36	23,93
Prime/décote par rapport à la valeur de l'actif net IFRS (fin d'exercice)		2,6%	12,4%
Valeur de l'actif net par action (EPRA) <sup>7</sup>	(EUR)	24,83	24,46
Prime/décote par rapport à la valeur de l'actif net EPRA (fin d'exercice)		0,7%	9,9%

## 2. Activités immobilières

### 2.1. Acquisitions et désinvestissements au premier trimestre 2017

#### *Désinvestissement le 9 janvier 2017 : Merksem (Bredabaan 448-452)*

Le 9 janvier 2017, Qrf City Retail a vendu un immeuble non stratégique situé à Merksem (Bredabaan 448-452) pour un prix de vente net (après déduction des droits d'enregistrement et autres frais de cession) de 1,1 MEUR. Le prix de vente net était supérieur à la dernière Juste Valeur estimée par l'expert immobilier indépendant.

#### *Acquisition le 19 janvier 2017 : Leuven (Jan Stasstraat 12 – Bogaardenstraat 1-3)*

Le 19 janvier 2017, Qrf City Retail a acquis un bâtiment et son terrain situés Jan Stasstraat 12 – Bogaardenstraat 1-3. Le site jouxte l'immeuble situé Bondgenotenlaan 58 que possède Qrf depuis décembre 2015. La valeur d'investissement de l'acquisition est de 3,8 MEUR. L'immeuble est loué à Bpost et génère 75 KEUR de revenus locatifs par an. Il s'agit d'une acquisition stratégique qui permettra de consolider la position de Qrf sur la Bondgenotenlaan et aux alentours et qui contribuera à optimiser le potentiel de cet emplacement de choix, au cœur du quartier commerçant de Leuven.

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

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

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

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

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

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

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

## 2.2. Evolution du portefeuille immobilier au premier trimestre 2017

La Juste Valeur du portefeuille immobilier s'élève à 253,28 MEUR au 31 mars 2017 (contre 250,72 MEUR au 30 décembre 2016). Cette augmentation est principalement due à la vente de l'immeuble de Merksem (Bredabaan 448-452), et à l'achat de l'immeuble de Leuven (Jan Stasstraat 12 – Bogaardenstraat 1-3).

Les Loyers annuels contractuels s'élèvent à 14,09 MEUR au 31 mars 2017 (contre 14,22 MEUR au 30 décembre 2016).

Le Rendement locatif brut du portefeuille s'élève à 5,56%.

Le Taux d'occupation du portefeuille a légèrement augmenté, à 96,91% au 31 mars 2017 (contre 96,85% au 30 décembre 2016).

## 3. Bilan

Les fonds propres (hors participations minoritaires) augmentent de 1,8% pour atteindre 124,97 MEUR au 31 mars 2017 (contre 122,78 MEUR au 30 décembre 2016).

Le Taux d'endettement baisse et passe de 49,76% au 30 décembre 2016 à 48,43% au 31 mars 2017.

La Valeur de l'actif net par action (IFRS) progresse de 1,8% et passe de 23,93 EUR au 30 décembre 2016 à 24,36 EUR au 31 mars 2017. La Valeur de l'actif net par action (EPRA) augmente de 1,5% sur la même période et passe de 24,46 EUR à 24,83 EUR.

## 4. Perspectives 2017

### *Les Pays-Bas, un nouveau marché à explorer pour Qrf*

Le 2 mai 2017, Qrf City Retail a annoncé l'acquisition d'un portefeuille de 5 immeubles commerciaux de premier plan, situés en des endroits stratégiques aux Pays-Bas, pour une valeur d'investissement totale d'environ 28,8 MEUR. Les cinq immeubles génèrent ensemble quelque 1,38 MEUR de revenus locatifs par an, répartis sur une superficie de 4.370 m<sup>2</sup>. Les entités commerciales sont entièrement louées à des marques renommées telles que America Today, KFC, Mango et Only. Les baux commerciaux ont une durée moyenne pondérée de 5 ans (durée restante jusqu'à la première possibilité de résiliation).

L'acquisition a été financée dans sa totalité par des financements bancaires. A la suite de ces transactions, le Taux d'endettement de Qrf City Retail passera à environ 56%.

La Juste Valeur du portefeuille immobilier augmentera à environ 280 MEUR, répartie entre la Belgique (90%) et les Pays-Bas (10%).

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 commerce de détail 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 transformations 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 choisit ce moment propice pour se lancer dans l'immobilier commercial aux Pays-Bas.

### *Le marché du retail*

La croissance économique se consolide sans aucun doute au sein de la zone euro. L'amélioration du climat économique se constate en Belgique et de manière encore plus prononcée aux Pays-Bas. Dans ces conditions, l'inflation augmente ; la confiance du consommateur et les dépenses des ménages sont elles aussi en hausse dans les pays stratégiques où opère Qrf City Retail.

Parallèlement, le marché du retail est en pleine mutation, suite à l'évolution des modèles de consommation. Temps libre et loisirs d'une part (gastronomie, voyages, expérience, ...) et frais fixes d'autres part (téléphone mobile, internet,

contenu en ligne, ...) représentent une part de plus en plus importante du budget des ménages. Les commerçants doivent miser sur l'intégration et la coexistence du commerce en ligne et du commerce physique et proposer expérience et service au client.

Qrf City Retail croit dans le rôle des centres-villes comme lieu où les gens habitent, travaillent et consomment. C'est la raison pour laquelle Qrf City Retail veut continuer à jouer un rôle important en 2017 dans le paysage des commerces de centres-villes en Belgique et aux Pays-Bas.

Qrf City Retail veut créer de la valeur ajoutée pour ses parties prenantes, non seulement en proposant des sites commerciaux de qualité situés dans des endroits recherchés, mais aussi en partageant sa connaissance du marché et ses conseils. Outre son rôle d'investisseur immobilier, Qrf City Retail entend se profiler comme partenaire et centre de compétence pour contribuer au succès du commerce de détail dans les centres-villes.

Réserve à l'égard des énoncés prospectifs

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

Pour en savoir plus :

**Anneleen Desmyter**

CEO

Tel.: +32 3 233 52 46

GSM.: +32 476 98 21 94

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

**Preben Bruggeman**

CFO

Tel. +32 3 233 52 46

GSM: +32 496 15 80 44

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

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

Suivez-nous sur:



**A propos de Qrf City Retail**

Qrf City Retail est une société immobilière réglementée (SIR ou BE-REIT) publique de droit belge, spécialisée dans le secteur de niche qu'est l'immobilier commercial en Belgique et aux Pays-Bas. Elle est active dans l'acquisition, le réaménagement et la mise en location d'immobilier commercial, tout particulièrement dans le segment du commerce de détail urbain situé dans les « Golden Miles », rues des centres-villes dominantes pour leur zone de chalandise. Qrf City Retail opte dans ce cadre pour des villes présentant une zone de chalandise d'au moins 50.000 consommateurs, plus spécialement pour des artères très passantes. Au 31 mars 2017, le portefeuille se composait de 42 sites commerciaux représentant une juste valeur totale de 253 MEUR. Le 2 mai 2017, Qrf City Retail a annoncé l'acquisition de plusieurs immeubles commerciaux, situés aux Pays-Bas. À l'issue de ces transactions, la juste valeur augmentera à 280 MEUR environ.

Qrf City Retail est cotée sur Euronext Bruxelles depuis décembre 2013 (QRF:BB). Au 31 mars 2017 la capitalisation boursière atteignait 128 MEUR.