



QRF : CHIFFRES CLÉS DU TROISIÈME TRIMESTRE 2014

« Ces résultats sont publiés à l'avant-veille de notre Assemblée générale extraordinaire qui se prononcera sur la modification des statuts visant à l'adoption du statut de SIR. Dans la mesure où ce nouveau statut met surtout l'accent sur les activités opérationnelles, je suis heureuse de pouvoir présenter des chiffres intégrant nos deux dernières acquisitions, à Louvain et à Hasselt. Nous envisageons la fin de l'exercice positivement, compte tenu du fait que l'immobilier commercial urbain continue à enregistrer les meilleurs résultats dans le segment de l'immobilier commercial. Nous confirmons donc la poursuite de notre stratégie et la distribution du dividende proposé. »

– Anneleen Desmyter, CEO Qrf

1. CHIFFRES CLÉS AU 30/09/2014

Revenus Locatifs ¹ 5 917 KEUR	Valeur Réelle ² du portefeuille immobilier 139 218 KEUR	Loyers ³ 8 627 KEUR	Taux d'occupation 99,65% (financier) 96,14% (physique)	Taux d'endettement 48,15%
VAN par action (IFRS) 22,72 EUR	Dividende brut attendu 1,3 EUR par action	Diversification 73% (centre-ville) 27% (périphérie)		

¹ Les Revenus Locatifs sont la somme mathématique des revenus locatifs, après réduction du loyer, facturés effectivement ou contractuellement par Qrf, sur une partie de la période de l'exercice.

² La Valeur Réelle comprend les intérêts minoritaires dans Century Center Freehold.

³ Les Loyers sont constitués des loyers contractuels majorés de la garantie locative sur le chômage locatif en base annuelle. Cette dernière est la garantie locative en base annuelle qui est reçue au 30/09/2014 pour les parties non-louées des biens.

Tableau 1 : Chiffres au 30/09/2014 par rapport aux chiffres au 30/06/2014

	30/09/2014	30/06/2014
Revenus Locatifs¹	5 917 KEUR	3 832 KEUR
Valeur Réelle du portefeuille immobilier²	139 218 KEUR	129 448 KEUR
Loyers³	8 627 KEUR	8 213 KEUR
Taux d'occupation physique	96,14%	96,09%
Taux d'occupation financier	99,65%	99,75%
Taux d'endettement	48,15%	46,65%
VAN par action (IFRS)	22,72 EUR	22,73 EUR
Dividende brut attendu par action	1,3 EUR	1,3 EUR

2. ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AU TROISIÈME TRIMESTRE 2014

2.1 Acquisitions

Louvain, Diestsestraat 137

Le 13 août 2014, Qrf a clôturé le rachat de 100 % des actions de la société « Les Terrasses de Woluwé », le propriétaire du bien situé à la Diestsestraat n° 137. Cette rue est, avec plus de 150 000 passants par semaine, une importante artère commerçante à Louvain. Et l'affluence ne cesse de croître au fil des ans. Louvain bénéficie également de la présence de plus de 56 000 étudiants en plus de ses propres habitants.

Ce vaste immeuble commercial, une nouvelle construction de 2013 qui est loué à Bershka (propriété du groupe espagnol Inditex (qui possède également, entre autres, Zara, Pull&Bear, Massimo Dutti, etc.), présente une largeur de façade de plus de neuf mètres et une superficie totale de pas moins de 1 620 m². Dans les environs immédiats du bien, opèrent également les enseignes Hema, The Sting, C&A Kids et Esprit.



Actuellement, seul le rez-de-chaussée de 690 m² est utilisé comme espace commercial. L'étage supérieur du bien a cependant une hauteur suffisante pour une éventuelle exploitation commerciale ultérieure. Le bien offre donc un potentiel haussier complémentaire. L'acquisition a été financée à partir de la ligne de crédit existante.

L'immeuble commercial a une Valeur réelle de 7,1 MEUR et génère 400 KEUR de loyers en base annuelle.

Acquisition à Hasselt, Koning Albertstraat 60

Le 3 septembre 2014, Qrf a clôturé l'acquisition de l'immeuble commercial situé à la Koning Albertstraat 60. On caresse de grands espoirs pour le centre-ville de Hasselt, notamment en raison du nombre important de commerces au détail et du fait qu'au cours des cinq dernières années, la densité commerciale n'a cessé d'augmenter en ville. Avec un taux de fréquentation de plus de 94 000 passants par semaine, la Koning Albertstraat est l'une des principales rues commerçantes de Hasselt. Le numéro 60 de la Koning Albertstraat est loué à l'enseigne de qualité néerlandaise G-Star.

Le vaste immeuble commercial, construit en 2008, présente une largeur de façade de plus de 6,5 mètres et une surface commerciale totale de 327 m² au rez-de-chaussée. L'acquisition a été financée à partir de la ligne de crédit existante.

L'immeuble commercial a une Valeur réelle de 2,7 MEUR et génère 144 KEUR de loyers en base annuelle.



Hasselt, Koning
Albertstraat 60

2.2 Nouveaux baux

3 nouveaux baux

Qrf a conclu au troisième trimestre 3 nouveaux baux.

Ainsi, de nouveaux contrats de location ont été conclus pour des immeubles commerciaux à Liège, rue de la Cathédrale 79-83 et à in Temse, Orlaylaan 4-8 (location temporaire), ainsi que pour un appartement situé à la Graaf Van Egmontstraat 10 à Malines.



2.3 Reconductions de bail

1 contrat existant renouvelé

Qrf a renouvelé 1 contrat au troisième trimestre.

À Anvers, un contrat de location pour une unité de logement au Century Center, situé à la Keyserlei 58-60, a été renouvelé.

Plusieurs renouvellements de bail sont en cours de négociation.



2.4 Baux terminés

Trois contrats de location sont arrivés à terme : un contrat pour une unité de logement au Century Center, un autre pour une unité de logement à Liège, rue de la Cathédrale 79-83 et un pour un appartement à la Graaf Van Egmontstraat 10 à Malines. Pour les unités à Liège et Malines, de nouveaux baux ont déjà été conclus.

3. CONVERSION DE LA SICAFI EN SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÉGLEMENTÉE (SIR)

Qrf souhaite adopter le statut de Société immobilière réglementée. Le 7 novembre 2014, la seconde Assemblée générale extraordinaire se prononcera sur la modification de l'objet social de la société. Qrf considère que ce statut est plus conforme à la réalité économique et que le cadre juridique s'accorde mieux à ses activités opérationnelles.

4. PERSPECTIVES POUR 2014

Qrf envisage positivement la fin de l'année, compte tenu du fait que l'immobilier commercial urbain continue à enregistrer les meilleurs résultats dans le segment de l'immobilier commercial. Nous confirmons donc la poursuite de notre stratégie et maintenons, sur base de l'information actuelle, des conditions du marché et sous réserve de situations exceptionnelles, le dividende proposé.

5. INFORMATIONS GÉNÉRALES

Plus d'informations pour les actionnaires :

Vous pouvez contacter Anneleen Desmyter (CEO) ou Francis Hendrickx (CFO) par courriel : info@qrf.be ou au numéro +32 3 233 52 46.

Vous trouverez nos communiqués de presse les plus récents sous <http://www.qrf.be/nl/media/press-releases>

Plus d'informations pour les détaillants ou les vendeurs de biens commerciaux au centre-ville :

Vous pouvez contacter Bert Weemaes (COO) par courriel : info@qrf.be ou au numéro +32 3 233 52 46.



www.qrf.be

www.linkedin.com/company/qrf

À propos de Qrf :

Qrf est une sicafi belge qui se focalise sur le *City Retail*, à savoir l'investissement dans les sites commerciaux, leur (re)développement et location. Plus spécifiquement, Qrf se concentre sur le « Golden Mile », les rues du centre-ville qui sont prépondérantes pour leur zone de chalandise. Qrf est cotée depuis décembre 2013 sur Euronext Brussels (QRF:BB). Pour de plus amples informations : www.qrf.be.

Avertissement :

Ce communiqué de presse contient des prospectives impliquant des risques et des incertitudes, entre autres des déclarations à propos de plans, objectifs, attentes et intentions de Qrf. Les lecteurs sont avertis que de telles prospectives contiennent des risques connus et inconnus et sont sujettes à d'importantes incertitudes industrielles, économiques et concurrentielles, sur lesquelles Qrf n'a pas de contrôle, dans une large mesure. Si un(e) ou plusieurs de ces risques ou incertitudes devaient se concrétiser, ou si les hypothèses de base se révélaient incorrectes, les résultats définitifs pourraient nettement différer des résultats anticipés, attendus, estimés ou extrapolés. Par conséquent, Qrf n'endosse aucune responsabilité quant à l'exactitude de ces prospectives.