



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Information réglementée

28/02/2014 à 7.00U

Le lancement de Qrf est un succès

RÉSULTATS ANNUELS DU 18/12/2013 AU 30/12/2013

- L'introduction en bourse de Qrf sur Euronext le 18 décembre 2013 fut un succès.
- Les résultats du premier exercice de Qrf sous le régime de Sicafi en bourse ne concernent que les 13 jours du 18 au 30 décembre 2013.
- Ces résultats sont en grandes lignes conformes aux attentes reprises dans le prospectus de cotation.
- Comme indiqué, le premier dividende ne sera versé qu'en rapport avec le premier exercice complet, c'est-à-dire 2014.
- Qrf poursuit sa stratégie, axée sur l'immobilier commercial du centre urbain.



Chiffres clés

• Résultat par action (EUR) :	-0,52
• Valeur d'actif net par action (EUR) :	22,83
• Nombre d'actions :	3.272.911
• Taux d'endettement :	40,89 %
• Loan to value :	34,87 %
• Valeur réelle du portefeuille (000 EUR) :	114.201
• Valeur locative estimée du portefeuille (EUR/an) :	7.265.748
• Taux d'occupation financier :	99,2 %
• Taux d'occupation physique :	96,6 %

Bilan et compte de résultat consolidés (30/12/2013) (000 EUR)

• Fonds propres :	74.706
• Fonds empruntés :	52.417
• Immobilisations corporelles :	114.205
• Actif circulant :	12.918
• Revenus locatifs :	270
• Résultat d'exploitation des immeubles :	245
• Résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille :	126
• Résultat opérationnel :	-1.659
• Résultat net :	-1.715



Meilleur résultat net que prévu (8%)

Le premier exercice de Qrf en tant que sicafi coté en bourse couvre la période du 18 décembre 2013 au 30 décembre 2013 et ne concerne donc que 13 jours.

GÉNÉRALITÉS

Les écarts avec les chiffres présentés dans le prospectus de cotation sont donc très limités. Pour autant qu'écarts il y a par rapport à ces chiffres, ils proviennent de deux facteurs :

- Au moment de l'impression du prospectus la date exacte de la fusion et de la notation n'était pas encore connue. C'est pour cette raison que le point de départ était un exercice 2013 de 15 jours, alors qu'en fin de compte il n'y en a eu que 13. Cela donne surtout des petites différences au niveau du compte de résultat.
- Lors de la clôture de l'exercice tous les frais de l'IPO n'étaient pas encore traités. Il y avait notamment encore des factures non arrivées et non payées. C'est pourquoi il y a plus de cash au bilan que dans les prévisions. En contrepartie on retrouve au passif un montant plus élevé au poste des factures à recevoir. Ces deux facteurs sont à l'origine d'un total du bilan plus élevé et donc également d'un taux d'endettement supérieur. Il s'agit toutefois d'une photographie à un moment précis. Cela est depuis lors ressorti du bilan.

RÉSULTATS

Les revenus locatifs de Qrf au premier exercice s'élèvent à 270 KEUR. Les frais variables sont légèrement inférieurs à ce qui avait été estimé, ce qui fait que le résultat d'exploitation des immeubles est de 245 KEUR vs. 266 KEUR. Étant donné que les frais fixes sont environ conformes au budget, le résultat opérationnel sur le portefeuille est fort proche des attentes.

Comme le résultat financier est nettement meilleur que prévu grâce à des 'commitment fees' inférieurs aux prévisions, le résultat net indique un mieux de 8 % par rapport à ce qui avait été budgété (-1.715 KEUR au lieu de -1.861 KEUR).

Comme cela avait été annoncé, vu la courte durée, aucun dividende ne sera versé pour l'exercice 2013, et le résultat net sera entièrement versé aux réserves.



BILAN

Le portefeuille immobilier consolidé de Qrf, estimé à sa valeur réelle, s'élève à 114.201 KEUR, soit 20 KEUR de plus que l'évaluation au 01/10/2013, qui a servi de base pour la réalisation du prospectus.

Comme en fin d'année certaines factures devaient encore être établies et comme le précompte mobilier sur les bonus de liquidation dépasse ce qui était budgétré, les actifs circulants sont également légèrement supérieurs aux prévisions du prospectus. Il faut noter que ce précompte mobilier sera intégralement reversé à Qrf par le fisc dans le courant 2015. On trouve le plus grand écart par rapport aux chiffres de bilan prévus au poste des avoirs en trésorerie qui sont significativement supérieurs aux prévisions. Cela provient du fait que les factures de l'opération boursière ainsi que la déclaration de précompte mobilier n'ont été payées qu'après la fin de l'exercice.

Cela se traduit au passif par un montant nettement supérieur des dettes commerciales et autres dettes non courantes (11.521 KEUR), des autres passifs courants (602 KEUR) et des comptes de régularisation (162 KEUR). Le total du bilan étant plus élevé cela se traduit logiquement par un taux d'endettement supérieur (40,89 % au lieu des 36,99 % prévus). Comme déjà mentionné il s'agit d'une situation temporaire et après le dénouement de toutes les opérations en rapport avec l'IPO, le bilan sera très proche de ce qui avait été annoncé dans le prospectus.

Pas d'évènements importants après clôture de l'exercice

Il n'y a pas eu d'activités importantes après la clôture de l'exercice, ayant un effet significatif sur le compte de résultat.

Les prévisions de croissance restent inchangées

Qrf ambitionne une stratégie de croissance, axée sur l'immobilier commercial du centre urbain. Les perspectives établies au moment de l'introduction en bourse concernaient pour une grande partie un portefeuille non encore constitué. Les perspectives actuelles se basent sur le portefeuille au 30/12/2013 et les acquisitions en projet de 35 MEUR en valeur d'investissement. Qrf maintient la prévision des résultats pour 2014, c'est-à-dire un résultat immobilier de 8,2 MEUR et un dividende de 1,3 EUR par action.



Contrôle des comptes

Le commissaire a confirmé que ses travaux de révision, qui sont terminés quant au fond, n'ont pas révélé d'inexactitude significative dans le projet des comptes consolidés, et que les informations comptables reprises dans le communiqué annuel concordent, à tous égards importants, avec ledit projet des comptes dont elles sont extraites.

Compte annuel consolidé 2013

Les chiffres au 30 décembre 2013 sont élaborés conformément aux "International Financial Reporting Standards" (IFRS), comme approuvé par l'Union Européenne.
Consolidation:

Les chiffres publiés dans ce communiqué sont des chiffres consolidés; conformément à la loi, les participations et filiales sont consolidées.

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

En milliers d'euros	30/12/2013
(+) Revenus locatifs	270
(+) Reprises de loyers cédés et escomptés	0
(+/-) Charges relatives à la location	0
RÉSULTATS LOCATIFS NETS	270
(+) Récupération de charges immobilières	0
(+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	66
Frais incomptant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0
(-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-17
(+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	0
RÉSULTAT IMMOBILIER	269
(-) Frais techniques	-3
(-) Frais commerciaux	-4
(-) Charges et taxes sur immeubles non loués	0
(-) Frais de gestion immobilière	-17
(-) Autres charges immobilières	0
CHARGES IMMOBILIÈRES	-24
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	245
(-) Frais généraux de la société	-119
(+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	0
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	126
(+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	0
(+/-) Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0
(+/-) Variation de la juste valeur des immeubles de placement	0
(+/-) Autres résultats sur portefeuille	-1.785
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-1.659
(+) Revenus financiers	0
(-) Charges d'intérêts	-42
(-) Autres charges financières	-14
(+/-) Variations de la valeur réelle de l'actif et du passif financier	0
RÉSULTAT FINANCIER	-56
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	-1.715

(+/-) Impôts des sociétés	0
(+/-) Exit tax	0
IMPÔT	0
RÉSULTAT NET	-1.715
INTÉRÊTS MINORITAIRES	0
RÉSULTAT NET – PART DU GROUPE	-1.715

RESULTAT GLOBAL

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL POUVANT ÊTRE DISTRIBUÉ - PART DU GROUPE *	70
RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE – PART DU GROUPE *	-1.785
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés	
(+/-) intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0
(+/-) Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	4
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	4
INTÉRÊTS MINORITAIRES	0
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL – PART DU GROUPE	4
RÉSULTAT GLOBAL	-1.711
INTÉRÊTS MINORITAIRES	0
RÉSULTAT GLOBAL – PART DU GROUPE	-1.711

* Ces chiffres sont calculés en conformité avec l'AR 07/12/2010.



SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

En milliers d'euros

30/12/2013

ACTIF	
ACTIF NON COURANT	
A Goodwill	0
B Immobilisations incorporelles	0
C Immeubles de placement	114.201
D Autres immobilisations corporelles	0
E Actifs financiers non courants	4
F Créances de location-financement	0
G Créances commerciales et autres actifs non courants	0
H Actifs d'impôts différés	0
ACTIFS COURANTS	12.918
A Actifs détenus en vue de la vente	0
B Actifs financiers courants	0
C Créances de location-financement	0
D Créances commerciales	527
E Créances fiscales et autres actifs courants	3.847
F Trésorerie et équivalents de trésorerie	8.497
G Comptes de régularisation - Actif	47
TOTAL DE L'ACTIF	127.123

En milliers d'euros

30/12/2013

PASSIF	
FONDS PROPRES	
A Capital	70.369
B Primes d'émission	0
C Réserves	5.738
D Résultat net de l'exercice	-1.715
E Intérêts minoritaires	314
PASSIF	74.706
I Passifs non courants	40.132
A Provisions	0
B Dettes financières non courantes	39.826
C Autres dettes financières non courantes	0
D Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0
E Autres passifs non courants	36
F Passifs d'impôts différés	270
II Passifs courants	12.285
A Provisions	0
B Dettes financières courantes	0
C Autres dettes financières courantes	0
D Dettes commerciales et autres dettes courantes	11.521
E Autres passifs courants	602
F Comptes de régularisation	162
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	127.123

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

En milliers d'euros	30/12/2013
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE EN DÉBUT DE PÉRIODE	0
1. Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles	4.115
Résultat opérationnel	-1.659
Intérêts non payés et frais bancaires	-3
Autres éléments non opérationnels	-14
Ajustement d'autres résultats du portefeuille:	1.785
- Autres résultats du portefeuille	1.785
Variation du besoin en fonds de roulement	
Mouvements des actifs:	1.392
- Actifs financiers courants	0
- Créances commerciales	10
- Créances fiscales et autres actifs courants	1.351
- Comptes de régularisation	31
Mouvement des dettes:	2.614
- Impôts différés - Dettes	0
- Dettes commerciales et autres dettes courantes	5.763
- Autres dettes courantes (dettes fiscales comprises)	-2.515
- Comptes de régularisation	-634
2. Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement	-40.420
Acquisition d'immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	0
Acquisition des parts de sociétés immobilières	-41.823
Revenus provenant de la Vente d'investissements immobiliers	0
Intérêts bancaires perçus	0
Revenus de créances commerciales à long terme et autres immobilisations	1.403
3. Flux de trésorerie provenant des activités financières	44.802
Revenus provenant de l'émission d'actions	76.580
Paiement de charges relatives à l'IPO	-5.720
Rachat d'actions propres	0
Remboursement (-) /Prélèvement (+) de straight loan	-65.977
Prélèvement de nouveaux emprunts	40.000
Paiements d'intérêts sur emprunts	-3
Paiement de frais de transaction	-78
Paiement de dividendes	0
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE EN FIN DE PÉRIODE	8.497



Informations complémentaires :

Qrf Comm VA

Anneleen Desmyter, CEO

anneleen.desmyter@qrf.be

+ 32 3 233 52 46

Francis Hendrickx, CFO

francis.hendrickx@qrf.be

+ 32 3 233 52 46

Prudence en matière des prévisions

Le présent communiqué de presse contient des prévisions qui comprennent des risques et des incertitudes, notamment des déclarations concernant les projets, les objectifs, les attentes et les intentions de Qrf. L'attention des lecteurs est attirée sur le fait que de telles prévisions contiennent des risques connus et inconnus et sont tributaires d'incertitudes au niveau de l'exploitation et au niveau économique et concurrentiel, qui échappent en grande partie au contrôle de Qrf. Si un ou plusieurs de ces risques ou de ces incertitudes devaient se produire ou si les hypothèses de base devaient s'avérer inexactes, les résultats effectifs pourraient s'écartier de manière significative des résultats projetés, attendus, estimés ou extrapolés. Par conséquent Qrf ne prend sur elle aucune responsabilité quant à l'exactitude de ces prévisions.