



## QRF CLOTURE AVEC SUCCES SA PREMIERE ANNEE BOURSIERE

*« Nous sommes ravis de pouvoir annoncer que pour le premier exercice comptable de Qrf, le résultat net courant, de 1,40 EUR par action, dépasse les prévisions émises lors de l'introduction. Cet excellent chiffre nous permet en outre de verser le dividende brut prévu de 1,30 EUR. »*

– Anneleen Desmyter, CEO de Qrf

### Résultats annuels 2014 : chiffres-clés

- Résultat net courant de 4,57 millions EUR, soit 1,40 EUR par action pour 2014.
- Confirmation du dividende brut escompté de 1,30 EUR par action, pour un taux de distribution de 93,1 %. Rendement de dividende brut de 5,0 % sur la base du cours de clôture au 30 décembre 2014.
- Accroissement de 21,9 % de la juste valeur du portefeuille immobilier, portée de 114,2 millions EUR au 30 décembre 2013 à 139,2 millions EUR au 30 décembre 2014.
- Rachat de sept sites commerciaux pour un montant de 26,1 millions EUR (Juste Valeur). Ces acquisitions génèrent chaque année 1,6 million EUR de loyers annuels supplémentaires.
- Augmentation de la part d'immobilier de centre-ville, de 66 % du portefeuille au 30 décembre 2013 à 73 % au décembre 2014.
- Augmentation du taux d'endettement, de 40,9 % au 30 décembre 2013 à 45,4 % au 30 décembre 2014.
- Approbation de l'adoption du statut de société immobilière réglementée (SIR) par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 7 novembre 2014.

Résultat net courant	Résultat locatif net	Juste Valeur du portefeuille immobilier	Taux d'occupation
4,57 millions EUR 1,40 EUR par action	8,13 millions EUR	139,2 millions EUR	99,7 % (financier) 96,0 % (physique)
Ventilation du portefeuille	Dividende brut	Valeur nette d'inventaire par action	Taux d'endettement
73 % (centre-ville) 27 % (périphérie)	1,30 EUR par action (taux de distribution de 93 %)	23,13 EUR (IFRS) 23,87 EUR (EPRA)	45,4 %

## 1. Transactions et réalisations en 2014

### 1.1. Acquisitions

Au cours de l'exercice 2014, Qrf a poursuivi sa politique d'acquisitions, en procédant à plusieurs achats dans le centre-ville de Dendermonde, Heist-op-den-Berg, Tongres, Anvers, Hasselt et Louvain. Ces transactions ont permis à Qrf d'acquérir 14 unités de vente au détail, une unité de bureaux et 229 emplacements de parking en centre-ville. L'acquisition de ces immeubles, idéalement situés dans le « Golden Mile » des rues commerçantes, s'inscrit donc dans une mise en œuvre logique de la stratégie de Qrf. Chacune des unités est louée à une chaîne nationale ou internationale, dont ICI Paris XL, C&A, Hunkemöller, Bershka, G-Star, Hans Anders et Panos.

Globalement, ces acquisitions ont été réalisées à un taux conforme au marché et financées par des lignes de crédit existantes.

Les nouveaux immeubles, acquis pour une juste valeur de 26,1 millions EUR, génèrent ensemble 1,6 million EUR de loyers annuels supplémentaires.

Les sept sites acquis au cours de l'exercice 2014 sont :

Date de la transaction	Ville	Rue	Locataire(s)	Surface locative brute totale	Juste valeur de l'immeuble à la date de son acquisition
28/02/2014	Tongres	Maastrichterstraat 20 <sup>1</sup>	Souamatec / Ici Paris XL	783 m <sup>2</sup>	1,6 million EUR
28/02/2014	Tongres	Maastrichterstraat 48	C&A	921 m <sup>2</sup>	2,0 millions EUR
1/04/2014	Dendermonde	Oude Vest 19-33	We, VDAB, The Phone House, Twice As Nice, Panos, Hunkemöller, Neckerman, Hans Anders	1 758 m <sup>2</sup>	4,2 millions EUR
22/04/2014	Anvers	Keyserlei Century Center Parking <sup>2</sup>	Apcoa	229 parkings	5,1 millions EUR
22/04/2014	Heist-op-den-Berg	Bergstraat 108-110	Esprit, Hunkemöller	923 m <sup>2</sup>	3,6 millions EUR
13/08/2014	Louvain	Diestsestraat 137 <sup>3</sup>	Bershka	1 620 m <sup>2</sup>	7,1 millions EUR
4/09/2014	Hasselt	Koning Albertstraat 60	G-Star	451 m <sup>2</sup>	2,6 millions EUR

#### 1.1.1. Dendermonde

Qrf a acheté un complexe (1 735 m<sup>2</sup> surface totale) composé de sept unités commerciales surmontées d'un étage de bureaux. Situé Oude Vest 19-27, l'immeuble est loué à The Phone House, Twice as Nice, Panos, Hunkemöller, Neckerman, WE Belgium et Hans Anders.

<sup>1</sup> Reprise de la société Jagimmo SA (à présent ToMa20 SA)

<sup>2</sup> Reprise de la société Century Center Parking SA. D'ores et déjà fusionnée avec Qrf.

<sup>3</sup> Reprise de la société Les Terrasses de Woluwé SA (à présent LeDi137 SA).

VDAB loue depuis longtemps les bureaux situés au premier étage du bâtiment.

#### 1.1.2. Tongres – Maastrichterstraat 20 et 48-50

A Tongres, Qrf a acquis un immeuble de 664 m<sup>2</sup> situé Maastrichterstraat n° 48-50, loué de longue date à C&A. La société a également procédé à l'acquisition d'un immeuble de 743 m<sup>2</sup> sis au n° 20 de la même rue, par rachat de 100 % des actions de la société JAGIMMO (à présent la SA ToMa20). Cet immeuble est constitué de deux unités, actuellement occupées par Soumatec SA, qui exploite un magasin multimarques, et par ICI Paris XL.

#### 1.1.3. Anvers – Keyserlei – Century Center Parking

Déjà propriétaire de 4 848 m<sup>2</sup> d'espace commercial au sein du Century Center, situé Keyserlei, juste en face de la Gare centrale, Qrf a acheté 229 emplacements de parking<sup>4</sup> en acquérant 100 % des actions de la SA Century Center Parking. Century Center Parking SA est titulaire d'un droit d'emphytéose sur le parking du Century Center, situé Vestingstraat, à Anvers ; le parking est loué à Apcoa.

#### 1.1.4. Heist-op-den-Berg – Bergstraat 108-110

Il s'agit d'un immeuble de 922 m<sup>2</sup> composé de deux unités, situé Bergstraat 108-110 et loué depuis longtemps à Esprit et à Hunkemöller.

#### 1.1.5. Louvain – Diestestraat 137

Le 13 août 2014, Qrf a finalisé la reprise de 100 % des actions de la société Les Terrasses de Woluwé (à présent LeDi137 SA), propriétaire du bien situé Diestestraat n° 137. Avec plus de 150 000 passants par semaine, cette artère compte parmi les principales rues commerçantes de Louvain. Le n° 137 de la Diestestraat est loué à Bershka, qui fait partie du groupe Inditex (Zara, Pull&Bear, Massimo Dutti...). Ce vaste immeuble commercial, dont la construction remonte à 2013 à peine, présente une largeur de façade de plus de neuf mètres et une superficie totale de non moins de 1 620 m<sup>2</sup>. Actuellement, seul le rez-de-chaussée, de 690 m<sup>2</sup>, est utilisé comme espace commercial ; le sous-sol présente cependant une hauteur suffisante pour une exploitation commerciale, de sorte que le bien offre un potentiel locatif supplémentaire.

#### 1.1.6. Hasselt – Koning Albertstraat 60

Le 3 septembre, Qrf a acheté l'immeuble commercial situé au numéro 60 de la Koning Albertstraat. Avec un taux de fréquentation de plus de 94 000 passants par semaine, la Koning Albertstraat est l'une des principales artères commerçantes de Hasselt. L'unité est louée à la célèbre marque néerlandaise G-Star. Le vaste immeuble commercial, construit en 2008, présente une largeur de façade de plus de 6,5 mètres et une superficie commerciale totale de 327 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée.

#### 1.1.7. Résumé

Compte tenu des acquisitions précitées, le portefeuille immobilier de Qrf se compose au 30 décembre 2014 de 35 immeubles répartis entre 23 villes belges, pour une superficie brute totale de 58 029 m<sup>2</sup> (dont 49 290 m<sup>2</sup> de surface commerciale, 1 761 m<sup>2</sup> de surface résidentielle, 1 568 m<sup>2</sup> de bureaux, 5 410 m<sup>2</sup> d'espace de stockage réservé pour l'essentiel aux unités commerciales et 229 emplacements de parking).

<sup>4</sup> Kipling, Versato, McDonald's, Blokker et Bart Smit ne sont que quelques-uns des locataires du Century Center, dont la large devanture donne sur la Keyserlei rénovée, juste en face de la Gare centrale.

Au 30 décembre 2014, la juste valeur totale du portefeuille immobilier s'élève à 139,2 millions EUR (participation minoritaire dans Century Center Freehold SA incluse). La part d'immobilier de centre-ville a augmenté de 66 % du portefeuille au 30 décembre 2013 à 73 % un an plus tard<sup>5</sup>.

Le portefeuille immobilier est stratégiquement diversifié, des points de vue tant de sa répartition géographique que des types d'immobilier commercial, des activités commerciales exercées par les locataires et des échéances finales des contrats de bail.

## 1.2. Mises en location

Parmi les baux relatifs aux 124 unités détenues en portefeuille, réparties entre 35 sites, 10 ont été résiliés en 2014. La plupart des unités ont d'ores et déjà trouvé preneur. Qrf a conclu huit nouveaux baux et quatre renouvellements. Il convient de souligner que les contrats ont été conclus à la valeur locative estimée, ce qui confirme la capacité dont fait preuve la société de louer les unités aux conditions du marché. Bref aperçu des principales transactions :

### 1.2.1. Anvers, Keyserlei 58-60 – Century Center

McDonalds' et Bamboo Snack ont renouvelé leur bail, portant sur des unités de 655 m<sup>2</sup> et 63 m<sup>2</sup> respectivement.

Kipling, qui occupait d'ores et déjà à cet endroit une superficie proche de 166 m<sup>2</sup>, s'est annexé un espace de stockage.

La SPRL Noa a repris l'unité précédemment occupée par Marcel Jewelry.

### 1.2.2. Anvers, Meir 107

Men At Work a signé le 1<sup>er</sup> mars 2014 un bail commercial pour une unité d'environ 620 m<sup>2</sup>, sise dans l'une des artères les plus passantes de Belgique. L'entreprise sous-loue les lieux à la chaîne Sissy Boy.

### 1.2.3. Liège, rue de la Cathédrale 87-93

En juin 2014, Gwnio a pris ses quartiers dans plusieurs unités, d'une superficie proche de 390 m<sup>2</sup>, dont environ 200 m<sup>2</sup> d'espace de stockage. Un contrat de 12 mois, portant sur une superficie de 33 m<sup>2</sup>, a été signé en décembre 2014 avec Soulet Maude.

### 1.2.4. Liège, rue de la Cathédrale 79-83

La plus grande unité liégeoise de Qrf accueille depuis décembre 2014 la célèbre librairie Club. Le détaillant occupe plus de 724 m<sup>2</sup>, dont 396 m<sup>2</sup> environ de surface commerciale et 327 m<sup>2</sup> d'entrepôt.

### 1.2.5. Huy, Shopping Mosan

A Huy, la nouvelle Brasserie Mosan a signé un bail commercial en vue de son installation au Shopping Mosan.

### 1.2.6. Dendermonde, Oude Vest 19-27

A Dendermonde, Twice As Nice, qui occupe une unité commerciale de 109 m<sup>2</sup>, a confirmé la reconduction de son bail.

### 1.2.7. Conclusion

Qrf a globalement su conserver un niveau d'occupation élevé. Au terme de l'exercice 2014, le taux d'occupation physique du portefeuille s'établissait à 96,0 %, contre 96,8 % un an plus tôt. Qrf peut en outre au besoin recourir aux

<sup>5</sup> Calculée sur la base de la juste valeur du portefeuille.

garanties accordées par les vendeurs, ce qui, compte tenu des nouveaux baux, assure un taux d'occupation financier qui est même en légère hausse, de 99,5 % le 30 décembre 2013 à 99,7 % un an plus tard.

### 1.3. Procédure judiciaire : Qrf réclame des arriérés de TVA aux avant-derniers propriétaires du Centre Commercial Hutois.

L'administration de la TVA avait ouvert en septembre 2014 une enquête visant l'ancienne société anonyme Centre Commercial Hutois (« CCH SA »), dont Qrf Comm. VA est l'ayant droit à titre universel à la suite de la fusion par absorption opérée le 18 décembre 2013.

L'administration fiscale s'interrogeait à propos de déductions de TVA effectuées entre 2008 et 2011 (c'est-à-dire avant la prise de contrôle du CCH SA par Qrf) par la société propriétaire du Shopping Mosan, à Huy. Dans le contrat relatif au transfert d'actions du 29 septembre 2011, les vendeurs garantissaient un certain nombre de choses, dont l'absence de dettes fiscales et de TVA.

Les vendeurs avaient eux-mêmes obtenu ces garanties de la part des cessionnaires – en d'autres termes, des personnes qui étaient propriétaires des actions à l'époque visée par l'enquête.

Un accord, portant sur un montant de 668.624 EUR (principal, amende et intérêts), a été conclu avec l'administration de la TVA.

Qrf, qui a fait le nécessaire pour sauvegarder ses droits, est convaincue de pouvoir récupérer la créance, qui n'a donc aucun impact sur les résultats de l'exercice 2014.

### 1.4. Adoption du statut de société immobilière réglementée (SIR)

L'investissement immobilier « public » est depuis 1995 régi par la législation relative aux organismes de placement collectif (OPC) et en particulier, au régime des SICAF immobilières. Qrf a choisi d'adopter le statut de société immobilière réglementée (SIR) publique, qu'elle estime plus proche de sa réalité économique et juridiquement plus approprié aussi bien pour elle-même que pour les locataires et les investisseurs.

Sous le statut d'OPC en effet, les SICAF immobilières sont, dès l'entrée en vigueur de la loi de transposition de la directive AIFMD (dite « loi AIFMD »), considérées comme des « organismes de placement alternatifs », contraints de satisfaire au cadre juridique supplémentaire correspondant. L'application à Qrf de la loi AIFMD aurait eu pour effet d'alourdir sa structure d'exploitation ; de surcroît, une classification au titre de Fonds d'investissement alternatif aurait engendré l'application obligatoire d'autres règlements encore, dont celui relatif aux instruments dérivés (European Market Infrastructure Regulation – EMIR). Cette combinaison aurait considérablement alourdi les frais d'exploitation et les coûts financiers de Qrf, sans aucun avantage perceptible en échange.

L'assemblée générale extraordinaire du 7 novembre 2014 a approuvé à l'unanimité des voix le changement d'objet statutaire dans la perspective de la modification des statuts de SICAF immobilière en SIR publique ; la FSMA avait autorisé ce changement dès le 9 septembre 2014.

## 2. Résultats financiers de l'exercice

L'exercice 2014 prend effet le 31 décembre 2013, pour se terminer le 30 décembre 2014. L'exercice 2013 est un exercice raccourci qui court de 3 septembre jusqu'à 30 décembre 2014.

**Portefeuille immobilier**

Juste Valeur des investissements immobiliers <sup>6</sup>	(000 EUR)	139 218	114 201
Superficie brute totale	(m <sup>2</sup> )	58 029	51 730
Revenus locatifs contractuels (y compris les garanties locatives)	(000 EUR)	8 638	7 097
Revenus locatifs contractuels (y compris les garanties locatives) + valeur locative estimée des biens vacants	(000 EUR)	8 664	7 132
Rendement locatif brut (y compris les garanties locatives) <sup>7</sup>		6,20%	6,21%
Taux d'occupation financier <sup>8</sup>		99,70%	99,51%
Taux d'occupation physique <sup>9</sup>		96,03%	96,82%

**Compte de résultat**

Résultat locatif net	(000 EUR)	8 131	
Résultat d'exploitation avant résultat du portefeuille	(000 EUR)	6 359	
Marge d'exploitation		78,2%	
Résultat du portefeuille	(000 EUR)	-1 666	
Résultat financier	(000 EUR)	-1 730	
Résultat net (part du groupe)	(000 EUR)	2 904	
Correction Résultat du portefeuille	(000 EUR)	1 666	
Correction Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers (éléments non éligibles à la couverture – IAS 39)	(000 EUR)	0	
Résultat net courant (part du groupe) <sup>10</sup>	(000 EUR)	4 570	

**Bilan**

Capital (hors participations minoritaires)	(000 EUR)	74 391	75 699
Taux d'endettement (loi SIR) <sup>11</sup>		45,39%	40,89%

**Chiffres-clés par action**

Nombre d'actions		3 272 911	3 272 911
Résultat net par action	(EUR)	0,89	
Résultat net courant par action	(EUR)	1,40	
Dividende brut par action	(EUR)	1,30	
Pourcentage de distribution		93,1%	
Rendement de dividende brut (au cours de clôture, fin d'exercice)		5,0%	
Cours de clôture de l'action en fin d'exercice	(EUR)	25,90	24,92
Valeur d'actif nette par action (IFRS)	(EUR)	23,13	22,73
Prime/décote par rapport à la valeur d'actif nette selon le référentiel IFRS (fin d'exercice)		12,0%	9,6%
Valeur d'actif nette par action (référentiel EPRA)	(EUR)	23,87	€22,81
Prime/décote par rapport à la valeur d'actif nette, référentiel EPRA (fin d'exercice)		8,5%	9,2%

**2.1. Résultats**

Le résultat locatif net pour 2014 s'établit à 8,13 millions EUR. Qrf a su conserver la maîtrise des coûts. Le résultat d'exploitation avant résultat du portefeuille est de 6,36 millions EUR, pour une marge d'exploitation de 78,2 %.

Le résultat du portefeuille pour l'exercice 2014 s'élève à -1,67 million EUR, compte tenu d'une dépréciation de 1,12 million EUR du portefeuille d'une part, et de moins-values actées sur les sociétés et les biens immobiliers acquis et les frais de transaction y afférents, pour un montant de 0,54 million EUR, d'autre part.

<sup>6</sup> La Juste Valeur (*Fair Value*) des investissements immobiliers 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 conformément au référentiel IFRS. La présentation inclut la participation minoritaire dans Century Center Freehold sprl.

<sup>7</sup> (Revenus locatifs contractuels annualisés, garanties locatives comprises) / (Juste Valeur du portefeuille)

<sup>8</sup> (Revenus locatifs contractuels annualisés, garanties locatives comprises) / (Revenus locatifs contractuels annualisés, garanties locatives comprises, majorés de la valeur locative estimée des biens vacants).

<sup>9</sup> (Revenus locatifs contractuels annualisés, hors garanties locatives) / (Revenus locatifs contractuels annualisés, garanties locatives comprises, majorés de la valeur locative estimée des biens vacants).

<sup>10</sup> Le résultat net courant (part du groupe) est le résultat net (part du groupe) hors résultat du portefeuille et variations de la juste valeur des éléments non éligibles à la couverture.

<sup>11</sup> Calculé conformément à l'arrêté royal du 13 juillet 2014 portant exécution de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.

Qrf achève l'exercice sur un résultat financier de -1,73 million EUR. Le coût de financement moyen s'établit à 2,64 %. Tous les instruments de couverture étant qualifiés d'éléments éligibles à la couverture selon le référentiel IFRS, la société n'enregistre aucune variation négative de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers dans le compte de résultat.

Le résultat net (IFRS) est de 2,90 millions EUR, soit 0,89 EUR par action.

Après correction avant résultat du portefeuille et variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers, Qrf achève l'exercice sur un résultat net courant de 4,57 millions EUR, ce qui correspond à 1,40 EUR par action.

Compte tenu de cet excellent chiffre, le conseil d'administration du gérant compte proposer à l'assemblée générale du 19 mai 2015 de distribuer un dividende brut de 1,30 EUR par action, soit un montant conforme aux prévisions. Le pourcentage de distribution correspondant est de 93,1 %.

## 2.2. Bilan

Au 30 décembre 2014, la Juste Valeur du portefeuille immobilier s'établit à 139,22 millions EUR, en hausse de 21,9 % en glissement annuel. Cette augmentation s'explique principalement par l'acquisition de sept sites. D'une manière générale, l'expert immobilier évalue à 6,20 % le rendement locatif brut du portefeuille.

Le capital du groupe (IFRS) a augmenté de 1,8 %, de 74,39 millions EUR le 30 décembre 2013 à 75,70 millions EUR le 30 décembre 2014. Le nombre d'actions en circulation étant demeuré inchangé en 2014, la valeur d'actif nette par action (IFRS) s'est accrue de 1,8 %, de EUR 22,73 le 30 décembre 2013 à EUR 23,13 un an plus tard. La valeur d'actif nette par action (référentiel EPRA) a pour sa part augmenté de 4,6 %, passant de 22,81 EUR à 23,87 EUR, sur la même période.

Le taux d'endettement a augmenté, de 40,9 % le 30 décembre 2013 à 45,4 % un an plus tard.

## 3. Perspectives pour l'exercice 2015

Qrf souhaite pouvoir conserver la ligne stratégique adoptée durant l'exercice. En d'autres termes, la société entend poursuivre sa croissance, en acquérant des sites commerciaux établis dans le « Golden Mile », les rues des centres-villes dominantes pour leur zone de chalandise. L'entreprise opte dans ce cadre pour des zones que fréquentent 50 000 consommateurs au moins et tout particulièrement, pour des artères très passantes.

Compte tenu du portefeuille actuel et des informations disponibles à ce jour, Qrf estime pouvoir au minimum maintenir, en 2015, le dividende brut de 1,30 EUR par action, distribué en 2014.

## 4. Calendrier financier de l'exercice 2015

	<b>Date</b>
Publication de la mise à jour relative au 1 <sup>er</sup> trimestre	8/05/2015
Assemblée générale des actionnaires	19/05/2015
Date ex-dividende	21/05/2015
Clôture des registres	22/05/2015
Mise en paiement	26/05/2015
Publication des chiffres semestriels arrêtés au 30/06/2015	21/08/2015
Publication de la mise à jour relative au 3 <sup>e</sup> trimestre	13/11/2015

\* Si le choix se porte sur un dividende optionnel, un communiqué de presse distinct sera publié ; il contiendra au besoin un calendrier financier remanié.

## 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

*La 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. 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'écartez considérablement des résultats supposés, attendus, estimés ou extrapolés. Qrf décline par conséquent toute responsabilité en cas d'erreur dans les énoncés prospectifs.*

#### POUR EN SAVOIR PLUS :

##### **Relations avec les investisseurs :**

Anneleen Desmyter (CEO)

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

+32 3 233 52 46

+32 476 98 21 94

Preben Bruggeman (CFO)

+32 496 15 80 44

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

##### Détaillants et vendeurs d'immobilier commercial de centre-ville :

Bert Weemaes (COO)

[Bert.weemaes@qrf.be](mailto:Bert.weemaes@qrf.be)

+32 477 47 79 11

#### À propos de Qrf:

*Qrf est une société immobilière réglementée (SIR) publique de droit belge, spécialisée dans le secteur de niche qu'est 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. L'entreprise opte dans ce cadre pour des zones que fréquentent 50 000 consommateurs au moins et tout particulièrement, pour des artères très passantes. Au 30 décembre 2014, Qrf détient un portefeuille de 35 sites commerciaux, pour une juste valeur totale de 139 millions EUR.*

*Qrf est cotée sur Euronext Brussels (QRF : BB) depuis le mois de décembre 2013. Elle affiche au 30 décembre 2014 une capitalisation boursière de 85 millions EUR.*

*Des informations complémentaires et les communiqués de presse récents sont disponibles sur le site Internet [www.qrf.be](http://www.qrf.be), de même qu'à l'adresse [www.linkedin.com/company/qrf](http://www.linkedin.com/company/qrf)*

**ANNEXES : ETATS FINANCIERS<sup>12</sup>**
**RESULTAT CONSOLIDE**
**A. Compte de résultat consolidé**

Chiffres en millier EUR	<b>30/12/2014</b>	<b>30/12/2013</b>
(+) Revenus locatifs	8.168	270
(+) Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
(+/-) Charges relatives à la location	-37	0
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>8.131</b>	<b>270</b>
(+) Récupération de charges immobilières	0	0
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	425	16
Frais incomptant 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	-497	-17
(+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>8.059</b>	<b>269</b>
(-) Frais techniques	-10	-3
(-) Frais commerciaux	-82	-4
(-) Charges et taxes sur immeubles non loués	0	0
(-) Frais de gestion immobilière	-290	-17
(-) Autres charges immobilières	0	0
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-382</b>	<b>-24</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>7.677</b>	<b>245</b>
(-) Frais généraux de la société	-1.318	-119
(+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	0	0
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT DU PORTEFEUILLE</b>	<b>6.359</b>	<b>126</b>
(+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
(+/-) Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
(+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1.123	0
(+/-) Autre résultat du portefeuille	-543	-1.785
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>4.693</b>	<b>-1.659</b>
(+) Revenus financiers	9	0
(-) Charges d'intérêts nettes	-1.584	-42
(-) Autres charges financières	-155	-14
(+/-) Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	0	0
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-1.730</b>	<b>-56</b>

<sup>12</sup> Principes relatifs aux chiffres arrêtés le 30 décembre 2014 : les informations financières portant sur la période achevée le 30 décembre 2014 sont établies conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards), accepté et établi par la Commission européenne. Ce communiqué financier doit être lu parallèlement aux comptes annuels relatifs à l'exercice achevé le 30 décembre 2013. Qrf Comm. VA n'a adopté, pour l'exercice 2014, aucune autre norme IFRS ou interprétation différente, et les règles d'évaluation appliquées pour l'établissement des états financiers sont les mêmes que celles utilisées pour l'exercice achevé le 30 décembre 2013. Les chiffres publiés dans le présent rapport annuel sont les chiffres consolidés ; conformément à la législation en la matière, participations et filiales sont consolidées.

<b>RESULTAT AVANT IMPOTS</b>	<b>2.963</b>	<b>-1.715</b>
(+/-) Impôts des sociétés	4	0
(+/-) Exit tax	-76	0
<b>IMPOTS</b>	<b>-72</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>2.891</b>	<b>-1.715</b>

Attribuable à :		
-----------------	--	--

Actionnaires du groupe	2.904	-1.715
Participations minoritaires	-13	0

Explication :	
<b>RESULTAT NET COURANT (PART DU GROUPE) *</b>	<b>4.570</b>
<b>RESULTAT DU PORTEFEUILLE</b>	<b>-1.666</b>

\* Le résultat net courant (part du groupe) est le résultat net (part du groupe) hors résultat du portefeuille et variations de la juste valeur des éléments non éligibles à la couverture.

## B. Présentation des autres éléments du résultat global (*Statement of other comprehensive income*)

Chiffres en EUR	<b>30/12/2014</b>	<b>30/12/2013</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>2.891</b>	<b>-1.715</b>
(+/-) Variations de la juste valeur des immeubles	0	0
(+/-) Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-1.596	4
<b>AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT TOTAL, RECYCLABLES DANS LE COMPTE DE RESULTAT</b>	<b>1.295</b>	<b>-1.711</b>
<b>PARTICIPATIONS MINORITAIRES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT TOTAL, RECYCLABLES DANS LE COMPTE DE RESULTAT – PART DU GROUPE</b>	<b>1.295</b>	<b>-1.711</b>
<b>RESULTAT TOTAL</b>	<b>1.295</b>	<b>-1.711</b>
Attribuable à :		
Actionnaires du groupe	1.308	-1.711
Participations minoritaires	-13	0

## RESULTAT PAR ACTION

Chiffres en EUR	<b>30/12/2014</b>	<b>30/12/2013</b>
Nombre d'actions ordinaires en circulation	3.272.911	3.272.911
Actions moyennes pondérées	3.272.911	368.155
Résultat net courant, disponible pour paiement par action – part du groupe (en EUR)	1,40	0,20
Résultat du portefeuille par action – part du groupe (en EUR)	-0,51	-4,85
<b>BENEFICE NET PAR ACTION ORDINAIRE – PART DU GROUPE (en EUR)</b>	<b>0,89</b>	<b>-4,65</b>
<b>RESULTAT DILUE NET PAR ACTION – PART DU GROUPE</b>	<b>0,89</b>	<b>-4,65</b>

**BILAN CONSOLIDE**

Chiffres en millier EUR

**30/12/2014**
**30/12/2013**
**ACTIF**

<b>ACTIF IMMOBILISE</b>		<b>139.265</b>	<b>114.205</b>
A	Goodwill	0	0
B	Immobilisations incorporelles	4	0
C	Immeubles de placement	139.218	114.201
D	Autres immobilisations corporelles	43	0
E	Immobilisations financières	0	4
F	Créances de location-financement	0	0
G	Créances commerciales et autres actifs immobilisés	0	0
H	Actifs d'impôts différés	0	0
<b>ACTIF COURANT</b>		<b>4.682</b>	<b>12.918</b>
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	1.015	527
E	Créances fiscales et autres actifs courants	700	3.847
F	Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.835	8.497
G	Comptes de régularisation – actif	132	47
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>143.947</b>	<b>127.123</b>

Chiffres en millier EUR

**30/12/2014**
**30/12/2013**
**PASSIF**

<b>CAPITAL</b>		<b>76.001</b>	<b>74.706</b>
A	Capital	76.089	70.369
B	Primes d'émission	0	0
C	Réserves	-3.293	5.738
D	Résultat net de l'exercice	2.904	-1.715
E	Participations minoritaires	301	314
<b>PASSIF</b>		<b>67.946</b>	<b>52.417</b>
I	<b>Passifs non courants</b>	<b>64.516</b>	<b>40.132</b>
A	Provisions	0	0
B	Dettes financières non courantes	61.871	39.826
C	Autres passifs financiers non courants	1.592	0
D	Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
E	Autres passifs non courants	86	36
F	Passifs d'impôts différés	967	270
II	<b>Passifs courants</b>	<b>3.430</b>	<b>12.285</b>
A	Provisions	0	0
B	Dettes financières courantes	0	0
C	Autres passifs financiers courants	0	0
D	Dettes commerciales et autres dettes courantes	1.890	11.521
E	Autres passifs courants	1.492	602
F	Comptes de régularisation	48	162
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>		<b>143.947</b>	<b>127.123</b>

## FLUX DE TRESORERIE

Chiffres en millier EUR

	<b>30/12/2014</b>	<b>30/12/2013</b>
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE, DEBUT DE PERIODE</b>	8.497	0
<b>1. Flux de trésorerie d'exploitation</b>	<b>-2.179</b>	<b>4.115</b>
Résultat d'exploitation	4.693	-1.659
Intérêts et frais bancaires payés	-1.530	-3
Impôts des sociétés et précompte mobilier payés	4	0
Autres éléments non opérationnels	-155	-14
<b>Adaptation des autres résultats du portefeuille :</b>	<b>1.499</b>	<b>1.785</b>
- Amortissements sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	15	0
- Variations de la juste valeur des investissements immobiliers et des projets de promotion immobilière	1.133	0
- Autres résultats du portefeuille	351	1.785
<b>Variation des besoins en fonds de roulement :</b>		
Mouvement de l'actif :	2.711	1.392
- Créances commerciales	-419	10
- Créances fiscales et autres actifs courants	3.213	1.351
- Comptes de régularisation	-83	31
Mouvement du passif :	-9.401	2.614
- Autres passifs non courants	50	0
- Passifs d'impôts différés	0	0
- Dettes commerciales et autres dettes courantes	-10.069	5.763
- Autres passifs courants (dettes d'impôts comprises)	890	-2.515
- Comptes de régularisation	-272	-634
<b>2. Flux de trésorerie d'investissements</b>	<b>-17.446</b>	<b>-40.420</b>
Achats d'immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	-62	0
Achats d'actions de sociétés immobilières	-4.616	-41.823
Acquisitions immobilières	-12.777	0
Produits de créances commerciales non courantes et autres immobilisations corporelles		1.403
Intérêts bancaires perçus	9	0
<b>3. Flux de trésorerie financiers</b>	<b>13.963</b>	<b>44.802</b>
Remboursements (-) /Prélèvements (+) d'emprunts à court terme (straight loan) et d'emprunts	-8.056	-65.977
Revenus de l'émission d'actions	0	76.580
Frais relatifs à l'introduction en Bourse	0	-5.720
Prélèvements de nouveaux emprunts	22.000	40.000
Intérêts payés sur les emprunts	0	-3
Paiement des dividendes	0	0
Paiement des frais de transaction	19	-78
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE, FIN DE PERIODE</b>	<b>2.835</b>	<b>8.497</b>