



PREMIER TRIMESTRE 2016 : GESTION ACTIVE DU PORTEFEUILLE

- Taux d'occupation stable à 98,43%.
- Juste Valeur du portefeuille immobilier de 217,11 MEUR au 31 mars 2016.
- Au premier trimestre de 2016 Qrf a vendu deux immeubles non stratégiques, situés l'un à Geraardsbergen (Oudenaardsestraat 17) et l'autre à Maasmechelen (Pauwengraaf 69-71).
- Le taux d'endettement passe à 48,74% au 31 mars 2016 (contre 49,27% au 30 décembre 2015).

Taux d'occupation 98,43 % Taux d'occupation (hors Garanties locatives sur les biens vacants) 97,17 %	Répartition du portefeuille 82 % (centre-ville) 18 % (périphérie)	Loyers annuels contractuels (y compris les Garanties locatives sur les biens vacants) 12,86 MEUR
VNI par action 23,62 EUR (IFRS) 24,28 EUR (EPRA)	Taux d'endettement 48,74 %	Juste Valeur du portefeuille immobilier 217,11 MEUR

1. Chiffres-clés

Portefeuille immobilier		31/03/2016	30/12/2015
Juste Valeur des immeubles de placement ¹	(KEUR)	217 114	218 844
Superficie brute totale	(m ²)	85 817	86 957
Loyers annuels contractuels (y compris les Garanties locatives sur les biens vacants)	(KEUR)	12 864	12 910
Loyers annuels contractuels (y compris les Garanties locatives sur les biens vacants) + valeur locative estimée des biens vacants qui ne sont pas couverts par une garantie locative.	(KEUR)	13 069	13 115
Rendement locatif brut ²		5,92 %	5,90 %
Taux d'occupation ³		98,43 %	98,44 %
Taux d'occupation (hors Garanties locatives sur les biens vacants)		97,17 %	97,18 %

Bilan consolidé		31/03/2016	30/12/2015
Fonds propres (hors participations minoritaires)	(KEUR)	105 887	104 541
Taux d'endettement (Loi SIR) ⁵		48,74 %	49,27 %

Chiffres clés par action		31/03/2016	30/12/2015
Nombre d'actions en circulation		4 483 051	4 483 051
Cours de clôture de l'action	(EUR)	27,28	26,93
Capitalisation boursière	(KEUR)	122 298	120 706
Valeur de l'actif net par action (IFRS)	(EUR)	23,62	23,32
Prime/décote par rapport à la valeur de l'actif net (IFRS)		15,5%	15,5%
Valeur de l'actif net par action (EPRA)	(EUR)	24,28	23,81
Prime/décote par rapport à la valeur de l'actif net (EPRA)		12,3%	13,1%

1 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 conformément à IFRS.

2 Rendement locatif brut = (Loyers contractuels annuels, y compris les Garanties locatives sur les biens vacants) / (Juste Valeur des immeubles de placement)

3 Taux d'occupation = (Loyers contractuels annuels, y compris les Garanties locatives sur les biens vacants) / (Loyers contractuels annuels, y compris les Garanties locatives sur les biens vacants, majorés de la valeur locative estimée des biens vacants qui ne sont pas couverts par une Garantie locative).

4 Taux d'occupation (hors Garanties locatives sur les biens vacants) = (Loyers contractuels annuels) / (Loyers contractuels annuels, y compris les Garanties locatives sur les biens vacants, majorés de la Valeur locative estimée des biens vacants qui ne sont pas couverts par une Garantie locative).

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

2. Activités immobilières

2.1. Acquisitions et désinvestissements

Au 1^{er} trimestre 2016, Qrf a finalisé la vente de deux immeubles commerciaux non stratégiques situés l'un à Geraardsbergen (Oudenaardsestraat 17) et l'autre à Maasmechelen (Pauwengraaf 69-71).

Le prix de vente net, après déduction des droits d'enregistrement, s'élève à 1,83 MEUR au total, et est supérieur à la Juste Valeur au 30 décembre 2015. Les locaux sont loués à C&A Kids et Kruidvat et, ensemble, génèrent un revenu locatif annuel d'environ 118 KEUR.

Ce désinvestissement s'inscrit dans le cadre de la gestion dynamique de Qrf, afin d'optimiser le portefeuille immobilier. Cette transaction permettra en outre à Qrf de disposer de moyens financiers supplémentaires pour soutenir la croissance qualitative de son portefeuille immobilier.

2.2. Evolution du portefeuille immobilier

Après la vente au premier trimestre 2016 des biens situés à Geraardsbergen (Oudenaardsestraat 17) et Maasmechelen (Pauwengraaf 69-71), la Juste Valeur des immeubles de placement s'élève à 217,11 MEUR au 31 mars 2016 (contre 218,84 MEUR au 30 décembre 2015). Les Loyers contractuels annuels (y compris les Garanties locatives sur les biens vacants) atteignent 12,86 MEUR au 31 mars 2016 (contre 12,91 MEUR au 30 décembre 2015).

Le Taux d'occupation du portefeuille reste stable à 98,43% au 31 mars 2016 (contre 98,44% au 30 décembre 2015). Le Taux d'occupation (hors Garanties locatives sur les biens vacants) reste au niveau élevé de 97,17% au 31 mars 2016 (contre 97,18% au 30 décembre 2015).

Au 31 mars 2016, le patrimoine compte 82% de biens immobiliers de centre-ville et 18% de biens hors centre-ville.

3. Bilan

Le Fonds propres (hors participations minoritaires) a augmenté de 1,3 %, passant de 104,54 MEUR au 30 décembre 2015 à 105,89 MEUR au 31 mars 2016.

Au cours de cette même période, le Taux d'endettement a diminué de 49,27 % à 48,74 %.

La Valeur de l'actif net par action (référentiel IFRS) a augmenté de 1,3 %, passant de 23,32 EUR au 30 décembre 2015 à 23,62 EUR au 31 mars 2016. Durant cette même période, la Valeur de l'actif net par action (référentiel EPRA) a augmenté de 2,0 %, passant de 23,81 EUR à 24,28 EUR.

4. 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 les « Golden Miles », rues des centres-villes dominantes pour leur zone de chalandise. Qrf opte dans ce cadre pour des villes présentant une zone de chalandise d'au moins 50 000 consommateurs, et tout particulièrement pour des artères très passantes.

Qrf accorde sa confiance aux détaillants présentant des concepts forts, qui offrent à leurs clients une expérience unique. L'intégration parfaite du shopping en ligne et hors ligne occupe à cet égard une place primordiale. Des contacts étroits avec les détaillants et les villes restent pour Qrf un baromètre important. Malgré sa vision du retail à long terme, Qrf reste prudent dans le climat économique et géopolitique incertain de 2016.

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. 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'écarter 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

+32 3 233 52 46

+32 476 98 21 94

Preben Bruggeman (CFO)

Preben.bruggeman@qrf.be

+32 496 15 80 44

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

Bert Weemaes (COO)

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 », rues des centres-villes dominantes pour leur zone de chalandise. Qrf opte dans ce cadre pour des villes présentant une zone de chalandise d'au moins 50 000 consommateurs, et tout particulièrement pour des artères très passantes. Au 31 mars 2015, la société détient un portefeuille de 40 sites commerciaux, pour une Juste Valeur totale de 217 MEUR.

Qrf est cotée sur Euronext de Bruxelles (QRF:BB) depuis le mois de décembre 2013. Elle affiche au 30 septembre 2015 une capitalisation boursière de 122 MEUR

Des informations complémentaires et les communiqués de presse les plus récents sont disponibles sur notre site Web : www.qrf.be, sur notre page LinkedIn : www.linkedin.com/company/qrf ou sur notre page Twitter : www.twitter.com/qrfcityretail.