



## RÉSULTATS 2015 : HAUSSE DU RÉSULTAT NET COURANT

« Les acquisitions de 2015 ont contribué à l'accroissement du patrimoine immobilier et à l'évolution positive des résultats d'exploitation. En 2015, Qrf est parvenu à augmenter le résultat net courant par action de 6,7% à 1,49 EUR. Quant au dividende, il progresse à 1,32 EUR par action. » – **Anneleen Desmyter, CEO Qrf**

### Résumé des résultats annuels consolidés pour 2015 :

- Le résultat net courant progresse de 12,0%, passant de 4,57 MEUR en 2014 à 5,12 MEUR en 2015.
- Le résultat net courant par action progresse de 6,7%, passant de 1,40 EUR en 2014 à 1,49 EUR en 2015.
- Le dividende brut proposé augmente à 1,32 EUR par action (pourcentage de distribution 88,6%).
- Accroissement de 57,2 % de la Juste Valeur du portefeuille immobilier, portée de 139,22 MEUR au 30 décembre 2014 à 218,84 MEUR au 30 décembre 2015.
- Achat en 2015 de 7 sites commerciaux pour la somme de 79,6 MEUR. Ces acquisitions génèrent des revenus locatifs annuels supplémentaires pour un montant de 4,3 MEUR.
- La part de l'immobilier de centre-ville dans le portefeuille poursuit son augmentation de 73% au 30 décembre 2014 à 82% au 30 décembre 2015.
- Accroissement de 38,1% des fonds propres du groupe, hors participations minoritaires, de 75,70 MEUR au 30 décembre 2014 à 104,54 MEUR au 30 décembre 2015.
- Augmentation du Taux d'endettement de 45,39% au 30 décembre 2014 à 49,27% au 30 décembre 2015.

## 1. Chiffres clés 2015

<b>Résultat net courant</b>  <b>5,12 MEUR</b> 1,49 EUR par action	<b>Résultat locatif net</b>  <b>9,30 MEUR</b>	<b>Juste valeur du portefeuille immobilier</b>  <b>218,84 MEUR</b>	<b>Taux d'occupation</b>  <b>98,44%</b> (97,18% hors Garanties locatives sur les biens vacants)
<b>Répartition du portefeuille</b>  <b>82% (centre-ville)</b> <b>18% (périphérie)</b>	<b>Dividende brut</b>  <b>1,32 EUR par action</b> (pourcentage de distribution 88,6%)	<b>Valeur de l'actif net par action</b>  <b>23,32 EUR (IFRS)</b> <b>23,81 EUR (EPRA)</b>	<b>Taux d'endettement</b>  <b>49,27%</b>

## 2. Transactions et réalisations en 2015

### 2.1. Acquisitions

Au cours de l'exercice 2015, Qrf a poursuivi sa politique d'acquisitions, en procédant à plusieurs achats dans le centre-ville de Hasselt, Louvain, Anvers, Gand, Namur, Alost et Audenarde. 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 Galeria Inno, H&M, WE Fashion, Match, Gerry Weber, M&S Mode, Blokker et Kruidvat.

Les nouveaux immeubles, acquis pour une valeur totale de 79,6 MEUR, génèrent ensemble 4,3 MEUR de loyers annuels supplémentaires.

#### Les acquisitions Qrf 2015

DATE DE TRANSACTION	VILLE	ADRESSE	LOCATAIRE(S)	SUPERFICIE BRUTE TOTALE	REVENU LOCATIF ANNUEL A LA DATE DE L'ACQUISITION
9 décembre 2015	Hasselt	Koning Albertstraat 48-50	Galeria Inno, Kruidvat	9.266 m <sup>2</sup>	1.970 KEUR
8 décembre 2015	Louvain	Bondgenotenlaan 58	Match, WE, Blokker	10.360 m <sup>2</sup>	850 KEUR
7 septembre 2015	Alost	Nieuwstraat 29-33	H&M, M&S, Kruidvat	7.080 m <sup>2</sup>	978 KEUR
24 juin 2015	Anvers	Kammenstraat 34	Dstrezzed	161 m <sup>2</sup>	75 KEUR
24 juin 2015	Namur	Rue de Fer 10	Armand Thiery	192 m <sup>2</sup>	180 KEUR
27 mai 2015	Gent	Lange Munt 61-63	Gerry Weber	638 m <sup>2</sup>	132 KEUR
21 avril 2015	Audenarde	Nederstraat 43-45	Esprit (Jomi SPRL)	1.228 m <sup>2</sup>	150 KEUR

#### 1. Hasselt – Koning Albertstraat 48-50

Le 9 décembre 2015, Qrf a finalisé par un apport en nature partiel dans le cadre du capital autorisé, la reprise de 100% des actions de la société TT Center Plus SA, propriétaire d'un bien commercial situé à Hasselt, Koning Albertstraat 48-50. L'apporteur, Baltissimmo SA, a reçu 383.363 nouvelles actions de Qrf.

L'immeuble est entièrement loué à Galeria Inno et Kruidvat pour un revenu locatif annuel d'environ 1.970 KEUR.

Hasselt à une zone de chalandise de quelque 390.000 consommateurs. 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. Le retour de Galeria Inno en tant que pôle d'attraction dans la rue génère un potentiel de fréquentation supplémentaire.

Le complexe commercial présente une superficie brute totale de 9.266 m<sup>2</sup> répartie sur trois niveaux, avec une façade d'une largeur totale voisine de 30 mètres.

## **2. Louvain – Bondgenotenlaan 58**

Le 8 décembre 2015, Qrf a finalisé, via un apport en nature par AXA Belgium SA dans le cadre du capital autorisé, l'acquisition d'un complexe commercial situé à Louvain, Bondgenotenlaan 58. En échange de l'apport en nature, AXA Belgium SA a reçu 633.680 nouvelles actions de Qrf.

Le complexe est déjà loué depuis un certain temps, notamment à Match, Blokker et WE Fashion. Il génère un revenu locatif annuel d'environ 850 KEUR.

Leuven à une zone de chalandise de quelque 250.000 consommateurs. Louvain accueille également plus de 56.000 étudiants. La Bondgenotenlaan forme avec la Diestsestraat, où Qrf est déjà propriétaire d'un bien, le cœur commercial d'une ville estudiantine très active.

Le complexe acheté par Qrf présente une superficie brute de 10.360 m<sup>2</sup>, répartie sur 4 niveaux et une position au sol de plus de 3.000 m<sup>2</sup> sur un site de choix dans le centre-ville de Louvain. Le bâtiment possède une large façade de 40 mètres sur la Bondgenotenlaan. Il débouche également sur la Koning Leopold I-straat et la Bogaardenstraat.

## **3. Alost – Nieuwstraat 29-33**

Le 7 septembre 2015, Qrf a acquis un immeuble situé à Alost, Nieuwstraat 29-33, via la reprise de 100% des actions de la société Imrohem SA.

Alost à une zone de chalandise de quelque 355.000 consommateurs. La Nieuwstraat est la principale artère commerçante de la ville avec environ 57 magasins sur une distance de 300 mètres. La densité et la situation de la Nieuwstraat (proche de la grand-place et des autres parkings urbains) fait de ce bien un site de choix dans le « *Golden Mile* » de la ville.

Le complexe, qui compte plusieurs unités, est loué à H&M, Kruidvat et M&S Mode. Sur le toit du bâtiment, on trouve 77 places de stationnement, exploitées par le spécialiste des parkings Indigo. Ces contrats procurent ensemble un revenu locatif annuel de EUR 978K. Le parking est aussi accessible en voiture par la Ridderstraat, parallèle à la Nieuwstraat, ainsi qu'à pied via le magasin H&M.

Le complexe présente une superficie brute totale de 7.080 m<sup>2</sup> sur trois niveaux, avec une façade dont la largeur totale avoisine 33 mètres.

## **4. Anvers – Kammenstraat 34**

Le 24 juin 2015, Qrf a acquis par un apport en nature la partie magasin d'un bien situé à Anvers, Kammenstraat 34. Récemment loué à Dstrezzed, le complexe génère un revenu locatif annuel de 75 KEUR.

Anvers, deuxième ville de Belgique, compte environ 510.000 habitants. Ceux-ci possèdent un pouvoir d'achat que l'on estime supérieur de 5% à la moyenne nationale.

Le bien est en bon état. Il a récemment fait l'objet d'une rénovation approfondie. Avec environ 7 mètres de façade et une superficie de plus de 160 m<sup>2</sup>, le site répond aux critères d'installation de différents concepts de magasin.

## **5. Namur – Rue de Fer 10**

Le 24 juin 2015, Qrf a acquis par apport en nature la partie magasin d'un immeuble situé à Namur, rue de Fer 10. Loué à Armand Thiery, le bien procure un revenu locatif annuel de 180 KEUR.

La zone de chalandise de Namur, comptant plus de 170.000 consommateurs, alimente activement et continuellement sa

première artère commerçante. La rue de Fer forme avec la rue de l'Ange le premier axe commercial et le « *Golden Mile* » de la capitale wallonne. Les locaux sont très bien situés à côté de Zara, non loin du carrefour rue de Fer / rue de l'Ange, où le taux d'occupation est très élevé.

Récemment rénové, le bien est en bon état, avec une façade moderne et attrayante. Avec +/- 6 mètres de façade et une superficie d'environ 192 m<sup>2</sup>, le bien se prête à une variété de concepts de magasin.

#### **6. Gand – Lange Munt 61-63**

Le 27 mai 2015, Qrf a acquis un immeuble situé à Gand, Lange Munt 61-63, via la reprise de 100% des actions de la société Prado SPRL. Le Lange Munt est une des principales rues commerçantes de Gand, avec un potentiel en forte progression.

Le rez-de-chaussée commercial, loué à Gerry Weber, produit un revenu locatif annuel de 132 KEUR. Après l'acquisition, le loft situé à l'étage a été loué pour 21,6 KEUR par an.

La zone de chalandise gantoise est une des plus grandes de Belgique, grâce à la présence de non moins de 900.000 consommateurs.

Doté d'une façade de +/- 14 mètres, situé à l'angle du Lange Munt et de la Grootkanonplein, l'immeuble est visible dès le début du Lange Munt ainsi qu'à partir de la Vrijdagmarkt.

#### **7. Audenarde – Nederstraat 43-45**

Le 21 avril 2015, Qrf a acquis un immeuble situé à Audenarde, Nederstraat 43-45. Le bien génère un revenu locatif annuel de 150 KEUR. Il est loué à Jomi SPRL, franchisé d'Esprit.

Comme de nombreuses villes flamandes, Audenarde connaît depuis 5 ans une forte croissance démographique. Grâce à cette population accrue et à une zone de chalandise d'environ 150.000 consommateurs, Audenarde constitue un tremplin stable pour la vente au détail.

Le bien est en bon état. Il a récemment fait l'objet d'une rénovation approfondie. La façade de +/- 11 mètres est une des plus larges du centre-ville. De forme carrée, avec une superficie dépassant 800 m<sup>2</sup>, le bien se prête idéalement à différents concepts de magasin.

---

Suite aux transactions ci-dessus, la Jjuste Valeur des immeubles de placement augmente à 218,84 MEUR au 30 décembre 2015. La part de l'immobilier de centre-ville dans le patrimoine est passée de 73% au 30 décembre 2014 à 82% au 30 décembre 2015.

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

## 2.2. Augmentations de capital

Suite aux différents apports en nature effectuée sur décision du Conseil d'administration du Gérant Statutaire de Qrf dans les limites du capital autorisé, Qrf a renforcé en 2015 ses fonds propres à hauteur de 29,02 MEUR. En conséquence, 1.210.140 nouvelles actions ont été émises et le capital social de Qrf a augmenté à 104,22 MEUR.

### Augmentations de capital de Qrf en 2015

DATE	APPORT EN NATURE DE	SITUE A	VALEUR D'APPORT	AUGMENTATION RUBRIQUE « CAPITAL »	AUGMENTATION RUBRIQUE « PRIMES D'EMISSION »
9 décembre 2015	Une partie des actions de la société TT Center Plus SA, propriétaire d'un immeuble commercial	Hasselt (Koning Albertstraat 48-50)	8,95 MEUR	8,91 MEUR	0,04 MEUR
8 décembre 2015	Un immeuble commercial	Louvain (Bondgenotenlaan 58)	15,34 MEUR	14,73 MEUR	0,61 MEUR
24 juin 2015	Deux immeubles commerciaux	Anvers (Kammenstraat 34) Namur (Rue de Fer 10)	4,73 MEUR	4,49 MEUR	0,24 MEUR
			<b>29,02 MEUR</b>	<b>28,13 MEUR</b>	<b>0,89 MEUR</b>

Grâce aux augmentations de capital évoquées plus haut, Qrf a pu accueillir de nouveaux actionnaires. Suite à l'apport en nature du 8 décembre 2015, AXA SA, actionnaire de référence, détenait 14,1% du capital au 30 décembre 2015.

## 2.3. Taux d'occupation et activités locatives

Dans son portefeuille de 143 unités réparties sur 42 sites, Qrf est parvenue en 2015 à maintenir globalement un Taux d'occupation élevé. Au terme de l'exercice 2015, le Taux d'occupation du portefeuille s'établissait à 98,44 %, contre 99,70 % un an plus tôt.

La baisse du taux d'occupation s'explique dans une large mesure par l'expiration d'une garantie de location au deuxième trimestre 2015 pour la somme annuelle de 70 KEUR, concernant un bien situé à Mons (Grand Rue 32), ainsi que l'expiration au troisième trimestre 2015 d'un bail commercial pour un bien situé à Sint-Niklaas (Stationsstraat 39), auparavant loué à Shoeby.

Le taux d'occupation (hors Garanties locatives sur les biens vacants) a quant à lui augmenté de 96,03% au 30 décembre 2014 à 97,18% au 30 décembre 2015. L'augmentation du Taux d'occupation (hors Garanties locatives sur les biens vacants) résulte de la location de quelques locaux inoccupés, allée à une bonne rétention des locataires existants.

Les garanties de location consenties à Qrf par les vendeurs, auxquelles Qrf fait appel au 30 décembre 2015, expirent fin décembre 2016 et en février 2017.

## 2.4. Créance Centre Commercial Hutois SA

Dans son rapport annuel sur l'exercice 2014, Qrf a évoqué l'enquête menée depuis septembre 2014 par l'administration de la TVA concernant l'ex-société Centre Commercial Hutois SA (CCH NV), dont Qrf SCA 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). Un accord portant sur un montant de 669 KEUR a été conclu avec l'administration de la TVA.

Qrf a fait le nécessaire pour sauvegarder ses droits. Qrf a réclamé l'intégralité de la somme auprès des vendeurs de la société CCH SA. La créance a été entièrement encaissée. L'affaire est donc clôturée et n'aura pas d'impact sur les résultats de l'exercice 2015.

## 2.5. Transactions postérieures à la date du bilan

### 2.5.1. *Vente de deux immeubles commerciaux non stratégiques*

Début 2016, Qrf a finalisé la vente de deux immeubles commerciaux non stratégiques situés à Geraardsbergen (Oudenaardsestraat 17) et à Maasmechelen (Pauwengraaf 69-71).

Le produit net de la vente, déduction faite des droits d'enregistrement, s'est monté à 1,83 MEUR, une somme qui dépasse la Juste Valeur au 30 décembre 2015.

Ce désinvestissement s'inscrit dans la gestion dynamique de Qrf, qui privilégie l'optimisation du patrimoine immobilier. La transaction apporte par ailleurs à Qrf des ressources financières qui permettront d'appuyer une croissance de qualité dans le portefeuille.



### 3. Résultats financiers 2015

L'exercice 2015 prend effet le 31 décembre 2014 pour se terminer le 30 décembre 2015.

Chiffres clés consolidés		2015	2014
<b>Portefeuille immobilier</b>			
Juste valeur des immeubles de placement <sup>1</sup>	(KEUR)	218 844	139 218
Superficie brute totale	(m²)	86 957	58 029
Loyers annuels contractuels (y compris Garanties locatives sur les biens vacants)	(KEUR)	12 910	8 638
Loyers annuels contractuels (y compris Garanties locatives sur les biens vacants) + valeur locative estimée des biens vacants qui ne sont pas couverts par une garantie locative	(KEUR)	13 115	8 664
Rendement locatif brut <sup>2</sup>		5,90%	6,20%
Taux d'occupation <sup>3</sup>		98,44%	99,70%
Taux d'occupation (hors Garanties locatives sur les biens vacants) <sup>4</sup>		97,18%	96,03%
<b>Compte de résultat</b>			
Résultat locatif net	(KEUR)	9 305	8 131
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	(KEUR)	7 109	6 359
Marge d'exploitation		76,4%	78,2%
Résultat sur portefeuille	(KEUR)	-535	-1 666
Résultat financier	(KEUR)	-1 929	-1 730
Résultat net (part du groupe)	(KEUR)	4 582	2 904
Correction Résultat sur portefeuille	(KEUR)	535	1 666
Correction Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers (couvertures d'intérêt non effectives - IAS 39)	(KEUR)	0	0
Résultat net courant (part du groupe) <sup>5</sup>	(KEUR)	5 116	4 570
<b>Bilan</b>			
Fonds propres (hors participations minoritaires)	(KEUR)	104 541	75 699
Taux d'endettement (Loi SIR) <sup>6</sup>		49,27%	45,39%
<b>Chiffres clés par action</b>			
Nombre d'actions en circulation à la fin d'exercice		4 483 051	3 272 911
Nombre moyen pondéré d'actions <sup>7</sup>		3 433 149	3 272 911
Résultat net par action	(EUR)	1,33	0,89
Résultat net courant par action	(EUR)	1,49	1,40
Dividende brut par action	(EUR)	1,32	1,30
Pourcentage de distribution		88,6%	93,1%
Rendement de dividende brut (au cours de clôture, fin d'exercice)		4,9%	5,0%
Cours de clôture de l'action en fin d'exercice	(EUR)	26,93	25,90
Valeur de l'actif net par action (IFRS)	(EUR)	23,32	23,13
Prime/décote par rapport à la valeur de l'actif net selon IFRS (fin d'exercice)		15,5%	12,0%
Valeur de l'actif net par action (EPRA)	(EUR)	23,81	23,66 <sup>8</sup>
Prime/décote par rapport à la valeur de l'actif net EPRA (fin d'exercice)		13,1%	9,5%

<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 coïncide avec la valeur comptable conformément à IFRS. La présentation inclut la participation minoritaire dans Century Center Freehold SPRL.

<sup>2</sup> Rendement locatif brut = (Loyers annuels contractuels y compris les Garanties locatives sur les biens vacants) / (Juste Valeur du portefeuille immobilier).

<sup>3</sup> Taux d'occupation = (Loyers annuels contractuels y compris les Garanties locatives sur les biens vacants) / (Loyers annuels contractuels 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).

<sup>4</sup> Taux d'occupation (hors Garanties locatives sur les biens vacants) = (Loyers annuels contractuels) / (Loyers annuels contractuels, y compris les Garanties locatives sur les biens vacants qui ne sont pas couverts par une garantie locative).

<sup>5</sup> Le résultat net courant (part du groupe) est le résultat net (part du groupe) hors résultats du portefeuille et hors variations de la juste valeur des couvertures d'intérêt non effectives.

<sup>6</sup> Calculé conformément à l'I.A.R. du 13 juillet 2014 portant exécution de la Loi du 12 mai 2014 relative aux Sociétés Immobilières Réglementées.

<sup>7</sup> Les actions sont prises en compte *pro rata temporis* à partir de leur date d'émission. La date d'émission diffère en l'occurrence du moment de la participation au bénéfice.

<sup>8</sup> Le rapport annuel 2014 faisait état au 30 décembre 2014 d'une valeur d'actif nette par action (EPRA) de 23,87 EUR. Le chiffre a été corrigé à 23,66 EUR. La correction résulte de la non prise en compte des provisions pour exit tax dans EPRA Valeur d'actif nette par action.

### 3.1. Résultats

Le résultat locatif net a progressé de 14,4%, passant de 8,13 MEUR en 2014 à 9,31 MEUR en 2015. Cela s'explique principalement par l'acquisition de nouveaux biens depuis le 30 décembre 2014 et par la contribution sur toute l'année 2015 des biens acquis par Qrf en 2014.

La **marge d'exploitation** a reculé de 78,2% en 2014 à 76,4% en 2015 sous l'effet d'une augmentation plus que proportionnelle des charges d'exploitation. Cette augmentation s'explique dans une large mesure par la hausse des frais techniques (qui étaient exceptionnellement bas en 2014), la hausse des charges commerciales suite aux nouvelles locations et d'autres charges exceptionnelles.

En conséquence, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** a augmenté de 11,8%, passant de 6,36 MEUR en 2014 à 7,11 MEUR en 2015.

Le résultat sur portefeuille pour 2015 se situe à -0,54 MEUR, à cause des variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement, variations résultant d'une baisse de la valeur locative annuelle estimée de certains biens.

Le résultat financier atteint -1,93 MEUR en 2015 (contre -1,73 MEUR en 2014). L'augmentation des charges financières correspond à l'augmentation des dettes financières en 2015. L'augmentation des dettes financières est en partie compensée par la baisse du coût moyen de financement de 2,64% en 2014 à 2,52% en 2015. Dans le compte de résultat, Qrf n'a pas comptabilisé de variations négatives de la juste valeur des actifs et passifs financiers, tous les instruments de couverture étant considérés comme des couvertures effectives dans le cadre IFRS.

Le résultat net (IFRS) a augmenté de 2,90 MEUR en 2014 à 4,58 MEUR en 2015, soit de 0,89 EUR par action en 2014 à 1,33 EUR par action en 2015.

Après correction pour le résultat sur portefeuille et la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers, Qrf augmente son **résultat net courant** de 12,0% à 5,12 MEUR en 2015 (contre 4,57 MEUR en 2014). Le **résultat net courant par action** progresse de 6,7%, passant de 1,40 EUR en 2014 à 1,49 EUR en 2015.

Compte tenu de ce résultat solide, le Conseil d'administration du Gérant Statutaire a décidé de proposer à l'Assemblée générale ordinaire du 17 mai 2016 de distribuer un **dividende brut** de 1,32 EUR par action, soit 1,5% de plus que le dividende de 1,30 EUR distribué en mai 2015 pour l'exercice 2014. En conséquence, le pourcentage de distribution baisse de 93,1% en 2014 à 88,6% en 2015.

### 3.2. Bilan

Au 30 décembre 2015, la **Juste Valeur des immeubles de placement** s'établit à 218,84 MEUR, en hausse de 57,2 % par rapport au 30 décembre 2014. La hausse de 79,63 MEUR s'explique principalement par l'acquisition des sites situés à Gand (Lange Munt 61-63), Audenarde (Nederstraat 43-45), Namur (rue de Fer 10), Anvers (Kammenstraat 34), Alost (Nieuwstraat 29-33), Louvain (Bondgenotenlaan 58) et Hasselt (Koning Albertstraat 48-50). D'une manière générale, l'expert immobilier évalue à 5,90% le rendement locatif brut du portefeuille.

Les **fonds propres du groupe**, hors participations minoritaires, ont augmenté de 38,1%, de 75,70 MEUR le 30 décembre 2014 à 104,54 MEUR le 30 décembre 2015.

Le nombre d'actions en circulation étant passé de 3.272.911 au 30 décembre 2014 à 4.483.051 au 30 décembre 2015, la **valeur de l'actif net par action (IFRS)** s'est accrue de 0,9%, de 23,13 EUR le 30 décembre 2014 à 23,33 EUR un an plus tard. Le **valeur de l'actif net par action (EPRA)** a pour sa part augmenté de 0,6%, passant de 23,66 EUR à 23,81 EUR, sur la même période.

Le **Taux d'endettement** a augmenté de 45,39 % le 30 décembre 2014 à 49,27 % un an plus tard.



## 4. Perspectives pour 2016

Bien que le marché du retail reste difficile, Qrf est parvenu en 2015 à réaliser des résultats solides. En 2014 et 2015, plusieurs détaillants ont demandé la faillite. Ces récents événements n'ont cependant pas eu d'effet notable sur les résultats de Qrf.

Compte tenu de cette évolution, Qrf souhaite maintenir la ligne stratégique de l'exercice clôturé. Cela signifie que Qrf entend poursuivre sa croissance par l'acquisition de sites commerciaux dans le « Golden Mile », les rues du centre-ville qui s'imposent par leur zone de chalandise. Qrf choisit des villes dont la zone de chalandise compte au moins 50.000 consommateurs, et plus précisément les rues fortement fréquentées. 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.

## 5. Calendrier financier 2016

	Date
Publication du rapport annuel de l'exercice 2015	15/04/2016
Publication update 1er trimestre 2016	09/05/2016
Assemblée générale des actionnaires	17/05/2016
Dividende 2015 – Ex date (*)	19/05/2016
Dividende 2015 – Record date (*)	20/05/2016
Dividende 2015 – Payment date (*)	23/05/2016
Publication résultats semestriels 2016 et publication du rapport semestriel 2016	19/08/2016
Publication update 3e trimestre 2016	10/11/2016

\* Le Conseil d'administration du gérant statutaire de Qrf a décidé de ne pas faire usage du dividende optionnel pour l'exercice 2015.

### 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

Le présent communiqué de presse contient des énoncés prospectifs 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 :****Investor relations :****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)**[Preben.bruggeman@qrf.be](mailto:Preben.bruggeman@qrf.be)

+32 496 15 80 44

**Retailers ou 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 opère 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 centre-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 2015, Qrf détient un portefeuille de 42 sites commerciaux, pour une Juste Valeur totale de 219 MEUR.

Qrf est cotée sur Euronext Brussel (QRF:BB) depuis décembre 2013. Au 30 décembre 2015, la capitalisation boursière s'élève à 121 MEUR.

Des informations complémentaires et les communiqués de presse récents sont disponibles sur notre 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 : ÉTATS FINANCIERS<sup>9</sup>

### COMPTE DE RÉSULTAT

#### A. Compte de profits et pertes consolidé

Chiffres en millier EUR		30/12/2015	30/12/2014
(+)	Revenus locatifs	9.441	8.168
(+)	Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
(+/-)	Charges relatives à la location	-137	-37
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>		<b>9.305</b>	<b>8.131</b>
(+)	Récupération de charges immobilières	0	0
(+)	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	895	425
(-)	Frais incombant 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	-806	-497
(+/-)	Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>		<b>9.394</b>	<b>8.059</b>
(-)	Frais techniques	-85	-10
(-)	Frais commerciaux	-129	-82
(-)	Charges et taxes sur immeubles non loués	-193	0
(-)	Frais de gestion immobilière	-336	-290
(-)	Autres charges immobilières	0	0
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>		<b>-742</b>	<b>-382</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>		<b>8.651</b>	<b>7.677</b>
(-)	Frais généraux de la société	-1.476	-1.318
(+/-)	Autres revenus et charges d'exploitation	-67	0
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>		<b>7.109</b>	<b>6.359</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	-535	-1.123
(+/-)	Autre résultat sur portefeuille	0	-543
<b>RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE</b>		<b>-535</b>	<b>-1.666</b>
(+/-)	Part dans le résultat des sociétés associées et des coentreprises	0	0
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>6.574</b>	<b>4.693</b>
(+)	Revenus financiers	4	9
(-)	Charges d'intérêts nettes	-1.792	-1.584
(-)	Autres charges financières	-140	-155
(+/-)	Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	0	0
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>		<b>-1.929</b>	<b>-1.730</b>

<sup>9</sup> Principes relatifs aux chiffres arrêtés le 30 décembre 2015 : Les informations financières portant sur la période clôturée le 30 décembre 2015 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 2015. 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>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>		<b>4.646</b>	<b>2.963</b>
(+/-)	Impôt des sociétés	-75	4
(+/-)	Exit tax	0	-76
<b>IMPÔTS</b>		<b>-75</b>	<b>-72</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>4.570</b>	<b>2.891</b>
Attribuable à :			
	Actionnaires du groupe	4.582	2.904
	Participations minoritaires	-11	-13
Commentaire :			
<b>RÉSULTAT NET COURANT (PART DU GROUPE) *</b>		<b>5.116</b>	<b>4.570</b>
<b>RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE</b>		<b>-535</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 du résultat global (Statement of comprehensive income)

Chiffres en millier EUR

	<b>30/12/2015</b>	<b>30/12/2014</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>4.570</b>	<b>2.891</b>
<b>AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>-471</b>	<b>-1.596</b>
<b>ÉLÉMENTS QUI SERONT REPRIS AU RÉSULTAT</b>		
(+/-)	Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers (couvertures d'intérêt effectives)	-471 -1.596
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>4.099</b>	<b>1.295</b>
Attribuable à :		
	4.111	1.308
	-11	-13

## RÉSULTAT PAR ACTION

Chiffres en EUR

	<b>30/12/2015</b>	<b>30/12/2014</b>
Nombre d'actions ordinaires en circulation à la fin d'exercice	4.483.051	3.272.911
Nombre moyen pondéré d'actions durant l'exercice. <sup>10</sup>	3.433.149	3.272.911
Résultat net courant - part du groupe (en EUR)	1,49	1,40
Résultat du portefeuille par action – part du groupe (en EUR)	-0,16	-0,51
<b>BENEFICE NET PAR ACTION ORDINAIRE – PART DU GROUPE (en EUR)</b>	<b>1,33</b>	<b>0,89</b>
<b>RÉSULTAT DILUÉ NET PAR ACTION – PART DU GROUPE</b>	<b>1,33</b>	<b>0,89</b>

<sup>10</sup> Les actions sont prises en compte à partir de la date d'émission. La date d'émission diffère en l'occurrence du moment de la participation au bénéfice. Au 30 décembre 2015, Qrf dénombre 3.466.008 actions en circulation donnant droit à la participation au bénéfice pour tout l'exercice 2015.

## BILAN CONSOLIDÉ

### A. Actif

Chiffres en millier EUR

		30/12/2015	30/12/2014
<b>ACTIF</b>			
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>218.874</b>	<b>139.265</b>
A	Goodwill	0	0
B	Immobilisations incorporelles	0	4
C	Immeubles de placement	218.844	139.218
D	Autres immobilisations corporelles	31	43
E	Actifs financiers non courant	0	0
F	Créances de location-financement	0	0
G	Créances commerciales et autres actifs non courants	0	0
H	Actifs d'impôts différés	0	0
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>4.521</b>	<b>4.682</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	583	1.015
E	Créances fiscales et autres actifs courants	227	700
F	Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.600	2.835
G	Comptes de régularisation – actif	110	132
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>223.395</b>	<b>143.947</b>

## B. Passif

Chiffres en millier EUR

30/12/2015

30/12/2014

**PASSIF**

<b>FONDS PROPRES</b>	<b>104.831</b>	<b>76.001</b>
----------------------	----------------	---------------

<b>I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>104.541</b>	<b>75.700</b>
---	----------------	---------------

A	Capital	104.192	76.089
	a. Capital souscrit	104.225	76.089
	b. Frais d'augmentation de capital	-33	0
B	Primes d'émission	883	0
C	Réserves	-5.115	-3.293
D	Résultat net de l'exercice	4.582	2.904

<b>II. Participations minoritaires</b>	<b>290</b>	<b>301</b>
--	------------	------------

<b>DETTES</b>	<b>118.563</b>	<b>67.946</b>
---------------	----------------	---------------

<b>I Dettes non courantes</b>	<b>112.996</b>	<b>64.516</b>
-------------------------------	----------------	---------------

A	Provisions	0	0
B	Dettes financières non courantes	104.853	61.871
	a. Établissements de crédit	104.853	61.871
	b. Location-financement	0	0
	c. Autres	0	0
C	Autres passifs financiers non courantes	2.063	1.592
D	Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
E	Autres dettes non courantes	80	86
F	Impôts différés - dettes	6.001	967
	a. Exit tax	5.731	697
	b. Autres	270	270

<b>II Dettes courantes</b>	<b>5.567</b>	<b>3.430</b>
----------------------------	--------------	--------------

A	Provisions	0	0
B	Dettes financières courantes	1.000	0
	a. Établissements de crédit	1.000	0
	b. Location-financement	0	0
	c. Autres	0	0
C	Autres passifs financiers courants	0	0
D	Dettes commerciales et autres dettes courantes	2.701	1.890
	a. Exit tax	693	649
	b. Autres	2.008	1.241
E	Autres passifs courantes	1.422	1.492
F	Comptes de régularisation	444	48

<b>TOTAL DES FONDS PROPRES ET DES DETTES</b>	<b>223.395</b>	<b>143.947</b>
--	----------------	----------------



## FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

Chiffres en millier EUR

	30/12/2015	30/12/2014
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE, DÉBUT DE PERIODE</b>	2.835	8.497

<b>1. Flux de trésorerie d'exploitation</b>	<b>2.527</b>	<b>-2.179</b>
---	--------------	---------------

<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>6.574</b>	<b>4.693</b>
<b>Intérêts payés et frais bancaires</b>	<b>-1.700</b>	<b>-1.530</b>
<b>Impôt des sociétés et précompte mobilier payés</b>	<b>-75</b>	<b>4</b>
<b>Autres éléments non opérationnels</b>	<b>-140</b>	<b>-155</b>
<b>Adaptation des autres résultats du portefeuille :</b>	<b>-658</b>	<b>1.499</b>
- Amortissements sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	17	15
- Variations de la juste valeur des investissements immobiliers et des projets	-675	1.133
- Autres résultats du portefeuille	0	351
<b>Variation des besoins en fonds de roulement :</b>		
Mouvement de l'actif :	1.004	2.711
- Créances commerciales	432	-419
- Créances fiscales et autres actifs courants	473	3.213
- Comptes de régularisation	99	-83
Mouvement des dettes :	-2.479	-9.401
- Autres dettes financières courantes	0	
- Autres dettes non courantes	-6	50
- Impôts différés - dettes	58	0
- Dettes commerciales et autres dettes courantes	-50	-10.069
- Autres dettes courantes (dettes d'impôts comprises)	-2.343	890
- Comptes de régularisation	-136	-272

<b>2. Flux de trésorerie d'investissements</b>	<b>-30.901</b>	<b>-17.446</b>
--	----------------	----------------

Achats d'immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	0	-62
Achats d'actions de sociétés immobilières	-28.466	-4.616
Acquisitions immobilières	-2.438	-12.777
Produits de créances commerciales non courantes et autres immobilisations corporelles	0	
Intérêts bancaires perçus	4	9

<b>3. Flux de trésorerie financiers</b>	<b>29.140</b>	<b>13.963</b>
---	---------------	---------------

Remboursements (-) /Prélèvements (+) d'emprunts à court terme (straight loan) et d'emprunts	-10.555	-8.056
Revenus de l'émission d'actions	0	0
Frais relatifs à l'introduction en Bourse	-33	0
Prélèvements de nouveaux emprunts	44.000	22.000
Paiement des dividendes	-4.254	0
Paiement des frais de transaction	-18	19

<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE, FIN DE PERIODE</b>	<b>3.600</b>	<b>2.835</b>
--	--------------	--------------