





# Sommaire

1 Chiffres clés consolidés .....	5
2 Commentaires sur les résultats consolidés du premier semestre 2018 .....	9
3 Transactions et réalisations .....	15
4 Qrf City Retail en Bourse .....	21
5 Rapport immobilier .....	27
6 États financiers consolidés simplifiés du premier semestre de 2018 .....	33
7 APM – Mesures de performance alternatives .....	57
8 Lexique .....	61





1

Chiffres clés  
consolidés

# Chiffres clés de 2018



Taux  
d'endettement  
**54,34 %**

Résultat  
EPRA  
**4,28 MEUR**  
0,76 EUR  
par action

Loyers  
annuels  
contractuels  
**15,94 MEUR**

Valeur de  
l'actif net  
par action  
**22,38 EUR (IFRS)**  
**22,68 EUR (EPRA)**

Juste Valeur  
du portefeuille  
immobilier

**281,09 MEUR**

Nombre de  
détaillants qui  
sont clients chez  
Qrf City Retail

**> 100**

Part de  
l'immobilier  
de centre-ville

**88 %**

Rendement  
locatif brut

**5,6 %**

Taux  
d'occupation

**95,72 %**



## À propos de Qrf City Retail

Qrf City Retail est une société immobilière réglementée publique de droit belge (SIR ou BE-REIT), spécialisée dans le secteur de niche de l'immobilier commercial en Belgique et aux Pays-Bas. 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 centres-villes dominantes pour leur zone de chalandise. Au 30 juin 2018, le portefeuille comporte 51 sites commerciaux, pour une Juste Valeur totale de 281 MEUR. Qrf City Retail est cotée depuis décembre 2013 sur Euronext Brussel (QRF:BB). Au 30 juin 2018, la capitalisation boursière atteignait 113 MEUR.



# 1 Chiffres clés consolidés

Le premier semestre de 2018 couvre la période du 1 janvier 2018 au 30 juin 2018.

## CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

### PORTFEUILLE IMMOBILIER

		30/06/2018	31/12/2017
Juste Valeur des immeubles de placement <sup>1</sup>	(KEUR)	281.094	287.404
Superficie brute totale	(m <sup>2</sup> )	90.530	91.573
Loyers annuels contractuels <sup>2</sup>	(KEUR)	15.943	16.025
Valeur Locative Estimée des biens vacants	(KEUR)	712	417
Rendement locatif brut <sup>3</sup>		5,67%	5,58%
Taux d'occupation <sup>4</sup>		95,72%	97,47%

### BILAN

		30/06/2018	31/12/2017
Fonds propres (hors participations minoritaires)	(KEUR)	126.798	134.710
Taux d'endettement (Loi SIR) <sup>5</sup>		54,34%	52,69%

### COMPTE DE RÉSULTAT

		30/06/2018	30/06/2017
Résultat locatif net	(KEUR)	7.756	7.205
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	(KEUR)	6.000	5.474
Marge d'exploitation <sup>6</sup>		77,4%	76,0%
Résultat sur portefeuille	(KEUR)	-5.229	-1.478
Résultat financier	(KEUR)	-2.244	-1.299
Impôts	(KEUR)	-119	-205
Résultat locatif net	(KEUR)	-1.587	2.492
<i>Correction résultat sur portefeuille</i>	<i>(KEUR)</i>	<i>5.229</i>	<i>1.478</i>
<i>Correction variations de la Juste Valeur des actifs et passifs financiers (couvertures d'intérêt non effectives)</i>	<i>(KEUR)</i>	<i>636</i>	<i>-80</i>
Résultat EPRA <sup>7</sup>	(KEUR)	4.279	3.896

- 1 La Juste Valeur (Fair Value) des immeubles de placement = La valeur d'investissement déterminée par un expert immobilier indépendant, déduction faite des frais de mutation. La Juste Valeur correspond à la valeur comptable selon IFRS.
- 2 Loyers annuels contractuels = Les loyers de base indexés tels que déterminés par convention dans les contrats de location avant déduction des gratifications ou autres avantages qui sont octroyés aux locataires.
- 3 Rendement locatif brut = (Loyers annuels contractuels)/(Juste Valeur des immeubles de placement).
- 4 Taux d'occupation = (Loyers annuels contractuels)/(Loyers annuels contractuels majorés de la Valeur Locative Estimée des biens vacants).
- 5 Calculé suivant l'AR du 13 juillet 2014 en exécution de la Loi du 12 mai 2014 relative aux Sociétés immobilières réglementées.
- 6 Marge d'exploitation = (Résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille)/(Résultat locatif net).
- 7 Résultat EPRA = Résultat net (part du groupe) à l'exclusion du résultat sur portefeuille et des variations de la Juste Valeur des couvertures d'intérêt non effectives. Ce terme est utilisé en accord avec les *Best Practice Recommendations* de EPRA.

## CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

### CHIFFRES CLÉS PAR ACTION

		30/06/2018	30/06/2017
Nombre d'actions en circulation à la fin d'exercice		5.665.822	5.129.802
Nombre moyen pondéré d'actions <sup>8</sup>		5.665.822	5.129.802
Résultat net par action	(EUR)	-0,28	0,49
Résultat EPRA par action	(EUR)	0,76	0,76
Cours de clôture de l'action en fin d'exercice	(EUR)	20,00	24,75
Valeur de l'actif net IFRS par action <sup>9</sup>	(EUR)	22,38	23,32
Prime/décote par rapport à la Valeur de l'actif net IFRS <sup>10</sup> (fin d'exercice)		-10,6%	6,1%
Valeur de l'actif net EPRA par action <sup>11</sup>	(EUR)	22,68	23,76
Prime/décote par rapport à la Valeur de l'actif net EPRA <sup>12</sup> (fin d'exercice)		-11,8%	4,2%

8 Les actions sont prises en compte *pro rata temporis* à partir de leur date d'émission. Le moment de l'émission peut différer du moment de la participation au bénéfice.

9 La Valeur de l'actif net IFRS par action = *Net Asset Value* de l'actif net par action suivant IFRS.

10 Prime/décote par rapport à la Valeur de l'actif net IFRS = [(Cours de clôture de l'action en fin d'exercice)/(IFRS NAV par action en fin d'exercice)-1].

11 La Valeur de l'actif net EPRA par action = *Net Asset Value* ou Valeur de l'actif net par action suivant les *Best Practises Recommendations* de EPRA.

12 Prime/réduction par rapport à la Valeur de l'actif net EPRA = [(Cours de clôture de l'action en fin d'exercice)/(EPRA NAV par action en fin d'exercice)-1].





## 2 Commentaires sur les résultats consolidés du premier semestre 2018

<b>2.1 RÉSULTATS</b>	<b>11</b>
<b>2.2 BILAN</b>	<b>12</b>
<b>2.3 STRUCTURE DU FINANCEMENT</b>	<b>13</b>
2.3.1 Lancement d'un programme de certificats de trésorerie	13
2.3.2 Nouvelles lignes de crédit et remboursement anticipé de lignes de crédit existantes	13
2.3.3 Composition des dettes	13



Gand  
Lange Munt 61-63  
Belgique

# 2 Commentaires sur les résultats consolidés du premier semestre 2018

## 2.1 RÉSULTATS

Le **Résultat locatif net** a augmenté de 7,7% et est passé de 7,21 MEUR (30 juin 2017) à 7,76 MEUR (30 juin 2018). Cela est dû principalement à l'acquisition des immeubles supplémentaires depuis le 30 juin 2017 et par la contribution sur toute l'année 2017 des immeubles acquis par Qrf City Retail au premier semestre 2017.

Le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'élève à 6,00 MEUR au premier semestre 2018, soit une augmentation de 9,6% par rapport au premier semestre 2017 (5,47 MEUR). La marge d'exploitation s'élève à 77,4%.

Le **résultat sur portefeuille** pour les six premiers mois de 2018 s'élève à -5,23 MEUR et se compose de :

- un **résultat positif sur la vente d'immeubles de placement**, à hauteur de 0,15 MEUR (réalisé sur la vente du bien de Sint-Niklaas, Stationsstraat 39); et
- des **variations négatives de la Juste Valeur des immeubles de placement** à hauteur de -5,37 MEUR.

Ces variations négatives de la Juste Valeur des immeubles de placement résultent principalement de :

- une évolution négative de la Juste Valeur du portefeuille belge (-2,3%) ;
- une évolution positive de la Juste Valeur du portefeuille néerlandais (+0,6%).

Le **résultat financier** s'élève à -2,24 MEUR au premier semestre 2018. Voici les éléments les plus importants du résultat financier :

- **charges d'intérêts nettes** qui ont augmenté de -1,35 MEUR au premier semestre 2017 à -1,43 MEUR

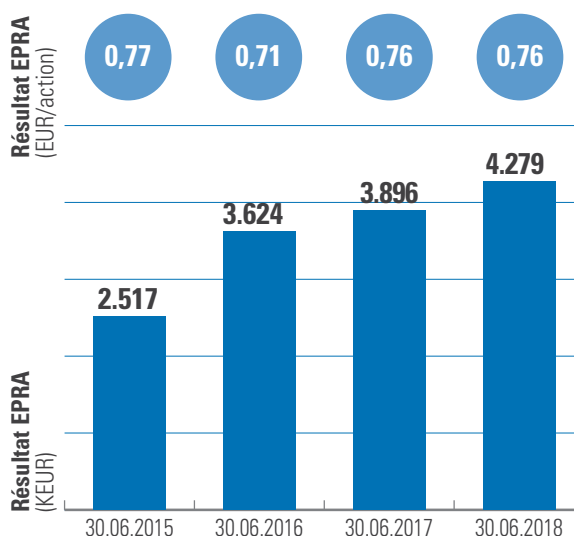
au premier semestre 2018. Cette hausse s'explique par l'utilisation accrue des lignes de crédit. Le **Coût de Financement Moyen**<sup>1</sup> de Qrf City Retail a baissé à 1,92% au premier semestre 2018 (venant de 2,01% au premier semestre 2017); et

- une **variation négative de la Juste Valeur** des actifs et passifs financiers à hauteur de -0,64 MEUR, inscrite au compte de résultat.

Le **résultat net** (part du groupe) (IFRS) atteint -1,59 MEUR, soit -0,28 EUR par action.

Après correction pour le résultat sur portefeuille et la variation de la Juste Valeur des actifs et passifs financiers, Qrf City Retail enregistre un **résultat EPRA** de 4,28 MEUR pour le premier semestre 2018, soit une augmentation de 9,8% par rapport au premier semestre 2017 (3,90 MEUR). Le **résultat EPRA par action** reste stable à 0,76 EUR.

GRAPHIQUE 1 ÉVOLUTION RÉSULTAT EPRA



<sup>1</sup> Coût de Financement Moyen = (Charges d'intérêt nettes sur base annuelle)/(Le montant de dette moyenne pondérée sur la période).

## 2.2 BILAN

Au 30 juin 2018, la **Juste Valeur du portefeuille immobilier** s'élève à 281,09 MEUR (par rapport à 287,40 MEUR au 31 décembre 2017). Cette baisse de 6,31 MEUR de la Juste Valeur du portefeuille concerne essentiellement la réduction de valeur sur les biens loués par H&M, à hauteur de 6,71 MEUR. Cette réduction de valeur a un impact négative sur les réserves de Qrf City Retail.

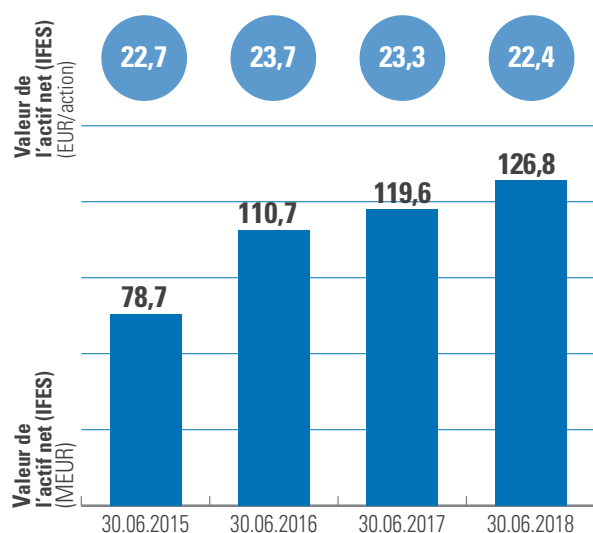
Le **Rendement locatif** brut du portefeuille se monte à 5,67%.

Les **fonds propres du groupe** (IFRS), hors intérêts minoritaires, ont diminués de 5,9% de 134,71 MEUR au 31 décembre 2017 à 126,80 MEUR au 30 juin 2018.

La **Valeur de l'actif net par action (IFRS)** a diminué de 4,0% et est passée de 23,32 EUR au 30 juin 2017 à 22,38 EUR au 30 juin 2018. La **Valeur de l'actif net par action (EPRA)** a pour sa part diminué de 4,6% au cours de la même période et est passée de 23,76 EUR à 22,68 EUR.

Le **Taux d'endettement** augmente de 52,69% au 31 décembre 2017 à 54,34% au 30 juin 2018.

**GRAPHIQUE 2** ÉVOLUTION VALEUR DE L'ACTIF NET (IFRS)





## 2.3 STRUCTURE DU FINANCEMENT

### 2.3.1 Lancement d'un programme de certificats de trésorerie

Dans le cadre de l'optimisation permanente de la composition et du coût du financement de sa dette, Qrf City Retail a lancé au premier semestre 2018 un programme de certificats de trésorerie (*commercial paper program*) avec Belfius Banque dans le rôle du dealer. Qrf a réalisé une émission pour la somme de 17 MEUR.

### 2.3.2 Nouvelles lignes de crédit et remboursement anticipé de lignes de crédit existantes

Au premier semestre 2018, Qrf City Retail a contracté de nouvelles lignes de crédit pour la somme totale de 45 MEUR, sur des durées de 5 à 8 ans. Ces fonds serviront notamment à rembourser les crédits qui arrivent à échéance en décembre 2018 à hauteur de 25 MEUR. Parallèlement, au premier semestre 2018, Qrf City Retail a remboursé anticipativement des lignes de crédit arrivant à échéance en décembre 2019 pour un montant de 15 MEUR.

Ce faisant, Qrf City Retail est parvenue à allonger le terme de ses financements et à réduire le risque correspondant.

### 2.3.3 Composition des dettes

Au 30 juin 2018, les dettes financières de Qrf City Retail s'élevaient à 151 MEUR. Il s'agit de :

- **Lignes de crédit bilatérales** contractées pour un montant de 134 MEUR. Les lignes de crédit sont contractées auprès de 7 institutions financières, avec des échéances bien étalées de 2018 à 2026, et une durée résiduelle moyenne pondérée de 4,1 ans.
- **Certificats de trésorerie** pour un montant de 17 MEUR. Les certificats de trésorerie émis sont entièrement couverts par des lignes de crédit dédiées et disponibles (*back-up lines*).

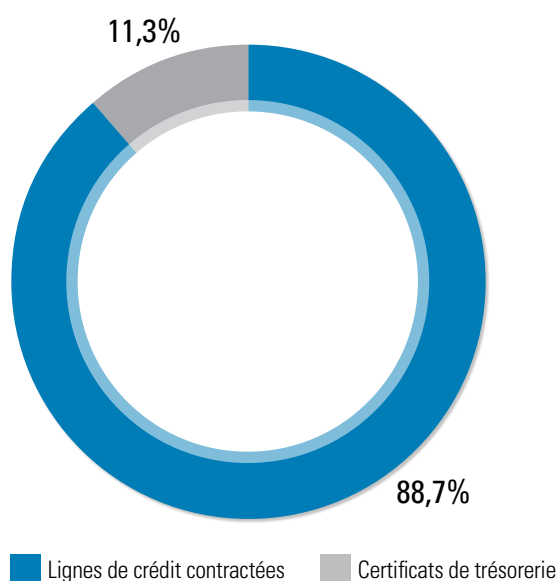
Au 30 juin 2018, Qrf City Retail disposait de 194 MEUR en lignes de crédit. La partie non tirée des lignes de crédit s'élève à 60 MEUR.

Le Coût de Financement Moyen se situe à 1,92% au premier semestre 2018 (contre 2,01% au premier semestre 2017).

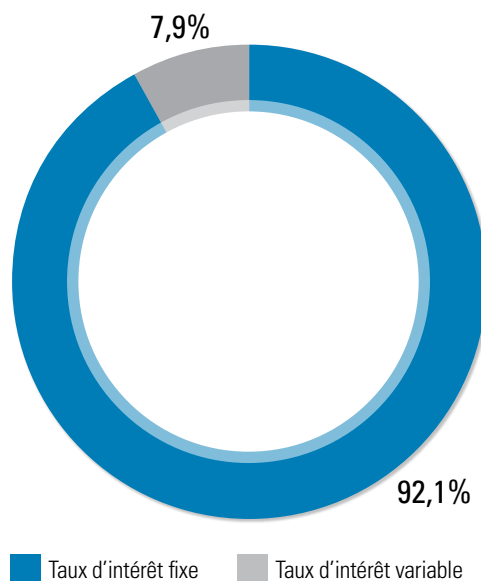
« **Qrf City Retail** jette un regard satisfait sur le lancement du **programme de certificats de trésorerie** et sur la réalisation d'une émission de 17 MEUR dans le cadre de ce programme. Les investisseurs ont manifesté un vif intérêt. Le programme de certificats de trésorerie permet à Qrf City Retail de **diversifier davantage ses sources de financement**. »

– **Preben Bruggeman**, CFO Qrf City Retail

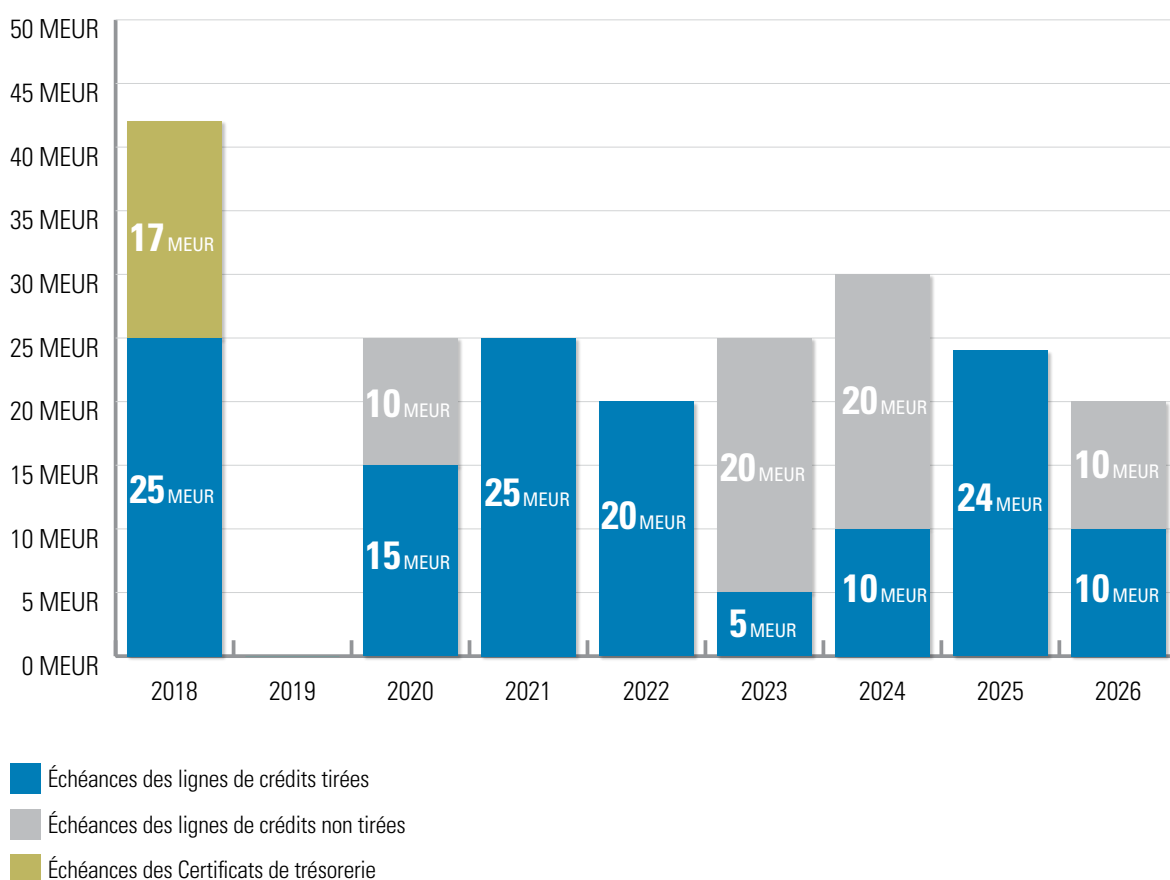
**GRAPHIQUE 3** COMPOSITION DES DETTES FINANCIÈRES AU 30 JUIN 2018



**GRAPHIQUE 4** RAPPORT FINANCEMENT À TAUX FIXE ET VARIABLE AU 30 JUIN 2018



**GRAPHIQUE 5** ÉCHÉANCES DES LIGNES DE CRÉDITS TIRÉES ET NON-TIRÉES ET DES CERTIFICATS DE TRÉSORERIE AU 30 JUIN 2018 (EN MEUR)







# 3

## Transactions et réalisations

<b>3.1 ACQUISITIONS, DÉINVESTISSEMENT ET AUTRES ACTIVITÉS</b>	<b>17</b>
3.1.1 Acquisitions	17
3.1.2 Désinvestissements	17
3.1.3 Redéveloppements	17
3.1.4 Transformation de RIGS SA en FIIS	17
3.1.5 Sponsoring Retailer of the Year	17
3.1.6 Activités de location	17
<b>3.2 PERSPECTIVES 2018</b>	<b>18</b>
3.2.1 Perspectives H&M – le principal locataire de Qrf City Retail	18
3.2.2 Perspectives Qrf City Retail 2018	19
3.2.3 Résultat EPRA et dividende exercice 2018	19





Zwolle  
Diezerstraat 60  
Pays-Bas



# 3 Transactions et réalisations

## 3.1 ACQUISITIONS, DÉSINVESTISSEMENT ET AUTRES ACTIVITÉS

### 3.1.1 Acquisitions

Il n'y a pas eu d'acquisitions au premier semestre 2018.

### 3.1.2 Désinvestissements

Le 16 avril 2018, Qrf City Retail a vendu un bien non stratégique situé à Sint-Niklaas (Stationsstraat 39) pour un prix de vente net (après déduction des droits d'enregistrement et des autres frais de mutation) de 675 KEUR. Les locaux n'étaient pas loués. Le prix de vente net du bien était supérieur à la dernière Juste Valeur déterminée par l'expert immobilier indépendant.

Qrf City Retail est également à un stade avancé pour la vente d'un certain nombre de biens non stratégiques dans la seconde moitié de 2018.

### 3.1.3 Redéveloppements

Dans le cadre de l'optimisation de son portefeuille immobilier, Qrf City Retail a déposé une demande de permis urbanisme pour le redéveloppement du projet Bondgenotenlaan-Bogaardenstraat à Louvain.

### 3.1.4 Transformation de RIGS SA en FIIS

Le 30 juin 2016, Qrf City Retail a acquis 100% des actions de la société RIGS SA. Le principal actif de cette société est le bien commercial situé à Hasselt (Demerstraat 21-25), loué à H&M et The Sting. Le 6 avril 2018, la société était inscrite sur la liste des fonds d'investissement immobiliers spécialisés auprès du SPF Finances. RIGS SA a donc revêtu le statut de FIIS.

### 3.1.5 Sponsoring Retailer of the Year

Pour la troisième année consécutive, Qrf City Retail est le sponsor principal de l'award «Retailer of the Year 2018». Le prix de la meilleure chaîne de magasins belge est décerné depuis 2006 sur la base d'une enquête indépendante parmi les consommateurs. La quête d'un successeur à Standaard Boekhandel, le lauréat de 2017, a commencé en juin 2018. Le nom des gagnants sera rendu public à l'occasion de la RetailDetail Night du 29 novembre 2018.

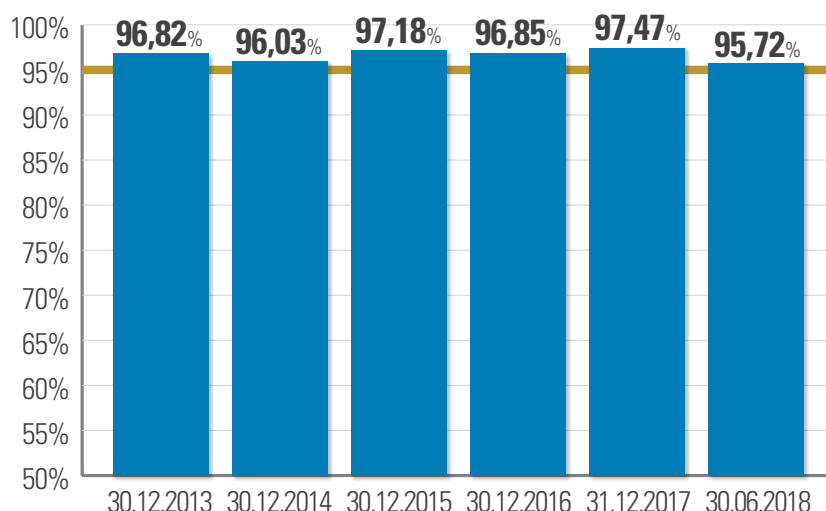
Qrf City Retail n'entend pas se contenter d'investir dans l'immobilier commercial et de louer. L'entreprise tient à conserver à tout moment le contact avec les détaillants et les consommateurs. Le prix «Retailer of the Year» est devenu une référence. Pour les détaillants comme pour Qrf City Retail, l'élection est un excellent moyen pour cerner les besoins du consommateur moderne en recueillant des informations qualitatives et quantitatives à propos du marché retail.

### 3.1.6 Activités de location

Dans son portefeuille de 51 sites loués aux plus de 100 locataires, Qrf City Retail a réussi à maintenir globalement le niveau élevé du taux d'occupation<sup>1</sup> au premier semestre 2018. Au 30 juin 2018, le taux d'occupation du portefeuille s'élève à 95,72% (contre 97,47% au 31 décembre 2017).

<sup>1</sup> Taux d'occupation = (Loyers annuels contractuels) / (Loyers annuels contractuels majorés de la Valeur Locative Estimée des biens vacants).

**GRAPHIQUE 1 ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION**



## 3.2 PERSPECTIVES 2018

### 3.2.1 Perspectives H&M – le principal locataire de Qrf City Retail

Ces derniers mois, H&M a publié des annonces selon lesquelles la rentabilité du groupe de mode suédois serait sous pression. Cette évolution propre à H&M affecte le portefeuille immobilier de Qrf City Retail, au sein duquel H&M est le principal locataire au 30 juin 2018. H&M loue cinq sites à Qrf City Retail et représente au total 16,5% des Loyers annuels contractuels.

Dans le portefeuille de Qrf City Retail, H&M a mis fin anticipativement au bail de Sint-Niklaas (Stationsstraat 33). Ce contrat représente 1,3% des Loyers contractuels et prendra fin le 31 août 2018.

Par ailleurs, Qrf City Retail a reçu de H&M une demande de renouvellement de bail pour les

complexes de Hasselt (Demerstraat 21-25)<sup>2</sup> et Uccle (Chaussée d'Alseberg 767) à des conditions qui, selon Qrf City Retail, ne sont pas conformes au marché ou manquent de clarté. En cas de désaccord quant aux conditions d'une demande valable de renouvellement de bail commercial, la législation sur les baux commerciaux donne au locataire le droit de s'adresser au juge de paix pour obtenir le renouvellement demandé, le cas échéant aux conditions fixées par le juge. Le risque existe que les conditions fixées par le tribunal entraînent une baisse du niveau locatif qui pourrait être à l'origine d'une réduction de valeur sensible des biens concernés, dont une partie figure déjà dans les états financiers au 30 juin 2018.

<sup>2</sup> Nous renvoyons au Commentaire 13.1 du Chapitre 6 « États financiers consolidés simplifiés du premier semestre 2018 » du Rapport Semestriel 2018 pour une explication du litige juridique entre Qrf City Retail et H&M concernant la demande de H&M de prolongation du bail de Hasselt (Demerstraat 21-25) et Uccle (Chaussée d'Alseberg 767).

### 3.2.2 Perspectives Qrf City Retail 2018

Le commerce de détail, un des secteurs les plus innovants, sera soumis à de profonds changements dans les années qui viennent. Les développements du secteur retail en général constituent pour Qrf City Retail une source d'incertitude à court et moyen terme. Les nouveaux détaillants qui arrivent actuellement sur le marché sont peu nombreux. Cela accroît le risque d'inoccupation. Il pourrait en résulter un impact négatif sur la valorisation du portefeuille immobilier. Pour cette raison, Qrf City Retail conserve des perspectives prudentes.

Qrf City Retail est à un stade avancé pour la vente d'un certain nombre de biens non stratégiques dans la seconde moitié de 2018. Qrf City Retail souhaite, en plus du désinvestissement d'une partie de son portefeuille, de chercher activement des opportunités dans son portefeuille propre (notamment en exploitant le potentiel de réaménagement) comme sur le marché.

De ce point de vue, Qrf City Retail considère 2018 comme une année de *"rebalancing for future growth"*.

### 3.2.3 Résultat EPRA et dividende exercice 2018

Sur la base du portefeuille actuel et des informations disponibles, la société prévoit de réaliser pour 2018 un résultat EPRA par action de 1,45 EUR - 1,55 EUR. La traduction concrète de ce résultat EPRA en un dividende brut interviendra dans les limites de l'obligation de distribution minimale imposée par la loi SIR<sup>3</sup> et la contrainte de distribution maximale à laquelle Qrf est tenue<sup>4</sup> pour des raisons techniques. Il sera également tenu compte des développements du deuxième semestre 2018.

3 Nous faisons référence à l'Article 13 de l'AR SIR qui expose les conditions que la SIR doit remplir dans la distribution de dividendes. La SIR publique doit distribuer en guise de rémunération du capital au moins 80 % du résultat net positif corrigé, déduction faite de la baisse nette de la charge de la dette durant l'exercice.

4 La société attire l'attention sur l'importance de l'Article 617 du Code des sociétés, en vertu duquel aucune distribution de dividende ne peut avoir lieu si, à la date de clôture du dernier exercice, l'actif net tel qu'il ressort des comptes annuels a baissé ou baisserait en raison de la distribution en dessous du montant du capital libéré (ou du capital appelé s'il est supérieur), augmenté de toutes les réserves que la loi ou les statuts interdisent de distribuer. Les fonds propres distribuables au sens de l'Article 617 du Code des sociétés, calculé suivant le Chapitre 4 de l'annexe C de l'AR SIR, se montait à 3.980 KEUR au 31 décembre 2017.







# 4

## Qrf City Retail en Bourse

4.1	L'ACTION QRF CITY RETAIL .....	23
4.2	ÉVOLUTION DU COURS DE L'ACTION ET VOLUME NÉGOCIÉ .....	24
4.3	ACTIONNARIAT .....	25
4.4	CALENDRIER FINANCIER POUR 2018 ET 2019 .....	25

# America Today 43rd



Den Bosch  
Hinthamerstraat 41-45  
Pays-Bas



# 4 Qrf City Retail en Bourse

## 4.1 L'ACTION QRF CITY RETAIL

Qrf City Retail donne la possibilité aux investisseurs particuliers et institutionnels d'accéder, d'une manière diversifiée, à une large gamme d'actifs immobiliers, sans devoir se soucier de la gestion, qui est assurée par des équipes professionnelles.

L'action Qrf City Retail (Euronext Bruxelles: Qrf, code ISIN BE0974272040) est cotée depuis le 18 décembre 2013 sur le marché continu d'Euronext Brussels. Qrf City Retail fait partie de l'indice Bel Small.

Au 30 juin 2018 le capital social de Qrf City Retail s'élevait à 131.723.955,75 EUR, représenté par 5.665.822 actions entièrement libérées. Chacune de ces actions accorde un droit de vote à l'Assemblée Générale. Les actions n'ont pas de valeur nominale. Ni Qrf City Retail, ni l'une de ses Sociétés de périmètre ne détenaient des parts de Qrf City Retail au 30 juin 2018.

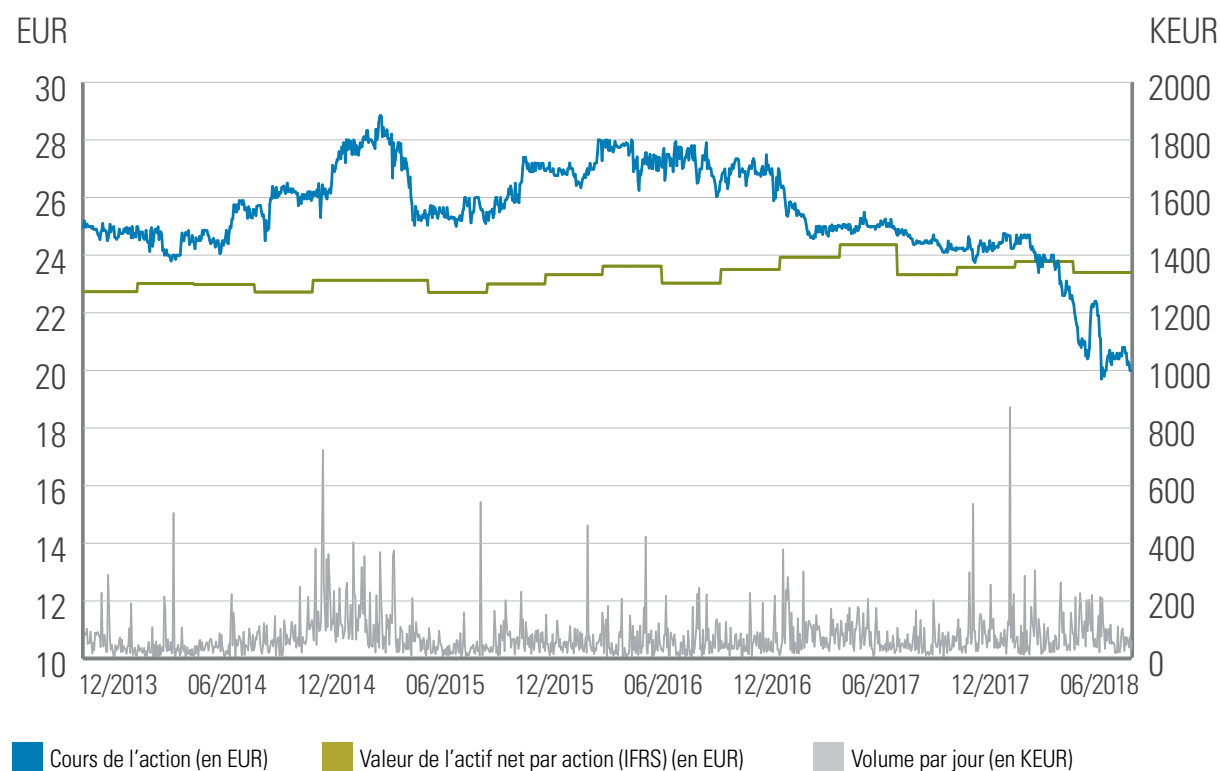


## 4.2 ÉVOLUTION DU COURS DE L'ACTION ET VOLUME NÉGOCIÉ

**TABLEAU 1** RÉSUMÉ ÉVOLUTION ACTION DE QRF CITY RETAIL

	30/06/2018	30/06/2017
Nombre d'actions à la clôture de l'exercice comptable	5.665.822	5.129.802
Actions nominatives	1.224.836	891.535
Actions dématérialisées	4.440.986	4.238.267
Capitalisation boursière à la clôture de l'exercice comptable (en EUR)	113.316.440	126.962.600
Free float <sup>1</sup>	79,4%	82,9%
Cours boursier (en EUR)		
Cours maximal	24,70	26,50
Cours minimal	19,70	24,57
À la clôture de l'exercice comptable	20,00	24,75
En moyenne	22,33	25,12
Volume (en nombre d'actions)		
Volume quotidien moyen	3.547	3.245

**GRAPHIQUE 1** ÉVOLUTION DU COURS DE L'ACTION ET VOLUME NÉGOCIÉ



1 Free float = [(Nombre d'actions à la clôture de l'exercice comptable) - (nombre total d'actions détenues par des parties qui se sont fait connaître au moyen de la communication de transparence conformément à la Loi de 2 mai 2007)] / [Nombre d'actions à la clôture de l'exercice comptable].

### 4.3 ACTIONNARIAT

Au 30 juin 2018, Qrf City Retail avait 5.665.822 actions en circulation. D'après les notifications de transparence reçues par Qrf City Retail, la structure de l'actionnariat de Qrf City Retail se présente comme suit :

**TABLEAU 2 STRUCTURE DES ACTIONNAIRES DE QRF CITY RETAIL**

ACTIONNAIRES	NOMBRE D'ACTIONS	POURCENTAGE
AXA SA	633.680	11,2%
Famille Vanmoerkerke	536.020	9,5%
Free float	4.496.122	79,3%
<b>TOTAL</b>	<b>5.665.822</b>	<b>100,0%</b>

### 4.4 CALENDRIER FINANCIER POUR 2018 ET 2019

**TABLEAU 3 CALENDRIER FINANCIER DE QRF CITY RETAIL POUR 2018 ET 2019**

	DATUM
Publication des résultats du 3e trimestre 2018	14/11/2018
Publication du communiqué de presse - résultats annuels 2019	22/02/2019
Publication du rapport annuel - exercice 2018	19/04/2019
Publication des résultats du 1er trimestre 2019	08/05/2019
Assemblée Générale des actionnaires	21/05/2019
Dividende 2018 - date de détachement	22/05/2019
Dividende 2018 - date de clôture des registres	23/05/2019
Dividende 2018 - date de mise en paiement	24/05/2019
Publication des résultats semestriels et du rapport semestriel 2019	21/08/2019
Publication des résultats du 3e trimestre 2019	13/11/2019

Les éventuelles modifications apportées au calendrier seront publiées dans le calendrier financier sur le site Internet <http://investor.qrf.be>. Les éventuelles modifications seront également annoncées par communiqué de presse.









# 5 Rapport immobilier

<b>5.1 EXAMEN DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER</b>	
<b>    AU 30 JUIN 2018 .....</b>	<b>29</b>
<b>5.2 CONCLUSION DE L'EXPERT IMMOBILIER .....</b>	<b>32</b>





Hasselt  
Demerstraat 21-25  
Belgique



# 5 Rapport immobilier

## 5.1 EXAMEN DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 30 JUIN 2018

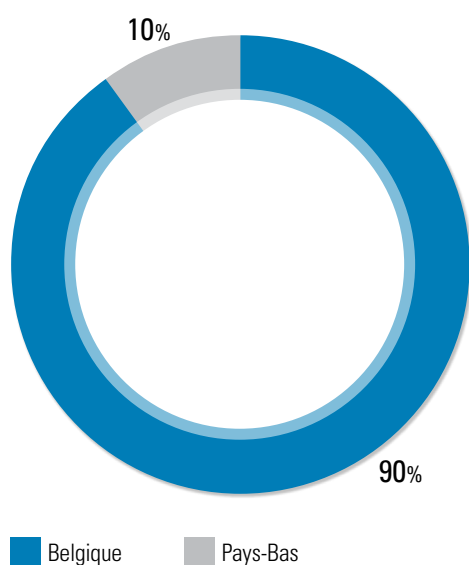
Au 30 juin 2018, le portefeuille consolidé comptait de 51 sites pour une superficie brute totale de 90.530 m<sup>2</sup> et une Juste Valeur de 281,09 MEUR. Le portefeuille génère des Loyers annuels contractuels d'un montant de 15,94 MEUR, dont 14,53 MEUR en Belgique et 1,41 MEUR aux Pays-Bas.

Exprimée en pourcentage de la Juste Valeur, au 30 Juin 2018, 90% du portefeuille était situé en Belgique et 10% aux Pays-Bas.

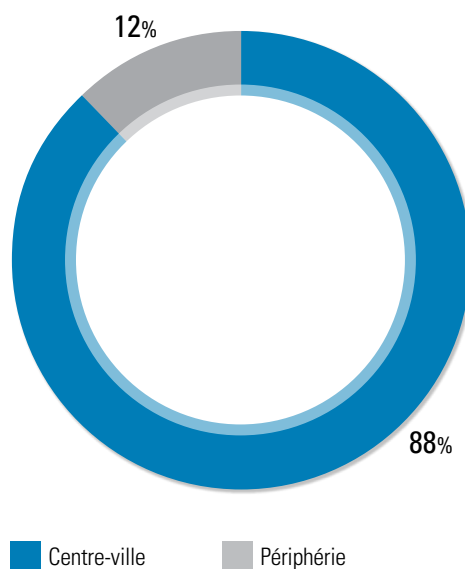
Le Rendement locatif brut en fonction des Loyers annuels contractuels s'élève au 30 juin 2018 à 5,67%.

Comme illustré dans le graphique ci-dessous, le pourcentage de l'immobilier de centre-ville dans l'ensemble du portefeuille, exprimé sous forme de pourcentage de la Juste Valeur, a évolué de 87,0 % au 30 juin 2017 à 88,0 % au 30 juin 2018. Cette évolution s'explique par l'application conséquente de la stratégie d'investissement de Qrf City Retail.

**GRAPHIQUE 1** RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 30 JUIN 2018 (EXPRIMÉE EN POURCENTAGE DE LA JUSTE VALEUR)



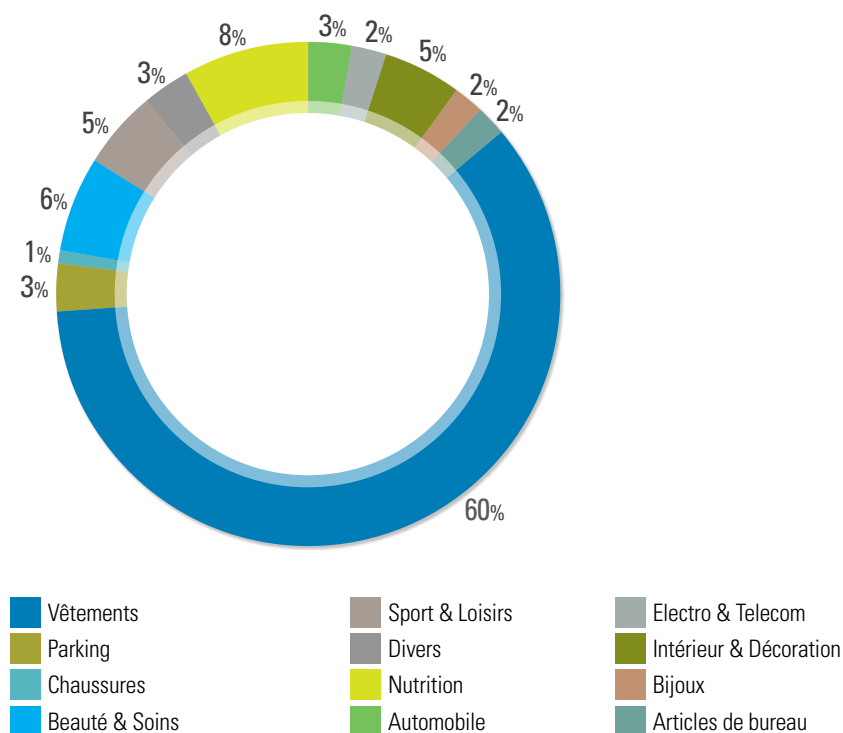
**GRAPHIQUE 2** RÉPARTITION DU TYPE D'IMMOBILIER AU 30 JUIN 2018 (EXPRIMÉE EN POURCENTAGE DE LA JUSTE VALEUR)



Comme illustré dans le graphique ci-dessous, le secteur des vêtements représente 60 % des Revenus locatifs totaux, ce qui correspond à l'image donnée par les artères commerçantes, les vitrines étant en grande

partie occupées par des magasins de vêtements. Ce secteur est suivi par les segments Nutrition (8 %) et Beauté & Soins (6 %).

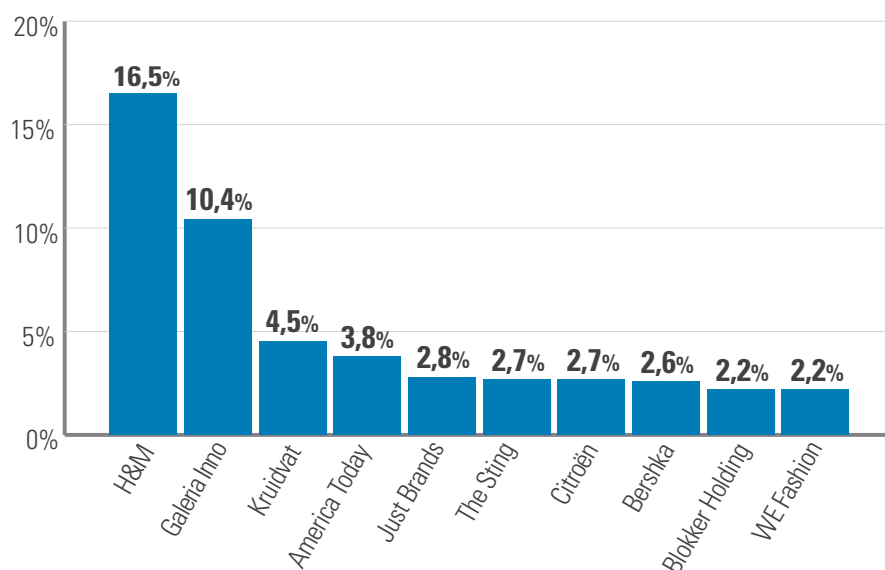
**GRAPHIQUE 3 RÉPARTITION SECTORIELLE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 30 JUIN 2018**  
(EXPRIMÉE EN POURCENTAGE DES LOYERS ANNUELS CONTRACTUELS)



Dans le graphique ci-dessous, les Revenus locatifs sont encore ventilés en fonction des principaux clients de Qrf City Retail. Les détaillants actifs dans le segment de la mode y occupent les principales positions. L'omniprésence des détaillants du segment de la mode dans la clientèle de Qrf City Retail découle

du fait que ces commerçants s'établissent souvent sur des emplacements stratégiques urbains. La présence massive de ces détaillants dans la clientèle de Qrf City Retail est donc le reflet de la stratégie d'investissement de Qrf City Retail.

**GRAPHIQUE 4 RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER EN FONCTION DES LOCATAIRES AU 30 JUIN 2018 (EXPRIMÉE EN POURCENTAGE DES LOYERS ANNUELS CONTRACTUELS)**



Le principal locataire de Qrf City Retail est Hennes & Mauritz (H&M).<sup>1</sup> H&M représente 16,5% des Loyers annuels contractuels, réparti sur cinq sites. La deuxième est Galeria Inno, qui représente 10,4% des Loyers contractuels.

Les dix principaux locataires de Qrf City Retail ensemble représentent 50,4% des Loyers annuels contractuels.

<sup>1</sup> Nous renvoyons au Commentaire 13.1 du Chapitre 6 « États financiers consolidés simplifiés du premier semestre 2018 » du Rapport Semestriel 2018 pour une explication du litige juridique entre Qrf City Retail et H&M concernant la demande de H&M de prolongation du bail de Demerstraat 21-25, 3500 Hasselt et Chaussée d'Alseberg 767, 1190 Uccle. Au 30 juin 2018, le loyer de H&M à ces sites représentent 9,4% des Loyers annuels contractuels. En outre, H&M a mis fin prématurément à son bail pour Stationsstraat 33, 9100 Sint-Niklaas. Ce contrat de location, qui représente un loyer contractuel de 201 KEUR au 30 juin 2018, expirera le 31 août 2018. H&M loue de Qrf City Retail encore à Alost (Nieuwstraat 29-33), Sint-Trond (Luikerstraat 49-51) et Uccle (Chaussée d'Alseberg 767). Compte tenu de la pression sur la rentabilité de H&M et la réévaluation de sa stratégie d'expansion, qui ressort de ses publications financières, on ne peut exclure que H&M demandera des réductions de loyer à ces locations ou mettra fin à son bail. Qrf City Retail est donc prudente dans ses perspectives concernant son exposition à H&M en tant que locataire principal.

## 5.2 CONCLUSION DE L'EXPERT IMMOBILIER

Le patrimoine immobilier de Qrf City Retail a été évalué par Cushman & Wakefield.

### VALORISATION

Compte tenu de toutes les remarques, définitions et réserves, consignées dans le rapport et ses annexes, et faisant intégralement partie de ces derniers, et sur la base des valeurs au 30 juin 2018, nous sommes d'avis que les valeurs du portefeuille sont :

**Valeur de marché réelle (arrondie)**, après déduction des frais et droits de mutation :

TOTAL	Belgique	Pays-Bas
280.260.00 EUR	252.790.000 EUR*	27.470.000 EUR

\*à l'exclusion des intérêts non contrôlés de la Juste Valeur de 833.571 EUR dans la SPRL Century Center Freehold. Ce calcul nous a été transmis par QRF City Retail. Cushman & Wakefield ne peut être tenu responsable du calcul de cet intérêt.

Le contenu du rapport de valuation a été rédigé confidentiellement à l'attention de notre client. Par conséquent, et conformément à la pratique actuelle, aucune responsabilité n'est incluse contre une autre partie en ce qui concerne le rapport de valuation ou une partie de son contenu. Par souci de clarté, cette approbation est requise avec ou sans mentionner le nom de cette société et si notre rapport de valuation est combiné avec d'autres.

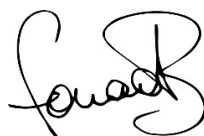
Avec notre plus haute considération,

Pour la partie du patrimoine immobilier située en Belgique



**Bastien Van der Auwermeulen**

Senior Valuer  
Valuation & Advisory



**Fouad Ben Tato**

Associate  
Valuation & Advisory

Pour la partie du patrimoine immobilier située aux Pays-Bas



**Wolbrand van der Vis**

Valuer  
Valuation & Advisory



**Hans Hinfelaar**

Partner / Head of retail  
Valuation & Advisory





# 6

## États financiers consolidés simplifiés du premier semestre de 2018

6.1	CHIFFRES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS SIMPLIFIÉS .....	35
6.2	RÉSULTAT PAR ACTION - PART DU GROUPE .....	36
6.3	BILAN CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ .....	37
6.4	TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE .....	38
6.5	ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES FONDS PROPRES .....	39
6.6	DÉTAIL DES RÉSERVES CONSOLIDÉES .....	40
6.7	COMMENTAIRES .....	41
6.8	RAPPORT DU COMMISSAIRE .....	55



Anvers  
Schuttershofstraat 58  
Belgique



# 6 États financiers consolidés simplifiés du premier semestre de 2018

## 6.1 CHIFFRES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS SIMPLIFIÉS

### A. COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR

	Commentaire	30/06/2018	30/06/2017
(+) I. Revenus locatifs		7.845	7.298
(+) II. Reprises de loyers cédés et escomptés		0	0
(+/-) III. Charges relatives à la location		-89	-93
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>		<b>7.756</b>	<b>7.205</b>
(+) IV. Récupération des charges immobilières		0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		177	39
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail		0	0
(-) VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		-262	-78
(+/-) VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location		0	0
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>3</b>	<b>7.672</b>	<b>7.166</b>
(-) IX. Frais techniques		-162	-118
(-) X. Frais commerciaux		-39	-86
(-) XI. Charges et taxes d'immeubles non loués		-130	-154
(-) XII. Frais de gestion de l'immobilier		-294	-269
(-) XIII. Autres charges immobilières		0	0
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		<b>-626</b>	<b>-628</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>		<b>7.046</b>	<b>6.539</b>
(-) XIV. Frais généraux de la société		-1.056	-1.065
(+/-) XV. Autres revenus et charges d'exploitation		10	0
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>		<b>6.000</b>	<b>5.473</b>
(+/-) XVI. Résultat sur ventes d'immeubles de placement		145	128
(+/-) XVII. Résultat sur les ventes d'autres actifs non financiers		0	0
(+/-) XVIII. Variation de la Juste Valeur des immeubles de placement		-5.374	-1.606
(+/-) XIX. Autre résultat sur portefeuille		0	0
<b>RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>4</b>	<b>-5.229</b>	<b>-1.478</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>770</b>	<b>3.995</b>
(+) XX. Revenus financiers		0	10
(-) XXI. Charges d'intérêt nettes		-1.430	-1.354
(-) XXII. Autres charges financières		-177	-35
(+/-) XXIII. Variations de la Juste Valeur d'actifs et de passifs financiers		-636	80
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>5</b>	<b>-2.244</b>	<b>-1.299</b>

<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>		<b>-1.473</b>	<b>2.696</b>
(+/-) XXV. Impôt des sociétés		-119	-205
(+/-) XXVI. Exit tax		0	0
<b>IMPÔTS</b>		<b>-119</b>	<b>-205</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>-1.592</b>	<b>2.491</b>
Attribuable aux :			
Parts du groupe		-1.587	2.497
Intérêts minoritaires		-6	-6
Commentaire:			
<b>Résultat net courant (part du groupe)</b>		<b>-1.587</b>	<b>2.497</b>
Correction résultat sur portefeuille		5.229	1.478
Correction variations de la Juste Valeur des actifs et passifs financiers (couvertures d'intérêt non effectives)		636	-80
<b>RÉSULTAT EPRA*</b>		<b>4.279</b>	<b>3.896</b>

\*Le résultat EPRA est le résultat net (part du groupe) à l'exclusion du résultat sur portefeuille et des variations de Juste Valeur des couvertures d'intérêt non effectives.

## B. ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL (STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME)

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR

	Commentaire	30/06/2018	30/06/2017
<b>I. RÉSULTAT NET</b>		<b>-1.592</b>	<b>2.491</b>
<b>II. AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTES DE RÉSULTATS</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>		<b>-1.592</b>	<b>2.491</b>
Attribuable aux :			
Parts du groupe		-1.587	2.497
Intérêts minoritaires		-6	-6

## 6.2 RÉSULTAT PAR ACTION - PART DU GROUPE

	Commentaire	30/06/2018	30/06/2017
Nombre d'actions ordinaires en circulation à la clôture de l'exercice comptable	7	5.665.822	5.129.802
Nombre moyen pondéré d'actions durant l'exercice comptable	7	5.665.822	5.129.802
<b>RÉSULTAT NET PAR ACTION ORDINAIRE - PART DU GROUPE (en EUR)</b>		<b>-0,28</b>	<b>0,49</b>
<b>RÉSULTAT NET PAR ACTION DILUÉ - PART DU GROUPE (en EUR)</b>		<b>-0,28</b>	<b>0,49</b>



## 6.3 BILAN CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR

	Commentaire	30/06/2018	31/12/2017
<b>ACTIF</b>			
<b>I. ACTIFS NON-COURANTS</b>		<b>281.136</b>	<b>287.452</b>
A Goodwill		0	0
B Immobilisations incorporelles		0	0
C Immeubles de placement	6	281.094	287.404
D Autres immobilisations corporelles		43	49
E Actifs financiers non courants		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
I Mouvements de fonds propres des participations associées et des joint-ventures		0	0
<b>II. ACTIFS COURANTS</b>		<b>2.515</b>	<b>3.870</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		175	629
E Créances fiscales et autres actifs courants		740	513
F Trésorerie et équivalents de trésorerie		1.453	2.577
G Comptes de régularisation		147	152
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>283.651</b>	<b>291.322</b>

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR

	Commentaire	30/06/2018	31/12/2017
<b>PASSIF</b>			
<b>FONDS PROPRES</b>		<b>127.060</b>	<b>134.978</b>
<b>I. Fonds propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>		<b>126.798</b>	<b>134.710</b>
A Capital	7	131.572	131.572
B Primes d'émission		1.496	1.496
C Réserves		-4.684	-3.124
D Résultat net de l'exercice comptable		-1.587	4.766
<b>II. Intérêts minoritaires</b>		<b>262</b>	<b>267</b>
<b>PASSIFS</b>		<b>156.591</b>	<b>156.344</b>
<b>I. Passifs non courants</b>		<b>110.769</b>	<b>126.456</b>
A Provisions		0	0
B Dettes financières non courantes	8	108.936	124.434
a. Établissements de crédit		108.936	124.434
b. Location-financement		0	0
c. Autres		0	0
C Autres passifs financiers non courants		1.459	1.639
D Dettes commerciales et autres dettes non courantes		0	0
E Autres passifs non courants		104	113
F Passifs d'impôts différés		270	270
<b>II. Passifs courants</b>		<b>45.822</b>	<b>29.888</b>
A Provisions		0	0
B Dettes financières courantes		41.997	24.994
a. Établissements de crédit		41.997	24.994
b. Location-financement		0	0
c. Autres		0	0
C Autres passifs financiers courants		88	174
D Dettes commerciales et autres dettes courantes		1.759	2.640
E Autres passifs courants		1.349	1.327
F Comptes de régularisation		630	753
<b>TOTAL DES FONDS PROPRES ET DES PASSIFS</b>		<b>283.651</b>	<b>291.322</b>

## 6.4 TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR

	Commentaire	30/06/2018	30/06/2017
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE, DÉBUT DE PÉRIODE</b>		<b>2.577</b>	<b>7.005</b>
<b>1. Flux de trésorerie issus de l'exploitation</b>		<b>3.753</b>	<b>1.449</b>
<b>Résultat net</b>		<b>-1.592</b>	<b>2.491</b>
<b>Intérêts et frais bancaires non payés</b>		<b>97</b>	<b>70</b>
<b>Adaptation du résultat pour des transactions de nature non cash-flow</b>		<b>6.024</b>	<b>1.840</b>
- Amortissements sur frais de financement capitalisés		19	14
- Amortissements sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles		11	15
- Résultat sur la vente d'immeubles de placement	4	-145	-128
- Augmentation / diminution des factures à recevoir (+/-)		432	414
- Variation de la Juste Valeur des investissements immobiliers et des projets	4	5.374	1.606
- Variations de la Juste Valeur d'actifs et de passifs financiers		333	-81
<b>Variation des besoins en fonds de roulement :</b>		<b>-778</b>	<b>-2.952</b>
Mouvement de l'actif :		747	331
- Créances commerciales		454	478
- Créances fiscales et autres actifs courants		288	-170
- Comptes de régularisation		5	24
Mouvement des passifs :		-1.525	-3.283
- Autres passifs financiers courants		-9	18
- Passifs d'impôts différés		0	-3.000
- Dettes commerciales et autres dettes courantes		-1.161	-64
- Autres passifs courants (dettes d'impôts comprises)		22	-220
- Comptes de régularisation		-376	-17
<b>2. Flux de trésorerie des investissements</b>		<b>561</b>	<b>-31.813</b>
Achats d'immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles		-5	-22
Achats d'actions de sociétés immobilières	11	0	0
Acquisitions immobilières	6	0	-32.752
Investissements dans les immeubles de placement existants		-109	-167
Produits sur la vente d'immeubles de placement	4	675	1.128
Intérêts bancaires perçus		0	0
<b>3. Flux de trésorerie financiers</b>		<b>5.438</b>	<b>-24.969</b>
Remboursement d'emprunts		-42.000	0
Nouveaux emprunts	8	43.500	31.000
Frais d'augmentation de capital		0	-14
Païement des dividendes		-6.925	-6.007
Païement des frais de transaction		-13	-10
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE, FIN DE PÉRIODE</b>		<b>1.453</b>	<b>1.611</b>

## 6.5 ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES FONDS PROPRES

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	Capital	Frais d'augmen- tation de capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat net de l'exercice comptable	Intérêts minoritaires	Fonds propres
<b>BILAN AU 30 DÉCEMBRE 2016</b>	<b>119.262</b>	<b>-110</b>	<b>1.459</b>	<b>-5.616</b>	<b>7.782</b>	<b>277</b>	<b>123.053</b>
Affectation résultat 2016	0	0	0	1.775	-7.782	0	-6.007
Transfert résultat portefeuille aux réserves				1.230	-1.230		
Transfert résultat d'exploitation aux réserves				545	-545		
Dividende exercice comptable 2016					-6.007		-6.007
Résultat net 2017	0	0	0	0	4.766	-10	4.756
Autres éléments du résultat global	0	0	0	717	0	0	717
Impact sur la Juste Valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement							
Variations de la Juste Valeur des immeubles							
Réserve pour l'impact de la Juste Valeur des instruments financiers				717			717
Émission publique de nouvelles actions							
Augmentation de capital par apport en nature	12.462	-41	37	0	0	0	12.458
Intérêts minoritaires							

<b>BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2017</b>	<b>131.724</b>	<b>-152</b>	<b>1.496</b>	<b>-3.124</b>	<b>4.766</b>	<b>267</b>	<b>134.978</b>
----------------------------------	----------------	-------------	--------------	---------------	--------------	------------	----------------

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	Capital	Frais d'augmen- tation de capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat net de l'exercice comptable	Intérêts minoritaires	Fonds propres
<b>BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2017</b>	<b>131.724</b>	<b>-152</b>	<b>1.496</b>	<b>-3.124</b>	<b>4.766</b>	<b>267</b>	<b>134.978</b>
Affectation résultat 2017	0	0	0	-2.159	-4.766	0	-6.925
Transfert résultat portefeuille aux réserves				-4.056	4.056		
Transfert résultat d'exploitation aux réserves				1.857	-1.857		
Transfert résultat portefeuille aux réserves				40	-40		
Dividende exercice comptable 2017					-6.925		-6.925
Résultat net 2018	0	0	0	0	-1.587	-6	-1.592
Autres éléments du résultat global	0	0	0	599	0	0	599
Impact sur la Juste Valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement							
Variations de la Juste Valeur des immeubles							
Réserve pour l'impact de la Juste Valeur des instruments financiers				599			599
Émission publique de nouvelles actions							
Augmentation de capital par apport en nature	0	0	0	0	0	0	0
Intérêts minoritaires							

<b>BILAN AU 30 JUIN 2018</b>	<b>131.724</b>	<b>-152</b>	<b>1.496</b>	<b>-4.684</b>	<b>-1.587</b>	<b>262</b>	<b>127.060</b>
------------------------------	----------------	-------------	--------------	---------------	---------------	------------	----------------

## 6.6 DÉTAIL DES RÉSERVES CONSOLIDÉES

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	Réserve légale	Réserve pour le solde des variations de Juste Valeur des biens immobiliers	Réserve pour l'impact sur la Juste Valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	Réserve pour le solde des variations de Juste Valeur des instruments de couverture autorisés soumis à une comptabilité de couverture comme défini dans IFRS	Réserve pour le solde des variations de Juste Valeur des instruments de couverture autorisés pas soumis à une comptabilité de couverture comme défini dans IFRS	Réserve disponible : réserve pour pertes prévisibles	Autres réserves	Résultat reporté des exercices comptables antérieurs	Total des réserves
<b>BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2017</b>	<b>0</b>	<b>3.995</b>	<b>-7.416</b>	<b>-1.854</b>	<b>0</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>2.138</b>	<b>-3.124</b>
Affectation du résultat net 2017	0	-1.986	-2.070	0	40	0	0	1.857	2.159
Transfert du résultat sur portefeuille aux réserves		-1.986	-2.070						-4.056
Transfert du résultat d'exploitation aux réserves								1.857	1.857
Transfert des variations de la Juste Valeur des instruments financiers					40				40
Résultat de la période									0
Autres éléments du résultat global	0	0	0	599	13	0	0	-13	639
Variations de la Juste Valeur des immeubles									0
Variations de la Juste Valeur d'actifs et de passifs financiers				599	13			-13	639
<b>BILAN AU 30 JUIN 2018</b>	<b>0</b>	<b>2.009</b>	<b>-9.486</b>	<b>-1.255</b>	<b>53</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>3.982</b>	<b>-4.684</b>



## 6.7 COMMENTAIRES

COMMENTAIRE 1. PRINCIPES DE BASE APPLIQUÉS DANS LE CADRE DU REPORTING FINANCIER...	42
COMMENTAIRE 2. INFORMATION SECTORIELLE .....	42
COMMENTAIRE 3. RÉSULTAT IMMOBILIER .....	44
COMMENTAIRE 4. RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE .....	47
COMMENTAIRE 5. RÉSULTAT FINANCIER .....	47
COMMENTAIRE 6. IMMEUBLES DE PLACEMENT .....	48
COMMENTAIRE 7. CAPITAL .....	48
COMMENTAIRE 8. DETTES FINANCIÈRES .....	49
COMMENTAIRE 9. ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS .....	50
COMMENTAIRE 10. TAUX D'ENDETTEMENT .....	51
COMMENTAIRE 11. SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES FONDÉES .....	53
COMMENTAIRE 12. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION .....	53
COMMENTAIRE 13. DROITS ET OBLIGATIONS HORS BILAN .....	53
COMMENTAIRE 14. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES AU NIVEAU DU COMPTE DE RÉSULTATS .....	54
COMMENTAIRE 15. ÉVÈNEMENTS APRÈS DATE DU CLÔTURE DU BILAN .....	54

## COMMENTAIRE 1. PRINCIPES DE BASE APPLIQUÉS DANS LE CADRE DU REPORTING FINANCIER

### C 1.1 GÉNÉRALITÉS

Le reporting financier de Orf City Retail est établi conformément aux normes IFRS, telles qu'elles ont été adoptées dans l'Union européenne et conformément aux dispositions de la loi relative aux SIR.

Ces informations financières intermédiaires relatives à la période clôturée le 30 juin 2018 ont été élaborées conformément à la norme IAS 34 « Reporting financier intermédiaire ». Ce rapport financier intermédiaire doit être lu conjointement avec les comptes annuels de l'exercice clôturé le 31 décembre 2017. Durant le

premier semestre de 2018, Orf City Retail n'a intégré aucune nouvelle norme IFRS ni interprétation dans ses principes de base et les règles d'évaluation appliquées pour l'élaboration des états financiers intermédiaires sont identiques à celles appliquées à l'exercice clôturé le 31 décembre 2017.

Aucun rapport financier semestriel statutaire n'a été établi au 30 juin. Les comptes annuels statutaires sont uniquement établis à la fin de l'année.

## COMMENTAIRE 2. INFORMATION SECTORIELLE

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	30/06/2018 BELGIQUE		PAYS-BAS		Montants non attribués	TOTAL
	Centre-ville	Périphérie	Centre-ville	Périphérie		
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	5.945	1.110	702	0	0	7.756
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	5.938	1.110	623	0	0	7.672
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	-521	-80	-26	0	0	-626
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	5.418	1.030	598	0	0	7.046
(-) Frais généraux de la société	-132	-7	-20	0	-897	-1.056
(+/-) Autres recettes et charges d'exploitation	0	0	0	0	10	10
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	5.286	1.022	578	0	-887	6.000
(+/-) Résultat sur la vente d'immeubles de placement	145	0	0	0	0	145
(+/-) Variation de la Juste Valeur des immeubles de placement	-6.206	662	170	0	0	-5.374
(+/-) Autre résultat sur portefeuille	0	0	0	0	0	0
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	-775	1.684	748	0	-887	770
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	0	0	0	0	-2.243	-2.243
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	-775	1.684	748	0	-3.130	-1.473
<b>IMPÔTS</b>	0	0	0	0	-120	-120
<b>RÉSULTAT NET</b>	-775	1.684	748	0	-887	771
<b>INTÉRÊTS MINORITAIRES</b>	-6	0	0	0	0	-6
<b>RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE</b>	-769	1.684	748	0	-3.250	-1.587

30/06/2017  
BELGIQUE

		PAYS-BAS		Montants non attribués	TOTAL
Centre-ville	Périphérie	Centre-ville	Périphérie		
5.734	1.228	244	0	0	7.205
5.734	1.228	204	0	0	7.166
-540	-84	-4	0	0	-628
5.194	1.144	200	0	0	6.539
-48	-2	-19	0	-996	-1.065
0	0	0	0	0	0
5.147	1.142	182	0	-996	5.472
128	0	0	0	0	128
44	150	-1.799	0	0	-1.606
0	0	0	0	0	0
5.318	1.292	-1.617	0	-996	3.995
0	0	0	0	-1.299	-1.299
5.318	1.292	-1.617	0	-2.295	2.697
0	0	0	0	-203	-203
5.318	1.292	-1.617	0	-2.500	2.492
-6	0	0	0	0	-6
5.318	1.292	-1.617	0	-2.500	2.497

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	30/06/2018 BELGIQUE		PAYS-BAS		Montants non attribués	TOTAL
	Centre-ville	Périphérie	Centre-ville	Périphérie		
<b>ACTIF</b>						
Immeubles de placement	219.963	33.660	27.470	0	0	281.093
Autres actifs	0	0	0	0	2.558	2.558
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>219.963</b>	<b>33.660</b>	<b>27.470</b>	<b>0</b>	<b>2.558</b>	<b>283.651</b>
<b>PASSIF</b>						
<b>FONDS PROPRES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>127.060</b>	<b>127.060</b>
Fonds propres du groupe	0	0	0	0	126.798	126.798
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	262	262
<b>PASSIFS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>156.591</b>	<b>156.591</b>
<b>TOTAL DES FONDS PROPRES ET DES PASSIFS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>283.652</b>	<b>283.651</b>

Le Conseil d'Administration du Gérant Statutaire est l'organe qui prend les décisions et l'organe qui mesure les performances des différents segments. Le Conseil

d'Administration examine les résultats au niveau du type d'immeuble (centre-ville et périphérie) et la répartition géographique (par Région).

### COMMENTAIRE 3. RÉSULTAT IMMOBILIER

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	30/06/2018	30/06/2017
<b>(+) I. Revenus locatifs</b>	<b>Revenus locatifs</b>	<b>7.298</b>
- Location existant	7.845	7.298
- Revenus garantis	0	0
<b>(+) II. Reprise de loyers cédés et escomptés</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>(+/-) III. Charges relatives à la location</b>	<b>-89</b>	<b>-93</b>
- Réductions de valeur sur créances commerciales	-91	-112
- Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	2	19
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>7.756</b>	<b>7.205</b>
<b>(+) IV. Récupération des charges immobilières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>(+) V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>177</b>	<b>39</b>
- Répercussion des charges locatives exposées par le propriétaire	27	0
- Répercussion des précomptes et impôts sur les immeubles loués	151	39
<b>(-) VI. Frais incombants aux locataires et assumés par le propriétaire sur les dégâts locatifs et remises en état au terme du bail</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>(-) VII. Charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur les immeubles loués</b>	<b>-262</b>	<b>-78</b>
- Charges locatives exposées par le propriétaire	-27	0
- Précomptes et taxes sur les immeubles loués	-236	-78
- Autres charges locatives	0	0
<b>(+/-) VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>7.672</b>	<b>7.166</b>



31/12/2017  
BELGIQUE

		PAYS-BAS		Montants non attribués	TOTAL
Centre-ville	Périphérie	Centre-ville	Périphérie		
226.934	33.170	27.300	0	0	287.404
0	0	0	0	3.918	3.918
226.934	33.170	27.300	0	3.918	291.322
0	0	0	0	134.979	134.979
0	0	0	0	134.711	134.711
0	0	0	0	267	267
0	0	0	0	156.344	156.344
0	0	0	0	291.322	291.322

La valeur au comptant des futurs revenus locatifs jusqu'à la première échéance des contrats de bail a les délais de paiement suivants :

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR

	30/06/2018	30/06/2017
<b>APERÇU DES REVENUS DE LOCATION CONTRACTUELS JUSQU'À LA PREMIÈRE DATE D'EXPIRATION</b>		
Dans un an	13.546	13.815
Entre un et cinq ans	9.883	14.597
Plus de cinq ans	2.890	4.388
<b>TOTAL</b>	<b>26.319</b>	<b>32.800</b>

La plupart des contrats de location de Qrf City Retail en Belgique sont des contrats commerciaux d'une durée de 9 ans, généralement résiliables par le locataire à l'issue de la troisième et la sixième année moyennant le respect d'un délai de préavis de 6 mois précédant la date d'échéance.

Aux Pays-Bas, la plupart des contrats de bail de Qrf City Retail sont des baux commerciaux pour une période de 5 ans, qui peuvent accorder une option de prolongation pour le compte du locataire pour une période de 5 ou 10 ans avec option de résiliation du locataire à la fin de la première période, ainsi qu'à la fin de chaque période subséquente.

Afin de garantir le respect des obligations imposées au locataire en vertu de l'accord, le locataire, en Belgique et aux Pays-Bas, doit en principe fournir une garantie locative, généralement sous la forme d'une garantie bancaire de trois à six mois de loyer.

Les montants de location sont généralement payés mensuellement (parfois trimestriellement), à la fois pour la Belgique et les Pays-Bas, et sont généralement indexés annuellement à la date d'échéance. Les taxes, impôts (les taxes foncières incluses) et frais communs sont principalement à la charge du locataire.

Au début du contrat, un état des lieux est établi entre les parties par un expert indépendant. À l'expiration du contrat, le locataire est tenu de restituer les espaces loués par ses soins dans l'état tel qu'il est décrit dans l'état des lieux lors de l'entrée, sous réserve de l'usure normale. Le locataire ne peut pas céder le contrat de location, ni sous-louer directement ou partiellement les pièces sauf avec l'accord écrit préalable du bailleur. Le locataire est tenu d'enregistrer le contrat à ses propres frais.

## COMMENTAIRE 4. RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR

	30/06/2018	30/06/2017
<b>(+/-) XVI. Résultat sur ventes d'immeubles de placement</b>	<b>145</b>	<b>128</b>
- Ventes nettes de biens immeubles (prix de vente - frais de transaction)	675	1.128
- Valeur comptable des biens immeubles vendus	-530	-1.000
<b>(+/-) XVII. Résultat sur les ventes d'autres actifs non financiers</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>(+/-) XVIII. Variation de la Juste Valeur des immeubles de placement</b>	<b>-5.374</b>	<b>-1.606</b>
- Variations positives de la Juste Valeur des immeubles de placement	2.475	788
- Variations négatives de la Juste Valeur des immeubles de placement	-7.849	-2.394
<b>(+/-) XIX. Autre résultat sur portefeuille</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>-5.229</b>	<b>-1.478</b>

## COMMENTAIRE 5. RÉSULTAT FINANCIER

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR

	30/06/2018	30/06/2017
<b>(+) XX. Revenus financiers</b>	<b>0</b>	<b>10</b>
- Intérêts et dividendes perçus	0	10
<b>(-) XXI. Charges d'intérêt nettes</b>	<b>-1.430</b>	<b>-1.354</b>
- Intérêts nominaux sur emprunts	-999	-930
- Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-430	-424
- Autres charges d'intérêts	0	0
<b>(-) XXII. Autres charges financières</b>	<b>-177</b>	<b>-35</b>
- Frais bancaires et autres commissions	-177	-35
<b>(+/-) XXIII. Variations de la Juste Valeur d'actifs et de passifs financiers</b>	<b>-636</b>	<b>80</b>
- Instruments de couverture autorisés soumis à une comptabilité de couverture comme définie dans IFRS	0	0
- Instruments de couverture autorisés non soumis à une comptabilité de couverture comme définie dans IFRS	-636	80
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-2.244</b>	<b>-1.299</b>

Qrf City Retail est exposée à des augmentations des charges financières que l'on peut imputer à une augmentation des taux d'intérêt. Aux fins de limiter ce risque, Qrf City Retail a partiellement converti les taux d'intérêt variables en taux d'intérêt fixes par le biais des *interest rate swaps*, contractés auprès de plusieurs établissements financiers. La durée de ces instruments financiers est accordée à la durée des crédits de Qrf City Retail. En cas de baisse substantielle des taux d'intérêt à long terme, la Valeur du marché de ces *interest rate swaps* pourrait être extrêmement négative entraînant ainsi une hausse du coût de dissolution de ces contrats.

Les dérivés actuellement utilisés par Qrf City Retail ne sont plus considérés comme des opérations de couverture de flux de trésorerie. Les variations de la Juste Valeur des instruments dérivés qui ne sont pas qualifiés de couverture de flux de trésorerie sont comptabilisées immédiatement dans le résultat.

Le premier semestre de 2018, le Coût de Financement Moyen s'élève à 1,92% y compris la marge de crédit et les charges d'intérêts. Au 30 juin 2018 92,1% des lignes de crédit tirées avaient un taux d'intérêt fixe (soit un montant de 139 MEUR), entre autres en utilisant des *interest rate swaps* comme instrument de couverture.

## COMMENTAIRE 6. IMMEUBLES DE PLACEMENT

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR

	30/06/2018	31/12/2017
<b>TABLEAU D'INVESTISSEMENT</b>		
<b>Solde au début de l'exercice comptable</b>	<b>287.404</b>	<b>250.724</b>
Acquisition par achat ou par apport de sociétés immobilières	0	0
Achat et apport d'immeubles de placement	0	45.480
D'autres éléments pris dans le résultat	-515	-1.152
Vente d'immeubles de placement	-530	-5.150
Dépenses capitalisés (Capex)	109	1.573
Variation de la Juste Valeur des immeubles de placement	-5.374	-4.071
<b>Solde à la clôture de l'exercice comptable</b>	<b>281.094</b>	<b>287.404</b>

## COMMENTAIRE 7. CAPITAL

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR

	Mouvement du capital	Total de l'encours du capital	Primes d'émission	Coût de l'augmen- tation de capital	Nombre d'actions créées	Nombre total d'actions	
ÉVOLUTION CAPITAL							
Date	Opération						
03/09/2013	Constitution	62	62		1.230	1.230	
27/11/2013	Scission d'actions existantes (1 contre 2)	0	62		1.230	2.460	
27/11/2013	Versement en espèces	1.139	1.200		45.540	48.000	
18/12/2013	Apport Laagland	5.243	6.443		209.711	257.711	
18/12/2013	Introduction en Bourse (IPO) et première cotation sur Euronext Brussels	75.380	81.823		3.015.200	3.272.911	
18/12/2013	Réduction du capital afin de couvrir les pertes ultérieures	-5.734	76.089		0	3.272.911	
BILAN AU 30 DÉCEMBRE 2013		76.089				3.272.911	
BILAN AU 30 DÉCEMBRE 2014		76.089				3.272.911	
Date	Opération						
24/06/2015	Augmentation de capital par apport en nature	4.490	80.579	238	-20	193.097	3.466.008
08/12/2015	Augmentation de capital par apport en nature	14.733	95.312	608	-8	633.680	4.099.688
09/12/2015	Contribution de la société TT Center plus	8.913	104.225	37	-5	383.363	4.483.051
BILAN AU 30 DÉCEMBRE 2015		104.225	883	-32		4.483.051	
Date	Opération						
01/01/2016	Augmentation de capital par apport en nature (exercice comptable 2015)		104.225	-23		4.483.051	
30/06/2016	Augmentation de capital par apport en nature	7.567	111.792	371	-27	325.466	4.808.517
21/12/2016	Augmentation de capital par apport en nature	7.470	119.262	206	-28	321.285	5.129.802
BILAN AU 30 DÉCEMBRE 2016		119.262	1.459	-111		5.129.802	
Date	Opération						
01/01/2017	Augmentation de capital par apport en nature (exercice comptable 2016)		119.262	-14		5.129.802	
25/09/2017	Augmentation de capital par apport en nature	12.462	131.724	38	-27	536.020	5.665.822
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2017		131.724	1.496	-152		5.665.822	
BILAN AU 30 JUIN 2018		131.724	1.496	-152		5.665.822	

Il n'y a pas eu d'opérations sur le capital au cours de l'exercice comptable 2014.

## COMMENTAIRE 8. DETTES FINANCIÈRES

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	30/06/2018	31/12/2017
<b>DETTE FINANCIÈRES</b>		
<b>I. B. Dettes financières non courantes</b>	<b>108.936</b>	<b>124.434</b>
- Établissements de crédit	109.000	124.500
- Frais prélèvement emprunts	-64	-66
<b>II. B. Dettes financières courantes</b>	<b>41.997</b>	<b>24.994</b>
- Établissements de crédit	42.000	25.000
- Frais prélèvement emprunts	-3	-6
<b>TOTAL</b>	<b>150.933</b>	<b>149.428</b>
CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	30/06/2018	31/12/2017
<b>RÉPARTITION DES DETTES FINANCIÈRES EN FONCTION DE L'ÉCHÉANCE</b>		
Entre un et deux ans	5.000	15.000
Entre deux et cinq ans	55.000	65.500
Plus de cinq ans	49.000	44.000
<b>TOTAL</b>	<b>109.000</b>	<b>124.500</b>
CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	30/06/2018	31/12/2017
<b>RÉPARTITION DES CRÉDITS NON PRÉLEVÉS EN FONCTION DE L'ÉCHÉANCE</b>		
Venant à échéance dans l'année	0	0
Venant à échéance à plus d'un an	60.000	14.500
<b>TOTAL</b>	<b>60.000</b>	<b>14.500</b>
CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	30/06/2018	31/12/2017
<b>ESTIMATION DES CHARGES D'INTÉRÊT ULTÉRIEURES</b>		
Dans un an	2.320	3.040
Entre un et cinq ans	5.710	7.210
Plus de cinq ans	1.871	2.151
<b>TOTAL</b>	<b>9.900</b>	<b>12.401</b>

Lors de l'estimation des futures charges d'intérêt, il a été tenu compte des dettes financières contractées au 30 juin 2018, couvertures d'intérêt conformément aux contrats actuels et à la marge applicable en plus du taux d'intérêt fixe.



## COMMENTAIRE 9. ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR		31/12/2017	31/12/2017	
	Catégorie	Valeur comptable	Juste Valeur	Niveau
<b>APERÇU DES ACTFS ET PASSIFS FINANCIERS</b>				
<b>ACTIFS</b>				
<b>Actifs financiers courants</b>				
Créances commerciales	B	629	629	Niveau 2
Créances fiscales et autres actifs courants	B	513	513	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	C	2.577	2.577	Niveau 1
<b>TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS</b>		<b>3.718</b>	<b>3.718</b>	
<b>PASSIFS</b>				
<b>Passifs financiers non courants</b>				
Dettes financières non courantes	B	124.434	124.434	Niveau 2
<b>Autres passifs financiers non courants</b>				
Autres passifs financiers non courants	A	1.639	1.639	Niveau 2
<b>Passifs financiers courants</b>				
Dettes commerciales et autres dettes courantes	B	2.640	2.640	Niveau 2
Autres passifs courantes	B	1.327	1.327	Niveau 2
Dettes financières courantes	B	24.994	24.994	Niveau 2
Autres passifs financiers courants	A	174	174	Niveau 2
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS</b>		<b>155.208</b>	<b>155.208</b>	

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR		30/06/2018	30/06/2018	
	Catégorie	Valeur comptable	Juste Valeur	Niveau
<b>APERÇU DES ACTIFS ET DES PASSIFS FINANCIERS</b>				
<b>ACTIFS</b>				
<b>Actifs financiers circulants</b>				
Créances commerciales	B	175	175	Niveau 2
Créances fiscales et autres actifs courants	B	740	740	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	C	1.453	1.453	Niveau 1
<b>TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS</b>		<b>2.368</b>	<b>2.368</b>	
<b>PASSIFS</b>				
<b>Passifs financiers non-courants</b>				
Dettes financières non courantes	B	108.936	108.936	Niveau 2
<b>Autres passifs financiers non courants</b>				
Autres passifs financiers non courants	A	1.459	1.459	Niveau 2
<b>Passifs financiers courants</b>				
Dettes commerciales et autres dettes courantes	B	1.759	1.759	Niveau 2
Autres passifs courants	B	1.349	1.349	Niveau 2
Dettes financières courants	B	41.997	41.997	Niveau 2
Autres passifs financiers courants	A	88	88	Niveau 2
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS</b>		<b>155.588</b>	<b>155.588</b>	

Les catégories correspondent aux instruments financiers suivants :

A. Actifs ou passifs détenus à la Juste Valeur (instruments de couverture).

B. Actifs ou passifs financiers (y compris les créances et les prêts) au coût amorti.

C. Placements de trésorerie au coût amorti.

Tous les instruments financiers du Groupe correspondent aux niveaux 1 et 2 dans la hiérarchie des Justes Valeurs. L'évaluation à la Juste Valeur est réalisée régulièrement.

Le niveau 1 dans la hiérarchie des Justes Valeurs reprend la trésorerie et les équivalents de trésorerie.

Le niveau 2 dans la hiérarchie des Justes Valeurs se rapporte aux autres actifs et passifs financiers dont

la Juste Valeur est basée sur d'autres données qui, directement ou indirectement, peuvent être déterminées pour les actifs et passifs correspondants. Les techniques d'évaluation relatives à la Juste Valeur des instruments financiers du niveau 2 sont les suivantes :

- Le poste « Actifs financiers non courants » concerne l'*interest rate swaps* (IRS) dont la Juste Valeur est fixée au moyen des taux d'intérêt applicables sur les marchés actifs et qui sont généralement accordés par les établissements financiers.

- La Juste Valeur des autres actifs et passifs financiers du niveau 2 est pratiquement égale à leur valeur nominale : soit parce qu'ils présentent une date d'échéance à court terme (comme les créances et les dettes commerciales), soit parce qu'ils portent un taux d'intérêt variable.

## COMMENTAIRE 10. TAUX D'ENDETTEMENT

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR

	30/06/2018	31/12/2017
<b>TAUX D'ENDETTEMENT</b>		
Passifs	156.591	156.344
- Adaptations	-2.447	-2.835
Taux d'endettement tel que visé à l'Article 13 de la Loi SIR	154.144	153.508
Total de l'actif	283.651	291.322
<b>TAUX D'ENDETTEMENT</b>	<b>54,34%</b>	<b>52,69%</b>

L'endettement visé à l'Article 13 du décret royal SIR s'élève à 154.144 KEUR au 30 juin 2018. Le Taux d'endettement s'élève à 54,34% au 30 juin 2018.

Le Taux d'endettement est calculé comme le ratio de l'endettement (c'est-à-dire le passif hors provisions, les comptes de régularisation et autres passifs financiers courants et non courants, notamment les variations négatives de la Juste Valeur des instruments de couverture) par rapport à l'actif total.

Qrf City Retail doit continuer à respecter les ratios financiers, tels qu'ils sont prescrits par la Loi relative aux SIR. Sauf suite à une variation de la Juste Valeur des actifs, le Taux d'endettement d'une SIR ne peut pas dépasser 65% des actifs, déduction faite des

instruments de couverture autorisés, conformément à l'Article 45 de la Loi relative aux SIR. Si le Taux d'endettement de Qrf City Retail était supérieur à 50%, Qrf City Retail serait tenue d'entreprendre certaines démarches dont notamment l'établissement d'un plan financier décrivant les mesures qui seront prises pour éviter au Taux d'endettement de dépasser les 65%. Les frais financiers annuels liés à l'endettement d'une SIR et de ses Sociétés de périmètre ne peuvent à aucun moment dépasser 80% du résultat d'exploitation net consolidé de Qrf City Retail. Une convention est en outre convenue dans le cadre des contrats de financement conclus avec les établissements financiers que le Taux d'endettement de Qrf City Retail ne peut dépasser 60%.

Le Taux d'endettement s'élève à 54,34% au 30 juin 2018. Qrf City Retail vise à maintenir un Taux d'endettement maximum de 55% sur le long terme.

En vertu de l'Article 24 de l'AR SIR, la SIR publique doit élaborer un plan financier avec calendrier d'exécution lorsque son endettement consolidé excède 50% de l'actif consolidé. Le plan financier décrit les mesures pour empêcher l'endettement consolidé de dépasser 65% de l'actif consolidé. Le plan financier fait l'objet d'un rapport spécial du Commissaire. Celui-ci atteste avoir vérifié le bien-fondé du mode d'établissement du plan, notamment en ce qui concerne ses bases économiques. Il confirme que les chiffres du plan correspondent à la comptabilité de la SIR publique. Les lignes directrices du plan financier sont détaillées dans les rapports financiers annuels et semestriels. Les rapports financiers annuels et semestriels expliquent, avec justification, comment le plan financier a été réalisé dans le courant de la période sous revue et comment il sera réalisé à l'avenir par la SIR publique.

#### C 10.1 ÉVOLUTION HISTORIQUE DU TAUX D'ENDETTEMENT

Le Taux d'endettement de Qrf SCA a dépassé 50% au premier semestre de 2018. À la fin des exercices comptables 2015, 2016 et 2017 l'endettement atteignait respectivement 49,27%, 49,76% et 52,69%.

#### C 10.2 ÉVOLUTION DU TAUX D'ENDETTEMENT À COURT TERME

Les hypothèses suivantes sont prises en compte lors de la préparation de la projection de la dette au 31 décembre 2018 :

- Il n'y a pas de désinvestissements prévus dans la seconde moitié de 2018 ;
- Il n'y a pas de investissements prévus dans la seconde moitié de 2018 ;
- Résultat EPRA dans la seconde moitié de 2018 conformément au résultat EPRA budgété pour 2018.

Compte tenu de ces hypothèses, le Taux d'endettement au 31 décembre 2018 serait de 52,93%.

#### C 10.3 ÉVOLUTION DU TAUX D'ENDETTEMENT À LONG TERME

À long terme, le Conseil d'Administration vise un endettement maximum de 55%. Il juge ce pourcentage optimal pour les actionnaires de la SIR en termes de rendement comme de résultat EPRA par action. L'impact de chaque investissement sur l'endettement est examiné. Le cas échéant, l'investissement n'est pas retenu s'il influence négativement l'endettement. Sur la base de son endettement actuel de 54,34%, Qrf City Retail présente un potentiel d'investissement de 96,72 MEUR sans dépasser un Taux d'endettement 65%, et un potentiel d'investissement de 50,21 MEUR sans dépasser un Taux d'endettement de 60%.

Les changements dans la valorisation du portefeuille immobilier peuvent également avoir un impact sur la dette. Sur la base du capital actuel, le portefeuille du Qrf City Retail peut diminuer de 52,65 MEUR sans dépasser le Taux d'endettement de 65%, et 33,51 MEUR baisse de valeur sans dépasser un Taux d'endettement de 60%.

#### C 10.4 CONCLUSION

Qrf City Retail est d'avis que l'endettement n'excèdera pas 65%. En conséquence, aucune mesure supplémentaire ne s'impose au vu des tendances économiques et immobilières, des investissements planifiés et de l'évolution prévue des fonds propres de la SIR. Si les événements devaient nécessiter une révision de la politique de la SIR, cette révision interviendrait sans retard, et les actionnaires de la SIR en seraient informés dans les rapports périodiques de la société.

## COMMENTAIRE 11. SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES FONDÉES

Qrf City Retail n'a pas créé ou repris de sociétés immobilières au premier semestre 2018.

## COMMENTAIRE 12. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Au 30 juin, le périmètre de consolidation est constitué de Qrf SCA et de ses Sociétés de périmètre :

- Century Center Freehold SPRL, dont 51% des actions sont détenues par Qrf City Retail ;
- RIGS SA, dont 100% des actions sont détenues par Qrf City Retail ;
- Qrf Nederland SPRL, dont 100% des actions sont détenues par Qrf City Retail.

## COMMENTAIRE 13. DROITS ET OBLIGATIONS HORS BILAN

### C 13.1 PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

Qrf City Retail a plusieurs procédures de recouvrement en cours. Celles-ci étant susceptibles d'avoir un impact limité sur les chiffres. Qrf City Retail est, en outre, impliquée dans plusieurs actions judiciaires. Ces litiges concernent, d'une part, des litiges avec certains locataires dans le cadre d'une demande de renouvellement de bail à laquelle le locataire a droit conformément à l'Article 13 de la Loi sur le bail commercial. Dans ce contexte, une attention particulière est accordée à un litige avec H&M concernant la demande de renouvellement de bail concernant les locaux de la Demerstraat 21-25, 3500 Hasselt et de la Chaussée d'Alsemberg 767, 1180 Uccle.

Le risque est que les conditions fixées par le tribunal conduisent à une réduction du niveau des loyers, ce qui pourrait entraîner une réduction significative de la valeur de la propriété en question, dont H&M en loue la plus grande partie. Qrf ne peut pas actuellement estimer l'impact potentiel de ceci sur la valorisation de la propriété. Au 30 juin 2018, le loyer de H&M dans ces propriétés représentait 9,4% du total Loyers contractuels.

En outre, il existe un différend en cours concernant la prise de contrôle de la société Centre Commercial Hutois SA à Huy, où il existe un différend avec les anciens propriétaires en ce qui concerne la régularisation du permis de construire.

### C 13.2 GARANTIES LOCATIVES

Les garanties locatives suivantes ont été accordées à Qrf City Retail :

- Pour les immeubles situés à Wiegstraat 4 et 6 à Anvers, une garantie de revenu locatif a été accordée pour un montant de 126 KEUR sur une base annuelle. La garantie de revenu locatif a débuté le 29 octobre 2017 et se termine après une période de 2 ans le 29 octobre 2019. En 2018, cette garantie de revenu locatif n'a pas fait l'objet d'un appel.
- Pour l'immeuble situé à Schrijnwerkersstraat 15 à Anvers, une garantie de revenu locatif a été accordée pour un montant de 75 KEUR sur une base annuelle. La garantie de revenus locatifs a débuté le 29 octobre 2017 et se termine après une période de 2 ans le 29 octobre 2019. En 2018, cette garantie de revenu locatif a été utilisée dans ce contexte. Un montant de 25 KEUR a été reconnu dans le compte de résultat.

## COMMENTAIRE 14. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES AU NIVEAU DU COMPTE DE RÉSULTATS

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR

	30/06/2018	30/06/2017
<b>TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES</b>		
<b>XIV. Frais généraux de la société</b>	<b>531</b>	<b>468</b>
- Rémunération du Management Exécutif	317	258
- Rémunération du Gérant Statutaire	156	68
- Frais d'exploitation du Gérant Statutaire	1	4
- Rémunération du Conseil d'Administration et des comités	58	38
<b>X. Créances commerciales</b>	<b>39</b>	<b>31</b>
- Rémunération de Quares Property Management SA / Quares Property Management BV	39	31
<b>XII. Frais de gestion immobilière</b>	<b>294</b>	<b>269</b>
- Rémunération de Quares Property Management SA / Quares Property Management BV	294	269
Créances commerciales	0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	40	-22

Au premier semestre de 2018, des transactions avec des parties liées ont été comptabilisées au compte de résultats pour un montant de 864 KEUR.

## COMMENTAIRE 15. ÉVÈNEMENTS APRÈS DATE DU CLÔTURE DU BILAN

Il n'y a pas de faits notables à mentionner après la clôture du bilan au 30 juin 2018.



## 6.8 RAPPORT DU COMMISSAIRE

QRF SCA

### **RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'AUTORITÉ DES SERVICES ET MARCHÉS FINANCIERS SUR L'ÉVALUATION DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS SIMPLIFIÉS DE QRF SCA POUR LA PÉRIODE DE SIX MOIS CLÔTURÉE LE 30 JUIN 2018**

17 août 2018

#### **Mandat**

Nous avons procédé à l'évaluation des États Financiers Consolidés Simplifiés au 30 juin 2018 de QRF SCA et de ses filiales, établis conformément aux dispositions des Articles 10 et 11, §2 de l'AR du 23 avril 2018. Le total du bilan s'élève à '000' EUR 283.615 et le compte de résultat intermédiaire se clôture sur un bénéfice de '000' EUR 1.592.

L'établissement des États Financiers Consolidés Simplifiés conformément à l'AR du 23 avril 2018 relève de la responsabilité du Conseil d'Administration du Gérant Statutaire. Notre responsabilité consiste à faire rapport des résultats de notre évaluation à l'Autorité des services et marchés financiers (« FSMA »)

#### **Portée de l'évaluation**

Nous avons réalisé notre évaluation en accord avec la norme spécifique en matière de collaboration au contrôle prudentiel. Cette norme exige que l'évaluation des États Financiers Consolidés Simplifiés soit effectuée conformément à ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité » ainsi qu'aux directives que la FSMA adresse aux réviseurs agréés. Une évaluation de l'information financière intermédiaire consiste à demander des renseignements, essentiellement aux responsables financiers et comptables, et à appliquer des procédures d'évaluation analytiques et autres. La portée d'une évaluation est sensiblement inférieure à celle d'un contrôle réalisé conformément aux « International Standards on Auditing » et ne nous permet donc pas d'affirmer avec certitude que nous avons connaissance de toutes les données importantes qui auraient été identifiées si nous avions effectué un contrôle complet. Nous n'exprimons donc pas une opinion à la suite d'un contrôle.

#### **Conclusion**

Sur la base de notre évaluation, rien ne nous amène à penser que les États Financiers Consolidés Simplifiés de QRF SCA et de ses filiales pour la période de six mois clôturée le 30 juin 2018, n'auraient pas été établis, à tous égards d'importance matérielle, conformément aux dispositions des Articles 10 et 11, §2 de l'AR du 23 avril 2018 précité.

#### **Autres confirmations**

Sur la base de nos activités, nous confirmons par ailleurs que :

- les États Financiers Consolidés Simplifiés, clôturés au 30 juin 2018, pour ce qui concerne les données comptables, sont à tous égards d'importance matérielle conformes à la comptabilité et aux inventaires, en termes d'*exhaustivité*, autrement dit qu'ils contiennent toutes les données de la comptabilité et des inventaires sur la base desquelles ils ont été établis, et en termes d'*exactitude*, autrement dit qu'ils reflètent correctement les données de la comptabilité et des inventaires sur la base desquelles ils ont été établis ;
- nous n'avons connaissance d'aucun fait suggérant que les États Financiers Consolidés Simplifiés clôturés au 30 juin 2018, pour ce qui concerne les données comptables, n'auraient pas été établis en accord avec les règles de comptabilisation et d'évaluation pour l'établissement des comptes annuels consolidés relatifs à l'exercice clôturé au 31 décembre 2017.

### **Restrictions de l'utilisation et de la diffusion des présents rapports**

Les États Financiers Consolidés Simplifiés ont été établis afin de satisfaire aux exigences de la FSMA en matière de reporting prudentiel. En conséquence, il se peut que les États Financiers Consolidés Simplifiés ne se prêtent pas à d'autres usages.

Les présents rapports s'inscrivent dans le mandat de collaboration des réviseurs agréés au contrôle prudentiel de la FSMA et ne peuvent être utilisés à d'autres fins.

Une copie du reporting est transmise à la direction effective. Nous attirons l'attention sur le fait que ce rapport ne peut être communiqué à des tiers, ni en tout ni en partie, sans notre autorisation expresse préalable.

Sint-Stevens-Woluwe, le 17 août 2018

#### **Le commissaire**

PwC Réviseurs d'entreprises scrl

Représentés par

Damien Walgrave

Réviseur d'entreprises agréé



## 7 APM – Mesures de performance alternatives

7.1	EPRA NAV .....	59
7.2	EPRA NAV PAR ACTION .....	59
7.3	RÉSULTAT EPRA .....	60
7.4	COÛT DE FINANCEMENT MOYEN .....	60
7.5	MARGE D'EXPLOITATION OU OPÉRATIONELLE .....	60





Maastricht  
Grote Staat 58  
Pays-Bas



# 7 APM – Mesures de performance alternatives

La European Securities and Markets Authority (ESMA) a émis des directives applicables depuis le 3 juillet 2016 pour l'utilisation et l'explication des mesures de performance alternatives.

Les mesures de performance alternatives sont des mesures que Qrf City Retail utilise en présentant ses résultats non définis dans la loi ou dans les *International Financial Reporting Standards* (IFRS).

Voici un aperçu des mesures de performance alternatives utilisées dans ce rapport financier et leur définition, but et réconciliation.

## 7.1 EPRA NAV

*Net Asset Value* ou la Valeur de l'actif net selon les *Best Practices Recommendations* de l'EPRA.

**Definition :** Il s'agit de la Valeur de l'actif net (NAV ou *Net Asset Value*), adaptée pour tenir compte de la Juste Valeur des immeubles de placement et des autres investissements, hors certains postes dont on n'attend pas qu'ils se matérialisent dans le modèle d'exploitation à long terme.

**Objectif :** Cette APM montre la Valeur de l'actif net dans la perspective d'une stratégie d'investissement à long terme.

Pour la réconciliation de cette APM, il est fait référence au 7.2 réconciliation de la EPRA NAV par action.

## 7.2 EPRA NAV PAR ACTION

*Net Asset Value* ou la Valeur de l'actif net par action selon les *Best Practices Recommendations* de l'EPRA.

**Definition :** Il s'agit de la Valeur de l'actif net par action (NAV ou *Net Asset Value*), adaptée pour tenir compte de la Juste Valeur des immeubles de placement et des autres investissements, hors certains postes dont

on n'attend pas qu'ils se matérialisent dans le modèle d'exploitation à long terme.

**Objectif :** Cette APM montre la Valeur de l'actif net par action dans la perspective d'une stratégie d'investissement à long terme.

### Réconciliation :

CHIFFRES EN MILLIERS EUR

	30/06/2018	31/12/2017
<b>IFRS NAV (actionnaires du groupe)</b>	<b>126.798</b>	<b>134.710</b>
(iv) Juste Valeur des instruments financiers	1.547	1.813
(v.a) Impôts différés	270	270
Intérêts minoritaires par rapport aux impôts différés	-132	-132
<b>EPRA NAV</b>	<b>128.483</b>	<b>136.661</b>
Nombre d'actions	5.665.822	5.665.822
<b>EPRA NAV par action (en EUR)</b>	<b>22,68</b>	<b>24,12</b>



### 7.3 RÉSULTAT EPRA

**Définition :** Résultat net (part du groupe) à l'exclusion du résultat sur portefeuille et des variations de la Juste Valeur des couvertures d'intérêt non effectives. Ce terme est utilisé en accord avec les *Best Practices Recommendations* de l'EPRA.

**Objectif :** Cette APM mesure les résultats d'exploitation sous-jacents de la société, à l'exclusion du résultat découlant des variations de la Juste Valeurs des actifs ou des passifs et des bénéfices ou pertes sur la vente d'immeubles de placement.

#### Réconciliation :

CHIFFRES EN MILLIERS EUR	30/06/2018	30/06/2017
<b>Résultat IFRS (actionnaires du groupe)</b>	<b>-1.587</b>	<b>2.497</b>
(i) Variations de la Juste Valeur des immeubles de placement	5.374	1.606
(ii) Bénéfice ou perte sur la vente d'immeubles de placement	-145	-128
(vi) Variations de la Juste Valeur des instruments financiers	636	-80
<b>Résultat EPRA</b>	<b>4.279</b>	<b>3.896</b>
Nombre moyen pondéré d'actions	5.665.822	5.129.802
<b>Résultat EPRA par action (en EUR)</b>	<b>0,76</b>	<b>0,76</b>

### 7.4 COÛT DE FINANCEMENT MOYEN

**Définition :** C'est le coût moyen des dettes financières. Celui-ci est calculé en divisant les « Charges d'intérêt nettes » sur base annuelle par le montant de dette moyenne pondérée sur la période.

**Objectif :** Les activités de la société sont partiellement financées par des dettes. Cet APM mesure les coûts de financement moyens associés à ces dettes.

#### Réconciliation :

CHIFFRES EN MILLIERS EUR	30/06/2018	30/06/2017
<b>XXI. Charges d'intérêt nettes</b>	<b>1.430</b>	<b>1.354</b>
Montant moyen pondéré des dettes financières en cours pendant la période	74.582	67.456
<b>Coût de Financement Moyen</b>	<b>1,92%</b>	<b>2,01%</b>

### 7.5 MARGE D'EXPLOITATION OU OPÉRATIONNELLE

**Définition :** Cette APM mesure la rentabilité opérationnelle de la société en pourcentage des revenus locatifs. Elle s'obtient en divisant le « Résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille » par le « Résultat locatif net ».

**Objectif :** Cette APM mesure la rentabilité opérationnelle de la société.

#### Réconciliation :

CHIFFRES EN MILLIERS EUR	30/06/2018	30/06/2017
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	6.000	5.473
Résultat locatif net	7.756	7.205
<b>Marge d'exploitation</b>	<b>77,4%</b>	<b>76,0%</b>



8

Lexique



Anvers  
Schrijnwerkersstraat 15  
Belgique



# 8 Lexique

## Actions

Les actions, dématérialisées ou nominatives, sans valeur nominale avec droit de vote représentatif du capital et émises par Qrf City Retail.

## AIFMD

Directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs et modifiant les Directives 2003/41/CE et 2009/65/CE ainsi que les règlements (CE) n° 1060/2009 et (UE) n° 1095/2010.

## Anneleen Desmyter SPRLU

La société privée à responsabilité limitée unipersonnelle de droit belge Anneleen Desmyter EBVBA - SPRLU, dont le siège social est situé Acaciadreef 7, à 2243 Pulle (Zandhoven), immatriculée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise TVA BE 0537.881.133 (RPM Anvers, département Anvers).

## AR SIR

Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux Sociétés immobilières réglementées

## B.M.C.C. SPRL

La société privée à responsabilité limitée de droit belge Business Management & Consultancy Center SPRL, dont le siège social est situé Lisbloemstraat 6, à 8501 Bissegem, immatriculée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise TVA BE 0880.293.608 (RPM Gand, département Courtrai).

## Century Center Freehold SPRL

La société privée à responsabilité limitée de droit belge Century Center Freehold SPRL, dont le siège social est situé Museumstraat 11/211, à 2000 Anvers, immatriculée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise TVA BE 0879.602.829 (RPM Anvers, département Anvers).

## CEO

*Chief Executive Officer.*

## CFO

*Chief Financial Officer.*

## Code de Gouvernance 2009

La version 2009 du Code belge de Corporate Governance (Corporate Governance Code) pour les sociétés cotées en Bourse, établi par la Commission belge de Corporate Governance et disponible sur le site Internet suivant : <http://www.corporategovernancecommittee.be/library/documents/final%20code/CorporateGovNLCode2009.pdf>.

## Code des sociétés (C. Soc.)

Le Code des sociétés du 7 mai 1999, M.B. du 6 août 1999, le cas échéant modifié.

## Commissaire

Le Commissaire de Qrf City Retail, c'est-à-dire PwC, représentée par Monsieur Damien Walgrave.

## Compliance Officer

Monsieur Preben Bruggeman, également CFO de Qrf City Retail.

## Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration du Gérant Statutaire

## Cushman & Wakefield

La société en nom collectif de droit néerlandais Cushman & Wakefield SNC, dont le siège social est établi Gustav Mahlerlaan 362, à 1082 ME Amsterdam, Pays-Bas, enregistré auprès de la Chambre de Commerce sous le numéro KvK 33154480, agissant par l'intermédiaire de son bureau belge établi Rue Royale 97 (quatrième étage), à 1000 Bruxelles, Belgique, immatriculée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise TVA BE 0418.915.383.

### Droits de mutation

La transmission de la propriété d'un bien immobilier est en principe soumise à la perception par l'État de droits de mutation qui constituent l'essentiel des frais de transaction. Le montant de ces droits dépend du mode de transmission, de la qualité de l'acheteur et de l'emplacement géographique de l'immeuble.

### EMIR

Règlement (UE) n°648/2012 du Parlement européen et du Conseil du 4 juillet 2012 sur les produits dérivés de gré à gré, les contreparties centrales et les référentiels centraux.

### Euronext Brussels SA

La société anonyme de droit belge Euronext Brussels SA, dont le siège social est établi Rue de Marquis 1/1, 1000 Bruxelles, immatriculée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise TVA BE 0242.100.122 (RPM Bruxelles, Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles néerlandophone), l'entreprise de marché belge qui exploite Euronext Brussels.

### Euronext Bruxelles

Le marché réglementé d'Euronext Brussels SA.

### EY

Ernest & Young Advisory Services. La Société coopérative à responsabilité limitée, dont le siège social est situé De Kleetlaan2, à 1831 Diegem, immatriculée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise TVA BE 0467.239.793 (RPM Bruxelles, Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles néerlandophone).

### Expert immobilier

Cushman & Wakefield

### Finance Manager

Le collaborateur interne de la Société qui tient la comptabilité.

### Fontenelle SPRL

La société privée à responsabilité limitée de droit belge Fontenelle SPRL, dont le siège social est établi avenue du Diamant 24, à 1030 Bruxelles, immatriculée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise TVA BE 0462.347.332 (RPM Bruxelles, Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles néerlandophone).

### FSMA

L'Autorité belge des services et marchés financiers (*Financial Services and Markets Authority*).

### Gérant Statutaire

Orf Management SA.

### Groupe

Orf City Retail et ses Sociétés de périmètre.

### IASB

*International Accounting Standards Board*.

### IFRIC

*International Financial Reporting Interpretations Committee*.

### IFRS

*International Financial Reporting Standards*, c'est-à-dire la norme comptable en vertu de laquelle les Sicaf immobilières sont tenues de produire un compte rendu, en exécution de l'Article 28 de la Loi SIR.

### ING Belgique SA

La société anonyme de droit belge ING Belgique, dont le siège social est établi avenue Marnix 24, à 1000 Bruxelles, immatriculée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise TVA BE 0403.200.393 (RPM Bruxelles, Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles francophone).

### IPI

Institut Professionnel des Agents immobiliers.

### Jour ouvrable

Un jour (à l'exclusion des samedi, dimanche ou jours fériés légaux en Belgique) au cours duquel les banques sont ouvertes en Belgique.

### Jufra SPRL

La société privée à responsabilité limitée Jufra SPRL, dont le siège social est établi Klei 172, à 1745 Opwijk, immatriculée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise TVA BE 0885.824.190 (RPM Bruxelles, Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles néerlandophone).

### Juste Valeur (ou « Fair Value »)

Le montant pour lequel un bâtiment peut être négocié entre des parties indépendantes, bien informées et désireuses de conclure une transaction. Du point de vue du vendeur, il y a lieu de l'entendre moyennant la déduction des taxes de transfert ou droits d'enregistrement.



#### Liquidity Provider

KBC Securities SA, dont le siège social se trouve avenue du Port 2, 1080 Bruxelles, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro de TVA BE 0437.060.521 (RPM Bruxelles, Greffe du Tribunal de commerce néerlandophone de Bruxelles).

#### Loi du 16 juin 2006

##### (Loi relative aux Prospectus)

La Loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés, M.B. du 21 juin 2006, 31.341, le cas échéant modifiée.

#### Loi SIR

Loi du 12 mai 2014 relative aux Sociétés immobilières réglementées.

#### Loyers contractuels

Les loyers de base indexés, tels que déterminés par convention dans les contrats de location avant déduction des gratuités ou d'autres avantages qui sont octroyés aux locataires.

#### Pourcentage de distribution

Le rendement du dividende brut par action divisé par le résultat EPRA.

#### Promoteur

La/Les personne(s) qui contrôle(nt), exclusivement ou conjointement, une Sicaf immobilière au sens de l'Article 2, 13° de la Loi SIR ; le Promoteur de Qrf City Retail est la SA Quares REIM Retail NV.

#### Property Manager

Quares Property Management SA.

#### PwC

La société civile à forme de société coopérative à responsabilité limitée PriceWaterhouseCoopers Réviseurs d'entreprises SC à forme de SCRL, dont le siège social est établi Woluwedal 18, à 1932 Sint-Stevens-Woluwe, immatriculée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise TVA BE 0429.501.944 (RPM Bruxelles, Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles néerlandophone).

#### Qrf Management SA

La société anonyme de droit belge Qrf Management SA, dont le siège social est situé Leopold de Waelplaats 8/1, à 2000 Anvers, immatriculée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise TVA BE 0537.925.079 (RPM Anvers, département Anvers).

#### Qrf Nederland SPRL

La société privée à responsabilité limitée de droit néerlandais Qrf Nederland SPRL, dont le siège social se trouve Emmalaan 25, 1075 AT, Amsterdam, Pays-Bas, immatriculée à la Chambre de commerce sous le numéro KVK 68633181.

#### Qrf ou Qrf City Retail ou la Société

La société en commandite par actions de droit belge Qrf, une Société immobilière réglementée publique de droit belge depuis le 7 novembre 2014 (précédemment, une Sicaf immobilière), dont le siège social est situé Museumstraat 11/211, à 2000 Anvers, immatriculée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise TVA BE 0537.979.024 (RPM Anvers, département Anvers).

#### Quares Holding SCRL

La société coopérative à responsabilité limitée Quares Holding CVBA - SCRL, dont le siège social est situé Leopold de Waelplaats 8, à 2000 Anvers, immatriculée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise TVA BE 0881.077.526 (RPM Anvers, département Anvers).

#### Quares Property Management SA

La société anonyme de droit belge SA Quares Property Management SA, dont le siège social est établi Schaliënhoevedreef 20 J, à 2800 Malines, immatriculée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise TVA BE 0466.781.717 (RPM Anvers, département Malines).

#### Quares REIM Retail SA

La société anonyme de droit belge Quares Real Estate Investment Management Retail SA, en abrégé REIM Retail, dont le siège social est établi Leopold de Waelplaats 8, à 2000 Anvers, immatriculée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise TVA BE 0880.915.101 (RPM Anvers, département Anvers).

### Quares REIM SA

Quares Real Estate Investment Management SA, dont le siège social est établi De Waelplaats 8, 2000 Anvers, immatriculée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise TVA BE 0872.236.569 (RPM Anvers, département Anvers).

### Quares Residential Agency SA

La société anonyme de droit belge Quares Residential Agency SA, dont le siège social est établi Leopold de Waelplaats 8, à 2000 Anvers, immatriculée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise TVA BE 0864.379.371 (RPM Anvers, département Anvers).

### Règlement de transaction

Le document repris à l'annexe 2 de la *Corporate Governance Charter*.

### Revenus locatifs

La somme arithmétique des loyers, après remises locatives, facturée effectivement ou de façon contractuelle par Qrf City Retail, sur la période d'un exercice comptable (ou d'une partie de tout exercice comptable).

### Risk Manager

Monsieur Preben Bruggeman, également CFO de Qrf City Retail.

### Société de périmètre

La société dans laquelle la SIR détient directement ou indirectement plus de 25% des actions (y compris ses filiales telles que définies à l'Article 6, 2° du Code des sociétés).

### SIR

Une Société immobilière réglementée, c'est-à-dire une société qui est constituée pour une durée indéterminée et qui exerce exclusivement une activité qui consiste à mettre des immeubles à la disposition d'utilisateurs, directement ou par l'intermédiaire d'une société dans laquelle elle détient une participation, et, le cas échéant, à posséder certains immeubles ; cette société sera agréée en tant que telle par la FSMA et régie la Loi relative aux Sociétés immobilières réglementées (« Loi SIR »).

### SPRLU

Une société privée à responsabilité limitée unipersonnelle.

### Taux d'endettement

Le Taux d'endettement est calculé comme le rapport des passifs (à l'exclusion des provisions, des comptes de régularisation et des autres passifs financiers non courants/courants, à savoir les variations négatives de la Juste Valeur des instruments de couverture) par rapport au total des actifs. La méthode de calcul du Taux d'endettement est conforme à l'Article 13, §1, 2° de l'Arrêté Royal relatif aux SIR.

### Taux d'occupation

La proportion de « Loyers annuels contractuels » par rapport aux « Loyers annuels contractuels majorés de la Valeur Locative Estimée des biens vacants ».

### Valeur d'acquisition

On entend par Valeur d'acquisition, la valeur de l'immeuble lors de l'achat. Si des Frais de mutation ont été acquittés, ils seront compris dans la Valeur d'acquisition.

### Valeur d'investissement ou Valeur marchande brute ou Valeur acte en main

Cette valeur est égale au montant auquel un bâtiment pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentant et agissant dans les circonstances de concurrence normale. La valeur de marché comprend les éventuels droits d'enregistrement (10% en Région flamande et 12,5% en Région wallonne et en Région de Bruxelles-Capitale), les frais de notaire ou la TVA (lorsqu'il s'agit d'un achat soumis à la TVA).

### Valeur de l'actif net par action (IFRS)

*Net Asset Value* ou Valeur de l'actif net par action selon les IFRS. Cette Valeur correspond à la valeur nette par action par action conformément à l'Article 2, 23° de la Loi SIR.

### Valeur du marché

La Valeur du marché est le montant estimé pour lequel une propriété peut être vendue à la date valeur par un vendeur obligeant à un acheteur obligeant dans le cadre d'une transaction conforme au marché, après un effort de marketing, les parties ayant agi de manière informée, prudente et sans contrainte.

### Valeur Locative Estimée ou Estimated Rental Value (ERV)

Il s'agit de la Valeur locative annuelle qui est utilisée par l'Expert immobilier dans les rapports d'évaluation.

### Valeur marchande nette

La Valeur d'investissement, déduction faite des droits d'enregistrement et des frais de notaire ou de la TVA.





Qrf SCA  
Museumstraat 11/211  
B-2000 Anvers  
Tél. + 32 3 233 52 46  
info@qrf.be