



RÉSULTATS ANNUELS 2018





PME LEGEND
AMERICAN CLASSIC

PME LEGEND
AMERICAN CLASSIC

PME LEGEND
AMERICAN CLASSIC

De Dames Humaniora
Tel. 0322 222 222
www.dames.be

SAMEN SCHOOL MAKEN
De Dames
KLEUTERSCHOOL
LAGERE SCHOOL
SECTOR

ANVERS - MEIR 107

1. QRF CITY RETAIL

1.1 RÉSUMÉ 2018

PAR 31 DECEMBER 2018

- **Augmentation du résultat EPRA** de 3,2% à 8,60 MEUR (1,52 EUR par action).
- **Focalisation permanente** sur l'immobilier commercial de centre-ville dans les principales villes de Belgique et des Pays-Bas.
- **Forte concentration de l'immobilier commercial de qualité de centre-ville** dans le portefeuille (89% de l'immobilier commercial de centre-ville).
- **Juste Valeur du portefeuille**: 271,79 MEUR, dont 90% en Belgique et 10% aux Pays-Bas.
- **Grande diversification**, en termes de localisation, contreparties et secteurs retail.
- **Exécution cohérente de la stratégie de désinvestissement** via la vente de 4 immeubles situés à Sint-Niklaas, Ostende, Marche-en-Famenne et Mons pour un prix de vente net total d'environ 8 MEUR.
- **Taux d'occupation élevé** environ 95%.
- **Baisse du Taux d'endettement** à 52,12% (47,9% au 31 janvier 2019).¹
- **5 ans d'affilée, rendement de dividende brut d'environ 5%*** (selon cours de clôture en fin d'exercice).
- **Stratégie de gestion dynamique des actifs**, avec recherche d'opportunités au sein même du portefeuille.
- **Equipe dynamique** avec mentalité pratique et affinité à l'égard du marché.

¹Pour l'exercice comptable 2018, doit encore être approuvé par l'assemblée générale du 21 mai 2019.

2. BILAN ET PERSPECTIVES

En 2018 Qrf City Retail a exécuté sa stratégie '**Rebalancing for future growth**'. L'application de cette stratégie se traduit, pour la 5ème année consécutive en une optimisation du portefeuille et de la société:

- une **diminution du Taux d'endettement par rapport à 2018** à 52,12% (et même 47,9% au 31 janvier 2019);
- une **augmentation de la robustesse globale du portefeuille**, notamment grâce à la vente de 4 immeubles moins stratégiques pour un prix de vente net d'environ 8 MEUR;
- un **renforcement des fonds propres à concurrence de 23,8 MEUR**, ce qui augmente la résistance de Qrf City Retail²;
- un **Taux d'occupation élevé de 94,82%**, compte tenu qu'en 2018 quelques immeubles stratégiques étaient inoccupés pour cause de travaux d'optimisation ou d'opportunités de développement.
- Il a été décidé de proposer à l'Assemblée Générale des Actionnaires de distribuer un dividende brut conservateur de 0,80 EUR, ce qui revient à un **rendement de dividende brut de 5,8%** (sur la base du cours de clôture du 31 décembre 2018). Qrf City Retail confirme ainsi sa confiance dans l'avenir. Cela correspond à un taux de distribution de 52,7%, ce qui permet à Qrf City Retail **d'optimiser ses réserves**.

En 2019 Qrf City Retail continuera à se focaliser sur:

- **l'optimisation** du portefeuille immobilier commercial afin de conquérir la meilleure position de marché pour répondre aux besoins des commerçants ;
- **des investissements stratégiques** et la poursuite du désinvestissement de biens situés en des endroits non stratégiques via une stratégie de désinvestissement cohérente ;
- **une gestion dynamique des actifs**, comme pierre angulaire du portefeuille. Dans ce contexte, nous analysons et exploitons des opportunités dans le portefeuille même pour créer de la valeur ;
- **la poursuite de la consolidation du noyau financier de l'entreprise** - en nous concentrant sur la diminution continue du Taux d'endettement et le renforcement des réserves.

Qrf City Retail confirme sa conviction dans l'avenir du centre-ville et l'immobilier commercial de centre-ville. Des experts internationalement renommés ont calculé que l'effet de rayonnement du commerce électronique (c'est-à-dire l'impact que les magasins physiques locaux ont sur la stimulation des ventes en ligne) représente entre 20% et 40% de la valeur économique totale d'un magasin.

C'est pourquoi Qrf City Retail continue à optimiser et à consolider son portefeuille immobilier afin de devenir le meilleur acteur capable de répondre à la demande future des commerçants pour que les commerçants et les visiteurs aient la meilleure expérience dans et autour de nos immeubles commerciaux.

3. ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES

3.1 AU COURS DE L'EXERCICE 2018

3.1.1. DÉSINVESTISSEMENTS

A côté de sa stratégie de croissance dans l'immobilier commercial de centre-ville et de sa politique de gestion active, Qrf City Retail tient compte des opportunités pour vendre des immeubles non stratégiques afin d'améliorer la qualité moyenne du portefeuille.

En 2018, Qrf City Retail a vendu 3 immeubles non stratégiques à Sint-Niklaas (Stationsstraat 39), Marche-en-Famenne (Rue Du Parc Industriel 8) et Mons (Grand Rue

5). Un autre bâtiment situé à Ostende (Adolf Buylstraat 36) a également été vendu. Le résultat net de ces ventes (après déduction des droits d'enregistrement et autres droits de mutation) s'élève à quelque 8 MEUR.

Le prix de vente net total des 4 immeubles est supérieur par 3,2% à la dernière Juste Valeur estimée par l'expert immobilier indépendant.

Date	Vente de	Situé à	Loyers annuels	Prix de vente net
16 avril 2018	Un magasin	Sint-Niklaas (Stationsstraat 39)	Inoccupé ³	675 KEUR
16 octobre 2018	Un site commercial	Marche-en-Famenne	251 KEUR	4.400 KEUR
13 décembre 2018	Un magasin	Ostende	174 KEUR	2.625 KEUR
27 décembre 2018	Un magasin	Mons (Grand Rue 5)	24 KEUR	290 KEUR

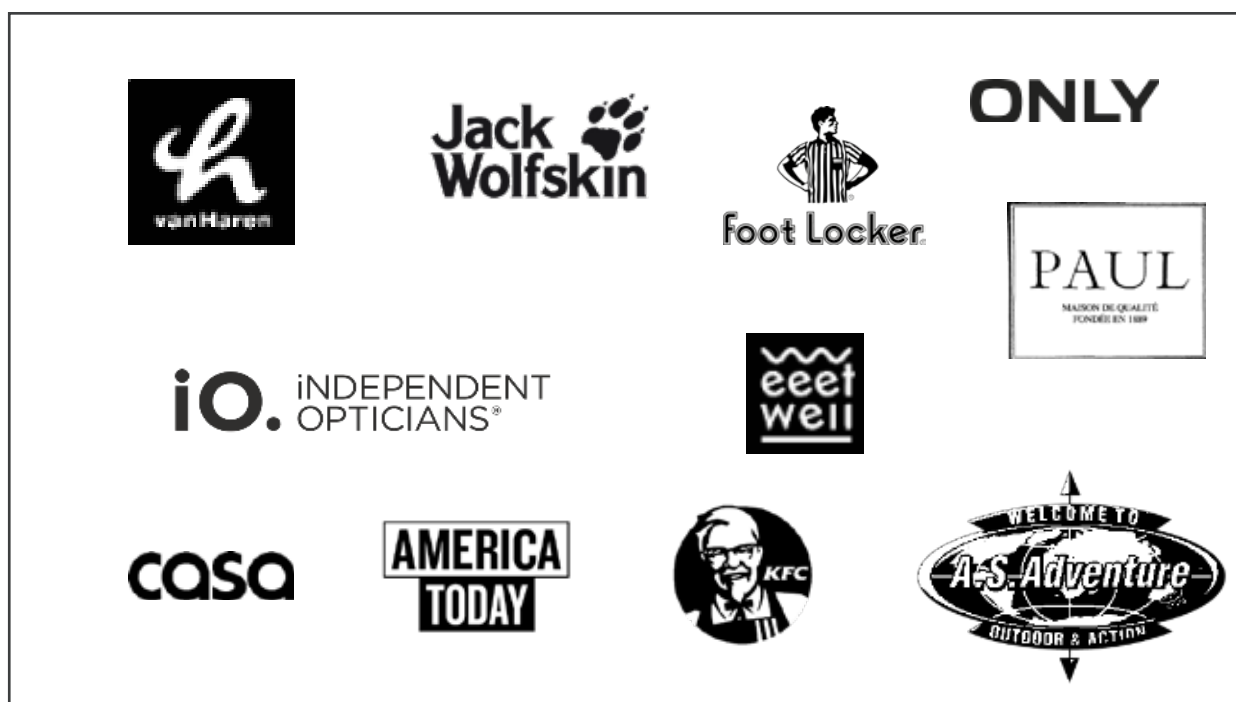
3.1.2. GESTION DYNAMIQUE DES ACTIFS

Durant l'exercice écoulé, Qrf City Retail s'est également consacrée à une gestion dynamique de ses actifs, notamment par:

- **une stratégie active de relocation**, axée sur un suivi minutieux des chaînes de magasins les plus expansives, sans jamais perdre de vue la diversification et la stabilité du portefeuille;
- **une politique de redéveloppement et de rénovation génératrice de valeur**, visant à rentabiliser les surfaces non occupées, à homogénéiser les structures des bâtiments pour qu'elles puissent convenir aux concepts retail les plus divers, le tout associé à des performances énergétiques durables et un aspect harmonisé des façades;
- **la lutte contre le Taux de non-occupation** et l'impôt sur les surfaces non occupées en promouvant des concepts pop-up ;
- **l'élargissement des contacts pertinents** avec les 'decision makers' dans le monde du retail.

En poursuivant cette stratégie de manière cohérente, Qrf City Retail est parvenue, ces dernières années, à introduire de prestigieuses enseignes internationales dans son portefeuille. Plusieurs concepts pop-ups ont en outre été lancés, permettant ainsi à Qrf City Retail non seulement de préserver la valeur de son portefeuille mais aussi d'apporter une contribution sociétale à la valeur du centre-ville.

NOUVEAUX LOCATAIRES DANS NOTRE PORTEFEUILLE DEPUIS 2017



En 2018, Qrf City Retail a en outre pu attirer l'enseigne phare vanHaren Schoenen à Malines, ce qui a permis de rentabiliser les étages supérieurs non loués auparavant.

La façade de l'immeuble a été entièrement rénovée.



Plusieurs sites et biens ont été optimisés. Ces travaux d'optimisation concernent par exemple la façade de l'immeuble situé Adolf Buylstraat 1A (Ostende), la rénovation du toit et les installations techniques de

plusieurs immeubles de Boncelles, Liège et Tongres, la mise en location d'un appartement de luxe situé Wapper 14-16 (Anvers) et la poursuite de l'optimisation d'un parc d'entrepôts retail à Huy.



3.2 APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE 2018

3.2.1. ACQUISITIONS

Durant l'exercice 2018, Qrf City Retail a annoncé qu'elle poursuivrait sa stratégie d'acquisition en 2019 avec des achats en centre-ville à Anvers et à Ostende, deux importantes villes commerçantes en Belgique, et cela via l'apport en nature (avec une prime de 13% par rapport au cours de l'action au 30 janvier 2019)⁴ par la famille Vanmoerkerke de neuf immeubles situés à des emplacements de choix dans ces deux villes.

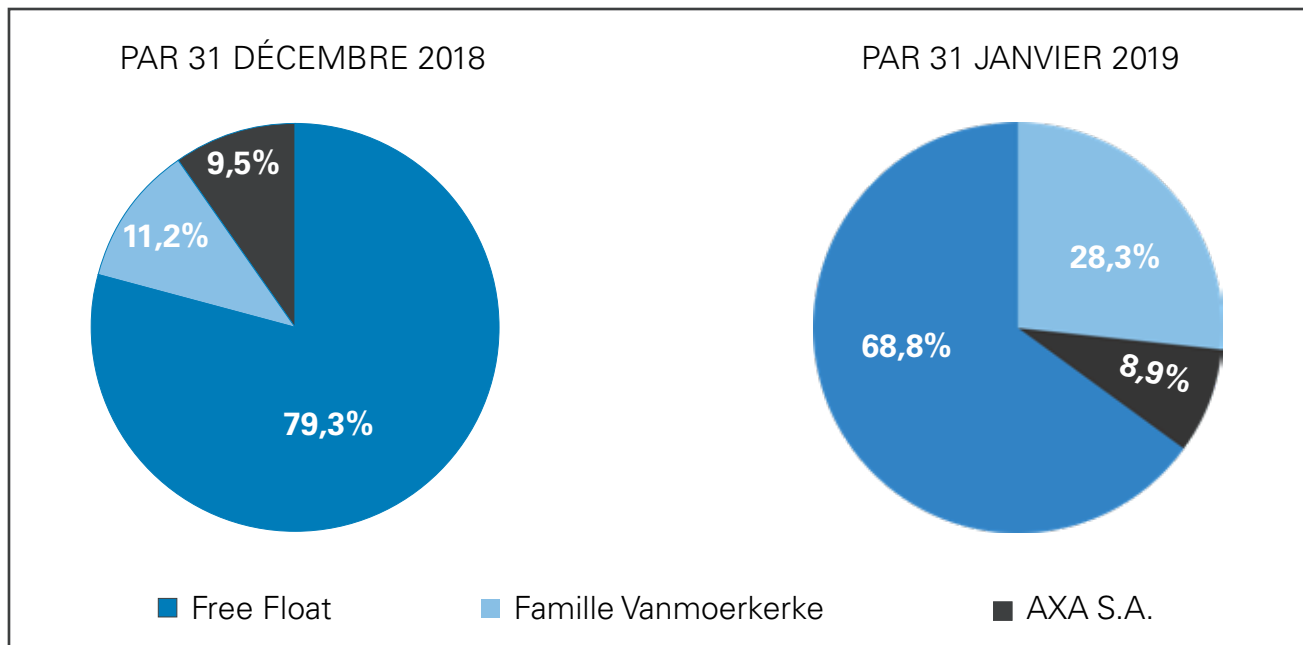
La location des immeubles s'inscrit entièrement dans la vision stratégique de Qrf City Retail. Cette transaction a été exécutée le 30 janvier.

A la suite de cette opération, Qrf City Retail a de nouveaux locataires parmi lesquels TUI, Footlocker, Lensonline et Boulangerie Paul, en dehors du secteur de la mode. Cela marque une nouvelle diversification du portefeuille privilégiant des activités moins sensibles au commerce électronique.

Selon les estimations, les neuf immeubles vont générer un total annuel de 1.178 KEUR en Loyers annuels contractuels.⁵ La valeur d'investissement totale de ces immeubles s'établit à 23,8 MEUR.⁶



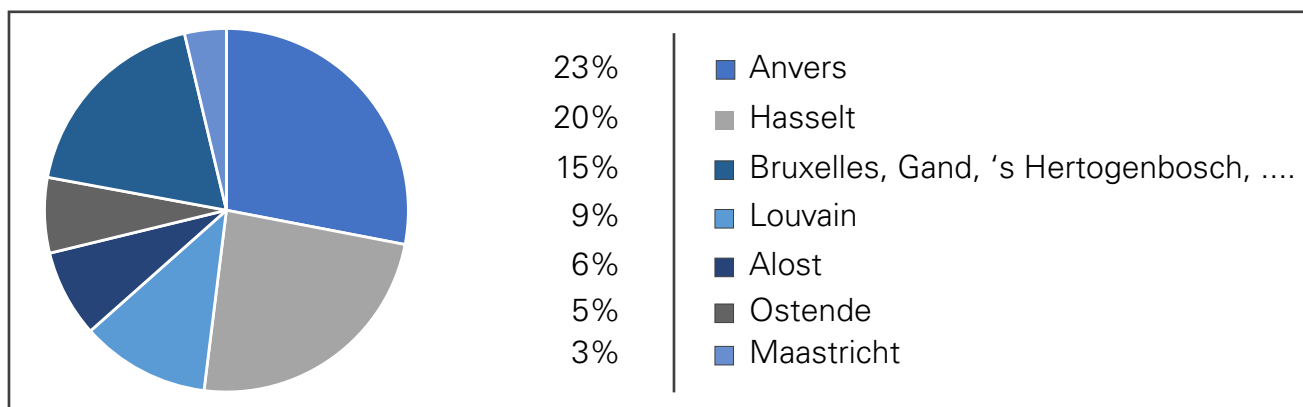
Par l'intermédiaire de la transaction susmentionnée, la structure de l'actionnariat de Qrf Comm. VA a évolué comme suit:



Grâce à la transaction précitée, Qrf City Retail est parvenue au cours de ces dernières années à diminuer la présence des villes secondaires dans son portefeuille. La ville la plus commerçante de Belgique - Anvers - occupe une position prépondérante dans le portefeuille de Qrf City Retail.

Plus de 75% du portefeuille immobilier total de Qrf City Retail est situé dans les 10 principales villes commerçantes de Belgique (Anvers, Bruxelles, Gand, Hasselt, Liège, Namur, Louvain, Malines, Alost et Ostende) et les 5 principales villes commerçantes des Pays-Bas (Maastricht, Den Bosch, Nijmegen, Zwolle et Enschede).

DISPERSION PAR VILLE AU 31 JANVIER 2019



3.2.2. CHANGEMENT AU NIVEAU DU MANAGEMENT EXÉCUTIF ET LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

I. Le Conseil d'Administration du Gérant Statutaire de Qrf City Retail a annoncé le 5 décembre 2018 que Monsieur Preben Bruggeman, CFO (Chief Financial Officer) et Effective Leader, avait décidé de quitter l'entreprise pour relever un nouveau défi professionnel.

Entretemps, Qrf City Retail a entamé le processus de recrutement d'un nouveau CFO. L'équipe financière actuelle et la CEO, Anneleen Desmyter, assument temporairement la gestion des affaires courantes.

II. Au 31 janvier 2019, messieurs William Vanmoerkerke et Francis Vanderhoydonck ont remplacé messieurs Herman Du Bois et Freddy Hoorens au conseil d'administration de Qrf.

III. Le 19 février 2019, le Conseil d'Administration a décidé de nommer William Vanmoerkerke co-CEO, Effective Leader et Représentant Permanent de Qrf Management SA. William Vanmoerkerke est titulaire d'un Master en Sciences économiques appliquées de l'Uni-

versité de Gand, d'un Master en Marketing Management de la Vlerick Leuven Gent Management School et d'un Master of Business Administration de l'Université de New York. Il a débuté sa carrière comme Segment Manager chez eBay. En 2008, il est entré comme consultant chez Roland Berger Strategy Consultants, avant de poursuivre la même fonction au Boston Consulting Group en 2012. En 2013, il est devenu Senior Director Strategy & Business Development chez Elsevier Inc.

Chez Qrf City Retail, il occupera sa nouvelle fonction aux côtés d'Anneleen Desmyter, l'actuelle CEO, jusqu'à l'Assemblée Générale des Actionnaires le 21 mai 2019.

IV. Le 21 mai 2019, Anneleen Desmyter présentera sa démission comme CEO et Effective Leader. Elle a co-dirigé Qrf City Retail, notamment en tant que CEO depuis plus de cinq ans. Son départ volontaire s'inscrit dans le cadre de la vente de Qrf Management NV, le Gérant Statutaire de Qrf City Retail, par Quares Groep, dont Anneleen Desmyter est co-associée.



Francis Vanderhoydonck



William Vanmoerkerke

3.2.3. CHANGEMENT AU NIVEAU DE CONTRÔLE DU GÉRANT STATUTAIRE ET RÉVISION DU CONTRAT DE PROPERTY MANAGEMENT

Avec l'achèvement de l'apport en nature susmentionné (avec une prime de 13% par rapport au cours de l'action au 30 janvier 2019), la famille Vanmoerkerke a repris au groupe Quares 100% des actions détenues dans Qrf Management SA, le Gérant Statutaire de Qrf City Retail.⁷

L'arrivée de la famille Vanmoerkerke comme actionnaire de référence et successeur du Gérant Statutaire, renforce la concordance entre les intérêts des Actionnaires et ceux du Management

Quares Property Management SA et Quares Property & Facility Management SA ne sont désormais plus des entités liées à Qrf City Retail, mais continueront à fournir une assistance technique pour garantir la continuité des activités de Qrf City Retail.⁸

Dans ce contexte, certaines clauses du contrat de pro-perty management ont été revues et amendées.



Le nouveau conseil d'administration de Qrf au 30 janvier 2019.

De gauche à droite: William Vanmoerkerke, Jan Brouwers, Francis Vanderhoydonck, Anneleen Desmyter, Inge Boets et Frank De Moor

4. RÉSULTATS FINANCIERS 2018

L'exercice 2018 couvre la période du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018 inclus.

Chiffres clés consolidés		2018	2017
Portefeuille immobilier			
Juste Valeur des immeubles de placement ⁹	(KEUR)	271.794	287.404
Superficie brute totale	(m ²)	87.116	91.573
Loyers annuels contractuels ¹⁰	(KEUR)	15.391	16.025
Valeur locative estimée des inoccupations	(KEUR)	842	417
Rendement locatif brut ¹¹		5,66%	5,58%
Taux d'occupation ¹²		94,82%	97,47%
Compte de résultat			
Résultat locatif net	(KEUR)	15.441	14.940
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	(KEUR)	11.930	11.726
Marge d'exploitation ¹³		77,3%	78,5%
Résultat sur portefeuille	(KEUR)	-7.100	-3.605
Résultat financier	(KEUR)	-4.045	-2.952
Impôts	(KEUR)	-145	-412
Résultat net (part du groupe)	(KEUR)	607	4.766
Correction Résultat sur portefeuille		7.100	3.605
Correction Variations de la Juste Valeur des actifs et de passifs financiers (couvertures d'intérêt non effectives - IAS 39)	(KEUR)	936	-40
Impôts différés liés aux changements EPRA	(KEUR)	-44	0
Résultat EPRA ¹⁴	(KEUR)	8.599	8.332
Bilan			
Fonds propres (hors intérêts minoritaires)	(KEUR)	129.272	134.710
Taux d'endettement (loi SIR) ¹⁵		52,12%	52,69%

Chiffres clés consolidés		2018	2017
Chiffres clés par action			
Nombre d'actions en circulation à la fin de la période		5.665.822	5.665.822
Nombre moyen pondéré d'actions ¹⁶		5.665.822	5.224.997
Résultat net par action	(EUR)	0,11	0,91
Résultat EPRA par action	(EUR)	1,52	1,59
Dividende brut par action	(EUR)	0,8	1,35
Taux de distribution ¹⁷		52,7%	84,7%
Rendement de dividende brut (au cours de clôture, fin d'exercice)		5,8%	5,5%
Cours de clôture de l'action en fin d'exercice	(EUR)	13,80	24,38
Valeur de l'actif net par action (IFRS) ¹⁸	(EUR)	22,82	23,78
Prime/décote par rapport à la valeur de l'actif net IFRS (fin d'exercice)		-39,5%	2,5%
Valeur de l'actif net par action (EPRA) ¹⁹	(EUR)	23,11	24,12
Prime/décote par rapport à la valeur de l'actif net EPRA (fin d'exercice)		-40,3%	1,1%

4.1 RÉSULTATS

Le résultat locatif net a progressé de 3,4%, passant de 14,94 MEUR en 2017 à 15,44 MEUR en 2018. Cela s'explique principalement par la contribution en 2018 des immeubles acquis par Qrf City Retail en 2018.

La **marge d'exploitation** a diminué, passant de 78,5% en 2017 à 77,3% en 2018.

En conséquence, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** a progressé de 1,7%, passant de 11,73 MEUR en 2017 à 11,93 MEUR en 2018.

Le résultat sur portefeuille sur 2018 se situe à -7,11 MEUR et se compose de:

- un résultat positif sur les ventes d'immeubles de placement à hauteur de

0,25 MEUR (réalisé sur la vente des immeubles de Sint-Niklaas, Marche-en-Famenne, Mons et Ostende; et

- des variations négatives dans la Juste Valeur des immeubles de placement à hauteur de 7,35 MEUR.

Ces variations négatives de la Juste Valeur des immeubles de placement s'expliquent par:

- une évolution négative de la Juste Valeur du portefeuille existant en Belgique (-3,3%), et
- - une évolution positive de la Juste Valeur du portefeuille existant aux Pays-Bas (+0,7%).

Le résultat financier se situe à -4,05 MEUR pour 2018 (contre -2,95 MEUR en 2017). Les **charges d'intérêt nettes** ont baissé, passant de 2,90 MEUR en 2017 à 2,85 MEUR en 2018. Cette baisse s'explique par une diminution des lignes de crédit tirées, couplée à une diminution du **Coût de Financement Moyen** à 1,91% (à comparer à 2,07% en 2017). Dans le compte de résultat de 2018, Qrf City Retail a enregistré une variation négative de la Juste Valeur des actifs et passifs financiers à hauteur de 0,94 MEUR.

Le Résultat net (part du groupe) a baissé de 4,77 MEUR en 2017 à 0,61 MEUR en 2018, autrement dit de 0,91 EUR par action en 2017 à 0,11 EUR par action en 2018.

Après correction pour le résultat sur portefeuille (-7,1 MEUR) et la variation de la Juste Valeur des actifs et passifs financiers (-0,94 MEUR), Qrf City Retail enregistre une hausse du **résultat EPRA** de 3,2% à 8,60 MEUR pour 2018 (contre 8,33 MEUR en 2017). Le **résultat EPRA par action** baisse légèrement à 1,52 EUR pour 2018 (soit -4,8% par rapport à 2017).

En vertu de l'article 617 du Code des sociétés, les fonds propres distribuables calculés suivant le chapitre 4 de l'annexe C de l'AR SIR s'élevaient à 6.779 KEUR au 31 décembre 2018 et répondaient aux conditions légales de distribution de dividende.

Suite à la réduction de sa dette nette en 2018, sur la base de l'article 13 de l'AR SIR, Qrf City Retail n'est pas tenue de procéder à une distribution d'un dividende.

Dans le but de renforcer encore le bilan de la société, le Conseil d'Administration du Gérant

Statutaire a décidé de proposer la distribution d'un dividende conservateur de 4.532 KEUR au total, soit 0,80 EUR par action, à l'Assemblée Générale des Actionnaires. Ce qui représente un taux de distribution de 52,7%.

4.2 BALANS

Au 31 décembre 2018, la **Juste Valeur des immeubles de placement** s'établit à 271,79 MEUR, contre 287,40 MEUR au 31 décembre 2017, soit une baisse de 5,4%, résultant des désinvestissements de 2018 et des variations de la Juste Valeur du portefeuille existant.

Dans l'ensemble, l'expert immobilier valorise le portefeuille à un rendement locatif brut de 5,66%.

Les **fonds propres du groupe**, hors intérêts minoritaires ont baissé de 4,0% passant de 134,71 MEUR au 31 décembre 2017 à 129,27 MEUR au 31 décembre 2018.

Le nombre d'actions en circulation est demeuré inchangé à 5.665.822 au 31 décembre 2018. **La Valeur de l'actif net par action (IFRS)** a baissé de 4,0% passant de 23,78 EUR au 31 décembre 2017 à 22,82 EUR au 31 décembre 2018. **La Valeur de l'actif net par action (EPRA)** a pour sa part reculé de 4,2% passant de 24,12 EUR à 23,11 EUR sur la même période.

Le **Taux d'endettement** est passé à 52,12% au 31 décembre 2018 (contre 52,69% au 31 décembre 2017)

4.3 STRUCTURE DU FINANCEMENT

Au 31 décembre 2018, les dettes financières de Qrf City Retail s'élevaient à 141,0 MEUR, et étaient composées de:

- **Lignes de crédit bilatérales** tirées à hauteur de 129 MEUR. Les lignes de crédit bilatérales tirées sont contractées auprès de 7 organismes financiers différents, avec une bonne répartition des échéances entre 2020 et 2026. La durée résiduelle moyenne pondérée est de 4,7 ans.
- **Commercial Paper** (certificats de trésorerie) à concurrence de 12 MEUR. Le montant total des billets de trésorerie

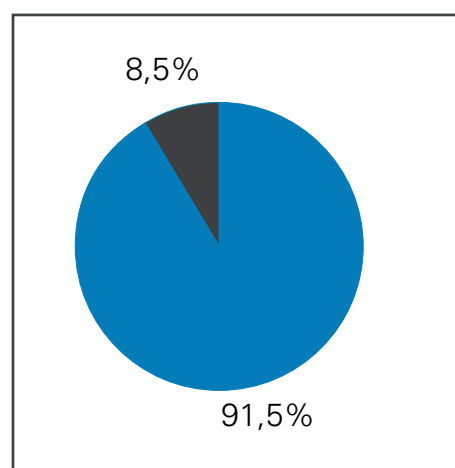
de court terme en circulation est couvert par les lignes de crédit à long terme disponibles (*back-up lines*).

Au 31 décembre 2018, Qrf City Retail dispose de 169 MEUR de lignes de crédit. La partie non tirée des lignes de crédit disponibles représente 40 MEUR.

Le Coût de Financement Moyen s'élève à 1,91 % en 2018 (contre 2,07 % en 2017).

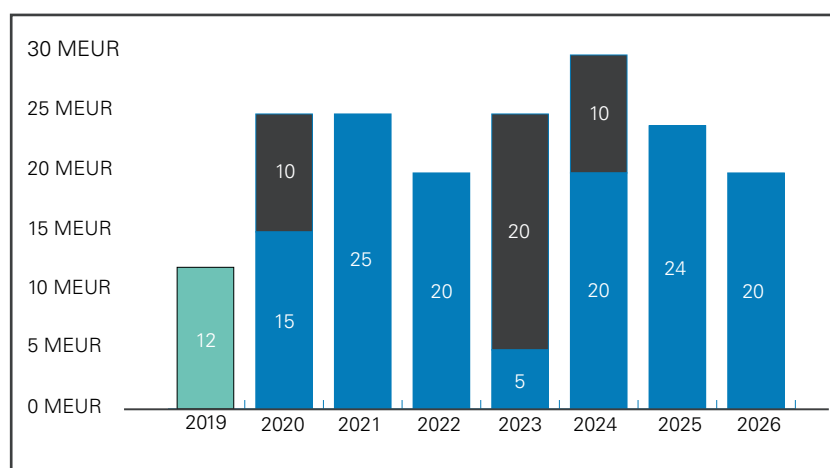
Au 31 décembre 2018, la composition des dettes financières était la suivante:

COMPOSITION DES DETTES FINANCIÈRES AU 31 DÉCEMBRE 2018



- Commercial Paper
- crédit retirées

ECHÉANCES DES LIGNES DE CRÉDIT TIRÉES ET NON TIRÉES AU 31 DÉCEMBRE 2018



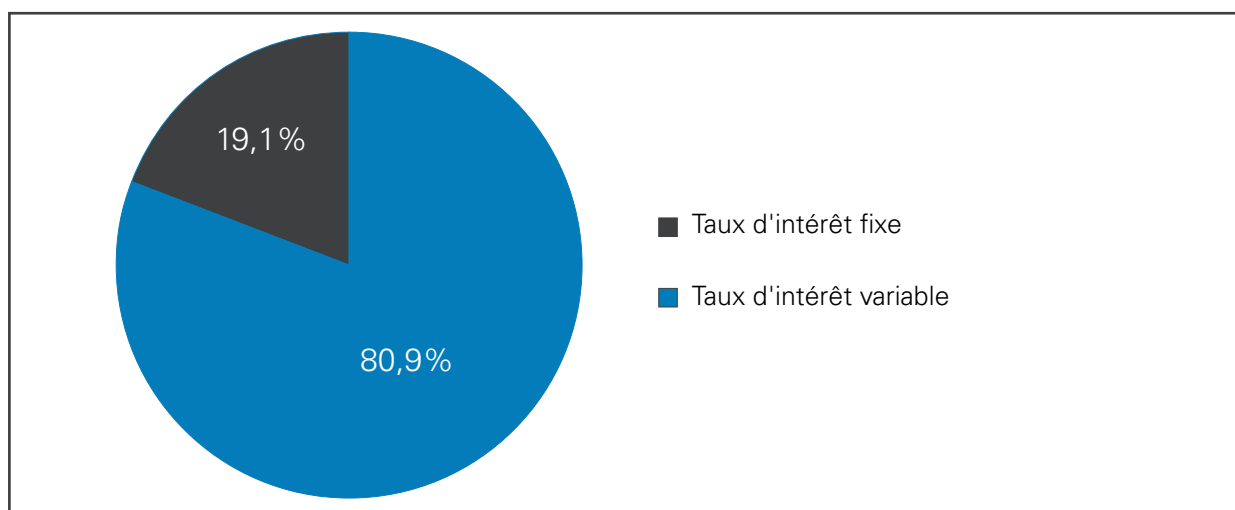
- Dates d'échéance lignes de crédit retirées
- Dates d'échéance lignes de crédit disponibles
- Dates d'échéance Commercial Paper

Au 31 décembre 2018, 80,9% des dettes financières (total des lignes de crédit tirées et des billets de trésorerie en circulation (soit 114 MEUR) étaient à taux fixe, entre autres grâce à l'utilisation d'Interest Rate Swaps en guise d'instruments de couverture. Les taux d'intérêt fixes présentent une durée résiduelle moyenne pondérée de 4,3 ans.

La valeur totale des couvertures à la date de clôture est négative et atteint -1,57 MEUR sous l'effet de la baisse des Taux d'intérêt après la souscription des couvertures.

Le management exécutif de Qrf City Retail souligne qu'il souhaite, de la sorte, procurer un niveau de sécurité maximal à la société contre une éventuelle hausse des taux.

RAPPORT FINANCEMENT À TAUX FIXE ET VARIABLE AU 31 DÉCEMBRE 2018



5. REPORTING FINANCIER - EPRA GOLD AWARD

Qrf City Retail a reçu l'EPRA Gold Award Financial Reporting pour son rapport annuel 2017. L'EPRA, European Public Real Estate Association, est le porte-parole du secteur européen des sociétés immobilières européennes cotées en bourse. L'EPRA représente 450 milliards EUR d'actifs immobiliers (www.epra.com).



6. CALENDRIER FINANCIER 2019

19

AVRIL 2019

Publication du rapport financier annuel 2018

08

MAI 2019

Publication intermédiaire relative au 1er trimestre 2019

21

MAI 2019

Assemblée Générale des Actionnaires

22

MAI 2019

Dividende 2018- ex date

23

MAI 2019

Dividende 2018- record date

24

MAI 2019

Dividende 2018- date de mise en paiement

21

AOUT 2019

Publication des résultats semestriels et du rapport semestriel 2019

13

NOVEMBRE 2019

Publication intermédiaire relative au 3ième trimestre 2019

NOTES DE FIN

- 1 La diminution à 47,9% a été calculée sur la base des chiffres au 31 décembre 2018.
- 2 Au 30 janvier 2019, mis en œuvre dans le cadre de la transaction de contribution par la famille Vanmoerkerke (voir également 3.2).
- 3 La valeur locative estimative sur base annuelle était de 50 KEUR au 31/03/2018.
- 4 Les apporteurs (Horizon Retail Investerings WP SPRL et Horizon Retail Investerings DMB SA, deux sociétés contrôlées par la famille Vanmoerkerke) ont été rémunérés par 1.487.500 nouvelles actions Qrf City Retail, dont le prix d'émission était fixé contractuellement à 16,00 EUR par action. Cela représente une prime de 13% par rapport au cours de clôture de 14,15 EUR au 30 janvier 2019 et une prime de 12% par rapport au cours de clôture moyen des 30 jours calendrier précédant la date de ce communiqué de presse. Les nouvelles actions sont des actions ordinaires qui confèrent les mêmes droits que les actions existantes, hormis le fait qu'elles ne donneront pas droit au dividende pour l'exercice qui se termine le 31 décembre 2018. Les nouvelles actions participeront au résultat à partir du 1 janvier 2019.
- 5 Sept des neuf immeubles étaient loués à la date de l'annonce de la transaction et généreront des loyers annuels contractuels de 908 KEUR. Deux des neuf immeubles n'étaient pas loués à cette date. Pour ces deux immeubles, l'apporteur a concédé à Qrf City Retail une garantie de revenus locatifs pour une durée de six mois, à concurrence de 270 KEUR sur base annuelle. Entretemps, un contrat de location a été signé pour un des deux immeubles qui n'étaient pas loués.
- 6 La valeur d'acquisition répond aux exigences de l'article 49 § 1 de la loi SIR.
- 7 Via les filiales Quares REIM Retail SA et Quares Holding SCRL qui détiennent ensemble 100% des actions de Qrf Management SA.
- 8 La gestion technique et administrative du portefeuille de Qrf City Retail est confiée à Quares Property Management SA (pour le portefeuille situé en Belgique) et à Quares Property & Facility Management BV (pour le portefeuille situé aux Pays-Bas) dans le cadre d'un contrat de property management.
- 9 La Juste Valeur (Fair Value) des immeubles de placement est la valeur d'investissement déterminée par un expert immobilier indépendant, déduction faite des frais de mutation. La Juste Valeur coïncide avec la valeur comptable en IFRS.
- 10 Loyers annuels contractuels = les loyers de base indexés, fixés contractuellement dans les contrats de bail, avant déduction des faveurs et autres avantages consentis aux locataires.
- 11 Rendement locatif brut = (loyers annuels contractuels) / (Juste Valeur des investissements immobiliers).
- 12 Taux d'occupation = (loyers annuels contractuels) / (loyers annuels contractuels plus la valeur locative estimée des inoccupations).
- 13 Marge d'exploitation = (résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille) / (résultat locatif net)
- 14 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.
- 15 Calculé suivant l'AR du 13 juillet 2014 en exécution de la Loi du 12 mai 2014 relative aux Sociétés immobilières réglementées.
- 16 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.
- 17 Taux de distribution = (dividende brut par action) / (résultat EPRA par action).
- 18 Valeur de l'actif net par action (IFRS) = Net Asset Value ou valeur de l'actif net par action suivant IFRS.
- 19 Valeur de l'actif net par action (EPRA) = Net Asset Value ou valeur de l'actif net par action suivant les Best Practice Recommendations de EPRA.



GERRY WEBER

XYU

PROFESSIONAL MAKEUP

NU ONZ

ASSE

BE

GAND - LANGE MUNT 61-63

ANNEXE 1: RECAPITULATIF FINANCIER*

I. ÉTAT DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

A. COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

Chiffres en milliers EUR		31/12/2018	31/12/2017
(+)	I. Revenus locatifs	15.529	14.949
(+)	II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
(+/-)	III. Charges relatives à la location	-88	-10
RÉSULTAT LOCATIF NET		15.441	14.940
(+)	IV. Récupération de charges immobilières	0	0
(+)	V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.077	1.178
(-)	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	-1.184	-1.213
(+/-)	VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0
RESULTAT IMMOBILIER		15.334	14.905
(-)	IX. Frais techniques	-330	-289
(-)	X. Frais commerciaux	-174	-155
(-)	XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-154	-164
(-)	XII. Frais de gestion immobilière	-570	-546
(-)	XIII. Autres charges immobilières	0	0
CHARGES IMMOBILIERES		-1.228	-1.155
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		14.107	13.750
(-)	XIV. Frais généraux de la société	-2.184	-2.026
(+/-)	XV. Autres revenus et charges d'exploitation	8	1

* Principes relatifs aux chiffres arrêtés le 31 décembre 2018 : Les informations financières portant sur la période clôturée le 31 décembre 2018 sont établies conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards), accepté et établi par la Commission européenne. Ce communiqué financier doit être lu parallèlement aux comptes annuels relatifs à l'exercice achevé le 31 décembre 2018. Les chiffres publiés dans le présent rapport annuel sont les chiffres consolidés, conformément à la législation en la matière, participations et filiales sont consolidées

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		11.930	11.726
(+/-)	XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	249	466
(+/-)	XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
(+/-)	XVIII. Variations de la Juste Valeur des immeubles de placement	-7.349	-4.071
(+/-)	XIX. Autre résultat sur portefeuille	0	0
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		-7.100	-3.605
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		4.830	8.120
(+)	XX. Revenus financiers	0	710
(-)	XXI. Charges d'intérêts nettes	-2.851	-2.902
(-)	XXII. Autres charges financières	-258	-100
(+/-)	XXIII. Variations de la Juste Valeur d'actifs et de passifs financiers	-936	40
RÉSULTAT FINANCIER		-4.045	-2.952
(+)	XXIV. Quote-part dans le résultat des participations associées et des joint-ventures	0	0
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		785	5.169
(+/-)	XXV. Impôt sur les sociétés	-145	-412
(+/-)	XXVI. Exit tax	0	0
IMPÔTS		-145	-412
RÉSULTAT NET		641	4.756
ATTRIBUABLE À :			
	Parts du groupe	608	4.766
	Intérêts minoritaires	33	-10
COMPOSANTS DU RÉSULTAT NET – ACTIONNAIRES DU GROUPE :			
RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)		608	4.766
Correction pour résultat sur portefeuille		7.100	3.605
Correction pour variations de la Juste Valeur d'actifs et de passifs financiers		936	-40
Impôts différés liés aux changements EPRA		-44	0
RÉSULTAT EPRA*		8.600	8.332

* Le résultat EPRA est le résultat net (part du groupe) à l'exclusion du résultat sur portefeuille, des variations de la Juste Valeur les couvertures d'intérêt non effectives et des changements EPRA affectant les impôts différés.

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

Chiffres en milliers EUR	31/12/2018	31/12/2017
I. RÉSULTAT NET	641	4.756

II. AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL	0	0
---	----------	----------

(+/-)	B. Variations de la part effective de la Juste Valeur des instruments de couverture autorisés dans une couverture de trésorerie au sens de IFRS	0	0
-------	---	---	---

RÉSULTAT GLOBAL	641	4.756
------------------------	------------	--------------

ATTRIBUABLE À :

Parts du groupe	608	4.766
Intérêts minoritaires	33	-10

II. RÉSULTAT PAR ACTION

Chiffres en EUR	31/12/2018	31/12/2017
Nombre d'actions ordinaires en circulation à la fin de la période	5.665.822	5.665.822
Nombre moyen pondéré d'actions durant la période	5.665.822	5.224.997
RÉSULTAT NET PAR ACTION ORDINAIRE – PART DU GROUPE (EN EUR)	0,11	0,91

RÉSULTAT DILUÉ NET PAR ACTION – PART DU GROUPE (EN EUR)	0,11	0,91
--	-------------	-------------

III. BILAN CONSOLIDÉ

A. ACTIF

Chiffres en milliers EUR		31/12/2018	31/12/2017
I. L'ACTIF IMMOBILISÉ		271.825	287.452
A	Goodwill	0	0
B	Immobilisations incorporelles	0	0
C	Immeubles de placement	271.794	287.404
D	Autres immobilisations corporelles	32	49
E	Immobilisations financières	0	0
F	Créances de location-financement	0	0
G	Créances commerciales et autres immobilisations	0	0
H	Actifs d'impôts différés	0	0
I	Mouvements de fonds propres des participations associées et des joint-ventures	0	0
II. ACTIF COURANT		3.871	3.870
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	372	629
E	Créances fiscales et autres actifs courants	1.126	513
F	Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.180	2.577
G	Comptes de régularisation – actifs	192	152
TOTAL ACTIF		275.696	291.322

B. PASSIF

Chiffres en milliers EUR		31/12/2018	31/12/2017
CAPITAUX PROPRES		129.572	134.978
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	129.272	134.710
A	Capital	131.572	131.572
	a. Capital souscrit	131.724	131.724
	b. Frais d'augmentation de capital	-152	-152
B	Primes d'émission	1.496	1.496
C	Réserves	-4.405	-3.124
D	Résultat net de l'exercice	608	4.766
II.	Intérêts minoritaires	300	267
DETTES		146.124	156.344
I.	Passifs non courants	130.781	126.456
A	Provisions	0	0
B	Dettes financières non courantes	128.928	124.434
	a. Établissements de crédit	128.928	124.434
	b. Location-financement	0	0
	c. Autres	0	0
C	Autres passifs financiers non courants	1.567	1.639
D	Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
E	Autres passifs non courants	105	113
F	Passifs d'impôts différés	181	270
	a. Exit tax	0	0
	b. Autres	181	270

II.	Passifs courants	15.343	29.888
A	Provisions	0	0
B	Dettes financières courantes	12.000	24.994
	a. Établissements de crédit	0	0
	b. Location-financement	0	0
	c. Autres	0	0
C	Autres passifs financiers courants	0	174
D	Dettes commerciales et autres dettes courantes	1.325	2.640
	a. Exit tax	0	0
	b. Autres	1.325	2.640
E	Autres passifs courants	1.324	1.327
F	Comptes de régularisation	694	753
TOTAL DES FONDS PROPRES ET DES DETTES		275.696	291.322

IV. TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

Chiffres en milliers EUR		
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE, DÉBUT DE PERIODE	2.577	7.005
1. FLUX DE TRÉSORERIE ISSUS DE L'EXPLOITATION	7.448	1.115
Résultat net	640	4.756
Intérêts et frais bancaires non payés	135	103
Adaptation du résultat pour des transactions de nature non cash-flow	7.739	4.504
- Amortissements sur frais de financement capitalisés	33	34
- Amortissements sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	22	23
- Résultat sur la vente d'immeubles de placement	-250	-466
- Augmentation / diminution des factures à recevoir (+/-)	-47	883
- Variation de la Juste Valeur des investissements immobiliers et des projets	7.348	4.071
- Variations de la Juste Valeur d'actifs et de passifs financiers	633	-40
Variation des besoins en fonds de roulement :	-1.068	-8.248
Mouvement de l'actif :	409	0
- Créances commerciales	257	31
- Créances fiscales et autres actifs courants	192	14
- Comptes de régularisation	-40	-45
Mouvement des dettes:	-1.476	-8.248
- Autres dettes financières courantes	0	0
- Provisions	0	0
- Autres dettes non courantes	-9	33
- Passifs d'impôts différés	0	0
- Dettes commerciales et autres dettes courantes	-942	-8.280
- Autres passifs courants (dettes d'impôts comprises)	-3	0
- Comptes de régularisation	-522	0
2. FLUX DE TRÉSORERIE DES INVESTISSEMENTS	7.613	-28.982
Achats d'immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	-5	-46
Acquisitions immobilières	0	-32.980
Investissements dans les immeubles de placement existants	-82	-1.573
Produits sur la vente d'immeubles de placement	7.700	5.617
3. FLUX DE TRÉSORERIE FINANCIERS	-15.458	23.439
Remboursement d'emprunts	-55.500	-6.500
Nouveaux emprunts	47.000	36.000
Frais d'augmentation de capital	0	-41
Païement des dividendes	-6.925	-6.007
Païement des frais de transaction	-33	-13
TRÉSORERIE ET EQUIVALENTS DE TRÉSORERIE, FIN DE PERIODE	2.180	2.577



ENSCHDE- KALANDERSTRAAT 2

ANNEXE 2: 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 communiqué de presse et leur réconciliation.

EPRA NAV : Net Asset Value ou la Valeur de l'actif net selon les Best Practice Recommendations de l'EPRA.

Définition : 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 tableau de réconciliation de la EPRA NAV par action.

EPRA NAV par action:

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

Définition: 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		31/12/2018	31/12/2017
IFRS NAV (ACTIONNAIRES DU GROUPE)		129.272	134.710
(iv)	Juste Valeur des instruments financiers	1.567	1.813
(v.a)	Impôts différés	181	270
	Intérêts minoritaires par rapport aux impôts différés	-89	-132
EPRA NAV		130.931	136.661
	Aantal aandelen	5.665.822	5.665.822
EPRA NAV PAR ACTION (EN EUR)		23,11	24,12

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 Practice Recommendations de EPRA.

Objectif: Cette APM mesure les résultats d'exploitation sous-jacents de la société, à l'exclusion du résultat découlant des variations de la

Réconciliation :

Chiffres en milliers EUR		31/12/2018	31/12/2017
RÉSULTAT IFRS (ACTIONNAIRES DU GROUPE)		608	4.766
(i)	Variations de la Juste Valeur des immeubles de placement	7.349	4.071
(ii)	Bénéfice ou perte sur la vente d'immeubles de placement	-249	-466
(vi)	Variations de la Juste Valeur des immeubles de placement	936	-40
(viii)	Impôts différés liés aux changements EPRA	-44	0
RÉSULTAT EPRA		8.600	8.332
Nombre moyen pondéré d'actions		5.665.822	5.224.977
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION (EN EUR)		1,52	1,59

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		31/12/2018	31/12/2017
XXI. CHARGES D'INTÉRÊT NETTES		2.851	2.902
Montant moyen pondéré des dettes financières en cours pendant la période		149.521	140.464
COÛT MOYEN DU FINANCEMENT		1,91%	2,07%

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	31/12/2018	31/12/2017
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	11.930	11.726
Résultat locatif net	15.441	14.940
MARGE D'EXPLOITATION	77,26%	78,49%

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 31 décembre 2018 le portefeuille comptait 48 sites commerciaux pour une Juste Valeur totale de 271 MEUR.

Qrf City Retail est cotée depuis décembre 2013 sur Euronext Brussel (QRF:BB). Au 31 décembre 2018 la capitalisation boursière s'élevait à 78 MEUR.

DÉTAILS DE L'ENTREPRISE

Qrf Comm. VA
SIR publique de droit belge
Museumstraat 11/211, B-2000 Antwerpen
Tél. +32 3 233 52 46 - Fax +32 3 369 94 24 - info@qrf.be
Numéro d'entreprise 0537 979 024 - RPM Anvers

Réserve à l'égard des énoncés prospectifs

Le présent communiqué de presse contient des énoncés prospectifs auxquels sont liés des risques et incertitudes, parmi lesquels des déclarations au sujet des projets, objectifs, attentes et intentions de Qrf City Retail. La société attire l'attention du lecteur sur le fait que ces énoncés prospectifs impliquent des risques connus et inconnus et sont subordonnés à d'importantes incertitudes de nature opérationnelle, économique et concurrentielle, sur lesquelles Qrf City Retail a peu de prise. Dans l'éventualité où un ou plusieurs de ces risques ou incertitudes se concrétiseraient, ou encore si les postulats utilisés devaient s'avérer inexacts, les résultats ultimes pourraient s'écarter considérablement des résultats supposés, attendus, estimés ou extrapolés. Qrf City Retail décline par conséquent toute responsabilité en cas d'erreur dans les énoncés prospectifs.



CO-CEO

Anneleen Desmyter
anneleen.desmyter@qrf.be
+32 3 233 52 46



CO-CEO

William Vanmoerkerke
william.vanmoerkerke@qrf.be
+32 3 233 52 46