



QRF: DES ACQUISITIONS STRATEGIQUES CONTRIBUENT AUX RESULTATS DU PREMIER SEMESTRE DE 2015

« Grâce à la mise en œuvre cohérente de sa stratégie d'investissement, la valeur du portefeuille immobilier de Qrf a atteint plus de 150 MEUR au premier semestre de 2015. L'acquisition d'immeubles commerciaux, situés dans le centre de Gand, Namur, Anvers et Oudenaarde, contribue à la diversification accrue de notre portefeuille. Sur la base du solide résultat réalisé dans la première moitié de 2015, Qrf escompte pouvoir maintenir au moins le dividende brut de 1,30 EUR par action. »

– Anneleen Desmyter, CEO de Qrf

Aperçu des résultats semestriels de 2015 :

- Le résultat net courant augmente de 17,9 % pour atteindre 2,52 MEUR (2,14 MEUR au premier semestre de 2014).
- Augmentation du résultat net courant par action à 0,77 EUR (0,65 EUR au premier semestre de 2014).
- Rachat de 4 sites commerciaux pour un montant d'environ 11 MEUR. Ces acquisitions génèrent chaque année 537 KEUR de loyers annuels supplémentaires.
- Accroissement de 7,9 % de la juste valeur du portefeuille immobilier, portée de 139,22 MEUR au 30 décembre 2014 à 150,23 MEUR au 30 juin 2015.
- Augmentation de la part d'immobilier de centre-ville dans le portefeuille à 75 % du portefeuille au 30 juin 2015.
- Taux d'endettement de 46,99% au 30 juin 2015.

Résultat net courant	Résultat locatif net	Juste valeur du portefeuille immobilier	Taux d'occupation 99,04%
2,52 MEUR 0,77 EUR par action	4,32 MEUR	150,23 MEUR	Taux d'occupation (hors garanties locatives sur les biens vacants) 96,20%
Ventilation du portefeuille	Dividende brut escompté	VNI par action	Taux d'endettement
75% (centre-ville) 25% (périphérie)	1,30 EUR par action	22,71 EUR (IFRS) 23.58 EUR (EPRA)	46,99%

1. Transactions et réalisations en 2015

1.1. Acquisitions

Durant la première moitié de 2015, Qrf a suivi sa stratégie, avec des acquisitions dans le centre-ville de Gand, Namur, Anvers et Oudenaarde. Grâce à ces achats, Qrf a acquis 4 unités de commerce et 3 unités résidentielles. Les immeubles sont chaque fois avantageusement situés dans le « Golden Mile » de leur ville et traduisent donc de manière cohérente la stratégie de Qrf. Toutes les unités de commerce de détail sont par ailleurs occupées par des chaînes internationales, comme Gerry Weber, Esprit, Armand Thiery et Dstrezzed.

Ces acquisitions ont été réalisées à un rendement conforme au marché et ont été financées, à Gand et à Oudenaarde, par des lignes de crédit existantes. L'acquisition des immeubles situés à Namur et à Anvers a quant à elle été rendue possible par un apport en nature.

Ces nouveaux immeubles ont été acquis pour une valeur d'investissement totale d'environ 11 MEUR, et génèrent ensemble 537 KEUR de revenus locatifs supplémentaires.

DATE	VILLE	RUE	LOCATAIRE(S)	SURFACE LOCATIVE	REVENUS LOCATIFS
21 avril 2015	Oudenaarde	Nederstraat 43-45	Esprit (Jomi SPRL)	1.228 m ²	150 KEUR
27 mai 15	Gand	Lange Munt 61-63	Gerry Weber	638 m ²	132 KEUR
24 juin 2015	Namur	Rue de Fer 10	Armand Thiery	192 m ²	180 KEUR
24 juin 15	Anvers	Kammenstraat 34	Dstrezzed	161 m ²	75 KEUR

1.1.1. *Gent – Lange Munt 61-63*

Qrf est devenue propriétaire le 27 mai 2015 d'un immeuble situé à Gand, Lange Munt 61-63, grâce à l'acquisition de 100 % des actions de la société Prado SPRL, à concurrence de 90 % des parts par la SCA Qrf et de 10 % par sa filiale à 100 % LeDi137 SA. La Lange Munt est l'une des principales artères commerçantes de Gand et possède un fort potentiel de croissance.

Le rez-de-chaussée commercial est loué à Gerry Weber et génère un revenu locatif annuel de 132 KEUR. Le site présente également un potentiel locatif en pleine croissance. Au-dessus du rez-de-chaussée commercial se trouve un loft dont la surface habitable est d'environ 300 m²; il est en bon état et peut être proposé à la location. En outre, la propriété offre encore 160 m² de superficie résidentielle additionnelle disponible pour un aménagement.

Avec 368 000 consommateurs, la zone de chalandise de Gand est l'une des plus vastes de Belgique.

Le bâtiment a été rénové récemment et est en bon état. Avec une largeur de façade de ± 14 mètres et situé à l'angle de la Lange Munt et de la Grootkannonplein, l'immeuble est visible depuis le début de la Lange Munt, et même du Vrijdagmarkt.

1.1.2. *Oudenaarde - Nederstraat 43-45*

Qrf a acquis un bien immobilier situé à Oudenaarde, Nederstraat 43-45. Le bâtiment génère un revenu locatif annuel de 150 KEUR et est loué à JOMI SPRL, franchisé d'Esprit.

À l'instar de la majorité des villes flamandes, Oudenaarde a connu une forte croissance démographique au cours des cinq dernières années. Cette base de clients renforcée et la zone de chalandise d'env. 150 000 consommateurs font d'Oudenaarde un environnement stable pour le commerce de détail.

Le bâtiment a été rénové récemment en profondeur et se trouve en bon état. Avec une façade d'une largeur de +/- 11 mètres, c'est l'un des bâtiments du centre-ville dont la façade est la plus large. Grâce à sa forme carrée et à sa superficie de plus de 800 m², il se prête à merveille à divers concepts commerciaux.

1.1.3. *Namur - Rue de Fer 10*

Par un apport en nature effectué le 24 juin 2015, Qrf a acquis la partie commerciale d'un bien immobilier situé à Namur, rue de Fer 10. L'immeuble commercial a été récemment loué à Armand Thiery et génère chaque année un revenu locatif de 180 KEUR.

La zone de chalandise de Namur, avec une présence de 170 000 consommateurs, assure une affluence solide et continue de son artère commerciale phare. La rue de Fer forme, avec la rue de l'Ange, l'axe commercial principal et le « Golden Mile » de la capitale de la Wallonie. L'immeuble est donc très bien situé à côté de Zara sur l'axe rue de Fer / rue de l'Ange, où le taux d'occupation est très élevé.

Le bâtiment présente une façade moderne et attractive; il a été rénové récemment et se trouve en bon état. Avec une largeur de façade de ± 6 mètres et une superficie d'env. 192 m², cet immeuble est attrayant pour divers concepts de magasin.

1.1.4. *Anvers - Kammenstraat 34*

Par un apport en nature, Qrf a acquis, le 24 juin 2015, la partie commerciale d'un bien immobilier situé à Anvers, Kammenstraat 34. L'immeuble commercial a récemment été loué à Dstrezzed et génère chaque année un revenu locatif de 75 KEUR.

Anvers est la deuxième plus grande ville de Belgique, avec environ 510 000 habitants. Ces habitants disposent d'un pouvoir d'achat supérieur à la moyenne, estimé à 5 % au-dessus de la moyenne nationale.

L'immeuble même a été récemment rénové en profondeur et se trouve en bon état. Avec une largeur de façade d'env. 7 mètres et une superficie de plus de 160 m², cet immeuble répond aux critères d'établissement de divers concepts commerciaux.

1.1.5. *Résumé*

Grâce à ces transactions, la juste valeur totale du portefeuille immobilier de Qrf au 30 juin 2015 s'élève à 150,23 MEUR, y compris la participation minoritaire dans Century Center Freehold SA. La part de l'immobilier de centre-ville dans le portefeuille a augmenté, grâce à la poursuite de la mise en œuvre de la stratégie d'investissement, passant de 73 % au 30 décembre 2014 à 75 % du portefeuille au 30 juin 2015.

1.2. L'activité de location

Dans son portefeuille total de 129 unités réparties sur 39 sites, aucun bail commercial n'a été résilié au premier semestre de 2015. Qrf a réussi à conclure 2 renouvellements de baux et 3 contrats de mise à disposition temporaire. Signalons, à cet égard, que les conventions ont été conclues au moins à la valeur locative estimée, confirmant que Qrf peut remplir les unités à des conditions conformes au marché.

Vous trouverez ci-dessous une description des principales transactions.

1.2.1. Boncelles - Route du Condroz 42-44

Eggo Kitchen a renouvelé pour la première fois son bail commercial existant pour une unité d'env. 576 m².

En outre, la collaboration avec Le Roi du Matelas à Boncelles est poursuivie. L'enseigne a renouvelé, pour la deuxième fois, son bail commercial pour une unité d'env. 510 m².

À la suite de ces renouvellements, Qrf réalise une augmentation globale de 26,27 % sur les revenus locatifs contractuels relatifs à cet immeuble commercial.

1.2.2. Résumé

Qrf est parvenue à maintenir globalement son taux d'occupation élevé. Le taux d'occupation (hors garanties locatives sur les biens vacants) a légèrement augmenté à 96,20 % (30 juin 2015), contre 96,03 % un semestre plus tôt.

En outre, Qrf peut, le cas échéant, compter sur des garanties accordées par les vendeurs. Tenant compte de cet effet, le taux d'occupation s'établissait à 99,04% le 30 juin 2015, une légère diminution par rapport au taux d'occupation de 99,70% au 30 décembre 2014. Ceci en raison de l'expiration d'une garantie locative pour un montant de 70 KEUR (sur base annuelle) sur l'immeuble situé Grand Rue 32 à Mons.

1.3. Créance Centre Commercial Hutois SA

Comme expliqué dans le rapport financier annuel pour l'exercice 2014, l'administration de la TVA a mené une enquête, depuis septembre 2014, au sujet de l'ancienne société Centre Commercial Hutois SA (CCH SA), dont Qrf SCA est le successeur légal à titre universel à la suite d'une fusion par absorption le 18 décembre 2013.

L'administration de la TVA se posait des questions sur la TVA déduite au cours de la période 2008-2011, antérieure à la prise de contrôle de CCH SA, société propriétaire du « Shopping Mosan » à Huy. Par la convention relative à la cession d'actions du 29 septembre 2011, les vendeurs ont accordé des garanties, en particulier pour des réclamations en matière fiscale et de TVA. Ces vendeurs ont, à leur tour, obtenu des garanties des propriétaires précédents de ces actions, à savoir les personnes qui étaient propriétaires au cours de la période sur laquelle une enquête a été menée.

Un accord a été obtenu avec l'administration de la TVA pour un montant de 668,62 KEUR (montant de la TVA, amende et intérêts). Le 8 avril 2015, Qrf a convenu d'un plan de remboursement avec les anciens vendeurs pour l'ensemble de la somme réclamée.

À la fin de la première moitié de 2015, Qrf avait déjà perçu 357,86 KEUR de sa créance et il restait encore un montant ouvert de 310,76 KEUR. Étant donné que l'accord de remboursement a été respecté jusqu'au 30 juin 2015, Qrf s'attend à pouvoir récupérer entièrement le montant ouvert. Qrf n'anticipe donc pas d'impact sur les résultats de l'exercice 2015.

1.4. Augmentation de capital par apport en nature - renforcement des fonds propres

Qrf a réalisé, le 24 juin 2015, un apport en nature de deux immeubles commerciaux, situés à Namur, rue de Fer 10, et à Anvers, Kammenstraat 34, pour une valeur d'apport de 4,73 MEUR et l'émission concomitante de 193 097 nouvelles actions Qrf. Les nouvelles actions ont été émises à la suite d'une augmentation de capital, selon une décision du Conseil d'administration du gérant de Qrf, avec utilisation de capital autorisé. La transaction a conduit à un renforcement des fonds propres de 4,73 MEUR, dont un montant de 4,49 MEUR a été affecté au poste Capital et un montant de 0,24 MEUR au poste Primes d'émission.

L'apporteur a été rémunéré avec 193 097 nouvelles actions Qrf pour un montant total de 4,73 MEUR, et dont le prix d'émission a été fixé contractuellement à 24,48 EUR par action.

Les actions nouvelles sont des actions ordinaires qui ont les mêmes droits que les actions existantes et qui sont cotées sur Euronext Bruxelles depuis le 1er juillet 2015. Les actions nouvelles participeront au résultat dès le début de l'exercice en cours qui a commencé le 31 décembre 2014.

2. Résultats financiers du premier semestre de 2015

Le premier semestre de 2015 couvre la période du 31 décembre 2014 au 30 juin 2015.

Portefeuille immobilier		30/06/2015	30/12/2014
Juste valeur des placements immobiliers ¹	(KEUR)	150.228	139.218
Superficie brute totale	(m ²)	60.248	58.029
Revenus locatifs contractuels annuels (y compris les garanties locatives sur les biens vacants)	(KEUR)	9.214	8.638
Revenus locatifs contractuels annuels (y compris les garanties locatives sur les biens vacants) + valeur locative estimée des biens vacants qui ne sont pas couverts par une garantie locative	(KEUR)	9.304	8.664
Rendement locatif brut ²		6,13%	6,20%
Taux d'occupation ³		99,04%	99,70%
Taux d'occupation (hors garanties locatives sur les biens vacants) ⁴		96,20%	96,03%

Bilan		30/06/2015	30/12/2014
Fonds propres (hors participations minoritaires)	(KEUR)	78.702	75.700
Taux d'endettement (loi SIR) ⁵		46,99%	45,39%

Compte de résultat		30/06/2015	30/06/2014
Résultat locatif net	(KEUR)	4.320	3.832
Résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille	(KEUR)	3.379	3.030
Marge d'exploitation		78.2%	79.1%
Résultat du portefeuille	(KEUR)	33	-1.013
Résultat financier	(KEUR)	-861	-847
Résultat net (part du groupe)	(KEUR)	2.550	1.122
Correction Résultat du portefeuille	(KEUR)	-33	1.013
Correction Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (éléments non éligibles à la couverture – IAS 39)	(KEUR)	0	0
Résultat net courant (part du groupe) ⁶	(KEUR)	2.517	2.135

¹ La juste valeur (Fair Value) des immeubles de placement est la valeur d'investissement déterminée par un expert immobilier indépendant, déduction faite des frais de mutation. La juste valeur correspond à la valeur comptable selon les IFRS.

² (Revenus locatifs contractuels annuels, y compris les garanties sur les biens vacants) / (juste valeur du portefeuille)

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

⁴ Taux d'occupation (hors garanties locatives sur les biens vacants) = (Revenus locatifs contractuels annuels) / (Revenus locatifs contractuels annuels, hors garanties locatives sur les biens vacants, majorés de la valeur locative estimée des biens vacants qui ne sont pas couverts par une garantie locative).

⁵ Calculé selon l'A.R. du 13 juillet 2014, en exécution de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.

⁶ Le résultat net courant (part du groupe) est le résultat net (part du groupe), à l'exclusion du résultat du portefeuille et des variations de la juste valeur des éléments non éligibles à la couverture.

Chiffres clés par action		30/06/2015	30/06/2014
Nombre d'actions		3.466.008	3.272.911
Nombre d'actions moyen pondéré ⁷		3.279.277	3.272.911
Résultat net par action	(EUR)	0,78	0,34
Résultat net courant par action ⁸	(EUR)	0,77	0,65
Cours de clôture de l'action	(EUR)	25,04	24,46
Valeur nette de l'actif par action (IFRS)	(EUR)	22,71	22,64
Prime/décote par rapport à la valeur d'actif nette selon le référentiel IFRS (au 30/06)		10,3%	8,0%
Valeur nette de l'actif par action (EPRA)	(EUR)	23,58	23,23
Prime/décote par rapport à la valeur d'actif nette, référentiel EPRA (au 30/06)		6,2%	5,3%

2.1. Résultats

Le résultat locatif net a augmenté de 12,7%, de 3,83 MEUR (30 juin 2014) à 4,32 MEUR (30 juin 2015).

Cela est dû principalement à l'acquisition d'immeubles supplémentaires depuis le 30 juin 2014 et à la pleine contribution au premier semestre 2015 d'immeubles que Qrf a acquis dans la première moitié de l'année 2014.

Le résultat d'exploitation avant résultat du portefeuille s'élève à 3,38 MEUR au premier semestre de 2015, soit une augmentation de 11,5 % par rapport au premier semestre de 2014 (3,03 MEUR). La marge opérationnelle s'élève à 78,2%.

Le résultat du portefeuille sur les six premiers mois de 2015 s'élève à 0,03 MEUR.

Le résultat financier a diminué légèrement, de -0,85 MEUR au premier semestre de 2014 à 0,86 MEUR au premier semestre de 2015. Cette légère diminution est le résultat d'une augmentation des lignes de crédit tirées, qui a été presque entièrement compensée par une baisse du coût moyen de financement de Qrf de 2,68% dans la première moitié de 2014, pour 2,36% sur la même période de 2015. Qrf n'a pas enregistré de variation négative de la juste valeur des actifs et passifs financiers dans le compte de résultat, car tous les instruments de couverture étaient éligibles au titre de couverture aux fins des IFRS.

Le résultat net (part du groupe) (IFRS) atteint 2,55 MEUR, soit 0,78 EUR par action.

Après correction pour le résultat du portefeuille et la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers, Qrf enregistre un résultat net courant sur les six premiers mois de 2015 de 2,52 MEUR, soit une augmentation de 17,9 % par rapport au 30 juin 2014 (2,14 MEUR). Le résultat net courant par action augmente, passant de 0,65 EUR à 0,77 EUR.

2.2. Bilan

Au 30 juin 2015, la juste valeur du portefeuille immobilier, calculée par l'expert immobilier indépendant Cushman & Wakefield, s'élève à 150,23 MEUR, soit une augmentation de 7,9 % par rapport au 30 décembre 2014 (139,22 MEUR). Cette augmentation de 11,01 MEUR est principalement due à l'acquisition de biens situés à Gand (Lange Munt 61-63),

⁷ Les actions sont prises en considération à partir de l'émission. Le moment de l'émission est différent, dans ce cas, du moment de la participation aux bénéfices.

⁸ Calculé sur la base du nombre d'actions moyen pondéré.

Oudenaarde (Nederstraat 43-45), Namur (rue de Fer 10) et Anvers (Kammenstraat 34). Globalement, l'expert immobilier évalue le rendement locatif brut du portefeuille à 6,13 % (contre 6,20 % au 30 décembre 2014).

Les fonds propres du groupe (IFRS), hors participations minoritaires, ont augmenté de 4,0 %, passant de 75,70 MEUR au 30 décembre 2014, à 78,70 MEUR au 30 juin 2015.

Le taux d'endettement augmente, passant de 45,39 % au 30 décembre 2014, à 46,99 % au 30 juin 2015.

La valeur d'actif nette par action (IFRS) a augmenté de 0,3 %, passant de 22,64 EUR au 30 juin 2014, à 22,71 EUR au 30 juin 2015. La valeur d'actif nette par action (EPRA) a augmenté, sur la même période, de 1,5 %, passant de 23,23 EUR à 23,58 EUR. Par rapport au 30 décembre 2014, la valeur d'actif nette par action (IFRS) a diminué de 0,42 EUR à la suite de la distribution du dividende en mai 2015 pour l'exercice 2014.

3. Perspectives pour l'exercice 2015

Qrf souhaite pouvoir conserver la ligne stratégique suivie au cours de l'exercice écoulé. En d'autres termes, la société entend poursuivre sa croissance en acquérant des sites commerciaux établis dans le « Golden Mile », les rues des centres-villes dominantes en ce qui concerne leur zone de chalandise. Qrf sélectionne ainsi les villes présentant une zone de chalandise d'au moins 50 000 consommateurs, et en particulier les rues fortement fréquentées.

Sur la base du portefeuille actuel et des informations connues à ce jour, la société escompte, pour 2015, pouvoir maintenir au moins le dividende brut de 2014 de 1,30 EUR par action.

4. Calendrier financier 2015-2016

	Date
Publication intermédiaire relative au 3 ^e trimestre 2015	13/11/2015
Publication du communiqué de presse à propos des résultats annuels au 30 décembre 2015	29/02/2016
Publication du rapport annuel 2015	15/04/2016
Publication intermédiaire relative au 1 ^{er} trimestre 2016	09/05/2016
Assemblée générale des actionnaires	17/05/2016
Dividende 2015 - ex-date du coupon ^(*)	19/05/2016
Dividende 2015 - "record date" ^(*)	20/05/2016
Dividende 2015 - Date de mise en paiement ^(*)	23/05/2016
Publication des résultats semestriels au 30/06/2015	19/08/2016
Publication intermédiaire relative au 3 ^e trimestre 2016	10/11/2016

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

Activités de contrôle

Le commissaire a confirmé que les informations comptables reprises dans le communiqué ne donnent pas lieu à une quelconque réserve de sa part et correspondent aux comptes annuels établis par le conseil d'administration.

Réserve à l'égard des énoncés prospectifs

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

POUR EN SAVOIR PLUS :

Relations avec les investisseurs :

Anneleen Desmyter (CEO)

Anneleen.desmyter@qrf.be

+32 3 233 52 46

+32 476 98 21 94

Preben Bruggeman (CFO)

Preben.bruggeman@qrf.be

+32 496 15 80 44

Détaillants et vendeurs d'immobilier commercial intra-urbain :

Bert Weemaes (COO)

Bert.weemaes@qrf.be

+32 477 47 79 11

À propos de Qrf :

Qrf est une société immobilière réglementée (SIR) publique de droit belge, spécialisée dans le secteur de niche qu'est l'immobilier commercial. Elle est active dans l'acquisition, le réaménagement et la mise en location d'immobilier commercial, tout particulièrement dans le segment du commerce de détail urbain situé dans les « Golden Miles », les rues des centres-villes dominantes pour leur zone de chalandise. Qrf sélectionne ainsi les villes présentant une zone de chalandise d'au moins 50 000 consommateurs, et en particulier les rues fortement fréquentées. Au 30 juin 2015, Qrf détient un portefeuille de 39 sites commerciaux, pour une juste valeur totale de 150 MEUR.

Qrf est cotée sur Euronext Brussels (QRF:BB) depuis le mois de décembre 2013. Elle affiche au 30 juin 2015 une capitalisation boursière de 87 MEUR.

Pour plus d'informations et les derniers communiqués de presse, visitez notre site Web : www.qrf.be ou notre page LinkedIn : www.linkedin.com/company/qrf

ANNEXES : ÉTATS FINANCIERS⁹

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ

A. Compte de profits et pertes consolidé simplifié

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR		30/06/2015	30/06/2014
(+)	I. Revenus locatifs	4.374	3.832
(+)	II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
(+/-)	III. Charges relatives à la location	-54	0
RÉSULTAT LOCATIF NET		4.320	3.832
(+)	IV. Récupération de charges immobilières	0	0
(+)	V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	214	0
(-)	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	-180	-40
(+/-)	VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0
RÉSULTAT IMMOBILIER		4.354	3.792
(-)	IX. Frais techniques	-29	-9
(-)	X. Frais commerciaux	-40	-21
(-)	XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-35	0
(-)	XII. Frais de gestion immobilière	-157	-135
(-)	XIII. Autres charges immobilières	0	0
CHARGES IMMOBILIÈRES		-261	-165
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		4.093	3.627
(-)	XIV. Frais généraux de la société	-714	-597
(+/-)	XV. Autres revenus et charges d'exploitation	0	0
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE		3.379	3.030
(+/-)	XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
(+/-)	XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
(+/-)	XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-230	-1.123
(+/-)	XIX. Autre résultat du portefeuille	263	110
RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE		33	-1.013
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		3.412	2.017

⁹Principes relatifs aux chiffres arrêtés le 30 juin 2015 : Les informations financières portant sur la période achevée le 30 juin 2015 sont établies conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards), accepté et établi par la Commission européenne. Ce communiqué financier doit être lu parallèlement aux comptes annuels relatifs à l'exercice achevé le 30 décembre 2014. Qrf SCA n'a adopté, pour le premier semestre de 2015, aucune autre norme IFRS ou interprétation différente, et les règles d'évaluation appliquées pour l'établissement des états financiers sont les mêmes que celles utilisées pour l'exercice achevé le 30 décembre 2014. Les chiffres publiés dans le présent rapport annuel sont les chiffres consolidés ; conformément à la législation en la matière, participations et filiales sont consolidées.

(+)	XX. Revenus financiers		2	6
(-)	XXI. Charges d'intérêts nettes		-800	-774
(-)	XXII. Autres charges financières		-63	-79
(+/-)	XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers		0	0
RÉSULTAT FINANCIER			-861	-847
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS			2.551	1.170
(+/-)	XXV. Impôts des sociétés		-2	-54
(+/-)	XXVI. Exit tax		0	0
IMPÔTS			-2	-54
RÉSULTAT NET			2.549	1.116

Attribuable aux :				
Actionnaires du groupe			2.550	1.122
Participations minoritaires			-1	-6
Explication :				
RÉSULTAT NET COURANT (PART DU GROUPE) *			2.517	2.135
RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE			33	-1.013

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

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR			30/06/2015	30/06/2014
I	RÉSULTAT NET		2.549	1.116
II	AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL		-19	-1.426
(+/-)	B. Variations de la part effective de la juste valeur des instruments de couverture autorisés dans une couverture des flux de		-19	-1.426
RÉSULTAT GLOBAL			2.530	-310
Attribuable aux :				
Actionnaires du groupe			2.531	-304
Participations minoritaires			-1	-6

RÉSULTAT PAR ACTION

		30/06/2015	30/06/2014
Nombre d'actions ordinaires en circulation à la clôture de l'exercice comptable		3.466.008	3.272.911
Nombre moyen pondéré d'actions durant l'exercice comptable ¹⁰		3.279.277	3.272.911
Résultat net courant, disponible pour paiement par action – part du groupe (en EUR)		0,77	0,65
Résultat du portefeuille par action – part du groupe (en EUR)		0,01	-0,31
BÉNÉFICE NET PAR ACTION ORDINAIRE - PART DU GROUPE (en EUR)		0,78	0,34
RÉSULTAT DILUÉ NET PAR ACTION - PART DU GROUPE (en EUR)		0,78	0,03

BILAN CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR		30/06/2015	30/12/2014
ACTIF			
I. ACTIF IMMOBILISÉ		150.271	139.265
A Goodwill		0	0
B Immobilisations incorporelles		4	4
C Immeubles de placement		150.228	139.218
D Autres immobilisations corporelles		39	43
E Immobilisations financières		0	0
F Créances de location-financement		0	0
G Créances commerciales et autres actifs immobilisés		0	0
H Actifs d'impôts différés		0	0
I Participations dans des sociétés associées et coentreprises		0	0
II. ACTIF COURANT		4.887	4.682
A Actifs destinés à la vente		0	0
B Actifs financiers courants		0	0
C Créances de location-financement		0	0
D Créances commerciales		596	1.015
E Créances fiscales et autres actifs courants		373	700
F Trésorerie et équivalents de trésorerie		3.867	2.835
G Comptes de régularisation - actif		51	132
TOTAL DE L'ACTIF		155.158	143.947

¹⁰Les actions sont prises en considération à partir de l'émission. Le moment de l'émission est différent, dans ce cas, du moment de la participation aux bénéfices. Au 30 juin 2015, Qrf a 3 466 008 actions en circulation donnant droit à une participation au bénéfice sur l'exercice 2015 complet.

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR		30/06/2015	30/12/2014
PASSIF			
FONDS PROPRES		79.002	76.001
I. Fonds propres attribuables aux actionnaires de la		78.702	75.700
A Capital		80.578	76.089
B Primes d'émission		238	0
C Réserves		-4.663	-3.293
D Résultat net de l'exercice comptable		2.549	2.904
II. Participations minoritaires		300	301
PASSIF		76.156	67.946
I. Passifs non courants		73.089	64.516
A Provisions		0	0
B Dettes financières non courantes		69.833	61.871
a. Établissements de crédit		69.833	61.871
b. Location-financement		0	0
c. Autre		0	0
C Autres passifs financiers non courants		1.611	1.592
D Dettes commerciales et autres dettes non courantes		0	0
E Autres passifs non courants		80	86
F Passifs d'impôts différés		1.565	967
a. Exit tax		1.404	967
b. Autre		161	0
II. Passifs courants		3.067	3.430
A Provisions		0	0
B Dettes financières courantes		0	0
a. Établissements de crédit		0	0
b. Location-financement		0	0
c. Autre		0	0
C Autres passifs financiers courants		0	0
D Dettes commerciales et autres dettes courantes		1.596	1.890
E Autres passifs courants		1.406	1.492
F Comptes de régularisation		65	48
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		155.158	143.947

FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS SIMPLIFIÉS

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	30/06/2015	30/06/2014
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE, DÉBUT DE PÉRIODE	2.835	8.497
1. Flux de trésorerie d'exploitation	2.951	-2.976
Résultat d'exploitation	3.406	2.017
Intérêts et frais bancaires payés	-799	-733
Impôts des sociétés et précompte mobilier payés	-2	-3
Autres éléments non opérationnels	-63	-79
Adaptation des autres résultats du portefeuille :	-24	902
- Amortissements sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	9	8
- Variations de la juste valeur des investissements immobiliers et des projets de promotion immobilière	580	1.123
- Autres résultats du portefeuille	-613	-229
Variation des besoins en fonds de roulement :	433	-5.080
Mouvement de l'actif :	816	214
- Créances commerciales	408	187
- Créances fiscales et autres actifs courants	327	0
- Comptes de régularisation	81	27
Mouvement du passif :	-383	-5.294
- Autres passifs non courants	-6	62
- Passifs d'impôts différés	1	0
- Dettes commerciales et autres dettes courantes	-299	-5.422
- Autres passifs courants (dettes d'impôts comprises)	-94	200
- Comptes de régularisation	15	-134
2. Flux de trésorerie d'investissements	-9.854	-11.376
Achat d'immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	-5	-50
Achat d'actions de sociétés immobilières	-2.671	-1.441
Acquisitions immobilières	-7.180	-9.889
Produits de créances commerciales non courantes et autres immobilisations corporelles	0	0
Intérêts bancaires perçus	2	4

3. Flux de trésorerie financiers	7.936	15.544
Remboursements (-) / Prélèvements (+) d'emprunts à court terme (straight loan) et d'emprunts	-498	-4.456
Revenus de l'émission d'actions	4.727	20.000
Prélèvements de nouveaux emprunts	8.000	0
Paie ment des dividendes	-4.255	0
Paie ment des frais de transaction	-38	0
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE, FIN DE PÉRIODE	3.867	9.689