



PREMIER SEMESTRE 2016 : AUGMENTATION DU RÉSULTAT NET COURANT

« Le portefeuille immobilier de Qrf a continué à se développer au cours du premier semestre de 2016 et atteint aujourd'hui 245 MEUR. Plus de 70 % du portefeuille sont situés dans 10 villes importantes en Belgique. Soutenu par l'expansion du portefeuille, le résultat net courant a augmenté de 5,3 % au premier semestre de 2016 pour atteindre 0,81 EUR par action. Sur cette base, Qrf prévoit un dividende brut escompté de 1,32 EUR à 1,34 EUR par action. »

– Anneleen Desmyter, CEO de Qrf

Aperçu des résultats semestriels de 2016 :

- Augmentation du résultat net courant de 44,0 %, jusqu'à 3,62 MEUR (2,52 MEUR au premier semestre de 2015).
- Augmentation du résultat net courant par action, jusqu'à 0,81 EUR (0,77 EUR au premier semestre de 2015).
- Dividende brut escompté pour 2016 de 1,32 EUR à 1,34 EUR par action (par rapport à 1,32 EUR pour 2015).
- Reprise de RIGS SA, propriétaire d'un site à Hasselt (Demerstraat 21-25) loué à H&M et The Sting, sur la base d'une valeur d'investissement de 27,8 MEUR.
- Vente de deux immeubles non stratégiques à Geraardsbergen (Oudenaardsestraat 17) et Maasmechelen (Pauwengraaf 69-71) pour un prix de vente net de 1,8 MEUR.
- Accroissement de 12,0 % de la Juste valeur du portefeuille immobilier, qui passe de 218,84 MEUR au 30 décembre 2015 à 245,01 MEUR au 30 juin 2016.
- La part de l'immobilier de centre-ville dans le portefeuille augmente et passe à 84 % du portefeuille au 30 juin 2016. Plus de 70 % du portefeuille sont situés dans 10 villes importantes en Belgique.
- H&M est le locataire le plus important de Qrf (17,7 % du portefeuille)¹.
- Taux d'endettement de 51,05 % au 30 juin 2016.

¹ Sur base des Loyers contractuels annuels.

1. Chiffres-clés

| | | | |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Résultat net courant 3,62 MEUR 0,81 EUR par action | Résultat locatif net 6,51 MEUR | Juste valeur du portefeuille immobilier 245,01 MEUR | Taux d'occupation 98,37% Taux d'occupations (hors Garanties locatives sur les biens vacants) 97,23% |
| Ventilation du portefeuille 84% (centre-ville) 16% (périphérie) | Dividende brut escompté 1,32 - 1,34 EUR par action | Valeur de l'actif net par action 23,03 EUR (IFRS) 23,70 EUR (EPRA) | Taux d'endettement 51,05% |

2. Transactions et réalisations durant le premier semestre de 2016

2.1. Acquisitions et désinvestissements

Pendant le premier semestre de 2016, Qrf a repris la société RIGS SA, ce qui lui a permis d'obtenir deux unités retail à Hasselt, qui ont été entièrement louées à H&M et The Sting. L'immeuble bénéficie d'une situation excellente dans la Demerstraat, dans le « *Golden Mile* » de Hasselt, et s'inscrit donc dans la stratégie de Qrf.

L'acquisition a été réalisée grâce à la reprise et l'apport en nature partiel des actions de la société RIGS NV. Le prix d'acquisition des actions repose sur une valeur d'investissement du bien immobilier de 27,8 MEUR. Cet immeuble génère un Revenu locatif annuel de 1.374 KEUR.

| Date de la transaction | Ville | Adresse | Locataire(s) | Superficie brute totale | Revenus locatifs annuels |
|------------------------|---------|-------------------|----------------|-------------------------|--------------------------|
| 30 juin 2016 | Hasselt | Demerstraat 21-25 | H&M, The Sting | 3.903 m ² | 1.374 KEUR |

Pendant la même période, Qrf a vendu deux immeubles non stratégiques plus petits à Geraardsberge (Oudenaardsestraat 17) et Maasmechelen (Pauwengraaf 69-71). Le prix de vente net a atteint 1,83 MEUR, soit un montant supérieur à la Juste valeur la plus récente au 30 décembre 2015.

À la suite des transactions ci-dessus, la Juste valeur totale du portefeuille immobilier de Qrf augmente pour atteindre 245,01 MEUR au 30 juin 2016. Le portefeuille de Qrf est investi dans une proportion de plus de 70 % dans 10 villes importantes en Belgique (Anvers, Bruxelles, Liège, Gand, Hasselt, Bruges, Louvain, Alost, Namur et Malines). La part de l'immobilier de centre-ville s'élève au total à 84 % du portefeuille.

2.2. Activités de location

Dans son portefeuille comptant au total 142 unités réparties sur 41 sites, Qrf est parvenue au premier semestre de 2016 à maintenir globalement un Taux d'occupation élevé. Au 30 juin 2016, le Taux d'occupation du portefeuille s'élevait à 98,37 % (par rapport à 98,44 % au 30 décembre 2015). Le Taux d'occupation (hors Garanties locatives sur les biens vacants) s'élevait à 97,23 % (par rapport à 97,18 % au 30 décembre 2015).

Les Garanties locatives sur les biens vacants qui ont été accordées à Qrf par d'anciens vendeurs, et auxquelles Qrf fait appel au 30 juin 2016, expirent en grande partie fin décembre 2016. Il s'agit d'un montant d'environ 166 KEUR.

Au premier semestre de 2016, Qrf a accueilli The Sting en tant que nouveau locataire au sein de son portefeuille. The Sting - Network of Brands - est une chaîne de magasins de vêtements d'origine néerlandaise qui possède des filiales dans les grandes villes belges, allemandes, anglaises et néerlandaises. La part de H&M dans le portefeuille a augmenté pour passer à 17,7 %², répartis sur cinq sites, H&M devenant le locataire le plus important de Qrf.

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

À la suite de l'apport en nature partiel effectué dans les limites du capital autorisé, Qrf a renforcé au premier semestre de 2016 ses fonds propres à hauteur de 7,94 MEUR. En conséquence, 325.466 nouvelles actions Qrf ont été émises et le capital social a augmenté pour atteindre 111,79 MEUR au 30 juin 2016.

| Date | Apport en nature de | Situé à | Valeur d'apport | Augmentation rubrique « capital » | Augmentation rubrique « primes d'émission » |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------|-----------------------------------|---------------------------------------------|
| 30 juin 2016 | Part des actions de la société RIGS NV, propriétaire d'un immeuble commercial | Hasselt (Demerstraat 21-25) | 7,94 MEUR | 7,57 MEUR | 0,37 MEUR |

2.4. Sponsoring Retailer of the Year

En mai 2016, Qrf est partie à la recherche de la « Meilleure Chaîne de Magasins de Belgique de 2016 ». Ce prix est décerné depuis 2006 sur la base d'une enquête indépendante réalisée auprès de consommateurs. Cette année, Qrf a décidé d'associer son nom à cet événement et de le sponsoriser.

La recherche du successeur de Bel&Bo, le lauréat de 2015, a débuté en mai 2016. Les vainqueurs par catégorie seront révélés le 22 septembre 2016 à l'occasion du RetailDetailDay. Viendra ensuite la désignation du lauréat toutes catégories « Retailer of the Year 2016 ».

Le prix « Retailer of the Year » est décerné dans neuf pays européens et en Russie. ABN-AMRO est le sponsor principal de l'édition néerlandaise.

L'enquête sera effectuée en collaboration avec Q&A, l'organisateur de cette élection.

De cette manière, Qrf espère pouvoir cerner davantage les dernières tendances européennes et internationales en ce qui concerne le service retail, le niveau des prix, les innovations, les compétences du personnel, l'assortiment, etc. Qrf sera ainsi en mesure d'intégrer les idées les plus actuelles dans sa stratégie d'investissement.

² Sur base des Loyers contractuels annuels.

2.5. Lancement d'un nouveau site internet

Qrf a lancé un nouveau site Internet au premier semestre de 2016. Ce site a été spécialement conçu pour que les différentes parties prenantes de Qrf (retailers, investisseurs, fournisseurs, autorités, etc.) puissent rester informées de manière optimale.

La page d'accueil www.qrf.be est principalement axée sur son activité principale, à savoir la location d'immeubles commerciaux dans les centres-villes à des retailers, et permet d'accéder à investor.qrf.be, une rubrique destinée aux investisseurs.

3. Résultats financiers du premier semestre de 2016

Le premier semestre de 2016 couvre la période du 31 décembre 2015 au 30 juin 2016.

| Portefeuille immobilier consolidé | | 30/06/2016 | 30/12/2015 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|------------|
| Juste valeur des immeubles de placement ³ | (KEUR) | 245.014 | 218.844 |
| Superficie brute totale | (m ²) | 89.720 | 86.957 |
| Revenus locatifs contractuels annuels (y compris les Garanties locatives sur les biens vacants) | (KEUR) | 14.293 | 12.910 |
| 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) | 14.530 | 13.115 |
| Rendement locatif brut ⁴ | | 5,83% | 5,90% |
| Taux d'occupation ⁵ | | 98,37% | 98,44% |
| Taux d'occupation (hors garanties locatives sur les biens vacants) ⁶ | | 97,23% | 97,18% |

| Bilan consolidé | | 30/06/2016 | 30/12/2015 |
|--------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Fonds propres (hors intérêts minoritaires) | (KEUR) | 110.742 | 104.541 |
| Taux d'endettement (loi SIR) ⁷ | | 51,05% | 49,27% |

| Compte de résultat consolidé | | 30/06/2016 | 30/06/2015 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Résultat locatif net | (KEUR) | 6.514 | 4.320 |
| Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille | (KEUR) | 5.055 | 3.379 |
| Marge d'exploitation | | 77,6% | 78,2% |
| Résultat sur portefeuille | (KEUR) | 268 | 33 |
| Résultat financier | (KEUR) | -1.292 | -861 |
| Résultat net (part du groupe) | (KEUR) | 3.888 | 2.550 |
| Correction Résultat sur portefeuille | (KEUR) | -268 | -33 |
| Correction Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures d'intérêt non effectives - IAS 39) | (KEUR) | 0 | 0 |
| Résultat net courant (part du groupe) ⁸ | (KEUR) | 3.623 | 2.517 |

| Chiffres clés par action | | 30/06/2016 | 30/06/2015 |
|---------------------------------------------------------------------------|-------|------------|---------------------|
| Nombre d'actions en circulation en fin de période | | 4.808.517 | 3.466.008 |
| Nombre moyen pondéré d'actions ⁹ | | 4.483.051 | 3.279.277 |
| Résultat net par action | (EUR) | 0,87 | 0,78 |
| Résultat net courant par action ¹⁰ | (EUR) | 0,81 | 0,77 |
| Cours de clôture de l'action en fin de période | (EUR) | 27,14 | 25,04 |
| Valeur de l'actif net par action (IFRS) | (EUR) | 23,03 | 22,71 |
| Prime/décote par rapport à la valeur de l'actif net selon IFRS (au 30/06) | | 17,8% | 10,3% |
| Valeur de l'actif net par action (EPRA) | (EUR) | 23,70 | 23,21 ¹¹ |
| Prime/décote par rapport à la valeur de l'actif net EPRA (au 30/06) | | 14,5% | 6,2% |

³ 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.

⁴ Rendement locatif brut = (Loyers annuels contractuels y compris les Garanties locatives sur les biens vacants) / (Juste Valeur du portefeuille immobilier).

⁵ Taux d'occupation = (Loyers annuels contractuels y compris les Garanties locatives sur les biens vacants) / (Loyers annuels contractuels y compris les Garanties locatives sur les biens vacants, majorés de la valeur locative estimée des biens vacants qui ne sont pas couverts par une garantie locative).

⁶ Taux d'occupation (hors Garanties locatives sur les biens vacants) = (Loyers annuels contractuels) / (Loyers annuels contractuels, y compris les Garanties locatives sur les biens vacants qui ne sont pas couverts par une garantie locative).

⁷ Calculé conformément à l'A.R. du 13 juillet 2014, en exécution de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.

⁸ Le résultat net courant (part du groupe) est le résultat net (part du groupe hors résultats du portefeuille et hors variations de la juste valeur des couvertures d'intérêt non effectives.

⁹ Les actions sont prises en considération pro rata temporis à partir de l'émission. Le moment de l'émission peut différer de celui de la participation bénéficiaire.

¹⁰ Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

¹¹ Le rapport semestriel 2015 faisait état au 30 juin 2015 d'une valeur de l'actif net par action (EPRA) de 23,58 EUR. Le chiffre a été corrigé à 23,21 EUR. La correction résulte de la non prise en compte des provisions pour les taxes de sortie dans la valeur de l'actif net par action.

3.1. Résultats

Le **résultat locatif net** a augmenté de 50,8 % et est passé de 4,32 MEUR (30 juin 2015) à 6,51 MEUR (30 juin 2016). Cela est dû principalement à l'acquisition d'immeubles supplémentaires depuis le 30 juin 2015 et à la pleine contribution au premier semestre 2016 d'immeubles que Qrf a acquis dans la première moitié de l'année 2015.

Le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'élève à 5,06 MEUR au premier semestre 2016, soit une augmentation de 49,6 % par rapport au premier semestre 2015 (3,38 MEUR). La marge d'exploitation s'élève à 77,6 %.

Le **résultat sur portefeuille** sur les six premiers mois de 2016 s'élève à 0,27 MEUR.

Le **résultat financier** a diminué et est passé de -0,86 MEUR au premier semestre de 2015 à -1,29 MEUR au premier semestre de 2016. Cette baisse peut être attribuée à une augmentation des lignes de crédit tirées. Le coût de financement moyen de Qrf s'est élevé à 2,33 % au premier semestre de 2016. Qrf n'a enregistré aucune variation négative de la Juste valeur des actifs et passifs financiers dans le compte de résultat, étant donné que tous les instruments de couverture sont admissibles comme couvertures effectives conformément aux objectifs IFRS.

Le **résultat net (part du groupe)** (IFRS) atteint 3,89 MEUR, soit 0,87 EUR par action.

Après correction pour le résultat sur portefeuille et la variation de la Juste valeur des actifs et passifs financiers, Qrf enregistre **un résultat net courant** de 3,62 MEUR pour le premier semestre de 2016, soit une augmentation de 44,0 % par rapport au premier semestre de 2015 (2,52 MEUR). Le **résultat net courant par action** augmente de 5,3 % et passe de 0,77 EUR à 0,81 EUR.

3.2. Bilan

Au 30 juin 2016, la **Juste valeur du portefeuille immobilier**, calculée par l'expert immobilier indépendant Cushman & Wakefield, s'élève à 245,01 MEUR, soit une augmentation de 12,0 % par rapport au 30 décembre 2015 (218,84 MEUR). Cette hausse de 26,17 MEUR est principalement due à l'acquisition du site situé à Hasselt (Demerstraat 21-25) et à la vente de deux immeubles non stratégiques situés à Geraardsbergen (Oudenaardsestraat 17) et Maasmechelen (Pauwengraaf 69-71). Globalement, l'expert immobilier évalue le rendement locatif brut du portefeuille à 5,83 % (contre 5,90 % au 30 décembre 2015).

Les **fonds propres du groupe** (IFRS), hors intérêts minoritaires, ont augmenté de 5,9 %, de 104,54 MEUR au 30 décembre 2015 à 110,74 MEUR au 30 juin 2016.

Le **Taux d'endettement** passe de 49,27 % au 30 décembre 2015 à 51,05 % au 30 juin 2016.

La **Valeur de l'actif net par action (IFRS)** a augmenté de 1,4 % et est passée de 22,71 EUR au 30 juin 2015 à 23,03 EUR au 30 juin 2016. La **valeur de l'actif net par action (EPRA)** a augmenté de 2,1 % au cours de la même période et est passée de 23,21 EUR à 23,70 EUR. Par rapport au 30 décembre 2015, la valeur de l'actif net par action (IFRS) a diminué de 0,29 EUR, principalement à la suite de la distribution du dividende en mai 2016.

4. Perspectives 2016

Bien que le marché du retail reste difficile, Qrf est parvenu au premier semestre de 2016 à réaliser des résultats solides. Dernièrement, plusieurs détaillants ont demandé la faillite. Ces récents événements n'ont cependant pas eu d'effet notable sur les résultats de Qrf.

Compte tenu de cette évolution, Qrf souhaite maintenir la ligne stratégique. En d'autres termes, Qrf 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 accorde sa confiance aux retailers présentant des concepts forts, qui offrent à leurs clients une expérience unique. L'intégration parfaite du shopping en ligne et hors ligne occupe à cet égard une place primordiale.

Des contacts étroits avec les retailers et les villes restent pour Qrf un baromètre important. Malgré sa vision du retail à long terme, Qrf reste prudente dans le cadre d'un climat économique et géopolitique incertain à court et à moyen terme.

Sur la base du portefeuille existant et des informations actuellement connues, la société escompte pouvoir verser pour 2016 un dividende brut de 1,32 à 1,34 EUR par action (par rapport à 1,32 EUR pour 2015).

5. Calendrier financier pour 2016 et 2017

| | Date |
|---------------------------------------------------------------------|------------|
| Publication des résultats du 3e trimestre 2016 | 10/11/2016 |
| Publication du communiqué de presse - résultats annuels 2016 | 22/02/2017 |
| Publication du rapport annuel - exercice 2016 | 14/04/2017 |
| Publication des résultats du 1er trimestre 2017 | 10/05/2017 |
| Assemblée générale des actionnaires | 16/05/2017 |
| Dividende 2016 - date de détachement | 18/05/2017 |
| Dividende 2016 - date de clôture des registres | 19/05/2017 |
| Dividende 2016 - date de mise en paiement | 22/05/2017 |
| Publication des résultats semestriels et du rapport semestriel 2017 | 23/08/2017 |
| Publication des résultats du 3e trimestre 2017 | 15/11/2017 |

* 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'écartier 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

Base de données presse:

Vous pouvez trouver [ici](#) des photos haute résolution de notre portefeuille (ou d'une partie de celui-ci) et du management.



À propos de Qrf:

Qrf est une société immobilière réglementée publique de droit belge (SIR ou B-REIT), spécialisée dans le secteur de niche de 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 2016, Qrf détient un portefeuille de 41 sites commerciaux, pour une Juste Valeur totale de 245 MEUR.

Qrf est cotée sur Euronext Brussels (QRF:BB) depuis le mois de décembre 2013. Elle affiche au 30 juin 2016 une capitalisation boursière de 130 MEUR.

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

ANNEXES : ÉTATS FINANCIERS ¹²

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ

A. Compte de profits et pertes consolidé simplifié

| CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR | | 30/06/2016 | 30/06/2015 |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| (+) | I. Revenus locatifs | 6.520 | 4.374 |
| (+) | II. Reprises de loyers cédés et escomptés | 0 | 0 |
| (+/-) | III. Charges relatives à la location | -6 | -54 |
| RÉSULTAT LOCATIF NET | | 6.514 | 4.320 |
| (+) | IV. Récupération de charges immobilières | 0 | 0 |
| (+) | V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | 17 | 214 |
| (-) | 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 | 28 | -180 |
| (+/-) | VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location | 0 | 0 |
| RÉSULTAT IMMOBILIER | | 6.559 | 4.354 |
| (-) | IX. Frais techniques | -112 | -29 |
| (-) | X. Frais commerciaux | -51 | -40 |
| (-) | XI. Charges et taxes sur immeubles non loués | -44 | -35 |
| (-) | XII. Frais de gestion immobilière | -230 | -157 |
| (-) | XIII. Autres charges immobilières | 0 | 0 |
| CHARGES IMMOBILIÈRES | | -437 | -261 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES | | 6.122 | 4.093 |
| (-) | XIV. Frais généraux de la société | -1.067 | -714 |
| (+/-) | XV. Autres revenus et charges d'exploitation | 0 | 0 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE | | 5.055 | 3.379 |
| (+/-) | XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement | 59 | 0 |
| (+/-) | XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers | 0 | 0 |
| (+/-) | XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement | 209 | -230 |
| (+/-) | XIX. Autre résultat sur portefeuille | 0 | 263 |
| RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE | | 268 | 33 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION | | 5.323 | 3.412 |
| (+) | XX. Revenus financiers | 9 | 2 |
| (-) | XXI. Charges d'intérêts nettes | -1.238 | -800 |
| (-) | XXII. Autres charges financières | -63 | -63 |
| (+/-) | XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers | 0 | 0 |
| RÉSULTAT FINANCIER | | -1.292 | -861 |

¹² Principes relatifs aux chiffres arrêtés le 30 juin 2016 : Les informations financières portant sur la période achevée le 30 juin 2016 sont établies conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards), accepté et établi par la Commission européenne. Ce communiqué financier doit être lu parallèlement aux comptes annuels relatifs à l'exercice achevé le 30 décembre 2015. Qrf SCA n'a adopté, pour le premier semestre de 2016, 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 2015. Les chiffres publiés dans le présent rapport sont les chiffres consolidés ; conformément à la législation en la matière, participations et filiales sont consolidées.

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR

| | | 30/06/2016 | 30/06/2015 |
|--------------------------------|--|--------------|--------------|
| RÉSULTAT AVANT IMPÔTS | | 4.031 | 2.551 |
| (+/-) XXV. Impôts des sociétés | | -142 | -2 |
| (+/-) XXVI. Exit tax | | 0 | 0 |
| IMPÔTS | | -142 | -2 |
| RÉSULTAT NET | | 3.888 | 2.549 |

Attribuable aux :

| | | |
|-----------------------|-------|-------|
| Part du groupe | 3.892 | 2.550 |
| Intérêts minoritaires | -3 | -1 |

Explication :

| | | |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|
| RÉSULTAT NET COURANT (PART DU GROUPE) * | 3.623 | 2.517 |
| RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE | 268 | 33 |

* Le résultat net courant (part du groupe) 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. Présentation des autres éléments du résultat global (Statement of other comprehensive income)

| | | 30/06/2016 | 30/06/2015 |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|
| I | RÉSULTAT NET | 3.888 | 2.549 |
| II | AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL | - 1.005 | -19 |
| (+/-) | B. Variations de la part effective de la juste valeur des instruments de couverture autorisés dans une couverture des flux de trésorerie telle que définie dans les normes IFRS | -1.005 | -19 |
| | RÉSULTAT GLOBAL | 2.883 | 2.530 |

Attribuable aux :

| | | |
|-----------------------|-------|-------|
| Part du groupe | 2.886 | 2.531 |
| Intérêts minoritaires | -3 | -1 |

RÉSULTAT PAR ACTION

| | 30/06/2016 | 30/06/2015 |
|--------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Nombre d'actions ordinaires en circulation en fin de période | 4.808.517 | 3.466.008 |
| Nombre moyen pondéré d'actions durant la période | 4.483.051 | 3.279.277 |
| Résultat net courant – part du groupe (en EUR) | 0,81 | 0,77 |
| Résultat du portefeuille par action – part du groupe (en EUR) | 0,06 | 0,01 |
| RESULTAT NET PAR ACTION ORDINAIRE - PART DU GROUPE (en EUR) | 0,87 | 0,78 |
| RÉSULTAT DILUÉ NET PAR ACTION - PART DU GROUPE (en EUR) | 0,87 | 0,78 |

BILAN CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR

ACTIF

| | 30/06/2016 | 30/12/2015 |
|----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| I. ACTIFS NON COURANTS | 245.040 | 218.874 |
| A Goodwill | 0 | 0 |
| B Immobilisations incorporelles | 0 | 0 |
| C Immeubles de placement | 245.014 | 218.844 |
| D Autres immobilisations corporelles | 27 | 31 |
| 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 co-entreprises | 0 | 0 |
| II. ACTIFS COURANTS | 5.785 | 4.521 |
| 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 | 183 | 583 |
| E Créances fiscales et autres actifs courants | 278 | 227 |
| F Trésorerie et équivalents de trésorerie | 5.205 | 3.600 |
| G Comptes de régularisation - actif | 119 | 110 |
| TOTAL DE L'ACTIF | 250.825 | 223.395 |

PASSIF

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| CAPITAUX PROPRES | 111.028 | 104.831 |
| I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère | 110.742 | 104.541 |
| A Capital | 111.711 | 104.192 |
| B Primes d'émission | 1.253 | 883 |
| C Réserves | -6.113 | -5.115 |
| D Résultat net de l'exercice comptable | 3.892 | 4.582 |
| II. Intérêts minoritaires | 287 | 290 |
| PASSIF | 139.797 | 118.564 |
| I. Passifs non courants | 131.274 | 112.997 |
| A Provisions | 0 | 0 |
| B Dettes financières non courantes | 119.868 | 104.853 |
| a. Établissements de crédit | 119.868 | 104.853 |
| b. Location-financement | 0 | 0 |
| c. Autre | 0 | 0 |
| C Autres passifs financiers non courants | 3.068 | 2.063 |
| D Dettes commerciales et autres dettes non courantes | 0 | 0 |
| E Autres passifs non courants | 80 | 80 |
| F Passifs d'impôts différés | 8.258 | 6.001 |
| II. Passifs courants | 8.523 | 5.567 |
| A Provisions | 0 | 0 |
| B Dettes financières courantes | 3.000 | 1.000 |
| a. Établissements de crédit | 3.000 | 1.000 |
| b. Location-financement | 0 | 0 |
| c. Autre | 0 | 0 |
| C Autres passifs financiers courants | 0 | 0 |
| D Dettes commerciales et autres dettes courantes | 3.394 | 2.701 |
| E Autres passifs courants | 1.699 | 1.422 |
| F Comptes de régularisation | 430 | 444 |
| TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF | 250.825 | 223.395 |

TABLEAU CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE
CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR

| TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE, DÉBUT DE PÉRIODE | 30/06/2016 | 30/06/2015 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| 1. Flux de trésorerie d'exploitation | 2.592 | 2.951 |
| Résultat net | 3.888 | 2.542 |
| Intérêts et frais bancaires payés | -114 | 0 |
| Adaptation du résultat pour des transactions de nature non cash | 425 | -24 |
| - Amortissements sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles | 9 | 9 |
| - Résultat sur vente d'immeubles de placement | -59 | 0 |
| - Augmentation / Diminution des provisions (+/-) | 743 | 0 |
| - Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des projets de développement | -268 | 580 |
| - Autre résultat sur portefeuille | 0 | -613 |
| Variation des besoins en fonds de roulement : | -1.608 | 433 |
| Mouvement de l'actif : | 501 | 816 |
| - Crédances commerciales | 509 | 408 |
| - Crédances fiscales et autres actifs courants | 0 | 327 |
| - Comptes de régularisation | -8 | 81 |
| Mouvement du passif : | -2.108 | -383 |
| - Autres passifs non courants | 0 | -6 |
| - Passifs d'impôts différés | -1.523 | 1 |
| - Dettes commerciales et autres dettes courantes | -647 | -299 |
| - Autres passifs courants (dettes d'impôts comprises) | -9 | -94 |
| - Comptes de régularisation | 72 | 15 |
| 2. Flux de trésorerie d'investissements | 4.236 | -9.854 |
| Achat d'immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles | -5 | -5 |
| Achat d'actions de sociétés immobilières | 2.412 | -2.671 |
| Acquisitions immobilières | 0 | -7.180 |
| Produits de créances commerciales non courantes et autres immobilisations corporelles | 1.829 | 0 |
| Intérêts bancaires perçus | 0 | 2 |
| 3. Flux de trésorerie financiers | -5.223 | 7.936 |
| Remboursements (-) / Prélèvements (+) d'emprunts à court terme (straight loan) et d'emprunts | -18.663 | -498 |
| Revenus de l'émission d'actions | 0 | 4.727 |
| Prélèvements de nouveaux emprunts | 18.000 | 8.000 |
| Paiement des dividendes | -4.575 | -4.255 |
| Paiement des frais de transaction | 15 | -38 |
| TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE, FIN DE PÉRIODE | 5.205 | 3.867 |