



## PREMIER SEMESTRE 2017: EXTENSION AUX PAYS-BAS

*« En achetant un portefeuille de cinq immeubles commerciaux premium, Qrf City Retail a fait ses premiers pas sur le marché néerlandais au premier semestre 2017.*

*Soutenu par l'expansion du portefeuille, Qrf City Retail compte pour 2017 sur une augmentation du dividende brut à 1,35 EUR par action. De ce fait, le dividende de Qrf City Retail augmente pour la troisième année consécutive. »*

*– Anneleen Desmyter, CEO Qrf City Retail*

### Aperçu des résultats semestriels de 2017 :

- Premiers pas sur le marché néerlandais avec l'acquisition de 5 biens commerciaux de choix dans les meilleurs centres-villes des Pays-Bas, pour une valeur d'investissement de 28,8 MEUR.
- Vente d'un immeuble non stratégique en Belgique (situé à Merksem - Bredabaan 448-452) pour un prix de vente net de 1,1 MEUR.
- Progression de 12,1% de la Juste Valeur des immeubles de placement, de 250,72 MEUR au 30 décembre 2016 à 281,04 MEUR au 30 juin 2017.
- La part de l'immobilier au centre-ville du portefeuille s'accroît et atteint 87% du portefeuille au 30 juin 2017.
- America Today, Mango, KFC et Only deviennent locataires de Qrf City Retail.
- Augmentation du résultat EPRA de 7,5%, jusqu'à 3,90 MEUR (3,62 MEUR au premier semestre de 2016).
- Recul du résultat EPRA par action à 0,76 EUR (0,81 EUR au premier semestre de 2016).
- Dividende brut escompté pour 2017 de 1,35 EUR par action (par rapport à 1,34 EUR pour 2016).
- Taux d'endettement de 56,66% au 30 juin 2017.

## 1. Chiffres clés

Résultat EPRA  3,90 MEUR 0,76 EUR par action	Résultat locatif net  7,21 MEUR	Juste Valeur du portefeuille immobilier  281,04 MEUR	Taux d'occupation  96,38%
Répartition du portefeuille  87% (centre-ville) 13% (périphérie)	Dividende brut  1,35 EUR par action	Valeur de l'actif net par action  23,32 EUR (IFRS) 23,76 EUR (EPRA)	Taux d'endettement  56,66%

## 2. Transactions et réalisations durant le premier semestre de 2017

### 2.1. Les Pays-Bas, un nouveau marché à explorer pour Qrf City Retail

Au premier semestre 2017, Qrf City Retail a fait ses premiers pas sur le marché néerlandais en achetant un portefeuille de cinq immeubles commerciaux premium (dont certains avec logements aux étages) sur les meilleurs sites des Pays-Bas. La valeur d'investissement totale s'élève à 28,8 MEUR. Les cinq immeubles génèrent ensemble quelque 1,38 MEUR de revenus locatifs par an, répartis sur une superficie de 4.370 m<sup>2</sup>. Les entités commerciales sont entièrement louées à des marques renommées telles que America Today, KFC, Mango et Only. Les baux commerciaux ont une durée moyenne pondérée de 5,0 ans (durée restante jusqu'à la première possibilité de résiliation).

L'arrivée de Qrf City Retail sur le marché néerlandais est de nature à renforcer le développement de l'entreprise. Simultanément, Qrf City Retail aborde un marché sur lequel le commerce de détail a connu des changements considérables ces dernières années. La grave crise économique des Pays-Bas n'a pas seulement provoqué des faillites. Elle a aussi encouragé les transformations indispensables et la volonté de mieux servir le « consommateur de demain ». Maintenant que l'économie néerlandaise est repartie et la confiance des consommateurs rétablie, Qrf City Retail choisit ce moment propice pour se lancer dans l'immobilier commercial aux Pays-Bas.

DATE DE TRANSACTION	VILLE	RUE	LOCATAIRE(S)	SUPERFICIE BRUTE TOTALE	LOYERS ANNUELS CONTRACTUELS
25 avril 2017	Den Bosch	Hinthamerstraat 41-45	America Today	1.041 m <sup>2</sup>	264 KEUR
	Maastricht	Grote Staat 58 / Helmstraat 9-11	America Today	629 m <sup>2</sup>	427 KEUR
	Nijmegen	Broerstraat 49 / Gruitberg 33-35	Mango	891 m <sup>2</sup>	248 KEUR
	Zwolle	Diezerstraat 60 / Brouwerstraat 1-3	Only Store	836 m <sup>2</sup>	241 KEUR
	Enschede	Kalanderstraat 2-4	Kentucky Fried Chicken	972 m <sup>2</sup>	200 KEUR

## 2.2. Acquisitions Belgique

Le 19 janvier 2017, Qrf City Retail a acquis un bâtiment et son terrain situés à Leuven (Jan Stasstraat 12 – Bogaardenstraat 1-3). Le site jouxte l'immeuble situé Bondgenotenlaan 58 que possède Qrf City Retail depuis décembre 2015.

La valeur d'investissement de l'acquisition est de 3,8 MEUR. L'immeuble est loué à Bpost et génère 75 KEUR de revenus locatifs par an.

Il s'agit d'une acquisition stratégique qui permettra de consolider la position de Qrf City Retail sur la Bondgenotenlaan et aux alentours et qui contribuera à optimiser le potentiel de cet emplacement de choix, au cœur du quartier commerçant de Leuven.

DATE DE TRANSACTION	VILLE	RUE	LOCATAIRE(S)	SUPERFICIE BRUTE TOTALE	LOYERS ANNUELS CONTRACTUELS
19 janvier 2017	Leuven	Jan Stasstraat 12	Bpost	1.673 m <sup>2</sup>	75 KEUR

## 2.3. Désinvestissements

Le 9 janvier 2017, Qrf City Retail a vendu un immeuble non stratégique situé à Merksem (Bredabaan 448-452) pour un prix de vente net (après déduction des droits d'enregistrement et autres frais de cession) de 1,1 MEUR. Le prix de vente net était supérieur à la dernière Juste Valeur estimée par l'expert immobilier indépendant.

## 2.4. Evolution du portefeuille immobilier

À l'issue de ces transactions, la juste valeur du portefeuille immobilier de Qrf City Retail augmentera à 281,04 MEUR au 30 juin 2017, répartie entre la Belgique (90%) et les Pays-Bas (10%). La part de l'immobilier de centre-ville a poursuivi son augmentation jusqu'à 87% du portefeuille grâce à la réalisation systématique de la stratégie d'investissement.

## 2.5. Activités locatives

Dans son portefeuille comptant au total 47 sites loués à plus de 100 locataires, Qrf City Retail est parvenue au premier semestre de 2017 à maintenir globalement un Taux d'occupation élevé. Le 30 juin 2017, le Taux d'occupation du portefeuille s'élevait à 96,38% (par rapport à 96,85% au 30 décembre 2016).

## 2.6. Parrainage Qrf Retailer of the Year

Qrf City Retail sera pour la deuxième année consécutive le principal sponsor du prix "Retailer of the Year 2017". Ce prix est décerné chaque année depuis 2006 sur la base d'une enquête indépendante menée parmi les consommateurs. La recherche du successeur d'Action, lauréat 2016, a commencé en mai et court jusqu'à fin novembre. Les noms des gagnants dans les différentes catégories sont annoncés le 21 septembre 2017, à l'occasion du RetailDetail Day. L'élection du lauréat du prix Retailer of the year 2017 a lieu ultérieurement.

Pour Qrf City Retail, il est capital, en tant qu'investisseur dans les immeubles commerciaux, de bien percevoir les nécessités des magasins et la sensibilité des consommateurs du futur. Pour Qrf City Retail, en tant qu'investisseur dans l'immobilier commercial, il importe de garder le contact avec l'évolution des concepts retail et le consommateur de demain. L'élection de la « Meilleure Chaîne de Magasins de Belgique » s'est élargie et couvre déjà cette année 300 000 consommateurs qui ont donné leur avis sur leur détaillant préféré. L'initiative « Qrf Retailer of the Year » représente pour les détaillants, mais aussi pour Qrf City Retail, un excellent moyen de cerner les besoins du consommateur moderne en recueillant des informations qualitatives et quantitatives sur le marché retail belge.

## 2.7. Changement de siège social - déménagement

Dans le contexte de la forte croissance et de la poursuite de l'extension que vise la stratégie d'investissement de Qrf City Retail, la société a déménagé dans des nouveaux bureaux plus grands dans le centre-ville d'Anvers.

La nouvelle adresse :

Museumstraat 11 (boîte 211)  
B-2000 Antwerpen

### 3. Résultats financiers du premier semestre 2017

Le premier semestre de 2016 couvre la période du 31 décembre 2016 au 30 juin 2017.

Portefeuille immobilier consolidé		30/06/2017	30/12/2016
Juste valeur des immeubles de placement <sup>1</sup>	(KEUR)	281.044	250.724
Superficie brute totale	(m <sup>2</sup> )	92.563	89.185
Loyers annuels contractuels <sup>2</sup>	(KEUR)	15.366	14.220
Valeur locative estimée des biens vacants	(KEUR)	577	462
Rendement locatif brut <sup>3</sup>		5,47%	5,67%
Taux d'occupation <sup>4</sup>		96,38%	96,85%

Bilan		30/06/2017	30/12/2016
Fonds propres (hors participations minoritaires)	(KEUR)	119.610	122.776
Taux d'endettement (Loi SIR) <sup>5</sup>		56,66%	49,76%

Compte de résultat		30/06/2017	30/06/2016
Résultat locatif net	(KEUR)	7.205	6.514
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	(KEUR)	5.473	5.055
Marge d'exploitation <sup>6</sup>		76,0%	77,6%
Résultat sur portefeuille	(KEUR)	-1.478	268
Résultat financier	(KEUR)	-1.299	-1.292
Impôts	(KEUR)	-205	-142
Résultat locatif net	(KEUR)	2.497	3.892
Correction Résultat sur portefeuille	(KEUR)	1.478	-268
Correction Variations de la Juste Valeur des actifs et passifs financiers (couvertures d'intérêt non effectives)	(KEUR)	-80	0
Résultat EPRA <sup>7</sup>	(KEUR)	3.896	3.623

Chiffres clés par action		30/06/2017	30/06/2016
Nombre d'actions en circulation en d'exercice		5.129.802	4.808.517
Nombre moyen pondéré d'actions <sup>8</sup>		5.129.802	4.483.051
Résultat net par action	(EUR)	0,49	0,87
Résultat EPRA par action	(EUR)	0,76	0,81
Cours de clôture de l'action en fin d'exercice	(EUR)	24,75	27,14
Valeur de l'actif net par action (IFRS) <sup>9</sup>	(EUR)	23,32	23,03
Prime/décote par rapport à la valeur de l'actif net IFRS (fin d'exercice) <sup>10</sup>		6,1%	17,8%
Valeur de l'actif net par action (EPRA) <sup>11</sup>	(EUR)	23,76	23,70
Prime/décote par rapport à la valeur de l'actif net EPRA (fin d'exercice) <sup>12</sup>		4,2%	14,5%

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

<sup>2</sup> Loyers annuels contractuels = les loyers de base indexés tels que déterminés par convention dans les contrats de location avant déduction des gratuités ou autres avantages qui sont octroyés aux locataires.

<sup>3</sup> Rendement locatif brut = (Loyers annuels contractuels) / (Juste Valeur des investissements immobiliers)

<sup>4</sup> Taux d'occupation = (Loyers annuels contractuels) / (Loyers annuels contractuels majorés de la valeur locative estimée des biens vacants).

<sup>5</sup> Calculé conformément à l'I.A.R. du 13 juillet 2014 portant exécution de la Loi du 12 mai 2014 relative aux Sociétés Immobilières Réglementées.

<sup>6</sup> Marge d'exploitation = (Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille) / (Résultat locatif net)

<sup>7</sup> Le Résultat EPRA = Résultat net (part du groupe) hors résultat sur portefeuille et hors variations de la juste valeur des couvertures d'intérêt non effectives.

<sup>8</sup> Les actions sont prises en compte *pro rata temporis* à partir de leur date d'émission. La date d'émission diffère en l'occurrence du moment de la participation au bénéfice.

<sup>9</sup> Valeur de l'actif net par action (IFRS) = *Net Asset Value* ou Valeur de l'actif net par action selon IFRS.

<sup>10</sup> Prime/décote par rapport à la valeur de l'actif net IFRS = (Cours de clôture de l'action en fin d'exercice) / (Valeur de l'actif net par action (IFRS) en fin d'exercice).

<sup>11</sup> Valeur de l'actif net par action (EPRA) = *Net Asset Value* ou Valeur de l'actif net par action selon EPRA *Best Practises Recommendations*.

<sup>12</sup> Prime/décote par rapport à la valeur de l'actif net EPRA = (Cours de clôture de l'action en fin d'exercice) / (Valeur de l'actif net par action (EPRA) en fin d'exercice).

### 3.1. Résultats

Le **résultat locatif net** a augmenté de 10,6% et est passé de 6,51 MEUR (30 juin 2016) à 7,21 MEUR (30 juin 2017). Cela est dû principalement à l'acquisition des immeubles supplémentaires depuis le 30 juin 2016.

Le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'élève à 5,47 MEUR au premier semestre 2017, soit une augmentation de 8,3% par rapport au premier semestre de 2016 (5,06 MEUR). La marge d'exploitation s'élève à 76,0 %.

Le **résultat sur portefeuille** pour les six premiers mois de 2017 s'élève à -1,48 MEUR et se compose de :

- un résultat positif sur la vente d'immeubles de placement, à hauteur de 0,13 MEUR (réalisé sur la vente du bien de Merksem, Bredabaan 448-452); et
- les variations négatives de la Juste Valeur des immeubles de placement à hauteur de -1,61 MEUR.

Ces variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement résultent principalement de :

- une évolution positive de la Juste Valeur du portefeuille belge existant (+0,1%);
- une réduction de valeur de 1,80 MEUR sur le portefeuille acquis par Qrf City Retail aux Pays-Bas. La réduction de valeur est la conséquence technique de la comptabilisation des biens à leur Juste Valeur. La détermination de la Juste Valeur repose sur la valeur « acte en main » (après déduction des taxes de transfert) au lieu de la valeur « en nom propre » (taxes de transfert comprises). Aux Pays-Bas, la taxe de transfert est de 6,00% sur l'immobilier commercial et 2,00% sur l'immobilier résidentiel. Le prix d'achat payé (avant frais de transfert) est conforme à la Juste Valeur des immeubles, telle qu'elle est estimée par l'expert immobilier Cushman & Wakefield. La réduction de valeur correspond à la différence entre le prix d'achat payé, frais de transfert compris, et la Juste Valeur.

Le **résultat financier** s'élève à -1,30 MEUR au premier semestre de 2017. Voici les principaux éléments du résultat financier :

- les **charges d'intérêts nettes** qui ont augmenté de -1,24 MEUR au premier semestre 2016 à -1,35 MEUR sur la première moitié de 2017. Cette hausse s'explique par l'utilisation accrue des lignes de crédit. Le **coût moyen de financement** de Qrf City Retail a baissé à 2,01% au premier semestre 2017 (venant de 2,33% au premier semestre 2016); et
- une variation positive de la juste valeur des actifs et passifs financiers à hauteur de 0,08 MEUR, inscrite au compte de résultat.

Le **résultat net** (part du groupe) (IFRS) atteint 2,50 MEUR, soit 0,49 EUR par action.

Après correction pour le résultat sur portefeuille et la variation de la Juste Valeur des actifs et passifs financiers, Qrf City Retail enregistre un **résultat EPRA** de 3,90 MEUR pour le premier semestre de 2017, soit une augmentation de 7,5% par rapport au premier semestre de 2016 (3,62 MEUR). Le **résultat EPRA par action** recule de 6,1 % et passe de 0,81 EUR à 0,76 EUR à la suite de l'augmentation de 14,4% du **nombre moyen pondéré d'actions** par rapport à la même période de l'année dernière.

### 3.2. Bilan

Au 30 juin 2017, la **Juste Valeur du portefeuille immobilier**, estimée par l'expert immobilier indépendant Cushman & Wakefield, s'élève à 281,04 MEUR, soit une augmentation de 12,1% par rapport au 30 décembre 2016 (250,72 MEUR). Cette hausse de 30,32 MEUR est principalement due à l'acquisition des sites situés aux Pays-Bas (Den Bosch, Enschede, Maastricht, Nijmegen, Zwolle) et en Belgique (Leuven), et la vente de l'immeuble non stratégique en Belgique (Merksem). Globalement, l'expert immobilier évalue le rendement locatif brut du portefeuille à 5,47% (contre 5,67 % au 30 décembre 2016).

Les **fonds propres du groupe (IFRS)**, hors intérêts minoritaires, ont augmenté de 2,6%, de 122,78 MEUR au 30 décembre 2016 à 119,61 MEUR au 30 juin 2017.

Le **Taux d'endettement** passe de 49,76% au 30 décembre 2016 à 56,66% au 30 juin 2017.

La **Valeur de l'actif net par action (IFRS)** a augmenté de 1,2% et est passée de 23,03 EUR au 30 juin 2016 à 23,32 EUR au 30 juin 2017. La **valeur de l'actif net par action (EPRA)** a pour sa part augmenté de 0,3% au cours de la même période et est passée de 23,70 EUR à 23,76 EUR.

#### 4. Perspectives pour la suite de 2017

La croissance économique se consolide sans aucun doute au sein de la zone euro. L'amélioration du climat économique se constate en Belgique et de manière encore plus prononcée aux Pays-Bas. Dans ces conditions, l'inflation augmente ; la confiance du consommateur et les dépenses des ménages sont elles aussi en hausse dans les pays stratégiques où opère Qrf City Retail.

Parallèlement, le marché du retail est en pleine mutation, suite à l'évolution des modèles de consommation. Temps libre et loisirs d'une part (gastronomie, voyages, expérience, ...) et frais fixes d'autres part (téléphone mobile, internet, contenu en ligne, ...) représentent une part de plus en plus importante du budget des ménages. Les commerçants doivent miser sur l'intégration et la coexistence du commerce en ligne et du commerce physique et proposer expérience et service au client. Ces investissements peuvent grever la rentabilité des détaillants et affecter potentiellement, de ce fait, l'évolution des loyers sur le marché de l'immobilier retail.

Qrf City Retail croit dans le rôle des centres-villes comme lieu où les gens habitent, travaillent et consomment. C'est la raison pour laquelle Qrf City Retail veut continuer à jouer un rôle important en 2017 dans le paysage des commerces de centres-villes en Belgique et aux Pays-Bas.

City Retail entend créer une valeur ajoutée pour ses acteurs, non seulement en offrant des immeubles commerciaux qualitatifs, mais aussi en partageant sa connaissance du marché et en fournissant des conseils. En tant qu'investisseur immobilier, partenaire et centre de compétence, Qrf City Retail peut contribuer au développement et à la prospérité du commerce de détail dans les centres-villes.

Sur la base du portefeuille existant et des informations actuellement connues, la société escompte pouvoir verser pour 2017 un dividende brut de 1,35 EUR par action (par rapport à 1,34 EUR pour 2016).

## 5. Calendrier financier 2017-2018

	Datum
Publication des résultats du 3e trimestre 2017	15/11/2017
Publication du communiqué de presse - résultats annuels 2017	21/02/2018
Publication du rapport annuel - exercice 2017	13/04/2018
Publication des résultats du 1er trimestre 2018	09/05/2018
Assemblée générale des actionnaires	15/05/2018
Dividende 2017 - date de détachement	16/05/2018
Dividende 2017 - date de clôture des registres	17/05/2018
Dividende 2017 - date de mise en paiement	18/05/2018
Publication des résultats semestriels et du rapport semestriel 2018	22/08/2018
Publication des résultats du 3e trimestre 2018	14/11/2018

\* Les éventuelles modifications apportées au calendrier seront publiées dans le calendrier financier sur le site Internet [www.qrf.be](http://www.qrf.be).

Les éventuelles modifications seront également annoncées par communiqué de presse.

#### Réserve à l'égard des énoncés prospectifs

Le 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 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.

#### Pour en savoir plus :

##### **Anneleen Desmyter**

CEO

Tel.: +32 3 233 52 46

GSM.: +32 476 98 21 94

[Anneleen.desmyter@qrf.be](mailto:Anneleen.desmyter@qrf.be)

##### **Preben Bruggeman**

CFO

Tel. +32 3 233 52 46

GSM: +32 496 15 80 44

[Preben.bruggeman@qrf.be](mailto:Preben.bruggeman@qrf.be)

[www.qrf.be](http://www.qrf.be)

Suivez-nous sur:



#### A propos de Qrf City Retail

Qrf City Retail est une société immobilière réglementée (SIR ou BE-REIT) publique de droit belge, spécialisée dans le secteur de niche qu'est l'immobilier commercial de centre-ville en Belgique et aux Pays-Bas. 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 », rues des centres-villes dominantes pour leur zone de chalandise. Au 30 juin 2017, le portefeuille se composait de 47 sites commerciaux représentant une juste valeur totale de plus de 280 MEUR.

Qrf City Retail est cotée sur Euronext Bruxelles depuis décembre 2013 (QRF:BB). Au 30 juin 2017 la capitalisation boursière atteignait 127 MEUR.

**ANNEXES : ÉTATS FINANCIERS<sup>13</sup>**
**COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ**
**A. Compte de profits et pertes consolidé simplifié**

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR		30/06/2017	30/06/2016
(+)	I. Revenus locatifs	7.298	6.520
(+)	II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
(+/-)	III. Charges relatives à la location	-93	-6
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>		<b>7.205</b>	<b>6.514</b>
(+)	IV. Récupération de charges immobilières	0	0
(+)	V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	39	17
(-)	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	-78	28
(+/-)	VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>		<b>7.166</b>	<b>6.559</b>
(-)	IX. Frais techniques	-118	-112
(-)	X. Frais commerciaux	-86	-51
(-)	XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-154	-44
(-)	XII. Frais de gestion immobilière	-269	-230
(-)	XIII. Autres charges immobilières	0	0
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		<b>-628</b>	<b>-437</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>		<b>6.539</b>	<b>6.122</b>
(-)	XIV. Frais généraux de la société	-1.065	-1.067
(+/-)	XV. Autres revenus et charges d'exploitation	0	0
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>		<b>5.473</b>	<b>5.055</b>
(+/-)	XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	128	59
(+/-)	XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
(+/-)	XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1.606	209
(+/-)	XIX. Autre résultat sur portefeuille	0	0
<b>RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>		<b>-1.478</b>	<b>268</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>3.995</b>	<b>5.323</b>
(+)	XX. Revenus financiers	10	9
(-)	XXI. Charges d'intérêts nettes	-1.354	-1.238
(-)	XXII. Autres charges financières	-35	-63
(+/-)	XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et de passifs financiers	80	0
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>		<b>-1.299</b>	<b>-1.292</b>

<sup>13</sup> Principes relatifs aux chiffres arrêtés le 30 juin 2017 : 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 2016. Qrf SCA n'a adopté, pour le premier semestre de 2017, 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 2016. 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	30/06/2017	30/06/2016
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	2.696	4.031
(+/-) XXV. Impôts des sociétés	-205	-142
(+/-) XXVI. Exit tax	0	0
<b>IMPÔTS</b>	<b>-205</b>	<b>-142</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>2.491</b>	<b>3.888</b>

Attribuable aux :

Part du groupe	2.497	3.892
Intérêts minoritaires	-6	-3

Explication :

Résultat net (part du groupe)*	2.497	3.892
Correction Résultat sur portefeuille	1.478	-268
Correction Variation de la Juste Valeur des actifs et passifs financiers (couvertures d'intérêt non effectives)	-80	0
<b>RÉSULTAT EPRA *</b>	<b>3.896</b>	<b>3.623</b>

\* Le Résultat EPRA est le résultat net (part du groupe), hors résultat sur portefeuille et variations de la juste valeur des couvertures de taux non effectives.

## B. État du résultat global (Statement of comprehensive income)

Chiffres en milliers d'EUR	30/06/2017	30/06/2016
<b>I RÉSULTAT NET</b>	<b>2.491</b>	<b>3.888</b>
<b>II AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>0</b>	<b>-1.005</b>
(+/-) B. Variation de la part efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés pour la couverture de flux de trésorerie selon les normes IFRS	0	-1.005
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>2.491</b>	<b>2.883</b>

Attribuable à :

Parts du groupe	2.497	2.886
Intérêts minoritaires	-6	-3

## C. Résultat par action

	30/06/2017	30/06/2016
Nombre d'actions ordinaires en circulation en fin de période	5.129.802	4.808.517
Nombre moyen pondéré d'actions durant la période	5.129.802	4.483.051
<b>RÉSULTAT NET PAR ACTION ORDINAIRE – PART DU GROUPE (en EUR)</b>	<b>0,49</b>	<b>0,87</b>
<b>RÉSULTAT NET PAR ACTION DILUÉ – PART DU GROUPE (en EUR)</b>	<b>0,49</b>	<b>0,87</b>
<b>RESULTAT EPRA PAR ACTION (en EUR)</b>	<b>0,76</b>	<b>0,81</b>

**BILAN CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ**

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR

	30/06/2017	30/12/2016
<b>ACTIF</b>		
<b>I. ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>281.076</b>	<b>250.749</b>
A Goodwill	0	0
B Immobilisations incorporelles	0	0
C Immeubles de placement	281.044	250.724
D Autres immobilisations corporelles	32	25
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
<b>II. ACTIFS COURANTS</b>	<b>2.218</b>	<b>7.943</b>
A Actifs détenus en vue de la vente	0	0
B Actifs financiers courants	0	0
C Créances de location-financement	0	0
D Créances commerciales	182	660
E Créances fiscales et autres actifs courants	342	172
F Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.611	7.005
G Comptes de régularisation - actif	83	107
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>283.294</b>	<b>258.692</b>
<b>PASSIF</b>		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>119.881</b>	<b>123.053</b>
<b>I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>119.610</b>	<b>122.776</b>
A Capital	119.137	119.151
B Primes d'émission	1.459	1.459
C Réserves	-3.483	-5.616
D Résultat net de l'exercice comptable	2.497	7.782
<b>II. Intérêts minoritaires</b>	<b>271</b>	<b>277</b>
<b>PASSIF</b>	<b>163.411</b>	<b>135.639</b>
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>153.410</b>	<b>126.607</b>
A Provisions	0	0
B Dettes financières non courantes	150.911	119.907
a. Établissements de crédit	150.911	119.907
b. Location-financement	0	0
c. Autre	0	0
C Autres passifs financiers non courants	2.132	2.571
D Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
E Autres passifs non courants	97	80
F Passifs d'impôts différés	270	4.050
<b>II. Passifs courants</b>	<b>10.001</b>	<b>9.032</b>
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	8.160	7.419
E Autres passifs courants	1.332	1.327
F Comptes de régularisation	509	286
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>283.294</b>	<b>258.692</b>

**TABLEAU CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE**

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	30/06/2017	30/06/2016
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE, DÉBUT DE PÉRIODE</b>	<b>7.005</b>	<b>3.600</b>
<b>1. Flux de trésorerie d'exploitation</b>	<b>1.449</b>	<b>2.592</b>
<b>Résultat net</b>	<b>2.491</b>	<b>3.888</b>
<b>Intérêts et frais bancaires payés</b>	<b>70</b>	<b>-114</b>
<b>Adaptation du résultat pour des transactions de nature non cash</b>	<b>1.840</b>	<b>425</b>
- Amortissements sur les coûts de financement capitalisés	14	0
- Amortissements sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	15	9
- Résultat sur vente d'immeubles de placement	-128	-59
- Augmentation / diminution des factures à recevoir (+/-)	414	743
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des projets de développement	1.606	-268
- Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-81	0
<b>Variation des besoins en fonds de roulement :</b>	<b>-2.952</b>	<b>-1.608</b>
Mouvement de l'actif :	331	501
- Créances commerciales	478	509
- Créances fiscales et autres actifs courants	-170	0
- Comptes de régularisation	24	-8
Mouvement du passif :	-3.283	-2.108
- Autres passifs non courants	-18	0
- Passifs d'impôts différés	-3.000	-1.523
- Dettes commerciales et autres dettes courantes	-64	-647
- Autres passifs courants (dettes d'impôts comprises)	-220	-9
- Comptes de régularisation	-17	72
<b>2. Flux de trésorerie d'investissements</b>	<b>-31.813</b>	<b>4.236</b>
Achat d'immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	-22	-5
Achat d'actions de sociétés immobilières	0	2.412
Acquisitions immobilières	-32.752	0
Investissements dans les immeubles de placement existants	-167	0
Produits de créances commerciales non courantes et autres immobilisations corporelles	1.128	1.829
Intérêts bancaires perçus	0	0
<b>3. Flux de trésorerie financiers</b>	<b>24.969</b>	<b>-5.223</b>
Remboursements d'emprunts	0	-18.663
Prélèvements d'emprunts	31.000	18.000
Frais d'augmentation de capital	-14	0
Païement des dividendes	-6.007	-4.575
Païement des frais de transaction	-10	15
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE, FIN DE PÉRIODE</b>	<b>1.611</b>	<b>5.205</b>