



PREMIER SEMESTRE 2018

« Durant la première moitié de 2018, Qrf City Retail a mis l'accent sur la poursuite de l'optimisation du portefeuille existant et à la vente des biens non stratégiques. Dans ce contexte, Qrf City Retail a réalisé un résultat EPRA par action de 0,76 EUR, un chiffre stable. »

– *Anneleen Desmyter, CEO Qrf City Retail*

Aperçu des résultats semestriels de 2018 :

- Au 30 juin 2018, la Juste Valeur totale du portefeuille immobilier s'élève à 281,09 MEUR.
- Réduction de valeur sur les biens loués par H&M, à hauteur de 6,71 MEUR (dont 4,51 MEUR déjà annoncés dans la publication des résultats du premier trimestre 2018).
- Valeur de l'actif net IFRS par action de 22,38 EUR et Valeur de l'actif net EPRA par action de 22,68 EUR au 30 juin 2018.
- Augmentation du résultat EPRA de 9,83 % de 4,28 MEUR au premier semestre 2018.
- Résultat EPRA par action stable de 0,76 EUR.
- Taux d'occupation de 95,72% au 30 juin 2018.
- Vente d'un bien non stratégique situé à Sint-Niklaas pour un prix de vente net de 675 KEUR.
- Lancement d'un programme de certificats de trésorerie.
- Taux d'endettement de 54,34% au 30 juin 2018.

1. Chiffres clés

Taux d'occupation	Loyers annuels contractuels	Répartition du portefeuille
95,72%	15,94 MEUR	88% (centre-ville) 12% (périphérie)
Juste Valeur du portefeuille immobilier	Valeur de l'actif net par action	Taux d'endettement
281,09 MEUR	22,38 EUR (IFRS) 22,68 EUR (EPRA)	54,34%

2. Transactions et réalisations au premier semestre 2018

2.1. Acquisitions, désinvestissements et autres activités

2.1.1. Acquisitions

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

2.1.2. Désinvestissements

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

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

2.1.3. Redéveloppements

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

2.1.4. Transformation de RIGS SA en FIIS

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

2.1.5. Sponsoring Retailer of the Year

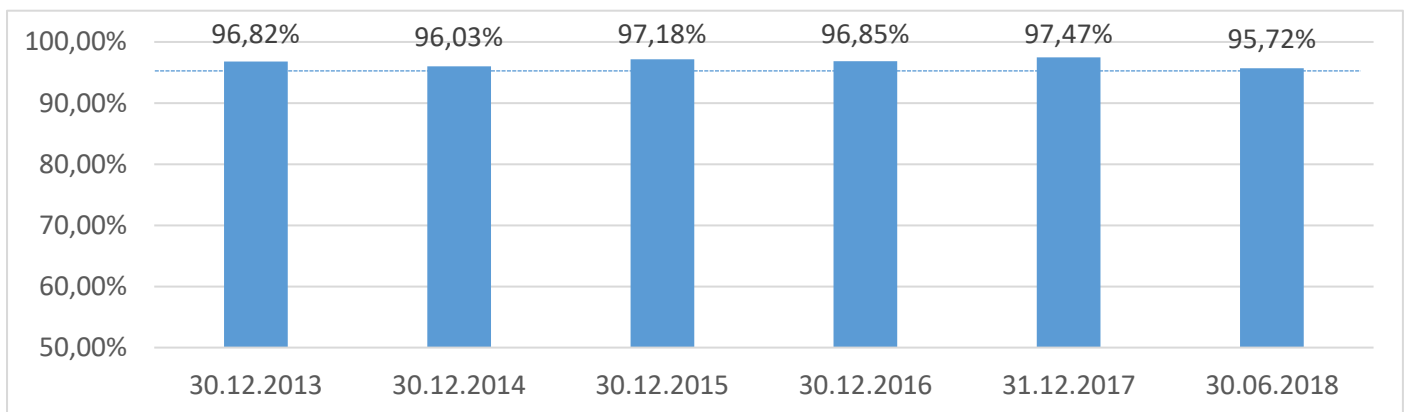
Pour la troisième année consécutive, Qrf City Retail est le sponsor principal de l'award *Retailer of the Year 2018*. Le prix de la meilleure chaîne de magasins belge est décerné depuis 2006 sur la base d'une enquête indépendante parmi les consommateurs. La quête d'un successeur à Standaard Boekhandel,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

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

2.2. Taux d'occupation et activités de location

Dans son portefeuille de 51 sites loués aux plus de 100 locataires, Qrf City Retail a réussi à maintenir globalement le niveau élevé du Taux d'occupation¹ au premier semestre 2018. Au 30 juin 2018, le Taux d'occupation du portefeuille s'élève à 95,72%.

Évolution du Taux d'occupation

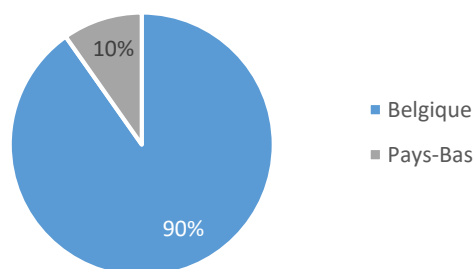


2.3. Évolution du portefeuille immobilier

Quant à la part de l'immobilier de centre-ville dans le portefeuille, elle atteint environ 88%. Plus de 75% du portefeuille immobilier total se situe dans 10 villes belges importantes (Anvers, Bruxelles, Gand, Hasselt, Liège, Namur, Louvain, Malines, Alost et Ostende) et 5 grands villes importantes des Pays-Bas (Maastricht, Den Bosch, Nijmegen, Zwolle et Enschede).

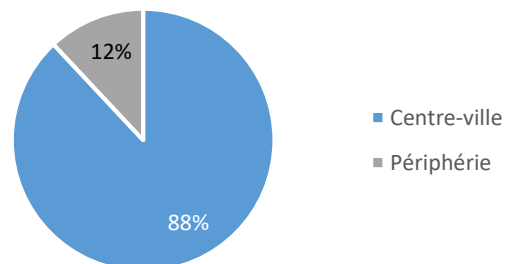
Répartition géographique du portefeuille immobilier au 30 juin 2018

(% de la Juste Valeur)



Répartition du type d'immobilier au 30 juin 2018

(% de la Juste Valeur)



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

3. Résultats financiers premier semestre 2018

Chiffres clés consolidés

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

<i>Bilan</i>		30/06/2018	31/12/2017
Fonds propres (hors participations minoritaires)	(KEUR)	126.798	134.710
Taux d'endettement (Loi SIR) ⁶		54,34%	52,69%

<i>Compte de résultat consolidé</i>		30/06/2018	30/06/2017
Résultat locatif net	(KEUR)	7.756	7.205
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	(KEUR)	6.000	5.473
Marge d'exploitation ⁷		77,4%	76,0%
Résultat sur portefeuille	(KEUR)	-5.229	-1.478
Résultat financier	(KEUR)	-2.244	-1.299
Impôts	(KEUR)	-119	-205
Résultat locatif net	(KEUR)	-1.586	2.497
Correction résultat sur portefeuille	(KEUR)	5.229	1.478
Correction variations de la Juste Valeur des actifs et passifs financiers (couvertures d'intérêt non effectives)	(KEUR)	636	-80
Résultat EPRA ⁸	(KEUR)	4.279	3.896

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

² La Juste Valeur (Fair Value) des immeubles de placement = La valeur d'investissement déterminée par un expert immobilier indépendant, déduction faite des frais de mutation. La Juste Valeur correspond à la valeur comptable selon IFRS.

³ 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.

⁴ Rendement locatif brut = (Loyers annuels contractuels) / (Juste Valeur des immeubles de placement).

⁵ Taux d'occupation = (Loyers annuels contractuels) / (Loyers annuels contractuels majorés de la Valeur Locative Estimée des biens vacants).

⁶ Calculé suivant l'AR du 13 juillet 2014 en exécution de la Loi du 12 mai 2014 relative aux Sociétés Immobilières Réglementées.

⁷ Marge d'exploitation = (Résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille) / (Résultat locatif net).

⁸ 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.

⁹ 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.

¹⁰ La Valeur de l'actif net IFRS par action = *Net Asset Value* de l'actif net par action suivant IFRS.

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

3.1. Résultats

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

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

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

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

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

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

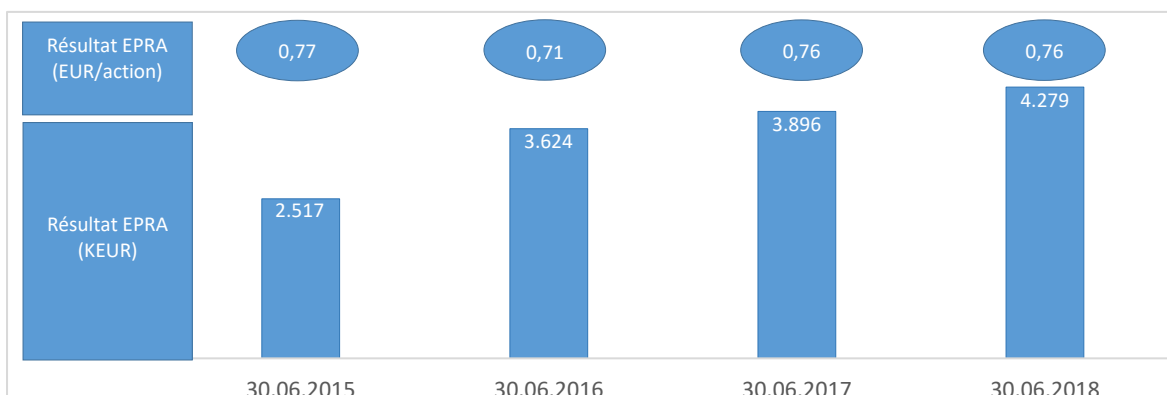
Le **résultat financier** s'élève à -2,24 MEUR au premier semestre 2018. Voici les éléments les plus importants du résultat financier :

- **charges d'intérêts nettes** qui ont augmenté de -1,35 MEUR au premier semestre 2017 à -1,43 MEUR au premier semestre 2018. Cette hausse s'explique par l'utilisation accrue des lignes de crédit. Le **Coût de Financement Moyen**¹² de Qrf City Retail a baissé à 1,92% au premier semestre 2018 (venant de 2,01% au premier semestre 2017); et
- une **variation négative de la Juste Valeur des actifs et passifs financiers** à hauteur de -0,64 MEUR, inscrite au compte de résultat.

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

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

Évolution résultat EPRA



¹² Coût de Financement Moyen = (Charges d'intérêt nettes sur base annuelle) / (Le montant de dette moyenne pondérée sur la période).

3.2. Bilan

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

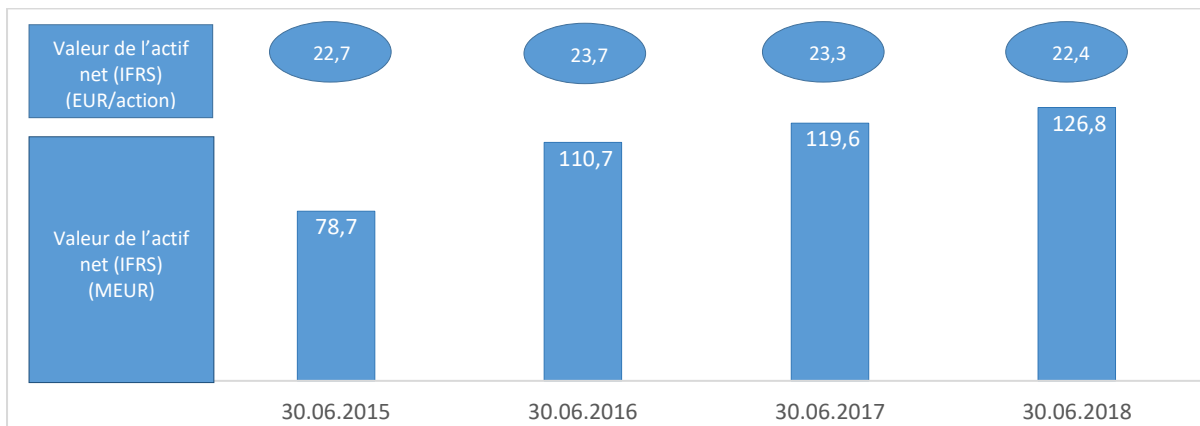
Le **Rendement locatif brut** du portefeuille se monte à 5,67%.

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

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

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

Évolution Valeur de l'actif net (IFRS) 23,722,7



3.3. Structure du financement

3.3.1. Activités de financement au premier semestre 2018

Lancement d'un programme de certificats de trésorerie

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

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

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

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

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

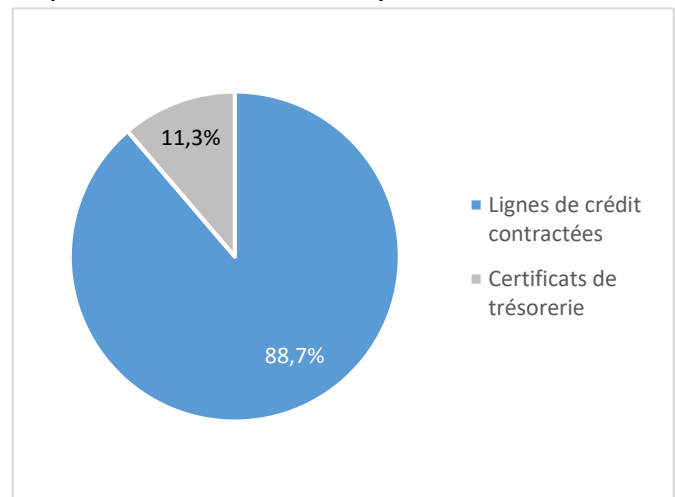
Ce faisant, Qrf City Retail est parvenue à allonger le terme de ses financements et à réduire le risque correspondant.

3.3.2. Composition des dettes

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

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

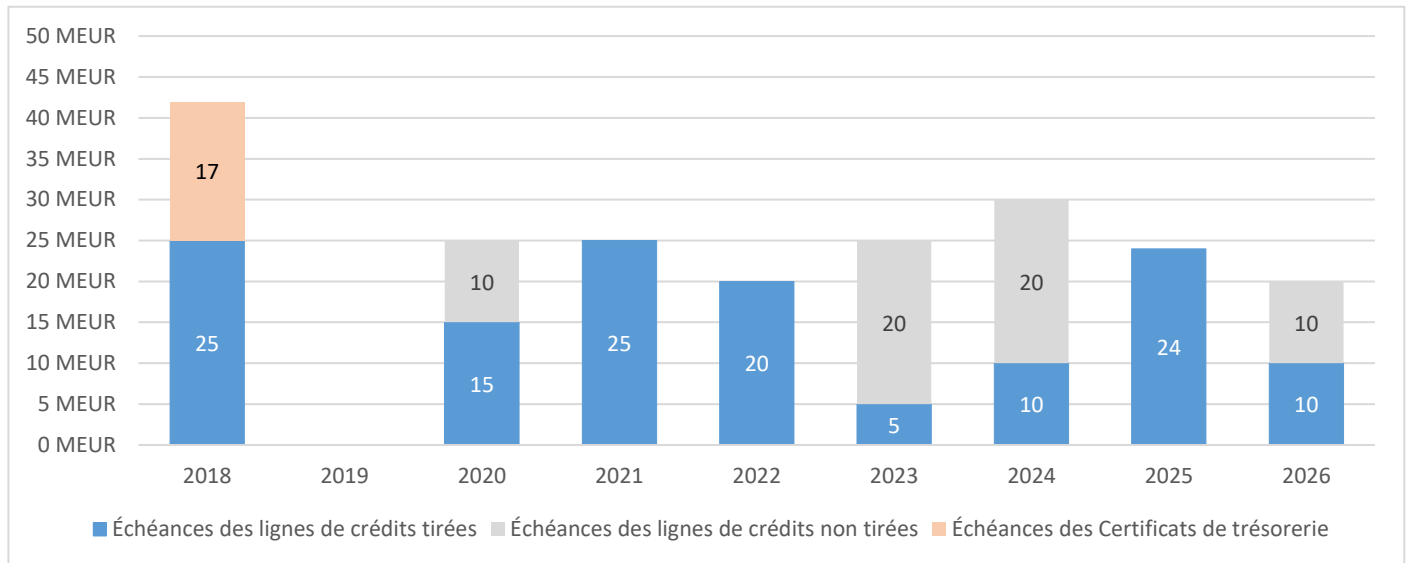
Composition des dettes financières au 30 juin 2018



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

Le Coût de Financement Moyen¹³ se situe à 1,91% au premier semestre 2018 (contre 2,01% au premier semestre 2017).

Echéances des lignes de crédits tirées et non-tirées et des certificats de trésorerie au 30 juin 2018 (en MEUR)

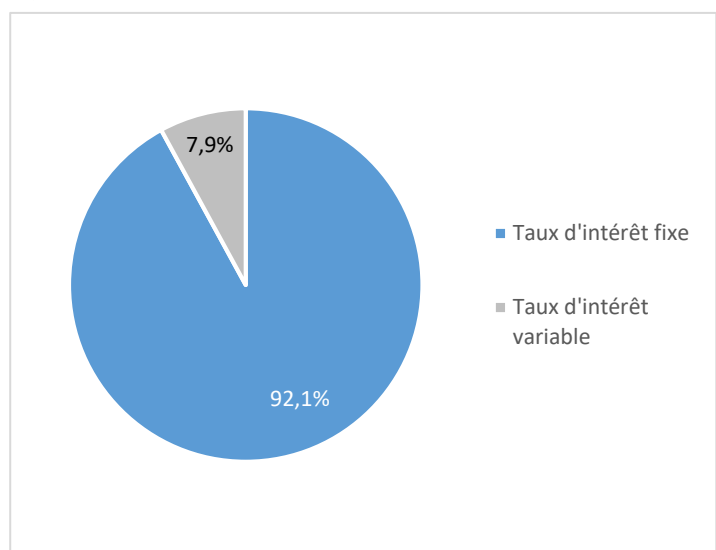


3.3.3. Couvertures d'intérêt

Au 30 juin 2018, 92,1% des lignes de crédit tirées (soit 139 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 4,0 ans.

La valeur totale des couvertures à la date de clôture est négative pour un montant de 1,55 MEUR sous l'effet de la baisse des taux d'intérêt après la souscription des couvertures. La direction de Qrf City Retail souligne qu'elle 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 30 juin 2018



¹³ Coût de Financement Moyen = (Charges d'intérêt nettes sur base annuelle) / (Le montant de dette moyenne pondérée sur la période).

4. Perspectives pour 2018

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

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

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

Par ailleurs, Qrf City Retail a reçu de H&M une demande de renouvellement de bail pour les complexes de Hasselt (Demerstraat 21-25)¹⁴ et Uccle (Chaussée d'Alseberg 767) à des conditions qui, selon Qrf City Retail, ne sont pas conformes au marché ou manquent de clarté. En cas de désaccord quant aux conditions d'une demande valable de renouvellement de bail commercial, la législation sur les baux commerciaux donne au locataire le droit de s'adresser au juge de paix pour obtenir le renouvellement demandé, le cas échéant aux conditions fixées par le juge. Le risque existe que les conditions fixées par le tribunal entraînent une baisse du niveau locatif qui pourrait être à l'origine d'une réduction de valeur sensible des biens concernés, dont une partie figure déjà dans les états financiers au 30 juin 2018.

Perspectives Qrf City Retail 2018

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

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

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

Résultat EPRA et dividende exercice 2018

Sur la base du portefeuille actuel et des informations disponibles, la société prévoit de réaliser pour 2018 un résultat EPRA par action de 1,45 EUR - 1,55 EUR. La traduction concrète de ce résultat EPRA en un dividende brut interviendra dans les limites de l'obligation de distribution minimale imposée par la loi SIR¹⁵ et la contrainte de distribution maximale à laquelle Qrf est tenue¹⁶ pour des raisons techniques. Il sera également tenu compte des développements du deuxième semestre 2018.

¹⁴ Nous renvoyons au Commentaire 13.1 du Chapitre 6 « États financiers consolidés simplifiés du premier semestre 2018 » du Rapport Semestriel 2018 pour une explication du litige juridique entre Qrf City Retail et H&M concernant la demande de H&M de prolongation du bail de Hasselt (Demerstraat 21-25) et Uccle (Chaussée d'Alseberg 767).

¹⁵ Nous faisons référence à l'article 13 de l'AR SIR qui expose les conditions que la SIR doit remplir dans la distribution de dividendes. La SIR publique doit distribuer en guise de rémunération du capital au moins 80 % du résultat net positif corrigé, déduction faite de la baisse nette de la charge de la dette durant l'exercice.

¹⁶ La société attire l'attention sur l'importance de l'article 617 du Code des sociétés, en vertu duquel aucune distribution de dividende ne peut avoir lieu si, à la date de clôture du dernier exercice, l'actif net tel qu'il ressort des comptes annuels a baissé ou baisserait en raison de la distribution en dessous du montant du capital libéré (ou du capital appelé s'il est supérieur), augmenté de toutes les réserves que la loi ou les statuts interdisent de distribuer. Les fonds propres distribuables au sens de l'article 617 du Code des sociétés, calculé suivant le Chapitre 4 de l'annexe C de l'AR SIR, se montait à 3.980 KEUR au 31 décembre 2017

5. Calendrier financier 2018-2019

	Date
Publication des résultats du 3e trimestre 2018	14/11/2018
Publication du communiqué de presse - résultats annuels 2019	20/02/2019
Publication du rapport annuel - exercice 2018	19/04/2019
Publication des résultats du 1er trimestre 2019	08/05/2019
Assemblée Générale des actionnaires	21/05/2019
Dividende 2018 - date de détachement*	22/05/2019
Dividende 2018 - date de clôture des registres*	23/05/2019
Dividende 2018 - date de mise en paiement*	24/05/2019
Publication des résultats semestriels et du rapport semestriel 2019	21/08/2019
Publication des résultats du 3e trimestre 2019	13/11/2019

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. 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.

Activités de contrôle

Le Commissaire a confirmé que ses activités de contrôle, accomplies quant au fond, n'ont révélé aucun élément de nature à imposer l'apport de corrections significatives aux informations comptables contenues dans le présent communiqué.

Pour de plus amples informations :

Anneleen Desmyter

CEO

Tél. : +32 3 233 52 46

GSM : +32 476 98 21 94

Anneleen.desmyter@qrf.be

Preben Bruggeman

CFO

Tél. : +32 3 233 52 46

GSM : +32 496 15 80 44

Preben.bruggeman@qrf.be

www.qrf.be

Suivez-nous :



Qrf City Retail :

Qrf City Retail est une société immobilière réglementée publique de droit belge (SIR ou BE-REIT), spécialisée dans le secteur de niche de l'immobilier commercial en Belgique et aux Pays-Bas. Elle opère dans l'acquisition, le réaménagement et la mise en location d'immobilier commercial, tout particulièrement dans le segment du commerce de détail urbain situé dans les « Golden Miles », les rues des centres-villes dominantes pour leur zone de chalandise. Au 30 juin 2018, le portefeuille comporte 51 sites commerciaux, pour une Juste Valeur totale de 281 MEUR.

Qrf City Retail est cotée depuis décembre 2013 sur Euronext Brussel (QRF:BB). Au 30 juin 2018, la capitalisation boursière atteignait 113 MEUR.



Qrf City Retail a reçu pour son Rapport annuel 2016 le EPRA Gold Award Financial Reporting. EPRA, ou European Public Real Estate Association, est le porte-parole du secteur européen des sociétés immobilières européennes cotées en bourse. EPRA représente 430 milliards EUR d'actifs immobiliers (www.epra.com).



Qrf City Retail est en 2018 le sponsor principal de Retailer of the Year Belgium pour la troisième année consécutive, un prix décerné annuellement par les consommateurs à la meilleure chaîne de magasins de Belgique. L'année dernière, Standaard Boekhandel a été élu Qrf Retailer of the Year Belgium 2017. Qrf City Retail croit dans le potentiel du magasin physique. Les détaillants consentent des efforts concrets pour améliorer et renouveler leur offre et leur service. En soutenant cette initiative, Qrf City Retail offre à ses clients, les détaillants, une occasion unique de comprendre encore mieux le consommateur.

ANNEXE 1 : ÉTATS FINANCIERS¹⁷
I. COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ
A. Compte de profits et pertes consolidé simplifié

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR		30/06/2018	30/06/2017
(+)	I. Revenus locatifs	7.845	7.298
(+)	II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
(+/-)	III. Charges relatives à la location	-89	-93
RÉSULTAT LOCATIF NET		7.756	7.205
(+)	IV. Récupération de charges immobilières	0	0
(+)	V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	177	39
(-)	VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0
(-)	VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-262	-78
(+/-)	VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0
RÉSULTAT IMMOBILIER		7.672	7.166
(-)	IX. Frais techniques	-162	-118
(-)	X. Frais commerciaux	-39	-86
(-)	XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-130	-154
(-)	XII. Frais de gestion immobilière	-294	-269
(-)	XIII. Autres charges immobilières	0	0
CHARGES IMMOBILIÈRES		-626	-628
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		7.046	6.539
(-)	XIV. Frais généraux de la société	-1.056	-1.065
(+/-)	XV. Autres revenus et charges d'exploitation	10	0
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		6.000	5.473
(+/-)	XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	145	128
(+/-)	XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
(+/-)	XVIII. Variations de la Juste Valeur des immeubles de placement	-5.374	-1.606
(+/-)	XIX. Autre résultat sur portefeuille	0	0
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		-5.229	-1.478

¹⁷ Principes relatifs aux chiffres arrêtés le 30 juin 2018 : Les informations financières portant sur la période achevée le 30 juin 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 2017. Qrf SCA n'a adopté, pour le premier semestre 2018, 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 31 décembre 2017. Les chiffres publiés dans le présent rapport sont les chiffres consolidés ; conformément à la législation en la matière, participations et filiales sont consolidées.

RÉSULTAT D'EXPLOITATION		770	3.995
(+)	XX. Revenus financiers	0	10
(-)	XXI. Charges d'intérêts nettes	-1.430	-1.354
(-)	XXII. Autres charges financières	-177	-35
(+/-)	XXIII. Variations de la Juste Valeur des actifs et de passifs financiers	-636	80
RÉSULTAT FINANCIER		-2.244	-1.299
(+/-)	XXIV. Quote-part dans le résultat des participations associées et des joint-ventures	0	0

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR		30/06/2018	30/06/2017
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		-1.473	2.696
(+/-)	XXV. Impôts des sociétés	-119	-205
(+/-)	XXVI. Exit tax	0	0
IMPÔTS		-119	-205

RÉSULTAT NET		-1.592	2.491
--------------	--	--------	-------

Attribuable aux :

Part du groupe	-1.586	2.497
Intérêts minoritaires	-6	-6

RESULTAT NET (PART DU GROUPE)	-1.586	2.497
Correction Résultat sur portefeuille	5.229	1.478
Correction Variation de la Juste Valeur des actifs et passifs financiers (couvertures d'intérêt non effectives)	636	-80
RESULTAT EPRA *	4.279	3.896

* 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		30/06/2018	30/06/2017
I	RÉSULTAT NET	-1.592	2.491
II	AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	0	0
RÉSULTAT GLOBAL		-1.592	2.491

Attribuable à :

Parts du groupe	-1.586	2.497
Intérêts minoritaires	-6	-6

C. Résultat par action

	30/06/2018	30/06/2017
Nombre d'actions ordinaires en circulation en fin de période	5.665.822	5.129.802
Nombre moyen pondéré d'actions durant la période	5.665.822	5.129.802
RÉSULTAT NET PAR ACTION ORDINAIRE – PART DU GROUPE (en EUR)	-0,28	0,49
RÉSULTAT NET PAR ACTION DILUÉ – PART DU GROUPE (en EUR)	-0,28	0,49

II. BILAN CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR

	30/06/2018	31/12/2017
ACTIF		
I. ACTIFS NON COURANTS	281.136	287.452
A Goodwill	0	0
B Immobilisations incorporelles	0	0
C Immeubles de placement	281.094	287.404
D Autres immobilisations corporelles	43	49
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	2.515	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	175	629
E Créances fiscales et autres actifs courants	740	513
F Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.453	2.577
G Comptes de régularisation - actif	147	152
TOTAL DE L'ACTIF	283.651	291.321
PASSIF		
CAPITAUX PROPRES	127.060	134.977
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	126.798	134.710
A Capital	131.572	131.572
B Primes d'émission	1.496	1.496
C Réserves	-4.684	-3.124
D Résultat net de l'exercice comptable	-1.587	4.765
II. Intérêts minoritaires	262	267
PASSIF	156.591	156.344
I. Passifs non courants	110.769	126.456
A Provisions	0	0
B Dettes financières non courantes	108.936	124.434
a. Établissements de crédit	108.936	124.434
b. Location-financement	0	0
c. Autre	0	0
C Autres passifs financiers non courants	1.459	1.639
D Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
E Autres passifs non courants	104	113
F Passifs d'impôts différés	270	270
II. Passifs courants	45.822	29.888
A Provisions	0	0
B Dettes financières courantes	41.997	24.994
a. Établissements de crédit	41.997	24.994
b. Location-financement	0	0
c. Autre	0	0
C Autres passifs financiers courants	88	174
D Dettes commerciales et autres dettes courantes	1.759	2.640
E Autres passifs courants	1.349	1.327
F Comptes de régularisation	630	753
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	283.651	291.321

III. TABLEAU CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

CHIFFRES EN MILLIERS D'EUR	30/06/2018	30/06/2017
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE, DÉBUT DE PÉRIODE	2.577	7.005
1. Flux de trésorerie d'exploitation	3.754	1.449
Résultat net	-1.594	2.491
Intérêts et frais bancaires payés	97	70
Adaptation du résultat pour des transactions de nature non cash	6.027	1.840
- Amortissements sur les coûts de financement capitalisés	19	14
- Amortissements sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	11	15
- Résultat sur vente d'immeubles de placement	-145	-128
- Augmentation / diminution des factures à recevoir (+/-)	435	414
- Variations de la Juste Valeur des immeubles de placement et des projets de développement	5.374	1.606
- Variation de la Juste Valeur des actifs et passifs financiers	333	-81
Variation des besoins en fonds de roulement :	-778	-2.952
Mouvement de l'actif :	747	331
- Créances commerciales	454	478
- Créances fiscales et autres actifs courants	288	-170
- Comptes de régularisation	5	24
Mouvement du passif :	-1.525	-3.283
- Autres passifs non courants	-9	-18
- Passifs d'impôts différés	0	-3.000
- Dettes commerciales et autres dettes courantes	-1.161	-64
- Autres passifs courants (dettes d'impôts comprises)	22	-220
- Comptes de régularisation	-376	-17
2. Flux de trésorerie d'investissements	561	-31.813
Achat d'immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	-5	-22
Achat d'actions de sociétés immobilières	0	0
Acquisitions immobilières	0	-32.752
Investissements dans les immeubles de placement existants	-109	-167
Produits de créances commerciales non courantes et autres immobilisations corporelles	675	1.128
Intérêts bancaires perçus	0	0
3. Flux de trésorerie financiers	-5.438	24.969
Remboursements d'emprunts	-42.000	0
Prélèvements d'emprunts	43.500	31.000
Frais d'augmentation de capital	0	-14
Païement des dividendes	-6.925	-6.007
Païement des frais de transaction	-13	-10
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE, FIN DE PÉRIODE	1.453	1.611

ANNEXE 2 : MESURES DE PERFORMANCE ALTERNATIVES (APM - ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES)

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	30/06/2018	31/12/2017
IFRS NAV (actionnaires du groupe)	126.798	134.710
(iv) Juste Valeur des instruments financiers	1.547	1.813
(v.a) Impôts différés	270	270
Intérêts minoritaires par rapport aux impôts différés	-132	-132
EPRA NAV	128.483	136.661
Nombre d'actions	5.665.822	5.665.822
EPRA NAV par action (en EUR)	22,68	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 Juste Valeurs des actifs ou des passifs et des bénéfices ou pertes sur la vente d'immeubles de placement.

Réconciliation :

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

Coût de Financement Moyen :

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

Objectif : Les activités de la société sont partiellement financées par des dettes. Cet APM mesure les Coûts de Financement Moyens associés à ces dettes.

Réconciliation :

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

Marge d'exploitation ou opérationnelle :

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

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

Réconciliation :

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