



## EERSTE HALFJAAR 2016: STIJGING VAN HET NETTO COURANT RESULTAAT

*“De vastgoedportefeuille van Qrf is over het eerste halfjaar van 2016 verder uitgegroeid tot 245 MEUR. Meer dan 70% van de portefeuille is gelegen in 10 belangrijke grootsteden in België. Gesteund door de expansie van de portefeuille is het netto courant resultaat in het eerste halfjaar van 2016 toegenomen met 5,3% tot 0,81 EUR per aandeel. Op deze basis stelt Qrf een verwacht brutodividend voorop van 1,32-1,34 EUR per aandeel.”*

– Anneleen Desmyter, CEO Qrf

### Overzicht halfjaarresultaten 2016 :

- **Stijging van het netto courant resultaat met 44,0% tot 3,62 MEUR (2,52 MEUR in de eerste helft van 2015).**
- **Toename van het netto courant resultaat per aandeel tot 0,81 EUR (0,77 EUR in het eerste halfjaar van 2015).**
- **Verwachte brutodividend voor 2016 van 1,32-1,34 EUR per aandeel (ten opzichte van 1,32 EUR voor 2015).**
- **Overname van RIGS NV, eigenaar van een site in Hasselt (Demerstraat 21-25) verhuurd aan H&M en The Sting, op basis van een investeringswaarde van 27,8 MEUR.**
- **Verkoop van twee niet-strategische panden, gelegen te Geraardsbergen (Oudenaardsestraat 17) en Maasmechelen (Pauwengraaf 69-71), voor een netto verkoopprijs van 1,8 MEUR.**
- **Stijging van de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille met 12,0% van 218,84 MEUR op 30 december 2015 tot 245,01 MEUR op 30 juni 2016.**
- **Het aandeel binnenstedelijk vastgoed in de portefeuille neemt toe tot 84% van de portefeuille op 30 juni 2016. Meer dan 70% van de portefeuille is gelegen in 10 belangrijke grootsteden in België.**
- **H&M is de belangrijkste huurder van Qrf (17,7% van de portefeuille) <sup>1</sup>.**
- **Schuldgraad van 51,05% op 30 juni 2016.**

<sup>1</sup> Op basis van Contractuele huren op jaarbasis.

## 1. Kerncijfers

Netto courant resultaat  3,62 MEUR 0,81 EUR per aandeel	Nettohuurresultaat  6,51 MEUR	Reële Waarde vastgoedportefeuille  245,01 MEUR	Bezettingsgraad 98,37%  Bezettingsgraad (excl. Huurgaranties Op Leegstand) 97,23%
Spreiding van de portefeuille  84% (binnenstedelijk) 16% (perifeer)	Vooropgesteld Brutodividend  1,32-1,34 EUR per aandeel	NAV per aandeel  23,03 EUR (IFRS) 23,70 EUR (EPRA)	Schuldgraad  51,05%

## 2. Transacties en verwezenlijkingen in het eerste halfjaar van 2016

### 2.1. Acquisities en desinvesteringen

Tijdens het eerste halfjaar van 2016 heeft Qrf de overname van de vennootschap RIGS NV gerealiseerd, waardoor zij 2 retail units heeft verworven in Hasselt, volledig verhuurd aan H&M en The Sting. Het pand is uitstekend gelegen in de Demerstraat binnen de 'Golden Mile' van Hasselt en is dus een consequente uitvoering van de investeringsstrategie van Qrf.

De acquisitie werd gerealiseerd via de overname en gedeeltelijke inbreng in natura van de aandelen van de vennootschap RIGS NV. De overnameprijs van de aandelen werd gebaseerd op een investeringswaarde van het vastgoed van 27,8 MEUR. Dit pand genereert een jaarlijkse Huuropbrengst van 1.374 KEUR.

Transactie-datum	Stad	Straat	Huurder(s)	Totale bruto huoppervlakte	Jaarlijkse Huuropbrengsten
30 juni 2016	Hasselt	Demerstraat 21-25	H&M, The Sting	3.903 m <sup>2</sup>	1.374 KEUR

In dezelfde periode heeft Qrf twee kleinere niet-strategische panden verkocht in Geraardsbergen (Oudenaardsestraat 17) en Maasmechelen (Pauwengraaf 69-71). De netto verkoopprijs bedroeg 1,83 MEUR en lag boven de laatste Reële Waarde op 30 december 2015.

Ten gevolge van bovenbeschreven transacties stijgt de totale Reële Waarde van de vastgoedportefeuille van Qrf tot 245,01 MEUR op 30 juni 2016. De portefeuille van Qrf is voor meer dan 70% geïnvesteerd in 10 belangrijke grootsteden in België (Antwerpen, Brussel, Luik, Gent, Hasselt, Brugge, Leuven, Aalst, Namen en Mechelen). Het aandeel binnenstedelijk vastgoed bedraagt in totaal 84% van de portefeuille.

## 2.2. Verhuuractiviteit

Binnen haar portefeuille van in totaal 142 units, verspreid over 41 sites, wist Qrf in de eerste helft van 2016 het hoge niveau van Bezettingsgraad globaal te handhaven. Op 30 juni 2016 stond de Bezettingsgraad van de portefeuille op 98,37% (tegenover 98,44% op 30 december 2015). De Bezettingsgraad (exclusief Huurgaranties Op Leegstand) bedroeg 97,23% (ten opzichte van 97,18% op 30 december 2015).

De Huurgaranties op Leegstand die aan Qrf werden toegekend door toenmalige verkopers, en waarop Qrf per 30 juni 2016 beroep deed, lopen grotendeels ten einde in december 2016. Het gaat om een bedrag van ongeveer 166 KEUR.

In de eerste helft van 2016 heeft Qrf "The Sting" verwelkomd als nieuwe huurder binnen haar portefeuille. The Sting - Network of Brands - is een van oorsprong Nederlandse keten van kledingwinkels met filialen in de grote steden van België, Duitsland, Engeland en Nederland. Bovendien is het aandeel van H&M binnen de portefeuille gestegen tot 17,7%<sup>2</sup>, gespreid over 5 locaties, zodat H&M de belangrijkste huurder van Qrf wordt.

## 2.3. Kapitaalverhoging via inbreng in natura – versterking van het eigen vermogen

Ten gevolge van de gedeeltelijke inbreng in natura, binnen de grenzen van het toegestaan kapitaal, heeft Qrf haar eigen vermogen in de eerste helft van 2016 aangesterkt met een bedrag van 7,94 MEUR. In dat kader werden 325.466 nieuwe aandelen Qrf uitgegeven en is het maatschappelijk kapitaal per 30 juni 2016 gestegen tot 111,79 MEUR.

Datum	Inbreng in natura van	Gelegen te	Inbrengwaarde	Toename post "kapitaal"	Toename post "uitgifte-premies"
30 juni 2016	Gedeelte van de aandelen van de vennootschap RIGS NV, eigenaar van een handelspand	Hasselt (Demerstraat 21-25)	7,94 MEUR	7,57 MEUR	0,37 MEUR

## 2.4. Sponsorschap Retailer of the Year

Qrf is in mei 2016 gestart met de zoektocht naar de "Beste Belgische Winkelketen van 2016". Deze prijs wordt sinds 2006 uitgereikt op basis van onafhankelijk consumentenonderzoek. Dit jaar zet Qrf als sponsor haar naam achter dit evenement.

De zoektocht naar de opvolger van Bel&Bo, de winnaar in 2015, startte in mei 2016. De categoriewinnaars worden bekend gemaakt op 22 september 2016 tijdens de RetailDetailDay. Daarna volgt de verkiezing van de *overall* winnaar Retailer of the Year 2016.

De "Retailer of the Year"-prijs wordt uitgereikt in 9 Europese landen en in Rusland. ABN-AMRO is de hoofdsponsor van de Nederlandse editie.

Het onderzoek zal verlopen in samenwerking met Q&A, de organisator van deze verkiezing.

Qrf hoopt hiermee verder inzicht te krijgen in de laatste Europese en internationale trends op het vlak van retailservice, prijsniveau, vernieuwing, deskundigheid van personeel, assortiment, ...Zodoende kan Qrf de meest actuele inzichten integreren in haar investeringsstrategie.

<sup>2</sup> Op basis van Contractuele huren op jaarbasis.

## 2.5. Lancering nieuwe website

Qrf heeft in het eerste halfjaar van 2016 een nieuwe website gelanceerd. Deze website werd speciaal ontworpen zodat de verschillende stakeholders (retailers, investeerders, leveranciers, overheden ...) van Qrf optimaal geïnformeerd kunnen blijven. De homepage [www.qrf.be](http://www.qrf.be) is voornamelijk gericht op haar core activiteit, met name de verhuur van binnenstedelijk winkelvastgoed aan retailers, en linkt door naar [investor.qrf.be](http://investor.qrf.be), een gedeelte op maat van investeerders.

### 3. Financiële resultaten eerste halfjaar 2016

Het eerste halfjaar van 2016 heeft betrekking op de periode die loopt van 31 december 2015 tot 30 juni 2016.

Geconsolideerde vastgoedportefeuille		30/06/2016	30/12/2015
Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen <sup>3</sup>	(KEUR)	245.014	218.844
Totale bruto oppervlakte	(m <sup>2</sup> )	89.720	86.957
Contractuele Huren op jaarbasis (inclusief Huurgaranties Op Leegstand)	(KEUR)	14.293	12.910
Contractuele Huren op jaarbasis (inclusief Huurgaranties Op Leegstand) + Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes waarop geen huurgarantie van toepassing is	(KEUR)	14.530	13.115
Brutohuurrendement <sup>4</sup>		5,83%	5,90%
Bezettingsgraad <sup>5</sup>		98,37%	98,44%
Bezettingsgraad (excl. Huurgaranties Op Leegstand) <sup>6</sup>		97,23%	97,18%

Geconsolideerde balans		30/06/2016	30/12/2015
Eigen vermogen (excl. minderheidsbelangen)	(KEUR)	110.742	104.541
Schuldgraad (GVV-Wet) <sup>7</sup>		51,05%	49,27%

Geconsolideerde resultatenrekening		30/06/2016	30/06/2015
Nettohuurre resultaat	(KEUR)	6.514	4.320
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	(KEUR)	5.055	3.379
Operationele marge		77,6%	78,2%
Portefeuilleresultaat	(KEUR)	268	33
Financieel resultaat	(KEUR)	-1.292	-861
Nettoresultaat (aandeel groep)	(KEUR)	3.888	2.550
Correctie Portefeuilleresultaat	(KEUR)	-268	-33
Correctie Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet- effectieve rente-indekkingen – IAS 39)	(KEUR)	0	0
Netto courant resultaat (aandeel groep) <sup>8</sup>	(KEUR)	3.623	2.517

Kerncijfers per aandeel		30/06/2016	30/06/2015
Aantal aandelen		4.808.517	3.466.008
Gewogen gemiddeld aantal aandelen <sup>9</sup>		4.483.051	3.279.277
Nettoresultaat per aandeel	(EUR)	0,87	0,78
Netto courant resultaat per aandeel <sup>10</sup>	(EUR)	0,81	0,77
Slotkoers van het aandeel	(EUR)	27,14	25,04
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS)	(EUR)	23,03	22,71
Premie/discount ten opzichte van IFRS nettoactiefwaarde (per 30/06)		17,8%	10,3%
Nettoactiefwaarde per aandeel (EPRA)	(EUR)	23,70	23,21 <sup>11</sup>
Premie/discount ten opzichte van EPRA nettoactiefwaarde (per 30/06)		14,5%	6,2%

<sup>3</sup> Reële Waarde of "Fair Value" van de vastgoedbeleggingen is de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige, waarvan de mutatiekosten zijn afgetrokken. De Reële Waarde stemt overeen met de boekwaarde onder IFRS.

<sup>4</sup> Brutohuurrendement = (Contractuele huren op jaarbasis inclusief Huurgaranties op leegstand) / (Reële Waarde van de portefeuille).

<sup>5</sup> Bezettingsgraad = (Contractuele huren op jaarbasis inclusief Huurgaranties op leegstand) / (Contractuele huren op jaarbasis inclusief huurgaranties op leegstand vermeerderd met de geschatte huurwaarde van leegstaande panden waarop geen huurgarantie van toepassing is).

<sup>6</sup> Bezettingsgraad (excl. Huurgaranties Op Leegstand) = (Contractuele huren op jaarbasis) / (Contractuele huren op jaarbasis inclusief huurgaranties op leegstand vermeerderd met de geschatte huurwaarde van leegstaande panden waarop geen huurgaranties van toepassing is).

<sup>7</sup> Berekend volgens het K.B. van 13 juli 2014 in uitvoering van de Wet van 12 mei 2014 met betrekking tot de Gereguleerde Vastgoed Vennootschappen.

<sup>8</sup> Het nettocourant resultaat (aandeel groep) is het nettoresultaat (aandeel groep) met uitsluiting van het portefeuilleresultaat en de variaties in de reële waarde van de niet effectieve rente-indekkingen.

<sup>9</sup> Aandelen worden meegerekend vanaf het moment van uitgifte. Het moment van uitgifte verschilt in dit geval van het moment van winstdeelname.

<sup>10</sup> Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

<sup>11</sup> In het Halfjaarverslag 2015 werd per 30 juni 2015 een Nettoactiefwaarde per aandeel (EPRA) van 23,58 EUR opgetekend. Dit cijfer werd gecorrigeerd naar 23,21 EUR. Deze correctie is het gevolg van het niet opnemen van exit taks provisies in de EPRA Nettoactiefwaarde per aandeel.

### 3.1. Resultaten

Het **netto huurresultaat** is gestegen met 50,8% van 4,32 MEUR (30 juni 2015) tot 6,51 MEUR (30 juni 2016). Dit is vooral toe te schrijven aan de verwerving van bijkomende panden sinds 30 juni 2015 en de volledige bijdrage in de eerste helft van 2016 van panden die Qrf in de eerste helft van 2015 heeft aangekocht.

Het **operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille** bedraagt 5,06 MEUR over de eerste jaarthelft van 2016, een stijging met 49,6% ten opzichte van de eerste jaarthelft van 2015 (3,38 MEUR). De operationele marge bedraagt 77,6%.

Het **portefeuilresultaat** over het eerste halfjaar van 2016 bedraagt 0,27 MEUR.

Het **financieel resultaat** is gedaald van -0,86 MEUR over het eerste halfjaar van 2015 tot -1,29 MEUR over het eerste halfjaar van 2016. Deze daling valt toe te schrijven aan een toename van de opgenomen kredietlijnen. De gemiddelde financieringskost van Qrf bedroeg 2,33% in de eerste helft van 2016. Qrf heeft in de resultatenrekening geen negatieve variatie opgetekend in de Reële Waarde van financiële activa en passiva aangezien alle indekkingsinstrumenten kwalificeerden als effectieve dekkingen voor IFRS doeleinden.

Het **nettoresultaat (aandeel groep)** (IFRS) komt uit op 3,89 MEUR, hetzij 0,87 EUR per aandeel.

Na correctie voor het portefeuilresultaat en de variatie in de Reële Waarde van financiële activa en passiva tekent Qrf een **netto courant resultaat** op over het eerste halfjaar van 2016 van 3,62 MEUR, hetzij een stijging van 44,0% in vergelijking met de eerste helft van 2015 (2,52 MEUR). Het **netto courant resultaat per aandeel** stijgt met 5,3% van 0,77 EUR naar 0,81 EUR.

### 3.2. Balans

Op 30 juni 2016 bedraagt de **Reële Waarde van de vastgoedportefeuille**, zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoedschatter Cushman & Wakefield, 245,01 MEUR, een stijging van 12,0% ten opzichte van 30 december 2015 (218,84 MEUR). Deze stijging ten belope van 26,17 MEUR is voornamelijk toe te schrijven aan de acquisitie van de site gelegen te Hasselt (Demerstraat 21-25), en de verkoop van twee niet-strategische panden gelegen te Geraardsbergen (Oudenaardsestraat 17) en Maasmechelen (Pauwengraaf 69-71). Globaal wordt de portefeuille door de Vastgoeddeskundige gewaardeerd aan een Brutohuurrendement van 5,83% (tegenover 5,90% op 30 december 2015).

Het **eigen vermogen van de groep (IFRS)**, i.e. exclusief minderheidsbelangen, groeide aan met 5,9% van 104,54 MEUR op 30 december 2015 tot 110,74 MEUR op 30 juni 2016.

De **Schuldgraad** stijgt van 49,27% op 30 december 2015 tot 51,05% op 30 juni 2016.

De **nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS)** nam toe met 1,4% van 22,71 EUR op 30 juni 2015 tot 23,03 EUR op 30 juni 2016. De **nettoactiefwaarde per aandeel (EPRA)** nam over dezelfde periode toe met 2,1% van 23,21 EUR tot 23,70 EUR. Ten opzichte van 30 december 2015 daalde de nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) met 0,29 EUR, voornamelijk ten gevolge van de dividenduitkering in mei 2016.

#### 4. Vooruitzichten 2016

Ondanks een uitdagende retailmarkt is Qrf er ook in de eerste helft van 2016 in geslaagd solide resultaten neer te zetten. Recent hebben in de markt een aantal retailers het faillissement aangevraagd. Deze gebeurtenissen hebben echter geen merkbare invloed gehad op de resultaten van Qrf.

Rekening houdende met deze evolutie wenst Qrf de strategische lijn van het afgelopen boekjaar verder te zetten. Dat betekent dat Qrf wil blijven groeien door het realiseren van acquisities van winkelsites gelegen in de Golden Mile, de straten in de binnenstad die dominant zijn voor hun verzorgingsgebied.

Qrf gelooft in retailers met sterke concepten die erin slagen hun klanten een unieke belevenis te bieden. De perfecte integratie van online en offline shoppen is daarbij cruciaal.

Nauwe contacten met retailers en steden blijven voor Qrf een belangrijke barometer. Niettegenstaande haar lange termijn visie op retail, blijft Qrf op korte en middellange termijn voorzichtig met betrekking tot het onzekere economische en geopolitieke klimaat.

Op basis van de huidige portefeuille en de vandaag gekende informatie verwacht de vennootschap voor 2016 een brutodividend uit te keren van 1,32-1,34 EUR per aandeel (ten opzichte van 1,32 EUR voor 2015).

#### 5. Financiële kalender 2016-2017

	Datum
Publicatie update 3de kwartaal 2016	10/11/2016
Publicatie persbericht jaarresultaten 2016	22/02/2017
Publicatie jaarverslag boekjaar 2016	14/04/2017
Publicatie update 1ste kwartaal 2017	10/05/2017
Algemene Vergadering van aandeelhouders	16/05/2017
Dividend 2016 - Ex date*	18/05/2017
Dividend 2016 - Record date*	19/05/2017
Dividend 2016 - Payment date*	22/05/2017
Publicatie halfjaarresultaten en halfjaarverslag 2017	23/08/2017
Publicatie update 3de kwartaal 2017	15/11/2017

\* In geval zou worden beslist tot de uitkering van een keuzedividend zal Qrf dit melden in een afzonderlijk persbericht dat indien nodig ook de aangepaste financiële kalender zal bevatten.

##### Controlewerkzaamheden

De Commissaris heeft bevestigd dat de boekhoudkundige informatie opgenomen in het persbericht geen aanleiding geeft tot enig voorbehoud van zijn kant en overeenstemt met de door de raad van bestuur vastgestelde halfjaarlijkse financiële staten.

##### Voorzichtigheid omtrent voorspellingen

Dit persbericht bevat vooruitzichten die risico's en onzekerheden inhouden, onder meer verklaringen over plannen, doelstellingen, verwachtingen en voornemens van Qrf. Lezers worden erop gewezen dat dergelijke vooruitzichten gekende en ongekende risico's inhouden en onderworpen zijn aan belangrijke bedrijfs-, economische en concurrentiële onzekerheden, die Qrf voor een groot stuk niet onder controle heeft. Indien één of meer van deze risico's of onzekerheden zich zouden voordoen of indien gehanteerde basishypothesen onjuist blijken, kunnen de uiteindelijk resultaten ernstig afwijken van de vooropgestelde, verwachte, geraamde of geëxtrapoleerde resultaten. Dientengevolge neemt Qrf geen enkele verantwoordelijkheid op zich voor de exactheid van deze vooruitzichten.

Voor meer informatie:

**Investor relations:**

Anneleen Desmyter (CEO)  
[Anneleen.desmyter@qrf.be](mailto:Anneleen.desmyter@qrf.be)  
+32 3 233 52 46  
+32 476 98 21 94  
  
Preben Bruggeman (CFO)  
[Preben.bruggeman@qrf.be](mailto:Preben.bruggeman@qrf.be)  
+32 496 15 80 44

**Retailers of verkopers binnenstedelijk winkelvastgoed:**

Bert Weemaes (COO)  
[Bert.weemaes@qrf.be](mailto:Bert.weemaes@qrf.be)  
+32 477 47 79 11

Pers Database:

Foto's in hoge resolutie van (een gedeelte van) onze portefeuille en het management kan u [hier](#) terugvinden.



Over Qrf:

*Qrf is een Belgische openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV of BE-REIT) die gespecialiseerd is in de niche van winkelvastgoed. Meer bepaald is de vennootschap actief in de verwerving, herontwikkeling en verhuur van winkelvastgoed met een focus op City Retail gelegen in de zogenaamde Golden Mile, de straten in de binnenstad die dominant zijn in hun verzorgingsgebied. Daarbij kiest Qrf voor steden met een verzorgingsgebied van minimum 50.000 consumenten en specifiek voor straten met een hoog passantenaantal. Op 30 juni 2016 bestaat de portefeuille uit 41 winkelsites met een totale Reële Waarde van ongeveer 245 MEUR.*

*Qrf is sinds december 2013 genoteerd op Euronext Brussel (QRF:BB). Op 30 juni 2016 bedraagt de marktkapitalisatie 130 MEUR.*

*Voor meer informatie en de laatste persberichten kan u terecht op onze website: [www.qrf.be](http://www.qrf.be), op onze LinkedIn-pagina: [www.linkedin.com/company/qrf](http://www.linkedin.com/company/qrf) of op onze Twitter-pagina <http://twitter.com/QrfCityRetail>.*



## BIJLAGEN : FINANCIËEL OVERZICHT<sup>12</sup>

### VERKORTE STAAT VAN HET GECONSOLIDEERDE RESULTAAT

#### A. Verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR		30/06/2016	30/06/2015
(+)	I. Huurinkomsten	6.520	4.374
(+)	II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
(+/-)	III. Met verhuur verbonden kosten	-6	-54
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>		<b>6.514</b>	<b>4.320</b>
(+)	IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
(+)	V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	17	214
(-)	VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0
(-)	VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	28	-180
(+/-)	VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	0
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>6.559</b>	<b>4.354</b>
(-)	IX. Technische kosten	-112	-29
(-)	X. Commerciële kosten	-51	-40
(-)	XI. Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-44	-35
(-)	XII. Beheerskosten van het vastgoed	-230	-157
(-)	XIII. Andere vastgoedkosten	0	0
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>		<b>-437</b>	<b>-261</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>6.122</b>	<b>4.093</b>
(-)	XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-1.067	-714
(+/-)	XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	0	0
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>		<b>5.055</b>	<b>3.379</b>
(+/-)	XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	59	0
(+/-)	XVII. Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
(+/-)	XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	209	-230
(+/-)	XIX. Ander portefeuilleresultaat	0	263
<b>PORTEFEUILLERESULTAAT</b>		<b>268</b>	<b>33</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>5.323</b>	<b>3.412</b>
(+)	XX. Financiële opbrengsten	9	2
(-)	XXI. Netto interestkosten	-1.238	-800
(-)	XXII. Andere financiële kosten	-63	-63
(+/-)	XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	0	0
<b>FINANCIËEL RESULTAAT</b>		<b>-1.292</b>	<b>-861</b>

<sup>12</sup> Uitgangspunten cijfers 30 juni 2016 : De financiële informatie betreffende de periode eindigend op 30 juni 2016 is opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals deze zijn aanvaard en vastgesteld door de Europese Commissie. Dit financiële bericht dient te worden gelezen in samenhang met de jaarrekening over het boekjaar eindigend op 30 december 2015. Qrf Comm. VA heeft over het eerste halfjaar van 2016 geen nieuwe IFRS standaarden of interpretaties opgenomen in haar grondslagen en de waarderingsregels toegepast voor de opmaak van de financiële overzichten zijn identiek als deze toegepast over het boekjaar eindigend op 30 december 2015. De gepubliceerde cijfers in onderhavig verslag betreffen geconsolideerde cijfers; conform de wetgeving terzake worden de deelnemingen en dochtervennootschappen geconsolideerd.

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2016	30/06/2015
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	4.031	2.551
(+/-) XXV. Vennootschapsbelasting	-142	-2
(+/-) XXVI. Exit tax	0	0
<b>BELASTINGEN</b>	<b>-142</b>	<b>-2</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>3.888</b>	<b>2.549</b>
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de groep	3.892	2.550
Minderheidsbelangen	-3	-1
Toelichting:		
<b>NETTO COURANT RESULTAAT (AANDEEL GROEP) *</b>	<b>3.623</b>	<b>2.517</b>
<b>RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>268</b>	<b>33</b>

\* Het nettocourant resultaat (aandeel groep) is het nettoresultaat (aandeel groep) met uitsluiting van het portefeuilleresultaat en de variaties in de reële waarde van de niet effectieve rente-indekkingen.

## B. Overzicht van het globaal resultaat (Statement of comprehensive income)

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2016	30/06/2015
<b>I NETTO RESULTAAT</b>	<b>3.888</b>	<b>2.549</b>
<b>II ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT</b>	<b>- 1.005</b>	<b>-19</b>
(+/-) B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS	-1.005	-19
<b>GLOBAAL RESULTAAT</b>	<b>2.883</b>	<b>2.530</b>
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de groep	2.886	2.531
Minderheidsbelangen	-3	-1

## RESULTAAT PER AANDEEL

	30/06/2016	30/06/2015
Aantal gewone aandelen in omloop op einde van de periode	4.808.517	3.466.008
Gewogen gemiddeld aantal aandelen gedurende de periode	4.483.051	3.279.277
Netto courant resultaat per aandeel - aandeel groep (in EUR)	0,81	0,77
Resultaat van de portefeuille per aandeel - aandeel groep (in EUR)	0,06	0,01
<b>NETTO RESULTAAT PER GEWOON AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)</b>	<b>0,87</b>	<b>0,78</b>
<b>VERWATERD NETTO RESULTAAT PER AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)</b>	<b>0,87</b>	<b>0,78</b>

## VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR

	30/06/2016	30/12/2015
<b>ACTIVA</b>		
<b>I. VASTE ACTIVA</b>	<b>245.040</b>	<b>218.874</b>
A Goodwill	0	0
B Immateriële vaste activa	0	0
C Vastgoedbeleggingen	245.014	218.844
D Andere materiële vaste activa	27	31
E Financiële vaste activa	0	0
F Vorderingen financiële leasing	0	0
G Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
H Uitgestelde belastingen - activa	0	0
I Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	0	0
<b>II. VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>5.785</b>	<b>4.521</b>
A Activa bestemd voor verkoop	0	0
B Financiële vlottende activa	0	0
C Vorderingen financiële leasing	0	0
D Handelsvorderingen	183	583
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	278	227
F Kas en kasequivalenten	5.205	3.600
G Overlopende rekeningen - activa	119	110
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>250.825</b>	<b>223.395</b>
<b>PASSIVA</b>		
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>111.028</b>	<b>104.831</b>
<b>I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</b>	<b>110.742</b>	<b>104.541</b>
A Kapitaal	111.711	104.192
B Uitgiftepremies	1.253	883
C Reserves	-6.113	-5.115
D Nettoresultaat van het boekjaar	3.892	4.582
<b>II. Minderheidsbelangen</b>	<b>287</b>	<b>290</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>139.797</b>	<b>118.564</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>131.274</b>	<b>112.997</b>
A Voorzieningen	0	0
B Langlopende financiële schulden	119.868	104.853
a. Kredietinstellingen	119.868	104.853
b. Financiële leasing	0	0
c. Andere	0	0
C Andere langlopende financiële verplichtingen	3.068	2.063
D Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E Andere langlopende verplichtingen	80	80
F Uitgestelde belastingen - verplichtingen	8.258	6.001
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>8.523</b>	<b>5.567</b>
A Voorzieningen	0	0
B Kortlopende financiële schulden	3.000	1.000
a. Kredietinstellingen	3.000	1.000
b. Financiële leasing	0	0
c. Andere	0	0
C Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.394	2.701
E Andere kortlopende verplichtingen	1.699	1.422
F Overlopende rekeningen	430	444
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>250.825</b>	<b>223.395</b>

## VERKORT GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2016	30/06/2015
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN PERIODE</b>	<b>3.600</b>	<b>2.835</b>
<b>1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>	<b>2.592</b>	<b>2.951</b>
<b>Netto resultaat</b>	<b>3.888</b>	<b>2.542</b>
<b>Niet-betalde interesten en bankkosten</b>	<b>-114</b>	<b>0</b>
<b>Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen</b>	<b>425</b>	<b>-24</b>
- Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	9	9
- Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-59	0
- Toename / Afname van de voorzieningen (+/-)	743	0
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-268	580
- Ander portefeuilleresultaat	0	-613
<b>Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:</b>	<b>-1.608</b>	<b>433</b>
Beweging van activa:	501	816
- Handelsvorderingen	509	408
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	0	327
- Overlopende rekeningen	-8	81
Beweging van verplichtingen:	-2.108	-383
- Andere langlopende verplichtingen	0	-6
- Uitgestelde belastingen - verplichtingen	-1.523	1
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-647	-299
- Andere kortlopende verplichtingen (incl. belastingsschulden)	-9	-94
- Overlopende rekeningen	72	15
<b>2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>4.236</b>	<b>-9.854</b>
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	-5	-5
Aankopen van aandelen van vastgoedvennootschappen	2.412	-2.671
Aanschaffing van vastgoed	0	-7.180
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	1.829	0
Ontvangen bankinteresten	0	2
<b>3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-5.223</b>	<b>7.936</b>
Terugbetaling (-) /Opname (+) van straight loan en leningen	-18.663	-498
Inkomsten uit de uitgifte van aandelen	0	4.727
Opname van nieuwe leningen	18.000	8.000
Betaling van dividenden	-4.575	-4.255
Betaling van transactiekosten	15	-38
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE PERIODE</b>	<b>5.205</b>	<b>3.867</b>