

Succesvolle opstart Qrf

JAARRESULTATEN 18/12/2013 tot 30/12/2013

- Qrf heeft op 18 december 2013 haar beursintroductie op Euronext succesvol gerealiseerd.
- De resultaten van het eerste boekjaar van Qrf als beursgenoteerde vastgoedbevak hebben betrekking op slechts 13 dagen.
- Het netto resultaat is 8% beter dan vooropgesteld in het prospectus.
- Zoals gemeld zal het eerste dividend pas uitgekeerd worden over het eerste volledig boekjaar, zijnde 2014.
- Qrf zet haar groeistrategie verder, gericht op binnenstedelijk winkelvastgoed.

Kerncijfers op 30/12/2013

• Resultaat per aandeel (EUR):	-0,52
• Netto actief waarde per aandeel (EUR):	22,83
• Aantal aandelen:	3.272.911
• Schuldgraad:	40,89%
• Loan to value:	34,87%
• Reële waarde van de portefeuille (000 EUR):	114.201
• Geschatte huurwaarde portefeuille (EUR/jaar):	7.265.748
• Financiële bezettingsgraad:	99.2%
• Fysieke bezettingsgraad:	96.6%

Geconsolideerde financiële positie en winst- en verliesrekeningen (30/12/2013) (000 EUR)

• Eigen vermogen:	74.706
• Vreemd vermogen:	52.417
• Vaste activa:	114.205
• Vlottende activa:	12.918
• Huurinkomsten:	270
• Operationeel vastgoedresultaat:	245
• Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille:	126
• Operationeel resultaat:	-1.659
• Netto resultaat:	-1.715

Netto resultaat 8% beter dan verwacht

Het eerste boekjaar van Qrf als beursgenoteerde vastgoedbevak loopt van 18 december 2013 tot 30 december 2013 en behelst dus slechts 13 dagen.

ALGEMEEN

De afwijkingen met de in het prospectus vooropgestelde cijfers zijn dan ook beperkt. Voor zover er afwijkingen zijn tegenover deze cijfers vinden deze hun oorsprong in twee feiten:

- Ten tijde van het in druk gaan van het prospectus was de exacte fusie- en noteringsdatum nog niet gekend. Hierdoor werd een boekjaar 2013 van 15 dagen vooropgesteld, terwijl het uiteindelijk slechts 13 dagen is geworden. Dit geeft vooral in de resultatenrekening lichte verschillen.
- Bij de afsluiting van het boekjaar waren nog niet alle kosten van de IPO verwerkt, met name nog niet alle facturen ontvangen en betaald. Dit zorgt ervoor dat er meer cash op de balans te zien is dan geprospecteerd. Als tegenwaarde vinden we dan op het passief een hoger bedrag aan te ontvangen facturen. Beide factoren resulteren in een hoger balanstotaal en dus ook een hogere schuldgraad. Dit betreft echter een momentopname die thans uit de boeken verdwenen is.

RESULTATEN

De huurinkomsten van Qrf over het eerste boekjaar bedragen 270 KEUR. De variabele kosten komen iets lager uit dan vooropgesteld waardoor het operationeel vastgoedresultaat uitkomt op 245 KEUR vs. 266 KEUR gebudgetteerd. Aangezien de vaste kosten ongeveer gelijk liggen met het budget, benadert het operationeel resultaat op de portefeuille de verwachting goed.

Doordat het financieel resultaat duidelijk beter is dan verwacht door de lagere commitment fees dan voorzien, komt het netto resultaat 8% beter uit dan gebudgetteerd (-1.715 KEUR t.o.v. -1.861 KEUR).

Zoals aangekondigd zal, gezien de korte periode, geen dividend over het boekjaar 2013 worden uitgekeerd en zal het netto resultaat integraal toegevoegd worden aan de reserves.

BALANS

De geconsolideerde vastgoedportefeuille van Qrf, gewaardeerd aan reële waarde, bedraagt 114.201 KEUR, ofwel 20 KEUR meer dan de waardering op 01/10/2013, die als basis voor de opmaak van het prospectus heeft gediend.

Doordat er op jaareinde nog een aantal facturen dienden opgemaakt te worden en doordat de roerende voorheffing op liquidatieboni hoger is dan begroot, zijn ook de vlottende activa iets hoger uitgekomen dan in het prospectus voorzien. Op te merken valt dat deze roerende voorheffing door de fiscus integraal aan Qrf teruggestort zal worden in de loop van 2015. De grootste afwijking ten opzichte van de geprospecteerde balanscijfers is te vinden bij de kastegoeden die beduidend hoger liggen dan voorzien. Dit is het gevolg van het feit dat de facturen van de beursoperatie alsook de aangifte van de roerende voorheffing pas na jaareinde zijn betaald.

Aan de passiefzijde vertaalt dit zich in een fors hoger bedrag aan handelsschulden en andere kortlopende schulden (11.521 KEUR), andere kortlopende verplichtingen (602 KEUR) en overlopende rekeningen (162 KEUR). Het hogere balanstotaal vertaalt zich logischerwijze in een hoger dan voorziene schuldgraad (40,89% in plaats van de vooropgestelde 36,99%). Zoals gemeld betreft dit een tijdelijke situatie en na afwikkeling van alle met de IPO samenhangende bewegingen komt de balans zeer dicht in de buurt van wat vooropgesteld is in het prospectus.

Geen belangrijke gebeurtenissen na afsluiten boekjaar

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na afsluit van het boekjaar met impact op de jaarrekening.

Groeivoorzichten blijven op peil

Qrf stelt een groeistrategie voorop die zich richt op binnenstedelijk winkelvastgoed. De vooruitzichten opgesteld bij de beursintroductie betroffen voor een groot deel een nog niet samengestelde portefeuille. De huidige vooruitzichten gaan uit van de portefeuille op 30/12/2013 en vooropgestelde acquisities van 35 MEUR vrij op naam waarde. Qrf houdt vast aan de vooropgestelde resultaten voor 2014.

Controlewerkzaamheden

De commissaris heeft bevestigd dat de controle van het ontwerp van de geconsolideerde jaarrekening nagenoeg beëindigd is en dat tot op heden geen materiële afwijkingen werden vastgesteld. De commissaris heeft tevens bevestigd dat de boekhoudkundige informatie opgenomen in het perscommuniqué, zonder materiële afwijkingen overstemt met het ontwerp van de geconsolideerde jaarrekening op basis waarvan het is opgemaakt.

Geconsolideerde jaarrekening 2013

De financiële informatie betreffende de periode eindigend op 30 december 2013 is opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals deze zijn aanvaard en vastgesteld door de Europese Commissie.

De gepubliceerde cijfers betreffen geconsolideerde cijfers; conform de wetgeving terzake worden de deelnemingen en dochtervennootschappen geconsolideerd.

GECONSOLIDEERDE WINST EN VERLIESREKENINGEN

Cijfers in duizenden EUR		30/12/2013
(+)	Huurinkomsten	270
(+)	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0
(+/-)	Met verhuur verbonden kosten	0
NETTO HUURRESULTAAT		270
(+)	Recuperatie van vastgoedkosten	0
(+)	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	16
(-)	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0
(-)	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-17
(+/-)	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	
VASTGOEDRESULTAAT		269
(-)	Technische kosten	-3
(-)	Commerciële kosten	-4
(-)	Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	0
(-)	Beheerskosten van het vastgoed	-17
(-)	Andere vastgoedkosten	0
VASTGOEDKOSTEN		-24
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		245
(-)	Algemene kosten van de vennootschap	-119
(+/-)	Andere operationele opbrengsten en kosten	0
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		126
(+/-)	Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0
(+/-)	Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0
(+/-)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	0
(+/-)	Ander portefeuilleresultaat	-1.785
OPERATIONEEL RESULTAAT		-1.659

(+) Financiële opbrengsten	0
(-) Netto interestkosten	-42
(-) Andere financiële kosten	-14
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	0
FINANCIEEL RESULTAAT	-56
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-1.715
(+/-) Vennootschapsbelasting	0
(+/-) Exit tax	0
BELASTINGEN	0
NETTO RESULTAAT	-1.715
MINDERHEIDSBELANGEN	0
NETTO RESULTAAT - AANDEEL GROEP	-1.715

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

OPERATIONEEL RESULTAAT, BESCHIKBAAR VOOR UITKERING - AANDEEL GROEP *	70
RESULTAAT VAN DE PORTEFEUILLE - AANDEEL GROEP *	-1.785
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	4
ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT	4
MINDERHEIDSBELANGEN	0
ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT - AANDEEL GROEP	4
GLOBAAL RESULTAAT	-1.711
MINDERHEIDSBELANGEN	0
GLOBAAL RESULTAAT - AANDEEL GROEP	-1.711

* Deze cijfers zijn berekend conform KB.07/12/2010

GECONSOLIDEERDE OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE

Cijfers in duizenden EUR

30/12/2013

ACTIVA		
VASTE ACTIVA		114.205
A	Goodwill	0
B	Immateriële vaste activa	0
C	Vastgoedbeleggingen	114.201
D	Andere materiële vaste activa	0
E	Financiële vaste activa	4
F	Vorderingen financiële leasing	0
G	Handelsvorderingen en andere vaste activa	0
H	Uitgestelde belastingen - activa	0
VLOTTENDE ACTIVA		12.918
A	Activa bestemd voor verkoop	0
B	Financiële vlottende activa	0
C	Vorderingen financiële leasing	0
D	Handelsvorderingen	527
E	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	3.847
F	Kas en kasequivalenten	8.497
G	Overlopende rekeningen - activa	47
TOTAAL ACTIVA		127.123

Cijfers in duizenden EUR

30/12/2013

PASSIVA		
EIGEN VERMOGEN		74.706
A	Kapitaal	70.369
B	Uitgiftepremies	0
C	Reserves	5.738
D	Nettoresultaat van het boekjaar	-1.715
E	Minderheidsbelangen	314
VERPLICHTINGEN		52.417
I Langlopende verplichtingen		40.132
A	Voorzieningen	0
B	Langlopende financiële schulden	39.826
C	Andere langlopende financiële verplichtingen	0
D	Handelsschulden en andere langlopende schulden	0
E	Andere langlopende verplichtingen	36
F	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	270
II Kortlopende verplichtingen		12.285
A	Voorzieningen	0
B	Kortlopende financiële schulden	0
C	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	11.521
E	Andere kortlopende verplichtingen	602
F	Overlopende rekeningen	162
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		127.123

GECONSOLIDEERDE KASSTROOMOVERZICHT

Cijfers in duizenden EUR		30/12/2013
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN PERIODE		0
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		4.115
Operationeel Resultaat		-1.659
Betaalde intresten en bankkosten		-3
Andere niet-operationele elementen		-14
Aanpassing van anderportefeuille resultaat:		1.785
- Ander portefeuille resultaat		1.785
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:		
Beweging van activa:		1.392
- Financiële vlottende activa		0
- Handelsvorderingen		10
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa		1.351
- Overlopende rekeningen		31
Beweging van verplichtingen:		2.614
- Uitgestelde belastingen - verplichtingen		0
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden		5.763
- Andere kortlopende verplichtingen (incl belastingsschulden)		-2.515
- Overlopende rekeningen		-634
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-40.420
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa		0
Aankopen van aandelen van vastgoedvennootschappen		-41.823
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen		0
Ontvangen bankintresten		0
Ontvangsten uit langlopende handelsvorderingen en andere vaste activa		1.403
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		44.802
Inkomsten uit de uitgifte van aandelen		76.580
Betaling van IPO gerelateerde kosten		-5.720
Inkoop van eigen aandelen		0
Terugbetaling (-) /Opname (+) van straight loan		-65.977
Opname van nieuwe leningen		40.000
Intrestbetalingen op leningen		-3
Betaling van transactiekosten		-78
Betaling van dividenden		0
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE PERIODE		8.497



Voor meer informatie :

Qrf Comm VA

Anneleen Desmyter, CEO

anneleen.desmyter@qrf.be

+ 32 3 233 52 46

Francis Hendrickx, CFO

francis.hendrickx@qrf.be

+ 32 3 233 52 46

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.