



QRF SLUIT HET EERSTE BEURSJAAR SUCCESVOL AF

“We zijn verheugd te kunnen aankondigen dat het netto courant resultaat van 1,40 EUR per aandeel voor het eerste boekjaar van Qrf hoger uitkomt dan verwacht werd op het moment van de beursintroductie. Bovendien kunnen we op basis van dit solide resultaat het voorziene brutodividend van 1,30 EUR uitkeren.”

– Anneleen Desmyter, CEO Qrf

Overzicht jaarresultaten 2014 :

- **Netto courant resultaat van 4,57 MEUR, hetzij 1,40 EUR per aandeel over 2014.**
- **Bevestiging van vooropgestelde brutodividend van 1,30 EUR per aandeel met een uitkeringsgraad van 93,1%. Brutodividendrendement van 5,0% op basis van de slotkoers op 30 december 2014.**
- **Stijging van de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille met 21,9% van 114,2 MEUR op 30 december 2013 tot 139,2 MEUR op 30 december 2014.**
- **Overname van 7 winkelsites voor een bedrag van 26,1 MEUR (Reële Waarde). Deze acquisities genereren jaarlijks 1,6 MEUR additionele huuropbrengsten.**
- **Het aandeel binnenstedelijk vastgoed in de portefeuille neemt toe van 66% op 30 december 2013 tot 73% van de portefeuille op 30 december 2014.**
- **Schuldgraad stijgt van 40,9% op 30 december 2013 tot 45,4% op 30 december 2014.**
- **Omvorming naar het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap (GJV) is goedgekeurd door de Buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders op 7 november 2014.**

Netto courant resultaat	Nettohuurresultaat	Reële Waarde vastgoedportefeuille	Bezettingsgraad
4,57 MEUR 1,40 EUR per aandeel	8,13 MEUR	139,2 MEUR	99,7% (financieel) 96,0% (fysiek)
Spreiding van de portefeuille	Brutodividend	NAV per aandeel	Schuldgraad
73% (binnenstedelijk) 27% (perifeer)	1,30 EUR per aandeel (uitkeringsgraad van 93%)	23,13 EUR (IFRS) 23,87 EUR (EPRA)	45,4%

1. Transacties en verwezenlijkingen in 2014

1.1. Acquisities

Tijdens het boekjaar 2014 heeft Qrf haar acquisitiestrategie ingevuld met binnenstedelijke aankopen in Dendermonde, Heist-op-den-Berg, Tongeren, Antwerpen, Hasselt en Leuven. Dankzij deze aankopen heeft Qrf 14 retail units, 1 kantoorunit en 229 binnenstedelijke parkings verworven. De panden zijn bovendien uitstekend gelegen in de 'Golden Mile' van de respectieve winkelstraten en zijn dus een logische uitvoering van de strategie van Qrf. Alle units zijn verhuurd aan nationale en internationale ketens zoals onder meer ICI Paris XL, C&A, Hunkemöller, Bershka, G-Star, Hans Anders en Panos.

Deze acquisities werden in globo gerealiseerd aan een marktconform rendement en werden gefinancierd vanuit de bestaande kredietlijnen.

In totaal werd voor een Reële Waarde ten belope van 26,1 MEUR bijkomende panden aangekocht die samen 1,6 MEUR bijkomende Huuropbrengsten genereren.

De 7 sites die in het boekjaar 2014 werden gerealiseerd zijn de volgende :

Transactiedatum	Stad	Straat	Huurder(s)	Totale bruto huuropervlakte	Reële Waarde Vastgoed op datum van acquisitie
28/02/2014	Tongeren	Maastrichterstraat 20 ¹	Soumatec / Ici Paris XL	783 m ²	1,6 MEUR
28/02/2014	Tongeren	Maastrichterstraat 48	C&A	921 m ²	2,0 MEUR
01/04/2014	Dendermonde	Oude Vest 19-33	We, VDAB, The Phone House, Twice As Nice, Panos, Hunkemöller, Neckerman, Hans Anders	1.758 m ²	4,2 MEUR
22/04/2014	Antwerpen	Keyserlei Century Center Parking ²	Apcoa	229 parkings	5,1 MEUR
22/04/2014	Heist-op-den-Berg	Bergstraat 108-110	Esprit, Hunkemöller	923 m ²	3,6 MEUR
13/08/2014	Leuven	Diestsestraat 137 ³	Bershka	1.620 m ²	7,1 MEUR
04/09/2014	Hasselt	Koning Albertstraat 60	G-Star	451 m ²	2,7 MEUR

¹ Overname van de vennootschap Jagimmo NV (thans Toma 20 NV).

² Overname van de vennootschap Century Center Parking NV. Reeds gefuseerd met Qrf.

³ Overname van de vennootschap Les Terrasses de Woluwé NV (thans LeDi 137 NV).

1.1.1. Dendermonde

Qrf heeft een complex aangekocht bestaande uit zeven winkelunits met bovengelegen kantoorverdieping (totale oppervlakte 1.735 m²) gelegen op de Oude Vest 19-27 verhuurd aan The Phone House, Twice as Nice, Panos, Hunkemöller, Neckerman, WE Belgium en Hans Anders.

VDAB huurt in hetzelfde gebouw sinds geruime tijd de kantoren die gelegen zijn op de eerste verdieping.

1.1.2. Tongeren – Maastrichterstraat 20 en 48-50

In deze stad heeft Qrf enerzijds een pand gelegen in de Maastrichterstraat 48-50 (664 m²) verworven dat sinds geruime tijd verhuurd is aan C&A. Anderzijds werd in dezelfde straat pand nr. 20 (743 m²) verworven door overname van 100% van de aandelen van de vennootschap JAGIMMO, momenteel ToMa20 NV. Dit pand bestaat uit 2 units die momenteel bezet worden door Soumatec NV, die hier een multi merkenwinkel uitbaat, en ICI Paris XL.

1.1.3. Antwerpen – Keyserlei – Century Center Parking

In aanvulling op de 4.848 m² retail ruimte van het Century Center die Qrf reeds in portefeuille heeft, gelegen op de Keyserlei recht tegenover het Centraal Station, heeft Qrf 229 parkeerplaatsen verworven.⁴ Hiertoe heeft Qrf 100% van de aandelen van Century Center Parking NV verworven. Century Center Parking NV is houder van het recht van erfpacht op de parking van Century Center, gelegen aan de Vestingstraat te Antwerpen. Deze parking is verhuurd aan Apcoa.

1.1.4. Heist-op-den-Berg – Bergstraat 108-110

Het betreft een pand bestaande uit 2 units gelegen in de Bergstraat, namelijk nummer 108 - 110 (922 m²) die reeds geruime tijd worden verhuurd aan respectievelijk Dacar Invest (Esprit) en Hunkemöller.

1.1.5. Leuven – Diestestraat 137

Qrf heeft op 13 augustus 2014 de overname van 100% van de aandelen van de vennootschap “Les Terrasses de Woluwé” afgerond, momenteel LeDi137 NV, de eigenaar van het pand gelegen aan de Diestsestraat 137. Met meer dan 150.000 passanten per week is de Diestsestraat één van de belangrijkste winkelstraten in Leuven. Diestsestraat 137 wordt verhuurd aan Bershka, dat deel uitmaakt van de Inditex groep (Zara, Pull&Bear, Massimo Dutti, ...). Het ruime winkelpand, een nieuwbouw van 2013, heeft een gevelbreedte van meer dan 9 meter en een totale oppervlakte van maar liefst 1.620 m². Momenteel wordt enkel het gelijkvloers van 690 m² gebruikt als commerciële ruimte. De kelderverdieping van het pand heeft voldoende vrije hoogte voor eventuele latere commerciële uitbating. Het pand heeft zo nog bijkomend opwaarts potentieel doordat het op termijn meer winkelruimte kan aanbieden aan de huurder.

1.1.6. Hasselt – Koning Alberstraat 60

Op 3 september heeft Qrf het winkelpand Koning Albertstraat 60 gekocht. Deze straat met meer dan 94.000 passanten per week is één van de belangrijkste winkelstraten in Hasselt. De winkel wordt verhuurd aan het Nederlandse

⁴ Kipling, Versato, McDonald's, Blokker en Bart Smit zijn enkele van de huurders in het uitzonderlijk goed gelegen Century Center die een brede façade heeft op de vernieuwde Keyserlei, recht tegenover het Centraal Station.

kwaliteitslabel G-Star. Het ruime winkelpand, gebouwd in 2008, heeft een gevelbreedte van meer dan 6,5 meter en een totale commerciële oppervlakte van 327 m² op het gelijkvloers.

1.1.7. Samenvatting

Na de hierboven vermelde acquisities bestond de vastgoedportefeuille van Qrf per 30 december 2014 uit 35 panden, verspreid over 23 steden in België, goed voor een totale bruto oppervlakte van 58.029 m², waarvan 49.290 m² winkeloppervlakte, 1.761 m² residentiële oppervlakte, 1.568 m² kantoren, 5.410 m² aan opslagruimte voornamelijk voor de winkelunits en 229 parkeerplaatsen.

De totale Reële Waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 139,2 MEUR op 30 december 2014, inclusief het minderheidsbelang in Century Center Freehold NV. Het aandeel binnenstedelijk vastgoed in de portefeuille is toegenomen van 66% op 30 december 2013 tot 73% van de portefeuille op 30 december 2014⁵.

Het is een gediversifieerde portefeuille met een strategische mix van panden, zowel wat betreft de geografische spreiding, het type winkelvastgoed, de handelsactiviteit van de huurder en de eindvervaldagen van de huurovereenkomsten.

1.2. Verhuuractiviteit

Binnen haar portefeuille van in totaal 124 units verspreid over 35 sites werden in 2014 10 contracten beëindigd. Voor de meeste units werd intussen een andere huurder gevonden. Qrf slaagde erin 8 nieuwe huurcontracten en 4 hernieuwingen af te sluiten. Hierbij valt te melden dat de overeenkomsten werden afgesloten aan geschatte huurwaarde hetgeen bevestigt dat Qrf de units kan invullen aan marktconforme voorwaarden. Onderstaand een beschrijving van de belangrijkste verhuurtransacties :

1.2.1. Antwerpen, Keyserlei 58-60 - Century Center

McDonald's en Bamboo Snack hebben beiden het huurcontract voor hun units van respectievelijk 655 m² en 63 m² hernieuwd.

Kipling, dat op deze locatie reeds beschikte over een unit van ca. 166 m² heeft haar commerciële unit uitgebreid met een beschikbare stockageruimte.

Verder heeft Noa bvba de unit in het Century Center overgenomen van Marcel Jewellery.

1.2.2. Antwerpen, Meir 107

Men At Work heeft sinds 1 maart 2014 een handelshuurcontract voor de commerciële unit van ongeveer 620 m² gelegen in één van de topstraten in België. Binnen het kader van dit handelshuurcontract, is deze unit onderverhuurd aan de keten Sissy Boy.

1.2.3. Luik, Rue de la Cathédrale 87-93

In juni 2014 nam Gwnio haar intrek in de units van ongeveer 390 m², met inbegrip van ca. 200 m² stockageruimte. Vanaf december 2014 werd tevens een tijdelijk contract afgesloten met Soulet Maude voor een unit van 33 m² voor 12 maanden.

⁵ Berekend op basis van de Reële Waarde van de portefeuille.

1.2.4. Luik, Rue de la Cathédrale 79-83

Qrf verwelkomde in december 2014 de bekende retailer Club in haar grootste unit in Luik. Club neemt ruim 724m² op waarvan ongeveer 396 m² commerciële ruimte en ongeveer 327 m² opslagruimte.

1.2.5. Huy, Shopping-Mosan

In Huy (Shopping Mosan) tekende Qrf een handelshuur met horecazaak "New Brasserie Mosan".

1.2.6. Dendermonde, Oude Vest 19-27

De samenwerking met Twice As Nice in Dendermonde, waar zij een commerciële unit van 109 m² huurt, werd verdergezet door middel van het bekrachtigen van de huurhervorming.

1.2.7. Samenvatting

Qrf wist het hoge niveau van bezettingsgraad globaal te handhaven. Eind 2014 stond de fysieke bezettingsgraad van de portefeuille op van 96,0%, ten opzichte van 96,8% een jaar eerder. Bovendien kan Qrf in voorkomend geval terugvallen op garanties toegekend door verkopers, wat er samen met de nieuwe overeenkomsten voor zorgt dat de financiële bezettingsgraad zelfs licht toeneemt van 99,5% op 30 december 2013 tot 99,7% op 30 december 2014.

1.3. Gerechtelijke procedure : Qrf vordert achterstallig btw-bedrag van vroegere verkopers Centre Commercial Hutois.

De btw-administratie heeft sedert september 2014 een onderzoek gevoerd aangaande de vroegere vennootschap Centre Commercial Hutois NV (CCH NV), waarvan Qrf Comm. VA de rechtsopvolger ten algemene titel is ingevolge fusie door overname op 18 december 2013.

De belastingadministratie plaatste vraagtekens bij de btw-aftrek in de periode 2008 tot 2011, dus in de periode voordat Qrf controle had over CCH NV, de vennootschap eigenaar van "Shopping Mosan" in Huy. In de overeenkomst houdende de overdracht van aandelen d.d. 29 september 2011 werden door de toenmalige verkopers garanties verleend, onder meer voor fiscale en btw-claims in het bijzonder.

Deze verkopers hebben op hun beurt garanties verkregen van de vorige eigenaars van deze aandelen, i.e. de eigenaars tijdens de periode waarnaar onderzoek werd verricht.

Er werd een overeenkomst bereikt met de btw-administratie ten bedrage van BTW 668.624 EUR (btw-bedrag, boete + intresten)

Qrf heeft alle stappen ondernomen die noodzakelijk zijn om haar rechten te vrijwaren en is er van overtuigd dat ze deze vordering zal innen. Bijgevolg heeft dit geen impact op de resultaten van het boekjaar 2014.

1.4. Omvorming naar het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV)

Het 'publiek' investeren in vastgoed werd sinds 1995 omkaderd door wetgeving met betrekking tot instellingen voor collectieve belegging (ICB's), en specifiek het regime van de 'vastgoedbevak'. Qrf heeft ervoor gekozen het statuut van openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV) aan te nemen aangezien Qrf van mening is dat dit beter aansluit bij haar economische realiteit en dat dit nieuwe juridische kader de beste keuze was voor de vennootschap, haar huurders en haar investeerders.

Immers, door het statuut van ICB, zouden Vastgoedbevaks vanaf de inwerkingtreding van de wet tot omzetting van de AIFMD-richtlijn (de AIFMD-Wet) volgens de tekst van de AIFMD-Wet als "alternatieve beleggingsinstellingen" worden beschouwd, en aan de bijkomende wettelijke omkadering van deze instellingen moeten voldoen. De toepassing van de AIFMD-Wet zou tot een verzwaring van de operationele structuur van Qrf hebben geleid en tevens zou de classificatie als AIF de toepassing van andere regelgevingen met zich meebrengen, in het bijzonder met betrekking tot afgeleide instrumenten (EMIR, European Market Infrastructure Regulation). De combinatie daarvan zou als gevolg hebben dat de operationele en financiële kosten van Qrf gevoelig zouden verhogen. Tegenover al deze nadelen stond geen enkel aanzienlijk voordeel.

Op de Buitengewone Algemene Vergadering van 7 november 2014 werd de doelwijziging met het oog op de verandering van statuut van Vastgoedbevak naar openbare GVV met éénparigheid van stemmen goedgekeurd, in navolging van de vergunning die de FSMA reeds aan Qrf had verleend op 9 september 2014.

2. Financiële resultaten 2014

Het boekjaar 2014 heeft betrekking op de periode die loopt van 31 december 2013 tot 30 december 2014. Het boekjaar 2013 is een verkort boekjaar dat loopt van 3 september 2013 tot 30 december 2013.

Geconsolideerde kerncijfers		2014	2013
Vastgoedportefeuille			
Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen ⁶	(KEUR)	139 218	114 201
Totale bruto oppervlakte	(m ²)	58 029	51 730
Contractuele huren (inclusief huurgaranties)	(KEUR)	8 638	7 097
Contractuele huren (inclusief huurgaranties) + geschatte huurwaarde leegstand	(KEUR)	8 664	7 132
Brutohuurrendement (inclusief huurgaranties) ⁷		6,20%	6,21%
Financiële bezettingsgraad ⁸		99,70%	99,51%
Fysieke bezettingsgraad ⁹		96,03%	96,82%
Resultatenrekening			
Nettohuurresultaat	(KEUR)	8 131	
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	(KEUR)	6 359	
Operationele marge		78,2%	
Portefeuilleresultaat	(KEUR)	-1 666	
Financieel resultaat	(KEUR)	-1 730	
Nettoresultaat (aandeel groep)	(KEUR)	2 904	
Correctie Portefeuilleresultaat	(KEUR)	1 666	
Correctie Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve rente-indekkingen - IAS 39)	(KEUR)	0	
Netto courant resultaat (aandeel groep) ¹⁰	(KEUR)	4 570	
Balans			
Eigen vermogen (excl. minderheidsbelangen)	(KEUR)	74 391	75 699
Schuldgraad (GVV-wet) ¹¹		45,39%	40,89%
Kerncijfers per aandeel			
Aantal aandelen		3 272 911	3 272 911
Nettoresultaat per aandeel	(EUR)	0,89	
Netto courant resultaat per aandeel	(EUR)	1,40	
Bruto dividend per aandeel	(EUR)	1,30	
Uitkeringspercentage		93,1%	
Bruto dividendrendement (op slotkoers einde boekjaar)		5,0%	
Slotkoers van het aandeel op einde boekjaar	(EUR)	25,90	24,92
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS)	(EUR)	23,13	22,73
Premie/discount ten opzichte van IFRS nettoactiefwaarde (einde boekjaar)		12,0%	9,6%
Nettoactiefwaarde per aandeel (EPRA)	(EUR)	23,87	€22,81
Premie/discount ten opzichte van EPRA nettoactiefwaarde (einde boekjaar)		8,5%	9,2%

⁶Reële Waarde of "Fair Value" van de vastgoedbeleggingen is de investeringsswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige, waarvan de mutatiekosten zijn afgetrokken. De Reële Waarde stemt overeen met de boekwaarde onder IFRS. Gepresenteerd inclusief het minderheidsbelang in Century Center Freehold BVBA.

⁷(Geannualiseerde contractuele huren inclusief huurgaranties) / (Reële Waarde van de portefeuille).

⁸(Geannualiseerde contractuele huren inclusief huurgaranties) / (geannualiseerde contractuele huren inclusief huurgaranties vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties).

⁹(Geannualiseerde contractuele huren exclusief huurgaranties) / (geannualiseerde contractuele huren inclusief huurgaranties vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties).

¹⁰Het 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.

¹¹Berekend volgens het K.B. van 13 juli 2014 in uitvoering van de Wet van 12 mei 2014 met betrekking tot de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

2.1. Resultaten

Het netto huurresultaat bedraagt 8,13 MEUR over 2014. Qrf is erin geslaagd om de kosten goed onder controle te houden. Het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille komt uit op 6,36 MEUR, hetgeen zich vertaalt in een operationele marge van 78,2%.

Het portefeuilresultaat over 2014 bedraagt -1,67 MEUR als gevolg van een afwaardering van de portefeuille ten belope van 1,12 MEUR enerzijds, en minderwaarden op de verworven vastgoedvennootschappen en panden en daarmee gerelateerde transactiekosten voor een bedrag van 0,54 MEUR anderzijds.

Het financieel resultaat bedraagt -1,73 MEUR in 2014. De gemiddelde financieringskost voor Qrf bedroeg 2,64%. Qrf heeft geen negatieve variatie opgetekend in de reële waarde van financiële activa en passiva in de resultatenrekening aangezien alle indekkingsinstrumenten kwalificeerden als effectieve indekkingen voor IFRS doeleinden.

Het nettoresultaat (IFRS) komt uit op 2,90 MEUR, hetzij 0,89 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 2014 van 4,57 MEUR, hetzij 1,40 EUR per aandeel.

Op basis van dit solide resultaat is de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder zinnens aan de Gewone Algemene Vergadering van 19 mei 2015 voor te stellen een brutodividend uit te keren van 1,30 EUR per aandeel, in lijn met de eerder vooropgestelde prognose. Dit leidt tot een uitkeringspercentage van 93,0%.

2.2. Balans

Op 30 december 2014 bedraagt de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille 139,22 MEUR, een stijging van 21,9% ten opzichte van 30 december 2013. Deze stijging is voornamelijk toe te schrijven aan de acquisitie van 7 sites. Globaal wordt de portefeuille door de vastgoeddeskundige gewaardeerd aan een brutohuurrendement van 6,20%.

Het eigen vermogen van de groep (IFRS) groeide aan met 1,8% van 74,39 MEUR op 30 december 2013 tot 75,70 MEUR op 30 december 2014. Aangezien het aantal uitstaande aandelen ongewijzigd bleef gedurende het boekjaar 2014, nam de IFRS nettoactiefwaarde per aandeel toe met 1,8% van EUR 22,73 op 30 december 2013 tot EUR 23,13 op 30 december 2014. De EPRA nettoactiefwaarde per aandeel nam toe met 4,6% van 22,81 EUR tot 23,87 EUR over dezelfde periode.

De schuldgraad stijgt van 40,9% op 30 december 2013 naar 45,4% op 30 december 2014.

3. Vooruitzichten 2015

Qrf wenst de strategische lijn van het afgelopen boekjaar te kunnen verderzetten. Dat betekent dat Qrf verder 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. Daarbij kiest Qrf voor steden met een verzorgingsgebied van minimum 50.000 consumenten en specifiek voor straten met een hoog passantenaantal.

Op basis van de huidige portefeuille en de vandaag gekende informatie verwacht de vennootschap over 2015 het brutodividend van 2014 van 1,30 EUR per aandeel minstens te kunnen handhaven.

4. Financiële kalender 2015

	Datum
Publicatie kwartaalupdate Q1	8/05/2015
Algemene Vergadering van aandeelhouders	19/05/2015
Ex-dividend date	21/05/2015
Record date	22/05/2015
Payment date	26/05/2015
Publicatie halfjaarcijfers per 30/06/2015	21/08/2015
Publicatie kwartaalupdate Q3	13/11/2015

* 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 zijn controlewerkzaamheden, die ten gronde zijn afgewerkt, geen betekenisvolle correctie aan het licht hebben gebracht die in de boekhoudkundige informatie, opgenomen in het communiqué, zou moeten doorgevoerd worden.

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
 +32 3 233 52 46
 +32 476 98 21 94

Preben Bruggeman (CFO)
Preben.bruggeman@qrf.be
 +32 496 15 80 44

Retailers of verkopers binnenstedelijk winkelvastgoed:

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

Over Qrf:

Qrf is een Belgische openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) 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 december 2014 bevat de portefeuille 35 winkelsites met een totale reële waarde van 139 MEUR.

Qrf is sinds december 2013 genoteerd op Euronext Brussel (QRF:BB). Op 30 December 2014 bedroeg de marktkapitalisatie 85 MEUR.

Voor meer informatie en de laatste persberichten kan u terecht op onze website: www.qrf.be of op onze In-pagina: www.linkedin.com/company/qrf

BIJLAGEN : FINANCIËEL OVERZICHT¹²
STAAT VAN HET GECONSOLIDEERDE RESULTAAT
A. Geconsolideerde winst- en verliesrekening

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2014	30/12/2013
(+) Huurinkomsten	8.168	270
(+) Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
(+/-) Met verhuur verbonden kosten	-37	0
NETTO HUURRESULTAAT	8.131	270
(+) Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	425	16
(-) Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-497	-17
(+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	
VASTGOEDRESULTAAT	8.059	269
(-) Technische kosten	-10	-3
(-) Commerciële kosten	-82	-4
(-) Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	0	0
(-) Beheerskosten van het vastgoed	-290	-17
(-) Andere vastgoedkosten	0	0
VASTGOEDKOSTEN	-382	-24
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	7.677	245
(-) Algemene kosten van de vennootschap	-1.318	-119
(+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	6.359	126
(+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
(+/-) Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.123	0
(+/-) Ander portefeuilleresultaat	-543	-1.785
OPERATIONEEL RESULTAAT	4.693	-1.659
(+) Financiële opbrengsten	9	0
(-) Netto interestkosten	-1.584	-42
(-) Andere financiële kosten	-155	-14
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	0	0
FINANCIËEL RESULTAAT	-1.730	-56

¹² Uitgangspunten cijfers 30 december 2014 : De financiële informatie betreffende de periode eindigend op 30 december 2014 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 2013. Qrf Comm. VA heeft over 2014 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 2013. De gepubliceerde cijfers in onderhavig jaarlijks verslag betreffen geconsolideerde cijfers; conform de wetgeving terzake worden de deelnemingen en dochtervennootschappen geconsolideerd.

RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		2.963	-1.715
(+/-)	Vennootschapsbelasting	4	0
(+/-)	Exit tax	-76	0
BELASTINGEN		-72	0
NETTO RESULTAAT		2.891	-1.715
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de groep		2.904	-1.715
Minderheidsbelangen		-13	0
Toelichting:			
NETTO COURANT RESULTAAT (AANDEEL GROEP) *		4.570	70
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		-1.666	-1.785

* Het netto courant 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 totaalresultaat (Statement of other comprehensive income)

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2014	30/12/2013	
NETTO RESULTAAT	2.891	-1.715	
(+/-)	Variaties in de reële waarde van vastgoed	0	0
(+/-)	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (effectieve rente-indekkingen)	-1.596	4
ANDERE ELEMENTEN VAN HET TOTAALRESULTAAT RECYCLEERBAAR IN WINST- EN VERLIESREKENINGEN		1.295	-1.711
MINDERHEIDSBELANGEN		0	0
ANDERE ELEMENTEN VAN HET TOTAALRESULTAAT RECYCLEERBAAR IN WINST- EN VERLIESREKENINGEN - AANDEEL GROEP		1.295	-1.711
TOTAALRESULTAAT		1.295	-1.711
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de groep		1.308	-1.711
Minderheidsbelangen		-13	0

RESULTAAT PER AANDEEL

Cijfers in EUR	30/12/2014	30/12/2013
Aantal gewone aandelen in omloop	3.272.911	3.272.911
Gewogen gemiddelde aandelen	3.272.911	368.155
Netto courant resultaat, beschikbaar voor uitkering per aandeel - aandeel groep (in EUR)	1,40	0,20
Resultaat van de portefeuille per aandeel - aandeel groep (in EUR)	-0,51	-4,85
NETTO WINST PER GEWOON AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)	0,89	-4,65
VERWATERD NETTO RESULTAAT PER AANDEEL - AANDEEL GROEP	0,89	-4,65

GECONSOLIDEERDE BALANS

Cijfers in duizenden EUR

		30/12/2014	30/12/2013
ACTIVA			
VASTE ACTIVA		139.265	114.205
A	Goodwill	0	0
B	Immateriële vaste activa	4	0
C	Vastgoedbeleggingen	139.218	114.201
D	Andere materiële vaste activa	43	0
E	Financiële vaste activa	0	4
F	Vorderingen financiële leasing	0	0
G	Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
H	Uitgestelde belastingen - activa	0	0
VLOTTENDE ACTIVA		4.682	12.918
A	Activa bestemd voor verkoop	0	0
B	Financiële vlottende activa	0	0
C	Vorderingen financiële leasing	0	0
D	Handelsvorderingen	1.015	527
E	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	700	3.847
F	Kas en kasequivalenten	2.835	8.497
G	Overlopende rekeningen - activa	132	47
TOTAAL ACTIVA		143.947	127.123

Cijfers in duizenden EUR

		30/12/2014	30/12/2013
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN		76.001	74.706
A	Kapitaal	76.089	70.369
B	Uitgiftepremies	0	0
C	Reserves	-3.293	5.738
D	Nettoresultaat van het boekjaar	2.904	-1.715
E	Minderheidsbelangen	301	314
VERPLICHTINGEN		67.946	52.417
I Langlopende verplichtingen		64.516	40.132
A	Voorzieningen	0	0
B	Langlopende financiële schulden	61.871	39.826
C	Andere langlopende financiële verplichtingen	1.592	0
D	Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E	Andere langlopende verplichtingen	86	36
F	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	967	270
II Kortlopende verplichtingen		3.430	12.285
A	Voorzieningen	0	0
B	Kortlopende financiële schulden	0	0
C	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	1.890	11.521
E	Andere kortlopende verplichtingen	1.492	602
F	Overlopende rekeningen	48	162
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		143.947	127.123

KASSTROOMOVERZICHT

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2014	30/12/2013
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN PERIODE	8.497	0
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	-2.179	4.115
Operationeel Resultaat	4.693	-1.659
Betaalde interesten en bankkosten	-1.530	-3
Betaalde vennootschapsbelastingen en roerende voorheffing	4	0
Andere niet-operationele elementen	-155	-14
Aanpassing van ander portefeuille resultaat:	1.499	1.785
- Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	15	0
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	1.133	0
- Ander portefeuille resultaat	351	1.785
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:		
Beweging van activa:	2.711	1.392
- Handelsvorderingen	-419	10
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	3.213	1.351
- Overlopende rekeningen	-83	31
Beweging van verplichtingen:	-9.401	2.614
- Andere langlopende verplichtingen	50	0
- Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-10.069	5.763
- Andere kortlopende verplichtingen (incl belastingsschulden)	890	-2.515
- Overlopende rekeningen	-272	-634
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-17.446	-40.420
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	-62	0
Aankopen van aandelen van vastgoedvennootschappen	-4.616	-41.823
Aanschaffing van vastgoed	-12.777	0
Ontvangsten uit langlopende handelsvorderingen en andere vaste activa		1.403
Ontvangen bankinteresten	9	0
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	13.963	44.802
Terugbetaling (-) /Opname (+) van straight loan en leningen	-8.056	-65.977
Inkomsten uit de uitgifte van aandelen	0	76.580
Betaling van IPO gerelateerde kosten	0	-5.720
Opname van nieuwe leningen	22.000	40.000
Intrestbetalingen op leningen	0	-3
Betaling van dividenden	0	0
Betaling van transactiekosten	19	-78
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE PERIODE	2.835	8.497