

10				9	EUR	
NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz.	E.	D.	VOL-inst 1.1

JAARREKENING IN DUIZENDEN EURO'S

NAAM: **Qrf**

Rechtsvorm: **Comm. VA**

Adres: **Leopold de Waelplaats** Nr.: **8** Bus: **1**

Postnummer: **2000** Gemeente: **Antwerpen**

Land: **België**

Rechtspersonenregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van: **Antwerpen**

Internetadres*: **http://www.qrf.be**

Ondernemingsnummer **0537.979.024**

DATUM **7/ 11/ 2014** van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING goedgekeurd door de algemene vergadering van

19/05/2015

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van

31/12/2013

tot

30/12/2014

Vorig boekjaar van

03/09/2013

tot

30/12/2013

De bedragen van het vorige boekjaar **zijn / zijn niet**** identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming, van de BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

Qrf Management NV 0537.925.079

Leopold de Waelplaats 8/1, 2000 Antwerpen, België

Functie: Statutaire zaakvoerder

PriceWaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA 0429.501.944

Woluwedal 18, 1332 Sint-Stevens-Woluwe, België

Functie: Commissaris, Lidmaatschapnummer: (B00009)

Mandaat: 26/11/2013 – 17/05/2016

Vertegenwoordigd door: Damien Walgrave (A02037)

Woluwedal 18, 1332 Sint-Stevens-Woluwe, België

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening:

- het jaarverslag
- het verslag van de commissaris

* Facultatieve vermelding.

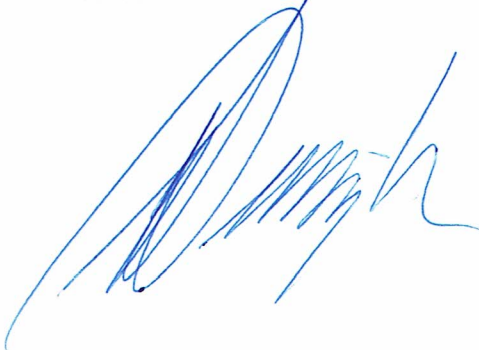
** Schrappen wat niet van toepassing is.

Totaal aantal neergelegde bladen: **2**..... Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn:

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

Qrf Management NV
Statutaire zaakvoerder

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the end.

Enkelvoudige jaarrekening per 30 december 2014 volgens IFRS¹

1 Overzichten

1.1 Resultatenrekening

Cijfers in duizenden EUR		Toelichting	30/12/2014	30/12/2013
(+)	I. Huurinkomsten		7.888	270
(+)	II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0
(+/-)	III. Met verhuur verbonden kosten		-28	0
NETTO HUURRESULTAAT			7.860	270
(+)	IV. Recuperatie van vastgoedkosten		0	0
(+)	V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		425	16
(-)	VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur		0	0
(-)	VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		-490	-17
(+/-)	VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		0	
VASTGOEDRESULTAAT		5	7.795	269
(-)	IX. Technische kosten		-9	-3
(-)	X. Commerciële kosten		-83	-4
(-)	XI. Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen		0	0
(-)	XII. Beheerskosten van het vastgoed		-283	-17
(-)	XIII. Andere vastgoedkosten		0	0
VASTGOEDKOSTEN		6	-375	-24
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT			7.420	245
(-)	XIV. Algemene kosten van de vennootschap	7	-1.228	-119
(+/-)	XV. Andere operationele opbrengsten en kosten		0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE			6.192	126
(+/-)	XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		0	0
(+/-)	XVII. Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa		0	0
(+/-)	XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	8	-1.133	0
(+/-)	XIX. Ander portefeuilleresultaat	8	-39	-1.785
PORTEFEUILLERESULTAAT			-1.172	-1.785
OPERATIONEEL RESULTAAT			5.020	-1.659
(+)	XX. Financiële inkomsten		75	0
(-)	XXI. Netto interestkosten		-1.565	-41
(-)	XXII. Andere financiële kosten		-154	-14

¹ Volgens het schema opgenomen in het KB van 13 juli 2014.

(+/-) XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		0	0
FINANCIEEL RESULTAAT		-1.644	-55
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		3.376	-1.714
(+/-) XXV. Vennootschapsbelasting		4	0
(+/-) XXVI. Exit tax		-76	0
BELASTINGEN		-72	0
NETTO RESULTAAT		3.304	-1.714
Toelichting:			
NETTO COURANT RESULTAAT *		4.476	71
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		-1.172	-1.785

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

1.2 Resultaat per aandeel

	Toelichting	30/12/2014	30/12/2013
Aantal gewone aandelen in omloop op einde van het boekjaar	17	3.272.911	3.272.911
Gewogen gemiddelde aandelen gedurende het boekjaar	17	3.272.911	368.155
Netto courant resultaat, beschikbaar voor uitkering per aandeel (in EUR)		1,37	0,20
Resultaat van de portefeuille per aandeel (in EUR)		-0,36	-4,85
NETTO WINST PER GEWOON AANDEEL (in EUR)		1,01	-4,65
VERWATERD NETTO RESULTAAT PER AANDEEL (in EUR)		1,01	-4,65

1.3 Overzicht van het globaal resultaat (Statement of other comprehensive income)

Cijfers in duizenden EUR	Toelichting	30/12/2014	30/12/2013
I. NETTO RESULTAAT		3.304	-1.714
II. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT		-1.596	4
(+/-) B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS	19	-1.596	4
GLOBAAL RESULTAAT		1.708	-1.710

1.4 Resultaatverwerking

Cijfers in duizenden EUR		30/12/2014	30/12/2013
A. Netto resultaat		3.304	-1.714
B. Toevoeging (-) / Onttrekking Reserves (+)		1.243	1.785
1. Toevoeging aan/ onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)		572	-2.085
Boekjaar		572	-2.085
Vorige boekjaren		0	0
Realisatie vastgoed		0	0
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)		600	3.870
3. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS(-)			
Boekjaar			
Vorige boekjaren			
4. Onttrekking van de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS(+)			
Boekjaar			
Vorige boekjaren			
5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS(-)			
Boekjaar			
Vorige boekjaren			
6. Onttrekking van de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS(+)			
Boekjaar			
Vorige boekjaren			
7. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)			
8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)			
9. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)			
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)			
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)		71	0
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13, § 1, eerste lid		-3.589	0
D. Vergoeding voor het kapitaal, - andere dan C		-666	0

E. Over te dragen resultaat	292	71
-----------------------------	-----	----

Uitkeringsplicht volgens het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2014	30/12/2013
Netto resultaat	3.304	-1.714

Afschrijvingen (+)	15	0
Waardeverminderingen (+)	71	0
Terugneming van waardeverminderingen (-)	-44	0
Terugneming van overgedragen en verdisconteerde huren (-)	0	0
Andere niet-monetaire posten (+/-)	7	0
Resultaat verkoop vastgoed (+/-)	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	1.133	0

Gecorrigeerd resultaat (A)	4.486	-1.714
----------------------------	-------	--------

Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarde op vastgoed (+/-)	0	0
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van vier jaar (-)	0	0
Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van vier jaar (+)	0	0

Nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van verplichte uitkering (B)	0	0
--	---	---

Totaal (A+B) x 80%	3.589	-1.371
--------------------	-------	--------

Schuldvermindering (-)	0	0
------------------------	---	---

Uitkeringsplicht	3.589	-1.371
------------------	-------	--------

Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2014	30/12/2013
Gestort kapitaal of, als deze hoger ligt, opgevraagd kapitaal	76.089	76.089
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	0	0
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	2.085	0
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-3.870	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-1.592	4
Andere door Algemene Vergadering onbeschikbaar verklaarde reserves	0	0
Resultaat van het boekjaar dat conform Hoofdstuk I van bijlage C van het KB van 13 juli 2014 aan de niet-uitkeerbare reserves dient toegewezen te worden	72.712	76.093
Portefeuilleresultaat	-1.172	-1.785
Totaal eigen vermogen enkelvoudig dat niet uitkeerbaar is	71.540	74.308
Netto-actief	76.101	74.393
Voorgestelde dividenduitkering	4.255	0
Netto-actief na uitkering	71.846	74.393
Resterende marge na uitkering	306	85

1.5 Balans

Cijfers in duizenden EUR

		Bijlagen	30/12/2014	30/12/2013
ACTIVA				
I. VASTE ACTIVA				
			133.787	112.593
A	Goodwill		0	0
B	Immateriële vaste activa		4	0
C	Vastgoedbeleggingen	10	128.570	112.263
D	Andere materiële vaste activa	25	43	0
E	Financiële vaste activa	11	5.170	330
F	Vorderingen financiële leasing		0	0
G	Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
H	Uitgestelde belastingen - activa		0	0
II. VLOTTENDE ACTIVA				
			8.653	13.377
A	Activa bestemd voor verkoop		0	0
B	Financiële vlottende activa		0	593
C	Vorderingen financiële leasing		0	0
D	Handelsvorderingen	12	995	527
E	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	13	5.376	3.847
F	Kas en kasequivalenten	14	2.151	8.363
G	Overlopende rekeningen - activa	15	131	47
TOTAAL ACTIVA				
			142.440	125.970

Cijfers in duizenden EUR

		Bijlagen	30/12/2014	30/12/2013
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN				
			76.101	74.393
A	Kapitaal	16	76.089	76.089
B	Uitgiftepremies			0
C	Reserves	1.8	-3.292	18
D	Nettoresultaat van het boekjaar		3.304	-1.714
VERPLICHTINGEN				
			66.339	51.577
I. Langlopende verplichtingen				
			63.550	39.862
A	Voorzieningen		0	0
B	Langlopende financiële schulden	18	61.872	39.826
C	Andere langlopende financiële verplichtingen	19	1.592	0
D	Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
E	Andere langlopende verplichtingen	21	86	36
F	Uitgestelde belastingen - verplichtingen		0	0
II. Kortlopende verplichtingen				
			2.789	11.715

A	Voorzieningen		0	0
B	Kortlopende financiële schulden		0	0
C	Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	20	1.578	11.520
E	Andere kortlopende verplichtingen	21	1.163	32
F	Overlopende rekeningen	22	48	163
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			142.440	125.970

1.6 Kasstroomoverzicht

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2014	30/12/2013
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN PERIODE	8.363	0
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	-5.564	4.116
Operationeel Resultaat	5.020	-1.659
Betaalde interesten en bankkosten	-1.503	-2
Betaalde vennootschapsbelastingen en roerende voorheffing	4	0
Andere niet-operationele elementen	-154	-14
Aanpassing van ander portefeuille resultaat:	1.545	1.785
- Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	15	0
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	1.143	0
- Ander portefeuille resultaat	387	1.785
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:		
Beweging van activa:	-1.489	1.392
- Financiële vlottende activa	593	-593
- Handelsvorderingen	-468	10
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	-1.529	1.944
- Overlopende rekeningen	-85	31
Beweging van verplichtingen:	-8.987	2.614
- Andere langlopende verplichtingen	50	0
- Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-10.018	5.762
- Andere kortlopende verplichtingen (incl belastingsschulden)	1.131	-2.516
- Overlopende rekeningen	-151	-632
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-22.668	-40.554
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	-62	0
Aankopen van aandelen van vastgoedvennootschappen	-4.844	-41.957
Aanschaffing van vastgoed	-17.837	0
Opbrengsten uit de verkoop van andere niet financiële vaste activa		1.403
Ontvangen bankinteresten	75	0
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	22.020	44.801
Terugbetaling (-) / Opname (+) van straight loan en leningen	0	-65.978
Inkomsten uit de uitgifte van aandelen		76.580
Betaling van IPO gerelateerde kosten		-5.720
Opname van nieuwe leningen	22.000	40.000
Intrestbetalingen op leningen		-3
Betaling van transactiekosten	20	-78
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE PERIODE	2.150	8.363

1.7 Staat van de bewegingen van het eigen vermogen

Cijfers in duizenden EUR	Kapitaal	Kosten kapitaalverhoging	Reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen
BALANS OP 3 SEPTEMBER 2013	0	0	0	0	0
Netto resultaatverwerking 2013	0	0	0	-1.714	-1.714
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves				-1.785	-1.785
Overboeking operationeel resultaat naar reserves				71	71
Andere elementen erkend in het globaal resultaat	0	0	4	0	4
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen					0
Variaties in de reële waarde van vastgoed			4		4
Uitgifte van nieuwe aandelen	76.580				76.580
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	5.243				5.243
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen	-5.734		5.734		0
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging			-5.720		-5.720
Dividenden					0
BALANS OP 30 DECEMBER 2013	76.089	0	18	-1.714	74.393

De beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen werd aangewend voor de kosten ten gevolge van de uitgifte van nieuwe aandelen en ten gevolge van de kapitaalverhoging.

Cijfers in duizenden EUR	Kapitaal	Kosten kapitaalverhoging	Reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen
BALANS OP 30 DECEMBER 2013	76.089	0	18	-1.714	74.393
Netto resultaatverwerking 2014	0	0	-1.714	5.018	3.304
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves			-1.785	1.785	0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves			71	-71	0
Resultaat van de periode				3.304	0
Andere elementen erkend in het globaal resultaat	0	0	-1.596	0	-1.596
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen					0
Variaties in de reële waarde van vastgoed					0
Reserve voor de impact op de reële waarde van financiële instrumenten			-1.596		-1.596
Uitgifte van nieuwe aandelen					0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura					0
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen					0
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging					0
Dividenden					0
BALANS OP 30 DECEMBER 2014	76.089	0	-3.292	3.304	76.101

1.8 Detail van de reserves

	Wettelijke reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatie-rechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoed-beleggingen	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Beschikbare reserve: reserve voor voorzienbare verliezen	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	Totaal van de reserves
Cijfers in duizenden EUR								
BALANS OP 3 SEPTEMBER 2013	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto resultaatverwerking	0	0	0	0	0	0	0	0
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves								0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves								0
Resultaat van de periode								0
Andere elementen erkend in het globaal resultaat	0	0	0	4	0	0	0	4
Variaties in de reële waarde van vastgoed								0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva				4				4
Uitgifte van nieuwe aandelen								0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura								0
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging								0
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen					14			14
Dividenden								0
Andere								0
BALANS OP 30 DECEMBER 2013	0	0	0	4	14	0	0	18
Netto resultaatverwerking	0	2.085	-3.870	0	0	0	71	-1.714
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves		2.085	-3.870					-1.785
Overboeking operationeel resultaat naar reserves							71	71
Resultaat van de periode								0
Andere elementen erkend in het globaal resultaat	0	0	0	-1.596	0	0	0	-1.596
Variaties in de reële waarde van vastgoed							0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva				-1.596				-1.596
Uitgifte van nieuwe aandelen								0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura								0
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging								0
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen								0
Dividenden								0
Andere								0
BALANS OP 30 DECEMBER 2014	0	2.085	-3.870	-1.592	14	0	71	-3.292

2 Toelichtingen

1. Algemene bedrijfsinformatie

QRF Comm. VA ("Qrf") is een gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijk zetel te 2000 Antwerpen, Leopold de Waelplaats 8/1.

De jaarrekening werd goedgekeurd voor publicatie door de Statutaire Zaakvoerder op de Raad van Bestuur van 30 maart 2015 en zal aan de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders ter goedkeuring worden voorgelegd op 19 mei 2015.

Qrf richt zich op winkelvastgoed in België. Als vastgoedspeler focust zij op de investering in, de (her)ontwikkeling van en de verhuring van voornamelijk binnenstedelijke winkels gelegen in de straten die dominant zijn voor hun verzorgingsgebied. Qrf streeft naar waardecreatie door een actief portefeuillebeheer.

2. Grondslagen voor financiële verslaggeving

Algemeen

De financiële verslaggeving van Qrf wordt opgesteld in overeenstemming met IFRS zoals goedgekeurd binnen de Europese Unie en volgens de bepalingen van de GVV-wet.

Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de *International Accounting Standards Board* ("IASB") en het *International Financial Reporting Interpretations Committee* ("IFRIC") en goedgekeurd door de Europese Unie ("EU"), voor zover van toepassing op activiteiten van Qrf.

Nieuwe en gewijzigde Standaarden en Interpretaties toegepast door de Groep

De Groep heeft gedurende het huidige boekjaar alle nieuwe en herziene Standaarden en Interpretaties, uitgevaardigd door het International Accounting Standards Board (IASB) en het International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) van de IASB, die relevant zijn voor haar activiteiten en die van kracht zijn voor het boekjaar dat start op 31 december 2013, toegepast.

De volgende nieuwe en herziene Standaarden en Interpretaties, uitgevaardigd door het IASB en het IFRIC zijn van kracht voor het huidige boekjaar:

- Jaarlijks verbeteringsproces 2009 – 2011 (uitgevaardigd in mei 2012)
- IFRS 7 Financiële instrumenten: informatieverschaffing (wijzigingen december 2011) – Saldering van financiële activa en financiële verplichtingen
- IFRS 13 Waarderingen tergen reële waarde (uitgevaardigd in mei 2011)
- IAS 1 Presentatie van de jaarrekening (wijzigingen juni 2011) – Presentatie van posten van niet-gerealiseerde resultaten
- IAS 19 Personeelsbeloningen (wijzigingen juni 2011) – administratieve verwerking van personeelsbeloningen (pensioenen en andere beloningen na uitdiensttreding)
- IAS 27 Enkelvoudige financiële staten (uitgevaardigd in mei 2011)
- IAS 28 Investerings in geassocieerde ondernemingen (uitgevaardigd in mei 2011)

De toepassing van deze nieuwe Standaarden, Interpretaties en Wijzigingen heeft niet geleid tot belangrijke wijzigingen in de grondslagen voor financiële verslaggeving van de Groep.

Standaarden en interpretaties gepubliceerd, maar nog niet van toepassing voor het boekjaar beginnend op 31 december 2013

De Groep heeft ervoor gekozen om de volgende nieuwe Standaarden, Interpretaties en Wijzigingen, goedgekeurd voor toepassing door de Europese Unie maar die nog niet verplicht waren voor 30 december 2014, niet vroegtijdig toe te passen:

- Jaarlijks verbeteringsproces 2010 – 2012 (uitgevaardigd in december 2013)
- Jaarlijks verbeteringsproces 2011 – 2013 (uitgevaardigd in december 2013)
- Jaarlijks verbeteringsproces 2012 - 2014 (uitgevaardigd in september 2014) IFRS 10 Geconsolideerde jaarrekening (uitgevaardigd in mei 2011 en gewijzigd in juni en oktober 2012) IFRS 11 Joint Arrangements (uitgevaardigd in mei 2011 en gewijzigd in juni 2012) IFRS 12 Informatieverschaffing over investeringen in andere entiteiten (uitgevaardigd in mei 2011 en gewijzigd in juni en oktober 2012) IAS 27 Enkelvoudige financiële staten (wijzigingen oktober 2012)
- IAS 32 Financiële instrumenten: presentatie (wijzigingen december 2011): Saldering van financiële activa en financiële verplichtingen)
- IAS 36 Bijzondere waardevermindering van activa (wijzigingen mei 2013) — Informatieverschaffing over invorderbare bedragen voor niet-financiële activa
- IAS 39 Financiële instrumenten: Opname en waardering (wijzigingen juni 2013) — Schuldvernieuwing van derivaten en voortzetting van hedge accounting
- IFRIC 21 Heffingen (mei 2013)

De Groep bepaalt momenteel de impact van bovenvermelde standaarden.

Volgende nieuwe Standaarden, Interpretaties en Wijzigingen werden uitgevaardigd door het IASB en het IFRIC van de IASB maar nog niet goedgekeurd voor toepassing door de Europese Unie voor het boekjaar eindigend op 30 december 2014 :

- IFRS 7 Financiële instrumenten: informatieverschaffing (wijzigingen december 2011) — Uitstel van ingangsdatum van IFRS 9 en wijzigingen van gerelateerde informatieverschaffing
- IFRS 7 Financiële instrumenten: informatieverschaffing (wijzigingen november 2013) — Bijkomende informatieverschaffing m.b.t. hedge accounting naar aanleiding van de introductie van de hedge accounting in IFRS 9
- IFRS 9 Financiële instrumenten: presentatie en waarderingsgrondslagen (uitgevaardigd in november 2009, en latere aanpassingen)
- IFRS 10 Geconsolideerde jaarrekening — Wijzigingen m.b.t. de verkoop of inbreng van activa tussen een investeerder en de deelneming of joint venture (september 2014)

- IFRS 10 Geconsolideerde jaarrekening — Wijzigingen m.b.t. de uitzondering op de consolidatie van beleggingsentiteit (december 2014)
- IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten — Wijzigingen m.b.t. de verwerking van gezamenlijke overeenkomsten in de geconsolideerde jaarrekening (mei 2014)
- IFRS 12 Informatieverschaffing over investeringen in andere entiteiten — Wijzigingen m.b.t. de uitzondering op de consolidatie van beleggingsentiteit (december 2014)
- IFRS 14 Regulatory deferral accounts (uitgevaardigd in januari 2014)
- IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers (uitgevaardigd in mei 2014)
- IAS 1 Presentatie van de jaarrekening — Aanpassing van de vereisten voor de presentatie en verstrekking van de (aanvullende) vergelijkende informatie (december 2014)
- IAS 16 Materiële vaste activa — Wijzigingen m.b.t. verduidelijken van aanvaardbare afschrijvingsmethoden (mei 2014)
- IAS 16 Materiële vaste activa — Wijzigingen om het toepassingsgebied van IAS 16 uit te breiden tot dragende planten (juni 2014)
- IAS 19 Personeelsbeloningen — wijzigingen gerelateerd aan werknemersbijdragen in het kader van Toegezegd pensioenregelingen (november 2013)
- IAS 27 Enkelvoudige financiële staten — Wijzigingen herstel van de equity-methode als een boekhoudkundige optie voor investeringen in dochterondernemingen, joint ventures en geassocieerde deelnemingen in de enkelvoudige jaarrekening van een entiteit (augustus 2014)
- IAS 28 Investerings in geassocieerde deelnemingen en joint ventures — Wijzigingen m.b.t. de verkoop of inbreng van activa tussen een investeerder en de deelneming of joint venture (september 2014)
- IAS 28 Investerings in geassocieerde deelnemingen en joint ventures — Wijzigingen m.b.t. de uitzondering op de consolidatie van beleggingsentiteit (december 2014)
- IAS 38 Immateriële activa— Wijzigingen m.b.t. verduidelijken van aanvaardbare afschrijvingsmethoden (mei 2014)
- IAS 39 Financiële instrumenten: Opname en waardering — wijziging m.b.t. hedge accounting bij toepassing van IFRS 9 (november 2013)
- IAS 41 Landbouw — Wijzigingen om het toepassingsgebied van IAS 16 uit te breiden tot dragende planten (juni 2014)

De Groep bepaalt momenteel de impact van bovenvermelde standaarden.

Grondslag voor de opstelling

De financiële informatie wordt opgesteld in duizenden Euros, afgerond op het dichtste duizendtal.

De financiële informatie is opgesteld op basis van de historische kostprijs, met uitzondering van vastgoedbeleggingen en afgeleide financiële instrumenten die gewaardeerd zijn aan de Reële Waarde.

Qrf voert haar boekhouding eveneens in Euro. Hieronder vindt u een samenvatting van de belangrijkste grondslagen voor financiële verslaggeving.

Omzetting van vreemde munten

Transacties in vreemde valuta worden tegen de wisselkoers geldig op transactiedatum geboekt.

Monetaire activa en verplichtingen in vreemde valuta worden gewaardeerd aan de slotkoers van kracht op balansdatum. Wisselkoersverschillen die voortvloeien uit transacties in vreemde valuta en uit de omzetting van monetaire activa en verplichtingen in vreemde valuta, worden in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarin ze zich voordoen. Niet monetaire activa en verplichtingen in vreemde valuta worden tegen de wisselkoers geldig op transactiedatum omgezet.

In het boekjaar afgesloten op 30/12/2014 heeft Qrf geen transacties gerealiseerd in vreemde valuta.

Goodwill

Goodwill is het positieve verschil tussen de kostprijs van de bedrijfscombinatie en het aandeel van de groep in de Reële Waarde van de identificeerbare verworven activa, de overgenomen verplichtingen en de voorwaardelijke verplichtingen van de dochteronderneming op het moment van de overname.

De kostprijs van een bedrijfscombinatie bestaat uit de overnameprijs (exclusief de transactiekosten die onmiddellijk in de verlies- en winstrekening worden opgenomen).

Conform IFRS 3 wordt *goodwill* na de initiële opname niet afgeschreven, maar wel onderworpen aan een test op bijzondere waardeverminderingen bij iedere jaarafsluiting en telkens wanneer zich indicaties van een eventuele waardevermindering voordoen. Deze bijzondere test op waardeverminderingen wordt uitgevoerd op de kasstroomgenererende eenheden waaraan de *goodwill* werd toegewezen. Indien de boekwaarde van een kasstroomgenererende eenheid de bedrijfswaarde overschrijdt, zal het hieruit volgende waardeverlies geboekt worden in het resultaat en in eerste instantie opgenomen worden in mindering van de eventuele *goodwill* en vervolgens aan de andere activa van de eenheid, verhoudingsgewijs aan hun boekwaarde. Een waardevermindering op *goodwill* wordt niet tijdens een later boekjaar hernomen.

Negatieve *goodwill* (*badwill*) is gelijk aan het bedrag waarmee het belang van de overnemende partij in de Reële Waarde van de overgenomen identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen, de kostprijs van de bedrijfscombinatie op datum van de transactie overschrijdt. Deze negatieve *goodwill* dient door de overnemende partij onmiddellijk in de verlies- en winstrekening opgenomen te worden.

Vastgoedbeleggingen

(i) Algemeen

Onroerende goederen die worden aangehouden voor huuropbrengsten op lange termijn, voor waardestijgingen of voor beide, en die niet dienen voor eigen gebruik door Qrf, worden als een vastgoedbelegging geboekt.

(ii) Waardering bij initiële opname

Vastgoedbeleggingen omvatten alle onroerende goederen die verhuurklaar zijn en (geheel of gedeeltelijk) verhuurinkomsten genereren. Vastgoedbeleggingen worden bij de aankoop gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde, met inbegrip van bijkomende transactiekosten zoals professionele erelonen, wettelijke diensten, registratierechten en andere overdrachtsbelastingen en niet aftrekbare BTW. Indien het onroerend goed verworven wordt via een aandelentransactie, omvat de aanschaffingsprijs eveneens de exit-taks, verschuldigd door vennootschappen waarover Qrf directe of indirecte controle verwerft, (zij wordt in principe in mindering gebracht van de waarde van het achterliggend vastgoed vermits het een belasting op de latente meerwaarde betreft die in hoofde van de verworven vennootschap bestond voor de controleverwerving), tenzij deze vennootschappen niet in aanmerking komen voor fusie met Qrf (op beslissing van de Statutaire zaakvoerder van Qrf). De commissielonen betreffende de aankopen van gebouwen worden beschouwd als bijkomende kosten van die aankopen en worden toegevoegd aan de aanschaffingswaarde.

(iii) Waardering na initiële opname

Na de initiële opname worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd door de Vastgoeddeskundige.

De Vastgoeddeskundige waardeert op het einde van elk kwartaal op precieze wijze de volgende bestanddelen:

- De onroerende goederen, de onroerende goederen door bestemming en de zakelijke rechten op onroerende goederen die worden gehouden door Qrf of, in voorkomend geval, door een vastgoedvennootschap waarover zij zeggenschap heeft;
- De optierechten op onroerende goederen aangehouden door Qrf of, in voorkomend geval, door een vastgoedvennootschap waarover zij zeggenschap heeft, alsook de onroerende goederen waarop deze rechten slaan; en
- De rechten uit contracten waarbij aan Qrf of in voorkomend geval, aan een vastgoedvennootschap waarover zij zeggenschap heeft, één of meer goederen onder een financiële lease-overeenkomst worden gegeven, alsook het onderliggend goed.

De Reële Waarde wordt bepaald in 2 fasen.

In een eerste fase bepalen de deskundigen de Investeringswaarde van elke eigendom op basis van de kapitalisatie van geschatte huurwaarden (ERV of Estimated Rental Value) aangepast voor correcties die rekening houden met de effectief betaalde huur en/of elk ander element dat invloed heeft op de waarde zoals bijvoorbeeld leegstandskosten.

Voor het bepalen van deze markthuurwaarde baseren de deskundigen zich op hun kennis van de vastgoedmarkt en op recente transacties gerealiseerd in de markt. Daarbij wordt onder meer rekening gehouden met de ligging, kwaliteiten en toegankelijkheid van het gebouw en lokale marktomstandigheden.

Vervolgens wordt een yield of kapitalisatievoet bepaald dewelke een investeerder of hypothetische koper zou betalen om het goed te verwerven met als doel te genieten van de huurinkomsten en een rendement op zijn investering.

In een tweede fase houden de deskundigen van de investeringswaarde van de vastgoedportfolio een geschat bedrag in voor overdrachtstaksen (registratietaksen en/of meerwaardetaksen) die de koper of verkoper moet betalen om een eigendomsoverdracht te kunnen uitvoeren. De investeringswaarde min de geschatte overdrachtstaksen vormt de Reële Waarde in de betekenis van IFRS 13.

In België is de overdracht onderworpen aan overdrachtstaksen. Het bedrag van deze taksen is afhankelijk van de overdrachtsmethode, de hoedanigheid van de koper en de geografische ligging van het goed. De eerste twee elementen, en bijgevolg het totale bedrag van de te betalen taksen, zijn dus slechts gekend eens de eigendomsoverdracht werd voltooid. De waaier aan vastgoedoverdrachtsmogelijkheden en hun overeenstemmende taksen zijn de volgende:

- Verkoopovereenkomst voor onroerende goederen: 12,5% voor goederen gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in het Waals Gewest, 10% voor goederen gelegen in het Vlaams Gewest;
- Erfpachtovereenkomsten voor onroerende goederen (tot 50 jaar voor het opstalrecht en 99 jaar voor het erfpachtrecht): 2%;
- Verkoopsovereenkomsten voor onroerende goederen waarbij de koper een instantie van publiek recht is: vrijstelling van rechten;
- Inbreng in natura van onroerende goederen tegen uitgifte van nieuwe aandelen ten voordele van de inbrenger: vrijstelling van rechten;
- Verkoopsovereenkomst voor aandelen van een vastgoedonderneming: afwezigheid van rechten;
- Fusie, splitsing en andere reorganisaties van vennootschappen: afwezigheid van rechten; enz.

Hierdoor varieert het effectieve percentage van de registratietaksen van 0 tot 12,5%, waarbij het onmogelijk is te voorspellen welk percentage van toepassing is bij de overdracht van een gegeven Belgisch vastgoed vooraleer de overdracht werkelijk plaatsvond. In januari 2006 werd aan alle deskundigen die betrokken zijn bij de waardebepaling van de Belgische vastgoedportefeuilles gevraagd om een gewogen gemiddeld percentage van de effectieve taksen voor de vastgoedportefeuilles van vastgoedbevaks te bepalen. Voor transacties van eigendommen met een waarde van meer dan 2,5 miljoen EUR werd een gewogen gemiddelde

transactietaks van 2,5% bepaald. Voor de transacties van eigendommen waarvan de waarde kleiner is dan 2,5 miljoen EUR wordt er rekening gehouden met overdrachtsrechten van 10 tot 12,5% volgens het gewest waarin de gebouwen gelegen zijn.

Het verschil tussen de Reële Waarde van het vastgoed en de Investeringswaarde van het vastgoed wordt opgenomen in de resultatenrekening en wordt in de resultaatsbestemming toegewezen aan de post *“Reserve voor de impact op de Reële Waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen”* in het eigen vermogen.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit de variaties in de Reële Waarde van een vastgoedbelegging worden opgenomen in de resultatenrekening in de periode waarin ze ontstaan en worden bij de winstverdeling toegewezen aan de *“Reserve voor het saldo van de variaties in de Reële Waarde van vastgoed”*.

(iv) Uitgaven voor werken aan vastgoedbeleggingen

De uitgaven voor werken aan vastgoedbeleggingen komen ten laste van het operationeel vastgoedresultaat indien de uitgaven geen positief effect hebben op de verwachte toekomstige economische voordelen en worden geactiveerd indien de verwachte economische voordelen die aan de entiteit toekomen erdoor verhogen. Er zijn vier soorten uitgaven:

- Kosten van onderhoud en herstellingen aan dakbedekking en parkings: deze komen ten laste van het operationeel vastgoedresultaat en worden opgenomen onder de post *‘technische kosten’*; en
- Wederinstaatstellingskosten: deze kosten betreffen uitgaven naar aanleiding van het vertrek van een huurder. Deze kosten komen ten laste van het operationeel vastgoedresultaat in de post *‘kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling’*; en
- Kosten voor grote verbouwingen en verbeteringswerken: verbouwingen zijn occasionele werken die een functie aan het gebouw toevoegen of het bestaande comfort niveau aanzienlijk verbeteren zodat ze een verhoging van de huurprijs en/of huurwaarde met zich meebrengen. Deze kosten worden geactiveerd en dus toegevoegd aan de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen. De kosten hebben betrekking op materialen, erelonen, aannemingswerken en dergelijke. Interne kosten van beheer of opvolging worden niet geactiveerd. De nog uit te voeren werken worden door de Vastgoeddeskundige in mindering gebracht van de waardering, na uitvoering worden deze kosten geactiveerd en dus toegevoegd aan de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen; en
- Huurvoordelen: het betreft hier tegemoetkomingen aan de huurder wat betreft inrichtingswerken. Deze kosten worden gespreid over de periode van de aanvang van de huur tot de eerste opzegmogelijkheid van de huurovereenkomst en worden in mindering van de huurinkomsten geboekt.

(v) Vervreemding van een vastgoedbelegging

De gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop van een vastgoedbelegging komen in de resultatenrekening van de verslagperiode onder de post *'Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen'*. Aangezien het vastgoed verkocht is, wordt zowel de *"Reserve voor het saldo van de variaties in de Reële Waarde van vastgoed"* als de *"Reserve voor de impact op de Reële Waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen"* met betrekking tot het verkochte pand overgeboekt naar beschikbare reserves.

Commissies betaald bij het verkopen van gebouwen, transactiekosten en verplichtingen aangegaan naar aanleiding van transacties worden in mindering gebracht van de verkregen verkoopprijs om de gerealiseerde winst of verlies te bepalen.

Projectontwikkelingen

Onder projectontwikkelingen vallen de terreinen en gebouwen in ontwikkeling waardoor deze gedurende een bepaalde periode enkel investeringen vergen en geen huurinkomsten opleveren.

Onroerende goederen die gebouwd of ontwikkeld zijn voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging worden opgenomen in de subrubriek *'Projectontwikkelingen'* en conform IAS 40 gewaardeerd aan hun Reële Waarde totdat de ontwikkeling voltooid is. Op dat ogenblik worden de activa overgeboekt naar de subrubriek *'Vastgoed beschikbaar voor verhuur'*, steeds aan Reële Waarde.

Na initiële opname worden de projecten gewaardeerd aan Reële Waarde indien aan al de volgende criteria voldaan is: (i) de te maken projectkosten kunnen betrouwbaar worden ingeschat, (ii) alle nodige vergunningen voor het uitvoeren van de projectontwikkeling zijn bekomen en (iii) een substantieel deel van de projectontwikkeling is voorverhuurd (definitief getekende huurovereenkomst). Deze Reële Waarde waardering is gebaseerd op de waardering door de Vastgoeddeskundige (volgens de gebruikelijke methodes en assumpties) en houdt rekening met de nog te maken kosten voor de volledige afwerking van het project.

Alle rechtstreeks aan de aankoop of ontwikkeling gerelateerde kosten en alle daaropvolgende investeringen die als transactiekosten (kosten van nieuw- en/of verbouwwerken, inclusief de aanschaffingswaarde van het terrein en het bouwklaar maken van het terrein) worden erkend, worden op de balans opgenomen.

Indien de duur van het project één jaar overschrijdt, worden ook de interestkosten die rechtstreeks toe te rekenen zijn aan de projectontwikkeling geactiveerd als deel van de kostprijs van de projectontwikkeling.

De activering van financieringskosten als onderdeel van de kostprijs van een in aanmerking komend actief gebeurt enkel als:

- uitgaven voor het actief worden gedaan;
- financieringskosten worden gemaakt; en
- activiteiten aan de gang zijn om het actief voor te bereiden op zijn beoogde gebruik.

De activering van financieringskosten wordt opgeschort tijdens lange perioden waarin de actieve ontwikkeling wordt onderbroken.

De rubriek “*Projectontwikkelingen*” is een subrubriek van de post “*Vastgoedbeleggingen*” en wordt mee opgenomen in de berekening van de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille in uitbating.

Andere materiële vaste activa

De materiële vaste activa, andere dan vastgoedbeleggingen, worden geclassificeerd als ‘*andere materiële vaste activa*’ en worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde, verminderd met de geaccumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen. De lineaire afschrijvingsmethode wordt toegepast op basis van de verwachte gebruiksduur.

In het boekjaar waarin de investering plaatsvindt, worden afschrijvingen *pro rata temporis* het aantal maanden dat het actief in gebruik was, geboekt.

De volgende afschrijvingspercentages op jaarbasis zijn van toepassing:

-	Installaties, machines en uitrusting:	20%
-	Meubilair:	10%
-	Rollend materieel:	20%
-	Informaticamaterieel:	33%
-	Standaardsoftware:	33%
-	Maatsoftware:	20%

Activa aangehouden onder een financiële lease-overeenkomst worden afgeschreven over de looptijd van de lease-overeenkomst.

Indien er indicaties zijn dat een actief mogelijk een bijzonder waardeverminderingsverlies heeft ondergaan, wordt de boekwaarde vergeleken met de realiseerbare waarde. Indien de boekwaarde hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingsverlies opgenomen.

Op het ogenblik van de verkoop of buitengebruikstelling van materiële vaste activa, andere dan vastgoedbeleggingen, worden de aanschaffingswaarde en de afschrijvingen die daarop betrekking hebben, uit de balans verwijderd en worden de gerealiseerde meer- of minderwaarden in de winst- en verliesrekening opgenomen.

Langlopende handelsvorderingen en andere vaste activa

(i) Langlopende leningen en vorderingen

Langlopende vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode. Er wordt een waardevermindering geboekt indien er onzekerheid bestaat betreffende de inbaarheid van de vordering op de vervaldag.

(ii) Bijzondere waardevermindering van financiële activa

Financiële activa worden getest op bijzondere waardevermindering wanneer er hiervoor objectieve aanwijzingen zijn. Een bijzonder waardeverminderingsverlies wordt rechtstreeks ten laste genomen van het resultaat. Voor handelsvorderingen worden op elke balansdatum de oninbare vorderingen afgeschreven tegenover de betreffende provisierekening.

Vaste activa of groepen van activa bestemd voor verkoop

Vaste activa waarvan de boekwaarde hoofdzakelijk zal worden gerealiseerd door de verkoop van de goederen en niet door de verdere verhuring, worden als aangehouden voor verkoop beschouwd. Deze activa worden conform IAS 40 gewaardeerd tegen Reële Waarde, hetwelke overeenstemt met de verkoopprijs verminderd met de verkoopkosten.

Financiële vaste activa

De financiële vaste activa worden gewaardeerd aan aanschafwaarde.

Financiële vaste activa worden getest op bijzondere waardevermindering wanneer er daartoe objectieve aanwijzingen zijn. Een bijzonder waardeverminderingsverlies wordt rechtstreeks ten laste genomen van het resultaat.

Financiële instrumenten

Qrf kan afgeleide producten of financiële rentederivaten gebruiken (zoals onder meer *interest rate swaps*) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten. Afgeleide financiële producten worden initieel aan hun kostprijs erkend en worden geherwaardeerd aan hun Reële Waarde op de daarop volgende rapporteringsdatum.

Na eerste verwerking worden de financiële rentederivaten in de jaarrekening gewaardeerd tegen Reële Waarde. Winsten of verliezen die voortvloeien uit wijzigingen in de Reële Waarden van de financiële rentederivaten worden onmiddellijk verwerkt in de resultatenrekening, tenzij een derivaat voldoet aan de voorwaarden voor *hedge accounting*.

De Reële Waarde van de financiële rentederivaten is het bedrag dat Qrf verwacht te ontvangen of te betalen indien het financiële rentederivaat op balansdatum wordt beëindigd waarbij de geldende rente en het kredietrisico van de betreffende tegenpartij in aanmerking wordt genomen.

Indien een financieel rentederivaat kan worden gedocumenteerd als een effectieve *hedge* van de mogelijke variabiliteit van kasstromen die zijn toe te rekenen aan een bepaald risico verbonden aan een actief of verplichting of een zeer waarschijnlijke verwachte toekomstige transactie, wordt het deel van het resultaat voortvloeiend uit de waardemutatie van het financiële rentederivaat, waarvan is vastgesteld dat het een effectieve *hedge* is, onmiddellijk in de andere elementen van het globaal resultaat (eigen vermogen) verantwoord onder '*Variatie in het effectieve deel van de Reële Waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS*'. Het ineffectieve deel van het financiële rentederivaat wordt opgenomen in de resultatenrekening.

Wanneer een indekkingsinstrument vervalt of verkocht wordt, of wanneer een indekking niet langer voldoet aan de criteria van indekkingsboekhouding, blijven de geaccumuleerde winsten en verliezen in eerste instantie behouden in het eigen vermogen. Ze worden pas opgenomen in de resultatenrekening wanneer de verbintenis of de afgedekte kasstromen worden opgenomen in de resultatenrekening.

Indien de afgedekte kasstromen niet langer worden verwacht, worden de geaccumuleerde winsten of verliezen uit het eigen vermogen onmiddellijk naar de resultatenrekening overgebracht.

Vlottende activa

Vorderingen op ten hoogste één jaar worden gewaardeerd tegen hun nominale waarde, onder aftrek van waardeverminderingen voor dubieuze of oninbare vorderingen.

Kas en kasequivalenten (bankrekeningen, geldmiddelen en korte termijnbeleggingen) worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. De bijkomende kosten worden onmiddellijk in de resultatenrekening verwerkt.

Eigen vermogen

Het kapitaal omvat de geldmiddelen verkregen bij oprichting, fusie of kapitaalverhoging. De externe kosten die onmiddellijk toewijsbaar zijn aan de uitgifte van nieuwe aandelen worden afgetrokken van het eigen vermogen.

Dividenden maken deel uit van het overgedragen resultaat totdat de algemene vergadering van aandeelhouders de dividenden toekent. Daarna worden deze dividenden geboekt als een schuld.

Voorzieningen

Een voorziening wordt opgenomen wanneer:

- Orf een bestaande – juridisch afdwingbare of feitelijke – verplichting heeft ten gevolge van een gebeurtenis uit het verleden;
- het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen zal vereist zijn om de verplichting af te wikkelen; en
- het bedrag van de verplichting op betrouwbare wijze kan worden geschat.

Het bedrag dat wordt opgenomen als een voorziening is de beste schatting van de uitgaven die vereist zijn om de bestaande verplichting op balansdatum af te wikkelen, rekening houdend met de risico's en onzekerheden verbonden aan de verplichting.

Verplichtingen

Handelsschulden worden uitgedrukt tegen hun nominale waarde op balansdatum.

Interestdragende leningen worden initieel aan kostprijs erkend verminderd met de direct toewijsbare kosten. Vervolgens worden de interestdragende leningen gewaardeerd aan de huidige waarde van de nog af te lossen saldi, waarbij elk verschil tussen deze laatste en de aflossingswaarde erkend wordt in de resultatenrekening over de periode van de lening op basis van de effectieve rentemethode.

Vastgoedresultaat

Het netto huurresultaat omvat de huren, operationele leasevergoedingen en andere inkomsten die hiermee verband houden min de met verhuur verbonden kosten zoals te betalen huur op gehuurde activa, huurvoordelen en waardeverminderingen op handelsvorderingen.

De huurvoordelen omvatten tijdelijke huurkortingen of huurvrije periodes ten gunste van de huurder, evenals mogelijke tussenkomst van Qrf in de inrichtingswerken van de huurder.

De recuperatie van vastgoedkosten omvat de opbrengsten verkregen uit de doorrekening van kosten en vergoedingen van huurschade.

De huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen en de recuperatie van deze lasten betreffen kosten die contractueel of volgens de gebruiken ten laste vallen van de huurder of *lessee*. De eigenaar zal deze kosten overeenkomstig de contractuele afspraken met de huurder wel of niet aan hem doorrekenen.

Opbrengsten worden gewaardeerd tegen de Reële Waarde van de vergoeding die is ontvangen en worden lineair in de resultatenrekening opgenomen in de periode waarop ze betrekking hebben.

De betaalde verbrekingsvergoedingen door huurders voor de vroegtijdige verbreking van een huurovereenkomst worden volledig als inkomsten verwerkt in het jaar waarin de vergoeding wordt ontvangen.

Vastgoedkosten

De vastgoedkosten worden gewaardeerd tegen de Reële Waarde van de vergoeding die is betaald of die verschuldigd is en worden lineair in de resultatenrekening opgenomen in de periode waarop ze betrekking hebben.

De technische kosten omvatten onder meer structureel en occasioneel onderhoud en verliezen uit schadegevallen gedekt door de verzekeringsmaatschappijen. De commerciële kosten omvatten onder meer makelaarscommissies. De beheerskosten van het vastgoed omvatten hoofdzakelijk: (i) de kosten van het personeel verantwoordelijk voor deze activiteit, (ii) de operationele kosten van de hoofdzetel van Qrf en (iii) de erelonen betaald aan derde partijen. De van huurders of derden ontvangen beheersvergoedingen die gedeeltelijk de beheerskosten van het vastgoed dekken, worden in mindering gebracht.

Algemene kosten van Qrf en andere operationele opbrengsten en kosten

De algemene kosten van Qrf dekken de vaste bedrijfskosten van Qrf die actief is als een juridische beursgenoteerde onderneming en die geniet van het GVV statuut. Deze kosten worden opgelopen om transparante financiële informatie te verschaffen, economisch vergelijkbaar te zijn met andere types van investeringen en om aan beleggers de mogelijkheid te bieden om op een liquide manier indirect deel te nemen aan een gediversifieerde vastgoedbelegging. Een deel van de kosten die gemaakt worden in het kader van de strategische groei van Qrf vallen eveneens onder deze categorie.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat bestaat uit de intrestkosten op leningen, bankkosten en bijkomende financieringskosten zoals de variaties van indekkinginstrumenten voor zover dat deze niet effectief zijn in de zin van IAS 39, verminderd met de opbrengsten van beleggingen.

Vennootschapsbelasting

Deze rubriek omvat de courante belastinglast op het resultaat van het boekjaar en de uitgestelde belastingen. De vennootschapsbelasting wordt rechtstreeks in het resultaat geboekt, behalve als de belasting betrekking heeft op elementen die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen. In dat geval wordt ook de belasting rechtstreeks in het eigen vermogen opgenomen. De courante belastinglast bestaat uit de verwachte belasting op het belastbaar inkomen van het jaar en de correcties op vorige boekjaren.

Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden geboekt op basis van de balansmethode voor alle tijdelijke verschillen tussen de belastbare basis en de boekwaarde en dit zowel voor activa als verplichtingen. Uitgestelde belastingverplichtingen worden over het algemeen opgenomen voor alle belastbare tijdelijke verschillen. Uitgestelde belastingvorderingen worden opgenomen in de mate dat het waarschijnlijk is dat er voldoende belastbare winst zal gerealiseerd worden waartegen de tijdelijke verschillen kunnen worden afgezet.

Exit-taks

(i) Algemeen

De exit-taks is de vennootschapsbelasting op de meerwaarde die vastgesteld wordt bij een belaste fusie van een GVV met een Belgische onderneming die geen GVV is. Wanneer deze onderneming voor het eerst in de consolidatiekring van de groep wordt opgenomen, komt de exit-taks in mindering van het eigen vermogen van de te fuseren vennootschap. Indien de onderneming niet onmiddellijk gefuseerd wordt met de GVV worden aanpassingen aan de exit-taks verplichtingen, die op het ogenblik van de fusie noodzakelijk zouden blijken ten opzichte van het geprovisioneerde bedrag, geboekt via de winst- en verliesrekeningen.

(ii) Percentage van de exit-taks

Het percentage van de exit-taks bedraagt 16,5%. Dit percentage moet worden vermeerderd met de aanvullende crisisbelasting ten belope van 0,495% (d.i. 3% op het toegepaste percentage van 16,5%). De verschuldigde exit-taks wordt dus berekend aan 16,995%.

(iii) Grondslag voor de berekening van de exit-taks

De exit-taks is van toepassing bij fusies, splitsingen en met fusies of splitsingen gelijkgestelde verrichtingen waaraan Qrf als GVV deelneemt. Dergelijke verrichtingen worden uitdrukkelijk uitgesloten van de fiscale neutraliteit. Zowel de erkenning als GVV als voormelde verrichtingen waaraan Qrf als GVV zou deelnemen, worden vanuit fiscaal oogpunt gelijkgesteld met een ontbinding en vereffening van Qrf respectievelijk de hierbij betrokken vastgoedvennootschap(pen).

Voor de berekening van de exit-taks wordt de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen van Qrf respectievelijk de betrokken vastgoedvennootschap(pen) op datum van de erkenning of van de betreffende verrichting gelijkgesteld met een *'bij verdeling van maatschappelijk vermogen uitgekeerde som'*. Het positief verschil tussen, enerzijds de bij wettelijke fictie uitgekeerde som en, anderzijds, de gerevalueerde waarde van het gestort kapitaal wordt als dividend aangemerkt. In het geval van een met splitsing gelijkgestelde verrichting waaraan Qrf als GVV zou deelnemen, zijn de regels inzake vereffening en ontbinding slechts van toepassing op het afgesplitste vermogen van de hierbij betrokken vastgoedvennootschap(pen).

Wanneer Qrf deelneemt aan een fusie, splitsing of een met fusie of splitsing gelijkgestelde verrichting, wordt de exit-taks berekend op de latente meerwaarden en de vrijgestelde reserves van de vastgoedvennootschap die de inbreng door fusie, splitsing of een gelijkgestelde verrichting doet. De latente meerwaarden worden berekend als het positief verschil tussen de fiscale werkelijke waarde van het (afgesplitst) maatschappelijk vermogen van de betrokken vastgoedvennootschap enerzijds en de aanschaffingswaarde van dat maatschappelijk vermogen verminderd met de voorheen fiscaal aangenomen afschrijvingen en waardeverminderingen anderzijds.

De exit-taks, verschuldigd door vennootschappen waarvan het vermogen door een GVV wordt overgenomen bij (o.m.) fusie, wordt berekend rekening houdend met Circulaire Ci.RH.423/567.729 van de Belgische belastingadministratie van 23 december 2004, waarvan de interpretatie of praktische toepassing steeds zou kunnen wijzigen. De "fiscale werkelijke waarde" zoals bedoeld in deze circulaire wordt door Qrf berekend met aftrek van registratierechten of BTW (die van toepassing zou zijn in geval van een verkoop van de activa) (de **"Waarde Kosten Koper"**) en kan verschillen van (inclusief lager zijn dan) de Reële Waarde van het vastgoed zoals opgenomen in de balans van de vastgoedbevak conform IAS 40.

(iv) Betaling van de exit-taks

Bij een fusie, splitsing of een met fusie of splitsing gelijkgestelde verrichting waaraan Qrf als GVV deelneemt, is de exit-taks verschuldigd door de vastgoedvennootschap die de inbreng in Qrf doet. Bij een inbreng in Qrf door middel van een fusie zal de exit-taks de facto weliswaar verschuldigd zijn door Qrf als overnemende vennootschap.

(v) Finaliteit van de exit-taks

Qrf geniet als GVV van een afwijkend fiscaal regime. Zij is onderworpen aan de vennootschapsbelasting, maar haar belastbare grondslag is beperkt tot (i) de abnormale of goedgunstige voordelen die ze ontvangt en (ii) de niet als beroepskosten aftrekbare uitgaven en kosten (andere dan waardeverminderingen en minderwaarden op aandelen) (artikel 185bis WIB 1992). Qrf is dus niet belast op haar boekhoudkundig resultaat, wat impliceert dat ook de meerwaarden die ze realiseert niet in haar belastbare grondslag zijn opgenomen. Teneinde te vermijden dat Qrf definitief zou zijn vrijgesteld van de belasting op latente niet-gerealiseerde meerwaarden en vrijgestelde reserves waarover ze beschikt op datum van haar erkenning, werd de exit-taks ingevoerd. Met de heffing van de exit-taks werd Qrf op het moment van haar erkenning als vastgoedbevak (nu GVV) a.h.w. geacht voor het verleden af te rekenen. Dezelfde

ratio legis geldt voor de afrekening in hoofde van de vastgoedvennootschap(pen) betrokken bij een fusie, splitsing of een met fusie of splitsing gelijkgestelde verrichting waaraan Qrf als GVV deelneemt.

De verlaging van het tarief van de exit-taks tot 16,5% heeft o.m. te maken met het feit dat (i) de exit-taks een uitzondering is op de algemene regel dat niet-gerealiseerde meerwaarden niet worden belast en (ii) dat vennootschappen die aan het normaal regime van vennootschapsbelasting zijn onderworpen, de mogelijkheid hebben om de meerwaarden die ze realiseren gespreid te laten belasten.

3.Schattingen, veronderstellingen en belangrijkste bronnen van onzekerheid

Waardering van vastgoed

Het vastgoed wordt gewaardeerd aan Reële Waarde. Dit is het bedrag waarvoor een gebouw kan worden verhandeld tussen ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de overdrachtsbelastingen of registratierechten. Het geschatte bedrag van overdrachtsbelastingen voor in België gelegen onroerende goederen werd forfaitair bepaald op 2,5% voor vastgoedbeleggingen met een waarde hoger dan 2,5 miljoen EUR. Voor transacties met een globale waarde lager dan 2,5 miljoen EUR moet rekening worden gehouden met overdrachtsbelastingen van 10% tot 12,5%, afhankelijk van het gewest waar de gebouwen gelegen zijn.

Ook al gebeurt de waardering van het vastgoed op basis van standaardnormen, toch gaat er een zekere subjectiviteit gepaard met de inschatting van vastgoed door de Vastgoeddeskundige wanneer hij zijn vastgoedexpertiseverslag schrijft. Bijgevolg houdt elke waardering een bepaalde onzekerheid in.

Het is mogelijk dat de vastgoedexpertiseverslagen van de Vastgoeddeskundige, waarvan de belangrijkste bevindingen en conclusies in dit Jaarverslag zijn opgenomen, gebaseerd zijn op hypothesen die naderhand verkeerd of niet-aangepast zouden blijken. Hierdoor zou het kunnen dat de Reële Waarde verschilt met de waarde die Qrf kan realiseren bij de verkoop van het vastgoed. Mogelijke verschillen tussen onafhankelijke waarderingen en de Reële Waarde van het vastgoed dat tot de vastgoedportefeuille van Qrf behoort, kunnen bijgevolg een wezenlijk ongunstige invloed hebben op de activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van Qrf, alsook, bijgevolg, op het effectief voortgebrachte rendement.

Wanneer een nieuwe vastgoeddeskundige wordt aangesteld bestaat tevens het risico dat deze de vastgoedportefeuille van Qrf op een andere basis waardeert, wat kan resulteren in significante afwijkingen van de waardering van de vastgoedportefeuille door de huidige Vastgoeddeskundige. Dergelijke verschillen in waardering kunnen bijgevolg een wezenlijk ongunstige invloed hebben op de activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van Qrf, alsook, bijgevolg, op het effectief voortgebrachte rendement.

4. Segmentinformatie

Cijfers in duizenden EUR

	Vlaanderen		Brussels Hoofdstedelijk Gewest		Wallonië		Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
	Binnenstedelijk	Buitenstedelijk	Binnenstedelijk	Buitenstedelijk	Binnenstedelijk	Buitenstedelijk		
	30/12/2014	30/12/2014	30/12/2014	30/12/2014	30/12/2014	30/12/2014		
NETTO HUURRESULTAAT	4.278	1.178	489	0	589	1.326	0	7.860
VASTGOEDRESULTAAT	4.280	1.155	487	0	561	1.313	-1	7.795
VASTGOEDKOSTEN	-183	-44	-18	0	-65	-65		-375
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	4.097	1.111	469	0	496	1.248	-1	7.420
(-) Algemene kosten van de vennootschap							-1.228	-1.228
(+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten								0
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	4.097	1.111	469	0	496	1.248	-1.229	6.192
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen							-1.133	-1.133
(+/-) Ander portefeuilleresultaat	-39							-39
OPERATIONEEL RESULTAAT	4.058	1.111	469	0	496	1.248	-2.362	5.020
FINANCIEEL RESULTAAT							-1.644	-1.644
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	4.058	1.111	469	0	496	1.248	-4.006	3.376
BELASTINGEN							-72	-72
NETTO RESULTAAT	4.058	1.111	469	0	496	1.248	-4.078	3.304
MINDERHEIDSBELANGEN								0
NETTO RESULTAAT - AANDEEL GROEP	4.058	1.111	469	0	496	1.248	-4.078	3.304
OPERATIONEEL RESULTAAT, BESCHIKBAAR VOOR UITKERING - AANDEEL GROEP	4.097	1.111	469	0	496	1.248	-2.945	4.476
RESULTAAT VAN DE PORTEFEUILLE - AANDEEL GROEP	-39	0	0	0	0	0	-1.133	-1.172

Cijfers in duizenden EUR

	Vlaanderen		Brussels Hoofdstedelijk Gewest		Wallonië		Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
	Binnenstedelijk	Buitenstedelijk	Binnenstedelijk	Buitenstedelijk	Binnenstedelijk	Buitenstedelijk		
	30/12/2014	30/12/2014	30/12/2014	30/12/2014	30/12/2014	30/12/2014		
ACTIVA								
Vastgoedbeleggingen	75.420	17.140	7.810	0	7.190	21.010	0	128.570
Financiële vaste activa	5.170							5.170
Andere activa							8.700	8.700
TOTAAL ACTIVA	80.590	17.140	7.810	0	7.190	21.010	8.700	142.440
PASSIVA								
EIGEN VERMOGEN	0	0	0	0	0	0	76.101	76.101
Eigen vermogen groep							76.101	76.101
Minderheidsbelangen							0	0
VERPLICHTINGEN							66.339	66.339
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	0	0	0	0	0	0	142.440	142.440

De Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder is het orgaan dat de beslissingen neemt en het orgaan dat de prestaties van de verschillende segmenten meet. De Raad Van Bestuur bekijkt de resultaten op niveau van type vastgoed (binnenstedelijk en buitenstedelijk vastgoed) en geografische spreiding (per gewest).

Er is één winkelketen, Hennes & Mauritz (H&M), die 3 panden huurt, die samen meer dan 10% van de omzet van het boekjaar 2014 vertegenwoordigen, namelijk 13%.

5. Vastgoedresultaat

Cijfers in duizenden EUR		30/12/2014	30/12/2013
(+)	I. Huurinkomsten	7.888	269
	- <i>Huur Bestaand</i>	7.457	269
	- <i>Gegarandeerde inkomsten</i>	431	0
(+)	II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
(+/-)	III. Met verhuur verbonden kosten	-37	0
	- <i>Waardeverminderingen op handelsvorderingen</i>	-81	0
	- <i>Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen</i>	44	0
NETTO HUURRESULTAAT		7.860	269
(+)	IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
(+)	V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	425	0
	- <i>Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar</i>	42	0
	- <i>Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen</i>	383	0
(-)	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	-497	0
(+/-)	VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		
VASTGOEDRESULTAAT		7.795	269

Cijfers in duizenden EUR		30/12/2014	30/12/2013
OVERZICHT VAN DE TOEKOMSTIG POTENTIEEL TE VERVALLEN HUURINKOMSTEN			
Binnen één jaar		1.907	100
Tussen één en vijf jaar		5.411	169
Meer dan vijf jaar		570	0
TOTAAL		7.888	269

Bovenstaande tabel geeft weer hoeveel huurinkomsten die tussen de referentieperioden gegeneerd zijn, theoretisch zouden kunnen vervallen in de toekomst indien de huidige huurders de huurovereenkomst op de eerstvolgende contractueel toegestane datum zouden opzeggen en geen nieuwe huurder zou gevonden worden.

De meeste huurovereenkomsten van Qrf zijn handelshuurcontracten voor een periode van 9 jaar, meestal opzegbaar na afloop van het derde en zesde jaar mits inachtneming van een opzegtermijn van 6 maanden voor de vervaldag. De huurprijzen worden meestal maandelijks (soms driemaandelijks) vooruitbetaald en worden jaarlijks op de vervaldag geïndexeerd. Belastingen en taksen, onroerende voorheffing inbegrepen, de verzekeringspremie en de gemeenschappelijke kosten zijn principieel ten laste van de huurder. Om de naleving van de

verplichtingen die de huurder worden opgelegd krachtens de overeenkomst te garanderen, dienen bepaalde huurders een huurwaarborg te stellen, meestal in de vorm van een bankgarantie ter waarde van drie tot zes maanden huur.

Bij aanvang van de overeenkomst wordt tussen partijen een plaatsbeschrijving opgemaakt door een onafhankelijke expert. Bij het verstrijken van de overeenkomst moet de huurder de door hem gehuurde ruimten teruggeven in de staat zoals beschreven in de plaatsbeschrijving bij intrede onder voorbehoud van normale slijtage. De huurder kan de huurovereenkomst niet overdragen noch de ruimten geheel of gedeeltelijk onderverhuren, tenzij mits voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de verhuurder. De huurder heeft de verplichting om op zijn kosten de overeenkomst te registreren.

6. Vastgoedkosten

Cijfers in duizenden EUR	30/06/2014	30/06/2013
(-) IX. Technische kosten	-9	-3
- Recurrente technische kosten	-4	-1
- Niet-recurrente technische kosten	-5	-2
(-) X. Commerciële kosten	-83	-4
- Erelonen van advocaten en juridische kosten	-83	-4
(-) XI. Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	0	0
(-) XII. Beheerskosten van het vastgoed	-283	-17
- Externe beheervergoedingen	-283	-17
(-) XIII. Andere vastgoedkosten		
VASTGOEDKOSTEN	-375	-24

7. Algemene kosten

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2014	30/12/2013
(-) XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-1.228	-119
- Erelonen van advocaten, notaris en andere	-248	-16
- Audit	-35	-25
- Assistentie boekhouding	-62	-15
- Kosten management en RvB	-630	-35
- Verzekeringen	-21	-24
- Andere algemene kosten	-232	-4
ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP	-1.228	-119

8. Resultaat op de portefeuille

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2014	30/12/2013
(+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
(+/-) Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.133	0
(+/-) Ander portefeuilleresultaat	-39	-1.785
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	-1.172	-1.785

Het ander portefeuille resultaat bestaat uit de meer- en minderwaarden op de verworven panden voor een bedrag van 152 KEUR en anderzijds daarmee gerelateerde transactiekosten ten belope van 191 KEUR.

9. Financieel resultaat

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2014	30/12/2013
(+) XX. Financiële inkomsten	75	0
- Geïnde interesten en dividenden	75	0
(-) XXI. Netto interestkosten	-1.565	-41
- Nominale interestlasten op leningen	-1.074	-41
- Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden		
- Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-480	0
- Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten		
- Andere interestkosten	-10	0
(-) XXII. Andere financiële kosten	-154	-14
- Bankkosten en andere commissies	-154	-14
(+/-) XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	0	0

FINANCIEEL RESULTAAT	-1.644	-55
-----------------------------	---------------	------------

Qrf is blootgesteld aan verhogingen van de financiële kosten die veroorzaakt kunnen worden door een stijging van de rentevoeten. Om dit risico te beperken heeft Qrf de vlottende rentevoeten deels omgezet in vaste rentevoeten via 'interest rate swaps'. De looptijd van deze financiële instrumenten is afgestemd op de looptijd van de kredieten van Qrf. Indien de interestvoeten op lange termijn sterk dalen, kan de marktwaarde van deze 'interest rate swaps' sterk negatief worden. Dit heeft echter geen invloed op het resultaat van Qrf aangezien het gaat om effectieve rente-indekkingen in de zin van IAS 39. Op deze instrumenten kan bijgevolg hedge accounting toegepast worden. Hierdoor zullen variaties in de waarde van deze instrumenten rechtstreeks opgenomen worden in het eigen vermogen van de Venootschap en niet te zien zijn in de resultatenrekening. In het geval deze indekkingsinstrumenten vroegtijdig worden beëindigd zal de positieve of negatieve waarde van deze instrumenten wel opgenomen worden in de resultatenrekening.

De gemiddelde interestvoet bedraagt 2,64% per 30 december 2014, na toepassing van de interest rate swaps. Qrf heeft alle leningen afgesloten met variabele rentevoeten, maar deze werden m.u.v. de laatste opname van 2 MEUR ingedekt met interest rate swaps met vaste rentevoeten.

Voor het boekjaar 2014 zou het effect op het netto courant resultaat van een hypothetische rentestijging van 1% (parallel over de ganse rentecurve) ongeveer 6,5 KEUR negatief zijn. In deze berekening is rekening gehouden met de afgesloten rente-indekkingen.

10. Vastgoedbeleggingen

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2014	30/12/2013
INVESTERINGSTABEL		
Saldo per begin van het boekjaar	112.263	0
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvenootschappen	5.050	112.263
Aankoop van vastgoed	12.429	0
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen	0	0
Verkoop vastgoedbeleggingen	0	0
Ander portefeuilleresultaat	-39	0
Variatie in de reële waarde	-1.133	0
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	128.570	112.263

Vastgoedbeleggingen worden geboekt tegen de Reële Waarde overeenkomstig IAS 40.

De reële waardehiërarchie bestaat uit drie niveaus:

Niveau 1: De reële waarde wordt bepaald op basis van gepubliceerde noteringen in een actieve markt

Niveau 2: Waarderingsmethoden met in de markt waarneembare parameters

Niveau 3: Waarderingsmethoden die input betrekken die niet-waarneembaar is in de markt en die een meer dan insignificante impact heeft op de reële waarde van het instrument.

De vastgoedbeleggingen vallen onder niveau 3 in de Reële Waarde hiërarchie. De waarderingsmethoden en belangrijkste parameters worden nader toegelicht in “Vastgoedbeleggingen” in de grondslagen voor financiële verslaggeving van dit jaarverslag.

Niet-observeerbare parameters (Input op 30/12/2014)	Bandbreedte	Gewogen gemiddelde
ERV (in EUR / m ²)	30-400 EUR / m ²	153 EUR / m ²
Yield	4,1%-8,0%	6,2%

De gemiddelde yield, toegepast door de vastgoeddeskundige bedraagt 6,2% op 30/12/2014. Een stijging van de yield met 0,25% zou resulteren in een negatieve variatie van 5,8 MEUR op de Reële Waarde van de portefeuille. Een daling van de ERV met 2% zou resulteren in een negatieve variatie van ongeveer 2,9 MEUR op de Reële Waarde van de portefeuille. Op 30/12/2014 was de ERV van de portefeuille 1,73% hoger dan de contractuele huren (inclusief huurgaranties).

11. Financiële vaste activa

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2014	30/12/2013
FINANCIELE VASTE ACTIVA		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	4
Deelneming in verbonden ondernemingen of ondernemingen met een deelnemingsverhouding	5.170	326
TOTAAL	5.170	330

De marktwaarde van de “*interest rate swaps*” (IRS) die afgesloten zijn per 18 december 2013 voor de nieuwe leningen bedroeg per eind 2013 4 KEUR. Per 30/12/2014 zijn deze negatief en kunnen deze op de passief zijde van de balans worden teruggevonden.

De deelnemingen zijn als volgt samengesteld:

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2014	30/12/2013
Century Center Freehold BVBA	326	326
ToMa20 NV	1.280	0
LeDi137 NV	3.564	0
TOTAAL	5.170	326

Op 28 februari 2014 werd 100% van de aandelen van ToMa20 NV aangekocht voor een bedrag van 1.280 KEUR. Op 13 augustus 2014 werd 100% van de aandelen van LeDi137 NV aangekocht voor een bedrag van 3.564 EUR.

Century Center Parking NV waarvan 100% van de aandelen werden aangekocht op 1 april 2014 voor een bedrag van 417 KEUR, is per 7 november 2014 gefusioneerd met Qrf.

12. Handelsvorderingen

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2014	30/12/2013
HANDELSVORDERINGEN		
Handelsvorderingen	634	333
Op te maken facturen	0	56
Te innen opbrengsten	501	170
Te ontvangen creditnota's	0	80
Dubieuze debiteuren	59	59
Geboekte waardeverminderingen	-199	-171
TOTAAL	995	527

De handelsvordering bevatten een groot gedeelte nog niet vervallen vorderingen (168 KEUR). De te innen opbrengsten bestaan grotendeels uit de te factureren huurinkomstengarantie van Quares Retail Fund 1 (300 KEUR) en de te innen opbrengsten Huy (165 KEUR).

De afschrijvingen op handelsvorderingen zijn gebeurd op individuele basis.

Het risico bestaat dat verlies wordt geleden op een schuldvordering. Het belang van dit risico hangt uiteraard af van drie factoren: het bedrag van de schuldvordering, de kans op wanbetaling en het deel van de schuldvordering dat in geval van wanbetaling wordt teruggevorderd. Dit risico wordt fors verminderd doordat over het algemeen gevraagd wordt de huur vooruit te betalen, meestal aan het begin van de huurperiode (doorgaans wordt de huur driemaandelijks vooruitbetaald) alsook door de kredietwaardigheid van onze debiteuren te checken. Bovendien is in de meeste gevallen een huurwaarborg gesteld door de huurder.

13. Belastingvorderingen en andere vlottende activa

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2014	30/12/2013
BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA		
Belastingen	678	3.819
Andere	4.699	28
TOTAAL	5.376	3.847

De andere vorderingen bestaan voornamelijk uit de R/C posities met de dochtervennootschappen van Qrf.

14. Kas en kasequivalenten

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2014	30/12/2013
KAS EN KASEQUIVALENTEN		
Banken	2.151	8.363
Geldmiddelen	0	0
TOTAAL	2.151	8.363

Er staan geen beperkingen op het gebruik of de aanwending van de kas en kasequivalenten.

15. Overlopende rekeningen - activa

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2014	30/12/2013
OVERLOPENDE REKENINGEN - ACTIVA		
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	0	26
Voorafbetaalde vastgoedkosten	0	13
Andere	131	8
TOTAAL	131	47

De andere overlopende activa zijn voornamelijk samengesteld uit de doorgerekende vergoedingen voor het uitvoerend management met betrekking tot Q1 2015.

16. Kapitaal

	Kapitaal- beweging (in duizenden EUR)	Totaal uitstaand kapitaal (in duizenden EUR)	Aantal gecreëerde aandelen	Totaal aantal aandelen
EVOLUTIE KAPITAAL				
Datum	Verrichting			
3/09/2013	Oprichting	62	62	1.230
27/11/2013	Splitsing bestaande aandelen (1 tegen 2)	0	62	1.230
27/11/2013	Storting in speciën	1.139	1.200	45.540
18/12/2013	Inbreng Laagland	5.243	6.443	209.711
18/12/2013	IPO en eerste notering op Euronext Brussel	75.380	81.823	3.015.200
18/12/2013	Kapitaalvermindering ter dekking van toekomstige verliezen	-5.734	76.089	0
BALANS OP 30 DECEMBER 2013			76.089	3.272.911
BALANS OP 30 DECEMBER 2014			76.089	3.272.911

Historiek van Qrf

Qrf werd op 3 september 2013 opgericht als een commanditaire vennootschap op aandelen onder de benaming "Qrf", bij akte verleden voor notaris Vincent Vroninks, geassocieerd notaris te Elsene, zoals gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 17 september 2013 onder het nummer 13141597.

Qrf werd opgericht met een maatschappelijk kapitaal van 61.500 EUR, vertegenwoordigd door 1.230 aandelen, welke als volgt werden toegekend aan de Oprichters:

- Qrf Management NV (d.i. de Statutaire zaakvoerder): 1.229 aandelen (99,92%); en
- Quares Holding CVBA: 1 aandeel (0,08%).

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste wijzigingen die hebben plaatsgevonden binnen Qrf, sedert de oprichting van Qrf:

- (i) aandelensplitsing waarbij de bestaande 1.230 aandelen werden gesplitst in 2.460 nieuwe aandelen in een verhouding van 1 bestaand aandeel tegen 2 nieuwe aandelen;
- (ii) het verhogen van het maatschappelijk kapitaal van Qrf met 1.138.500 EUR door de uitgifte van 45.540 nieuwe aandelen en het aanpassen van de statuten;
- (iii) het verhogen van het maatschappelijk kapitaal van Qrf, met 5.242.775 EUR ingevolge de inbreng in natura van alle aandelen van Laagland NV door uitgifte van 209.711 nieuwe aandelen;
- (iv) het verhogen van het maatschappelijk kapitaal van Qrf, op basis van het overzicht van ontvangen en toegewezen inschrijvingen, met 75.380.000 EUR door uitgifte van 3.015.200 nieuwe aandelen;
- (v) het verminderen van het maatschappelijk kapitaal van Qrf, voor de creatie van een beschikbare reserve ter dekking van voorzienbare verliezen, met een bedrag van 5.734.000 EUR;
- (vi) machtiging aan de Statutaire zaakvoerder, om het geplaatste maatschappelijk kapitaal van Qrf in één of meer malen te verhogen tot een bedrag met een bedrag van 76.088.775 EUR.
- (vii) Omvorming van openbare vastgoedbevak naar Gereguleerde Vastgoedvennootschap door statutenwijziging op 7 november 2014.

Verwerving en vervreemding van eigen aandelen

(i) Algemeen

De artikelen 620 en volgende van het Wetboek van vennootschappen bepalen dat de Statutaire Zaakvoerder op twee manieren kan gemachtigd worden om te beslissen tot de verwerving of vervreemding van eigen aandelen van Qrf, namelijk: (i) mits een voorafgaand besluit van de algemene vergadering, en (ii) in geval van een dreigend ernstig nadeel voor Qrf, mits een uitdrukkelijke statutaire clause is voorzien hieromtrent. Deze beide situaties worden hieronder verder verduidelijkt.

(ii) Voorafgaand besluit van de algemene vergadering

Artikel 620 van het Wetboek van vennootschappen en artikel 13 van de statuten van Qrf bepalen uitdrukkelijk dat de algemene vergadering, mits inachtneming van de voorschriften inzake quorum (de helft van het maatschappelijk kapitaal is vertegenwoordigd) en meerderheid (vier/vijfde van de stemmen) vereist voor een doelwijziging, ten allen tijde kan beslissen tot het machtigen van de Statutaire zaakvoerder tot het verwerven en vervreemden van eigen aandelen, op voorwaarde dat (i) de nominale waarde, of bij gebreke daarvan, de fractiewaarde van de verkregen aandelen niet hoger is dan 20% van het geplaatste kapitaal, (ii) de verrichting enkel betrekking heeft op volgestorte aandelen, (iii) het voor de verkrijging uitgetrokken bedrag, vermeerderd met enerzijds het bedrag dat werd uitgetrokken voor het eerder verkrijgen van aandelen in Qrf en anderzijds met het aantal aandelen verkregen door een persoon die handelt in eigen naam maar voor rekening van Qrf, voor uitkering vatbaar moet zijn, en (iv) het aanbod tot verkrijging ten aanzien van alle aandeelhouders en onder dezelfde voorwaarden geschiedt (onder voorbehoud van hetgeen hieronder is vermeld), behalve voor wat betreft de verkrijgingen waartoe eenparig werd besloten door een algemene vergadering waarop alle aandeelhouders aanwezig of vertegenwoordigd waren.

Qrf moet tevens de volgende principes in aanmerking nemen:

- Qrf zal haar eigen aandelen kunnen verwerven zonder dat aan alle aandeelhouders een aanbod tot verkrijging moet worden gedaan, op voorwaarde dat zij de gelijke behandeling van de aandeelhouders die zich in gelijke omstandigheden bevinden, waarborgt door middel van gelijkwaardigheid van de geboden prijs overeenkomstig artikel 620, §1, 5°, van het Wetboek van vennootschappen; en
- Qrf moet de FSMA in kennis stellen van haar intentie tot het verwerven van eigen aandelen, waarna de FSMA nagaat of de verrichtingen tot wederinkoop in overeenstemming zijn met het besluit van de algemene vergadering, of in voorkomend geval, de Statutaire zaakvoerder. Indien de FSMA oordeelt dat de verrichtingen hiermee niet in overeenstemming zijn, kan zij haar advies openbaar maken.

Bij de beslissing tot machtiging van de Statutaire zaakvoerder, dient de algemene vergadering uitdrukkelijk het maximum aantal te verwerven aandelen vast te stellen, alsook de minimum- en maximumwaarde van de vergoeding. Daarenboven mag deze machtiging worden toegekend voor maximaal vijf jaar. Deze machtiging is hernieuwbaar mits inachtneming van de voorschriften inzake quorum en meerderheid vereist voor een doelwijziging.

(iii) Dreigend ernstig nadeel

Artikel 620 van het Wetboek van vennootschappen bepaalt verder dat geen uitdrukkelijke voorafgaande machtiging van de algemene vergadering is vereist wanneer de statuten uitdrukkelijk bepalen dat de Statutaire zaakvoerder kan beslissen dat de verkrijging of vervreemding van eigen aandelen noodzakelijk is ter voorkoming van een dreigend ernstig nadeel. De Statutaire zaakvoerder dient in deze situatie tevens de hierboven opgesomde voorwaarden in acht te nemen. Dergelijke statutaire clause is weliswaar enkel geldig voor een periode van drie jaar te rekenen vanaf de publicatie van de statutenwijziging in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad. Deze statutaire machtiging is hernieuwbaar mits inachtneming van de voorschriften inzake quorum en meerderheid vereist voor een doelwijziging. Meer bepaald

dient de helft van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigd te zijn tijdens de buitengewone algemene vergadering, en dient de beslissing tot hernieuwing van de statutaire machtiging goedgekeurd te worden met een vier/vijfde meerderheid van de stemmen.

Artikel 13 van de statuten van Qrf voorziet in de mogelijkheid voor de Statutaire zaakvoerder om over te gaan tot de verwerving en vervreemding van haar eigen aandelen wanneer de verkrijging noodzakelijk is ter voorkoming van een dreigend ernstig nadeel voor Qrf, onderhevig aan de voorwaarden opgenomen in artikel 620 en volgende van het Wetboek van vennootschappen. Deze machtiging werd door de algemene vergadering van Qrf toegekend voor een periode van drie jaar te rekenen vanaf de publicatie van deze machtiging in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

De Statutaire zaakvoerder heeft op datum van dit Jaarverslag nog geen gebruik gemaakt van de machtiging aan hem toevertrouwd in deze statutaire clausule. Qrf bezit op datum van dit Jaarverslag dan ook geen eigen aandelen.

(iv) Rol van de FSMA

Overeenkomstig artikel 620, §2 van het Wetboek van vennootschappen moet Qrf de FSMA kennis geven van verrichtingen tot inkoop van eigen aandelen die zij overweegt. De FSMA gaat na of de verrichtingen tot wederinkoop in overeenstemming zijn met het besluit van de algemene vergadering of, in voorkomend geval, van de Statutaire zaakvoerder. Indien de FSMA van oordeel is dat deze verrichtingen daarmee niet in overeenstemming zijn, maakt zij haar advies openbaar.

Toegestaan kapitaal

(i) Algemene machtiging

Overeenkomstig artikel 603 van het Wetboek van vennootschappen kunnen de statuten aan de Statutaire zaakvoerder de bevoegdheid toekennen om het geplaatste maatschappelijk kapitaal in één of meer malen tot een bepaald bedrag te verhogen dat niet hoger mag zijn dan het bedrag van dat maatschappelijk kapitaal. Onder dezelfde voorwaarden kunnen de statuten de Statutaire zaakvoerder de bevoegdheid toekennen om converteerbare obligaties of warrants uit te geven.

Deze bevoegdheid kan slechts worden uitgeoefend gedurende vijf jaar te rekenen van de bekendmaking van de oprichtingsakte of van de wijziging van de statuten. Zij kan echter door de algemene vergadering, bij een besluit genomen volgens de regels die voor de wijziging van de statuten zijn gesteld, in voorkomend geval met toepassing van artikel 560 van het Wetboek van vennootschappen, één of meerdere malen worden hernieuwd voor een termijn die niet langer mag zijn dan vijf jaar. Wanneer de oprichters of de algemene vergadering besluiten om deze bevoegdheid toe te kennen of te vernieuwen, worden de bijzondere omstandigheden waarin van het toegestaan kapitaal kan worden gebruikgemaakt en de hierbij nagestreefde doeleinden in een bijzonder verslag uiteengezet. In voorkomend geval wordt dit verslag in de agenda vermeld. Een afschrift ervan kan worden verkregen overeenkomstig artikel 535 van het Wetboek van vennootschappen. Het ontbreken van dit verslag heeft de nietigheid van de beslissing van de algemene vergadering tot gevolg.

Op 26 november 2013 heeft de algemene vergadering van Qrf aan de Statutaire zaakvoerder de machtiging verleend om het geplaatste maatschappelijk kapitaal in één of meerdere malen te verhogen met een bedrag van 76.088.775 EUR.

(ii) Modaliteiten van het toegestaan kapitaal

Overeenkomstig de bovenvermelde machtiging die op 26 november 2013 door de algemene vergadering van Qrf aan de Statutaire zaakvoerder werd verleend, zal de Statutaire zaakvoerder bij elke kapitaalverhoging de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe effecten vastleggen. De kapitaalverhogingen zullen kunnen onderschreven worden in geld, in natura, door een gemengde inbreng of door incorporatie van reserves of van uitgiftepremies, naar gelang het geval met of zonder de creatie van nieuwe effecten of door uitgifte van al dan niet achtergestelde converteerbare obligaties, eventueel met opheffing of beperking van het voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders (mits toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht).

Wanneer dergelijke kapitaalverhoging een uitgiftepremie bevat, zal het bedrag van deze uitgiftepremie worden toegewezen aan een onbeschikbare rekening 'Uitgiftepremies', die in dezelfde mate als het maatschappelijk kapitaal de waarborg voor derden zal uitmaken en waarover, behoudens de mogelijkheid tot omzetting in kapitaal, slechts zal kunnen worden beschikt bij beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders overeenkomstig de voorwaarden door het Wetboek van vennootschappen gesteld voor een statutenwijziging. De uitgiftepremie die naast de kapitaalverhoging gevraagd wordt door de Statutaire zaakvoerder, wordt niet in rekening gebracht om het overgebleven bruikbare bedrag van het toegestaan kapitaal te berekenen.

Onder dezelfde voorwaarden als hierboven uiteengezet en onderworpen aan de toepasselijke wettelijke bepalingen, kan Qrf, met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten en mits inachtnaam van de toepasselijke GVV-wetgeving, de in artikel 460 van het Wetboek van vennootschappen bedoelde en eventueel door andere door het vennootschapsrecht toegelaten effecten uitgeven in overeenstemming met de daar voorgeschreven regels.

(iii) Beperkingen

a. Algemene beperkingen

Tenzij de statuten daarin uitdrukkelijk voorzien, kan de bevoegdheid inzake het toegestaan kapitaal niet gebruikt worden voor (i) de kapitaalverhogingen of de uitgiften van converteerbare obligaties (of van warrants) waarbij het voorkeurrecht van de aandeelhouders is beperkt of uitgesloten (mits naleving van het onherleidbaar toewijzingsrecht), (ii) de kapitaalverhogingen of de uitgiften van converteerbare obligaties waarbij het voorkeurrecht van de aandeelhouders is beperkt of uitgesloten ten gunste van één of meer bepaalde personen, andere dan personeelsleden van Qrf of van haar dochtervennootschappen (mits naleving van het onherleidbaar toewijzingsrecht), en (iii) de kapitaalverhogingen die geschieden door omzetting van reserves.

De bevoegdheid inzake het toegestaan kapitaal mag nooit gebruikt worden voor de volgende verrichtingen :

- (i) kapitaalverhogingen die voornamelijk tot stand worden gebracht door een inbreng in natura uitsluitend voorbehouden aan een aandeelhouder van Qrf die effecten van Qrf in zijn bezit houdt waaraan meer dan 10% van de stemrechten verbonden zijn. Bij de door deze aandeelhouder in bezit gehouden effecten, worden de effecten gevoegd die in bezit worden gehouden door:
- een derde die handelt in eigen naam maar voor rekening van de bedoelde aandeelhouder;
 - een met de bedoelde aandeelhouder verbonden natuurlijke persoon of rechtspersoon;
 - een derde die optreedt in eigen naam maar voor rekening van een met de bedoelde aandeelhouder verbonden natuurlijke persoon of rechtspersoon;
 - personen die in onderling overleg handelen. Onder personen die in onderling overleg handelen wordt verstaan (a) de natuurlijke personen of rechtspersonen die in onderling overleg handelen in de zin van artikel 3, § 1, 5°, a), van de Wet van 1 april 2007, (b) de natuurlijke personen of rechtspersonen die een akkoord hebben gesloten aangaande de onderling afgestemde uitoefening van hun stemrechten, om een duurzaam gemeenschappelijk beleid ten aanzien van Qrf te voeren, en (c) de natuurlijke personen of rechtspersonen die een akkoord hebben gesloten aangaande het bezit, de verwerving of de overdracht van stemrechtverlenende effecten.
- (ii) de uitgifte van aandelen zonder vermelding van nominale waarde beneden de fractiewaarde van de oude aandelen van dezelfde soort;
- (iii) de uitgifte van warrants die in hoofdzaak is bestemd voor één of meer bepaalde personen, andere dan de leden van het personeel van Qrf of van één of meer van haar dochtervennootschappen.

b. *Beperkingen in het kader van een openbaar overnamebod*

Vanaf het tijdstip dat Qrf de mededeling van de FSMA ontvangt dat haar kennis is gegeven van een openbaar overnamebod op de effecten van Qrf, mag de Statutaire zaakvoerder van deze laatste tot aan het einde van het bod (i) het kapitaal van Qrf niet meer verhogen door inbreng in natura of in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht van de aandeelhouders en (ii) geen stemrechtverlenende effecten meer uitgeven die al dan niet het kapitaal vertegenwoordigen, noch effecten die recht geven op inschrijving op of op verkrijging van dergelijke effecten, indien genoemde effecten of rechten niet bij voorkeur worden aangeboden aan de aandeelhouders naar evenredigheid van het kapitaal dat door hun aandelen wordt vertegenwoordigd. Dit verbod geldt echter niet voor:

- (i) de verplichtingen die op geldige wijze zijn aangegaan voor de ontvangst van de mededeling bedoeld in dit artikel; en

- (ii) de kapitaalverhogingen waartoe de Statutaire zaakvoerder uitdrukkelijk en vooraf werd gemachtigd door een algemene vergadering die beslist als inzake statutenwijzigingen en die ten hoogste drie jaar voor de ontvangst van voornoemde mededeling plaats heeft, voorzover (a) de aandelen uitgegeven op grond van de kapitaalverhoging vanaf hun uitgifte volledig volgestort zijn, (b) de uitgifteprijs van de aandelen uitgegeven op grond van de kapitaalverhoging niet minder bedraagt dan de prijs van het bod, en (c) het aantal aandelen uitgegeven op grond van de kapitaalverhoging niet meer bedraagt dan een tiende van de voor de kapitaalverhoging uitgegeven aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen.

De bovenvermelde beslissingen worden onmiddellijk en op omstandige wijze ter kennis gebracht van de bieder en van de FSMA. Zij worden tevens openbaar gemaakt.

Aandeelhoudersstructuur

Rekening houdend met de binnengekomen transparantieverklaringen en de informatie in het bezit van Qrf zijn de belangrijkste aandeelhouders:

Aandeelhouder	%
Familie Dembitzer	6,41%
BNP Paribas Investment Partners Belgium N.V.	6,20%
Capfi Delen Asset Management N.V.	5,13%

De binnengekomen transparantieverklaringen zijn consulteerbaar op de website van de Vennootschap (www.Qrf.be onder de rubriek Corporate Governance, transparantiemeldingen).

17. Aantal aandelen gehanteerd ter berekening van het nettoresultaat per aandeel

	30/12/2014	30/12/2013
AANTAL AANDELEN		
Aantal aandelen bij begin van het boekjaar	3.272.911	61.500
Aantal aandelen bij einde van het boekjaar	3.272.911	3.272.911
Gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de berekening van het resultaat per aandeel	3.272.911	368.155

Zie toelichting 16 voor de evolutie van het aantal aandelen sinds de oprichting van Qrf.

Voor de berekening van het resultaat per aandeel werd het gewogen gemiddelde genomen van het aantal aandelen. De nieuwe aandelen nemen telkens deel in het resultaat vanaf de datum van hun uitgifte.

18. Financiële schulden

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2014	30/12/2013
LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN		
Lening ING	15.000	15.000
Lening ING	15.000	15.000
Lening KBC	10.000	10.000
Lening KBC	5.000	0
Lening Belfius	15.000	0
Lening Belfius	2.000	0
Kosten opname leningen	-129	-174
TOTAAL	61.871	39.826

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2014	30/12/2013
OPDELING VOLGENS DE MATURITEIT		
Tussen één en twee jaar	0	0
Tussen twee en vijf jaar	61.871	39.826
Meer dan vijf jaar	0	0
TOTAAL	61.871	39.826

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2014	30/12/2013
NIET OPGENOMEN KREDIETEN		
Vervallende binnen het jaar	0	0
Vervallende na één jaar	13.000	40.000
TOTAAL	13.000	40.000

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2014	30/12/2013
INSCHATTING TOEKOMSTIGE INTERESTLASTEN		
Binnen één jaar	1.681	1.222
Tussen één en vijf jaar	3.280	3.631
Meer dan vijf jaar	0	0
TOTAAL	4.961	4.853

Alle financiële schulden zijn zonder onderliggende zekerheden afgesloten.

Alle financiële schulden hebben een variabele rente, die met uitzondering van 2 MEUR ingedekt zijn met interest rate swaps aangegaan met de betreffende financiële instellingen. Bovenop de ingedekte rentevoet wordt een marge toegepast op basis van de Schuldgraad van Qrf.

Bij de inschatting van de toekomstige interestlasten is rekening gehouden met de financiële schulden openstaand per 30 december 2014, interestdekking overeenkomstig de lopende contracten en toepasbare marge bovenop de vaste interestvoet op basis van de Schuldgraad per 30 december 2014.

Indien de gemiddelde interestvoet zou verhoogd worden met 0,25%, dan zou de jaarlijkse interestlast stijgen met 9%, zijnde 155 KEUR, zonder rekening te houden met indekkingsinstrumenten.

(i) Financieringsovereenkomsten verbonden aan de vastgoedportefeuille

In het kader van de verwerving van de vastgoedvennootschappen ToMa20 NV en LeDi137 NV door Qrf werd overeengekomen dat alle bestaande financieringsovereenkomsten werden beëindigd, dat de uitstaande kredieten werden afgelost en dat alle zekerheden die naar aanleiding van deze financieringsovereenkomsten op de onroerende goederen van de vastgoedportefeuille werden gesteld, werden vrijgegeven op datum van acquisitie.

We verwijzen naar toelichting 26 inzake de Schuldgraad van Qrf.

19. Andere langlopende financiële verplichtingen

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2014	30/12/2013
ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	1.592	0
TOTAAL	1.592	0

De marktwaarde van de afdekkingsinstrumenten bedroeg per eind 2014 -1.592 KEUR.

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de financiële derivaten op 30 december 2014 :

Cijfers in duizenden EUR								
Indekkingsinstrumenten								
Tegenpartij	Type	Notioneel bedrag	Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Hedge accounting	Reële Waarde	
						ja / nee	2014	2013
ING	IRS	15 000	18/12/2013	18/12/2016	0,88%	Ja	-248	0
ING	IRS	15 000	18/12/2013	18/12/2017	1,08%	Ja	-446	0
KBC	IRS	10 000	18/12/2013	18/12/2018	0,92%	Ja	-357	4
KBC	IRS	5 000	18/02/2014	18/12/2018	0,96%	Ja	-188	0
BELFIUS	IRS	15 000	31/12/2013	15/12/2017	1,01%	Ja	-405	0
ING	FLOOR	15 000	18/12/2013	18/12/2016	0,00%	Ja	18	0
ING	FLOOR	15 000	18/12/2013	18/12/2017	0,00%	Ja	34	0
Totale reële waarde indekkingsinstrumenten							-1 592	4

20. Handelsschulden

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2014	30/12/2013
HANDELSSCHULDEN		
Leveranciers	1.578	2.687
Belastingen, bezoldigingen en sociale schulden	0	8.454
Huurders	0	378
Andere	0	1
TOTAAL	1.578	11.520

Het hoge aantal te ontvangen facturen per eind 2013 was voornamelijk te wijten aan transactiekosten en kosten voor de beursintroductie. Deze werden in de loop van 2014 afgeboekt.

De ontvangen voorschotten van klanten betreft vooruitbetaalde huurinkomsten.

21. Andere kortlopende verplichtingen

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2014	30/12/2013
ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		
Andere	1.163	32
TOTAAL	1.163	32

De andere kortlopende verplichtingen bestaan voornamelijk uit de te betalen BTW aangaande de correctieopgave voor de overgenomen vennootschap Centre Commercial Hutois en de vooruitbetaling van de klanten per 30/12/2014. Voor een uitgebreide beschrijving verwijzen we naar toelichting 30.

22. Overlopende rekeningen - passief

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2014	30/12/2013
OVERLOPENDE REKENINGEN – PASSIVA		
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	0	83
Andere	48	80
TOTAAL	48	163

23. Andere materiële vaste activa

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2014	30/12/2013
ANDERE MATERIËLE VAST ACTIVA		
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	43	0
Andere	0	0
TOTAAL	43	0

24. Andere langlopende verplichtingen

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2014	30/12/2013
ANDERE LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		
Ontvangen huurwaarborgen	86	36
Andere	0	0
TOTAAL	86	36

25. Financiële activa en verplichtingen

Cijfers in duizenden EUR		30/12/2013	30/12/2013	
OVERZICHT VAN FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN	Categorie	Boekwaarde	Reële waarde	Niveau
ACTIVA				
Financiële vaste activa				
Financiële vaste activa	A	330	4	Niveau 2
Financiële vlottende activa				
Handelsvorderingen	B	527		Niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	B	3.847		Niveau 2
Kas en kasequivalenten	C	8.363		Niveau 1
TOTAAL FINANCIËLE ACTIVA		13.067	4	
VERPLICHTINGEN				
Langlopende financiële verplichtingen				
Langlopende financiële schulden	B	39.826		Niveau 2
Kortlopende financiële verplichtingen				
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	B	11.520		Niveau 2
Andere kortlopende verplichtingen	B	32		Niveau 2
TOTAAL FINANCIËLE VERPLICHTINGEN		51.378	0	

Cijfers in duizenden EUR			30/12/2014	30/12/2014	
OVERZICHT VAN FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN		Categorie	Boekwaarde	Reële waarde	Niveau
ACTIVA					
Financiële vaste activa					
Financiële vaste activa	B	5.170			Niveau 2
Financiële vlottende activa					
Handelsvorderingen	B	995			Niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	B	5.376			Niveau 2
Kas en kasequivalenten	C	2.151			Niveau 1
TOTAAL FINANCIËLE ACTIVA			13.692		
VERPLICHTINGEN					
Langlopende financiële verplichtingen					
Langlopende financiële schulden	B	61.871			Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen					
Andere langlopende financiële verplichtingen	A	1.592		1.592	Niveau 2
Kortlopende financiële verplichtingen					
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	B	1.578			Niveau 2
Andere kortlopende verplichtingen	B	1.163			Niveau 2
TOTAAL FINANCIËLE VERPLICHTINGEN			66.204	1.592	

De categorieën komen overeen met volgende financiële instrumenten:

- A. Activa of passiva gehouden aan Reële Waarde (indekkingsinstrumenten).
- B. Financiële activa of passiva (met inbegrip van vorderingen en leningen) aan de geamortiseerde kostprijs.
- C. Geldbeleggingen aan de geamortiseerde kostprijs.

Het geheel der financiële instrumenten van de Groep stemt overeen met de niveaus 1 en 2 in de hiërarchie van de Reële Waarden. De waardering aan Reële Waarde gebeurt op regelmatige basis.

Niveau 1 in de hiërarchie der Reële Waarden weerhoudt de kas- en kasequivalenten.

Niveau 2 in de hiërarchie der Reële Waarden betreft de overige financiële activa en passiva waarvan de Reële Waarde gebaseerd is op andere gegevens die, direct of indirect, kunnen vastgesteld worden voor de betrokken activa of passiva. De waarderingstechnieken betreffende de Reële Waarde van de financiële instrumenten van niveau 2 zijn de volgende:

- De rubriek “financiële vaste activa” betreft Interest Rate Swaps (IRS) waarvan de Reële Waarde vastgelegd is met behulp van rentevoeten die van toepassing zijn op actieve markten, over het algemeen aangeleverd door financiële instellingen.
- De Reële Waarde van de overige financiële activa en passiva van niveau 2 is nagenoeg gelijk aan hun nominale waarde: hetzij omdat zij een vervaldag op korte

termijn hebben (zoals de handelsvorderingen en -schulden), hetzij omdat zij een variabele intrestvoet dragen.

26. Schuldgraad

Op 30 december 2014 bedraagt de schuldenlast van Qrf 66.338 KEUR, zoals weergegeven in onderstaande tabel (in duizenden EUR).

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2014	30/12/2013
Langlopende verplichtingen	63.550	39.862
Langlopende financiële schulden	61.871	39.826
Andere langlopende financiële verplichtingen	1.592	0
Andere langlopende verplichtingen	87	36
Uitgestelde belastingen	0	0
Kortlopende verplichtingen	2.789	11.715
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	1.578	11.520
Andere kortlopende schulden	1.163	32
Overlopende rekeningen passief	48	163
TOTAAL VERPLICHTINGEN	66.339	51.577

De financiële schulden bedragen 61.871 KEUR op 30 december 2014, de Schuldgraad bedraagt 45,42% op 30 december 2014.

De Schuldgraad wordt berekend als de verhouding van de verplichtingen (exclusief voorzieningen, overlopende rekeningen en andere lang-/kortlopende financiële verplichtingen, in de vorm van negatieve variaties in de Reële Waarde van indekkingsinstrumenten) ten opzichte van het totaal der activa.

Ten behoeve van de financiering van Qrf zijn er op 30 december 2014 geen hypothecaire inschrijvingen genomen, noch hypothecaire volmachten toegestaan door Qrf.

Qrf moet blijvend voldoen aan de financiële ratio's zoals opgelegd door de GVV wet. Tenzij dit het gevolg is van een variatie van de Reële Waarde van de activa, mag de Schuldgraad van een GVV niet meer bedragen dan 65% van de activa, onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten, overeenkomstig artikel 45 van de GVV-wet. Indien de Schuldgraad van Qrf meer dan 50% zou bedragen, dient zij een aantal stappen te ondernemen, onder meer het opstellen van een financieel plan waarin zij een beschrijving geeft van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de Schuldgraad boven 65% zou stijgen. De jaarlijkse financiële kosten die aan de schuldlast van een GVV en haar dochtervennootschappen zijn verbonden mogen op geen enkel ogenblik meer bedragen dan 80% van het netto bedrijfsresultaat van Qrf. Bovendien is in de Financieringsovereenkomsten met de financiële instellingen een convenant afgesproken dat de Schuldgraad van Qrf lager dan 55% moet blijven.

De Schuldgraad bedraagt 45,42% (op 30 december 2014) en Qrf streeft in de toekomst naar een Schuldgraad van maximaal 55 %.

27. Verworven vastgoedvennootschappen

Op 28 februari 2014 werd 100% van de aandelen van ToMa20 NV aangekocht voor een bedrag van 1.280 KEUR. Op 1 april 2014 werd 100% van de aandelen van Century Center Parking NV aangekocht voor een bedrag van 471 KEUR. Op 13 augustus 2014 werd 100% van de aandelen van LeDi137 NV aangekocht voor een bedrag van 3.564 KEUR. De aandelenprijs betaald in kader van de overname van de vennootschap LeDi137 NV is gebaseerd op een investeringswaarde van het vastgoed van 7.619 KEUR. Dit bedrag ligt meer dan 5% hoger dan de geschatte Reële Waarde. Aan deze condities past deze strategische acquisitie binnen de investeringscriteria vooropgesteld door Qrf.

De verworven vastgoedvennootschappen bevatten in totaal 645 KEUR cash. De nettokasstroom naar aanleiding van de aankoop van vastgoedvennootschappen bedroeg dus 4.616 KEUR. Dit resulteerde in een stijging van de vastgoedbeleggingen van 13.770 KEUR, een positieve variatie in het werkkapitaal van 1.052 KEUR, ontvangsten uit verkoop van andere vaste activa van 0 KEUR en een stijging van de financiële en andere schulden 8.056 KEUR.

Century Center Parking NV waarvan 100% van de aandelen werden aangekocht, is per 7 november 2014 gefusioneerd met Qrf.

28. Rechten en verplichtingen buiten balans

Gerechtelijke en arbitrageprocedures

Qrf heeft verschillende incassoprocedures lopen, die een beperkte impact kunnen hebben op de cijfers. Daarnaast is Qrf betrokken in enkele rechtzaken. Het belangrijkste geschil heeft betrekking op de overname van de vennootschap Centre Commercial Hutois NV te Hoei, waarbij een dispuut bestaat met de vroegere eigenaars ten aanzien van de BTW en de regularisatie van de bouwvergunning.

Huurgaranties

Volgende huurgaranties werden aan Qrf verstrekt:

- Quares Retail Fund Comm. VA (het Bestaande Fonds) heeft aan Qrf de volgende huurgarantie verstrekt, dewelke zal worden vrijgegeven in drie schijven binnen de 30 dagen volgende op het einde van elk van de 3 kalenderjaren met ingang van 1 januari 2014. Deze huurgarantie is contractueel als volgt omschreven:

“Er zal een totaal bedrag van 900.000 EUR op een escrow-rekening worden gestort, gehouden door een notaris of een (financiële) instelling aan te duiden door de Koper, [...]. Het bedrag op de escrow-rekening zal uitsluitend dienen tot dekking van de huurgarantie van de Verkopers m.b.t. de panden vermeld in Bijlage 2 van de Overeenkomst gedurende de 3 kalenderjaren met ingang van 1 januari 2014 en vrijgegeven worden aan de Koper of de Verkopers in functie van het bedrag van de effectief geëinde huurinkomsten m.b.t. de panden vermeld in Bijlage 2 van de Overeenkomst in elk van de 3 kalenderjaren (de Huurinkomsten)

- *indien het bedrag van de Huurinkomsten voor het betrokken kalenderjaar lager is dan 3.407.000 EUR, dan wordt één/derde van het Escrow Bedrag vrijgegeven aan de Koper;*

- *indien het bedrag van de Huurinkomsten voor het betrokken kalenderjaar hoger of gelijk is aan 3.407.000 EUR, dan wordt één/derde van het Escrow Bedrag vrijgegeven aan de Verkopers in verhouding tot het aantal Aandelen dat hij/zij verkoopt aan de Koper t.a.v. het totaal aantal verkochte Aandelen onder deze Overeenkomst;*
- *indien er gedurende de 3 kalenderjaren panden worden verkocht door de Koper wordt deze drempel van 3.407.000 EUR verminderd met het bedrag van de jaarhuur van het betreffende pand."*

Het bedrag van 3.407.000 EUR waarvan sprake hierboven wordt geïndexeerd overeenkomstig de indexatie voorzien in de betrokken huurovereenkomsten.

- XL Patrimoine BVBA, aandeelhouder van Top Station NV, heeft een huurgarantie afgeleverd voor een periode van 36 maanden voor een huurwaarde van 35.000 EUR (jaarlijks te indexeren) m.b.t. het onroerend goed gelegen te Antwerpsestraat 44 te Lier. De huurgarantie geldt indien het onroerend goed leegstaat dan wel lagere huurinkomsten oplevert dan 35.000 EUR (jaarlijks te indexeren). De huurgarantie is ingaan op 18 december 2013 en eindigt na 36 maanden;
- Amobel BV, Mamaro BV en Maple Leaf BV (de aandeelhouders van Travel NV) heeft een huurgarantie afgeleverd voor een periode van 36 maanden voor een huurwaarde van 20.000 EUR (jaarlijks te indexeren) m.b.t. het winkelpand gelegen aan de Bruul 15-21 te Mechelen. Tijdens de duur van de garantie zullen "de aandeelhouders" de huurwaarde voldoen dan wel het verschil tussen de ontvangen huurinkomsten voor het bedoelde winkelpand en de huurwaarde van het onroerend goed. De huurgarantie is ingaan op 18 december 2013 en eindigt na 36 maanden.
- VDV Stones B.V. (de aandeelhouder van Retail Invest NV) heeft een huurgarantie afgeleverd ten belope van 12 maanden huur ter waarde van 70.000 EUR per jaar m.b.t. het winkelpand gelegen aan de Grand'Rue 32 te Mons. De huurgarantie is ingegaan op 18 december 2013 en eindigt na 12 maanden.
- Er werd een huurgarantie afgeleverd voor het pand in de Maastrichterstraat 20 te Tongeren, waarbij men zich garant stelt dat de jaarlijkse huurinkomsten niet minder zijn dan 102.724,39 EUR, jaarlijks te indexeren. De huurgarantie is ingegaan op 27/02/2014 en eindigt na 3 jaar op 27/2/2017.
- Voor het pand in de Diestsestraat 137 te Leuven werd een huurgarantie afgeleverd ten bedrage van 400.000 EUR, jaarlijks te indexeren. De huurgarantie is ingegaan op 08/09/2014 en eindigt na 5 jaar op 8/9/2019.

29. Transacties met verbonden partijen

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2014	30/12/2013
TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN		
Vergoeding management	559	30
Vergoeding raad van bestuur en comités	65	7
Vergoeding Quares Property Management NV	283	0
TOTAAL	907	37

In 2014 werden voor een bedrag -907 KEUR transacties met verbonden partijen opgenomen in de resultatenrekening. Dit bedrag bestond uit de volgende 3 posten :

1. Vergoeding management

De vaste vergoeding van het management bedraagt 462 KEUR excl. BTW (559 KEUR incl. BTW) en is als volgt samengesteld:

	CEO	Andere leden van het uitvoerend management
Vaste vergoeding	150.000 EUR	285.000 EUR
Variabele vergoeding	27.000 EUR	0 EUR
Pensioen	0 EUR	0 EUR
Andere	0 EUR	0 EUR
TOTAAL*	177.000 EUR	285.000 EUR

Er werden geen opties verleend op aandelen van Qrf en er werden geen pensioenbijdragen betaald in 2014. Verder werden geen andere kosten vergoed of voordelen verstrekt in 2014 (zoals bijvoorbeeld bedrijfswagen, tankkaart, gsm, laptop, verzekeringen,...).

2. Vergoeding Raad van Bestuur en comités

De vergoeding van de Raad van Bestuur en comités bedraagt 61 KEUR excl. BTW (65 KEUR incl. BTW) en is als volgt samengesteld:

Bestuurder	Aanwezigheden Raad van bestuur	Aanwezigheden Auditcomité	Aanwezigheden Remuneratiecomité	Raad van Bestuur	Auditcomité	Remuneratie	Totaal
Inge Boets	11/11	4/4	2/2	17.000 EUR	3.500 EUR	1.750 EUR	22.250 EUR
B.M.C.C. BVBA	11/11		2/2	7.000 EUR	-	1.750 EUR	8.750 EUR
Fontenelle BVBA	11/11	4/4		7.000 EUR	3.500 EUR	-	10.500 EUR
Jan Brouwers	10/11		2/2	7.000 EUR	-	1.750 EUR	8.750 EUR
Frank De Moor	11/11	4/4		7.000 EUR	3.500 EUR	-	10.500 EUR
Anneleen Desmyter EBVBA	11/11			-	-	-	-
Totaal				45.000	10.500	5.250	60.750

3. Vergoeding Quares Property Management NV

De vergoeding van de Property Manager bedraagt 3% op de bruto Huurinkomsten en 1,5% op de geschatte huurwaarde in geval van leegstand. In 2014 bedroeg dit bedrag 283 KEUR incl. BTW.

Op datum van 30 december 2014 is 79 KEUR van bovenstaande bedragen uitstaand.

30. Gebeurtenissen na afsluitingsdatum

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 overneming 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.

Aanstelling nieuwe CFO: Preben Bruggeman

Qrf heeft op 20 januari 2015 bekendgemaakt dat de heer Preben Bruggeman wordt benoemd tot Chief Financial Officer (CFO). Preben Bruggeman heeft hierbij met ingang van 16 februari 2015 Francis Hendrickx opgevolg die, zoals voorzien, zijn functie zou beëindigen begin 2015.

Preben Bruggeman (30 jaar) studeerde af als Master Handelsingenieur met specialisatie Finance aan de Universiteit Antwerpen. In parallel behaalde hij aan dezelfde Universiteit ook een diploma Bachelor in de Wijsbegeerte. Daarnaast legde Bruggeman succesvol de 3 niveaus af van het CFA Programma (Chartered Financial Analyst). Preben Bruggeman heeft 7 jaar bij Bank Degroof gewerkt waarvan 3 jaar als aandelenanalist voor de vastgoedsector en 4 jaar in het vastgoeddepartement als Real Estate Manager. Hier speelde hij een actieve rol in tal van kapitaalmarkttransacties (uitgifte van aandelen, obligaties en vastgoedcertificaten), het opzetten van “private equity” fondsen en het begeleiden van bedrijven in fusies en overnames in de vastgoedsector.

31. Vergoeding van de commissaris

De erelonen betrekking hebbende op de auditactiviteiten bedroegen 20.750 EUR over 2014. De erelonen betrekking hebbende op audit gerelateerde activiteiten bedroegen 7.800 EUR over 2014 en de erelonen voor de non-audit activiteiten bedroegen 17.830 EUR over 2014. Deze bedragen zijn exclusief BTW.

32. Consolidatie

Er wordt onderzocht of er een consolidatieverplichting bestaat tussen Qrf Comm.VA en Quares Holding CVBA.

3 Commissarisverslag



QRF COMM. VA

**Verslag van de commissaris aan de algemene
vergadering van aandeelhouders over de
geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar
afgesloten op 30 december 2014**

3 april 2015



VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 30 DECEMBER 2014

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening en tevens de vereiste bijkomende verklaring. De geconsolideerde jaarrekening omvat de geconsolideerde balans op 30 december 2014 evenals de staat van het totaal geconsolideerd resultaat, het overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat, het geconsolideerd kasstroomoverzicht en de geconsolideerde staat van de bewegingen van het eigen vermogen voor het boekjaar afgesloten op die datum, alsook een toelichting die een overzicht van de voornaamste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving bevat, en overige informatievervalsing.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening – Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van QRF Comm. VA ("de Vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep"), opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. De geconsolideerde balans bedraagt '000' EUR 143.947 en de staat van het totaal geconsolideerd resultaat toont een positief netto-resultaat van het boekjaar 2014, aandeel van de Groep, van '000' EUR 2.904.

Verantwoordelijkheid van de Statutaire Zaakvoerder voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

De Statutaire Zaakvoerder is verantwoordelijk voor het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. De Statutaire Zaakvoerder is ook verantwoordelijk voor het implementeren van een interne beheersing die hij noodzakelijk acht voor het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking te brengen, op basis van onze controle. Wij hebben onze controle volgens de internationale controlestandaarden (ISA) uitgevoerd. Die standaarden eisen dat wij aan de deontologische vereisten zouden voldoen alsook de controle zouden plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van zijn inschatting van de risico's op een afwijking van materieel belang in de geconsolideerde jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de elementen van de interne beheersing van de Groep in aanmerking die relevant zijn voor het opstellen, door de Vennootschap, van een geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft, met als doel die controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn.

*PwC Bedrijfsrevisoren cvba, burgerlijke vennootschap met handelsvorm - PwC Reviseurs d'Entreprises scrl, société civile à forme commerciale - Financial Assurance Services
Maatschappelijke zetel/Siège social: Woluwe Garden, Woluwedal 18, B-1932 Sint-Stevens-Woluwe
T: +32 (0)2 710 4211, F: +32 (0)2 710 4299, www.pwc.com
BTW/TVA BE 0429.501.944 / RPR Brussel - RPM Bruxelles / ING BE43 3101 3811 9501 - BIC BBRUBEBB /
RBS BE89 7205 4043 3185 - BIC ABNABEBR*



Zijn werkzaamheden zijn niet gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Groep. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van door de Statutaire Zaakvoerder gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van de presentatie van de geconsolideerde jaarrekening als geheel.

Wij hebben van de Statutaire Zaakvoerder en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende is en geschikt om daarop ons oordeel zonder voorbehoud te baseren.

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de geconsolideerde financiële toestand van de Groep op 30 december 2014 evenals van haar geconsolideerde resultaten en geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

De Statutaire Zaakvoerder is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening.

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA) is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan sluiten wij de volgende bijkomende verklaring in die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat;
- In uitvoering van art. 37 van de wet betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen en in overeenstemming met art. 8 van het Koninklijk besluit met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen werden de belangenconflicten van de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder d.d. 31 maart 2014 en 5 december 2014 toegelicht in de sectie "belangenconflicten" van het jaarverslag bij de jaarrekening.

Sint-Stevens-Woluwe, 3 april 2015

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren bvba
vertegenwoordigd door


Damien Walgrave
Bedrijfsrevisor

Nr.	BE 537979024	(HER)BEREKENING 18.02.2015	CS1/2.
-----	--------------	----------------------------	--------

SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comités die voor de onderneming bevoegd zijn: 218.000

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN**WERKNEMERS WAARVOOR DE ONDERNEMING EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER.**

Tijdens het boekjaar	Codes	Totaal	1. Mannen	2. vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers				
Voltijds -----	1001	1,8	0,8	1,0
Deeltijds -----	1002	0,1		0,1
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE) -----	1003	1,8	0,8	1,0
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds -----	1011	2.516,0	1.388,0	1.128,0
Deeltijds -----	1012	92,0		92,0
Totaal -----	1013	2.608,0	1.388,0	1.220,0
Personeelskosten				
Voltijds -----	1021	*****	*****	*****
Deeltijds -----	1022	*****	*****	*****
Totaal -----	1023	*****	*****	*****
Bedrag van de voordelen bovenop het loon ---	1033			

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE -----	1003			
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren -----	1013			
Personeelskosten -----	1023	*****	*****	*****
Bedrag van de voordelen bovenop het loon ---	1033			

Nr.	BE 537979024	(HER)BEREKENING 18.02.2015	CS1/3.
-----	--------------	----------------------------	--------

**WERKNEMERS WAARVOOR DE ONDERNEMING EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN
INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER (vervolg)**

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers	105	2,0		2,0
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	2,0		2,0
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113			
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen:	120	1,0		1,0
lager onderwijs	1200			
secundair onderwijs	1201			
hoger niet-universitair onderwijs	1202			
universitair onderwijs	1203	1,0		1,0
Vrouwen:	121	1,0		1,0
lager onderwijs	1210			
secundair onderwijs	1211			
hoger niet-universitair onderwijs	1212			
universitair onderwijs	1213	1,0		1,0
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130			
Bedienden	134	2,0		2,0
Arbeiders	132			
Andere	133			

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN

Tijdens het boekjaar	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150		
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151		
Kosten voor de onderneming	152		

Nr.	BE 537979024	(HER)BEREKENING 18.02.2015	CS1/4.
-----	--------------	----------------------------	--------

TABEL VAN HET PERSONEELSVEROLOP TIJDENS HET BOEKJAAR**INGETREDEN**

Aantal werknemers waarvoor de onderneming tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
205	4,0		4,0
210	2,0		2,0
211	2,0		2,0
212			
213			

UITGETREDEN

Aantal werknemers met een in de DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst

Pensioen

Werkloosheid met bedrijfstoelag

Afdanking

Andere reden

Waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
305	3,0		3,0
310	1,0		1,0
311	2,0		2,0
312			
313			
340			
341			
342	1,0		1,0
343	2,0		2,0
350			

Nr.	BE 537979024	(HER)BEREKENING 18.02.2015	CS1/5.
-----	--------------	----------------------------	--------

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Aantal betrokken werknemers - - - - -	5801	- - - - -	5811	- - - - -
Aantal gevolgde opleidingsuren - - - - -	5802	- - - - -	5812	- - - - -
Nettokosten voor de onderneming - - - - -	5803	- - - - -	5813	- - - - -
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding - - -	58031	- - - - -	58131	- - - - -
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen - -	58032	- - - - -	58132	- - - - -
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering) - - - - -	58033	- - - - -	58133	- - - - -
Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers - - - - -	5821	- - - - -	5831	- - - - -
Aantal gevolgde opleidingsuren - - - - -	5822	- - - - -	5832	- - - - -
Nettokosten voor de onderneming - - - - -	5823	- - - - -	5833	- - - - -
Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers - - - - -	5841	- - - - -	5851	- - - - -
Aantal gevolgde opleidingsuren - - - - -	5842	- - - - -	5852	- - - - -
Nettokosten voor de onderneming - - - - -	5843	- - - - -	5853	- - - - -



Commanditaire vennootschap op aandelen
“Gereguleerde Vastgoedvennootschap Belgisch recht”

Leopold de Waelplaats 8/1
2000 Antwerpen

Ondernemingsnummer 0537.979.024 (RPR Antwerpen)

VERSLAG OVER DE STATUTAIRE JAARREKENING
Opgesteld door de Raad van Bestuur van de statutaire zaakvoerder
van Qrf gericht aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders te houden
op 19 mei 2015

Inhoud jaarlijks financieel verslag

Overeenkomstig het Wetboek van Vennootschappen en het Koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen hebben wij een jaarlijks financieel verslag opgemaakt. Hierbij verwijzen we naar het jaarlijks financieel verslag dat gepubliceerd werd op onze website (www.qrf.be):

- Risicofactoren
- Brief van de voorzitter en de CEO aan de aandeelhouders
- Geconsolideerde kerncijfers
- Toelichting bij de geconsolideerde resultaten 2014
- Transacties en verwezelijkingen
- Wie is Qrf
- Corportate governance
- Qrf op de beurs
- Vastgoedverslag
- Geconsolideerde jaarrekening
- Permanent document
- Lexicon

1. Commentaar op de jaarrekening

De jaarrekening werd opgesteld conform de IFRS regels.

Bespreking van de resultaten

Het netto huurresultaat bedraagt 7,86 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 6,19 MEUR, hetgeen zich vertaalt in een operationele marge van 78,8%.

Het portefeullieresultaat over 2014 bedraagt -1,17 MEUR als gevolg van een afwaardering van de portefeuille ten belope van 1,13 MEUR enerzijds, en minderwaarden op de verworven vastgoedvennootschappen en panden en daarmee gerelateerde transactiekosten voor een bedrag van 0,04 MEUR anderzijds.

Het financieel resultaat bedraagt -1,64 MEUR over 2014. 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 3,30 MEUR, hetzij 1,01 EUR per aandeel.

Na correctie voor het portefeullieresultaat en de variatie in de Reële Waarde van financiële activa en passiva tekent Qrf een netto courant resultaat op over 2014 van 4,48 MEUR, hetzij 1,37 EUR per aandeel.

Bespreking van de balans

Op 30 december 2014 bedraagt de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille 128,57 MEUR, een stijging van 14,5% ten opzichte van 30 december 2013. Deze stijging is voornamelijk toe te schrijven aan de acquisitie van 5 sites.

Het eigen vermogen groeide aan met 2,3% van 74,39 MEUR op 30 december 2013 tot 76,10 MEUR op 30 december 2014. De Schuldgraad stijgt van 40,81% op 30 december 2013 naar 45,39% op 30 december 2014.

2. Bestemming van het resultaat

In overeenstemming met de IFRS regels is de balans opgesteld voor bestemming van het resultaat van het boekjaar.

Wij stellen u voor deze jaarrekening goed te keuren en de winst als volgt te verdelen:

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2014	30/12/2013
A. Netto resultaat	3.304	-1.714
B. Toevoeging / Onttrekking Reserves	1.243	-1.785
1. Toevoeging aan/ onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	572	-2.085
Boekjaar	572	-2.085
Vorige boekjaren		0
Realisatie vastgoed	0	0
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	600	3.870
3. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS(-)		
Boekjaar		
Vorige boekjaren		
4. Onttrekking van de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS(+)		
Boekjaar		
Vorige boekjaren		
5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS(-)		
Boekjaar		
Vorige boekjaren		
6. Onttrekking van de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS(+)		
Boekjaar		
Vorige boekjaren		

7. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)		
8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)		
9. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)		
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)		0
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	71	

C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13, § 1, eerste lid	-3.589	0
--	--------	---

D. Vergoeding voor het kapitaal, - andere dan C	-666	0
---	------	---

E. Over te dragen resultaat	292	71
-----------------------------	-----	----

De vergoeding van het kapitaal komt overeen met een bruto dividend van 1,30 EUR per aandeel. Op dit bruto dividend zal 25% roerende voorheffing worden ingehouden.

3. Informatie omtrent de belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar

Aanstelling nieuwe CFO: Preben Bruggeman

Qrf heeft op 20 januari 2015 bekendgemaakt dat de heer Preben Bruggeman wordt benoemd tot Chief Financial Officer (CFO). Preben Bruggeman heeft hierbij met ingang van 16 februari 2015 Francis Hendrickx opgevolgd die, zoals voorzien, zijn functie zou beëindigen begin 2015.

Preben Bruggeman (30 jaar) studeerde af als Master Handelsingenieur met specialisatie Finance aan de Universiteit Antwerpen. In parallel behaalde hij aan dezelfde Universiteit ook een diploma Bachelor in de Wijsbegeerte. Daarnaast legde Bruggeman succesvol de 3 niveaus af van het CFA Programma (Chartered Financial Analyst). Preben Bruggeman heeft 7 jaar bij Bank Degroof gewerkt waarvan 3 jaar als aandelenanalist voor de vastgoedsector en 4 jaar in het vastgoeddepartement als Real Estate Manager. Hier speelde hij een actieve rol in tal van kapitaalmarkttransacties (uitgifte van aandelen, obligaties en vastgoedcertificaten), het opzetten van “private equity” fondsen en het begeleiden van bedrijven in fusies en overnames in de vastgoedsector.

Vordering Centre Commercial Hutois NV

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 overneming 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.

4. Voornaamste risico's en onzekerheden

Hiervoor verwijzen we naar hoofdstuk 1 'Risicofactoren' van het jaarlijks financieel verslag dat kan geraadpleegd worden op www.grf.be

5. Informatie omtrent de werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

Er werden geen kosten voor onderzoek en ontwikkeling gemaakt in het afgelopen boekjaar.

6. Gegevens betreffende het bestaan van bijkantoren van de vennootschap

De vennootschap heeft geen bijkantoren.

7. Afgeleide financiële instrumenten.

Op afsluitdatum van het boekjaar had Qrf voor 62 MEUR kredieten opgenomen met vervaldagen tussen 2016 en 2018 en een gewogen gemiddelde residuele duur van 2,9 jaar.

Op 30 december 2014 waren de opgenomen kredieten ten belope van 60 MEUR (96,8%) ingedekt op dezelfde termijn via Interest Rate Swaps. Doordat deze indekkingen qua bedragen en looptijden overeenkomen met de kredietfaciliteiten, kwalificeren ze als 'effectieve' hedges in de zin van IAS 39.

De totale waarde van deze indekkingen op afsluitdatum was negatief voor een bedrag van 1.591.997 EUR door de verdere daling van de interestvoeten na de afsluiting van de indekkingen. Het management van Qrf wijst erop dat zij op deze manier maximaal de vennootschap wenst te beschermen tegen een eventuele rentestijging.

8. Vooruitzichten

De voornaamste tendensen die in 2015 een invloed kunnen hebben op Qrf en de vooruitzichten voor Qrf voor het boekjaar 2015 zijn :

- De evolutie van de vastgoedmarkt waarin Qrf actief is. Voor een bespreking van deze evolutie wordt verwezen naar Hoofdstuk 7 "vastgoedverslag", waarvan bepaalde risico's worden besproken onder hoofdstuk 1 "Risicofactoren".
- De negatieve evolutie van de economische conjunctuur, waarvan de risico's besproken worden onder Hoofdstuk 1 "Risicofactoren". Op heden blijft de impact hiervan op Qrf beperkt. De financiële bezettingsgraad bedraagt 96,0% op 30 december 2014. De algemene economische verslechtering in combinatie met een daling van de inflatie weegt evenwel op het groeipotentieel van de huren.
- De evolutie van de rentevoeten en daarmee verbonden renterisico's. Deze worden besproken in Hoofdstuk 1 "Risicofactoren".

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.

9. Verklaring inzake deugdelijk bestuur

Hiervoor verwijzen we naar hoofdstuk 7 ‘Corporate governance’ van het jaarlijks financieel verslag dat kan geraadpleegd worden op www.qrf.be

10. Belangenconflicten

Buiten het kader van haar verplichtingen op grond van Artikel 37 van de GVV-wet, vereist Qrf bovendien dat elk lid van het Uitvoerend Management het ontstaan van belangenconflicten zoveel mogelijk vermijdt. Wanneer toch een belangenconflict ontstaat met betrekking tot een materie die tot de bevoegdheid van het uitvoerend management of de Raad van Bestuur behoort, en waarover het een beslissing moet nemen, zal de betrokkene zijn collega's hiervan op de hoogte brengen. Zij beslissen dan of het betrokken lid al dan niet kan meestemmen over de materie waarop het belangenconflict betrekking heeft, en of hij al dan niet de bespreking van deze materie kan bijwonen en leggen dit voor aan de Raad van Bestuur. Er is sprake van een belangenconflict in hoofde van een lid van het Uitvoerend Management wanneer:

- Het lid of een van zijn of haar naaste familieleden in de eerste graad een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting waarover het uitvoerend management van Qrf moet beslissen;
- Een vennootschap die niet tot de groep behoort, en waarin het lid of een van zijn of haar naaste familieleden in de eerste graad een bestuurs- of managementfunctie vervult, een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting waarover het uitvoerend management van Qrf moet beslissen.

Qrf leeft de in Artikel 524 van het Wetboek van vennootschappen vastgelegde procedure na in het geval van:

- Betrekkingen van Qrf met een vennootschap die daarmee verbonden is, met uitzondering van haar dochtervennootschappen;
- Betrekkingen tussen een dochtervennootschap van Qrf en een vennootschap die met die dochtervennootschap verbonden is maar geen dochtervennootschap is van de dochtervennootschap.

Beslissingen over dergelijke aangelegenheden moeten voorafgaandelijk worden onderworpen aan de beoordeling van een comité van drie onafhankelijke bestuurders bijgestaan door één of meerdere onafhankelijke experts aangesteld door het comité. Het schriftelijk gemotiveerd advies van het comité (met melding van de informatie voorzien in Artikel 524 §2 van het Wetboek van vennootschappen) wordt voorgelegd aan de Raad van Bestuur die dan beraadslaagt over de voorgenomen verrichting. De Raad van Bestuur vermeldt in zijn notulen of de omschreven procedure werd nageleefd en, in voorkomend geval, of en op welke gronden van het advies van het comité wordt afgeweken. De

commissaris verleent een oordeel over de getrouwheid van de gegevens die vermeld staan in het advies van het comité en in de notulen van de Raad van Bestuur. Dit oordeel wordt aan de notulen van de Raad van Bestuur gehecht. Het besluit van het comité, een uittreksel uit de notulen van de Raad van Bestuur en het oordeel van de commissaris worden afgedrukt in het jaarverslag.

Qrf had in 2014 twee mogelijke belangenconflicten in de zin van Artikel 524 van het Wetboek van vennootschappen.

Op 22 april 2014 heeft Qrf de aandelen van de vennootschap Century Center Parking NV overgenomen van Quares Real Estate Investment Management NV.

Gezien de aankoop van Century Center Parking NV zich situeert binnen de strategie van Qrf en aangekocht werd aan marktconforme voorwaarden, alsook (conform Artikel 49, §2 van de GVV-Wet), ondersteund werd door een waardering van de onafhankelijke vastgoeddeskundige Cushman & Wakefield, is de Raad van Bestuur van Qrf tot het besluit gekomen dat artikel 524 van het Wetboek van vennootschappen niet van toepassing was aangezien het gaat om een gebruikelijke verrichting die plaats had onder de voorwaarden en tegen de zekerheden die op de markt gewoonlijk gelden voor een soortgelijke verrichting.

Aangezien Qrf op dat ogenblik nog het statuut van vastgoedbevak had, heeft Qrf bovendien Artikel 18 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 (thans Artikel 37 van de GVV-Wet) met betrekking tot Vastgoedbevaks nageleefd. Dezelfde bepaling kan worden teruggevonden in Artikel 37 van de GVV-wet. Het tweede potentiële belangenconflict bestond uit de verlenging van de opdracht van Quares Property Management NV naar een looptijd van 15 jaar. Dit contract werd in overeenstemming gebracht met het mandaat van de Statutaire Zaakvoerder vanuit de visie dat dit de continuïteit van het operationele beheer en de lange termijn relaties met de huurders en stakeholders van Qrf ten goede komt.

Aangezien Quares Property Management en de Statutaire Zaakvoerder verbonden vennootschappen zijn, houdt dit een belangenconflict in de zin van Artikel 37 van de GVV-wet. Bovendien vormde dit een mogelijk belangenconflict in de zin van Artikel 524 van het Wetboek van vennootschappen. de Raad van Bestuur van Qrf is evenwel tot het besluit gekomen dat artikel 524 van het Wetboek van vennootschappen niet van toepassing was aangezien het gaat om een gebruikelijke verrichting die plaats had onder de voorwaarden en tegen de zekerheden die op de markt gewoonlijk gelden voor een soortgelijke verrichting. Bovendien vormt het langdurig beheer van de vastgoedportefeuille een essentieel onderdeel van de strategie van Qrf.

11. Goedkeuring van de statutaire jaarrekening en kwijting

Mogen wij u vragen de statutaire jaarrekening goed te keuren en om de zaakvoerder, de vaste vertegenwoordiger van de zaakvoerder en eveneens de commissaris kwijting te verlenen voor de uitoefening van hun mandaat gedurende het boekjaar afgesloten op 30 december 2014. Voorts zouden wij u ook de goedkeuring willen vragen voor de vergoeding van de zaakvoerder over de boekjaren 2014 en 2015.

12. Agenda

1. Kennisname en bespreking van de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap op 30 december 2014 en de verslagen van de statutaire zaakvoerder, inclusief de verklaring inzake deugdelijk bestuur, met betrekking tot de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap per 30 december 2014.
2. Kennisname en bespreking van de verslagen van de Commissaris met betrekking tot voormelde jaarrekeningen.
3. Goedkeuring van de jaarrekening afgesloten op 30 december 2014 en bestemming van het resultaat.

Voorstel tot besluit: De algemene vergadering keurt de jaarrekening afgesloten op 30 december 2014 goed. De algemene vergadering beslist het resultaat van het afgelopen boekjaar te bestemmen op de wijze voorgesteld door de statutaire zaakvoerder, waarbij een bruto dividend van 1,30 EUR per aandeel wordt uitgekeerd.

4. Kennisname van de beslissing van de statutaire zaakvoerder om gebruik te maken van het keuzedividend
5. Goedkeuring van het remuneratieverslag

Voorstel tot besluit: De algemene vergadering keurt het remuneratieverslag met betrekking tot het boekjaar afgesloten op 30 december 2014 goed.

6. Goedkeuring van de statutaire jaarrekening en bestemming van het resultaat met betrekking tot het tijdvak van 19 juni 2013 tot 7 november 2014 van de overgenomen vennootschap Century Center Parking NV

Voorstel tot besluit: De algemene vergadering keurt de statutaire jaarrekening met betrekking tot het tijdvak van 19 juni 2013 tot 7 november 2014 van de overgenomen vennootschap Century Center Parking NV, inclusief de bestemming van het resultaat, goed.

7. Verlenen van kwijting aan de statutaire zaakvoerder, de vaste vertegenwoordiger van de statutaire zaakvoerder en aan de Commissaris

Voorstel tot besluit: De algemene vergadering verleent bij afzonderlijke stemming kwijting aan de statutaire zaakvoerder, de vaste vertegenwoordiger van de statutaire zaakvoerder en aan de Commissaris voor de door hen vervulde opdracht tijdens het boekjaar afgesloten op 30 december 2014.

8. Verlenen van kwijting aan de gewezen bestuurders en de vaste vertegenwoordigers van de gewezen bestuurders van de overgenomen vennootschap Century Center Parking NV voor de uitoefening van hun mandaat tijdens het tijdvak van 19 juni 2013 tot 7 november 2014

Voorstel tot besluit: De algemene vergadering verleent kwijting aan de gewezen bestuurders van de overgenomen vennootschap Century Center Parking NV en hun vaste vertegenwoordigers voor de uitoefening van hun mandaat tijdens het tijdvak van 19 juni 2013 tot 7 november 2014

9. Vragen van de aandeelhouders aan de bestuurders inzake hun verslagen of de agendapunten en vragen aan de commissaris inzake zijn verslagen.

Antwerpen, 30 maart 2015



Qrf Management NV
Statutaire zaakvoerder
Vast vertegenwoordigd door Anneleen Desmyter BVBA
Vast vertegenwoordigd door Anneleen Desmyter

Eveneens aanwezig op de Raad van Bestuur van Qrf Management NV:

Inge Boets

Frank De Moor

Jan Brouwers

Fontenelle BVBA
Vast vertegenwoordigd door
Herman Du Bois

B.M.C.C. BVBA
Vast vertegenwoordigd door
Freddy Hoorens