



## RESULTATEN 2015: STIJGING VAN HET NETTO COURANT RESULTAAT

*“De acquisities van 2015 hebben bijgedragen tot de aangroei van de vastgoedportefeuille en de positieve evolutie van de operationele resultaten. Qrf is er in geslaagd om in 2015 het netto courant resultaat per aandeel met 6,7% te doen toenemen tot 1,49 EUR, en het dividend te verhogen tot 1,32 EUR per aandeel.”*

**– Anneleen Desmyter, CEO Qrf**

### Overzicht geconsolideerde jaarresultaten 2015:

- **Netto courant resultaat stijgt met 12,0% van 4,57 MEUR in 2014 tot 5,12 MEUR in 2015.**
- **Netto courant resultaat per aandeel stijgt met 6,7% van 1,40 EUR in 2014 naar 1,49 EUR in 2015.**
- **Stijging van het voorgestelde bruto-dividend naar 1,32 EUR per aandeel (88,6% uitkeringsgraad).**
- **Toename van de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille met 57,2% van 139,22 MEUR op 30 december 2014 tot 218,84 MEUR op 30 december 2015.**
- **Aankoop in 2015 van 7 winkelsites voor een bedrag van 79,6 MEUR. Deze acquisities genereren jaarlijks 4,3 MEUR additionele Huuropbrengsten.**
- **Het aandeel binnenstedelijk vastgoed in de portefeuille neemt verder toe van 73% op 30 december 2014 tot 82% van de portefeuille op 30 december 2015.**
- **Aangroei van het eigen vermogen van de groep, i.e. exclusief minderheidsbelangen, met 38,1% van 75,70 MEUR op 30 december 2014 naar 104,54 MEUR op 30 december 2015.**
- **Schuldgraad stijgt van 45,39% op 30 december 2014 tot 49,27% op 30 december 2015.**

## 1. Kerncijfers 2015

|                                                                              |                                                                          |                                                             |                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Netto courant resultaat<br><br>5,12 MEUR<br>1,49 EUR per aandeel             | Nettohuurresultaat<br><br>9,30 MEUR                                      | Reële Waarde vastgoedportefeuille<br><br>218,84 MEUR        | Bezettingsgraad<br><br>98,44%<br>(97,18% excl. huurgaranties op leegstand) |
| Spreiding van de portefeuille<br><br>82% (binnenstedelijk)<br>18% (perifeer) | Brutodividend<br><br>1,32 EUR per aandeel<br>(uitkeringsgraad van 88,6%) | NAV per aandeel<br><br>23,32 EUR (IFRS)<br>23,81 EUR (EPRA) | Schuldgraad<br><br>49,27%                                                  |

## 2. Transacties en verwezenlijkingen in 2015

### 2.1. Acquisities

Tijdens het boekjaar 2015 heeft Qrf haar acquisitiestrategie ingevuld met binnenstedelijke aankopen in Hasselt, Leuven, Antwerpen, Gent, Namur, Aalst en Oudenaarde. De panden zijn uitstekend gelegen in de 'Golden Mile' van de respectieve winkelstraten en zijn dus een logische uitvoering van de strategie van Qrf. Alle units zijn verhuurd aan nationale en internationale ketens zoals onder meer Galeria Inno, H&M, WE Fashion, Match, Gerry Weber, M&S Mode, Blokker en Kruidvat.

In totaal werd voor een bedrag van 79,6 MEUR nieuwe panden aangekocht die samen jaarlijks 4,3 MEUR bijkomende Huuropbrengsten genereren.

#### Overzicht Acquisities Qrf 2015

| TRANSACTIE-DATUM | STAD       | STRAAT                    | HUURDER(S)             | TOTALE BRUTO HUUROPPERVLAKTE | JAARLIJKE HUUROPBRENGSTEN OP DATUM VAN ACQUISITIE |
|------------------|------------|---------------------------|------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------|
| 9 december 2015  | Hasselt    | Koning Albertstraat 48-50 | Galeria Inno, Kruidvat | 9.266 m <sup>2</sup>         | 1.970 KEUR                                        |
| 8 december 2015  | Leuven     | Bondgenotenlaan 58        | Match, WE, Blokker     | 10.360 m <sup>2</sup>        | 850 KEUR                                          |
| 7 september 2015 | Aalst      | Nieuwstraat 29-33         | H&M, M&S, Kruidvat     | 7.080 m <sup>2</sup>         | 978 KEUR                                          |
| 24 juni 2015     | Antwerpen  | Kammenstraat 34           | Dstrezzed              | 161 m <sup>2</sup>           | 75 KEUR                                           |
| 24 juni 2015     | Namur      | Rue de Fer 10             | Armand Thiery          | 192 m <sup>2</sup>           | 180 KEUR                                          |
| 27 mei 2015      | Gent       | Lange Munt 61-63          | Gerry Weber            | 638 m <sup>2</sup>           | 132 KEUR                                          |
| 21 april 2015    | Oudenaarde | Nederstraat 43-45         | Esprit (Jomi BVBA)     | 1.228 m <sup>2</sup>         | 150 KEUR                                          |

#### 1. Hasselt – Koning Albertstraat 48-50

Op 9 december 2015 heeft Qrf de overname en gedeeltelijke inbreng in natura gerealiseerd van 100% van de aandelen van de vennootschap TT Center Plus NV, die eigenaar is van een handelspand gelegen te Hasselt, Koning Albertstraat 48-50. De inbreng in natura is gebeurd binnen het kader van het toegestaan kapitaal. De inbrenger, Baltissimmo NV, heeft, in ruil voor het gedeelte van de aandelen dat ingebracht werd in het kapitaal van Qrf, 383.363 nieuwe aandelen Qrf ontvangen.

Het winkelpand is volledig verhuurd aan Galeria Inno en Kruidvat en genereert een jaarlijkse Huuropbrengst van ongeveer 1.970 KEUR.

Het verzorgingsgebied van Hasselt telt een aanwezigheid van ongeveer 390.000 consumenten. De Koning Albertstraat is één van de drukst bezochte winkelstraten in Hasselt, met meer dan 90.000 bezoekers per week. Met de vernieuwde aanwezigheid van Galeria Inno als 'publiekstrekker' in deze straat is er een bijkomend potentieel aan passage.

Het winkelcomplex heeft een totale bruto vloeroppervlakte van 9.266 m<sup>2</sup> verspreid over drie niveaus met een totale gevelbreedte van ca. 30 meter.

## **2. Leuven – Bondgenotenlaan 58**

Qrf heeft op 8 december 2015, via inbreng in natura door AXA Belgium NV binnen het kader van het toegestaan kapitaal, de verwerving van een winkelcomplex gelegen te Leuven, Bondgenotenlaan 58, gerealiseerd. AXA Belgium NV heeft in ruil voor de inbreng in natura 633.680 nieuwe aandelen Qrf gekregen.

Het winkelpand is reeds geruime tijd verhuurd aan onder meer Match, Blokker en WE Fashion. Het genereert een jaarlijkse Huuropbrengst van ongeveer 850 KEUR.

Het verzorgingsgebied van Leuven telt ongeveer 250.000 consumenten. Met meer dan 56.000 studenten is Leuven bovendien een belangrijke studentenstad. De Bondgenotenlaan vormt samen met de Diestsestraat, waar Qrf reeds eigenaar is van een pand, het commerciële hart van de bruisende studentenstad.

Met deze acquisitie verworft Qrf een complex met een bruto vloeroppervlakte van 10.360 m<sup>2</sup>, verspreid over 4 niveaus, en een grondpositie van meer dan 3.000 m<sup>2</sup> op een toplocatie in de binnenstad van Leuven. Het pand beschikt over een brede gevel van 40 meter op de Bondgenotenlaan en is tevens ontsloten aan de Koning Leopold I-straat en de Bogaardenstraat.

## **3. Aalst – Nieuwstraat 29-33**

Qrf heeft op 7 september 2015 een onroerend goed verworven gelegen te Aalst, Nieuwstraat 29-33, via de overname van 100% van de aandelen van de vennootschap Imrohem NV.

Het verzorgingsgebied van Aalst telt een aanwezigheid van meer dan 355.000 consumenten. De Nieuwstraat is de hoofdwinkelstraat van Aalst met ca. 57 winkels over een afstand van 300 meter. De dichtheid en de ligging van de Nieuwstraat (vlakbij de markt en andere binnenstedelijke parkings) maakt van dit winkelpand een toplocatie binnen de 'Golden Mile' van deze stad.

Het winkelpand bestaat uit meerdere units en is verhuurd aan H&M, Kruidvat en M&S Mode. Op het dak van het gebouw zijn er 77 parkeerplaatsen aanwezig, uitgebaat door parkinguitbater Indigo. Samen genereren deze huurcontracten een jaarlijkse Huuropbrengst van 978 KEUR. Deze parking is tevens met de wagen bereikbaar via de Ridderstraat, parallel aan de Nieuwstraat, alsook te voet via de winkel H&M.

Het winkelcomplex heeft een totale bruto oppervlakte van 7.080 m<sup>2</sup> verspreid over drie niveaus met een totale gevelbreedte van ca. 33 meter.

## **4. Antwerpen – Kammenstraat 34**

Qrf heeft via een inbreng in natura op 24 juni 2015 het winkelgedeelte verworven van een onroerend goed gelegen te Antwerpen, Kammenstraat 34. Het winkelpand is recent verhuurd aan Dstreez en genereert een jaarlijkse Huuropbrengst van 75 KEUR.

Antwerpen is de tweede grootste stad van België, met ongeveer 510.000 inwoners. Deze inwoners hebben een bovengemiddelde koopkracht die 5% boven het nationaal gemiddelde wordt geschat.

Het pand zelf is recent grondig gerenoveerd en in goede staat. Met een gevelbreedte van ca. 7 meter en een oppervlakte van meer dan 160 m<sup>2</sup> beantwoordt dit pand aan de vestigingscriteria van diverse winkelconcepten.

## **5. Namur – Rue de Fer 10**

Qrf heeft via een inbreng in natura op 24 juni 2015 het winkelgedeelte verworven van een onroerend goed gelegen te Namen, Rue de Fer 10. Het winkelpand is verhuurd aan Armand Thiery en genereert een jaarlijkse Huuropbrengst van 180 KEUR.

Het verzorgingsgebied van Namen telt een aanwezigheid van meer dan 170.000 consumenten. De Rue de Fer vormt samen met Rue de l'Ange de commerciële hoofdassen en 'Golden Mile' van de hoofdstad van Wallonië. Het pand is aldus zeer goed

gelegen naast Zara op de as Rue de Fer / Rue de l'Ange, waar de bezettingsgraad zeer hoog ligt.

Het pand heeft een moderne en aantrekkelijk gevel, is recent gerenoveerd en in goede staat. Met een gevelbreedte van +/- 6 meter en een oppervlakte van ca. 192 m<sup>2</sup> is dit pand toegankelijk voor uiteenlopende winkelconcepten.

#### **6. Gent – Lange Munt 61-63**

Qrf heeft op 27 mei 2015 een onroerend goed verworven gelegen te Gent, Lange Munt 61-63, via de overname van 100% van de aandelen van de vennootschap Prado BVBA. De Lange Munt is één van de topwinkelstraten van Gent met een sterk opwaarts potentieel.

Het commerciële gelijkvloers is verhuurd aan Gerry Weber en genereert 132 KEUR jaarlijkse Huuropbrengsten. De bovengesloten loft werd na acquisitie verhuurd aan een jaarlijkse huur van 21,6 KEUR.

Het verzorgingsgebied van Gent is één van de grotere verzorgingsgebieden in België, met een aanwezigheid van maar liefst meer dan 900.000 consumenten.

Met een gevelbreedte van +/- 14 meter en gelegen op de hoek van de Lange Munt met het Grootkanonplein is het pand zichtbaar vanaf het begin van de Lange Munt en tevens vanaf de Vrijdagmarkt.

#### **7. Oudenaarde – Nederstraat 43-45**

Qrf heeft op 21 april 2015 een onroerend goed verworven gelegen te Oudenaarde, Nederstraat 43-45. Het pand genereert een jaarlijkse Huuropbrengst van 150 KEUR en is verhuurd aan Jomi BVBA, franchisenemer van Esprit.

Oudenaarde heeft, net zoals de meeste Vlaamse steden, de voorbije 5 jaar een sterke demografische groei gekend. Deze versterkte consumentenbasis en het bestaande verzorgingsgebied van ca. 150.000 consumenten maakt dat Oudenaarde een stabiele uitvalsbasis vormt voor retail.

Het pand is recent grondig gerenoveerd en in goede staat. Met een gevelbreedte van +/- 11 meter is dit één van de panden met de ruimste gevelbreedte in deze binnenstad. Dankzij de rechthoekige vorm en een oppervlakte van meer dan 800 m<sup>2</sup> leent het zich uitstekend voor diverse winkelconcepten.

---

Ten gevolge van bovenvermelde transacties stijgt de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen tot 218,84 MEUR op 30 december 2015. Het aandeel binnenstedelijk vastgoed in de portefeuille is toegenomen van 73% op 30 december 2014 tot 82% van de portefeuille op 30 december 2015.

Qrf beschikt over een goed gediversifieerde portefeuille, zowel wat betreft de geografische spreiding, het type winkelvastgoed, de handelsactiviteit van de huurder en de eindvervaldagen van de huurovereenkomsten.

## 2.2. Kapitaalverhogingen

Ten gevolge van verschillende inbrengen in natura, die gerealiseerd werden per beslissing van de Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder van Qrf binnen de grenzen van het toegestaan kapitaal, heeft Qrf haar eigen vermogen in de loop van 2015 aangesterkt voor een bedrag van 29,02 MEUR. In dat kader werden 1.210.140 nieuwe aandelen uitgegeven en is het maatschappelijk kapitaal van Qrf gestegen tot 104,22 MEUR.

### Overzicht kapitaalverhogingen Qrf 2015

| DATUM           | INBRENG IN NATURA VAN                                                                            | GELEGEN TE                                           | INBRENGWAARDE     | TOENAME POST "KAPITAAL" | TOENAME POST "UITGIFTEPREMIES" |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|--------------------------------|
| 9 december 2015 | Een gedeelte van de aandelen van de vennootschap TT Center Plus NV, eigenaar van een handelspand | Hasselt (Koning Albertstraat 48-50)                  | 8,95 MEUR         | 8,91 MEUR               | 0,04 MEUR                      |
| 8 december 2015 | Een handelspand                                                                                  | Leuven (Bondgenotenlaan 58)                          | 15,34 MEUR        | 14,73 MEUR              | 0,61 MEUR                      |
| 24 juni 2015    | Twee handelspanden                                                                               | Antwerpen (Kammenstraat 34)<br>Namur (Rue de Fer 10) | 4,73 MEUR         | 4,49 MEUR               | 0,24 MEUR                      |
|                 |                                                                                                  |                                                      | <b>29,02 MEUR</b> | <b>28,13 MEUR</b>       | <b>0,89 MEUR</b>               |

Dankzij bovenbeschreven kapitaalverhogingen heeft Qrf enkele nieuwe aandeelhouders in haar kapitaal kunnen verwelkomen. De inbreng in natura van 8 december 2015 heeft ertoe geleid dat AXA SA, als referentieaandeelhouder, op 30 december 2015 14,1% van het kapitaal vertegenwoordigt.

## 2.3. Bezettingsgraad en verhuuractiviteiten

Binnen haar portefeuille van in totaal 143 units verspreid over 42 sites wist Qrf in 2015 het hoge niveau van Bezettingsgraad globaal te handhaven. Eind 2015 stond de Bezettingsgraad van de portefeuille op 98,44%, ten opzichte van 99,70% een jaar eerder.

De daling in de Bezettingsgraad wordt grotendeels verklaard door het aflopen van een huurgarantie in het tweede kwartaal van 2015 voor een bedrag van 70 KEUR op jaarbasis voor een pand gelegen te Mons (Grand Rue 32) en het aflopen in het derde kwartaal van 2015 van een handelshuurovereenkomst voor het pand gelegen in Sint-Niklaas (Stationsstraat 39), voorheen verhuurd aan Shoeby.

De Bezettingsgraad (excl. Huurgaranties op Leegstand) is evenwel gestegen van 96,03% op 30 december 2014 tot 97,18% op 30 december 2015. De stijging van de Bezettingsgraad (excl. Huurgaranties op Leegstand) is het gevolg van de verhuur van enkele leegstaande ruimtes in combinatie met een hoge retentie van de bestaande huurdersbasis.

De Huurgaranties op Leegstand die aan Qrf werden toegekend door toenmalige verkopers, en waarop Qrf per 30 december 2015 beroep doet, lopen ten einde in december 2016 en februari 2017.

## 2.4. Vordering Centre Commercial Hutois NV

In haar jaarverslag over het boekjaar 2014 heeft Qrf melding gemaakt van het onderzoek dat de btw-administratie sedert september 2014 heeft 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-affrek in de periode 2008 tot 2011, dus in de periode voordat Qrf controle had over CCH NV. Er werd een overeenkomst bereikt met de BTW-administratie voor een bedrag van 669 KEUR.

Qrf heeft alle stappen ondernomen die noodzakelijk zijn om haar rechten te vrijwaren. Qrf heeft het volledige bedrag

gevorderd bij de toenmalige verkopers van vennootschap CCH NV en heeft deze vordering intussen ook volledig geïnd. Bijgevolg is deze zaak afgehandeld en heeft ze geen impact gehad op de resultaten van het boekjaar 2015.

## 2.5. Transacties na balansdatum

### 2.5.1. *Verkoop twee niet-strategische winkelpanden*

Qrf heeft begin 2016 de verkoop afgerond van twee niet-strategische winkelpanden gelegen te Geraardsbergen (Oudenaardsestraat 17) en Maasmechelen (Pauwengraaf 69-71).

De netto verkoopprijs na aftrek van registratierechten bedroeg in totaal 1,83 MEUR en lag boven de Reële Waarde op 30 december 2015.

Deze desinvestering kadert binnen het dynamische beheer van Qrf met het oog op de optimalisatie van de vastgoedportefeuille. Bovendien geeft de transactie Qrf additionele financiële middelen om de kwalitatieve groei van de vastgoedportefeuille te ondersteunen.



### 3. Financiële resultaten 2015

Het boekjaar 2015 heeft betrekking op de periode die loopt van 31 december 2014 tot 30 december 2015.

| Geconsolideerde kerncijfers                                                                                                                                      |                   | 2015      | 2014               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|--------------------|
| <b>Vastgoedportefeuille</b>                                                                                                                                      |                   |           |                    |
| Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen <sup>1</sup>                                                                                                             | (KEUR)            | 218 844   | 139 218            |
| Totale bruto oppervlakte                                                                                                                                         | (m <sup>2</sup> ) | 86 957    | 58 029             |
| Contractuele Huren op jaarbasis (inclusief Huurgaranties Op Leegstand)                                                                                           | (KEUR)            | 12 910    | 8 638              |
| Contractuele Huren op jaarbasis (inclusief Huurgaranties Op Leegstand) + Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes waarop geen huurgarantie van toepassing is | (KEUR)            | 13 115    | 8 664              |
| Brutohuurrendement <sup>2</sup>                                                                                                                                  |                   | 5,90%     | 6,20%              |
| Bezettingsgraad <sup>3</sup>                                                                                                                                     |                   | 98,44%    | 99,70%             |
| Bezettingsgraad (exclusief Huurgaranties Op Leegstand) <sup>4</sup>                                                                                              |                   | 97,18%    | 96,03%             |
| <b>Resultatenrekening</b>                                                                                                                                        |                   |           |                    |
| Nettohuurresultaat                                                                                                                                               | (KEUR)            | 9 305     | 8 131              |
| Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille                                                                                                         | (KEUR)            | 7 109     | 6 359              |
| Operationele marge                                                                                                                                               |                   | 76,4%     | 78,2%              |
| Portefeuilleresultaat                                                                                                                                            | (KEUR)            | -535      | -1 666             |
| Financieel resultaat                                                                                                                                             | (KEUR)            | -1 929    | -1 730             |
| Nettoresultaat (aandeel groep)                                                                                                                                   | (KEUR)            | 4 582     | 2 904              |
| Correctie Portefeuilleresultaat                                                                                                                                  | (KEUR)            | 535       | 1 666              |
| Correctie Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve rente-indekkingen - IAS 39)                                             | (KEUR)            | 0         | 0                  |
| Netto courant resultaat (aandeel groep) <sup>5</sup>                                                                                                             | (KEUR)            | 5 116     | 4 570              |
| <b>Balans</b>                                                                                                                                                    |                   |           |                    |
| Eigen vermogen (excl. minderheidsbelangen)                                                                                                                       | (KEUR)            | 104 541   | 75 699             |
| Schuldgraad (GVV-wet) <sup>6</sup>                                                                                                                               |                   | 49,27%    | 45,39%             |
| <b>Kerncijfers per aandeel</b>                                                                                                                                   |                   |           |                    |
| Aantal aandelen in omloop per einde periode                                                                                                                      |                   | 4 483 051 | 3 272 911          |
| Gewogen gemiddeld aantal aandelen <sup>7</sup>                                                                                                                   |                   | 3 433 149 | 3 272 911          |
| Nettoresultaat per aandeel                                                                                                                                       | (EUR)             | 1,33      | 0,89               |
| Netto courant resultaat per aandeel                                                                                                                              | (EUR)             | 1,49      | 1,40               |
| Bruto dividend per aandeel                                                                                                                                       | (EUR)             | 1,32      | 1,30               |
| Uitkeringsgraad                                                                                                                                                  |                   | 88,6%     | 93,1%              |
| Bruto dividendrendement (op slotkoers einde boekjaar)                                                                                                            |                   | 4,9%      | 5,0%               |
| Slotkoers van het aandeel op einde boekjaar                                                                                                                      | (EUR)             | 26,93     | 25,90              |
| Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS)                                                                                                                             | (EUR)             | 23,32     | 23,13              |
| Premie/discount ten opzichte van IFRS nettoactiefwaarde (einde boekjaar)                                                                                         |                   | 15,5%     | 12,0%              |
| Nettoactiefwaarde per aandeel (EPRA)                                                                                                                             | (EUR)             | 23,81     | 23,66 <sup>8</sup> |
| Premie/discount ten opzichte van EPRA nettoactiefwaarde (einde boekjaar)                                                                                         |                   | 13,1%     | 9,5%               |

<sup>1</sup> Reële Waarde of 'Fair Value' van de vastgoedbeleggingen is de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige, waarvan de mutatiekosten zijn afgetrokken. De Reële Waarde stemt overeen met de boekwaarde onder IFRS. Gepresenteerd inclusief het minderheidsbelang in Century Center Freehold BVBA.

<sup>2</sup> Brutohuurrendement = (Contractuele Huren op jaarbasis inclusief Huurgaranties Op Leegstand) / (Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen).

<sup>3</sup> Bezettingsgraad = (Contractuele Huren op jaarbasis inclusief Huurgaranties Op Leegstand) / (Contractuele Huren op jaarbasis inclusief Huurgaranties op Leegstand vermeerderd met de Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes waarop geen huurgarantie van toepassing is).

<sup>4</sup> Bezettingsgraad (exclusief Huurgaranties Op Leegstand) = (Contractuele Huren op jaarbasis) / (Contractuele Huren op jaarbasis inclusief Huurgaranties op Leegstand vermeerderd met de Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes waarop geen huurgarantie van toepassing is).

<sup>5</sup> Het nettocourant resultaat (aandeel groep) is het nettoresultaat (aandeel groep) met uitsluiting van het portefeuilleresultaat en de variaties in de reële waarde van de niet effectieve rente-indekkingen.

<sup>6</sup> Berekend volgens het K.B. van 13 juli 2014 in uitvoering van de Wet van 12 mei 2014 met betrekking tot de Gereguleerde Vastgoed Vennootschappen.

<sup>7</sup> Aandelen worden pro-rata temporis meegerekend vanaf het moment van uitgifte. Het moment van uitgifte verschilt in dit geval van het moment van winstdeelnamen.

<sup>8</sup> In het Jaarverslag 2014 werd per 30 december 2014 een Nettoactiefwaarde per aandeel (EPRA) van 23,87 EUR opgetekend. Dit cijfer werd gecorrigeerd naar 23,66 EUR. Deze correctie is het gevolg van het niet opnemen van exit taks provisies in de EPRA Nettoactiefwaarde per aandeel.

### 3.1. Resultaten

Het **netto huurresultaat** is met 14,4% gestegen van 8,13 MEUR in 2014 naar 9,31 MEUR in 2015. Dit is vooral toe te schrijven aan de verwerving van bijkomende panden sinds 30 december 2014 en de volledige bijdrage in 2015 van panden die Qrf in 2014 heeft aangekocht.

De **operationele marge** is gedaald van 78,2% in 2014 tot 76,4% in 2015 ten gevolge van een meer dan proportionele toename van de operationele kosten. Deze toename laat zich grotendeels verklaren door een toename van de technische kosten (ten opzichte van uitzonderlijk lage technische kosten in 2014), een toename in de commerciële kosten ten gevolge van het afsluiten van nieuwe verhuringen en andere uitzonderlijke kosten.

Bijgevolg is het **operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille** toegenomen met 11,8% van 6,36 MEUR in 2014 tot 7,11 MEUR in 2015.

Het **portefeuilresultaat** over 2015 bedraagt -0,54 MEUR als gevolg van negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen die voornamelijk het gevolg zijn van een daling in de Geschatte Huur Op Jaarbasis voor enkele panden.

Het **financieel resultaat** bedraagt -1,93 MEUR in 2015 (ten opzichte van -1,73 MEUR in 2014). De stijging van de financiële kosten wordt verklaard door een toename van de financiële schulden in 2015. Deze stijging van financiële schulden wordt ten dele gecompenseerd door een daling van de gemiddelde financieringskost van 2,64% in 2014 tot 2,52% in 2015. Qrf heeft in de resultatenrekening geen negatieve variatie opgetekend in de Reële Waarde van financiële activa en passiva aangezien alle indekkingsinstrumenten kwalificeerden als effectieve indekkingen voor IFRS doeleinden.

Het **nettoresultaat** (IFRS) is gestegen van 2,90 MEUR in 2014 naar 4,58 MEUR in 2015, hetzij van 0,89 EUR per aandeel in 2014 naar 1,33 EUR per aandeel in 2015.

Na correctie voor het portefeuileresultaat en de variatie in de Reële Waarde van financiële activa en passiva tekent Qrf een stijging op van het **netto courant resultaat** van 12,0% tot 5,12 MEUR in 2015 (ten opzichte van 4,57 MEUR in 2014). Het **netto courant resultaat per aandeel** stijgt met 6,7% van 1,40 EUR in 2014 tot 1,49 EUR in 2015.

Op basis van dit solide resultaat heeft de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder besloten aan de Gewone Algemene Vergadering van 17 mei 2016 voor te stellen een **bruto-dividend** uit te keren van 1,32 EUR per aandeel, een stijging van 1,5% ten opzichte van het dividend van 1,30 EUR dat werd uitgekeerd in mei 2015 met betrekking tot het boekjaar 2014. De uitkeringsgraad daalt bijgevolg van 93,1% in 2014 tot 88,6% in 2015.

### 3.2. Balans

Op 30 december 2015 bedraagt de **Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen** 218,84 MEUR, een stijging van 57,2% ten opzichte van 30 december 2014. Deze stijging ten belope van 79,63 MEUR is voornamelijk toe te schrijven aan de acquisitie van de sites gelegen te Gent (Lange Munt 61-63), Oudenaarde (Nederstraat 43-45), Namen (Rue de Fer 10), Antwerpen (Kammenstraat 34), Aalst (Nieuwstraat 29-33), Leuven (Bondgenotenlaan 58) en Hasselt (Koning Albertstraat 48-50). Globaal wordt de portefeuille door de vastgoeddeskundige gewaardeerd aan een Brutohuurrendement van 5,90%.

Het **eigen vermogen van de groep**, i.e. exclusief minderheidsbelangen, groeide aan met 38,1% van 75,70 MEUR op 30 december 2014 tot 104,54 MEUR op 30 december 2015.

Aangezien het aantal uitstaande aandelen gestegen is van 3.272.911 per 30 december 2014 naar 4.483.051 per 30 december 2015, is de **IFRS nettoactiefwaarde per aandeel** toegenomen met 0,9% van 23,13 EUR op 30 december 2014 tot 23,32 EUR op 30 december 2015. De **EPRA nettoactiefwaarde per aandeel** is gestegen met 0,6% van 23,66 EUR tot 23,81 EUR over dezelfde periode.

De **Schuldgraad** stijgt van 45,39% op 30 december 2014 naar 49,27% op 30 december 2015.



## 4. Vooruitzichten 2016

Ondanks een uitdagende retailmarkt is Qrf er in 2015 in geslaagd solide resultaten neer te zetten. In 2014 en 2015 hebben in de markt een aantal retailers het faillissement aangevraagd. Deze recente gebeurtenissen hebben echter geen merkwaardige invloed gehad op de resultaten van Qrf.

Rekening houdende met deze evolutie, wenst Qrf de strategische lijn van het afgelopen boekjaar verder te zetten. Dat betekent dat Qrf wil blijven groeien door het realiseren van acquisities van winkelsites gelegen in de “Golden Mile”, de straten in de binnenstad die dominant zijn voor hun verzorgingsgebied. Daarbij kiest Qrf voor steden met een verzorgingsgebied van minimum 50.000 consumenten en specifiek voor straten met een hoog passantenaantal. Qrf gelooft in retailers met sterke concepten die erin slagen hun klanten een unieke belevenis te bieden. De perfecte integratie van online en offline shoppen is daarbij cruciaal.

Nauwe contacten met retailers en steden blijven voor Qrf een belangrijke barometer. Niettegenstaande haar lange termijn visie op retail, blijft Qrf voorzichtig met betrekking tot het onzekere economische en geopolitieke klimaat voor 2016.

## 5. Financiële kalender 2016

|                                                                               | Datum      |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Publicatie jaarverslag over het boekjaar 2015                                 | 15/04/2016 |
| Publicatie update 1ste kwartaal 2016                                          | 09/05/2016 |
| Algemene vergadering van aandeelhouders                                       | 17/05/2016 |
| Dividend 2015 – Ex date (*)                                                   | 19/05/2016 |
| Dividend 2015 – Record date (*)                                               | 20/05/2016 |
| Dividend 2015 – Payment date (*)                                              | 23/05/2016 |
| Publicatie halfjaarresultaten 2016 en publicatie van het halfjaarverslag 2016 | 19/08/2016 |
| Publicatie update 3de kwartaal 2016                                           | 10/11/2016 |

\* De Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder van Qrf heeft besloten om voor het boekjaar 2015 geen gebruik te maken van het keuzedividend.

### Controlewerkzaamheden

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

### Voorzichtigheid omtrent voorspellingen

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

**VOOR MEER INFORMATIE :**

**Investor relations:**

Anneleen Desmyter (CEO)  
[Anneleen.desmyter@qrf.be](mailto:Anneleen.desmyter@qrf.be)  
+32 3 233 52 46  
+32 476 98 21 94

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

**Retailers of verkopers binnenstedelijk winkelvastgoed:**

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

Over Qrf:

Qrf is een Belgische openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) die gespecialiseerd is in de niche van winkelvastgoed. Meer bepaald is de vennootschap actief in de verwerving, herontwikkeling en verhuur van winkelvastgoed met een focus op City Retail gelegen in de zogenaamde Golden Mile, de straten in de binnenstad die dominant zijn in hun verzorgingsgebied. Daarbij kiest Qrf voor steden met een verzorgingsgebied van minimum 50.000 consumenten en specifiek voor straten met een hoog passantenaantal. Op 30 december 2015 bevat de portefeuille 42 winkelsites met een totale Reële Waarde van 219 MEUR.

Qrf is sinds december 2013 genoteerd op Euronext Brussel (QRF:BB). Op 30 december 2015 bedroeg de marktkapitalisatie 121 MEUR.

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

## BIJLAGEN : FINANCIËEL OVERZICHT<sup>9</sup> STAAT VAN HET GECONSOLIDEERDE RESULTAAT

### A. Geconsolideerde winst- en verliesrekening

| Cijfers in duizenden EUR                                            |                                                                                                                    | 30/12/2015    | 30/12/2014    |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| (+)                                                                 | Huurinkomsten                                                                                                      | 9.441         | 8.168         |
| (+)                                                                 | Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren                                                                | 0             | 0             |
| (+/-)                                                               | Met verhuur verbonden kosten                                                                                       | -137          | -37           |
| <b>NETTO HUURRESULTAAT</b>                                          |                                                                                                                    | <b>9.305</b>  | <b>8.131</b>  |
| (+)                                                                 | Recuperatie van vastgoedkosten                                                                                     | 0             | 0             |
| (+)                                                                 | Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen                  | 895           | 425           |
| (-)                                                                 | Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur | 0             | 0             |
| (-)                                                                 | Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen                                  | -806          | -497          |
| (+/-)                                                               | Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven                                                                 | 0             | 0             |
| <b>VASTGOEDRESULTAAT</b>                                            |                                                                                                                    | <b>9.394</b>  | <b>8.059</b>  |
| (-)                                                                 | Technische kosten                                                                                                  | -85           | -10           |
| (-)                                                                 | Commerciële kosten                                                                                                 | -129          | -82           |
| (-)                                                                 | Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen                                                                       | -193          | 0             |
| (-)                                                                 | Beheerskosten van het vastgoed                                                                                     | -336          | -290          |
| (-)                                                                 | Andere vastgoedkosten                                                                                              | 0             | 0             |
| <b>VASTGOEDKOSTEN</b>                                               |                                                                                                                    | <b>-742</b>   | <b>-382</b>   |
| <b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>                               |                                                                                                                    | <b>8.651</b>  | <b>7.677</b>  |
| (-)                                                                 | Algemene kosten van de vennootschap                                                                                | -1.476        | -1.318        |
| (+/-)                                                               | Andere operationele opbrengsten en kosten                                                                          | -67           | 0             |
| <b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b> |                                                                                                                    | <b>7.109</b>  | <b>6.359</b>  |
| (+/-)                                                               | Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen                                                                      | 0             | 0             |
| (+/-)                                                               | Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa                                                            | 0             | 0             |
| (+/-)                                                               | Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen                                                               | -535          | -1.123        |
| (+/-)                                                               | Ander portefeuilleresultaat                                                                                        | 0             | -543          |
| <b>PORTEFEUILLERESULTAAT</b>                                        |                                                                                                                    | <b>-535</b>   | <b>-1.666</b> |
| <b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>                                       |                                                                                                                    | <b>6.574</b>  | <b>4.693</b>  |
| (+)                                                                 | Financiële inkomsten                                                                                               | 4             | 9             |
| (-)                                                                 | Netto interestkosten                                                                                               | -1.792        | -1.584        |
| (-)                                                                 | Andere financiële kosten                                                                                           | -140          | -155          |
| (+/-)                                                               | Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva                                                      | 0             | 0             |
| <b>FINANCIËEL RESULTAAT</b>                                         |                                                                                                                    | <b>-1.929</b> | <b>-1.730</b> |
| (+/-)                                                               | Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures                                       | 0             | 0             |

<sup>9</sup> Uitgangspunten cijfers 30 december 2015 : De financiële informatie betreffende de periode eindigend op 30 december 2015 is opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals deze zijn aanvaard en vastgesteld door de Europese Commissie. Dit financiële bericht dient te worden gelezen in samenhang met de jaarrekening over het boekjaar eindigend op 30 december 2015. De gepubliceerde cijfers in onderhavig jaarlijks verslag betreffen geconsolideerde cijfers; conform de wetgeving terzake worden de deelnemingen en dochtervennootschappen geconsolideerd.

|                                                  |                        |              |               |
|--------------------------------------------------|------------------------|--------------|---------------|
| <b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>                |                        | <b>4.646</b> | <b>2.963</b>  |
| (+/-)                                            | Vennootschapsbelasting | -75          | 4             |
| (+/-)                                            | Exit taks              | 0            | -76           |
| <b>BELASTINGEN</b>                               |                        | <b>-75</b>   | <b>-72</b>    |
| <b>NETTO RESULTAAT</b>                           |                        | <b>4.570</b> | <b>2.891</b>  |
| Toerekenbaar aan:                                |                        |              |               |
| Aandeelhouders van de groep                      |                        | 4.582        | 2.904         |
| Minderheidsbelangen                              |                        | -11          | -13           |
| Toelichting:                                     |                        |              |               |
| <b>NETTO COURANT RESULTAAT (AANDEEL GROEP) *</b> |                        | <b>5.116</b> | <b>4.570</b>  |
| <b>RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>              |                        | <b>-535</b>  | <b>-1.666</b> |

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

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

Cijfers in duizenden EUR

|                                                             |                                                                                              |                   |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
|                                                             | <b>30/12/2015</b>                                                                            | <b>30/12/2014</b> |
| <b>NETTO RESULTAAT</b>                                      | <b>4.570</b>                                                                                 | <b>2.891</b>      |
| <b>ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT</b>           | <b>-471</b>                                                                                  | <b>-1.596</b>     |
| <b>ELEMENTEN DIE IN HET RESULTAAT ZULLEN WORDEN GENOMEN</b> |                                                                                              |                   |
| (+/-)                                                       | Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (effectieve rente-indekkingen) | -471 -1.596       |
| <b>GLOBAAL RESULTAAT</b>                                    | <b>4.099</b>                                                                                 | <b>1.295</b>      |
| Toerekenbaar aan:                                           |                                                                                              |                   |
| Aandeelhouders van de groep                                 |                                                                                              |                   |
| Minderheidsbelangen                                         |                                                                                              |                   |
| 4.111 1.308                                                 |                                                                                              |                   |
| -11 -13                                                     |                                                                                              |                   |

## RESULTAAT PER AANDEEL

Cijfers in EUR

|                                                                        |                   |                   |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                                        | <b>30/12/2015</b> | <b>30/12/2014</b> |
| Aantal gewone aandelen in omloop op einde van het boekjaar             | 4.483.051         | 3.272.911         |
| Gewogen gemiddeld aantal aandelen gedurende het boekjaar <sup>10</sup> | 3.433.149         | 3.272.911         |
| Netto courant resultaat - aandeel groep (in EUR)                       | 1,49              | 1,40              |
| Resultaat van de portefeuille per aandeel - aandeel groep (in EUR)     | -0,16             | -0,51             |
| <b>NETTO WINST PER GEWOON AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)</b>         | <b>1,33</b>       | <b>0,89</b>       |
| <b>VERWATERD NETTO RESULTAAT PER AANDEEL - AANDEEL GROEP</b>           | <b>1,33</b>       | <b>0,89</b>       |

<sup>10</sup> Aandelen worden meegerekend vanaf het moment van uitgifte. Het moment van uitgifte verschilt in dit geval van het moment van winstdeelname. Op 30 december 2015 heeft Qrf 3.466.008 uitstaande aandelen die recht geven op winstdeelname over het volledige boekjaar 2015.

## GECONSOLIDEERDE BALANS

### A. Activa

Cijfers in duizenden EUR

|                         |                                                 | 30/12/2015     | 30/12/2014     |
|-------------------------|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>ACTIVA</b>           |                                                 |                |                |
| <b>VASTE ACTIVA</b>     |                                                 | <b>218.874</b> | <b>139.265</b> |
| A                       | Goodwill                                        | 0              | 0              |
| B                       | Immateriële vaste activa                        | 0              | 4              |
| C                       | Vastgoedbeleggingen                             | 218.844        | 139.218        |
| D                       | Andere materiële vaste activa                   | 31             | 43             |
| E                       | Financiële vaste activa                         | 0              | 0              |
| F                       | Vorderingen financiële leasing                  | 0              | 0              |
| G                       | Handelsvorderingen en andere vaste activa       | 0              | 0              |
| H                       | Uitgestelde belastingen - activa                | 0              | 0              |
| <b>VLOTTENDE ACTIVA</b> |                                                 | <b>4.521</b>   | <b>4.682</b>   |
| A                       | Activa bestemd voor verkoop                     | 0              | 0              |
| B                       | Financiële vlottende activa                     | 0              | 0              |
| C                       | Vorderingen financiële leasing                  | 0              | 0              |
| D                       | Handelsvorderingen                              | 583            | 1.015          |
| E                       | Belastingvorderingen en andere vlottende activa | 227            | 700            |
| F                       | Kas en kasequivalenten                          | 3.600          | 2.835          |
| G                       | Overlopende rekeningen - activa                 | 110            | 132            |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>    |                                                 | <b>223.395</b> | <b>143.947</b> |

## B. Passiva

Cijfers in duizenden EUR

30/12/2015

30/12/2014

### PASSIVA

|                       |                |               |
|-----------------------|----------------|---------------|
| <b>EIGEN VERMOGEN</b> | <b>104.831</b> | <b>76.001</b> |
|-----------------------|----------------|---------------|

|                                                                                       |                |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| <b>I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap</b> | <b>104.541</b> | <b>75.700</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|

|   |                                 |         |        |
|---|---------------------------------|---------|--------|
| A | Kapitaal                        | 104.192 | 76.089 |
|   | a. Geplaatst kapitaal           | 104.225 | 76.089 |
|   | b. Kosten kapitaalverhoging     | -33     | 0      |
| B | Uitgiftepremies                 | 883     | 0      |
| C | Reserves                        | -5.115  | -3.293 |
| D | Nettoresultaat van het boekjaar | 4.582   | 2.904  |

|                                |            |            |
|--------------------------------|------------|------------|
| <b>II. Minderheidsbelangen</b> | <b>290</b> | <b>301</b> |
|--------------------------------|------------|------------|

|                       |                |               |
|-----------------------|----------------|---------------|
| <b>VERPLICHTINGEN</b> | <b>118.563</b> | <b>67.946</b> |
|-----------------------|----------------|---------------|

|                                     |                |               |
|-------------------------------------|----------------|---------------|
| <b>I Langlopende verplichtingen</b> | <b>112.996</b> | <b>64.516</b> |
|-------------------------------------|----------------|---------------|

|   |                                                |         |        |
|---|------------------------------------------------|---------|--------|
| A | Voorzieningen                                  | 0       | 0      |
| B | Langlopende financiële schulden                | 104.853 | 61.871 |
|   | a. Kredietinstellingen                         | 104.853 | 61.871 |
|   | b. Financiële leasing                          | 0       | 0      |
|   | c. Andere                                      | 0       | 0      |
| C | Andere langlopende financiële verplichtingen   | 2.063   | 1.592  |
| D | Handelsschulden en andere langlopende schulden | 0       | 0      |
| E | Andere langlopende verplichtingen              | 80      | 86     |
| F | Uitgestelde belastingen - verplichtingen       | 6.001   | 967    |
|   | a. Exit taks                                   | 5.731   | 697    |
|   | b. Andere                                      | 270     | 270    |

|                                      |              |              |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>II Kortlopende verplichtingen</b> | <b>5.567</b> | <b>3.430</b> |
|--------------------------------------|--------------|--------------|

|   |                                                |       |       |
|---|------------------------------------------------|-------|-------|
| A | Voorzieningen                                  | 0     | 0     |
| B | Kortlopende financiële schulden                | 1.000 | 0     |
|   | a. Kredietinstellingen                         | 1.000 | 0     |
|   | b. Financiële Leasing                          | 0     | 0     |
|   | c. Andere                                      | 0     | 0     |
| C | Andere kortlopende financiële verplichtingen   | 0     | 0     |
| D | Handelsschulden en andere kortlopende schulden | 2.701 | 1.890 |
|   | a. Exit taks                                   | 693   | 649   |
|   | b. Andere                                      | 2.008 | 1.241 |
| E | Andere kortlopende verplichtingen              | 1.422 | 1.492 |
| F | Overlopende rekeningen                         | 444   | 48    |

|                                                |                |                |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b> | <b>223.395</b> | <b>143.947</b> |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|



## GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Cijfers in duizenden EUR

|                                             | 30/12/2015 | 30/12/2014 |
|---------------------------------------------|------------|------------|
| <b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN PERIODE</b> | 2.835      | 8.497      |

|                                              |              |               |
|----------------------------------------------|--------------|---------------|
| <b>1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b> | <b>2.527</b> | <b>-2.179</b> |
|----------------------------------------------|--------------|---------------|

|                                                                                |               |               |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Operationeel Resultaat</b>                                                  | <b>6.574</b>  | <b>4.693</b>  |
| <b>Betaalde intresten en bankkosten</b>                                        | <b>-1.700</b> | <b>-1.530</b> |
| <b>Betaalde vennootschapsbelastingen en roerende voorheffing</b>               | <b>-75</b>    | <b>4</b>      |
| <b>Andere niet-operationele elementen</b>                                      | <b>-140</b>   | <b>-155</b>   |
| <b>Aanpassing voor niet-kaskosten</b>                                          | <b>-658</b>   | <b>1.499</b>  |
| - Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa               | 17            | 15            |
| - Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen | -657          | 1.133         |
| - Ander portefeuille resultaat                                                 | 0             | 351           |
| <b>Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:</b>                           |               |               |
| Beweging van activa:                                                           | 1.004         | 2.711         |
| - Handelsvorderingen                                                           | 432           | -419          |
| - Belastingvorderingen en andere vlottende activa                              | 473           | 3.213         |
| - Overlopende rekeningen                                                       | 99            | -83           |
| Beweging van verplichtingen:                                                   | -2.479        | -9.401        |
| - Overige financiële kortlopende verplichtingen                                | 0             | 0             |
| - Andere langlopende verplichtingen                                            | -6            | 50            |
| - Uitgestelde belastingen - verplichtingen                                     | 58            | 0             |
| - Handelsschulden en andere kortlopende schulden                               | -50           | -10.069       |
| - Andere kortlopende verplichtingen (incl. belastingsschulden)                 | -2.343        | 890           |
| - Overlopende rekeningen                                                       | -136          | -272          |

|                                                  |                |                |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b> | <b>-30.901</b> | <b>-17.446</b> |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|

|                                                                       |         |         |
|-----------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa             | 0       | -62     |
| Aankopen van aandelen van vastgoedvennootschappen                     | -28.466 | -4.616  |
| Aanschaffing van vastgoed                                             | -2.438  | -12.777 |
| Ontvangsten uit langlopende handelsvorderingen en andere vaste activa | 0       | 0       |
| Ontvangen bankintresten                                               | 4       | 9       |

|                                                   |               |               |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b> | <b>29.140</b> | <b>13.963</b> |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------|

|                                                             |         |        |
|-------------------------------------------------------------|---------|--------|
| Terugbetaling (-) /Opname (+) van straight loan en leningen | -10.555 | -8.056 |
| Inkomsten uit de uitgifte van aandelen                      | 0       | 0      |
| Betaling van IPO gerelateerde kosten                        | -33     | 0      |
| Opname van nieuwe leningen                                  | 44.000  | 22.000 |
| Betaling van dividenden                                     | -4.254  | 0      |
| Betaling van transactiekosten                               | -18     | 19     |

|                                             |              |              |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE PERIODE</b> | <b>3.600</b> | <b>2.835</b> |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|