

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 **4/ 09/ 2015** 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

17/05/2016

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van

31/12/2014

tot

30/12/2015

Vorig boekjaar van

31/12/2013

tot

30/12/2014

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, 1932 Sint-Stevens-Woluwe, België

Functie: Commissaris, Lidmaatschapnummer: (B00009)

Mandaat: 26/11/2013 – 17/05/2016

Vertegenwoordigd door: Damien Walgrave (A02037)

Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe, België

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening:

- het jaarverslag

* Facultatieve vermelding.

** Schrappen wat niet van toepassing is.

- het verslag van de commissaris
- sociale balans
- jaarverslag aan Algemene Vergadering van aandeelhouders

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
vertegenwoordigd door
Anneleen Desmyter EBVBA
vaste vertegenwoordiger,
vertegenwoordigd door
mevrouw Anneleen Desmyter
vaste vertegenwoordiger

Enkelvoudige jaarrekening per 30 december 2015 volgens IFRS¹

1. Overzichten

1.1 Resultatenrekening

Cijfers in duizenden EUR	Toelichting	30/12/2015	30/12/2014
(+) I. Huurinkomsten		8 622	7 888
(+) II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0
(+/-) III. Met verhuur verbonden kosten		-137	-28
NETTO HUURRESULTAAT		8 485	7 860
(+) IV. Recuperatie van vastgoedkosten		0	0
(+) V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		890	425
(-) 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		-803	-490
(+/-) VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		0	0
VASTGOEDRESULTAAT	2	8 572	7 795
(-) IX. Technische kosten		-77	-9
(-) X. Commerciële kosten		-129	-83
(-) XI. Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen		-190	0
(-) XII. Beheerskosten van het vastgoed		-309	-283
(-) XIII. Andere vastgoedkosten		0	0
VASTGOEDKOSTEN	3	-705	-375
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		7 866	7 420
(-) XIV. Algemene kosten van de vennootschap	4	-1 440	-1 228
(+/-) XV. Andere operationele opbrengsten en kosten		-6	0
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		6 420	6 192
(+/-) 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	5	-1 009	-1 133
(+/-) XIX. Ander portefeuilleresultaat	5	-0	-39
PORTEFEUILLERESULTAAT		-1 009	-1 172
OPERATIONEEL RESULTAAT		5 411	5 020
(+) XX. Financiële inkomsten		148	75
(-) XXI. Netto interestkosten		-1 775	-1 565
(-) XXII. Andere financiële kosten		-151	-154
(+/-) XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		0	0
FINANCIEEL RESULTAAT	6	-1 778	-1 644
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		3 633	3 376
(+/-) XXIV. Vennootschapsbelasting		0	4

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

(+/-) XXV. Exit tax		0	-76
BELASTINGEN		0	-72
NETTO RESULTAAT		3 633	3 304
NETTO COURANT RESULTAAT *		4 642	4 476
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		-1 009	-1 172

*Het netto courant 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	30/12/2015	30/12/2014
Aantal gewone aandelen in omloop op einde van het boekjaar	14	4 483 051	3 272 911
Gewogen gemiddeld aantal aandelen gedurende het boekjaar	14	3 433 149	3 272 911
Netto courant resultaat, beschikbaar voor uitkering per aandeel - aandeel groep (in EUR)		1,35	1,37
Resultaat van de portefeuille per aandeel - aandeel groep (in EUR)		-0,29	-0,36
NETTO WINST PER GEWOON AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)		1,06	1,01
VERWATERD NETTO RESULTAAT PER AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)		1,06	1,01

1.3 Staat van het globaal resultaat (Statement of comprehensive income)

Cijfers in duizenden EUR	Toelichting	30/12/2015	30/12/2014
I. NETTO RESULTAAT		3 633	3 304
II. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL		-471	-1 596
(+/-) B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS	17	-471	-1 596
GBAAL RESULTAAT		3 162	1 708

1.4 Resultaatverwerking

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2015	30/12/2014	30/12/2013
A. Netto resultaat	3 633	3 304	-1 714
B. Toevoeging / Onttrekking Reserves	1 301	1 243	
1. Toevoeging aan/ onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	139	572	2 085
Boekjaar	139	572	2 085
Vorige boekjaren	0	0	0
Realisatie vastgoed	0	0	0
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	870	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 (-/+)	292	71	
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13, § 1, eerste lid	-3 837	-3 589	0
D. Vergoeding voor het kapitaal, - andere dan C	-738	-666	0
E. Over te dragen resultaat	359	292	71

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

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2015	30/12/2014
Netto resultaat	3 633	3 304
Afschrijvingen (+)	17	15
Waardeverminderingen (+)	151	71
Terugneming van waardeverminderingen (-)	-14	-44
Terugneming van overgedragen en verdisconteerde huren (-)	0	0
Andere niet-monetaire posten (+/-)	0	7
Resultaat verkoop vastgoed (+/-)	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	1 009	1 133
Gecorrigeerd resultaat (A)	4 796	4 486
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%	3 837	3 589
Schuldvermindering (-)	0	0
Uitkeringsplicht	3 837	3 589

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

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2015	30/12/2014
Gestort kapitaal of, als deze hoger ligt, opgevraagd kapitaal	104 225	76 089
Kosten kapitaalverhoging	-33	0
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	883	0
Reserve voor het positief saldo van de variatie in de reële waarde van het vastgoed	1 513	2 085
Reserve impact op de reële waarde van geschatte mutatie rechten- en kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-4 470	-3 870
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarden van toegestane afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-2 063	-1 592
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	100 055	72 712
Portefeuilresultaat	-1 009	-1 172
Totaal eigen vermogen dat niet uitkeerbaar is	99 045	71 540
Netto-actief	103 993	76 101
voorgestelde dividenduitkering	4 575	4 255
Netto-actief na uitkering	99 418	71 846
Resterende marge na uitkering	373	306

1.5 Balans

Cijfers in duizenden EUR

	Toelichting	30/12/2015	30/12/2014
ACTIVA			
I. VASTE ACTIVA		194 777	133 787
A Goodwill		0	0
B Immateriële vaste activa		0	4
C Vastgoedbeleggingen	7	160 175	128 570
D Andere materiële vaste activa	8	31	43
E Financiële vaste activa	9	34 572	5 170
F Vorderingen financiële leasing		0	0
G Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
H Uitgestelde belastingen - activa		0	0
II. VLOTTENDE ACTIVA		20 294	8 653
A Activa bestemd voor verkoop		0	0
B Financiële vlottende activa		0	0
C Vorderingen financiële leasing		0	0
D Handelsvorderingen	10	618	995
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	11	17 689	5 376
F Kas en kasequivalenten	12	1 887	2 151
G Overlopende rekeningen - activa	13	100	131
TOTAAL ACTIVA		215 071	142 440

Cijfers in duizenden EUR

	Toelichting	30/12/2015	30/12/2014
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN		103 993	76 101
A Kapitaal	14	104 192	76 089
Geplaatst kapitaal (na kapitaalvermind. tot vorming beschikbare reserve)		104 225	76 089
Kosten kapitaalverhoging		-33	0
B Uitgiftepremies		883	0
C Reserves		-4 714	-3 292
D Nettoresultaat van het boekjaar		3 632	3 304
VERPLICHTINGEN		111 077	66 338
I. Langlopende verplichtingen		106 995	63 549
A Voorzieningen		0	0
B Langlopende financiële schulden	16	104 853	61 871
C Andere langlopende financiële verplichtingen	18	2 063	1 592
D Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
E Andere langlopende verplichtingen		80	86
F Uitgestelde belastingen - verplichtingen	17	0	0
a. Exit taks		0	0
b. Andere		0	0
II. Kortlopende verplichtingen		4 082	2 789
A Voorzieningen		0	0
B Kortlopende financiële schulden		1 000	0

C	Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	19	2 449	1 578
	<i>a. Exit taks</i>		693	0
	<i>b. Andere</i>		1 756	1 578
E	Andere kortlopende verplichtingen	20	310	1 163
F	Overlopende rekeningen	21	323	48
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			215 071	142 439

1.6 Kasstroomoverzicht

Cijfers in duizenden
EUR

	30/12/2015	30/12/2014
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN PERIODE	2 151	8 363
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	-11 373	- 5 564
Operationeel Resultaat	5 411	5 020
Betaalde intresten en bankkosten	-1 683	-1 503
Betaalde vennootschapsbelastingen en roerende voorheffing	0	4
Andere niet-operationele elementen	-151	-154
Aanpassing voor niet-kaskosten:	802	1 545
- Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	17	15
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	785	1 143
- Ander portefeuille resultaat	0	387
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:	-15 752	-10 476
Beweging van activa:	-15 947	-1 488
- Financiële vlottende activa	0	593
- Handelsvorderingen	377	-468
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	-16 355	-1 529
- Overlopende rekeningen	31	-84
Beweging van verplichtingen:	195	-8 987
- Andere langlopende verplichtingen	-6	50
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	871	-10 018
- Andere kortlopende verplichtingen (inclusief belastingsschulden)	-853	1 131
- Overlopende rekeningen	183	-151
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-28 585	-22 668
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	0	-62
Aankopen van aandelen van vastgoedvennootschappen	-26 295	-4 844
Aanschaffing van vastgoed	-2 438	-17 837
Opbrengsten uit de verkoop van andere niet financiële vaste activa	0	0
Ontvangen bankintresten	148	75
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	39 695	22 019
Inkomsten uit de uitgifte van aandelen	0	0

Kosten kapitaalverhoging	-33	0
Opname van nieuwe leningen	44 000	22 000
Betaling van dividenden	-4 254	0
Betaling van transactiekosten	-18	19
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE PERIODE	1 887	2151

1.7 Staat van de bewegingen van het eigen vermogen

Cijfers in duizenden EUR	Kapitaal	Kosten kapitaal- verhoging	Uitgiftepremies	Reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen
BALANS OP 30 DECEMBER 2013	76 089	0		18	-1 714	74 393
Bestemming resultaat 2013	0	0		-1 714	1 714	0
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves				-1 785	1 785	0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves				71	-71	0
Dividend boekjaar 2013						0
Resultaat van 2014					3 304	3 304
Andere elementen erkend in het globaal resultaat	0	0		-1 596	0	-1 596
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
BALANS OP 30 DECEMBER 2014	76 089	0		-3 292	3 304	76 101
Bestemming resultaat 2014	0	0		-950	-3 304	-4 254
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves				-1 172	1 172	0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves				222	-222	0
Dividend boekjaar 2014					-4 254	-4 254
Resultaat van 2015					3 632	3 632
Andere elementen erkend in het globaal resultaat	0	0		-471	0	-471
Reserve voor de impact op de reële waarde van financiële instrumenten				-471		-471
Uitgifte van nieuwe aandelen						0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	28 136	-33	883			28 986
BALANS OP 30 DECEMBER 2015	104 225	-33	883	-4 714	3 632	103 994

1.8 Detail van de reserves

Cijfers in duizenden EUR

	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 hypothe-tische vervreem-ding van vastgoed-belegging-en	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkings-boekhou-ding zoals ge-definieerd in IFRS	Beschik-bare reserve: reserve voor voorzien-bare verliezen	Andere reserves	Overge-dragen resultaten van vorige boekjaren	Totaal van de reserves
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				71	-1 785
Overboeking operationeel resultaat naar reserves								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 financiële activa en passiva				-1 596				-1 596
BALANS OP 30 DECEMBER 2014	0	2 085	-3 870	-1 592	14	0	71	-3 292
Netto resultaatverwerking	0	-572	-600	0	0	0	222	-950
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves		-572	-600					-1 172
Overboeking operationeel resultaat naar reserves							222	222
Resultaat van de periode								0
Andere elementen erkend in het globaal resultaat	0	0	0	-471	0	0	0	-471
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva				-471				-471
BALANS OP 30 DECEMBER 2015	0	1 513	-4 470	-2 063	14	0	293	-4 713

2. Toelichtingen

2.1 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 en het KB van 13 juli 2014.

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.

2.2 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 2014, 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 2011 – 2013 (uitgevaardigd in januari 2015)
- IFRIC 21 Behandeling gebeurtenissen die aanleiding geven tot een verplichting en wanneer deze erkend dient te worden

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

2.3 Standaarden en interpretaties gepubliceerd, maar nog niet van toepassing voor het boekjaar beginnend op 31 december 2014

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 2015, niet vroegtijdig toe te passen:

- Jaarlijks verbeteringsproces 2010 – 2012 (februari 2015)
- Jaarlijks verbeteringsproces 2012 – 2014 (januari 2016)
- IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten (januari 2016)
- IAS 19 Toegezegde pensioenregelingen — wijzigingen gerelateerd aan werknemersbijdragen, uiteengezet in de formele voorwaarden van een toegezegde pensioenregeling (wijzigingen februari 2015)
- IAS 1 Presentatie jaarrekening (januari 2016)
- IAS 41 Landbouw — Wijzigingen om het toepassingsgebied van IAS 16 uit te breiden tot dragende planten (januari 2016)
- IAS 38 Immateriële activa— Wijzigingen m.b.t. verduidelijken van aanvaardbare afschrijvingsmethoden (januari 2016)

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 2015.

- IFRS 9 Financiële instrumenten — wijzigingen inzake nieuw model hedge accounting (januari 2018)
- IFRS 10 Geconsolideerde jaarrekening — Wijzigingen m.b.t. de verkoop of inbreng van activa tussen een investeerder en de deelneming of joint venture (januari 2016)
- IFRS 10 Geconsolideerde jaarrekening — Wijzigingen m.b.t. de uitzondering op de consolidatie van beleggingsentiteit (januari 2016)
- IFRS 14 Regulatory deferral accounts (januari 2016)
- IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers (januari 2018)
- 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 (januari 2016)

De Groep bepaalt momenteel de impact van bovenvermelde standaarden.

2.4 Grondslag voor de opstelling

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

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

De overgenomen bedrijven gedurende het afgelopen boekjaar werden niet als bedrijfscombinaties verwerkt zoals gedefinieerd onder IFRS 3 maar als aankoop van activa, gezien Qrf enkel het actief en het huurcontract heeft overgenomen en deze vervolgens volledig heeft geïntegreerd in de organisatie.

2.5 Grondslag voor consolidatie

Dochterondernemingen zijn entiteiten waarover Qrf controle uitoefent. Er is sprake van controle wanneer Qrf de macht heeft om, rechtstreeks of onrechtstreeks, het financiële en operationele beleid van de dochteronderneming te bepalen met als doel de voordelen uit onroerend goed activiteiten van deze onderneming te behalen. De jaarrekeningen van de dochterondernemingen worden opgenomen in de consolidatie vanaf de datum van verwerving tot het einde van de controle volgens de methode van de integrale consolidatie, in overeenstemming met IAS 27.

De integrale consolidatie bestaat erin dat de activa- en passivagegevens van de geconsolideerde ondernemingen integraal overgenomen worden, evenals de kosten en de opbrengsten waarna de noodzakelijke eliminaties worden uitgevoerd.

De minderheidsbelangen zijn de belangen in de dochterondernemingen die noch rechtstreeks noch onrechtstreeks door de Groep worden aangehouden.

2.6 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 resultatenrekening 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 30/12/2015 heeft Qrf geen transacties gerealiseerd in vreemde valuta.

2.7 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 kasstroom genererende eenheden waaraan de *goodwill* werd toegewezen. Indien de boekwaarde van een kasstroom genererende 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.

2.8 Financiële vaste activa

De financiële vaste activa worden gewaardeerd aan aanschafwaarde. Eventuele kosten verbonden aan de transactie zoals audit- en bijstandskosten, wederbeleggingsvergoedingen en handlichtingskosten van de overgenomen vennootschappen en andere kosten verbonden aan de operatie, worden beschouwd als deel uitmakend van de aankoopprijs en worden geactiveerd.

Financiële vaste activa worden getest op bijzondere waardevermindering wanneer er daartoe objectieve aanwijzingen zijn. Een bijzonder waardeverminderingverlies wordt rechtstreeks ten laste genomen van het resultaat. In geval de waardevermindering van de financiële vaste activa betrekking heeft op een waardevermindering van de aandelen van een vennootschap die voortvloeit uit een waardevermindering van het vastgoed dat deel uitmaakt van de vennootschap wordt de waardevermindering toegewezen aan de post "Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen" in de resultatenrekening en wordt deze waardevermindering bij de resultaatsbestemming toegewezen aan de post "Reserve voor het saldo van de variaties in de Reële Waarde van vastgoed" in het eigen vermogen.

2.9 Vastgoedbeleggingen

(i) Algemeen

Onroerende goederen die worden aangehouden met het oog op het innen van Huuropbrengsten of het realiseren van meerwaarden op lange termijn, en die niet dienen voor eigen gebruik door Qrf, worden als een vastgoedbelegging geboekt.

(ii) Waardering bij initiële opname

De eerste opname in de balans gebeurt tegen aanschaffingswaarde, met inbegrip van bijkomende transactiekosten zoals professionele erelonen, wettelijke diensten, registratierechten en andere overdrachtsbelastingen en niet aftrekbare BTW. 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 aan Reële Waarde.

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 vastgoedportefeuille een geschat bedrag in voor overdrachtstaksen (registratietaksen en/of meerwaardetaksen) die de koper of verkoper zou moeten betalen om een eigendomsoverdracht te kunnen uitvoeren. De Investeringswaarde minus 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 overdrachtsmogelijkheden van vastgoed 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%;
- Verkoopovereenkomsten 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;
- Verkoopovereenkomst 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 MEUR werd een gewogen gemiddelde transactietaks van 2,5% bepaald. Voor de transacties van eigendommen waarvan de waarde kleiner is dan 2,5 MEUR 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 jaarlijks 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 in de post "*Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen*" 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 verhoogd. 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 aangaande naar aanleiding van transacties worden in mindering gebracht van de verkregen verkoopprijs om de gerealiseerde winst of verlies te bepalen.

2.10 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.

2.11 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 waardeverminderverslies heeft ondergaan, wordt de boekwaarde vergeleken met de realiseerbare waarde. Indien de boekwaarde hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderverslies 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 resultatenrekening opgenomen.

2.12 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 waardeverminderverslies wordt rechtstreeks ten laste genomen van het resultaat. Voor handelsvorderingen worden op elke balansdatum de oninbare vorderingen afgeschreven tegenover de betreffende provisierekening.

2.13 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.

2.14 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.

2.15 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.

2.16 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.

2.17 Voorzieningen

Een voorziening wordt opgenomen wanneer:

- Qrf 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.

2.18 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.

2.19 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.

2.20 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.

2.21 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.

2.22 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.

2.23 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.

2.24 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 resultatenrekeningen.

(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 gerevaloriseerde 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 GVV 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.

2.25 Financiële vaste activa

De financiële vaste activa worden gewaardeerd aan aanschafwaarde.

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

3. Schattingen, veronderstellingen en belangrijkste bronnen van onzekerheid

3.1 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 MEUR. Voor transacties met een globale waarde lager dan 2,5 MEUR 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 waarderings- 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.

Toelichting 1 Segmentinformatie

Cijfers in duizenden EUR

	Vlaanderen		Brussels Hoofdstedelijk Gewest		Wallonië		Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
	Binnenstedelijk	Buitenstedelijk	Binnenstedelijk	Buitenstedelijk	Binnenstedelijk	Buitenstedelijk		
	30/12/2015	30/12/2015	30/12/2015	30/12/2015	30/12/2015	30/12/2015		
NETTO HUURRESULTAAT	4 960	1 175	491	0	577	1 285	-3	8 485
VASTGOEDRESULTAAT	5 127	1 170	491	0	573	1 286	-76	8 572
VASTGOEDKOSTEN	-471	-68	-18	0	-53	-81	-15	-705
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	4 656	1 102	473	0	520	1 205	-90	7 866
(-) Algemene kosten van de vennootschap	-74	-4	-5		-7	-60	-1 291	-1 440
(+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten						-6		-6
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	4 582	1 099	468	0	514	1 139	-1 381	6 420
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-978	130	-30		-370	250	-11	-1 009
(+/-) Ander portefeuilleresultaat	0	0	0		0	0	0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT	3 604	1 229	438	0	144	1 389	-1 392	5 411
FINANCIEEL RESULTAAT	-14						-1 764	-1 778
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	3 590	1 229	438	0	144	1 389	-3 156	3 633
BELASTINGEN							-1	-1
NETTO RESULTAAT	3 590	1 229	438	0	144	1 389	-3 157	3 632
MINDERHEIDSBELANGEN								0
NETTO RESULTAAT - AANDEEL GROEP	3 590	1 229	438	0	144	1 389	-3 157	3 632
OPERATIONEEL RESULTAAT, BESCHIKBAAR VOOR UITKERING - AANDEEL GROEP	4 568	1 099	468	0	514	1 139	-3 146	4 641
RESULTAAT VAN DE PORTEFEUILLE - AANDEEL GROEP	-978	130	-30	0	-370	250	-11	-1 009

Cijfers in duizenden EUR

	Vlaanderen		Brussels Hoofdstedelijk Gewest		Wallonië		Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
	Binnenstedelijk	Buitenstedelijk	Binnenstedelijk	Buitenstedelijk	Binnenstedelijk	Buitenstedelijk		
	30/12/2015	30/12/2015	30/12/2015	30/12/2015	30/12/2015	30/12/2015		
ACTIVA								
Vastgoedbeleggingen	103 535	17 270	7 780		10 330	21 260	0	160 175
Andere activa							54 896	54 896
TOTAAL ACTIVA	103 535	17 270	7 780	0	10 330	21 260	54 896	215 071
PASSIVA								
EIGEN VERMOGEN	0	0	0	0	0	0	103 993	103 993
Eigen vermogen groep							103 993	103 993
Minderheidsbelangen							0	0
VERPLICHTINGEN							111 077	111 077
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	0	0	0	0	0	0	215 070	215 070

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).

Qrf heeft twee belangrijke huurders die elk meer dan 10% van de Huuropbrengsten vertegenwoordigen. Galeria Inno vertegenwoordigt 12,6% en H&M vertegenwoordigt (gespreid over 4 locaties) 12,1% van de Huuropbrengsten.

Toelichting 2 Vastgoedresultaat

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2015	30/12/2014
(+) I. Huurinkomsten	8 622	7 888
- Huur	8 206	7 457
- Gegarandeerde inkomsten	416	431
(+) II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
(+/-) III. Met verhuur verbonden kosten	-137	-37
- Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-151	-81
- Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	14	44
NETTO HUURRESULTAAT	8 485	7 860
(+) IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	890	425
- Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	125	42
- Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	765	383
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	-803	-497
- Huurlasten gedragen door de eigenaar	-25	-107
- Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-765	-435
- Andere huurlasten	-13	45
(+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	0
VASTGOEDRESULTAAT	8 572	7 795

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, dient de huurder in principe 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 in principe 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 registeren.

Toelichting 3 Vastgoedkosten

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2015	30/12/2014
(-) IX. Technische kosten	-77	-9
- Recurrente technische kosten	-3	-2
- Niet-recurrente technische kosten	-75	-7
(-) X. Commerciële kosten	-129	-83
- Makelaarscommissies	-74	-40
- Publiciteit	-19	0
- Erelonen van advocaten en juridische kosten	-36	-43
(-) XI. Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-190	0
(-) XII. Beheerskosten van het vastgoed	-309	-283
- Externe beheervergoedingen	-309	-283
(-) XIII. Andere vastgoedkosten	0	0
VASTGOEDKOSTEN	-705	-375

Toelichting 4 Algemene kosten

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2015	30/12/2014
(-) Algemene kosten van de vennootschap	-1 440	-1 228
- Erelonen van advocaten en notarissen	-125	248
- Audit	-3	-35
- Erelonen adviseurs (accounting, fiscaal,...)	-54	-62
- Kosten management en RvB	-778	-630
- Verzekeringen	-5	-21
- Andere algemene kosten	-475	-232
ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP	-1 440	-1 228

Toelichting 5 Resultaat op de portefeuille

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2015	30/12/2014
(+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
(+/-) Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1 009	-1 133
- Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2 135	-10
- Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3 144	-1 123
(+/-) Ander portefeuilleresultaat	0	-39
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	-1 009	-1 172

Onderstaand wordt een verdere opsplitsing gepresenteerd van de post 'Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen'.

Variatie in de reële waarde (fusie meer-of minwaardes)	-175
Variatie in de reële waarde bestaande portefeuille	342
Variatie in de reële waarde vastgoedvennootschappen	-1 175
Variatie in de reële waarde (totaal)	-1 009

Toelichting 6 Financieel resultaat

Cijfers in duizenden EUR		30/12/2015	30/12/2014
(+)	Financiële inkomsten	148	75
	- Geïnde interesten en dividenden	148	75
(-)	Netto interestkosten	-1 775	-1 565
	- Nominale interestlasten op leningen	-1 176	-1 074
	- Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-597	-480
	- Andere interestkosten	-2	-10
(-)	Andere financiële kosten	-151	-154
	- Bankkosten en andere commissies	-151	-154
(+/-)	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	0	0
FINANCIEEL RESULTAAT		-1 778	-1 644

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' afgesloten bij verschillende financiële instellingen. 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, met als gevolg dat de kostprijs zou stijgen om deze contracten te ontbinden. Aangezien het gaat om effectieve rente-indekkingen in de zin van IAS 39 kan op deze instrumenten hedge accounting toegepast worden. Hierdoor zullen variaties in de waarde van deze instrumenten rechtstreeks opgenomen worden in het eigen vermogen van de Vennootschap 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 financieringskost in 2015 bedraagt 2,52%, na toepassing van de Interest Rate Swaps. Op 30 december 2015 waren de opgenomen kredieten ten belope van 105 MEUR (99,1%) ingedekt op dezelfde termijn via Interest Rate Swaps.

Toelichting 7 Vastgoedbeleggingen

Cijfers in duizenden EUR		30/12/2015	30/12/2014
INVESTERINGSTABEL			
Saldo per begin van het boekjaar		128 570	112 263
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen		0	5 060
Verwerving door fusie met vastgoedvennootschap		8 710	0
Aankoop van vastgoed		22 553	12 429
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen		0	0
Verkoop vastgoedbeleggingen		0	0
Ander portefeuilleresultaat		0	-39
Variatie in de reële waarde bestaande portefeuille		342	-1 133
Saldo per einde van het boekjaar		160 175	128 570

Vastgoedbeleggingen worden geboekt tegen de Reële Waarde overeenkomstig IFRS 13.

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 toelichting 2.8 van dit jaarverslag.

Niet-observeerbare parameters (Input op 30/12/2015)	Bandbreedte	Gewogen gemiddelde
ERV (in EUR / m ²) ²	34-952 EUR / m ²	154 EUR / m ²
Yield	3,9%-8,0%	5,9%

De gemiddelde yield, toegepast door de vastgoeddeskundige bedraagt 5,9% op 30/12/2015. Een stijging van de yield met 0,25% zou resulteren in een negatieve variatie van 8,9 MEUR op de Reële Waarde van de portefeuille. Een daling van de ERV met 2% zou resulteren in een negatieve variatie van ongeveer 4,4 MEUR op de Reële Waarde van de portefeuille. Op 30/12/2015 was de ERV van de portefeuille 4,02% hoger dan de Contractuele Huren (inclusief Huurgaranties Op Leegstand).

Toelichting 8 Andere Materiële Vaste activa

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2015	30/12/2014
ANDERE MATERIELE VAST ACTIVA		
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	31	43
Andere	0	0
TOTAAL	31	43

Toelichting 9 Financiële vaste activa

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2015	30/12/2014
FINANCIELE VASTE ACTIVA	5 170	326
Verwerving deelnemingen en geactiveerde aankoopkosten dochtervennootschappen	34 245	4 844
Fusie met dochtervennootschappen	-4 844	0
TOTAAL	34 571	5 170

In boekjaar 2015 is Qrf eigenaar geworden van volgende deelnemingen:

- 100% van de aandelen van de vennootschap Prado BVBA;
- 100% van de aandelen van de vennootschap Imrohem NV;
- 100% van de aandelen van de vennootschap TT Center Plus NV.

Daarnaast heeft Qrf een met fusie door overname gelijkgestelde verrichting doorgevoerd van haar 100% dochtervennootschappen Toma20 NV en Ledi137 NV. Dit is gebeurd met boekhoudkundige en fiscale inwerkingtreding in boekjaar 2015.

² De ruime bandbreedte van de ERV laat zich vooral verklaren door de grote verschillen in locatie van de winkelpanden alsook in oppervlakte en concipiëring van de gebouwen.

Toelichting 10 Handelsvorderingen

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2015	30/12/2014
HANDELSVORDERINGEN		
Handelsvorderingen	486	634
Op te maken facturen	0	0
Te innen opbrengsten	379	501
Te ontvangen creditnota's	0	0
Dubieuze debiteuren	0	59
Geboekte waardeverminderingen	-248	-199
TOTAAL	618	995

De post "Handelsvorderingen" bestaat voor 81 KEUR uit niet-vervallen handelsvorderingen. De post "Te innen opbrengsten" bestaat grotendeels uit de te innen huurinkomstengarantie van Quares Retail Fund (300 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: (1) het bedrag van de schuldvordering, (2) de kans op wanbetaling en (3) 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 driemaandijks vooruitbetaald) alsook door de kredietwaardigheid van onze debiteuren te checken. Bovendien is in de meeste gevallen een huurwaarborg gesteld door de huurder.

Toelichting 11 Belastingvorderingen en andere vlottende activa

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2015	30/12/2014
BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA		
Terug te vorderen belastingen	0	0
Terug te vorderen BTW	0	9
Te recupereren roerende voorheffing	0	0
Rekening courant dochtervennootschappen	17 463	4 695
Andere	227	672
TOTAAL	17 689	5 376

Toelichting 12 Kas en kasequivalenten

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2015	30/12/2014
KAS EN KASEQUIVALENTEN		
Banken	1 887	2 151
Geldmiddelen	0	0
TOTAAL	1 887	2 151

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

Toelichting 13 Overlopende rekeningen - Activa

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2015	30/12/2014
OVERLOPENDE REKENINGEN - ACTIVA		
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	0	0
Vooraf betaalde vastgoedkosten	0	0
Andere	100	131
TOTAAL	100	131

Toelichting 14 Kapitaal

Cijfers in duizenden EUR

		Kapitaal- beweging	Totaal uitstaand kapitaal	Uitgiftepremies	Kosten kapitaalverhoging	Aantal gecreëerde aandelen	Totaal aantal aandelen
EVOLUTIE KAPITAAL							
Datum	Verrichting						
3/09/2013	Oprichting	62	62			1 230	1 230
27/11/2013	Splitsing bestaande aandelen (1 tegen 2)	0	62			1 230	2 460
27/11/2013	Storting in speciën	1 139	1 200			45 540	48 000
18/12/2013	Inbreng Laagland	5 243	6 443			209 711	257 711
18/12/2013	IPO en eerste notering op Euronext Brussel	75 380	81 823			3 015 200	3 272 911
18/12/2013	Kapitaalvermindering ter dekking van toekomstige verliezen	-5 734	76 089			0	3 272 911
BALANS OP 30 DECEMBER 2013			76 089				3 272 911
BALANS OP 30 DECEMBER 2014			76 089				3 272 911
Datum	Verrichting						
24/06/2015	Kapitaalsverhoging inbreng in natura	4 490	80 579	238	-20	193 097	3 466 008
8/12/2015	Kapitaalsverhoging inbreng in natura	14 733	95 312	608	-8	633 680	4 099 688
9/12/2015	Inbreng vennootschap TT Center plus	8 913	104 225	37	-5	383 363	4 483 051
BALANS OP 30 DECEMBER 2015			104 225	883	-32		4 483 051

In boekjaar 2014 vonden geen kapitaaloperaties plaats.

14.1 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 van 76.088.775 EUR;
- (vii) omvorming van openbare vastgoedbevak naar Gereguleerde Vastgoedvennootschap door statutenwijziging op 7 november 2014;
- (viii) het verhogen van het maatschappelijk kapitaal van Qrf, met 4.489.505 EUR door uitgifte van 193.097 nieuwe aandelen ingevolge de inbreng in natura van de handelspanden gelegen te Antwerpen, Kammenstraat en Namen, Rue de Fer;
- (ix) het verhogen van het maatschappelijk kapitaal van Qrf, met 14.733.060 EUR door uitgifte van 633.680 nieuwe aandelen ingevolge de inbreng in natura van het handelspand gelegen te Leuven, Bondgenotenlaan;
- (x) het verhogen van het maatschappelijk kapitaal van Qrf, met 8.913.189 EUR door uitgifte van 383.363 nieuwe aandelen ingevolge de inbreng in natura van een gedeelte van de aandelen van TT Center Plus NV.

14.2 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 clausule 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 doelswijziging, 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 clause. 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.

14.3 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.

Ingevolge akte verleden op 24 juni 2015 voor notaris Vincent Vroninks, te Elsene, werd het kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal, verhoogd met vier miljoen vierhonderd negenentachtigduizend vijfhonderd en vijf euro vijftientig eurocent

(4.489.505,25€) zodat het saldo van het toegestaan kapitaal eenenzeventig miljoen vijfhonderd negenenennegentig duizend tweehonderd negenenzestig eurovijfzeventig euro cent (71.599.269,75) bedraagt.

Ingevolge akte verleden op 8 december 2015 voor notaris Vincent Vroninks, te Elsene, werd het kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal, verhoogd met veertien miljoen zevenhonderddrieëndertigduizend en zestig euro (14.733.060,00 €) zodat het saldo van het toegestaan kapitaal zesenvijftig miljoen achthonderdzesenzestigduizend tweehonderdennegen euro en vijfzeventig eurocent (56.866.209,75 €) bedraagt.

Ingevolge akte verleden op 9 december 2015 voor notaris Vincent Vroninks, te Elsene, werd het kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal, verhoogd met acht miljoen negenhonderddertigduizend honderdnegenentachtig euro en vijfzeventig eurocent (€ 8.913.189,75) zodat het saldo van het toegestaan kapitaal zevenenveertig miljoen negenhonderddrieënvijftigduizend en twintig euro (€ 47.953.020,00) bedraagt.

(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 uitgaven 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 uitgaven 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, voor zover (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.

14.4 Aandeelhoudersstructuur

Rekening houdend met de ontvangen transparantieverklaringen tot op 30 december 2015 en de informatie waarover Qrf beschikt, zijn de belangrijkste aandeelhouders:

Aandeelhouder	%
AXA SA	14,1%
Free float ³	85,9%

De ontvangen transparantieverklaringen zijn beschikbaar op de website van de Vennootschap (www.Qrf.be onder de rubriek Investor Relations - Aandeelhoudersstructuur).

Toelichting 15 Aantal aandelen

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2015	30/12/2014
AANTAL AANDELEN		
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	3 272 911	3 272 911
Aantal aandelen bij het einde van het boekjaar	4 483 051	3 272 911
Gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de berekening van het resultaat per aandeel	3 433 149	3 272 911

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

Het gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de berekening van het resultaat per aandeel gebeurt op basis van de datum van uitgifte van de aandelen. De datum van uitgifte stemt niet altijd overeen met de datum van winstdeelname.

³ Free float = [(Aantal aandelen bij afsluiting boekjaar) - (totaal aantal aandelen aangehouden door partijen die elk meer dan 5% van de uitstaande aandelen aanhouden)] / [aantal aandelen bij afsluiting boekjaar].

Toelichting 16 Financiële schulden

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2015	30/12/2014
LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN		
Lening ING	40 000	30 000
Lening KBC	30 000	15 000
Lening Belfius	25 000	17 000
Lening VDK	10 000	0
Kosten opname leningen	-147	-129
TOTAAL	104 853	61 871

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2015	30/12/2014
OPDELING VOLGENS DE MATURITEIT		
Tussen één en twee jaar	16 000	0
Tussen twee en vijf jaar	50 000	61 871
Meer dan vijf jaar	40 000	0
TOTAAL	106 000	61 871

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2015	30/12/2014
NIET OPGENOMEN KREDIETEN		
Vervallende binnen het jaar	9 000	0
Vervallende na één jaar	0	13 000
TOTAAL	9 000	13 000

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2015	30/12/2014
INSCHATTING TOEKOMSTIGE INTERESTLASTEN		
Binnen één jaar	2 391	0
Tussen één en vijf jaar	6 897	3 280
Meer dan vijf jaar	1 249	0
TOTAAL	10 537	3 280

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2015	30/12/2014
Langlopende verplichtingen	106 996	63 549
Langlopende financiële schulden	104 853	61 871
Andere langlopende financiële verplichtingen	2 063	1 592
Andere langlopende verplichtingen	80	86
Uitgestelde belastingen	0	0
Kortlopende verplichtingen	4 082	2 789
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2 449	1 578
Kortlopende financiële schulden	1 000	0
Andere kortlopende schulden	310	1 163
Overlopende rekeningen passief	323	48
TOTAAL VERPLICHTINGEN	111 078	66 338

Ten behoeve van de financiering van Qrf zijn er op 30 december 2015 geen hypothecaire inschrijvingen genomen, noch hypothecaire volmachten toegestaan door Qrf.

Op afsluitdatum van het boekjaar had Qrf voor 106 MEUR kredieten opgenomen met vervaldagen die goed gespreid liggen tussen 2016 en 2023 en een gewogen gemiddelde residuele looptijd van 3,9 jaar. Op 30 december 2015 waren de opgenomen kredieten ten belope van 105 MEUR (99,1%) ingedekt op dezelfde termijn door middel van Interest Rate Swaps.

Bij de inschatting van de toekomstige interestlasten is rekening gehouden met de intresten en marges voor financiële schulden die openstaan per 30 december 2015 en de afgesloten rente-indekkingen op basis van de Schuldgraad per 30 december 2015.

Indien de gemiddelde interestvoet zou verhoogd worden met 0,25%, dan zou de jaarlijkse interestlast stijgen met 11,08%, zijnde 265 KEUR.

Qrf beschikt over 115 MEUR kredietlijnen bij vier verschillende financiële instellingen. Het niet-opgenomen gedeelte van de kredieten bedraagt dus 9 MEUR.

We verwijzen naar toelichting 24 inzake de Schuldgraad van Qrf.

Toelichting 17 Uitgestelde belastingen

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2015	30/12/2014
UITGESTELDE BELASTINGEN		
Uitgestelde belastingen	0	0
TOTAAL	0	0

Toelichting 18 Andere langlopende verplichtingen

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2015	30/12/2014
ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	2 063	1 592
TOTAAL	2 063	1 592

De marktwaarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten bedroeg per 30 december 2015 -2.063 KEUR.

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de afdekkingsinstrumenten op 30 december 2015 :

Indekkingsinstrumenten								
Tegenpartij	Type	Notioneel bedrag	Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Hedge accounting	Reële waarde	
						ja / nee	2015	2014
BELFIUS	IRS	15 000	31/12/2013	15/12/2017	1,01%	Ja	-347	-405
BELFIUS	IRS + FLOOR	10 000	7/12/2015	30/04/2021	0,54%	Ja	-38	0
ING	IRS	15 000	18/12/2013	18/12/2016	0,88%	Ja	0	-248
ING	IRS	15 000	18/12/2013	18/12/2017	1,08%	Ja	0	-446
ING	FLOOR	15 000	18/12/2013	18/12/2016	0,00%	Ja	0	18
ING	FLOOR	15 000	18/12/2013	18/12/2017	0,00%	Ja	0	34
ING	IRS	15 000	30/06/2015	31/12/2018	0,80%	Ja	-392	0
ING	IRS	15 000	30/06/2015	31/12/2019	1,13%	Ja	-648	0
ING	IRS	10 000	21/12/2015	31/12/2018	0,51%	Ja	-175	0
ING	FLOOR	15 000	30/06/2015	31/12/2018	0,00%	Ja	101	0
ING	FLOOR	15 000	30/06/2015	31/12/2019	0,00%	Ja	144	0
ING	FLOOR	10 000	21/12/2015	31/12/2018	0,00%	Ja	68	0
KBC	IRS	10 000	18/12/2013	18/12/2018	0,92%	Ja	0	-357
KBC	IRS	5 000	18/02/2014	18/12/2018	0,96%	Ja	0	-188
KBC	IRS	10 000	17/06/2015	13/12/2021	1,16%	Ja	-499	0
KBC	IRS	5 000	17/06/2015	14/12/2020	1,12%	Ja	-234	0
KBC	IRS	5 000	4/09/2015	14/12/2020	0,36%	Ja	-43	0
KBC	IRS	10 000	9/12/2015	30/06/2022	0,42%	Ja	-1	0
Totale reële waarde indekkingsinstrumenten							-2 063	-1 592

Toelichting 19 handelsschulden en andere kortlopende schulden

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2015	30/12/2014
HANDELSCHULDEN		
Handelsschulden	547	1 054
Te ontvangen facturen	658	524
Op te maken creditnota's	0	0
Belastingen en sociale schulden	8	0
Te betalen liquidatie bonus	0	0
Exit taks	693	0
Voorschotten klanten	543	0
Andere	0	0
TOTAAL	2 449	1 578

Toelichting 20 Andere kortlopende verplichtingen

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2015	30/12/2014
ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		
Andere schulden	310	1 163
TOTAAL	310	1 163

Toelichting 21 Overlopende rekeningen – Passiva

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2015	30/12/2014
OVERLOPENDE REKENINGEN - PASSIVA		
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	187	0
Andere	136	48
TOTAAL	323	48

Toelichting 22 Andere langlopende verplichtingen

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2015	30/12/2014
ANDERE LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		
Huurwaarborgen	80	86
Andere	0	0
TOTAAL	80	86

Toelichting 23 Overzicht financiële activa en verplichtingen

Cijfers in duizenden EUR			30/12/2014	30/12/2014	
OVERZICHT VAN FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN	Categorie	Boekwaarde	Reële waarde	Niveau	
ACTIVA					
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		8 522	0		

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		

Cijfers in duizenden EUR			30/12/2015	30/12/2015	
OVERZICHT VAN FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN	Categorie	Boekwaarde	Reële waarde	Niveau	
ACTIVA					
Financiële vlottende activa					
Handelsvorderingen	B	618		Niveau 2	
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	B	17 689		Niveau 2	
Kas en kasequivalenten	C	1 887		Niveau 1	
TOTAAL FINANCIËLE ACTIVA		20 194	0		

VERPLICHTINGEN					
Langlopende financiële verplichtingen					
Langlopende financiële schulden	B	104 853		Niveau 2	
Andere langlopende financiële verplichtingen					
Andere langlopende financiële verplichtingen	A	2 063	2 063	Niveau 2	
Kortlopende financiële verplichtingen					
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	B	2 449		Niveau 2	
Andere kortlopende verplichtingen	B	310		Niveau 2	
TOTAAL FINANCIËLE VERPLICHTINGEN		109 675	2 063		

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.

Toelichting 24 Schuldgraad

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2015	30/12/2014
Langlopende verplichtingen	106 996	63 549
Langlopende financiële schulden	104 853	61 871
Andere langlopende financiële verplichtingen	2 063	1 592
Andere langlopende verplichtingen	80	86
Uitgestelde belastingen	0	0
Kortlopende verplichtingen	4 082	2 789
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2 449	1 578
Kortlopende financiële schulden	1 000	0
Andere kortlopende schulden	310	1 163
Overlopende rekeningen passief	323	48
TOTAAL	111 078	66 338
Schuldgraad	50,54%	45,42%

De financiële schulden bedragen 104.853 KEUR op 30 december 2015, de Schuldgraad bedraagt 50,54% op 30 december 2015.

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 2015 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 50,44% (op 30 december 2015) en Qrf streeft in de toekomst naar een Schuldgraad van maximaal 55%.

Toelichting 25. Verworven vastgoedvennootschappen

Op 27 mei 2015 werd door Qrf en haar 100% dochtervennootschap LeDi137 NV 100% van de aandelen van Prado BVBA aangekocht voor een bedrag van 2.462 KEUR.

Op 7 september 2015 werd door Qrf en haar 100% dochtervennootschap LeDi137 NV 100% van de aandelen van Imrohem NV aangekocht voor een bedrag van 19.204 KEUR.

Op 9 december 2015 werd door Qrf en haar 100% dochtervennootschap LeDi137 NV 100% van de aandelen van TT Center Plus NV aangekocht voor een bedrag van 17.201 KEUR. Dit bedrag is voor 8.251 KEUR betaald in cash en voor 8.950 KEUR in nieuw uitgegeven aandelen Qrf.

Bovenstaande bedragen zijn exclusief aankoopkosten. De cash positie op moment van overname van de vennootschappen van 929 KEUR werd niet in mindering gebracht.

De overgenomen vennootschappen gedurende het afgelopen boekjaar werden niet als bedrijfscombinaties verwerkt zoals gedefinieerd onder IFRS 3 maar als aankoop van activa, gezien Qrf enkel het actief en het huurcontract heeft overgenomen en deze vervolgens volledig heeft geïntegreerd in de organisatie.

Toelichting 26. Rechten en verplichtingen buiten balans

26.1 Gerechtelijke en arbitrageprocedures

Qrf heeft verschillende incassoprocedures lopen, die een beperkte impact kunnen hebben op de cijfers. Daarnaast is Qrf betrokken in enkele rechtszaken. 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 regularisatie van de bouwvergunning.

26.2 Huurgaranties

Volgende huurgaranties werden aan Qrf verstrekt:

- Quares Retail Fund Comm. VA 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 KEUR 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 KEUR, 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 KEUR, 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 KEUR verminderd met het bedrag van de jaarhuur van het betreffende pand.”*

Het bedrag van 3.407 KEUR waarvan sprake hierboven wordt geïndexeerd overeenkomstig de indexatie voorzien in de betrokken huurovereenkomsten.

De panden waarop bovenbeschreven huurgarantie betrekking heeft zijn: Route du Condroz 42-44 (Bonnelles); Legeweg 146-148 (Brugge); Oudenaardsestraat 43 (Geraardsbergen); Shopping Mosan (Huy); Rue de la Cathédrale 79-83 (Liège); Rue de la Cathédrale 87-93 (Liège); Pauwengraaf 69-7 (Maasmechelen); Rue du Parc Industriel 8 (Marché-en-Famenne); Graaf van Egmontstraat 10 (2800 Mechelen); Bredabaan 448-452 (Merksem); Luikerstraat 49-51 (Sint-Truiden); Orlaylaan 4-8 (Temse) en Boomsesteenweg 894-898 (Wilrijk).

- XL Patrimoine BVBA, aandeelhouder van Top Station NV, heeft een huurgarantie afgeleverd voor een periode van 36 maanden voor een huurwaarde van 35 KEUR (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 KEUR (jaarlijks te indexeren). De huurgarantie is ingegaan op 18 december 2013 en eindigt na een periode van 3 jaar op 18 december 2016;
- Amobel BV, Mamaro BV en Maple Leaf BV (de aandeelhouders van Travel NV) hebben een huurgarantie afgeleverd voor een periode van 36 maanden voor een huurwaarde van 20 KEUR (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 3 jaar op 18 december 2016.
- Op 15 juni werden bovenbeschreven huurinkomstengaranties van XL Patrimoine BVBA, Amobel BV, Mamaro BV en Maple Leaf BV ten gunste van Qrf in onderling overleg beëindigd. In het kader van dit globaalakkoord werd door Men at Work BV de handelshuurovereenkomst met Qrf voor het pand gelegen te Meir 107, 2000 Antwerpen, vervroegd beëindigd. Als gevolg van dit akkoord zijn Amobel BV, Mamaro BV, Maple Leaf BV en VDV Stones BV aan Qrf een vergoeding verschuldigd van 535 KEUR, betaalbaar in drie schijven, waarvan een bedrag van 330 KEUR reeds voldaan is. Het pand gelegen te Meir 107 werd intussen verhuurd aan het Nederlandse Just Retail BV die het pand exploiteert onder de naam Just Brands.
- Er werd een huurgarantie afgeleverd voor het pand gelegen in de Maastrichterstraat 20 te Tongeren, waarbij de voormalige eigenaar zich garant stelt dat de jaarlijkse huurinkomsten niet minder zijn dan 103 KEUR, jaarlijks te indexeren. De huurgarantie is ingegaan op 27 september 2014 en eindigt na een periode van 3 jaar op 27 februari 2017.

- Voor het pand gelegen in de Diestsestraat 137 te Leuven werd een huurgarantie toegestaan ten bedrage van 400 KEUR op jaarbasis, jaarlijks te indexeren. De huurgarantie is ingegaan op 08 september 2014 en eindigt na een periode van 5 jaar op 8 september 2019.

Toelichting 27 Transacties met verbonden partijen

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2015	30/12/2014
TRANSACTIES MET VERBODEN PARTIJEN		
Verschuldigde vergoeding management	593	559
Verschuldigde vergoeding raad van bestuur en comités	65	65
Verschuldigde vergoeding aan Quares Property Management NV	309	283
Aangerekende management vergoeding aan dochtervennootschappen	61	
Aangerekende Interestvergoedingen op interco leningen aan dochtervennootschappen	145	

In 2015 werden voor een bedrag van 1 173 KEUR transacties met verbonden partijen opgenomen in de resultatenrekening. Dit bedrag bestond uit de volgende 5 posten :

1. Vergoeding management

De in resultaat genomen vergoeding van het management voor 2015 bedraagt 510 KEUR excl. BTW (593 KEUR incl. BTW). Deze vergoeding wordt geboekt onder "XIV. Algemene kosten van de vennootschap".

2. Vergoeding Raad van Bestuur en comités

De vergoeding van de Raad van Bestuur en comités bedraagt 65 KEUR incl. BTW (61 KEUR excl. BTW). Deze vergoeding wordt geboekt onder "XIV. Algemene kosten van de vennootschap" en is als volgt samengesteld:

	Aanwezigheden			Bezoldiging			
	Raad van bestuur	Audit-comité	Remuneratie-comité	Raad van Bestuur	Audit-comité	Remuneratie-comité	Totaal
Inge Boets	14/14	5/5	2/2	17.000 EUR	3.500 EUR	1.750 EUR	22.250 EUR
B.M.C.C. BVBA	11/14		1/2	7.000 EUR		1.750 EUR	8.750 EUR
Fontenelle BVBA	13/14	4/5		7.000 EUR	3.500 EUR		10.500 EUR
Jan Brouwers	13/14		2/2	7.000 EUR		1.750 EUR	8.750 EUR
Frank De Moor	13/14	5/5		7.000 EUR	3.500 EUR		10.500 EUR
Anneleen Desmyter	14/14						
Totaal				45.000 EUR	10.500 EUR	5.250 EUR	60.750 EUR

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 2015 bedroeg dit bedrag 309 KEUR incl. BTW. Deze vergoeding wordt geboekt onder "XII. Beheerskosten van het vastgoed".

4. Aangerekende managementvergoedingen aan dochtervennootschappen

Deze bestaan uit de opbrengsten met betrekking tot de geleverde management- en beheersdiensten gepresteerd door Qrf aan haar dochtervennootschappen

5. Interestvergoedingen

De in opbrengst genomen vergoeding met betrekking tot de toegekende rekeningen courant aan haar dochtervennootschappen.

Toelichting 28. Gebeurtenissen na afsluitingsdatum

28.1 Verkoop twee niet-strategische panden

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.

Toelichting 29. Vergoeding van de commissaris

De erelonen betrekking hebbende op de statutaire opdracht, bedroegen 20 750EUR over 2015. De erelonen betrekking hebbende op wettelijke opdrachten, bedroegen 5 100EUR en de erelonen voor de non-audit activiteiten bedroegen 17 682EUR. Deze bedragen zijn exclusief BTW.



QRF COMM. VA

**Verslag van de commissaris aan de algemene
vergadering van aandeelhouders over de
jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op
30 december 2015**

13 april 2016

**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN
AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP QRF COMM. VA OVER DE
JAARREKENING VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 30 DECEMBER 2015**

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de jaarrekening en tevens de vereiste bijkomende verklaringen. De jaarrekening bevat de balans op 30 december 2015 evenals de resultatenrekening, het overzicht van het globaal resultaat, het kasstroomoverzicht en de 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 informatieverschaffing.

Verslag over de jaarrekening – Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening van Qrf Comm. VA (“de Vennootschap”), 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. Het balanstotaal bedraagt ‘000’ EUR 215.071 en de resultatenrekening toont een positief netto-resultaat van het boekjaar 2015 van ‘000’ EUR 3.633.

Verantwoordelijkheid van de Statutaire Zaakvoerder voor het opstellen van de jaarrekening

De Statutaire Zaakvoerder is verantwoordelijk voor het opstellen van een 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 de hij noodzakelijk acht voor het opstellen van een 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 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 onze controle zouden plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de 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 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 Vennootschap in aanmerking die relevant zijn voor het opstellen, door de Vennootschap, van een jaarrekening die een getrouw beeld geeft, met als doel die controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn. Zijn werkzaamheden zijn niet gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Vennootschap. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde waarderingsregels en van de redelijkheid van door de Statutaire Zaakvoerder gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van de presentatie van de 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 jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap op 30 december 2015 evenals van haar resultaten en 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, het naleven van de wettelijke en reglementaire voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van Vennootschappen en van de statuten van de Vennootschap.

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 verklaringen in die niet van aard zijn om de draagwijdte van ons oordeel over de jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat;
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften;
- De resultaatverwerking die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen;
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van Vennootschappen zijn gedaan of genomen.

Sint-Stevens-Woluwe, 13 april 2016

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren bcvba
vertegenwoordigd door



Damien Walgrave
Bedrijfsrevisor

Nr.	0537979024
-----	------------

(HER)BEREKENING 18.02.2016

CS1/2.

SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comités die voor de onderneming bevoegd zijn: 200.000

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	2,0	1,7	0,3
Deeltijds -----	1002			
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE) -----	1003	2,0	1,7	0,3
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds -----	1011	3.440,0	2.864,0	576,0
Deeltijds -----	1012			
Totaal -----	1013	3.440,0	2.864,0	576,0
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	1,8	0,8	1,0
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren -----	1013	2.608,0	1.388,0	1.220,0
Personeelskosten -----	1023	*****	*****	*****
Bedrag van de voordelen bovenop het loon -----	1033			

COPY

SBN575

Nr.	0537979024
-----	------------

(HER)BEREKENING 18.02.2016

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	2,0		2,0
lager onderwijs	1200			
secundair onderwijs	1201			
hoger niet-universitair onderwijs	1202	1,0		1,0
universitair onderwijs	1203	1,0		1,0
Vrouwen:	121			
lager onderwijs	1210			
secundair onderwijs	1211			
hoger niet-universitair onderwijs	1212			
universitair onderwijs	1213			
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.	0537979024
-----	------------

(HER)BEREKENING 18.02.2016

CS1/4.

TABEL VAN HET PERSONEELSVEROORLOP 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 bedrijfstoeslag

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	4,0		4,0
310	2,0		2,0
311	2,0		2,0
312			
313			
340			
341			
342			
343	4,0		4,0
350			

COPY

SBN570

Nr.	0537979024	(HER)BEREKENING 18.02.2016	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	- - - - -

COPY

SBN571



Commanditaire vennootschap op aandelen
"Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar 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 17
mei 2016

Inhoud jaarlijks financieel verslag

Overeenkomstig het Wetboek van Vennootschappen en het Koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde 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) met als inhoud :

- Risicofactoren
- Brief van de voorzitter en de CEO aan de aandeelhouders
- Geconsolideerde kerncijfers
- Toelichting bij de geconsolideerde resultaten 2015
- Transacties en verwezelijkingen
- Wie is Qrf
- Corporate governance
- Qrf op de beurs
- Vastgoedverslag
- Geconsolideerde jaarrekening
- Permanent document
- Lexicon

1. Commentaar op de jaarrekening

De jaarrekening werd opgesteld conform de geldende IFRS regels.

Bespreking van de resultatenrekening

Het netto huurresultaat bedraagt 8,49 MEUR over 2015. Het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille komt uit op 6,42 MEUR, hetgeen zich vertaalt in een operationele marge van 75,6%.

Het portefeuilresultaat over 2015 bedraagt -1,01 MEUR.

Het financieel resultaat bedraagt -1,78 MEUR over 2015. 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 3,63 MEUR, hetzij 1,06 EUR per aandeel.

Na correctie voor het portefeuilleresultaat en de variatie in de Reële Waarde van financiële activa en passiva tekent Qrf een netto courant resultaat op over 2015 van 4,64 MEUR, hetzij 1,35 EUR per aandeel.

Bespreking van de balans

Op 30 december 2015 bedraagt de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille 160,18 MEUR, een stijging van 24,6% ten opzichte van 30 december 2014. Deze stijging is toe te schrijven aan de acquisitie van 4 sites.

Het eigen vermogen groeide aan met 36,7% van 76,10 MEUR op 30 december 2014 tot 103,99 MEUR op 30 december 2015. De Schuldgraad stijgt van 45,42% op 30 december 2014 naar 50,54% op 30 december 2015.

2. Bestemming van het resultaat

In overeenstemming met de IFRS regels is de balans opgesteld vóór 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

	30/12/2015	30/12/2014	30/12/2013
A. Netto resultaat	3 633	3 304	-1 714

B. Toevoeging / Onttrekking Reserves (-/+)	1 301	1 243	
--	-------	-------	--

1. Toevoeging aan/ onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	139	572	2 085
Boekjaar	139	572	0
Vorige boekjaren	0	0	0
Realisatie vastgoed	0	0	2 085
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	870	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 (-/+)	292	71	

C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13, § 1, eerste lid	-3 837	-3 589	0
--	--------	--------	---

D. Vergoeding voor het kapitaal, - andere dan C	-738	-666	0
---	------	------	---

E. Over te dragen resultaat	359	292	71
-----------------------------	-----	-----	----

De vergoeding van het kapitaal komt overeen met een bruto dividend van 1,32 EUR per aandeel. Op dit bruto dividend zal 27% roerende voorheffing worden ingehouden.

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

Verkoop twee niet-strategische panden

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.

4. Voornaamste risico's en onzekerheden

Hiervoor verwijzen we naar hoofdstuk 1 'Risicofactoren' van het jaarlijks financieel verslag dat kan geraadpleegd worden op www.qrf.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 106 MEUR kredieten opgenomen met vervaldagen tussen 2016 en 2023 en een gewogen gemiddelde residuele duur van 3,9 jaar.

Op 30 december 2015 waren de opgenomen kredieten ten belope van 105 MEUR (99,1%) ingedeekt 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 2,06 MEUR 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

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.

De voornaamste tendensen die in 2016 een invloed kunnen hebben op Qrf en de vooruitzichten voor Qrf voor het boekjaar 2016 zijn :

- De evolutie van de vastgoedmarkt waarin Qrf actief is. Voor een bespreking van deze evolutie wordt verwezen naar Hoofdstuk 9 “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 bezettingsgraad bedraagt 98,44⁴% op 30 december 2015. 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”.

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

⁴ 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).

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 2015 geen belangenconflicten in de zin van Artikel 524 van het Wetboek van vennootschappen.

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 2015. Voorts zouden wij u ook de goedkeuring willen vragen voor de vergoeding van de zaakvoerder over de boekjaren 2015 en 2016.

12. Agenda

	Agendapunt	Voorstel tot besluit
1	Kennisname en bespreking van de jaarverslagen van de statutaire zaakvoerder met betrekking tot de statutaire en de geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap afgesloten op 30 december 2015.	Aangezien het om een loutere kennisname gaat, dient er geen besluit te worden genomen door de algemene vergadering.
2	Kennisname en bespreking van de verslagen van de Commissaris met betrekking tot de statutaire en geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap afgesloten op 30 december 2015.	Aangezien het om een loutere kennisname gaat, dient er geen besluit te worden genomen door de algemene vergadering.
3	Kennisname en bespreking van de geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap afgesloten op 30 december 2015.	Aangezien het om een loutere kennisname gaat, dient er geen besluit te worden genomen door de algemene vergadering.
4	Goedkeuring van de statutaire jaarrekening van de Vennootschap afgesloten op 30 december 2015.	De algemene vergadering keurt de statutaire jaarrekening van de Vennootschap afgesloten op 30 december 2015 goed.
5	Goedkeuring van de bestemming van het resultaat voor het boekjaar afgesloten op 30 december 2015.	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 1,32 EUR per aandeel wordt uitgekeerd voor 4.483.051 dividendgerechtigde aandelen.
6	Goedkeuring van het remuneratieverslag, dat een specifiek onderdeel vormt van de verklaring inzake deugdelijk bestuur.	De algemene vergadering keurt het remuneratieverslag met betrekking tot het boekjaar afgesloten op 30 december 2015 goed.
7	Vergoeding van de Statutaire Zaakvoerder voor het boekjaar afgesloten op 30 december 2015.	De algemene vergadering keurt de vergoeding voor de Statutaire Zaakvoerder voor het boekjaar afgesloten op 30 december 2015 goed voor een totaal bedrag van 112.321 EUR. Daarnaast worden, zoals statutair voorzien, de gemaakte kosten terugbetaald voor een bedrag van 658.007 EUR.

8	Benoeming van de BCVBA PwC Bedrijfsrevisoren, met maatschappelijke zetel te 1932 Sint-Stevens-Woluwe, Woluwedal 18, als commissaris voor een termijn van drie jaar. Deze vennootschap heeft Damien Walgrave, bedrijfsrevisor, aangeduid als vertegenwoordiger die gemachtigd is haar te vertegenwoordigen en die belast wordt met de uitoefening van het mandaat in naam en voor rekening van de BCVBA. Het mandaat vervalt na de algemene vergadering der aandeelhouders die de jaarrekening per 30 december 2018 dient goed te keuren.	De algemene vergadering benoemt de BCVBA PwC Bedrijfsrevisoren, met maatschappelijke zetel te 1932 Sint-Stevens-Woluwe, Woluwedal 18, als commissaris voor een termijn van drie jaar. Deze vennootschap heeft Damien Walgrave, bedrijfsrevisor, aangeduid als vertegenwoordiger die gemachtigd is haar te vertegenwoordigen en die belast wordt met de uitoefening van het mandaat in naam en voor rekening van de BCVBA. Het mandaat vervalt na de algemene vergadering der aandeelhouders die de jaarrekening per 30 december 2018 dient goed te keuren. De algemene vergadering legt de vergoeding voor deze opdracht vast op 21.000 EUR per jaar (plus BTW, onkosten en bijdrage IBR) onder voorbehoud van jaarlijkse aanpassingen in functie van de evolutie van het indexcijfer van de consumptieprijzen of zoals overeengekomen tussen partijen.
9	Goedkeuring van de statutaire jaarrekening en bestemming van het resultaat met betrekking tot het tijdvak van 1 januari 2015 tot en met 30 maart 2015 van de overgenomen vennootschap ToMa20 NV.	De algemene vergadering keurt de statutaire jaarrekening met betrekking tot het tijdvak van 1 januari 2015 tot en met 30 maart 2015 van de overgenomen vennootschap ToMa20 NV, inclusief de bestemming van het resultaat, goed.
10	Goedkeuring van de statutaire jaarrekening en bestemming van het resultaat met betrekking tot het tijdvak van 30 december 2014 tot en met 30 september 2015 van de overgenomen vennootschap LeDi137 NV.	De algemene vergadering keurt de statutaire jaarrekening met betrekking tot het tijdvak van 30 december 2014 tot en met 30 september 2015 van de overgenomen vennootschap LeDi137 NV, inclusief de bestemming van het resultaat, goed.
11	Verlenen van kwijting aan de statutaire zaakvoerder, de vaste vertegenwoordiger van de statutaire zaakvoerder en aan de Commissaris.	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 2015.

12	Verlenen van kwijting aan de gewezen bestuurders en de vaste vertegenwoordigers van de gewezen bestuurders van de overgenomen vennootschap ToMa20 NV voor de uitoefening van hun mandaat tijdens het tijdvak van 1 januari 2015 tot 30 maart 2015.	De algemene vergadering verleent kwijting aan de gewezen bestuurders van de overgenomen vennootschap ToMa20 NV en hun vaste vertegenwoordigers voor de uitoefening van hun mandaat tijdens het tijdvak van 1 januari 2015 tot 30 maart 2015.
13	Verlenen van kwijting aan de gewezen bestuurders en de vaste vertegenwoordigers van de gewezen bestuurders van de overgenomen vennootschap LeDi137 NV voor de uitoefening van hun mandaat tijdens het tijdvak van 30 december 2014 tot 30 september 2015.	De algemene vergadering verleent kwijting aan de gewezen bestuurders van de overgenomen vennootschap LeDi137 NV en hun vaste vertegenwoordigers voor de uitoefening van hun mandaat tijdens het tijdvak van 30 december 2014 tot 30 september 2015.
14	Vragen van de aandeelhouders aan de bestuurders inzake hun verslagen of de agendapunten en vragen aan de commissaris inzake zijn verslagen.	Geen stemming vereist.

Antwerpen, 12 april 2016



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