

|           |                   |     |      |          |            |              |
|-----------|-------------------|-----|------|----------|------------|--------------|
| <b>10</b> |                   |     |      | <b>9</b> | <b>EUR</b> |              |
| 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 **23/ 08/ 2016** 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

**16/05/2017**

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van

**31/12/2015**

tot

**30/12/2016**

Vorig boekjaar van

**31/12/2014**

tot

**30/12/2015**

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: 17/05/2016 – 21/05/2019

Vertegenwoordigd door: Damien Walgrave (A02037)

Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe, België

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening:

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

\* Facultatieve vermelding.

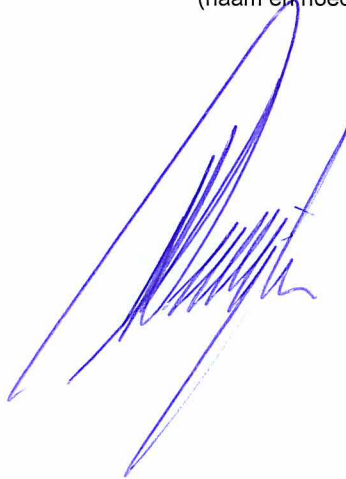
\*\* Schrappen wat niet van toepassing is.

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

Handtekening  
(naam en hoedanigheid)

**Qrf Management NV**  
**Statutaire zaakvoerder**  
**vertegenwoordigd door**  
**Anneleen Desmyter EBVBA**  
**vaste vertegenwoordiger,**  
**vertegenwoordigd door**  
**mevrouw Anneleen Desmyter**  
**vaste vertegenwoordiger**

Handtekening  
(naam en hoedanigheid)



# Enkelvoudige jaarrekening per 30 december 2016 volgens IFRS<sup>1</sup>

## 1. Overzichten

### 1.1 Resultatenrekening

| Cijfers in duizenden EUR                                                                                                   | Toelichting | 30/12/2016    | 30/12/2015    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------|---------------|
| (+) I. Huurinkomsten                                                                                                       |             | 10 111        | 8 622         |
| (+) II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren                                                                |             | 0             | 0             |
| (+/-) III. Met verhuur verbonden kosten                                                                                    |             | -33           | -137          |
| <b>NETTO HUURRESULTAAT</b>                                                                                                 |             | <b>10 078</b> | <b>8 485</b>  |
| (+) IV. Recuperatie van vastgoedkosten                                                                                     |             | 0             | 0             |
| V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen                       |             | 699           | 890           |
| (-) 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                                     |             | -654          | -803          |
| (+/-) VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven                                                             |             | 0             | 0             |
| <b>VASTGOEDRESULTAAT</b>                                                                                                   | <b>2</b>    | <b>10 123</b> | <b>8 572</b>  |
| (-) IX. Technische kosten                                                                                                  |             | -297          | -77           |
| (-) X. Commerciële kosten                                                                                                  |             | -95           | -129          |
| (-) XI. Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen                                                                       |             | -114          | -190          |
| (-) XII. Beheerskosten van het vastgoed                                                                                    |             | -363          | -309          |
| (-) XIII. Andere vastgoedkosten                                                                                            |             | 0             | 0             |
| <b>VASTGOEDKOSTEN</b>                                                                                                      | <b>3</b>    | <b>-869</b>   | <b>-705</b>   |
| <b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>                                                                                      |             | <b>9 254</b>  | <b>7 866</b>  |
| (-) XIV. Algemene kosten van de vennootschap                                                                               | 4           | -2 012        | -1 440        |
| (+/-) XV. Andere operationele opbrengsten en kosten                                                                        |             | 210           | -6            |
| <b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>                                                        |             | <b>7 452</b>  | <b>6 420</b>  |
| (+/-) XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen                                                                   |             | 164           | 0             |
| (+/-) XVII. Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa                                                        |             | 0             | 0             |
| (+/-) XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen                                                          | 5           | 709           | -1 009        |
| (+/-) XIX. Ander portefeuilleresultaat                                                                                     | 5           | 0             | 0             |
| <b>PORTEFEUILLERESULTAAT</b>                                                                                               |             | <b>873</b>    | <b>-1 009</b> |
| <b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>                                                                                              |             | <b>8 325</b>  | <b>5 411</b>  |
| (+) XX. Financiële inkomsten                                                                                               |             | 556           | 148           |
| (-) XXI. Netto interestkosten                                                                                              |             | -2 586        | -1 775        |
| (-) XXII. Andere financiële kosten                                                                                         |             | -126          | -151          |
| (+/-) XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva                                                 |             | 2 248         | 0             |
| <b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>                                                                                                | <b>6</b>    | <b>93</b>     | <b>-1 778</b> |
| <b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>                                                                                          |             | <b>8 418</b>  | <b>3 633</b>  |

<sup>1</sup> Volgens het schema opgenomen in het KB van 13 juli 2014

|       |                              |  |    |   |
|-------|------------------------------|--|----|---|
| (+/-) | XXIV. Vennootschapsbelasting |  | -7 | 0 |
| (+/-) | XXV. Exit tax                |  | 0  | 0 |

|                    |  |    |   |
|--------------------|--|----|---|
| <b>BELASTINGEN</b> |  | -7 | 0 |
|--------------------|--|----|---|

|                        |  |              |              |
|------------------------|--|--------------|--------------|
| <b>NETTO RESULTAAT</b> |  | <b>8 410</b> | <b>3 633</b> |
|------------------------|--|--------------|--------------|

|                        |  |              |              |
|------------------------|--|--------------|--------------|
| <b>EPRA RESULTAAT*</b> |  | <b>7 538</b> | <b>4 642</b> |
|------------------------|--|--------------|--------------|

|                                     |  |            |               |
|-------------------------------------|--|------------|---------------|
| <b>RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b> |  | <b>873</b> | <b>-1 009</b> |
|-------------------------------------|--|------------|---------------|

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

In boekjaar 2016 werden de waarderingsregels gewijzigd met betrekking tot de Financiële Vaste Activa (deelnemingen). Met name werd overgestapt van een waardering van de deelnemingen aan aanschafwaarde naar een waardering aan reële waarde. Voor meer informatie omtrent deze waarderingsregels verwijzen wij naar **2.8 Financiële Vaste Activa**. Indien deze wijziging niet zou zijn toegepast, zou in 2016 de post 'XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen' afgerond 2.248 KEUR hoger hebben gelegen en zou de post 'XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva' 2.248 KEUR lager hebben gelegen.

### **1.2 Resultaat per aandeel**

|                                                                | <b>Toelichting</b> | <b>30/12/2016</b> | <b>30/12/2015</b> |
|----------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| Aantal gewone aandelen in omloop op einde van het boekjaar     | 14                 | 5 129 802         | 4 483 051         |
| Gewogen gemiddeld aantal aandelen gedurende het boekjaar       | 14                 | 4 653 684         | 3 433 149         |
| <b>NETTO WINST PER GEWOON AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)</b> |                    | <b>1,81</b>       | <b>1,06</b>       |

|                                                                       |  |             |             |
|-----------------------------------------------------------------------|--|-------------|-------------|
| <b>VERWATERD NETTO RESULTAAT PER AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)</b> |  | <b>1,81</b> | <b>1,06</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|--|-------------|-------------|

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

| Cijfers in duizenden EUR  | <b>Toelichting</b> | <b>30/12/2016</b> | <b>30/12/2015</b> |
|---------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| <b>I. NETTO RESULTAAT</b> |                    | <b>8 410</b>      | <b>3 633</b>      |

|                                                                                                  |  |             |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------|-------------|
| <b>II. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT RECYCLEERBAAR IN WINST- EN VERLIESREKENING</b> |  | <b>-508</b> | <b>-471</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------|-------------|

|                                                                                                                                                        |    |      |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|------|------|
| (+/-) B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS | 17 | -508 | -471 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|------|------|

|                          |  |              |              |
|--------------------------|--|--------------|--------------|
| <b>GLOBAAL RESULTAAT</b> |  | <b>7 903</b> | <b>3 162</b> |
|--------------------------|--|--------------|--------------|

#### 1.4 Resultaatverwerking

| Cijfers in duizenden EUR                                                                                                                                                                                     | 30/12/2016 | 30/12/2015 | 30/12/2014 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| A. Netto resultaat                                                                                                                                                                                           | 8 410      | 3 633      | 3 304      |
| B. Toevoeging / Onttrekking Reserves                                                                                                                                                                         | -544       | 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 (-/+)                                                                 | -2 594     | 139        | 572        |
| Boekjaar                                                                                                                                                                                                     | -2 682     | 139        | 572        |
| Realisatie vastgoed                                                                                                                                                                                          | 88         | 0          | 0          |
| 2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)                                                            | 2 050      | 870        | 600        |
| 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 (-/+)                                                                                                                        | 1 858      | 292        | 71         |
| C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13, § 1, eerste lid                                                                                                                                   | -4 272     | -3 837     | -3 589     |
| D. Vergoeding voor het kapitaal, - andere dan C                                                                                                                                                              | -1 735     | -738       | -666       |
| E. Over te dragen resultaat                                                                                                                                                                                  | 2 217      | 359        | 292        |

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

| Cijfers in duizenden EUR                                                                                                                                            | 30/12/2016 | 30/12/2015 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Netto resultaat                                                                                                                                                     | 8 410      | 3 633      |
| Afschrijvingen (+)                                                                                                                                                  | 19         | 17         |
| Waardeverminderingen (+)                                                                                                                                            | 88         | 151        |
| Terugneming van waardeverminderingen (-)                                                                                                                            | -54        | -14        |
| Terugneming van overgedragen en verdisconteerde huren (-)                                                                                                           | 0          | 0          |
| Andere niet-monetaire posten (+/-)                                                                                                                                  | -2 248     | 0          |
| Resultaat verkoop vastgoed (+/-)                                                                                                                                    | -164       | 0          |
| Variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)                                                                                                                     | -709       | 1 009      |
| Gecorrigeerd resultaat (A)                                                                                                                                          | 5 340      | 4 796      |
| Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarde op vastgoed (+/-)                                                                                        | 164        | 0          |
| Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van vier jaar (-) | -164       | 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%                                                                                                                                                  | 4 272      | 3 837      |
| Schuldvermindering (-)                                                                                                                                              | 0          | 0          |
| Uitkeringsplicht                                                                                                                                                    | 4 272      | 3 837      |

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

| Cijfers in duizenden EUR                                                                                                                                                        | 30/12/2016 | 30/12/2015 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Kapitaal                                                                                                                                                                        | 119 151    | 104 192    |
| Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies                                                                                                                            | 1 459      | 883        |
| Reserve voor het positief saldo van de variatie in de reële waarde van het vastgoed                                                                                             | 3 969      | 1 374      |
| Reserve impact op de reële waarde van geschatte mutatie rechten- en kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen                                               | -7 390     | -5 340     |
| Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarden van toegestane afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS | -2 571     | -2 063     |
| Andere door Algemene Vergadering onbeschikbaar verklaarde reserves                                                                                                              | 0          | 0          |

|                                                                                                |                |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| <b>Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 617 van het wetboek van vennootschappen</b> | <b>114 618</b> | <b>99 046</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|

|                                |         |         |
|--------------------------------|---------|---------|
| Nettoactief                    | 122 856 | 103 993 |
| voorgestelde dividenduitkering | 6 007   | 4 575   |

|                                 |                |               |
|---------------------------------|----------------|---------------|
| <b>Nettoactief na uitkering</b> | <b>116 848</b> | <b>99 418</b> |
|---------------------------------|----------------|---------------|

|                                      |              |            |
|--------------------------------------|--------------|------------|
| <b>Resterende marge na uitkering</b> | <b>2 230</b> | <b>373</b> |
|--------------------------------------|--------------|------------|

Voor dochterondernemingen waar Qrf City Retail 100% van de aandelen bezit, past Qrf City Retail een *look-through* methode toe. De deelnemingen worden in de enkelvoudige rekeningen opgenomen aan reële waarde. De wijzigingen in hun reële waarde worden via de resultatenrekening geboekt onder rubriek "XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva". Ter berekening van het Niet-Uitkeerbaar Eigen Vermogen (Bijlage C – Hoofdstuk 4 – van het GVV-KB) wordt enkel en alleen het gedeelte van de post "XXII. Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa en passiva – Andere" dat voortvloeit uit Variaties in de reële waarde van het onderliggende vastgoed toegewezen aan de reserverekening "Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed". Het bedrag dat overeenstemt met de mutatierechten voor het vastgoed aangehouden door de deelnemingen wordt verwerkt in de reserverekening "Reserve impact op de reële waarde van geschatte mutatie rechten- en kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen".

Ten gevolge van de vooropgestelde dividenduitkering, daalt het netto-actief van de vennootschap onder het gestort kapitaal. De resterende marge na dividenduitkering ten opzichte van het uitkeerbaar eigen vermogen in de zin van Hoofdstuk 4 van bijlage C van het K.B. van 13 juli 2014, is evenwel gestegen tot 2.230 KEUR op 30 december 2016.

## 1.5 Balans

Cijfers in duizenden EUR

|                             |                                                 | Toelichting | 30/12/2016     | 30/12/2015     |
|-----------------------------|-------------------------------------------------|-------------|----------------|----------------|
| <b>ACTIVA</b>               |                                                 |             |                |                |
|                             |                                                 |             |                |                |
| <b>I. VASTE ACTIVA</b>      |                                                 |             | <b>244 505</b> | <b>194 777</b> |
|                             |                                                 |             |                |                |
| A                           | Goodwill                                        |             | 0              | 0              |
| B                           | Immateriële vaste activa                        |             | 0              | 0              |
| C                           | Vastgoedbeleggingen                             | 7           | 221 305        | 160 175        |
| D                           | Andere materiële vaste activa                   | 8           | 25             | 31             |
| E                           | Financiële vaste activa                         | 9           | 23 175         | 34 572         |
| F                           | Vorderingen financiële leasing                  |             | 0              | 0              |
| G                           | Handelsvorderingen en andere vaste activa       |             | 0              | 0              |
| H                           | Uitgestelde belastingen - activa                |             | 0              | 0              |
|                             |                                                 |             |                |                |
| <b>II. VLOTTENDE ACTIVA</b> |                                                 |             | <b>8 798</b>   | <b>20 294</b>  |
|                             |                                                 |             |                |                |
| A                           | Activa bestemd voor verkoop                     |             | 0              | 0              |
| B                           | Financiële vlottende activa                     |             | 0              | 0              |
| C                           | Vorderingen financiële leasing                  |             | 0              | 0              |
| D                           | Handelsvorderingen                              | 10          | 687            | 618            |
| E                           | Belastingvorderingen en andere vlottende activa | 11          | 1 893          | 17 689         |
| F                           | Kas en kasequivalenten                          | 12          | 6 111          | 1 887          |
| G                           | Overlopende rekeningen - activa                 | 13          | 107            | 100            |
|                             |                                                 |             |                |                |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>        |                                                 |             | <b>253 304</b> | <b>215 071</b> |

Cijfers in duizenden EUR

|                                       |                                                | Toelichting | 30/12/2016     | 30/12/2015     |
|---------------------------------------|------------------------------------------------|-------------|----------------|----------------|
| <b>PASSIVA</b>                        |                                                |             |                |                |
|                                       |                                                |             |                |                |
| <b>EIGEN VERMOGEN</b>                 |                                                |             | <b>122 856</b> | <b>103 993</b> |
|                                       |                                                |             |                |                |
| A                                     | Kapitaal                                       | 14          | 119 151        | 104 192        |
| <i>Geplaatst kapitaal</i>             |                                                |             | <i>119 261</i> | <i>104 225</i> |
| <i>Kosten kapitaalverhoging</i>       |                                                |             | <i>-110</i>    | <i>-33</i>     |
| B                                     | Uitgiftepremies                                |             | 1 459          | 883            |
| C                                     | Reserves                                       | 1.8         | -6 164         | -4 714         |
| D                                     | Nettoresultaat van het boekjaar                |             | 8 410          | 3 632          |
|                                       |                                                |             |                |                |
| <b>VERPLICHTINGEN</b>                 |                                                |             | <b>130 447</b> | <b>111 077</b> |
|                                       |                                                |             |                |                |
| <b>I. Langlopende verplichtingen</b>  |                                                |             | <b>122 556</b> | <b>106 995</b> |
|                                       |                                                |             |                |                |
| A                                     | Voorzieningen                                  |             | 0              | 0              |
| B                                     | Langlopende financiële schulden                | 16          | 119 907        | 104 853        |
| C                                     | Andere langlopende financiële verplichtingen   | 18          | 2 571          | 2 063          |
| D                                     | Handelsschulden en andere langlopende schulden |             | 0              | 0              |
| E                                     | Andere langlopende verplichtingen              |             | 80             | 80             |
| F                                     | Uitgestelde belastingen - verplichtingen       | 17          | 0              | 0              |
| <i>a. Exit taks</i>                   |                                                |             | <i>0</i>       | <i>0</i>       |
| <i>b. Andere</i>                      |                                                |             | <i>0</i>       | <i>0</i>       |
|                                       |                                                |             |                |                |
| <b>II. Kortlopende verplichtingen</b> |                                                |             | <b>7 891</b>   | <b>4 082</b>   |
|                                       |                                                |             |                |                |
| A                                     | Voorzieningen                                  |             | 0              | 0              |
| B                                     | Kortlopende financiële schulden                |             | 0              | 1 000          |

|                                                |                                                |    |                |                |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------|----|----------------|----------------|
| C                                              | Andere kortlopende financiële verplichtingen   |    | 0              | 0              |
| D                                              | Handelsschulden en andere kortlopende schulden | 19 | 6 966          | 2 449          |
|                                                | <i>a. Exit taks</i>                            |    | 4 631          | 693            |
|                                                | <i>b. Andere</i>                               |    | 2 335          | 1 756          |
| E                                              | Andere kortlopende verplichtingen              | 20 | 639            | 310            |
| F                                              | Overlopende rekeningen                         | 21 | 286            | 323            |
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b> |                                                |    | <b>253 304</b> | <b>215 071</b> |

## 1.6 Kasstroomoverzicht<sup>2</sup>

Cijfers in duizenden EUR

|                                                                                | Toelichting | 30/12/2016     | 30/12/2015     |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------|----------------|
| <b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN PERIODE</b>                                    |             | 1 887          | 2 151          |
| <b>1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>                                   |             | <b>-11 065</b> | <b>-11 373</b> |
| <b>Netto resultaat</b>                                                         | <b>1.1</b>  | <b>8 410</b>   | <b>3 633</b>   |
| <b>Niet-betaalde Intresten en bankkosten</b>                                   |             | <b>-59</b>     | <b>-56</b>     |
| <b>Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen:</b>          |             | <b>-2 741</b>  | <b>802</b>     |
| - Afschrijvingen op gekapitaliseerde financieringskosten                       |             | 54             | 0              |
| - Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa               | 8           | 19             | 17             |
| - Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen                              | 5           | -164           | 0              |
| - Toename / Afname van de te ontvangen facturen (+/-)                          |             | 555            | 0              |
| - Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen | 5           | -709           | 785            |
| - In winstname herwaarderingsmeerwaarde op financiële vaste activa             |             | -2 496         | 0              |
| <b>Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:</b>                           |             | <b>-16 675</b> | <b>-15 752</b> |
| Beweging van activa:                                                           |             | -15 464        | -15 947        |
| - Handelsvorderingen                                                           | 10          | -191           | 377            |
| - Belastingvorderingen en andere vlottende activa                              | 11          | -15 265        | -16 355        |
| - Overlopende rekeningen                                                       | 13          | -7             | 31             |
| Beweging van verplichtingen:                                                   |             | -1 212         | 195            |
| - Andere langlopende verplichtingen                                            |             | 0              | -6             |
| - Handelsschulden en andere kortlopende schulden                               | 19          | -1 149         | 871            |
| - Andere kortlopende verplichtingen (inclusief belastingsschulden)             | 20          | -5             | -853           |
| - Overlopende rekeningen                                                       | 21          | -59            | 183            |
| <b>2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>                               |             | <b>5 941</b>   | <b>-28 585</b> |
| Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa                      | 11          | -14            | 0              |
| Aankopen van aandelen van vastgoedvennootschappen                              |             | -427           | -26 295        |
| Aanschaffing van vastgoed                                                      |             | -268           | -2 438         |
| Effect van fusies door overneming                                              |             | 2 287          | 0              |
| Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen                                  |             | -161           | 0              |
| Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen                             |             | 4 524          | 0              |
| Ontvangen bankintresten                                                        |             | 0              | 148            |

<sup>2</sup> Inbrengen in natura gelden als non-cash transacties en worden niet meegenomen in het kasstroomoverzicht.

|                                                   |    |              |               |
|---------------------------------------------------|----|--------------|---------------|
| <b>3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b> |    | <b>9 347</b> | <b>39 695</b> |
| Terugbetaling van leningen                        | 23 | -1 000       | 0             |
| Opname van leningen                               | 23 | 15 000       | 44 000        |
| Kosten kapitaalverhoging                          |    | -78          | -33           |
| Betaling van dividenden                           |    | -4 575       | -4 254        |
| Betaling van transactiekosten                     |    | 0            | -18           |
| <b>KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE PERIODE</b>       |    | <b>6 111</b> | <b>1 887</b>  |

### 1.7 Staat van de bewegingen van het eigen vermogen

Cijfers in duizenden EUR

|                                                                                                                             | Kapitaal | Kosten<br>kapitaal-<br>verhoging | Uitgiftepremies | Reserves | Netto<br>resultaat<br>van het<br>boekjaar | Eigen<br>vermogen |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------------------------|-----------------|----------|-------------------------------------------|-------------------|
| <b>BALANS OP 30 DECEMBER 2014</b>                                                                                           | 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              |
| Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen |          |                                  |                 |          |                                           | 0                 |
| Variaties in de reële waarde van vastgoed                                                                                   |          |                                  |                 |          |                                           | 0                 |
| Reserve voor de impact op de reële waarde van financiële instrumenten                                                       |          |                                  |                 | -471     |                                           | -471              |
| Uitgifte van nieuwe aandelen                                                                                                |          |                                  |                 |          |                                           | 0                 |
| Kapitaalverhoging door inbreng in natura                                                                                    | 28 136   | -33                              | 883             |          |                                           | 28 986            |
| Minderheidsbelangen                                                                                                         |          |                                  |                 |          |                                           | 0                 |
| <b>BALANS OP 30 DECEMBER 2015</b>                                                                                           | 104 225  | -33                              | 883             | -4 714   | 3 632                                     | 103 994           |
| Bestemming resultaat 2015                                                                                                   | 0        | 0                                |                 | -943     | -3 632                                    | -4 575            |
| Overboeking resultaat portefeuille naar reserves                                                                            |          |                                  |                 | -1 009   | 1 009                                     | 0                 |
| Overboeking operationeel resultaat naar reserves                                                                            |          |                                  |                 | 66       | -66                                       | 0                 |
| Dividend boekjaar 2015                                                                                                      |          |                                  |                 |          | -4 575                                    | -4 575            |
| Resultaat van 2016                                                                                                          |          |                                  |                 |          | 8 410                                     | 8 410             |
| Andere elementen erkend in het globaal resultaat                                                                            | 0        | 0                                |                 | -508     | 0                                         | -508              |
| Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen |          |                                  |                 |          |                                           | 0                 |
| Variaties in de reële waarde van vastgoed                                                                                   |          |                                  |                 |          |                                           | 0                 |
| Reserve voor de impact op de reële waarde van financiële instrumenten                                                       |          |                                  |                 | -508     |                                           | -508              |
| Uitgifte van nieuwe aandelen                                                                                                |          |                                  |                 |          |                                           | 0                 |
| Kapitaalverhoging door inbreng in natura                                                                                    | 15 037   | 77                               | 577             |          |                                           | 15 537            |
| Minderheidsbelangen                                                                                                         |          |                                  |                 |          |                                           | 0                 |
| <b>BALANS OP 30 DECEMBER 2016</b>                                                                                           | 119 262  | -110                             | 1 459           | -6 164   | 8 410                                     | 122 856           |

### 1.8 Detail van de reserves

|                                                                                                   | Wettelijke reserve | Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed | Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatie-rechten en -kosten bij hypothe-tische vervreem-ding van vastgoed-belegging-en | Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die onderwor-p-en 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 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------|------------------------|
| Cijfers in duizenden EUR                                                                          |                    |                                                                         |                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                      |                                                            |                 |                                               |                        |
| <b>BALANS OP 30 DECEMBER 2014</b>                                                                 | -                  | 2 085                                                                   | -3 870                                                                                                                                        | -1 592                                                                                                                                                                               | 14                                                         | -               | 71                                            | -3292                  |
| 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 vastgoed                                                         |                    |                                                                         |                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                      |                                                            |                 |                                               | 0                      |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva                                     |                    |                                                                         |                                                                                                                                               | -471                                                                                                                                                                                 |                                                            |                 |                                               | -471                   |
| Uitgifte van nieuwe aandelen                                                                      |                    |                                                                         |                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                      |                                                            |                 |                                               | 0                      |
| Kapitaalverhoging door inbreng in natura                                                          |                    |                                                                         |                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                      |                                                            |                 |                                               | 0                      |
| Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging                                     |                    |                                                                         |                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                      |                                                            |                 |                                               | 0                      |
| Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen |                    |                                                                         |                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                      |                                                            |                 |                                               | 0                      |
| Dividenden                                                                                        |                    |                                                                         |                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                      |                                                            |                 |                                               | 0                      |
| <b>BALANS OP 30 DECEMBER 2015</b>                                                                 | -                  | 1 513                                                                   | -4 470                                                                                                                                        | -2 063                                                                                                                                                                               | 14                                                         | -               | 293                                           | -4713                  |
| Netto resultaatverwerking                                                                         | 0                  | -139                                                                    | -870                                                                                                                                          | 0                                                                                                                                                                                    | 0                                                          | 0               | 66                                            | -943                   |
| Overboeking resultaat portefeuille naar reserves                                                  |                    | -139                                                                    | -870                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                      |                                                            |                 |                                               | -1 009                 |
| Overboeking operationeel resultaat naar reserves                                                  |                    |                                                                         |                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                      |                                                            |                 | 66                                            | 66                     |
| Resultaat van de periode                                                                          |                    |                                                                         |                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                      |                                                            |                 |                                               | 0                      |
| Andere elementen erkend in het globaal resultaat                                                  | 0                  | 0                                                                       | 0                                                                                                                                             | -508                                                                                                                                                                                 | 0                                                          | 0               | 0                                             | -508                   |
| Variaties in de reële waarde van vastgoed                                                         |                    |                                                                         |                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                      |                                                            |                 |                                               | 0                      |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva                                     |                    |                                                                         |                                                                                                                                               | -508                                                                                                                                                                                 |                                                            |                 |                                               | -508                   |
| Uitgifte van nieuwe aandelen                                                                      |                    |                                                                         |                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                      |                                                            |                 |                                               | 0                      |
| Kapitaalverhoging door inbreng in natura                                                          |                    |                                                                         |                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                      |                                                            |                 |                                               | 0                      |
| Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging                                     |                    |                                                                         |                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                      |                                                            |                 |                                               | 0                      |
| Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen |                    |                                                                         |                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                      |                                                            |                 |                                               | 0                      |
| Dividenden                                                                                        |                    |                                                                         |                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                      |                                                            |                 |                                               | 0                      |
| <b>BALANS OP 30 DECEMBER 2016</b>                                                                 | -                  | 1 374                                                                   | -5 340                                                                                                                                        | -2 571                                                                                                                                                                               | 14                                                         | -               | 359                                           | -6164                  |

## 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 2015, toegepast.

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

- IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten – Wijzigingen met betrekking tot de verwerving van een belang in een gezamenlijke bedrijfsactiviteit (uitgevaardigd in januari 2016)
- IAS 38 Immateriële vaste activa - Wijzigingen m.b.t. verduidelijken van aanvaardbare afschrijvingsmethoden (uitgevaardigd in januari 2016)
- IAS 41 Landbouw — Wijzigingen om het toepassingsgebied van IAS 16 uit te breiden tot dragende planten (uitgevaardigd in januari 2016)
- 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 (uitgevaardigd in januari 2016)
- IAS 1 Presentatie jaarrekening – Aanpassingen in het kader van het initiatief over informatieverschaffing (uitgevaardigd in januari 2016)
- IAS 19 Toegezegde pensioenregelingen — Wijzigingen gerelateerd aan werknemersbijdragen, uiteengezet in de formele voorwaarden van een toegezegde pensioenregeling (wijzigingen februari 2015)
- Jaarlijks verbeteringsproces 2012 – 2014 (uitgevaardigd in januari 2016)
- Jaarlijks verbeteringsproces 2010 – 2012 (februari 2015)
- IFRS 10 Geconsolideerde jaarrekening — Wijzigingen m.b.t. de verkoop of inbreng van activa tussen een investeerder en de deelneming of joint venture (uitgevaardigd in januari 2016)

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 2015

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 2016, niet vroegtijdig toe te passen:

- IFRS 9 Financiële instrumenten (januari 2018)
- IFRS 15 Opbrengsten uit contracten aangegaan met klanten (januari 2018)

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 2016.

- IFRS 14 Wettelijke uitgestelde rekeningen (uitgevaardigd in januari 2016)
- IFRS 16 Leaseovereenkomsten – wijzigingen in de boekhoudkundige verwerking van leaseovereenkomsten door de leasingnemer (januari 2019)
- IAS 12 Winstbelasting – wijzigingen in de erkenning van uitgestelde belastingen voor niet-gerealiseerde verliezen (januari 2017)
- IAS 7 Kasstroomoverzicht – wijzigingen introduceren bijkomende toelichting (januari 2017)
- IFRS 2 Op aandelen gebaseerde betalingen – wijzigingen verduidelijken de gebruikte waarderingsmethode (januari 2018)

- IFRS 4 Toepassing van IFRS 9 Financiële Instrumenten samen met IFRS 4 Verzekeringscontracten - (januari 2018)
- IAS 40 Vastgoedbeleggingen (januari 2018)
- Jaarlijkse verbeteringsproces 2014-2016 (januari 2017)
- IFRIC 22 Transacties uitgedrukt in vreemde munten en vooruitbetalingen (januari 2018)

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 Financiële vaste activa**

De financiële vaste activa worden gewaardeerd aan hun reële waarde. De wijzigingen in hun reële waarde worden via de resultatenrekening geboekt.

## **2.6 Vastgoedbeleggingen**

### **(i) Algemeen**

Onroerende goederen die worden aangehouden met het oog op het realiseren van Huurinkomsten 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. In 2016 werd, in samenwerking tussen de deskundigen en de BE-REIT Association, een update gemaakt die de bevindingen van 2006 ondersteunen.<sup>3</sup>

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 verhogen. Er zijn vier soorten uitgaven:

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

<sup>3</sup> Zie persbericht van de BE-REIT Association van 10 november 2016 "Confirmation of the rate used for the fair value calculation of properties of BE-REITs"

- Huurvordelen: het betreft hier tegemoetkomingen aan de huurder wat betreft inrichtingswerken. Deze kosten worden gespreid over de periode van de aanvang van de huur tot de eerste opzegmogelijkheid van de huurovereenkomst en worden in mindering van de huurinkomsten geboekt.

#### (v) Vervreemding van een vastgoedbelegging

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

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

### **2.7 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 verbouwingswerken, 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.

### **2.8 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% |

## **2.9 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 waardeverminderingverlies wordt rechtstreeks ten laste genomen van het resultaat. Voor handelsvorderingen worden op elke balansdatum de oninbare vorderingen afgeschreven tegenover de betreffende provisierekening.

## **2.10 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.

## **2.11 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 ineffektieve 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.

## **2.12 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.

## **2.13 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.

## **2.14 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.

#### **2.15 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.

#### **2.16 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.

#### **2.17 Vastgoedkosten**

De vastgoedkosten worden gewaardeerd tegen de Reële Waarde van de vergoeding die is betaald of die verschuldigd is.

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.

#### **2.18 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.

#### **2.19 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.

#### **2.20 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.

## **2.21 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 gerevalueerde waarde van het gestort kapitaal wordt als dividend aangemerkt. In het geval van een met splitsing gelijkgestelde verrichting waaraan Qrf als GVV zou deelnemen, zijn de regels inzake vereffening en ontbinding slechts van toepassing op het afgesplitste vermogen van de hierbij betrokken vastgoedvennootschap(pen).

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

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

### **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.

#### **3.2 Waardering van indekkingsinstrumenten**

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten is het geraamde bedrag van de vergoedingen die Qrf City Retail dient te betalen of ontvangen om haar posities op balansdatum af te wikkelen, rekening houdend met de op dat moment geldende rentecurve, kredietwaardigheid van de tegenpartijen en eventuele optiewaarde.

De reële waarde van indekkingsinstrumenten wordt driemaandelijks geschat door de emitterende financiële instelling. Een overzicht bevindt zich in "Toelichting 18 Andere langlopende financiële verplichtingen" in het Financieel verslag.

## Toelichting 1 Segmentinformatie

Cijfers in duizenden EUR

|                                                              | Vlaanderen      |                 | Brussels Hoofdstedelijk Gewest |                 | Wallonië        |                 | Niet toegewezen bedragen | TOTAAL |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|--------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------------|--------|
|                                                              | Binnenstedelijk | Buitenstedelijk | Binnenstedelijk                | Buitenstedelijk | Binnenstedelijk | Buitenstedelijk |                          |        |
|                                                              | 30/12/2016      | 30/12/2016      | 30/12/2016                     | 30/12/2016      | 30/12/2016      | 30/12/2016      |                          |        |
| NETTO HUURRESULTAAT                                          | 6 505           | 1 186           | 500                            | 0               | 582             | 1 306           | 0                        | 10 078 |
| VASTGOEDRESULTAAT                                            | 6 556           | 1 183           | 500                            | 0               | 582             | 1 306           | 0                        | 10 123 |
| VASTGOEDKOSTEN                                               | -671            | -40             | -9                             | 0               | -75             | -73             | 0                        | -869   |
| OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT                               | 5 884           | 1 143           | 491                            | 0               | 506             | 1 230           | 0                        | 9 254  |
| (-) Algemene kosten van de vennootschap                      | -45             | -9              | -5                             | 0               | -6              | -40             | -1 907                   | -2 012 |
| (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten              | 102             | 0               | 8                              | 0               | 0               | 0               | 100                      | 210    |
| OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE | 5 941           | 1 134           | 494                            | 0               | 500             | 1 191           | -1 807                   | 7 452  |
| (+/-) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen        | 59              | 104             | 0                              | 0               | 0               | 0               | 0                        | 164    |
| (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen   | 662             | 280             | 90                             | 0               | -484            | 161             | 0                        | 709    |
| (+/-) Ander portefeuilleresultaat                            | 0               | 0               | 0                              | 0               | 0               | 0               | 0                        | 0      |
| OPERATIONEEL RESULTAAT                                       | 6 663           | 1 518           | 584                            | 0               | 15              | 1 352           | -1 807                   | 8 325  |
| FINANCIEEL RESULTAAT                                         | 0               | 0               | 0                              | 0               | 0               | 0               | 93                       | 93     |
| RESULTAAT VOOR BELASTINGEN                                   | 6 662           | 1 518           | 584                            | 0               | 15              | 1 352           | -1 714                   | 8 418  |
| BELASTINGEN                                                  | 0               | 0               | 0                              | 0               | 0               | 0               | -7                       | -7     |
| NETTO RESULTAAT                                              | 6 662           | 1 518           | 584                            | 0               | 15              | 1 352           | -1 721                   | 8 410  |
| MINDERHEIDSBELANGEN                                          | 0               | 0               | 0                              | 0               | 0               | 0               | 0                        | 0      |
| NETTO RESULTAAT - AANDEEL GROEP                              | 6 662           | 1 518           | 584                            | 0               | 15              | 1 352           | -1 721                   | 8 410  |
| EPRA RESULTAAT, BESCHIKBAAR VOOR UITKERING - AANDEEL GROEP   | 5 941           | 1 134           | 494                            | 0               | 500             | 1 191           | -1 721                   | 7 538  |
| RESULTAAT VAN DE PORTEFEUILLE - AANDEEL GROEP                | 721             | 384             | 90                             | 0               | -484            | 161             | 0                        | 873    |

Cijfers in duizenden EUR

|                                                | Vlaanderen      |                 | Brussels Hoofdstedelijk Gewest |                 | Wallonië        |                 | Niet toegewezen bedragen | TOTAAL         |
|------------------------------------------------|-----------------|-----------------|--------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------------|----------------|
|                                                | Binnenstedelijk | Buitenstedelijk | Binnenstedelijk                | Buitenstedelijk | Binnenstedelijk | Buitenstedelijk |                          |                |
|                                                | 30/12/2016      | 30/12/2016      | 30/12/2016                     | 30/12/2016      | 30/12/2016      | 30/12/2016      | 30/12/2016               | 30/12/2016     |
| <b>ACTIVA</b>                                  |                 |                 |                                |                 |                 |                 |                          |                |
| Vastgoedbeleggingen                            | 167 105         | 14 960          | 7 870                          | 0               | 9 850           | 21 520          | 0                        | 221 305        |
| Andere activa                                  | 0               | 0               | 0                              | 0               | 0               | 0               | 31 999                   | 31 999         |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>                           | <b>167 105</b>  | <b>14 960</b>   | <b>7 870</b>                   | <b>0</b>        | <b>9 850</b>    | <b>21 520</b>   | <b>31 999</b>            | <b>253 304</b> |
| <b>PASSIVA</b>                                 |                 |                 |                                |                 |                 |                 |                          |                |
| <b>EIGEN VERMOGEN</b>                          | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>                       | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>122 856</b>           | <b>122 856</b> |
| Eigen vermogen groep                           | 0               | 0               | 0                              | 0               | 0               | 0               | 122 856                  | 122 856        |
| Minderheidsbelangen                            | 0               | 0               | 0                              | 0               | 0               | 0               | 0                        | 0              |
| <b>VERPLICHTINGEN</b>                          | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>                       | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>130 447</b>           | <b>130 447</b> |
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b> | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>                       | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>253 303</b>           | <b>253 303</b> |

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 Contractuele Huren vertegenwoordigen. H&M vertegenwoordigt (gespreid over 5 locaties) 17,9% van de Contractuele Huren; Galeria Inno vertegenwoordigt 11,5%.

## **Toelichting 2 Vastgoedresultaat**

| Cijfers in duizenden EUR   |                                                                                                                        | 30/12/2016    | 30/12/2015   |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| (+)                        | I. Huurinkomsten                                                                                                       | 10 111        | 8 622        |
|                            | - Huur                                                                                                                 | 9 817         | 8 206        |
|                            | - Gegarandeerde inkomsten                                                                                              | 294           | 416          |
| (+)                        | II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren                                                                | 0             | 0            |
| (+/-)                      | III. Met verhuur verbonden kosten                                                                                      | -33           | -137         |
|                            | - Waardeverminderingen op handelsvorderingen                                                                           | -88           | -151         |
|                            | - Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen                                                         | 54            | 14           |
| <b>NETTO HUURRESULTAAT</b> |                                                                                                                        | <b>10 078</b> | <b>8 485</b> |
| (+)                        | IV. Recuperatie van vastgoedkosten                                                                                     | 0             | 0            |
| (+)                        | V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen                   | 699           | 890          |
|                            | - Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar                                                                | 16            | 125          |
|                            | - Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen                                                  | 683           | 765          |
| (-)                        | 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                                 | -654          | -803         |
|                            | - Huurlasten gedragen door de eigenaar                                                                                 | 67            | -25          |
|                            | - Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen                                                                   | -721          | -765         |
|                            | - Andere huurlasten                                                                                                    | 0             | -13          |
| (+/-)                      | Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven                                                                     | 0             | 0            |
| <b>VASTGOEDRESULTAAT</b>   |                                                                                                                        | <b>10 123</b> | <b>8 572</b> |

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                             | 30/12/2016  | 30/12/2015  |
|------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| (-) IX. Technische kosten                            | -297        | -77         |
| - Recurrente technische kosten                       | -293        | -3          |
| - Niet-recurrente technische kosten                  | -5          | -75         |
| (-) X. Commerciële kosten                            | -95         | -129        |
| - Makelaarscommissies                                | -51         | -74         |
| - Publiciteit                                        | 0           | -19         |
| - Erelonen van advocaten en juridische kosten        | -44         | -36         |
| (-) XI. Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen | -114        | -190        |
| (-) XII. Beheerskosten van het vastgoed              | -363        | -309        |
| - Externe beheervergoedingen                         | -363        | -309        |
| (-) XIII. Andere vastgoedkosten                      | 0           | 0           |
| <b>VASTGOEDKOSTEN</b>                                | <b>-869</b> | <b>-705</b> |

**Toelichting 4 Algemene kosten**

| Cijfers in duizenden EUR                       | 30/12/2016    | 30/12/2015    |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| (-) Algemene kosten van de vennootschap        | -2 012        | -1 440        |
| - Erelonen van advocaten en notarissen         | -107          | -125          |
| - Audit                                        | -33           | -3            |
| - Erelonen adviseurs (accounting, fiscaal,...) | -50           | -54           |
| - Kosten management en RvB                     | -1 084        | -778          |
| - Verzekeringen                                | -21           | -5            |
| - Andere algemene kosten                       | -718          | -475          |
| <b>ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP</b>     | <b>-2 012</b> | <b>-1 440</b> |

**Toelichting 5 Portefeuilleresultaat**

| Cijfers in duizenden EUR                                         | 30/12/2016 | 30/12/2015    |
|------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| (+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen              | 164        | 0             |
| (+/-) Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa    | 0          | 0             |
| (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen       | 709        | -1 009        |
| - Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | 3 062      | 2 135         |
| - Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | -2 354     | -3 144        |
| (+/-) Ander portefeuilleresultaat                                | 0          | 0             |
| <b>PORTEFEUILLERESULTAAT</b>                                     | <b>873</b> | <b>-1 009</b> |

## **Toelichting 6 Financieel resultaat**

| Cijfers in duizenden EUR    |                                                               | 30/12/2016 | 30/12/2015    |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| (+)                         | Financiële inkomsten                                          | 556        | 148           |
|                             | - Geïnde interesten en dividenden                             | 556        | 148           |
| (-)                         | Netto interestkosten                                          | -2 586     | -1 775        |
|                             | - Nominale interestlasten op leningen                         | -1 734     | -1 176        |
|                             | - Kosten van toegelaten afdekkinginstrumenten                 | -851       | -597          |
|                             | - Andere interestkosten                                       | -1         | -2            |
| (-)                         | Andere financiële kosten                                      | -126       | -151          |
|                             | - Bankkosten en andere commissies                             | -126       | -151          |
| (+/-)                       | Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva | 2 248      | 0             |
| <b>FINANCIEEL RESULTAAT</b> |                                                               | <b>93</b>  | <b>-1 778</b> |

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 2016 bedraagt 2,29%, met inbegrip van de kredietmarge en de rentelasten die voortvloeien uit de Interest Rate Swaps.

Op 30 december 2016 hadden de opgenomen kredietlijnen voor 95,8% (hetzij ten belope van 115 MEUR) een vaste interestvoet, onder meer door gebruik te maken van Interest Rate Swaps als indekkingsinstrument..

## **Toelichting 7 Vastgoedbeleggingen**

| Cijfers in duizenden EUR                           |  | 30/12/2016     | 30/12/2015     |
|----------------------------------------------------|--|----------------|----------------|
| <b>INVESTERINGSTABEL</b>                           |  |                |                |
| <b>Saldo per begin van het boekjaar</b>            |  | <b>160 175</b> | <b>128 570</b> |
| Verwerving door fusie met vastgoedvennootschap     |  | 56 677         | 8 710          |
| Aankoop van vastgoed                               |  | 7 943          | 22 553         |
| Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen         |  | 0              | 0              |
| Verkoop vastgoedbeleggingen                        |  | -4 360         | 0              |
| Gekapitaliseerde uitgaven                          |  | 161            | 0              |
| Variatie in de reële waarde bestaande portefeuille |  | 709            | 342            |
| <b>Saldo per einde van het boekjaar</b>            |  | <b>221 305</b> | <b>160 175</b> |

De verwerving door inbreng van vastgoedbeleggingen ten belope van 7,9 MEUR heeft betrekking op de panden gelegen te Antwerpen (Schuttershofstraat 58 Wapper 14-16). Het bedrag bestaat uit de inbrengwaarde van 7,68 MEUR met geactiveerde aankoopkosten van 0,27 MEUR.

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.

|                                                           | 2016                             |                          | 2015                           |                          |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| NIET-OBSERVEERBARE<br>PARAMETERS<br>(INPUT OP 30/12/2016) | BANDBREEDTE                      | GEWOGEN<br>GEMIDDELDE    | BANDBREEDTE                    | GEWOGEN<br>GEMIDDELDE    |
| ERV (in EUR / m <sup>2</sup> ) <sup>4</sup>               | 37-1.226 EUR /<br>m <sup>2</sup> | 166 EUR / m <sup>2</sup> | 34-952 EUR /<br>m <sup>2</sup> | 154 EUR / m <sup>2</sup> |
| Yield                                                     | 3,8%-8,0%                        | 5,7%                     | 3,9%-8,0%                      | 5,9%                     |

De gemiddelde yield, toegepast door de vastgoeddeskundige bedraagt 5,7% op 30/12/2016. Een stijging van de yield met 0,25% zou resulteren in een negatieve variatie van 10,5 MEUR op de Reële Waarde van de portefeuille. Een daling van de ERV met 2% zou resulteren in een negatieve variatie van ongeveer 5,0 MEUR op de Reële Waarde van de portefeuille. Op 30/12/2016 was de ERV van de totale portefeuille 4,12% hoger dan de Contractuele Huren.

#### **Toelichting 8 Andere Materiële Vaste activa**

|                                                                      |            |            |
|----------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Cijfers in duizenden EUR                                             | 30/12/2016 | 30/12/2015 |
| <b>D. ANDERE MATERIELE VAST ACTIVA</b>                               |            |            |
| Materiële vaste activa voor eigen gebruik per begin van het boekjaar | 31         | 43         |
| - <i>Investerings</i>                                                | 13         | 5          |
| - <i>Afschrijvingen</i>                                              | -19        | -17        |
| Materiële vaste activa voor eigen gebruik per einde van het boekjaar | 26         | 31         |

#### **Toelichting 9 Financiële vaste activa**

|                                                                              |               |               |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Cijfers in duizenden EUR                                                     | 30/12/2016    | 30/12/2015    |
| <b>FINANCIELE VASTE ACTIVA</b>                                               | <b>34 571</b> | <b>5 170</b>  |
| Verwerving deelnemingen en geactiveerde aankoopkosten dochtervennootschappen | 22 849        | 34 245        |
| Fusie met dochtervennootschappen                                             | -34 245       | -4 844        |
| <b>TOTAAL</b>                                                                | <b>23 174</b> | <b>34 571</b> |

In boekjaar 2016 is Qrf eigenaar geworden van volgende deelneming:

- 100% van de aandelen van de vennootschap RIGS NV;

Daarnaast heeft Qrf een met fusie door overname gelijkgestelde verrichting doorgevoerd van haar 100% dochtervennootschappen Prado BVBA, Imroh NV en TT Center Plus NV. Dit is gebeurd met boekhoudkundige inwerkingtreding in boekjaar 2016.

<sup>4</sup> 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      | 30/12/2016 | 30/12/2015 |
|-------------------------------|------------|------------|
| <b>HANDELSVORDERINGEN</b>     |            |            |
| Handelsvorderingen            | 601        | 486        |
| Op te maken facturen          | 0          | 0          |
| Te innen opbrengsten          | 300        | 379        |
| Te ontvangen creditnota's     | 0          | 0          |
| Geboekte waardeverminderingen | -213       | -248       |
| <b>TOTAAL</b>                 | <b>687</b> | <b>618</b> |

| Cijfers in duizenden EUR                   | 30/12/2016 |                                  | 30/12/2015 |                                  |
|--------------------------------------------|------------|----------------------------------|------------|----------------------------------|
| Ouderdomsanalyse van de Handelsvorderingen | Totaal     | Voorzien als dubieuze debiteuren | Totaal     | Voorzien als dubieuze debiteuren |
| Niet vervallen en vervallen < 60 dagen     | 196        | 3                                | 255        | 0                                |
| Vervallen 60 - 90 dagen                    | 222        | 11                               | 51         | 4                                |
| Vervallen 90 - 120 dagen                   | 7          | 6                                | 4          | 5                                |
| Vervallen > 120 dagen                      | 176        | 193                              | 176        | 239                              |
| <b>Totaal</b>                              | <b>601</b> | <b>213</b>                       | <b>486</b> | <b>248</b>                       |

De post "Handelsvorderingen" bestaat voor 98 KEUR uit niet-vervallen handelsvorderingen. De post "Te innen opbrengsten" bestaat 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 maandelijks of driemaandelijks 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                               | 30/12/2016   | 30/12/2015    |
|--------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| <b>BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA</b> |              |               |
| Terug te vorderen belastingen                          | 0            | 0             |
| Terug te vorderen BTW                                  | 0            | 0             |
| Te recupereren roerende voorheffing                    | 0            | 0             |
| Rekening courant dochtervennootschappen                | 1 721        | 17 463        |
| Andere                                                 | 172          | 227           |
| <b>TOTAAL</b>                                          | <b>1 893</b> | <b>17 689</b> |

**Toelichting 12 Kas en kasequivalenten**

| Cijfers in duizenden EUR      | 30/12/2016   | 30/12/2015   |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| <b>KAS EN KASEQUIVALENTEN</b> |              |              |
| Banken                        | 6 111        | 1 887        |
| Geldmiddelen                  | 0            | 0            |
| <b>TOTAAL</b>                 | <b>6 111</b> | <b>1 887</b> |

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

**Toelichting 13 Overlopende rekeningen - Activa**

|                                             |            |            |
|---------------------------------------------|------------|------------|
| Cijfers in duizenden EUR                    | 30/12/2016 | 30/12/2015 |
| <b>OVERLOPENDE REKENINGEN - ACTIVA</b>      |            |            |
|                                             |            |            |
| Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten | 0          | 0          |
| Vooraf betaalde vastgoedkosten              | 0          | 0          |
| Andere                                      | 107        | 100        |
|                                             |            |            |
| <b>TOTAAL</b>                               | <b>107</b> | <b>100</b> |

# Toelichting 14 Kapitaal

Cijfers in duizenden EUR

|                                   |                                                            | Kapitaal-<br>beweging | Totaal<br>uitstaand<br>kapitaal | Uitgiftepremies | Kosten<br>kapitaalverhoging | Aantal<br>gecreëerde<br>aandelen | Totaal<br>aantal<br>aandelen |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| <b>EVOLUTIE KAPITAAL</b>          |                                                            |                       |                                 |                 |                             |                                  |                              |
| 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                    |
| <b>BALANS OP 30 DECEMBER 2013</b> |                                                            |                       | 76 089                          |                 |                             |                                  | 3 272 911                    |
| <b>BALANS OP 30 DECEMBER 2014</b> |                                                            |                       | 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                         | Kapitaalsverhoging inbreng in natura                       | 8 913                 | 104 225                         | 37              | -5                          | 383 363                          | 4 483 051                    |
| <b>BALANS OP 30 DECEMBER 2015</b> |                                                            |                       | 104 225                         | 883             | -32                         |                                  | 4 483 051                    |
| Datum                             | Verrichting                                                |                       |                                 |                 |                             |                                  |                              |
| 1/01/2016                         | Kapitaalsverhoging inbreng in natura (vorig boekjaar)      |                       | 104 225                         |                 | -23                         |                                  | 4 483 051                    |
| 30/06/2016                        | Kapitaalsverhoging inbreng in natura                       | 7 567                 | 111 792                         | 371             | -27                         | 325 466                          | 4 808 517                    |
| 21/12/2016                        | Kapitaalsverhoging inbreng in natura                       | 7 470                 | 119 262                         | 206             | -28                         | 321 285                          | 5 129 802                    |
| <b>BALANS OP 30 DECEMBER 2016</b> |                                                            |                       | 119 262                         | 1 459           | -111                        |                                  | 5 129 802                    |

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.
- (xi) het verhogen van het maatschappelijk kapitaal van Qrf, met 7.567.085 EUR door uitgifte van 325.466 nieuwe aandelen ingevolge de inbreng in natura van de aandelen van RIGS NV;
- (xii) het verhogen van het maatschappelijk kapitaal van Qrf, met 7.469.876 EUR door uitgifte van 321.285 nieuwe aandelen ingevolge de inbreng in natura van de handelspanden gelegen te Antwerpen, Wapper en Schuttershofstraat.

#### **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 clause is voorzien hieromtrent. Deze beide situaties worden hieronder verder verduidelijkt.

##### **(ii) Voorafgaand besluit van de algemene vergadering**

Artikel 620 van het Wetboek van vennootschappen en artikel 13 van de statuten van Qrf bepalen uitdrukkelijk dat de algemene vergadering, mits inachtneming van de voorschriften inzake quorum (de helft van het maatschappelijk kapitaal is vertegenwoordigd) en meerderheid (vier/vijfde van de stemmen) vereist voor een doelwijziging, ten allen tijde kan beslissen tot

het machtigen van de Statutaire zaakvoerder tot het verwerven en vervreemden van eigen aandelen, op voorwaarde dat (i) de nominale waarde, of bij gebreke daarvan, de fractiewaarde van de verkregen aandelen niet hoger is dan 20% van het geplaatste kapitaal, (ii) de verrichting enkel betrekking heeft op volgestorte aandelen, (iii) het voor de verkrijging uitgetrokken bedrag, vermeerderd met enerzijds het bedrag dat werd uitgetrokken voor het eerder verkrijgen van aandelen in Qrf en anderzijds met het aantal aandelen verkregen door een persoon die handelt in eigen naam maar voor rekening van Qrf, voor uitkering vatbaar moet zijn, en (iv) het aanbod tot verkrijging ten aanzien van alle aandeelhouders en onder dezelfde voorwaarden geschiedt (onder voorbehoud van hetgeen hieronder is vermeld), behalve voor wat betreft de verkrijgingen waartoe eenparig werd besloten door een algemene vergadering waarop alle aandeelhouders aanwezig of vertegenwoordigd waren.

Qrf moet tevens de volgende principes in aanmerking nemen:

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

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

### **(iii) Dreigend ernstig nadeel**

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

Artikel 13 van de statuten van Qrf voorziet in de mogelijkheid voor de Statutaire zaakvoerder om over te gaan tot de verwerving en vervreemding van haar eigen aandelen wanneer de verkrijging noodzakelijk is ter voorkoming van een dreigend ernstig nadeel voor Qrf, onderhevig aan de voorwaarden opgenomen in artikel 620 en volgende van het Wetboek van vennootschappen. Deze machtiging werd door de algemene vergadering van Qrf toegekend voor een periode van drie jaar te rekenen vanaf de publicatie van deze machtiging in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 17 september 2013.

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 negenennegentig duizend tweehonderd negenenzestig eurovijfenzeventig 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 vijfenzeventig 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 vijfenzeventig eurocent (€ 8.913.189,75) zodat het saldo van het toegestaan kapitaal zevenenveertig miljoen negenhonderddrieënvijftigduizend en twintig euro (€ 47.953.020,00) bedraagt.

Ingevolge akte verleden op 30 juni 2016 voor notaris Vincent Vroninks, te Elsene, werd het kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal, verhoogd met zeven miljoen vijfhonderdzesenzestigduizend vierentachtig euro en vijftig eurocent (€ 7.567.084,50) zodat het saldo van het toegestaan kapitaal veertig miljoen driehonderdvijfentachtigduizend negenhonderdvijfentertig euro en vijf cent (€ 40.385.935,05) bedraagt.

Ingevolge akte verleden op 21 december 2016 voor notaris Vincent Vroninks, te Elsene, werd het kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal, verhoogd met zeven miljoen vierhonderdnegenenzestigduizend achthonderd zesenzeventig euro en vijftientig eurocent (€ 7.469.876,25) zodat het saldo van het toegestaan kapitaal tweeëndertig miljoen negenhonderdzestienduizend negenenvijftig euro en vijftientig eurocent (€ 32.916.059,25) 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 uitgiften van converteerbare obligaties (of van warrants) waarbij het voorkeurrecht van de aandeelhouders is beperkt of uitgesloten (mits naleving van het onherleidbaar toewijzingsrecht), (ii) de kapitaalverhogingen of de uitgiften van converteerbare obligaties waarbij het voorkeurrecht van de aandeelhouders is beperkt of uitgesloten ten gunste van één of meer bepaalde personen, andere dan personeelsleden van Qrf of van haar dochtervennootschappen (mits naleving van het onherleidbaar toewijzingsrecht), en (iii) de kapitaalverhogingen die geschieden door omzetting van reserves.

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

- (i) kapitaalverhogingen die voornamelijk tot stand worden gebracht door een inbreng in natura uitsluitend voorbehouden aan een aandeelhouder van Qrf die effecten van Qrf in zijn bezit houdt waaraan meer dan 10% van de stemrechten verbonden zijn. Bij de door deze aandeelhouder in bezit gehouden effecten, worden de effecten gevoegd die in bezit worden gehouden door:
  - een derde die handelt in eigen naam maar voor rekening van de bedoelde aandeelhouder;
  - een met de bedoelde aandeelhouder verbonden natuurlijke persoon of rechtspersoon;

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

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

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

- (i) de verplichtingen die op geldige wijze zijn aangegaan voor de ontvangst van de mededeling bedoeld in dit artikel; en
- (ii) de kapitaalverhogingen waartoe de Statutaire zaakvoerder uitdrukkelijk en vooraf werd gemachtigd door een algemene vergadering die beslist als inzake statutenwijzigingen en die ten hoogste drie jaar voor de ontvangst van voornoemde mededeling plaats heeft, 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                       | 12,4% |
| Capfi Delen Asset Management | 4,7%  |
| Free float <sup>5</sup>      | 82,9% |

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

<sup>5</sup> 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 15 Aantal aandelen**

| Cijfers in duizenden EUR                                                            | 30/12/2016  | 30/12/2015  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>AANTAL AANDELEN</b>                                                              |             |             |
| Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar                                      | 4 483 051   | 3 272 911   |
| Aantal aandelen bij het einde van het boekjaar                                      | 5 129 802   | 4 483 051   |
| Gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de berekening van het resultaat per aandeel | 4 653 684   | 3 433 149   |
| <b>EPRA RESULTAAT PER AANDEEL (in EUR)<sup>6</sup></b>                              | <b>1,62</b> | <b>1,35</b> |
| Resultaat van de portefeuille per aandeel - aandeel groep (in EUR) <sup>7</sup>     | 0,19        | -0,29       |
| <b>NETTO RESULTAAT PER GEWOON AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)</b>                  | <b>1,81</b> | <b>1,06</b> |

Zie toelichting 14 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.

Slechts 4.483.051 aandelen zijn gerechtigd op het dividend dat betrekking heeft op boekjaar 2016. Aangezien de Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder aan de jaarlijkse Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 16 mei 2017 zal voorstellen om voor boekjaar 2016 een brutodividend uit te betalen van 1,34 EUR per aandeel, zal in totaal een bedrag van 6.007 KEUR aan dividenden worden uitbetaald.

**Toelichting 16 Financiële schulden**

| Cijfers in duizenden EUR               | 30/12/2016 | 30/12/2015 |
|----------------------------------------|------------|------------|
| <b>FINANCIELE SCHULDEN</b>             |            |            |
| I. B. Langlopende financiële schulden  | 119 907    | 104 853    |
| -Kredietinstellingen                   | 120 000    | 105 000    |
| -Kosten opname leningen                | -93        | -147       |
| II. B. Kortlopende financiële schulden | 0          | 1 000      |
| -Kredietinstellingen                   | 0          | 1 000      |

|               |                |                |
|---------------|----------------|----------------|
| <b>TOTAAL</b> | <b>119 907</b> | <b>105 853</b> |
|---------------|----------------|----------------|

| Cijfers in duizenden EUR              | 30/12/2016     | 30/12/2015     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>OPDELING VOLGENS DE MATURITEIT</b> |                |                |
| Tussen één en twee jaar               | 25 000         | 16 000         |
| Tussen twee en vijf jaar              | 65 000         | 50 000         |
| Meer dan vijf jaar                    | 30 000         | 40 000         |
| <b>TOTAAL</b>                         | <b>120 000</b> | <b>106 000</b> |

| Cijfers in duizenden EUR        | 30/12/2016    | 30/12/2015   |
|---------------------------------|---------------|--------------|
| <b>NIET OPGENOMEN KREDIETEN</b> |               |              |
| Vervallende binnen het jaar     | 0             | 9 000        |
| Vervallende na één jaar         | 10 000        | 0            |
| <b>TOTAAL</b>                   | <b>10 000</b> | <b>9 000</b> |

<sup>6</sup> EPRA resultaat per aandeel (in EUR) = (EPRA resultaat) / (Gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de berekening van het resultaat per aandeel)

<sup>7</sup> Resultaat van de portefeuille per aandeel - aandeel groep (in EUR) = (Resultaat van de portefeuille) / (Gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de berekening van het resultaat per aandeel)

| Cijfers in duizenden EUR                      | 30/12/2016    | 30/12/2015    |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>INSCHATTING TOEKOMSTIGE INTERESTLASTEN</b> |               |               |
| Binnen één jaar                               | 2 819         | 2 391         |
| Tussen één en vijf jaar                       | 8 061         | 6 897         |
| Meer dan vijf jaar                            | 1 620         | 1 249         |
| <b>TOTAAL</b>                                 | <b>12 500</b> | <b>10 537</b> |

Ten behoeve van de financiering van Qrf zijn er op 30 december 2016 geen hypothecaire inschrijvingen genomen, noch hypothecaire volmachten toegestaan door Qrf.

Op afsluitdatum van het boekjaar had Qrf voor 120 MEUR kredieten opgenomen met vervaldagen die goed gespreid liggen tussen 2018 en 2026 en een gewogen gemiddelde residuele looptijd van 4,4 jaar. Op 30 december 2016 waren de opgenomen kredieten ten belope van 120 MEUR (95,83%) ingedekt op dezelfde termijn door middel van Interest Rate Swaps.

Bij de inschatting van de toekomstige interestlasten is rekening gehouden met de interesten en marges voor financiële schulden die openstaan per 30 december 2016 en de afgesloten rente-indekkingen op basis van de Schuldgraad per 30 december 2016.

In 2016 bedroeg de Gemiddelde Financieringskost 2,29% (ten opzichte van 2,52% in 2015). Indien de financieringskost zou verhoogd worden met 0,25%, dan zouden de jaarlijkse interestlasten stijgen met 300 KEUR bij een onveranderd bedrag aan uitstaande financiële schulden.

Qrf beschikt over 130 MEUR kredietlijnen bij vier verschillende financiële instellingen. Het niet-opgenomen gedeelte van de kredieten bedraagt dus 10 MEUR. We verwijzen naar toelichting 24 inzake de Schuldgraad van Qrf.

#### **Toelichting 17 Uitgestelde belastingen**

| Cijfers in duizenden EUR       | 30/12/2016 | 30/12/2015 |
|--------------------------------|------------|------------|
| <b>UITGESTELDE BELASTINGEN</b> |            |            |
| Uitgestelde belastingen        | 0          | 0          |
| <b>TOTAAL</b>                  | <b>0</b>   | <b>0</b>   |

**Toelichting 18 Andere langlopende verplichtingen**

| Cijfers in duizenden EUR                            |  | 30/12/2016   | 30/12/2015   |
|-----------------------------------------------------|--|--------------|--------------|
| <b>ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN</b> |  |              |              |
|                                                     |  |              |              |
| Toegelaten afdekkingsinstrumenten                   |  | 2 571        | 2 063        |
|                                                     |  |              |              |
| <b>TOTAAL</b>                                       |  | <b>2 571</b> | <b>2 063</b> |

De marktwaarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten bedroeg per 30 december 2016 -2.571 KEUR.

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de afdekkingsinstrumenten op 30 december 2016 :

| Indekkingsinstrumenten<br>Tegenpartij Type    |             | Notioneel<br>bedrag | Startdatum | Einddatum  | Rentevoet | Hedge<br>accounting<br>ja / nee | Reële waarde<br>Cijfers in duizenden EUR |            |
|-----------------------------------------------|-------------|---------------------|------------|------------|-----------|---------------------------------|------------------------------------------|------------|
|                                               |             |                     |            |            |           |                                 | 30/12/2016                               | 30/12/2015 |
| BELFIUS                                       | IRS         | 15 000              | 31/12/2013 | 15/12/2017 | 1,01%     | Ja                              | 0                                        | -347       |
| BELFIUS                                       | IRS + FLOOR | 10 000              | 7/12/2015  | 30/04/2021 | 0,54%     | Ja                              | -149                                     | -38        |
| BELFIUS                                       | IRS         | 10 000              | 16/12/2016 | 31/12/2020 | 0,46%     | Ja                              | -250                                     | 0          |
| BELFIUS                                       | IRS         | 5 000               | 16/12/2016 | 31/12/2021 | 0,47%     | Ja                              | -134                                     | 0          |
| ING                                           | IRS         | 15 000              | 30/06/2015 | 31/12/2018 | 0,80%     | Ja                              | -326                                     | -392       |
| ING                                           | IRS         | 15 000              | 30/06/2015 | 31/12/2019 | 1,13%     | Ja                              | -620                                     | -648       |
| ING                                           | IRS         | 10 000              | 21/12/2015 | 31/12/2018 | 0,51%     | Ja                              | -159                                     | -175       |
| ING                                           | FLOOR       | 15 000              | 30/06/2015 | 31/12/2018 | 0,00%     | Ja                              | 93                                       | 101        |
| ING                                           | FLOOR       | 15 000              | 30/06/2015 | 31/12/2019 | 0,00%     | Ja                              | 140                                      | 144        |
| ING                                           | FLOOR       | 10 000              | 21/12/2015 | 31/12/2018 | 0,00%     | Ja                              | 62                                       | 68         |
| KBC                                           | IRS         | 10 000              | 17/06/2015 | 13/12/2021 | 1,16%     | Ja                              | -623                                     | -499       |
| KBC                                           | IRS         | 5 000               | 17/06/2015 | 14/12/2020 | 1,12%     | Ja                              | -259                                     | -234       |
| KBC                                           | IRS         | 5 000               | 4/09/2015  | 14/12/2020 | 0,36%     | Ja                              | -107                                     | -43        |
| KBC                                           | IRS         | 10 000              | 9/12/2015  | 30/06/2022 | 0,42%     | Ja                              | -238                                     | -1         |
| Totale reële waarde<br>indekkingsinstrumenten |             |                     |            |            |           |                                 | -2 571                                   | -2 063     |

**Toelichting 19 handelsschulden en andere kortlopende schulden**

| Cijfers in duizenden EUR        |  | 30/12/2016   | 30/12/2015   |
|---------------------------------|--|--------------|--------------|
| <b>HANDELSCHULDEN</b>           |  |              |              |
|                                 |  |              |              |
| Handelsschulden                 |  | 442          | 547          |
| Te ontvangen facturen           |  | 1 179        | 658          |
| Op te maken creditnota's        |  | 0            | 0            |
| Belastingen en sociale schulden |  | 44           | 8            |
| Te betalen liquidatie bonus     |  | 0            | 0            |
| Exit taks                       |  | 4 631        | 693          |
| Voorschotten klanten            |  | 669          | 543          |
| Andere                          |  | 0            | 0            |
|                                 |  |              |              |
| <b>TOTAAL</b>                   |  | <b>6 966</b> | <b>2 449</b> |

**Toelichting 20 Andere kortlopende verplichtingen**

|                                          |            |            |
|------------------------------------------|------------|------------|
| Cijfers in duizenden EUR                 | 30/12/2016 | 30/12/2015 |
| <b>ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b> |            |            |
| Andere schulden                          | 639        | 310        |
| <b>TOTAAL</b>                            | <b>639</b> | <b>310</b> |

**Toelichting 21 Overlopende rekeningen – Passiva**

|                                         |            |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|
| Cijfers in duizenden EUR                | 30/12/2016 | 30/12/2015 |
| <b>OVERLOPENDE REKENINGEN - PASSIVA</b> |            |            |
| Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten    | 92         | 187        |
| Andere                                  | 194        | 136        |
| <b>TOTAAL</b>                           | <b>286</b> | <b>323</b> |

**Toelichting 22 Andere langlopende verplichtingen**

|                                          |            |            |
|------------------------------------------|------------|------------|
| Cijfers in duizenden EUR                 | 30/12/2016 | 30/12/2015 |
| <b>ANDERE LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b> |            |            |
| Huurwaarborgen                           | 80         | 80         |
| Andere                                   | 0          | 0          |
| <b>TOTAAL</b>                            | <b>80</b>  | <b>80</b>  |

**Toelichting 23 Overzicht financiële activa en verplichtingen**

|                                                   |           |            |              |            |  |
|---------------------------------------------------|-----------|------------|--------------|------------|--|
| Cijfers in duizenden EUR                          |           |            | 30/12/2015   | 30/12/2015 |  |
| OVERZICHT VAN FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN | Categorie | Boekwaarde | Reële waarde | Niveau     |  |
| ACTIVA                                            |           |            |              |            |  |
|                                                   |           |            |              |            |  |
| Financiële vaste activa                           |           |            |              |            |  |
| Financiële vaste activa                           | A         | 34 572     | 34 572       | Niveau 2   |  |
|                                                   |           |            |              |            |  |
| Financiële vlottende activa                       |           |            |              |            |  |
| Handelsvorderingen                                | B         | 618        | 618          | Niveau 2   |  |
| Belastingvorderingen en andere vlottende activa   | B         | 17 689     | 17 689       | Niveau 2   |  |
| Kas en kasequivalenten                            | C         | 1 887      | 1 887        | Niveau 1   |  |
|                                                   |           |            |              |            |  |
| TOTAAL FINANCIËLE ACTIVA                          |           | 54 766     | 54 766       |            |  |
|                                                   |           |            |              |            |  |
| VERPLICHTINGEN                                    |           |            |              |            |  |
|                                                   |           |            |              |            |  |
| Langlopende financiële verplichtingen             |           |            |              |            |  |
| Langlopende financiële schulden                   | B         | 104 853    | 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      | 2 449        | Niveau 2   |  |
| Andere kortlopende verplichtingen                 | B         | 310        | 310          | Niveau 2   |  |
|                                                   |           |            |              |            |  |
| TOTAAL FINANCIËLE VERPLICHTINGEN                  |           | 109 675    | 109 675      |            |  |

Cijfers in duizenden EUR

|                                                          |                  | 30/12/2016        | 30/12/2016          |               |
|----------------------------------------------------------|------------------|-------------------|---------------------|---------------|
| <b>OVERZICHT VAN FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN</b> | <b>Categorie</b> | <b>Boekwaarde</b> | <b>Reële waarde</b> | <b>Niveau</b> |
| <b>ACTIVA</b>                                            |                  |                   |                     |               |
|                                                          |                  |                   |                     |               |
| <b>Financiële vaste activa</b>                           |                  |                   |                     |               |
| Financiële vaste activa                                  | A                | 23 175            | 23 175              | Niveau 2      |
|                                                          |                  |                   |                     |               |
| <b>Financiële vlottende activa</b>                       |                  |                   |                     |               |
| Handelsvorderingen                                       | B                | 687               | 687                 | Niveau 2      |
| Belastingvorderingen en andere vlottende activa          | B                | 1 893             | 1 893               | Niveau 2      |
| Kas en kasequivalenten                                   | C                | 6 111             | 6 111               | Niveau 1      |
|                                                          |                  |                   |                     |               |
| <b>TOTAAL FINANCIËLE ACTIVA</b>                          |                  | <b>31 866</b>     | <b>31 866</b>       |               |
| <b>VERPLICHTINGEN</b>                                    |                  |                   |                     |               |
|                                                          |                  |                   |                     |               |
| <b>Langlopende financiële verplichtingen</b>             |                  |                   |                     |               |
| Langlopende financiële schulden                          | B                | 119 907           | 119 907             | Niveau 2      |
|                                                          |                  |                   |                     |               |
| <b>Andere langlopende financiële verplichtingen</b>      |                  |                   |                     |               |
| Andere langlopende financiële verplichtingen             | A                | 2 571             | 2 571               | Niveau 2      |
|                                                          |                  |                   |                     |               |
| <b>Kortlopende financiële verplichtingen</b>             |                  |                   |                     |               |
| Handelsschulden en andere kortlopende schulden           | B                | 6 966             | 6 966               | Niveau 2      |
| Andere kortlopende verplichtingen                        | B                | 639               | 639                 | Niveau 2      |
|                                                          |                  |                   |                     |               |
| <b>TOTAAL FINANCIËLE VERPLICHTINGEN</b>                  |                  | <b>130 082</b>    | <b>130 082</b>      |               |

De categorieën komen overeen met volgende financiële instrumenten:

A. Activa of passiva gehouden aan Reële Waarde.

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                             | 30/12/2016    | 30/12/2015    |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Verplichtingen                                       | 130 447       | 111 077       |
| - Aanpassingen                                       | -2 856        | -2 386        |
| Schuldenlast zoals bedoeld in Art. 13 van het GVV-KB | 127 590       | 108 691       |
| Totaal activa                                        | 253 304       | 215 071       |
| <b>Schuldgraad</b>                                   | <b>50,37%</b> | <b>50,54%</b> |

De financiële schulden bedragen 119.907 KEUR op 30 december 2016, de Schuldgraad bedraagt 50,37% op 30 december 2016.

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 2016 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 bepaalde financieringsovereenkomsten met financiële instellingen een convenant afgesproken dat de Schuldgraad van Qrf lager dan 60% moet blijven.

## **Toelichting 25. Verworven vastgoedvennootschappen**

Op 30 juni 2016 werd door Qrf 100% van de aandelen van de vennootschap RIGS NV overgenomen. De overnameprijs van de aandelen werd vastgelegd op 22,1 MEUR. De overname werd voor 7,9 MEUR gefinancierd door middel van uitgifte van nieuwe Qrf-aandelen in het kader van een inbreng in natura binnen het toegestaan kapitaal. Het saldo van de overnameprijs (14,2 MEUR) werd voldaan door een verplichting over te nemen van de verkoper ten aanzien van RIGS NV. RIGS NV had op datum van acquisitie een kaspositie van 2,4 MEUR.

## **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 (Boncelles); 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 Boomssesteenweg 894-898 (Wilrijk).

Qrf heeft op 31 januari 2017 de laatste schijf van 300 KEUR ontvangen.

- 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                                                                  | 30/12/2016 | 30/12/2015 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN</b>                                                 |            |            |
| XIV. Algemene kosten van de vennootschap                                                  | 761        | 658        |
| - <i>Vergoeding management</i>                                                            | 680        | 593        |
| - <i>Vergoeding raad van bestuur en comités</i>                                           | 81         | 65         |
| XII. Beheerskosten van het vastgoed                                                       | 414        | 309        |
| - <i>Vergoeding Quares Property Management NV</i>                                         | 414        | 309        |
| XV. Andere operationele opbrengsten en kosten                                             | 202        | 61         |
| - <i>Aangerekende management vergoeding aan dochtervennootschappen</i>                    | 202        | 61         |
| XX. Financiële inkomsten                                                                  | 547        | 145        |
| - <i>Aangerekende interestvergoedingen op interco leningen aan dochtervennootschappen</i> | 547        | 145        |
| Handelsvorderingen                                                                        | 225        | 189        |
| Handelsschulden en andere kortlopende schulden                                            | 81         | 93         |

Op het einde van het boekjaar had Qrf city retail voor 225 KEUR aan openstaande vorderingen met verbonden partijen. Er werden geen provisies voor dubieuze debiteuren aangelegd met betrekking tot vorderingen op verbonden partijen.

In 2016 werden voor een bedrag van 1 924 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 2016 bedraagt 680 KEUR excl. BTW. Deze vergoeding wordt geboekt onder "XIV. Algemene kosten van de vennootschap".

#### Vergoeding Raad van Bestuur en comités

De vergoeding van de Raad van Bestuur en comités bedraagt 76 KEUR excl. BTW (81 KEUR incl. BTW). Deze vergoeding wordt geboekt onder "XIV. Algemene kosten van de vennootschap" en is als volgt samengesteld:

|                            | Aanwezigheden    |              |                    | Bezoldiging      |              |                    |            |
|----------------------------|------------------|--------------|--------------------|------------------|--------------|--------------------|------------|
| Bestuurder                 | Raad van bestuur | Audit-comite | Remuneratie-comité | Raad van Bestuur | Audit-comité | Remuneratie-comité | Totaal     |
| Inge Boets                 | 20/20            | 4/4          | 2/2                | 20.000 EUR       | 3.500 EUR    | 1.750 EUR          | 25.250 EUR |
| B.M.C.C. BVBA              | 16/20            |              | 2/2                | 10.000 EUR       |              | 1.750 EUR          | 11.750 EUR |
| Fontenelle BVBA            | 18/20            | 4/4          |                    | 10.000 EUR       | 3.500 EUR    |                    | 13.500 EUR |
| Jan Brouwers               | 19/20            |              | 2/2                | 10.000 EUR       |              | 1.750 EUR          | 11.750 EUR |
| Frank De Moor              | 19/20            | 4/4          |                    | 10.000 EUR       | 3.500 EUR    |                    | 13.500 EUR |
| Anneleen Desmyter<br>EBVBA | 18/20            |              |                    |                  |              |                    |            |
| Totaal                     |                  |              |                    | 60.000 EUR       | 10.500 EUR   | 5.250 EUR          | 75.750 EUR |

### 2. 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 2016 bedroeg dit bedrag 369 KEUR incl. BTW. Deze vergoeding wordt geboekt onder "XII. Beheerskosten van het vastgoed".

Bovendien is bij ondertekening van een nieuwe huurovereenkomst of een huurverlenging een vergoeding voorzien voor de Property Manager van 2,5%, aan te rekenen op de jaarlijkse gecontracteerde nominale huur, zonder rekening te houden met huurkortingen. Voor 2016 bedroeg de totale vergoeding hiervoor 45 KEUR (inclusief BTW). Deze vergoeding wordt geboekt onder "X. Commerciële kosten".

### 3. Aangerekende managementvergoedingen aan dochtervennootschappen

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

### 4. Interestvergoedingen

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

#### Toelichting 28. Gebeurtenissen na afsluitingsdatum

##### 28.1 Wijziging in management

Na drie jaar bij Qrf City Retail heeft Bert Weemaes beslist een nieuwe uitdaging aan te gaan en zijn mandaat als COO (Chief Operating Officer) en effectieve leider bij Qrf City Retail neer te leggen. Hij heeft zijn functies uitgeoefend tot 30 januari 2017.

##### 28.2 Verkoop niet strategisch pand

Op 9 januari 2017 heeft Qrf City Retail een niet-strategisch pand verkocht gelegen te Merksem (Bredabaan 448-452) voor een netto verkoopprijs van 1,13 MEUR. De netto verkoopprijs ligt boven de laatste Reële Waarde zoals geschat door de onafhankelijke vastgoedschatter.

#### Toelichting 29. Vergoeding van de commissaris

De erelonen betrekking hebbende op de statutaire opdracht, bedroegen 21 000 EUR over 2016. De erelonen betrekking hebbende op wettelijke opdrachten, inclusief due diligence bedroegen 34 534 EUR en de andere erelonen bedroegen 27 467 EUR. Deze bedragen zijn exclusief BTW.

**Toelichting 30. Gemiddeld personeelsbestand**

|                                    |            |            |
|------------------------------------|------------|------------|
| Cijfers in duizenden EUR           | 30/12/2016 | 30/12/2015 |
| <b>Gemiddeld personeelsbestand</b> |            |            |
|                                    |            |            |
| Bedienden                          | 2,1        | 2,0        |
| Uitvoerend management              | 3,0        | 3,0        |
|                                    |            |            |
| <b>VOLTIJDE EQUIVALENTEN</b>       | <b>5,1</b> | <b>5,0</b> |