

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

JAARREKENING IN DUIZENDEN EURO'S

NAAM: **Qrf**

Rechtsvorm: **Comm. VA**

Adres: **Museumstraat** Nr.: 11 Bus: 211

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

Land: **België**

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

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

Ondernemingsnummer **0537.979.024**

DATUM **30/01/ 2019** 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

21/05/2019

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van

01/01/2018

Tot

31/12/2018

Vorig boekjaar van

01/12/2017

tot

31/12/2017

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

PwC Bedrijfsrevisoren CVBA / PwC Réviseurs d'Entreprise SCRL 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.

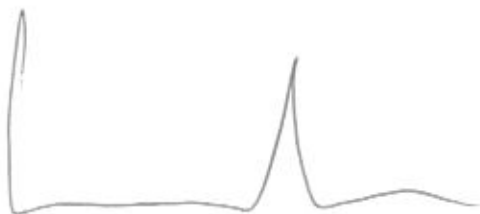
** Schrappen wat niet van toepassing is.



Totaal aantal neergelegde bladen: 54..... Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn:

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

Handtekening
(naam en hoedanigheid)



Qrf Management NV
Statutaire zaakvoerder
vertegenwoordigd door
haar vaste vertegenwoordiger,
de heer William Vanmoerkerke

Enkelvoudige jaarrekening per 31 december 2018 volgens IFRS¹

1. Overzichten

1.1 Resultatenrekening

Cijfers in duizenden EUR	Toelichting	31/12/2018	31/12/2017
(+) I. Huurinkomsten		12.696	12.610
(+) II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0
(+/-) III. Met verhuur verbonden kosten		-88	-3
NETTO HUURRESULTAAT		12.608	12607
(+) IV. Recuperatie van vastgoedkosten		0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		990	1.105
(-) VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur		0	0
(-) VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		-1.016	-1.101
(+/-) VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		0	0
VASTGOEDRESULTAAT	2	12.582	12.611
(-) IX. Technische kosten		-259	-276
(-) X. Commerciële kosten		-167	-152
(-) XI. Kosten en taken van niet verhuurde gebouwen		-154	-164
(-) XII. Beheerskosten van het vastgoed		-476	-472
(-) XIII. Andere vastgoedkosten		0	0
VASTGOEDKOSTEN	3	-1.056	-1.063
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		11.526	11.547
(-) XIV. Algemene kosten van de vennootschap	4	-2.133	-1.928
(+/-) XV. Andere operationele opbrengsten en kosten		264	183
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		9.656	9.802
(+/-) XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		249	466
(+/-) XVII. Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa		0	0
(+/-) XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5	-3.533	-1.875
(+/-) XIX. Ander portefeuilleresultaat	5	0	0
PORTEFEUILLERESULTAAT		-3.284	-1.409
OPERATIONEEL RESULTAAT		6.372	8.393
(+) XX. Financiële inkomsten		599	448
(-) XXI. Netto interestkosten		-2.832	-2.883
(-) XXII. Andere financiële kosten		-257	-98
(+/-) XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-3.283	-1.041
FINANCIEEL RESULTAAT	6	-5.773	-3.575
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		599	4.818

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

h

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

BELASTINGEN		-7	-7
--------------------	--	-----------	-----------

NETTO RESULTAAT		592	4.811
------------------------	--	------------	--------------

1.2 Resultaat per aandeel

	Toelichting	31/12/2018	31/12/2017
Aantal gewone aandelen in omloop op einde van het boekjaar	14	5.665.822	5.665.822
Gewogen gemiddeld aantal aandelen gedurende het boekjaar	14	5.665.822	5.224.997
NETTO WINST PER GEWOON AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)		0,10	0,92

VERWATERD NETTO RESULTAAT PER AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)		0,10	0,92
---	--	-------------	-------------

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

Cijfers in duizenden EUR	Toelichting	31/12/2018	31/12/2017
I. NETTO RESULTAAT		592	4.811

II. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT RECYCLEERBAAR IN WINST- EN VERLIESREKENING		0	0
--	--	----------	----------

(+/-) B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS	17	0	0
--	----	---	---

GLOBAAL RESULTAAT		592	4.811
--------------------------	--	------------	--------------

1.4 Resultaatverwerking

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2018	31/12/2017	30/12/2016
A. Netto resultaat	592	4.811	8.410
B. Toevoeging / Onttrekking Reserves	11.990	6.233	-185
1. Toevoeging aan/ onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	7.648	1.986	-2.594
Boekjaar	7.869	1.786	-2.682
Realisatie vastgoed	-221	200	88
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	-410	2.070	2.050
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(-)	633	-40	
Boekjaar	633	-40	
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 (-/+)	4.119	2.217	359
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13, § 1, eerste lid	0	-5.829	-4.272
D. Vergoeding voor het kapitaal, - andere dan C	-4.533	-1.096	-1.735
E. Over te dragen resultaat	8.050	4.119	2.217

Uitkeringsplicht volgens het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot de vastgoedbevaks

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2018	31/12/2017
Netto resultaat	592	4.811
Afschrijvingen (+)	28	22
Waardeverminderingen (+)	150	96
Terugneming van waardeverminderingen (-)	-62	-93
Terugneming van overgedragen en verdisconteerde huren (-)	0	0
Andere niet-monetaire posten (+/-)	3.283	1.041
Resultaat verkoop vastgoed (+/-)	-249	-466
Variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	3.533	-1.875
Gecorrigeerd resultaat (A)	7.276	3.536
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarde op vastgoed (+/-)	249	466
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van vier jaar (-)	-249	-466
Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van vier jaar (+)	0	0
Netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van verplichte uitkering (B)	0	0
Totaal (A+B) x 80%	5.821	5.829
Schuldvermindering (-)	5.821	0
Uitkeringsplicht	0	5.829

h

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

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2018	31/12/2017
Kapitaal	131.724	131.724
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	1.496	1.496
Reserve voor het positief saldo van de variatie in de reële waarde van het vastgoed	0	1.983
Reserve impact op de reële waarde van geschatte mutatie rechten- en kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-9.050	-9.460
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarden van toegestane afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-975	-1.853
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarden van toegestane afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-593	40
Andere door Algemene Vergadering onbeschikbaar verklaarde reserves	0	0
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 617 van het wetboek van vennootschappen	122.603	123.930
Nettoactief	129.381	134.836
voorgestelde dividenduitkering	4.533	6.925
Nettoactief na uitkering	124.848	127.910
Resterende marge na uitkering	2.246	3.980

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 gedaald tot 2.246 KEUR op 31 december 2018.

1.5 Balans

Cijfers in duizenden EUR		Toelichting	31/12/2018	31/12/2017
ACTIVA				
I. VASTE ACTIVA			269.172	283.136
A	Goodwill		0	0
B	Immateriële vaste activa		0	0
C	Vastgoedbeleggingen	7	221.175	232.365
D	Andere materiële vaste activa	8	32	49
E	Financiële vaste activa	9	47.965	50.722
F	Vorderingen financiële leasing		0	0
G	Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
H	Uitgestelde belastingen - activa		0	0
II. VLOTTENDE ACTIVA			5.052	6.465
A	Activa bestemd voor verkoop		0	0
B	Financiële vlottende activa		0	0
C	Vorderingen financiële leasing		0	0
D	Handelsvorderingen	10	435	686
E	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	11	3.001	3.695
F	Kas en kasequivalenten	12	1.425	1.725
G	Overlopende rekeningen - activa	13	191	359
TOTAAL ACTIVA			274.224	289.601

Cijfers in duizenden EUR		Toelichting	31/12/2017	30/12/2016
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN			129.381	134.836
A	Kapitaal	14	131.572	131.572
	<i>Geplaatst kapitaal</i>		131.724	131.724
	<i>Kosten kapitaalverhoging</i>		-152	-152
B	Uitgiftepremies		1.496	1.496
C	Reserves	1.8	-4.280	-3.044
D	Nettoresultaat van het boekjaar		592	4.811
VERPLICHTINGEN			144.841	154.766
I. Langlopende verplichtingen			130.586	126.175
A	Voorzieningen		0	0
B	Langlopende financiële schulden	16	128.928	124.434
C	Andere langlopende financiële verplichtingen	18	1.567	1.639
D	Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
E	Andere langlopende verplichtingen		92	102
F	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	17	0	0
	<i>a. Exit taks</i>		0	0
	<i>b. Andere</i>		0	0
II. Kortlopende verplichtingen			14.255	28.591
A	Voorzieningen		0	0
B	Kortlopende financiële schulden		12.000	24.994
C	Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	174

D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	19	963	2.050
	a. Exit taks		0	0
	b. Andere		963	2.050
E	Andere kortlopende verplichtingen	20	598	639
F	Overlopende rekeningen	21	694	734

TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		274.224	289.601
--	--	----------------	----------------

1.6 Kasstroomoverzicht²

Cijfers in duizenden EUR

	Toelichting	31/12/2018	31/12/2017
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN PERIODE		1.725	6.111
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		7.544	2.644
Netto resultaat	1.1	592	4.811
Niet-betaalde Interesten en bankkosten		135	-168
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen:		6.493	2.985
- Afschrijvingen op gekapitaliseerde financieringskosten		33	34
- Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	8	22	23
- Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	5	-249	-467
- Toename / Afname van de te ontvangen facturen (+/-)		-234	476
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	5	3.532	1.875
- Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva		3.390	1.041
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:		324	-4.984
Beweging van activa:		1.403	8
- Handelsvorderingen	10	251	1
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	11	984	7
- Overlopende rekeningen	13	168	0
Beweging van verplichtingen:		-1.079	-4.992
- Andere langlopende verplichtingen		-11	21
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	19	-524	-5.014
- Andere kortlopende verplichtingen (inclusief belastingschulden)	20	-41	0
- Overlopende rekeningen	21	-504	
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		7.613	-30.468
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	8	-5	-46
Aankopen van aandelen op oprichting van vastgoedvennootschappen		0	-12.747
Financieringen (-) aan of terugbetalingen (+) van dochterondernemingen		0	-17.937

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

h

Aanschaffing van vastgoed		0	-3.782
Effect van fusies door overneming		0	0
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen		-82	-1.573
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen		7.700	5.617
Ontvangen bankintresten		0	0

3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-15.458	23.438
--	--	---------	--------

Terugbetaling van leningen	23	-55.500	-6.500
Opname van leningen	23	47.000	36.000
Kosten kapitaalverhoging		0	-41
Betaling van dividenden		-6.925	-6.007
Betaling van transactiekosten		-33	-13

KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE PERIODE		1.424	1.725
--------------------------------------	--	-------	-------

1.7 Staat van de bewegingen van het eigen vermogen

Cijfers in duizenden EUR	Kapitaal	Kosten kapitaal- verhoging	Uitgiftapremies	Reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen
BALANS OP 30 DECEMBER 2016	119.262	-110	1.459	-6.164	8.409	122.855
Bestemming resultaat 2016	0	0	0	2.402	-8.409	-6.007
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves				544	-544	0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves				1.858	-1.858	0
Dividend boekjaar 2016					-6.007	-6.007
Netto resultaat van 2017	0	0	0	0	4.811	4.811
Andere elementen erkend in het globaal resultaat	0	0	0	717	0	717
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				717		717
Uitgifte van nieuwe aandelen						
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	12.462	-41	39	0	0	12.460
Minderheidsbelangen						
BALANS OP 31 DECEMBER 2017	131.724	-151	1.497	-3.044	4.811	134.836
Bestemming resultaat 2017	0	0	0	-2.114	-4.811	-6.925
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves				1.902	-1.902	0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves				-4.056	4.056	0
Overboeking variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten				40	-40	0
Dividend boekjaar 2017					-6.925	-6.925
Netto resultaat van 2018	0	0	0	0	592	592
Andere elementen erkend in het globaal resultaat	0	0	0	878	0	878
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				878		878
Uitgifte van nieuwe aandelen						0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura						0
Minderheidsbelangen						0
BALANS OP 31 DECEMBER 2018	131.724	-151	1.497	-4.280	593	129.382

[illegible]

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 van Qrf City Retail dat start op 1 januari 2018, toegepast.

De volgende standaarden en wijzigingen aan standaarden zijn voor het eerst verplicht van toepassing voor het boekjaar startend op 1 januari 2018 en zijn goedgekeurd door de EU:

- IFRS 9 "Financiële instrumenten" (effectief vanaf 1 januari 2018).
- Wijzigingen aan IFRS 15 "Opbrengsten uit contracten aangaan met klanten" (effectief vanaf 1 januari 2018).
- Wijzigingen aan IFRS 4: Toepassing van IFRS 9 "Financiële Instrumenten" samen met IFRS 4 "Verzekeringscontracten" (effectief vanaf 1 januari 2018).
- IFRIC 22 "Transacties uitgedrukt in vreemde munten en vooruitbetalingen" (effectief vanaf 1 januari 2018).
- Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS standaarden 2014-2016 betreffende de wijzigingen aan IFRS 1 en IAS 28 (effectief vanaf 1 januari 2018).
- Wijzigingen aan IFRS 2 "Waardering op aandelen gebaseerde betalingstransacties" – verduidelijkingen in waarderingsmethode (effectief vanaf 1 januari 2018).
- Wijzigingen aan IAS 40 "Vastgoedbeleggingen" (effectief vanaf 1 januari 2018).

2.3 Standaarden en interpretaties gepubliceerd, maar nog niet van toepassing voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2018

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 van toepassing waren voor het boekjaar startend op 31 december 2016, niet vroegtijdig toe te passen:

Wijzigingen aan IAS 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 van toepassing waren voor het boekjaar startend op 1 januari 2018, niet vroegtijdig toe te passen:

- IFRS 16 "Leaseovereenkomsten" – wijzigingen in de boekhoudkundige verwerking van leaseovereenkomsten door de leasingnemer (effectief vanaf 1 januari 2019)

Aangezien Qrf City Retail nagenoeg uitsluitend optreedt als leasinggever, wordt verwacht dat IFRS 16 geen materiële impact zal hebben op de geconsolideerde jaarrekening. In de beperkte gevallen waar Qrf City Retail de leasingnemer is in lease-overeenkomsten geklasseerd als operationele leases onder IAS 17 en deze contracten niet tot de uitzonderingen zoals voorzien in IFRS 16 behoren (bv. huur van wagens, vastgoed gebruikt door de groep, ...), zal er een gebruiksrecht en bijhorende verplichting dienen erkend te worden in de geconsolideerde jaarrekening.

- Wijzigingen aan IFRS 9 "Voorafbetalingsmogelijkheden met negatieve compensatie" (effectief vanaf 1 januari 2019).
- IFRIC 23 "Onzekerheid over de behandeling van inkomstenbelasting" – Verduidelijking omtrent de boekhoudkundige behandeling van onzekerheden met betrekking tot inkomstenbelastingen (effectief vanaf 1 januari 2019)

De volgende nieuwe standaarden, wijzigingen en interpretaties aan standaarden werden gepubliceerd, maar zijn nog niet voor het eerst verplicht van toepassing voor het boekjaar startend op 1 januari 2018 en zijn nog niet goedgekeurd door de EU:

- IFRS 17 "Verzekeringscontracten" (effectief vanaf 1 januari 2021)
- Wijzigingen aan IAS 28 "Lange termijn belangen in een geassocieerde entiteit of joint ventures" (effectief vanaf 1 januari 2019).
- Wijzigingen aan IAS 19 "Planwijziging, inperking of afwikkeling" (effectief vanaf 1 januari 2019).
- Wijzigingen aan verwijzingen naar het conceptueel raamwerk in de IFRS-standaarden (effectief vanaf 1 januari 2020).

- Wijzigingen aan IFRS 3 "Bedrijfscombinaties" (effectief vanaf 1 januari 2020).
- Wijzigingen aan de definitie van 'materieel' in IAS 1 en IAS 8 (effectief vanaf 1 januari 2020).
- Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS standaarden betreffende de wijzigingen aan IFRS 3, IAS 12 en IAS 23 (effectief vanaf 1 januari 2019)

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.

h

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 registratietaaksen 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 vastgoedbeleggers 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 ondersteunt.³

Voor de gebouwen gelegen buiten België, wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen rekening gehouden met de theoretische lokale registratierechten.

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 resultaatbestemming toegewezen aan de post *"Reserve voor de impact op de Reële Waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervroeging 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

³ 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"

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

(v) **Vervreemding van een vastgoedbelegging**

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

Commissies betaald bij het verkopen van gebouwen, transactiekosten en verplichtingen aangegaan naar aanleiding van transacties worden in mindering gebracht van de verkregen verkoops prijs 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 getokende 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 bouwklare 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.

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 toegewezen 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 interestkosten 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 vrijgestelde reserves en de meerwaarde die vastgesteld wordt bij de erkenning als (I)GVB of GVB en bij vennootschapsrechtelijke herstructurerings (i.e. fusies, splitsingen of hiermee gelijkgestelde verrichtingen) waarbij een (I)GVB of GVB een Belgische vennootschap overneemt die geen (I)GVB of GVB is.

Met de wet van 3 augustus 2016 werd, met ingang vanaf 1 juli 2016, voorzien dat ook (i) de inbreng door een vennootschap van een bedrijf of algemeenheid in de zin van artikel 46, §1, tweede lid WIB in een GVB, en (ii) de exclusief met nieuwe aandelen vergoede inbreng van een onroerend goed door een vennootschap in een GVB, aan de exit-taks onderworpen zijn.

Wanneer een vennootschap die het statuut van (I)GVB of GVB zal aanvragen of die zal worden overgenomen via vennootschapsrechtelijke herstructurering, voor het eerst in de consolidatiekring van de groep wordt opgenomen, komt de exit-taks in mindering van het eigen vermogen van deze vennootschap. Indien de onderneming niet onmiddellijk gefuseerd wordt met de GVB 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 bedroeg in 2016 en 2017 16,5%. Dit percentage werd vermeerderd met de aanvullende crisisbelasting ten belope van 0,495% (d.i. 3% op het toegepaste percentage van 16,5%). De verschuldigde exit-taks werd dus berekend aan 16,995%.

Naar aanleiding van de verlaging van het standaardtarief van de vennootschapsbelasting werd eveneens het tarief van de exit-taks verlaagd. Vanaf aanslagjaar 2019, verbonden aan een belastbaar tijdperk dat ten vroegste aanvangt op 1 januari 2018, bedraagt het tarief van de exit-taks 12,50%. Dit percentage moet worden vermeerderd met de aanvullende crisisbijdrage ten belope van 0,25% (d.i. 2% op het toegepaste percentage van 12,5%). De verschuldigde exit-taks wordt dus berekend aan 12,75%.

Vanaf aanslagjaar 2021, verbonden aan een belastbaar tijdperk dat ten vroegste aanvangt op 1 januari 2020, wordt het tarief van de exit-taks opnieuw verhoogd naar 15% en wordt de aanvullende crisisbijdrage afgeschaft. De verschuldigde exit-taks zal aldus berekend worden aan 15%.

(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 City Retail als GVB deelneemt. Dergelijke verrichtingen worden uitdrukkelijk uitgesloten van de fiscale neutraliteit. Zowel de erkenning als (I)GVB of GVB van een vastgoeddochter van Qrf City Retail, als voormelde verrichtingen waaraan Qrf City Retail als GVB zou deelnemen, worden vanuit fiscaal oogpunt gelijkgesteld met een ontbinding en vereffening van de hierbij betrokken vastgoedvennootschap(pen).

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

Wanneer Qrf City Retail 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. In het geval van een erkenning als (I)GVB of GVB wordt de exit-taks toegepast op de latente meerwaarden en de vrijgestelde reserves van de betrokken vastgoedvennootschap op datum van erkenning. De latente meerwaarden worden berekend als het positief verschil tussen de fiscale werkelijke waarde van de (afgesplitste) onroerende goederen van de betrokken vastgoedvennootschap enerzijds en de aanschaffingswaarde van die onroerende goederen verminderd met de voorheen fiscaal aangenomen afschrijvingen en waardeverminderingen anderzijds.

De exit-taks 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 City Retail 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 GVB conform IAS 40.

(iv) Betaling van de exit-taks

Bij een fusie, splitsing of een met fusie of splitsing gelijkgestelde verrichting waaraan Qrf City Retail als GVB deelneemt, een inbreng van een bedrijf of algemeenheid in de zin van artikel 46, §1, tweede lid WIB 1992 in Qrf City Retail of een exclusief met nieuwe aandelen vergoede inbreng van onroerend goed in Qrf City Retail, is de exit-taks verschuldigd door de vastgoedvennootschap die de inbreng in Qrf City Retail doet. Bij een inbreng in Qrf City Retail door middel van een fusie zal de exit-taks de facto weliswaar verschuldigd zijn door Qrf City Retail als overnemende vennootschap. Bij de erkenning als (I)GVB of GVB is de exit-taks verschuldigd door de erkende vennootschap.

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

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

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

	31/12/2018			31/12/2017		
	Binnenstedelijk	Buitenstedelijk	TOTAAL	Binnenstedelijk	Buitenstedelijk	TOTAAL
NETTO HUURRESULTAAT	10.432	2.176	12.608	10.157	2.450	12.606
VASTGOEDRESULTAAT	10.401	2.181	12.582	10.161	2.450	12.611
VASTGOEDKOSTEN	-940	-117	-1.056	-853	-210	-1.063
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	9.461	2.064	11.526	9.307	2.239	11.547
(-) Algemeen kosten van de verroesching	-15	-14	-2.104	-25	-12	-1.851
(+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	0	0	264	70	0	173
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	9.446	2.051	11.497	9.352	2.228	11.580
(+/-) Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	120	123	249	128	338	466
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-4.941	1.405	-3.533	-2.715	840	-1.875
(+/-) Ander portefeuileresultaat	0	0	0	0	0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT	4.625	3.598	8.223	6.765	3.406	10.171
FINANCIEEL RESULTAAT	0	0	-5.773	0	0	-3.575
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	4.624	3.598	8.222	6.765	3.406	10.170
BELASTINGEN	0	0	-7	0	0	-7
NETTO RESULTAAT	4.624	3.598	8.222	6.765	3.406	10.170

Cijfers in duizenden EUR

	31/12/2018			31/12/2017		
	Binnenstedelijk	Buitenstedelijk	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL	Binnenstedelijk	Buitenstedelijk
ACTIVA						
Vastgoedbezittingen	191.375	29.800	0	221.175	199.155	33.170
Ander's active	0	0	53.049	53.049	0	57.236
TOTAAL ACTIVA	191.375	29.800	53.049	274.224	199.155	57.236
						289.601
PASSIVA						
EIGEN VERMOGEN	0	0	129.381	129.381	0	134.836
Eigen vermogen groep	0	0	129.381	129.381	0	134.836
Minderheidsbelangen	0	0	0	0	0	0
VERPLICHTINGEN	0	0	144.841	144.841	0	154.764
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	0	0	274.224	274.224	0	289.601

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.

Qr heeft twee belangrijke huurders die elk meer dan 10% van de Contractuele Huren vertegenwoordigen. Galeria Inno vertegenwoordigt 13,3%; H&M vertegenwoordigt (gespreid over 3 locaties) 11,5% van de Contractuele Huren;

Toelichting 2 Vastgoedresultaat

Cijfers in duizenden EUR		31/12/2018	31/12/2017
(+)	I. Huurinkomsten	12.696	12.609
	- Huur	12.696	12.527
	- Gegarandeerde inkomsten	0	82
(+)	II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
(+/-)	III. Met verhuur verbonden kosten	-88	-2
	- Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-150	-96
	- Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	62	93
NETTO HUURRESULTAAT		12.608	12.607
(+)	IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
(+)	V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	990	1.105
	- Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	11	272
	- Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	871	832
(-)	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	-1.016	-1.101
	- Huurlasten gedragen door de eigenaar	-119	-263
	- Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-897	-837
	- Andere huurlasten	0	0
(+/-)	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	0
VASTGOEDRESULTAAT		12.582	12.611

Cijfers in duizenden EUR		31/12/2018	31/12/2017
OVERZICHT VAN DE CONTRACTUEEL TE VERKRIJGEN HUURINKOMSTEN TOT AAN EERSTE VERVALDATUM			
Binnen één jaar		10.772	11.103
Tussen één en vijf jaar		6.366	11.249
Meer dan vijf jaar		1.971	3.007
TOTAAL		21.881	25.359

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 vervalddag. De huurprijzen worden meestal maandelijks (soms driemaandelijks) vooruitbetaald en worden jaarlijks op de vervalddag 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 registreren.

Toelichting 3 Vastgoedkosten

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2018	31/12/2017
(-) IX. Technische kosten	-259	-275
- <i>Recurrente technische kosten</i>	-259	-276
- <i>Herstellingen</i>	-230	-226
- <i>Vergoedingen voor totale waarborgen</i>	0	0
- <i>Verzekeringspremies</i>	-29	-50
- <i>Niet-recurrente technische kosten</i>	0	0
- <i>Grote herstellingen (aannemers, architecten, studio bureau,...)</i>	0	0
- <i>Schadegevallen</i>	0	0
(-) X. Commerciële kosten	-167	-152
- <i>Makelaarscommissies</i>	-89	-130
- <i>Publiciteit</i>	0	0
- <i>Erelonen van advocaten en juridische kosten</i>	-78	-22
(-) XI. Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-154	-164
(-) XII. Beheerskosten van het vastgoed	-476	-472
- <i>Externe beheervergoedingen</i>	-476	-472
(-) XIII. Andere vastgoedkosten	0	0
VASTGOEDKOSTEN	-1.056	-1.063

Toelichting 4 Algemene kosten

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2018	31/12/2017
(-) Algemene kosten van de vennootschap	-2.133	-1.928
- <i>Erelonen van advocaten en notarissen</i>	-247	-93
- <i>Audit</i>	-28	-24
- <i>Erelonen adviseurs (accounting, fiscaal,...)</i>	-24	-41
- <i>Kosten statutaire zaakvoerder, uitvoerend MGMT, en RvB</i>	-1.086	-995
- <i>Verzekeringen</i>	-21	-21
- <i>Andere algemene kosten</i>	-728	-754
ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP	-2.133	-1.928

Toelichting 5 Portefeuilleresultaat

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2018	31/12/2017
(+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	249	466
(+/-) Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.533	-1.874
- <i>Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	3.965	3.267
- <i>Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	-7.498	-5.142
(+/-) Ander portefeuilleresultaat	0	0
PORTEFEUILLERESULTAAT	-3.284	-1.409

h

Toelichting 6 Financieel resultaat

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2018	31/12/2017
(+) Financiële inkomsten	599	448
- Geïnde interesten en dividenden	599	448
(-) Netto interestkosten	-2.832	-2.884
- Nominale interestlasten op leningen	-1.945	-1.967
- Kosten van toegelaten afdekkinginstrumenten	-886	-916
- Andere interestkosten	0	-1
(-) Andere financiële kosten	-257	-98
- Bankkosten en andere commissies	-257	-98
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-3.283	-1.041
- toegelaten afdekkinginstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-936	40
- Andere	-2.347	-1.081
FINANCIEEL RESULTAAT	-5.773	-3.575

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.

De Gemiddelde Financieringskost in 2018 bedraagt 1,91%, met inbegrip van de kredietmarge en de rentelasten die voortvloeien uit de Interest Rate Swaps.

Op 31 december 2018 hadden de opgenomen kredietlijnen voor 80,9% (hetzij ten belope van 114 MEUR) een vaste interestvoet, onder meer door gebruik te maken van Interest Rate Swaps als indekkingsinstrument..

Toelichting 7 Vastgoedbeleggingen

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2018	31/12/2017
INVESTERINGSTABEL		
Saldo per begin van het boekjaar	232.365	221.305
Verwerving door fusie met vastgoedvennootschap	0	0
Aankoop van vastgoed	0	16.529
Andere elementen in resultaat genomen	0	-17
Boekwaarde verkochte vastgoedbeleggingen	-7.740	-5.150
Gekapitaliseerde uitgaven (Capex)	82	1.573
Variatie in de reële waarde bestaande portefeuille	-3.533	-1.875
Saldo per einde van het boekjaar	221.175	232.365

De verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedbeleggingen ten belope van 16,53 MEUR bestaat uit:

- De inbreng in natura van de panden gelegen te Antwerpen (Schrijnwerkersstraat 15; Wiegstraat 4-6) en Oostende (Adolf Buylstraat 1A; Adolf Buylstraat 36; Kapellestraat 105);
- De aankoop van het pand gelegen te Leuven (Jan Stasstraat 12).

De verkopen van vastgoedbeleggingen bestaat uit de reële waarde van de verkochte vastgoedbeleggingen zijnde Merksem (Bredabaan 448-452) en Temse (Orlaylaan 4-8).

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 2.6 van dit jaarverslag.

	31/12/2018		31/12/2017	
Niet-observeerbare parameters (Input op 31/12/2018)	Bandbreedte	Gewogen gemiddelde	Bandbreedte	Gewogen gemiddelde
ERV totale portefeuille (in EUR / m²)[1]	73-1161 EUR / m²	297 EUR / m²	73-1.226 EUR / m²	297 EUR / m²
Leegstandshypothese totale portefeuille	0,0% - 100%	3,9%	0,0% - 100%	3,5%
Yield totale portefeuille	3,6%-8,5%	6,0%	3,7%-8,0%	5,6%
Aantal m² totale portefeuille	43 m²-8.700 m²	3.775 m²	43 m²-8.700 m²	3.764 m²

De gemiddelde yield, toegepast door de vastgoeddeskundige bedraagt 5,3% op 31/12/2018. Een stijging van de yield met 0,25% zou resulteren in een negatieve variatie van 10,9 MEUR op de Reële Waarde van de portefeuille. Een daling van de ERV met 2% zou resulteren in een negatieve variatie van ongeveer 4,9 MEUR op de Reële Waarde van de portefeuille. Op 31/12/2018 was de ERV van de totale portefeuille 0,62% lager dan de Contractuele Huren.

Toelichting 8 Andere Materiële Vaste activa

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2018	31/12/2017
D. ANDERE MATERIELE VAST ACTIVA		
Materiële vaste activa voor eigen gebruik per begin van het boekjaar	48	24
- Investerings	5	46
- Afschrijvingen	-22	-22
Materiële vaste activa voor eigen gebruik per einde van het boekjaar	32	48

Toelichting 9 Financiële vaste activa

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2018	31/12/2017
FINANCIELE VASTE ACTIVA	50.721	23.174
Deelnemingen en geactiveerde aankoopkosten van dochtervennootschappen	-2.347	11.419
Vorderingen op lange termijn aan dochtervennootschappen	-410	16.128
Fusie met dochtervennootschappen	0	0
TOTAAL	47.964	50.721

Toelichting 10 Handelsvorderingen

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2018	31/12/2017
HANDELSVORDERINGEN		
Handelsvorderingen	317	660
Op te maken facturen	0	0
Te innen opbrengsten	315	213
Te ontvangen creditnota's	-22	-12
Geboekte waardeverminderingen	-175	-175
TOTAAL	435	687

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2018		31/12/2017	
	Totaal	Voorzien als dubieuze debiteuren	Totaal	Voorzien als dubieuze debiteuren
Ouderdomsanalyse van de Handelsvorderingen				
Niet vervallen en vervallen < 60 dagen	148	1	92	4
Vervallen 60 - 90 dagen	19	9	360	1
Vervallen 90 - 120 dagen	30	13	51	2
Vervallen > 120 dagen	120	152	157	169
Totaal	317	175	660	175

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	31/12/2018	31/12/2017
BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA		
Terug te vorderen belastingen	0	0
Terug te vorderen BTW	0	0
Te recupereren roerende voorheffing	0	0
Rekening courant dochtervennootschappen	2.251	3.537
Andere	750	158
TOTAAL	3.001	3.695

De andere vlottende activa bestaan hoofdzakelijk uit de vordering van de verkoopprijs van het pand te Mons, welke op 31/12/2018 nog niet geïnd was. Deze vordering werd voor de publicatie van dit jaarverslag volledig betaald.

Toelichting 12 Kas en kasequivalenten

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2018	31/12/2017
KAS EN KASEQUIVALENTEN		
Banken	1.425	1.725
Geldmiddelen	0	0
TOTAAL	1.425	1.725

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

Toelichting 13 Overlopende rekeningen - Activa

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2018	31/12/2017
OVERLOPENDE REKENINGEN - ACTIVA		
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	0	0
Vooraf betaalde vastgoedkosten	0	0
Andere	191	359
TOTAAL	191	359

h

Toelichting 14 Kapitaal

Cijfers in duizenden EUR

EVOLUTIE KAPITAAL

	Kapitaal- beweging	Totaal uitstaand kapitaal	Uitgiftepremies	Kosten kapitaalverhoging	Aantal gecreëerde aandelen	Totaal aantal aandelen
Datum	Verrichting					
3/09/2013	Oprichting	62			1 230	1 230
27/11/2013	Splitting bestaande aandelen (1 tegen 2)	0			1 230	2 460
27/11/2013	Storting in specul	1 139			45 540	48 000
18/12/2013	Inbreng Laagland	5 243			209 711	257 711
18/12/2013	IPO en eerste notering op Euronext Brussel	75 380			3 015 200	3 272 911
18/12/2013	Kapitaalvermindering ter dekking van toekomstige verliezen	-5 734			0	3 272 911
BALANS OP 30 DECEMBER 2013		76 089				3 272 911
BALANS OP 30 DECEMBER 2014		76 089				3 272 911
Datum	Verrichting					
24/06/2015	Kapitaalverhoging inbreng in natura	4 490	238	-20	193 097	3 466 008
8/12/2015	Kapitaalverhoging inbreng in natura	14 733	608	-8	633 680	4 099 688
9/12/2015	Inbreng vennootschap TT Center plus	8 913	37	-5	383 363	4 483 051
BALANS OP 30 DECEMBER 2015		104 225	883	-32		4 483 051
Datum	Verrichting					
1/01/2016	Kapitaalverhoging inbreng in natura (vorig boekjaar)	104 225		-23		4 483 051
30/06/2016	Kapitaalverhoging inbreng in natura	111 792	371	-27	325 486	4 808 517
21/12/2016	Kapitaalverhoging inbreng in natura	119 262	206	-28	321 285	5 129 802
BALANS OP 30 DECEMBER 2016		119 262	1 459	-111		5 129 802
1/01/2017	Kapitaalverhoging inbreng in natura (met betrekking tot boekjaar 2016)	119 262		-14		5 129 802
25/09/2017	Kapitaalverhoging inbreng in natura	131 724	38	-27	536 020	5 665 822
BALANS OP 31 DECEMBER 2017		131 724	1 496	-152		5 665 822
BALANS OP 31 DECEMBER 2018		131 724	1 496	-152		5 665 822

In boekjaar 2014 en 2018 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;
- (xiii) het verhogen van het maatschappelijk kapitaal van Qrf City Retail, met 12.462.465 EUR door uitgifte van 536.020 nieuwe aandelen ingevolge de inbreng in natura van de 6 handelspanden gelegen te Antwerpen en Oostende.

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 vijftwintig 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 vijftienzeventig 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 vijftienzeventig 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 driehonderdvijftigduizend 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 vijftwintig eurocent (€ 7.469.876,25) zodat het saldo van het toegestaan kapitaal honderd en zes miljoen zevenhonderd negenennegentigduizend negenhonderdzestigduizend negenenvijftig euro en vijftwintig eurocent (€ 32.916.059,25) bedraagt.

Ingevolge akte verleden op 27 oktober 2017 voor notaris Benoît Ricker, te Elsene, werd het kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal, verhoogd met twaalf miljoen vierhonderd tweeënzestigduizend vierhonderd vijftienzeventig euro (€ 12.462.465,00) zodat het saldo van het toegestaan kapitaal honderd en zes miljoen zevenhonderd negenennegentigduizend vijftwintig euro en vijftienzeventig eurocent (€ 106.799.025,75) bedraagt.

Ingevolge akte verleden op 30 januari 2019 voor notaris Vincent Vroninks, te Elsene, en met tussenkomst van Moester Xavier De Maesschalck, notaris met standplaats te Oostende, werd het kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal, verhoogd met één miljoen vierhonderdzesenentachtigduizend vijfhonderd euro (EUR 1.487.500) zodat het saldo van het toegestaan kapitaal drie miljoen zeshonderdtweeënveertigduizend driehonderdentwee euro (EUR 3.642.302) 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 31 december 2018 en de informatie waarover Qrf beschikt, zijn de belangrijkste aandeelhouders:

Aandeelhouder	%
AXA SA	11,2%
Familie Vanmoerkerke	9,5%
Free float ⁴	79,4%

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

Toelichting 15 Aantal aandelen

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2018	31/12/2017
AANTAL AANDELEN		
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	5.665.822	5.129.802
Aantal aandelen bij het einde van het boekjaar	5.665.822	5.665.822
Gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de berekening van het resultaat per aandeel	5.665.822	5.224.997
NETTO RESULTAAT PER GEWOON AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)	0,10	0,92

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 winstdeelneming.

Alle aandelen op het einde van het boekjaar zijn gerechtigd op het dividend dat betrekking heeft op boekjaar 2018. Aangezien de Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder aan de jaarlijkse Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 21 mei 2019 zal voorstellen om voor boekjaar 2018 een brutodividend uit te betalen van 0,80 EUR per aandeel, zal in totaal een bedrag van 4.533 KEUR aan dividenden worden uitbetaald.

Toelichting 16 Financiële schulden

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2018	31/12/2017
FINANCIËLE SCHULDEN		
I. B. Langlopende financiële schulden	128.928	124.434
-Kredietinstellingen	129.000	124.500
-Kosten opname leningen	-72	-66
II. B. Kortlopende financiële schulden	12.000	24.994
-Kredietinstellingen	12.000	25.000
-Kosten opname leningen	0	-6
TOTAAL	140.928	149.428

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2018	31/12/2017
OPDELING VOLGENS DE MATURITEIT VAN DE LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN		
Tussen één en twee jaar	15.000	15.000
Tussen twee en vijf jaar	45.000	65.500
Meer dan vijf jaar	69.000	44.000
TOTAAL	129.000	124.500

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2018	31/12/2017
--------------------------	------------	------------

⁴ 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].

NIET OPGENOMEN KREDIETEN		
Vervallende binnen het jaar	0	0
Vervallende na één jaar	40.000	14.500
TOTAAL	40.000	14.500

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2018	31/12/2017
INSCHATTING TOEKOMSTIGE INTERESTLASTEN		
Binnen één jaar	2.299	3.040
Tussen één en vijf jaar	6.583	7.210
Meer dan vijf jaar	1.588	2.151
TOTAAL	10.470	12.401

Ten behoeve van de financiering van Qrf City Retail zijn er op 31 december 2018 geen hypothecaire inschrijvingen genomen, noch hypothecaire volmachten toegestaan door Qrf City Retail.

Op afsluitdatum van het boekjaar had Qrf City Retail voor 141,0 MEUR financiële schulden bestaande uit

129 MEUR bilaterale kredieten en 12 MEUR commercial paper.

Op 31 december 2018 hadden de opgenomen kredietlijnen voor 80,9% (hetzij ten belope van 114,0 MEUR) een vaste intrestvoet, onder meer door gebruik te maken van Interest Rate Swaps als indekkingsinstrument.

Bij de inschatting van de toekomstige interestlasten is rekening gehouden met de interesten en marges voor financiële schulden die openstaan per 31 december 2018 en de afgesloten rente-indekkingen op basis van de Schuldgraad per 31 december 2018.

In 2018 bedroeg de Gemiddelde Financieringskost 1,91% (ten opzichte van 2,07% in 2017). Indien de financieringskost zou verhoogd worden met 0,25%, dan zouden de jaarlijkse interestlasten stijgen met 353 KEUR bij een onveranderd bedrag aan uitstaande financiële schulden.

Qrf City Retail beschikt over 169,0 MEUR kredietlijnen bij zeven verschillende financiële instellingen. Het niet-opgenomen gedeelte van de kredieten bedraagt dus 40,0 MEUR.

We verwijzen naar toelichting 28 inzake de Schuldgraad van Qrf City Retail.

Toelichting 17 Uitgestelde belastingen

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2018	31/12/2017
UITGESTELDE BELASTINGEN		
Uitgestelde belastingen	0	0
TOTAAL	0	0

Toelichting 18 Andere langlopende verplichtingen

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2018	31/12/2017
ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	1.567	1.639
TOTAAL	1.567	1.639

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2018	31/12/2017
ANDERE KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	174
TOTAAL	0	174

De marktwaarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten bedroeg per 31 december 2018 -1.567 KEUR.

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de afdekkingsinstrumenten op 31 december 2018 :

Indekkingsinstrumenten						
Type	Notioneel bedrag	Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Reële Waarde	
					31/12/2018	31/12/2017
IRS	10 000	7/12/2015	30/04/2021	0,54%	-131	-185
FLOOR	10 000	7/12/2015	30/04/2021	0,54%	14	65
IRS	10 000	16/12/2016	31/12/2020	0,46%	-142	-160
IRS	5 000	16/12/2016	31/12/2021	0,47%	-91	-77
IRS	15 000	30/06/2015	31/12/2018	0,80%	0	-170
IRS	15 000	30/06/2015	31/12/2019	1,13%	0	-410
IRS	10 000	21/12/2015	31/12/2018	0,51%	0	-84
FLOOR	15 000	30/06/2015	31/12/2018	0,00%	0	48
FLOOR	15 000	30/06/2015	31/12/2019	0,00%	0	77
FLOOR	10 000	21/12/2015	31/12/2018	0,00%	0	32
IRS	10 000	17/06/2015	13/12/2021	1,16%	-395	-435
IRS	5 000	17/06/2015	14/12/2020	1,12%	-137	-180
IRS	5 000	4/09/2015	14/12/2020	0,36%	-62	-66
IRS	10 000	9/12/2015	30/06/2022	0,42%	-173	-57
IRS + FLOOR	10 000	30/06/2017	30/06/2022	0,49%	-107	-116
IRS + FLOOR	10 000	30/06/2017	28/06/2024	0,76%	-171	-95
IRS	5 000	27/06/2018	31/12/2023	0,54%	-104	0
FLOOR	5 000	27/06/2018	31/12/2023	0,54%	59	0
IRS	10 000	27/06/2018	30/06/2025	0,76%	-275	0
FLOOR	10 000	27/06/2018	30/06/2025	0,76%	148	0
Totale reële waarde indekkingsinstrumenten					-1 567	-1 813

Toelichting 19 handelsschulden en andere kortlopende schulden

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2018	31/12/2017
HANDELSCHULDEN		
Handelsschulden	147	450
Te ontvangen facturen	501	1.064
Op te maken creditnota's	-6	0
Belastingen en sociale schulden	-12	-18
Te betalen liquidatie bonus	0	0
Exit taks	0	0
Voorschotten klanten	332	554
Andere	0	0
TOTAAL	963	2.050

Toelichting 20 Andere kortlopende verplichtingen

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2018	31/12/2017
ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		
Andere schulden	598	639
TOTAAL	598	639

Toelichting 21 Overlopende rekeningen – Passiva

h

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2018	31/12/2017
OVERLOPENDE REKENINGEN - PASSIVA		
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	71	96
Andere	624	638
TOTAAL	694	734

Toelichting 22 Andere langlopende verplichtingen

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2018	31/12/2017
ANDERE LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		
Huurwaarborgen	92	102
Andere	0	0
TOTAAL	92	102

Toelichting 23 Overzicht financiële activa en verplichtingen

Cijfers in duizenden EUR		31/12/2017	31/12/2017	
OVERZICHT VAN FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN	Categorie	Boekwaarde	Reële waarde	Niveau
ACTIVA				
Financiële vaste activa				
Financiële vaste activa	A	50.722	50.722	Niveau 2
Financiële vlottende activa				
Handelsvorderingen	B	686	686	Niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	B	3.695	3.695	Niveau 2
Kas en kasequivalenten	C	1.725	1.725	Niveau 1
TOTAAL FINANCIËLE ACTIVA		56.828	56.828	
VERPLICHTINGEN				
Langlopende financiële verplichtingen				
Langlopende financiële schulden	B	124.434	124.434	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen				
Andere langlopende financiële verplichtingen	A	1.639	1.639	Niveau 2
Kortlopende financiële verplichtingen				
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	B	2.050	2.050	Niveau 2
Andere kortlopende verplichtingen	B	639	639	Niveau 2
Kortlopende financiële schulden	B	24.994	24.994	Niveau 2
Andere kortlopende financiële verplichtingen	A	174	174	Niveau 2
TOTAAL FINANCIËLE VERPLICHTINGEN		153.930	128.762	

Cijfers in duizenden EUR		31/12/2018	31/12/2018	
OVERZICHT VAN FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN	Categorie	Boekwaarde	Reële waarde	Niveau
ACTIVA				
Financiële vaste activa				
Financiële vaste activa	A	47.965	47.965	Niveau 2
Financiële vlottende activa				
Handelsvorderingen	B	435	435	Niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	B	3.001	3.001	Niveau 2
Kas en kasequivalenten	C	1.425	1.425	Niveau 1
TOTAAL FINANCIËLE ACTIVA		52.826	52.826	
VERPLICHTINGEN				
Langlopende financiële verplichtingen				
Langlopende financiële schulden	B	128.928	128.928	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen				
Andere langlopende financiële verplichtingen	A	1.567	1.567	Niveau 2
Kortlopende financiële verplichtingen				
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	B	963	963	Niveau 2
Andere kortlopende verplichtingen	B	598	598	Niveau 2
Kortlopende financiële schulden	B	12.000	12.000	Niveau 2
Andere kortlopende financiële verplichtingen	A	0	0	Niveau 2
TOTAAL FINANCIËLE VERPLICHTINGEN		144.056	144.056	

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	31/12/2018	31/12/2017
Verplichtingen	144.841	154.764
- Aanpassingen	-2.262	-2.547
Schuldenlast zoals bedoeld in Art. 13 van het GVV-KB	142.580	152.217
Totaal activa	274.224	289.601
Schuldgraad	51,99%	52,56%

De Schuldgraad bedraagt 51,99% op 31 december 2018.

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. Rechten en verplichtingen buiten balans

25.1 Gerechtelijke en arbitrageprocedures

Qrf City Retail heeft verschillende incassoprocedures lopen, die een beperkte impact kunnen hebben op de cijfers. Daarnaast is Qrf City Retail betrokken in enkele rechtszaken. Deze geschillen betreffen enerzijds onenigheden met bepaalde huurders in het kader van een huurhernieuwingsaanvraag waartoe de huurder overeenkomstig Artikel 13 van de Handelshuurwetgeving gerechtigd is.

In dit kader wordt bijzondere aandacht besteed aan twee geschillen met H&M. Daarbij gaat het enerzijds om een aanvraag tot hernieuwing van de handelshuur betreffende het pand in de Demerstraat 21-25, 3500 Hasselt aan voorwaarden die volgens Qrf City Retail niet marktconform dan wel onduidelijk zijn en anderzijds om een aanvraag tot hernieuwing van de handelshuur betreffende het pand in de Alsembergsesteenweg 767, 1180 Ukkel, die volgens Qrf City Retail niet rechtsgeldig is.

Ingeval van onenigheid omtrent de voorwaarden van een geldig verzoek tot handelshuurhernieuwing, heeft de huurder, op grond van de Handelshuurwetgeving, het recht om de door haar gevraagde handelshuurhernieuwing voor de bevoegde Vrederechter af te dwingen, zij het tegen door de Vrederechter te bepalen voorwaarden. Het risico bestaat erin dat de voorwaarden die door de respectievelijke rechtbanken worden bepaald, zouden leiden tot een verlaging van het huurniveau, hetgeen zou kunnen leiden tot een aanzienlijke waardevermindering van de betrokken panden, waarvan een deel reeds verwerkt is in de jaarrekening per 31 december 2018. Per 31 december 2018 vertegenwoordigden deze panden gezamenlijk 10,3 % van de geconsolideerde activa van QRF.

Daarnaast is er een geschil hangende betreffende 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.

25.2 Huurgaranties

Volgende huurgaranties werden aan Qrf verstrekt:

- Voor het pand gelegen in de Diestsestraat 137 te Louvain werd een huurinkomstengarantie toegestaan ten bedrage van 400 KEUR op jaarbasis, jaarlijks te indexeren. De huurinkomstengarantie is ingegaan op 8 september 2014 en eindigt na een periode van 5 jaar op 8 september 2019. In 2018 werd in dit kader niet op deze huurinkomstengarantie beroep gedaan.
- Voor de panden gelegen in de Wiegstraat 4 en 6 te Antwerpen werd een Huurinkomstengarantie toegestaan ten bedrage van 126 KEUR op jaarbasis. De Huurinkomstengarantie is ingegaan op 29 oktober 2017 en eindigt na een periode van 2 jaar op 29 oktober 2019. In 2018 werd op deze Huurinkomstengarantie geen beroep gedaan.
- Voor het pand gelegen in de Schrijnwerkerstraat 15 te Antwerpen werd een Huurinkomstengarantie toegestaan ten bedrage van 75 KEUR op jaarbasis. De Huurinkomstengarantie is ingegaan op 29 oktober 2017 en eindigt na een periode van 2 jaar op 29 oktober 2019. In 2018 werd in dit kader niet op deze huurinkomstengarantie beroep gedaan.

Toelichting 26 Transacties met verbonden partijen

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2018	31/12/2017
TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN		
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	1.086	1.013
- Vergoeding management	633	564
- Vergoeding Statutaire Zaakvoerder	329	361
- Werkingskosten Statutaire Zaakvoerder	6	13
- Vergoeding raad van bestuur en comités	118	76
X. Commerciële kosten	58	35
- Vergoeding Quares Property Management NV	58	35
XII. Beheerskosten van het vastgoed	476	472
- Vergoeding Quares Property Management NV	476	472
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	359	182
- Aangerekende management vergoeding aan dochtervennootschappen	359	182
XX. Financiële inkomsten	454	438
- Aangerekende interestvergoedingen op interco leningen aan dochtervennootschappen	454	438
Handelsvorderingen	10	275
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	0	92

Op het einde van het boekjaar had Qrf City Retail voor 10 KEUR aan openstaande vorderingen met verbonden partijen. Er werden geen provisies voor dubieuze debiteuren aangelegd met betrekking tot vorderingen op verbonden partijen.

In 2018 werden voor een bedrag van 2.433 KEUR transacties met verbonden partijen opgenomen in de resultatenrekening. Dit bedrag bestond uit de volgende 6 posten:

1. Vergoeding uitvoerend management

De in resultaat genomen vergoeding van het management voor 2018 bedraagt 633 KEUR excl. BTW. Deze vergoeding wordt geboekt onder "XIV. Algemene kosten van de vennootschap".

2. Vergoeding Statutaire Zaakvoerder.

De vergoeding van de Statutaire Zaakvoerder bedraagt 329 KEUR excl. BTW. Deze vergoeding wordt geboekt onder "XIV. Algemene kosten van de vennootschap".

3. Vergoeding Raad van Bestuur en comités

De vergoeding van de Raad van Bestuur en comités bedraagt 118 KEUR excl. BTW. Deze vergoeding wordt geboekt onder "XIV. Algemene kosten van de vennootschap" en is als volgt samengesteld:

Bestuurder	Aanwezigheden			Bezoldiging			
	Raad van bestuur	Audit-comité	Remuneratie-comité	Raad van Bestuur	Audit-comité	Remuneratie-comité	Totaal
Inge Boets	11/11	4/4	2/2	30.000 EUR	3.500 EUR	1.750 EUR	35.250 EUR
Jan Brouwers	9/11		2/2	18.000 EUR		1.750 EUR	19.750 EUR
Frank De Moor	10/11	4/4		18.000 EUR	3.500 EUR		21.500 EUR
Herman Du Bois	10/11	4/4	2/2	18.000 EUR	3.500 EUR		21.500 EUR
Freddy Hoorens	10/11			18.000 EUR		1.750 EUR	19.750 EUR
Anneleen Desmyter	11/11						
Totaal				102.000 EUR	10.500 EUR	5.250 EUR	117.750 EUR

4. 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 2018 bedroeg dit bedrag 476 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 2018 bedroeg de totale vergoeding hiervoor 58 KEUR (inclusief BTW). Deze vergoeding wordt geboekt onder "X. Commerciële kosten".

5. Aangerekende managementvergoedingen aan dochtervennootschappen

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

6. Interestvergoedingen

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

Toelichting 27. Gebeurtenissen na afsluitingsdatum

27.1 Acquisities

Tijdens het boekjaar 2018 heeft Qrf City Retail aangekondigd haar acquisitiestrategie in 2019 verder te zetten met binnenstedelijke aankopen in Antwerpen en Oostende, belangrijke Belgische binnensteden, via de inbreng door de familie Vanmoerkerke van 9 winkelpanden op toplocaties in Antwerpen en Oostende. De totale investeringswaarde van deze winkelpanden bedraagt 23,8 MEUR.

De negen winkelpanden zullen naar verwachting samen 1.178 KEUR Contractuele Huren op jaarbasis genereren.

Door deze operatie krijgt Qrf City Retail er nieuwe huurders bij zoals TUI, Footlocker, Lensonline en Boulangerie Paul buiten het fashion-segment. De locatie van de panden kadert volledig in de strategische visie van Qrf City Retail

Overzicht acquisities Qrf City Retail 2019

Transactiedatum	Land	Stad	Straat	Huurder(s)	Totale bruto oppervlakte	Contractuele huren + geschatte huurwaarde (in geval van leegstand) op jaarbasis op datum van acquisitie
30 januari 2019	BE	Antwerpen	Meirbrug 2	Casa, TUI, Bijorca, Leegstand	904 m ²	563 KEUR
	BE	Oostende	Kapellestraat 65	Foot Locker	427 m ²	
	BE	Oostende	Adolf Buylstraat 33	Leegstand (voorheen Massimo Dutti)	1.212 m ²	615 KEUR
	BE	Oostende	Adolf Buylstraat 35	Lens Online	372 m ²	
	BE	Oostende	Adolf Buylstraat 42	Boulangerie Paul	417 m ²	
	BE	Oostende	Adolf Buylstraat 44	America Today	322 m ²	

27.2 Aandeelhoudersschap

Sinds 30 januari 2019 ziet de aandeelhoudersstructuur van Qrf City Retail er als volgt uit:

Aandeelhouder	%
AXA SA	8,9%
Familie Vanmoerkerke	28,3%
Free float	62,8%

h

27.3 Wijzigingen van het uitvoerend management team

De Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder van Qrf City Retail heeft op 5 december 2018 aangekondigd dat de heer Preben Bruggeman, CFO (Chief Financial Officer) en Effectieve Leider, beslist heeft de onderneming te verlaten om een nieuwe professionele uitdaging aan te gaan.

Preben Bruggeman werkte sinds februari 2015 als CFO bij Qrf City Retail. Na bijna 4 jaar als CFO is Preben Bruggeman klaar om een nieuwe stap te zetten in het verder ontwikkelen van zijn professionele carrière. Qrf City Retail bedankt Preben voor zijn bijdrage en wenst hem veel succes in zijn verdere carrière. Qrf City Retail heeft ondertussen reeds de zoektocht opgestart naar een nieuwe CFO. Het huidige financieel team en de CEO, Anneleen Desmyter, hebben de lopende werkzaamheden voorlopig overgenomen. Daarnaast heeft de heer William Vanmoerkerke het Uitvoerend Managementteam per 30 januari 2019 vervoegd als Uitvoerend Bestuurder.

27.4 Wijziging controle statutaire zaakvoerder en aanpassing overeenkomst property manager

De familie Vanmoerkerke heeft, samen met de realisatie van de inbreng, 100% van de aandelen in Qrf Management NV, de Statutaire Zaakvoerder van Qrf City Retail overgenomen van de Quares groep.

Het technisch en administratief beheer van de portefeuille van Qrf City Retail wordt uitbesteed aan Quares Property Management NV (voor de vastgoedportefeuille gelegen in België) en Quares Property & Facility Management BV (voor de vastgoedportefeuille gelegen in Nederland) op grond van een Property Management Overeenkomst.

Quares Property Management NV en Quares Property & Facility Management BV zijn voortaan geen verbonden vennootschappen meer van Qrf City Retail, maar zullen technische bijstand blijven leveren teneinde een continuïteit van de activiteiten van Qrf City Retail te waarborgen. In dat kader werden bepaalde contractuele voorwaarden van deze property management overeenkomst aangepast. Deze transactie werd inmiddels afgerond zoals aangekondigd in ons persbericht van 31 januari 2019.

Toelichting 28. Vergoeding van de commissaris

De erelonen betrekking hebbende op de statutaire opdracht, bedroegen 23 987 EUR Excl. BTW over 2018. De erelonen betrekking hebbende op wettelijke opdrachten, inclusief due diligence bedroegen 16.000 EUR Excl. BTW.

Toelichting 29. Gemiddeld personeelsbestand

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2018	31/12/2017	30/12/2016
Gemiddeld personeelsbestand			
Bedienden	2,9	3,3	2,1
Uitvoerend management	3,0	2,3	3,0
VOLTIJDE EQUIVALENTEN	5,9	5,6	5,1

QRF COMM VA

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van aandeelhouders over de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2018

29 maart 2019

**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN
AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP QRF COMM. VA OVER DE
JAARREKENING VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2018**

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van QRF Comm. VA (de "Vennootschap"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de jaarrekening alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt één geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 17 mei 2019, overeenkomstig het voorstel van de Statutaire Zaakvoerder uitgebracht op aanbeveling van het Auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2018. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van QRF Comm. VA uitgevoerd gedurende 6 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de Vennootschap, die de balans op 31 december 2018 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting. Deze jaarrekening vertoont een balanstotaal van EUR '000' 274.224 en de resultatenrekening sluit af met een winst van het boekjaar van EUR '000' 592.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2018, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Wij hebben bovendien de internationale controlestandaarden zoals door de IAASB van toepassing verklaard op de boekjaren afgesloten vanaf 31 december 2018 en nog niet goedgekeurd op nationaal niveau toegepast. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "*Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening*" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

2

Kernpunten van de controle

Kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die naar ons professioneel oordeel het meest significant waren bij de controle van de jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Waardering van de vastgoedbeleggingen

<i>Kernpunt van de controle</i>	De Vennootschap heeft op 31 december 2018 vastgoedbeleggingen op het actief van de balans geboekt voor een totaalbedrag van EUR'000 221.175. De IFRS-standaarden vereisen dat vastgoedbeleggingen aan reële waarde worden geboekt. De bepaling van die reële waarde hangt sterk af van een aantal gekozen parameters. De belangrijkste zijn de huurwaarde van het vastgoed, de bezettingsgraad, de verdisconteringsvoet en de geschatte kosten voor onderhoud en herstellingen. In overeenstemming met de voor gereguleerde vastgoedvennootschappen van toepassing zijnde wetgeving worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd door een externe schatter. De waardering van de vastgoedbeleggingen vormt een kernpunt bij onze controle van de jaarrekening, enerzijds vanwege hun materieel belang in de jaarrekening en anderzijds vanwege het subjectieve karakter van het waarderingsproces. Voor meer informatie betreffende de waardering van de vastgoedbeleggingen verwijzen wij naar toelichting 7 van deze jaarrekening.
<i>Hoe werd dit kernpunt behandeld in het kader van onze controle?</i>	Wij hebben de betrouwbaarheid van de externe waardering en de redelijkheid van de gebruikte parameters geëvalueerd op basis van onderstaande werkzaamheden: • Wij hebben de objectiviteit, onafhankelijkheid en bekwaamheid van de externe schatters beoordeeld. • Voor een selectie van gebouwen hebben we de redelijkheid van gebruikte parameters getoetst door de parameters van de externe schatters te vergelijken met deze gebruikt door onze interne schatters. Indien deze parameters aanzienlijk verschilden van deze gebruikt door de externe schatter werd de impact van dit verschil op de reële waarde bepaald, op enerzijds de individuele vastgoedbelegging en anderzijds ook op de volledige vastgoedportefeuille. • Bovendien hebben wij voor de wijzigingen in de reële waarde ten opzichte van 31 december 2017 de redelijkheid van de onderliggende parameters geanalyseerd. • Daarnaast hebben wij ook de realisatiewaarden van de vastgoedbeleggingen die werden verkocht tijdens het boekjaar vergeleken met hun reële waarden in de laatste jaarrekening voor de overdracht.

h

	Tenslotte hebben wij getoetst of de opgenomen informatie in de toelichting van de jaarrekening in overeenstemming is met de IFRS-standaarden.
--	---

Waardering van de financiële derivaten

<i>Kernpunt van de controle</i>	Met het oog op het indekken van het interestrisico op de kredieten heeft de Vennootschap financiële derivaten afgesloten met een totale nominale waarde van EUR'000 123.500. De IFRS-standaarden vereisen dat financiële derivaten worden opgenomen aan hun reële waarde. Aangezien de reële waarde van de financiële derivaten wordt bepaald op basis van een complex financieel model en financiële parameters (zie toelichting 18 van de jaarrekening) beschouwen wij de waardering van de financiële derivaten als een kernpunt van de controle.
<i>Hoe werd dit kernpunt behandeld in het kader van onze controle?</i>	Wij hebben bevestigingsbrieven verkregen van de banken met als doel het bestaan en de volledigheid van de contracten alsook de waardering ervan op 31 december 2018 te valideren. Vervolgens hebben wij, op onafhankelijke wijze en met behulp van onze experts, de reële waarde van deze contracten bepaald en vergeleken met de waarde die werd opgenomen in de jaarrekening. Verder hebben wij getoetst of de opgenomen informatie in de toelichting van de jaarrekening in overeenstemming is met de IFRS-standaarden.

Verantwoordelijkheden van de Statutaire Zaakvoerder voor het opstellen van de jaarrekening

De Statutaire Zaakvoerder is verantwoordelijk voor het opstellen van een jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, alsook voor de interne beheersing die de Statutaire Zaakvoerder noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de jaarrekening is de Statutaire Zaakvoerder verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de Statutaire Zaakvoerder het voornemen heeft om de Vennootschap te ontbinden of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen, of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten; en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze jaarrekening, beïnvloeden.

h

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader na dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Vennootschap;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door de Statutaire Zaakvoerder gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen of de door de Statutaire Zaakvoerder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met de Statutaire Zaakvoerder onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Wij verschaffen aan de Statutaire Zaakvoerder tevens een verklaring dat wij de relevante deontologische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd, en wij communiceren met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en, waar van toepassing, over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Uit de aangelegenheden die met de Statutaire Zaakvoerder zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

h

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van de Statutaire Zaakvoerder

De Statutaire Zaakvoerder is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag en van de documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en van de statuten van de Vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien in 2018) bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag en bepaalde documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, alsook de naleving van de statuten en van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen te verifiëren, en verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, en is opgesteld overeenkomstig de artikelen 95 en 96 van het Wetboek van vennootschappen.

In de context van onze controle van de jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen tijdens de controle, of het jaarverslag een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermelding betreffende de sociale balans

De sociale balans, neer te leggen bij de Nationale Bank van België overeenkomstig artikel 100, § 1, 6°/2 van het Wetboek van vennootschappen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud alle door dit Wetboek voorgeschreven inlichtingen en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening bedoeld in artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de jaarrekening.

Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- De resultaatverwerking die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen zijn gedaan of genomen
- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

h

- In overeenstemming met artikelen 523 en 524ter van het Wetboek van Vennootschappen en in uitvoering van artikel 37 §2 van de Wet van 12 mei 2014 “betreffende de geregementeerde vastgoedvennootschappen” en in overeenstemming met artikel 8 van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 “met betrekking tot geregementeerde vastgoedvennootschappen” werden de transacties van de Vennootschap met de in artikel 37 §1 van bovenstaande Wet beschreven partijen toegelicht in de sectie “Belangenconflicten” van het jaarlijks financieel verslag.

Sint-Stevens-Woluwe, 29 maart 2019

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren cvba
Vertegenwoordigd door

Damien Walgrave
Bedrijfsrevisor



SOCIALE BALANS WERD OPGEMAAKT ADHV DE REGLEMENTERING VOOR HET BOEKJAAR 2018 34/1 047271

CS1				I		
NAT	Datum van ontvangst door de NBB	Nr.	Blz.	E	D	CS 1/1

SOCIALE BALANS
Volledig schema
 met bedragen in duizenden Euro's

19.02.2019

Naam van de onderneming: CVA
 QRF
 Adres: MUSEUMSTRAAT 11/211
 2000 ANTWERPEN

Ondernemingsnummer¹: 0537979024

Omschrijving van de hoofdactiviteit van de onderneming:
 BELEGGINGSTRUST

Sociale balans met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van 01.01.2018 tot 31.12.2018

Contactpersoon van de onderneming:

Handtekening
 (naam en functie)

58/048

1. Of inschrijvingsnummer bij de Balanscentrale. Dit nummer moet herhaald worden in de linkerbovenhoek van elke bladzijde in het vak dat daartoe voorzien is.

W

Nr.	0537979024	(HER)BEREKENING 19.02.2019	CS1/2
-----	------------	----------------------------	-------

SOCIALE BALANS

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

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

Tijdens het boekjaar	Codes	Totaal	1. Mannen	2. vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers				
Voltijds -----	1001	2,9	2,0	0,9
Deeltijds -----	1002			
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE) -----	1003	2,9	2,0	0,9
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds -----	1011	4.899,9	3.167,9	1.732,0
Deeltijds -----	1012			
Totaal -----	1013	4.899,9	3.167,9	1.732,0
Personeelskosten				
Voltijds -----	1021	*****	*****	*****
Deeltijds -----	1022	*****	*****	*****
Totaal -----	1023	*****	*****	*****
Bedrag van de voordelen bovenop het loon -----	1033			

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE -----	1003	3,3	2,3	1,0
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren -----	1013	5.729,0	3.928,0	1.792,0
Personeelskosten -----	1023	145.527	*****	*****
Bedrag van de voordelen bovenop het loon -----	1033			

h

Nr.	0537979024	(HER)BEREKENING 19.02.2019	CS1/3
-----	------------	----------------------------	-------

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

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

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN

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

Nr.	0537979024	(HER)BEREKENING 19.02.2019	CS1/4.
-----	------------	----------------------------	--------

TABEL VAN HET PERSONEELSVEROLOP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN

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

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst -----

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd -----

Overeenkomst voor een bepaalde tijd -----

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk -----

Vervangingsovereenkomst -----

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

UITGETREDEN

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

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst -----

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd -----

Overeenkomst voor een bepaalde tijd -----

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk -----

Vervangingsovereenkomst -----

Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst -----

Pensioen -----

Werkloosheid met bedrijfstoeslag -----

Afdanking -----

Andere reden -----

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

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

h

Nr.	0537970024	(HER)BEREKENING 19.02.2019	CS1/5
-----	------------	----------------------------	-------

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

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

