



## RESULTATEN 2016:

### NETTO RESULTAAT VAN QRF CITY RETAIL STIJGT VOOR DERDE JAAR OP RIJ

*“Sinds de IPO in december 2013 is de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille van Qrf City Retail verdubbeld tot meer dan 250 MEUR. Meer dan 70% van de portefeuille is gelegen in 10 belangrijke grootsteden in België. Gesteund door de expansie van de portefeuille zijn de resultaten en de winstgevendheid van Qrf City Retail voor het derde jaar op rij toegenomen. In 2016 is het EPRA resultaat per aandeel met 6,8% gestegen tot 1,59 EUR per aandeel. Op deze basis stelt Qrf City Retail een stijging voor van het bruto dividend naar 1,34 EUR per aandeel.”*

*– Anneleen Desmyter, CEO Qrf City Retail*

#### Overzicht jaarresultaten 2016 :

- **Stijging van het EPRA resultaat<sup>1</sup> met 44,8% tot 7,41 MEUR in 2016 (5,12 MEUR in 2015).**
- **Toename van het EPRA resultaat per aandeel met 6,8% tot 1,59 EUR (1,49 EUR in 2015).**
- **Stijging van het voorgestelde bruto dividend naar 1,34 EUR per aandeel (ten opzichte van 1,32 EUR voor 2015).**
- **Uitbreiding van de vastgoedportefeuille met handelspanden in Hasselt (Demerstraat 21-25) en Antwerpen (Schuttershofstraat 53 en Wapper 14-16) voor een investeringswaarde van 35,43 MEUR.**
- **Verkoop van niet-strategische panden in Geraardsbergen (Oudenaardsestraat 17), Maasmechelen (Pauwengraaf 69-71) en Brugge (Legeweg 146-148) voor een netto verkoopprijs van 4,5 MEUR.**
- **Stijging van de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen met 14,6% van 218,84 MEUR op 30 december 2015 tot 250,72 MEUR op 30 december 2016.**
- **Het aandeel binnenstedelijk vastgoed in de portefeuille neemt toe tot 86% van de portefeuille op 30 december 2016. Meer dan 70% van de portefeuille is gelegen in 10 belangrijke grootsteden in België.**
- **H&M is de belangrijkste huurder van Qrf City Retail (17,9% van de portefeuille), gevolgd door Galeria Inno (11,5%).<sup>2</sup>**
- **Aangroei van het eigen vermogen van de groep, exclusief minderheidsbelangen, met 17,4% van 104,54 MEUR op 30 december 2015 naar 122,78 MEUR op 30 december 2016.**
- **Schuldgraad van 49,76% op 30 december 2016.**

<sup>1</sup> Als gevolg van de inwerkingtreding van de ESMA-richtlijnen inzake alternatieve prestatie maatstaven, en de interpretatie daarvan door de Belgische toezichthouder, de FSMA, kan de term “netto courant resultaat” niet langer gebruikt worden. Deze term werd in dit persbericht gewijzigd naar de term “EPRA resultaat”, zoals bepaald in de *Best Practice Recommendations* van EPRA (European Public Real Estate Association). Deze term stemt inhoudelijk overeen met het vroegere “netto courant resultaat”.

<sup>2</sup> Op basis van Contractuele Huren op jaarbasis.

## 1. Kerncijfers 2016

EPRA resultaat  7,41 MEUR 1,59 EUR per aandeel	Netto huurresultaat  13,58 MEUR	Reële Waarde vastgoedportefeuille  250,72 MEUR	Bezettingsgraad  96,85%
Spreiding van de portefeuille  86% (binnenstedelijk) 14% (perifeer)	Bruto dividend  1,34 EUR per aandeel (uitkeringsgraad van 84,2%)	NAV per aandeel  23,93 EUR (IFRS) 24,46 EUR (EPRA)	Schuldgraad  49,76%

## 2. Transacties en verwezenlijkingen in 2016

### 2.1. Acquisities

Tijdens het boekjaar 2016 heeft Qrf City Retail haar acquisitiestrategie ingevuld met binnenstedelijke aankopen in Hasselt en Antwerpen. De panden zijn uitstekend gelegen in de *Golden Mile* van de respectievelijke winkelstraten en zijn dus een logische uitvoering van de strategie van Qrf City Retail. Alle units zijn verhuurd aan internationale ketens zoals onder meer H&M, The Sting, Karl Lagerfeld en Royce'.

In totaal werd voor een bedrag van 35,43 MEUR nieuwe panden aangekocht die samen jaarlijks ca. 1.730 KEUR bijkomende Huurinkomsten genereren. Deze panden zijn voor 100% bezet.

#### Overzicht Acquisities Qrf City Retail 2016

TRANSACTIEDATUM	STAD	STRAAT	HUURDER(S)	TOTALE BRUTO HUUROPPERVLAKTE	CONTRACTUELE HUREN OP JAARBASIS OP DATUM VAN ACQUISITIE
30 juni 2016	Hasselt	Demerstraat 21-25	H&M, The Sting	4.082 m <sup>2</sup>	1.374 KEUR
21 december 2016	Antwerpen	Schuttershofstraat 53	Karl Lagerfeld	340 m <sup>2</sup>	356 KEUR
	Antwerpen	Wapper 14-16	Royce'	965 m <sup>2</sup>	

#### Acquisitie 30 juni 2016: Hasselt (Demerstraat 21-25)

Op 30 juni 2016 heeft Qrf City Retail de overname en gedeeltelijke inbreng in natura gerealiseerd van 100% van de aandelen van de vennootschap RIGS NV, die eigenaar is van een handelspand gelegen te Hasselt, Demerstraat 21-25. De overnameprijs van de aandelen is gebaseerd op een investeringswaarde van het vastgoed van 27,76 MEUR.

Het verzorgingsgebied van Hasselt, met een aanwezigheid van ongeveer 390.000 consumenten, maakt dat de stad Hasselt als locatie goed past binnen de investeringsstrategie van Qrf City Retail. Bovendien is Hasselt één van de top 6 retailsteden in België.

De Demerstraat is in dat kader één van de meest drukbezochte winkelstraten in Hasselt, samen met de Koning Albertstraat en de Hoogstraat. In Hasselt heeft Qrf City Retail ook de panden te Koning Albertstraat 48-50 en Koning Albertstraat 60 in portefeuille.

Het winkelpand heeft een verhuurbare oppervlakte van 4.082 m<sup>2</sup> en is volledig verhuurd aan internationale ketens H&M en The Sting. De Contractuele Huren op jaarbasis bedragen in totaal 1.374 KEUR. Het pand heeft een gevelbreedte van ongeveer 20 meter en werd gebouwd in 2010 conform de huidige standaarden met onder andere privatieve leveringszone voor de winkels.

De inbreng in natura is gebeurd binnen het kader van het toegestaan kapitaal. De inbrenger heeft, in ruil voor het gedeelte van de aandelen dat ingebracht werd in het kapitaal van Qrf City Retail, 325.466 nieuwe aandelen Qrf City Retail ontvangen. De uitgifteprijs van de nieuwe aandelen werd contractueel vastgelegd op (afgerond) 24,39 EUR. De nieuwe aandelen zijn gewone aandelen die dezelfde rechten hebben als de bestaande, behoudens dat zij geen recht geven op het dividend voor het boekjaar dat eindigt op 30 december 2016. De nieuw uitgegeven aandelen zullen delen in het resultaat vanaf 31 december 2016.

*Acquisitie 21 december 2016 : Antwerpen (Schuttershofstraat 53 en Wapper 14-16)*

Qrf City Retail heeft op 21 december 2016, via inbreng in natura binnen het kader van het toegestaan kapitaal, de verwerving van de twee winkelpanden gelegen te Antwerpen (Schuttershofstraat 53 en Wapper 14-16) gerealiseerd.

Het pand gelegen te Antwerpen, Schuttershofstraat 53, heeft een gevelbreedte van 7 meter en een bruto oppervlakte van ca. 340 m<sup>2</sup>, waarvan ongeveer 155 m<sup>2</sup> op het gelijkvloers. Het pand is volledig verhuurd aan Karl Lagerfeld, een internationaal erkende modeontwerper met verkooppunten over de hele wereld. In België heeft Karl Lagerfeld twee vestigingen in eigen beheer (Antwerpen, Schuttershofstraat en Brussel, Avenue de la Toison d'Or).

Het pand gelegen te Antwerpen, Wapper 14-16, heeft een gevelbreedte van 10 meter en een bruto oppervlakte van ca. 965 m<sup>2</sup>, waarvan ongeveer 171 m<sup>2</sup> op het gelijkvloers. Het pand is volledig verhuurd aan Royce', een Japanse luxechocolatier met wereldwijd verschillende chocoladebars en pralinezaken. De winkel in Antwerpen is de eerste Europese vestiging van Royce'.

Met deze transactie versterkt Qrf City Retail haar positie in Antwerpen, de tweede grootste stad van België gemeten naar het aantal inwoners (ongeveer 510.000 inwoners). Deze inwoners hebben een bovengemiddelde koopkracht die ongeveer 5% boven het nationaal gemiddelde ligt. De stad geniet tevens een zeer goede internationale uitstraling dankzij haar havenactiviteiten, welke tot de grootste van Europa behoren.

Dit internationale karakter zien we ook terug in de Antwerpse retailmarkt, waar een diverse mix van lokale en internationale retailers voor een unieke belevenis zorgen achter de hoek van elke straat. De Schuttershofstraat, waar onder meer Essentiel, Hermès, Moncler, Jimmy Choo, Burberry, Zadig & Voltaire, Ladurée en 7 For All Mankind gevestigd zijn, staat bekend als belangrijke locatie voor luxemerken. Ook de Wapper trekt veel bezoekers, dankzij de uitstekende ligging tussen de Meir en de Schuttershofstraat en recht over het Rubenshuis.

Andere panden van Qrf City Retail in Antwerpen bevinden zich op de Meir, op de De Keyserlei en in de Kammenstraat.

De twee handelspanden genereren samen 356 KEUR Huurinkomsten op jaarbasis. De totale inbrengwaarde voor de twee panden werd vastgelegd op 7,68 MEUR. Er werden 321.285 nieuwe aandelen uitgegeven.

De uitgifteprijs van de nieuwe aandelen werd contractueel vastgelegd op 23,89 EUR per aandeel. De nieuwe aandelen zijn gewone aandelen die dezelfde rechten hebben als de bestaande, behoudens dat zij geen recht geven op het dividend voor het boekjaar dat eindigt op 30 december 2016. De nieuw uitgegeven aandelen zullen delen in het resultaat vanaf 31 december 2016.

## 2.2. Desinvesteringen

DATUM	DESINVESTERING VAN	GELEGEN TE	CONTRACTUELE HUREN OP JAARBASIS	NETTO VERKOOPPRIJS
29 januari 2016	Twee handelspanden	Geraardsbergen (Oudenaardsestraat 17) Maasmechelen (Pauwengraaf 69-71)	118 KEUR	1,83 MEUR
16 december 2016	Een handelspand	Brugge (Legeweg 146-148)	165 KEUR	2,70 MEUR
			<b>283 KEUR</b>	<b>4,53 MEUR</b>

De verkopen werden gerealiseerd aan een netto verkoopprijs (na aftrek van overdrachtskosten zoals onder meer registratierechten) boven de laatste Reële Waarde zoals geschat door de onafhankelijke vastgoedschatteer.

Ten gevolge van bovenvermelde acquisities en desinvesteringen stijgt de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen tot meer dan 250 MEUR op 30 december 2016. Het aandeel binnenstedelijk vastgoed is toegenomen tot 85% van de portefeuille. Meer dan 70% van de portefeuille is gelegen in 10 belangrijke grootsteden in België.

### 2.3. Kapitaalverhogingen

In 2016 werden verschillende inbrengen in natura gerealiseerd per beslissing van de Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder van Qrf City Retail binnen de grenzen van het toegestaan kapitaal. Ten gevolge van deze inbrengen in natura heeft Qrf City Retail haar eigen vermogen in de loop van 2016 aangesterkt voor een bedrag van 15,62 MEUR. In dat kader werden 646.751 nieuwe aandelen uitgegeven en is het maatschappelijk kapitaal van Qrf City Retail gestegen tot 119,26 MEUR.

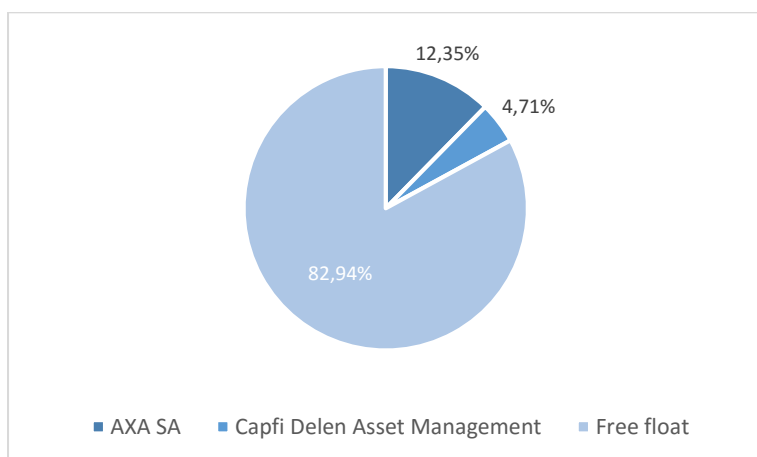
#### Overzicht kapitaalverhogingen Qrf City Retail 2016

DATUM	INBRENG IN NATURA VAN	GELEGEN TE	INBRENG- WAARDE	TOENAME POST "KAPITAAL"	TOENAME POST "UITGIFTEPREMIES"
30 juni 2016	Een gedeelte van de aandelen van de vennootschap RIGS NV, eigenaar van een handelspand met twee units	Hasselt (Demerstraat 21-25)	7,94 MEUR	7,57 MEUR	0,37 MEUR
21 december 2016	Twee handelspanden	Antwerpen (Schuttershofstraat 53 en Wapper 14)	7,68 MEUR	7,47 MEUR	0,21 MEUR
			<b>15,62 MEUR</b>	<b>15,04 MEUR</b>	<b>0,58 MEUR</b>

Dankzij bovenbeschreven kapitaalverhogingen heeft Qrf City Retail enkele nieuwe aandeelhouders in haar kapitaal kunnen verwelkomen en zodoende haar investeerdersbasis kunnen verbreden.

Op 30 december 2016 ziet de aandeelhoudersstructuur van Qrf City Retail er als volgt uit:

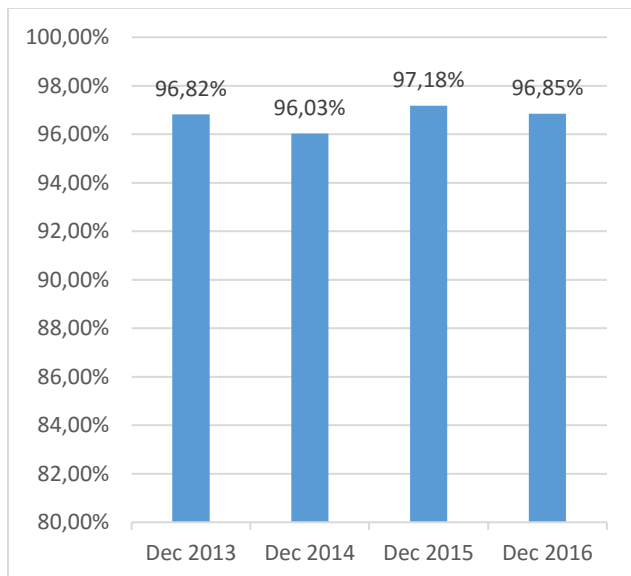
#### Aandeelhoudersstructuur op 30 december 2016



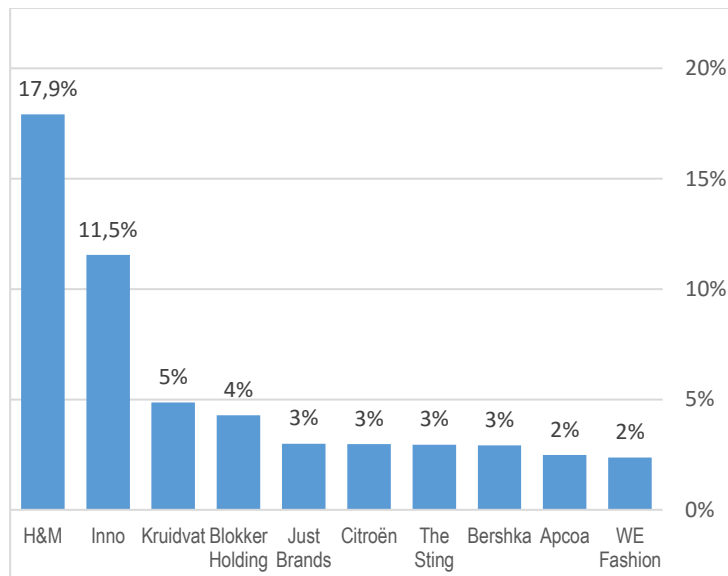
## 2.4. Bezettingsgraad en verhuuractiviteiten

Binnen haar portefeuille van 42 sites verhuurd aan meer dan 100 huurders wist Qrf City Retail in 2016 het hoge niveau van Bezettingsgraad<sup>3</sup> globaal te handhaven. Eind 2016 stond de Bezettingsgraad van de portefeuille op 96,85%, ten opzichte van 97,18% een jaar eerder.

**Stabiele Bezettingsgraad sinds IPO**



**10 Belangrijkste huurders (als % van de Contractuele Huren op jaarbasis)**



De belangrijkste huurder van Qrf City Retail is H&M (17,9% van de portefeuille), gevolgd door Galeria Inno (11,5%).<sup>4</sup>

## 2.5. Andere belangrijke gebeurtenissen van het afgelopen boekjaar

### *Oprichting BE-REIT Association*

Op 18 januari 2016 werd bekend gemaakt dat de BE-REIT Association werd opgericht als beroepsvereniging die de belangen van de Belgische REIT-sector behartigt en promoot bij zijn stakeholders.

Deze federatie wil een platform bieden voor de initiatieven vanuit de BE-REIT-sector en deze ook ondersteunen, zoals bijvoorbeeld het behartigen en promoten van zijn belangen, het verzamelen van kennis en relevante sectorinformatie evenals opleiding. De vereniging wil samenwerken met de relevante publieke instanties, professionele belangenverenigingen en andere stakeholders binnen de vastgoedsector, zowel op lokaal, regionaal, federaal als internationaal niveau.

Qrf City Retail is medeoprichter, aandeelhouder en lid van de Raad van Bestuur van de BE-REIT Association.

### *Lancering nieuwe website*

Qrf City Retail heeft in het eerste halfjaar van 2016 een nieuwe website gelanceerd. Deze website werd speciaal ontworpen zodat de verschillende stakeholders (retailers, investeerders, leveranciers, overheden ...) van Qrf City Retail optimaal geïnformeerd kunnen blijven. De homepage [www.qrf.be](http://www.qrf.be) is voornamelijk gericht op retailers en linkt door naar [investor.qrf.be](http://investor.qrf.be), een gedeelte op maat van investeerders.

### *Sponsoring Qrf Retailer of the Year 2016-2017*

De rol van Qrf City Retail in de vastgoedmarkt beperkt zich niet tot het verhuren van panden, maar strekt zich verder uit tot het voeren van onderzoek en het volgen van trends. Op die manier wil Qrf City Retail een meerwaarde bieden voor de huurders.

In 2016 is dan ook sterk ingezet op die meerwaarde. Als hoofdsponsor van de Retailer of the Year Award heeft Qrf City Retail een retailer in de kijker gezet die oog heeft voor zijn klanten en bovendien vernieuwend is. Na meer dan 400.000

<sup>3</sup> Bezettingsgraad = (Contractuele Huren op jaarbasis) / (Contractuele Huren op jaarbasis vermeerderd met de Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes).

<sup>4</sup> Op basis van Contractuele Huren op jaarbasis.



consumentenmeningen kwam Action uit de bus als Qrf Beste Winkelketen van België, en Yves Rocher mocht naar huis met de prijs van de Qrf Webshop Award.

Daarnaast heeft Qrf City Retail in samenwerking met onderzoeksbureau Q&A drie onderzoeken uitgevoerd om te peilen naar de wensen van de consument. Dankzij de resultaten van deze onderzoeken kan Qrf City Retail haar stakeholders helpen in te spelen en een stempel te drukken op de steeds veranderende retailmarkt. Door op de hoogte te blijven van hedendaagse trends en deze kennis te delen, kan Qrf City Retail zowel een partner als een kenniscentrum zijn.

#### *Fusie LeDi137 NV*

De Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder van Qrf City Retail heeft op 18 februari 2016 de met een fusie door overneming gelijkgestelde verrichting met LeDi 137 NV goedgekeurd, overeenkomstig artikel 676, 1° juncto artikel 719 tot en met 727 van het Wetboek van vennootschappen. Deze vennootschap was eigenaar van een handelspand gelegen te Leuven, Diestestraat 137. Meer informatie over deze transactie kan worden teruggevonden op de website van Qrf City Retail ([investor.qrf.be](http://investor.qrf.be)) onder Aandeelhouders – Specifieke Transacties.

#### *Fusie Prado BVBA*

De Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder van Qrf City Retail heeft op 17 oktober 2016 de met een fusie door overneming gelijkgestelde verrichting met Prado BVBA goedgekeurd, overeenkomstig artikel 676, 1° juncto artikel 719 tot en met 727 van het Wetboek van vennootschappen. Deze vennootschap was eigenaar van een handelspand gelegen te Gent, Langemunt 61-63. Meer informatie over deze transactie kan worden teruggevonden op de website van Qrf City Retail ([investor.qrf.be](http://investor.qrf.be)) onder Aandeelhouders – Specifieke Transacties.

## 2.6. Transacties na balansdatum

#### *Verkoop Merksem (Bredabaan 448-452)*

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

#### *Wijziging in management*

Na drie jaar bij Qrf City Retail heeft Bert Weemaes<sup>5</sup> beslist een nieuwe uitdaging aan te gaan en zijn mandaat als COO (Chief Operating Officer) en effectieve leider bij Qrf City Retail neer te leggen. Hij heeft zijn functies uitgeoefend tot 30 januari 2017.

#### *Fusie Imrohem NV*

De Raad van Bestuur van de statutaire zaakvoerder van Qrf City Retail heeft op 6 februari 2017 de met een fusie door overneming gelijkgestelde verrichting met Imrohem NV goedgekeurd, overeenkomstig artikel 676, 1° juncto artikel 719 tot en met 727 van het Wetboek van vennootschappen. Deze vennootschap was eigenaar van een handelspand gelegen te Aalst, Nieuwstraat 29-33. Meer informatie over deze transactie kan worden teruggevonden op de website van Qrf City Retail ([investor.qrf.be](http://investor.qrf.be)) onder Aandeelhouders – Specifieke Transacties.

#### *Fusie TT Center Plus NV*

De Raad van Bestuur van de statutaire zaakvoerder van Qrf City Retail heeft 6 februari 2017 de met een fusie door overneming gelijkgestelde verrichting met TT Center Plus NV goedgekeurd, overeenkomstig artikel 676, 1° juncto artikel 719 tot en met 727 van het Wetboek van vennootschappen. Deze vennootschap was eigenaar van een handelspand gelegen te Hasselt, Koning Albertstraat 48-50. Meer informatie over deze transactie kan worden teruggevonden op de website van Qrf City Retail ([investor.qrf.be](http://investor.qrf.be)) onder Aandeelhouders – Specifieke Transacties.

---

<sup>5</sup> Via Bert Weemaes BVBA.

### 3. Financiële resultaten 2016

Het boekjaar 2016 heeft betrekking op de periode die loopt van 31 december 2015 tot 30 december 2016.

Geconsolideerde kerncijfers		2016	2015
<b>Vastgoedportefeuille</b>			
Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen <sup>6</sup>	(KEUR)	250 724	218 844
Totale bruto oppervlakte	(m <sup>2</sup> )	89 185	86 957
Contractuele Huren op jaarbasis <sup>7</sup>	(KEUR)	14 220	12 910
Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes	(KEUR)	462	370
Brutohuurrendement <sup>8</sup>		5,67%	5,82%
Bezettingsgraad <sup>9</sup>		96,85%	97,18%
<b>Resultatenrekening</b>			
Netto huurresultaat	(KEUR)	13 581	9 305
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	(KEUR)	10 526	7 109
Operationele marge <sup>10</sup>		77,5%	76,4%
Portefeuilleresultaat	(KEUR)	373	-535
Financieel resultaat	(KEUR)	-2 722	-1 929
Netto resultaat (aandeel groep)	(KEUR)	7 782	4 581
Correctie Portefeuilleresultaat	(KEUR)	-373	+535
Correctie Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve rente-indekkingen - IAS 39)	(KEUR)	0	0
EPRA resultaat (aandeel groep) <sup>11</sup>	(KEUR)	7 409	5 116
<b>Balans</b>			
Eigen vermogen (excl. minderheidsbelangen)	(KEUR)	122 776	104 541
Schuldgraad (GVV-wet) <sup>12</sup>		49,76%	49,27%
<b>Kerncijfers per aandeel</b>			
Aantal aandelen in omloop per einde periode		5 129 802	4 483 051
Gewogen gemiddeld aantal aandelen <sup>13</sup>		4 653 684	3 433 149
Netto resultaat per aandeel	(EUR)	1,67	1,33
EPRA resultaat per aandeel	(EUR)	1,59	1,49
Bruto dividend per aandeel	(EUR)	1,34	1,32
Uitkeringsgraad <sup>14</sup>		84,2%	88,6%
Bruto dividendrendement (op slotkoers einde boekjaar)		5,0%	4,9%
Slotkoers van het aandeel op einde boekjaar	(EUR)	26,90	26,93
IFRS NAV per aandeel <sup>15</sup>	(EUR)	23,93	23,32
Premie/discount ten opzichte van IFRS NAV (einde boekjaar)		12,4%	15,5%
EPRA NAV per aandeel (EPRA) <sup>16</sup>	(EUR)	24,46	23,81
Premie/discount ten opzichte van EPRA NAV (einde boekjaar)		9,9%	13,1%

<sup>6</sup> Reële Waarde of 'Fair Value' van de vastgoedbeleggingen is de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige, waarvan de mutatiekosten zijn afgetrokken. De Reële Waarde stemt overeen met de boekwaarde onder IFRS.

<sup>7</sup> Contractuele Huren op jaarbasis = De geïndexeerde basishuurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten vóór aftrek van de gratuïteiten of andere voordelen die aan de huurders zijn toegestaan.

<sup>8</sup> Brutohuurrendement = (Contractuele Huren op jaarbasis) / (Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen).

<sup>9</sup> Bezettingsgraad = (Contractuele Huren op jaarbasis) / (Contractuele Huren op jaarbasis vermeerderd met de Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes).

<sup>10</sup> Operationele marge = (Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille) / (Netto huurresultaat)

<sup>11</sup> EPRA resultaat = Netto resultaat (aandeel groep) met uitsluiting van het portefeuilleresultaat en de variaties in de reële waarde van de niet-effectieve rente-indekkingen. Deze term wordt gebruikt in overeenstemming met de *Best Practise Recommendations* van EPRA.

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

<sup>13</sup> Aandelen worden pro-rata temporis meegerekend vanaf het moment van uitgifte. Het moment van uitgifte verschilt in dit geval van het moment van winstdeelname.

<sup>14</sup> Uitkeringsgraad = (Bruto dividend per aandeel) / (EPRA resultaat per aandeel).

<sup>15</sup> IFRS NAV per aandeel = *Net Asset Value* of Nettoactiefwaarde per aandeel volgens IFRS.

<sup>16</sup> EPRA NAV per aandeel = *Net Asset Value* of Nettoactiefwaarde per aandeel volgens de *Best Practise Recommendations* van EPRA.

### 3.1. Resultaten

Het **Netto huurresultaat** is met 46,0% gestegen van 9,31 MEUR in 2015 naar 13,58 MEUR in 2016. Deze stijging is vooral toe te schrijven aan de verwerving van bijkomende panden sinds 30 december 2015 en de volledige bijdrage in 2016 van panden die Qrf City Retail in 2015 heeft aangekocht.

De **operationele marge** is gestegen van 76,4% in 2015 tot 77,5% in 2016.

Bijgevolg is het **operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille** toegenomen met 48,1% van 7,11 MEUR in 2015 tot 10,53 MEUR in 2016.

Het **portefeuilresultaat** over 2016 bedraagt 0,37 MEUR, bestaande uit een positieve variatie in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen voor een bedrag van 0,21 MEUR en een positief resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen van 0,16 MEUR.

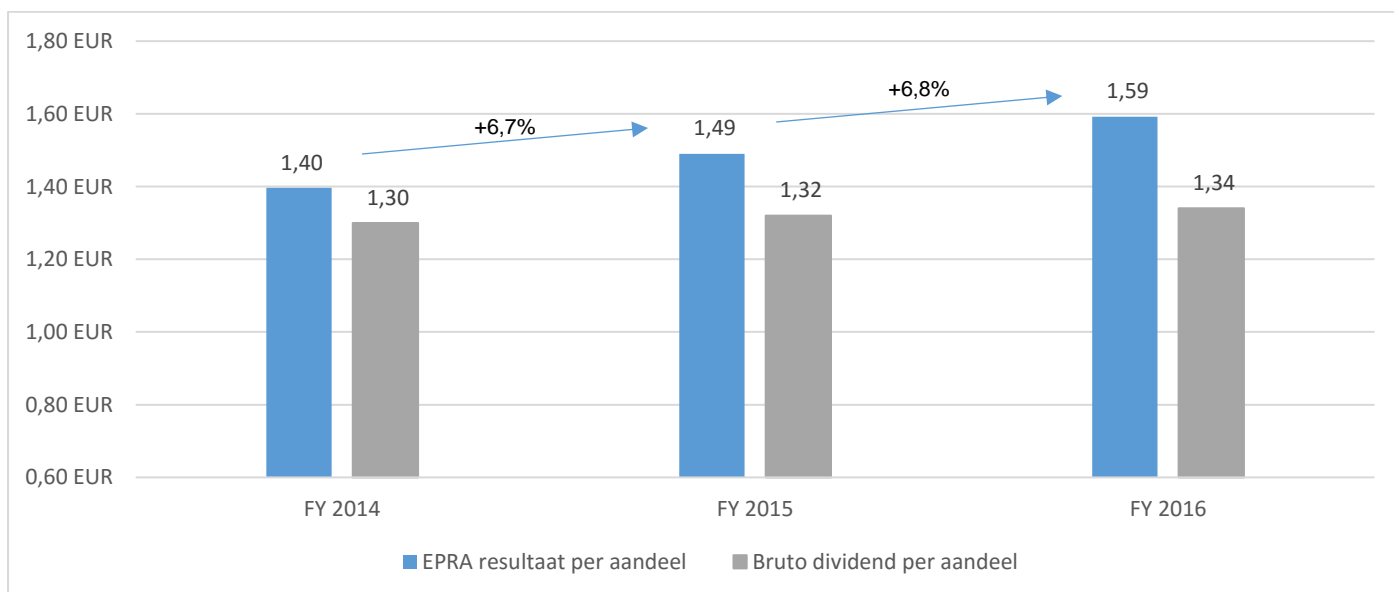
Het **financieel resultaat** bedraagt -2,72 MEUR in 2016 (ten opzichte van -1,93 MEUR in 2015). De stijging van de financiële kosten wordt verklaard door een toename van de financiële schulden in 2016. Deze stijging van financiële schulden wordt voor een deel gecompenseerd door een daling van de Gemiddelde Financieringskost<sup>17</sup> van 2,52% in 2015 tot 2,29% in 2016. Qrf City Retail heeft in de resultatenrekening geen negatieve variatie opgetekend in de Reële Waarde van financiële activa en passiva aangezien alle indekkingsinstrumenten kwalificeerden als effectieve indekkingen voor IFRS doeleinden.

Het **Netto resultaat** (IFRS) is gestegen van 4,58 MEUR in 2015 naar 7,78 MEUR in 2016, hetzij van 1,33 EUR per aandeel in 2015 naar 1,67 EUR per aandeel in 2016.

Na correctie voor het portefeuilresultaat (0,37 MEUR) en de variatie in de Reële Waarde van financiële activa en passiva (0 MEUR) tekent Qrf City Retail een stijging op van het **EPRA resultaat** van 44,8% tot 7,41 MEUR in 2016 (ten opzichte van 5,12 MEUR in 2015). Het **EPRA resultaat per aandeel** stijgt met 6,8% van 1,49 EUR in 2015 tot 1,59 EUR in 2016.

Op basis van dit solide resultaat heeft de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder besloten aan de Gewone Algemene Vergadering van 16 mei 2017 voor te stellen een **bruto dividend** uit te keren van 1,34 EUR per aandeel, een stijging van 1,5% ten opzichte het dividend van 1,32 EUR dat werd uitgekeerd in mei 2016 met betrekking tot het boekjaar 2015. De uitkeringsgraad daalt bijgevolg van 88,6% in 2015 tot 84,2% in 2016. Zodoende creëert Qrf City Retail extra reserves om de toekomstige groei te bestendigen.

#### Evolutie EPRA resultaat en bruto dividend per aandeel sinds IPO (in EUR)



<sup>17</sup> Gemiddelde Financieringskost = (Netto interestkosten op jaarbasis) / (Gemiddeld bedrag aan uitstaande schulden)



### 3.2. Balans

Op 30 december 2016 bedraagt de **Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen** 250,72 MEUR ten opzichte van 218,84 MEUR op 30 december 2015, een stijging van 14,6%.

Globaal wordt de portefeuille door de vastgoeddeskundige gewaardeerd aan een **Brutohuurrendement** van 5,67%.

Het **eigen vermogen van de groep**, exclusief minderheidsbelangen, groeide aan met 17,4% van 104,54 MEUR op 30 december 2015 tot 122,78 MEUR op 30 december 2016.

Aangezien het aantal uitstaande aandelen gestegen is van 4.483.051 per 30 december 2015 naar 5.129.802 per 30 december 2016, is de **IFRS NAV per aandeel** toegenomen met 2,6% van 23,32 EUR op 30 december 2015 tot 23,93 EUR op 30 december 2016. De **EPRA NAV per aandeel** is gestegen met 2,7% van 23,81 EUR tot 24,46 EUR over dezelfde periode.

De **Schuldgraad** bedraagt 49,76% op 30 december 2016 (ten opzichte van 49,27% op 30 december 2015).

### 3.3. Financieringsstructuur

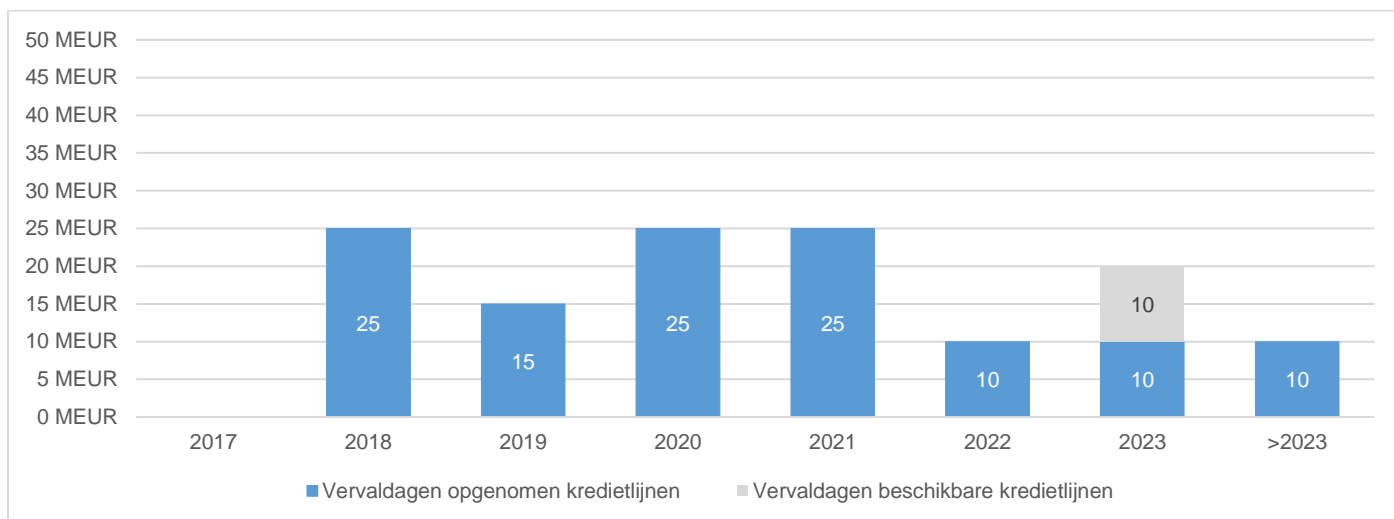
#### *Samenstelling van de schulden*

Op 30 december 2016 heeft Qrf City Retail 120 MEUR financiële schulden. Het gaat uitsluitend over lange termijn financiële schulden. Qrf City Retail heeft geen korte termijn financiële schulden. De financiële schulden bestaan uitsluitend uit opgenomen bilaterale kredietlijnen bij 6 financiële instellingen met goed gespreide vervaldagen tussen 2018 en 2026 en een gewogen gemiddelde residuele duur van 4,4 jaar.

Qrf City Retail beschikt op het einde van 2016 over 130 MEUR kredietlijnen. Het niet-opgenomen gedeelte van de kredietlijnen bedraagt 10 MEUR.

De Gemiddelde Financieringskost bedraagt 2,29% in 2016 (ten opzichte van 2,52% in 2015).

#### **Vervaldagen van de opgenomen en niet-opgenomen kredietlijnen op 30 december 2016 (in MEUR)**

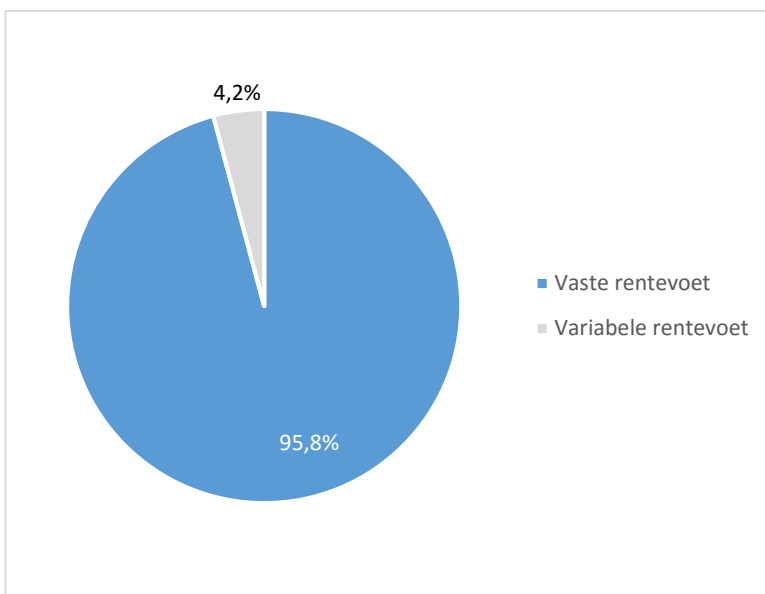


### Rente-indekkingen

Op 30 december 2016 hadden de opgenomen kredietlijnen voor 95,8% (hetzij ten belope van 115 MEUR) een vaste intrestvoet, onder meer door gebruik te maken van Interest Rate Swaps als indekkingsinstrument. De indekkingsinstrumenten hebben dezelfde looptijd als de onderliggende kredietfaciliteiten. Doordat deze indekkingen qua notioneel bedrag en looptijd overeenkomen met de onderliggende kredietfaciliteiten, kwalificeren ze als effectieve hedges in de zin van IAS 39.

De totale waarde van de indekkingen op afsluitdatum was negatief voor een bedrag van 2,57 MEUR door een daling van de interestvoeten na de afsluiting van de indekkingen. Het management van Qrf City Retail wijst erop dat zij op deze manier de vennootschap maximaal wenst te beschermen tegen een eventuele rentestijging.

Verhouding vaste en variabele financiering



## 4. Vooruitzichten 2017

Ondanks een uitdagende retailmarkt is Qrf City Retail er in 2016 in geslaagd om voor het derde jaar op rij solide resultaten neer te zetten. De afgelopen jaren hebben in de markt een aantal retailers het faillissement aangevraagd. Deze gebeurtenissen hebben slechts een beperkte invloed gehad op de resultaten van Qrf City Retail.

Qrf City Retail blijft evenwel voorzichtig met betrekking tot het onzekere economische en geopolitieke klimaat. Tegen een achtergrond van lage rentes, en een grote vraag naar kwalitatief vastgoed, zijn de yields van winkelvastgoed verder aangescherpt. In deze context blijft Qrf City Retail investeren in winkelsites gelegen in de "Golden Mile", de straten in de binnenstad die dominant zijn voor hun verzorgingsgebied. Retailers blijven immers investeren in nieuwe projecten en nieuwe winkelconcepten, en er blijven opportuniteiten in de markt die perspectieven bieden voor bestaande en nieuwe spelers.

Binnen een sector in transitie wil Qrf City Retail in 2017 een belangrijke rol blijven vervullen in het binnenstedelijke winkellandschap. Qrf City Retail wil meerwaarde creëren voor haar stakeholders, niet alleen door kwalitatieve winkelpanden aan te bieden, maar ook door marktkennis en advies aan te reiken. Door naast de rol van vastgoedinvesteerder ook de rol van partner en denktank te vervullen, kan Qrf City Retail meebouwen aan een succesvolle retailsector in de binnenstad, zowel in België als daarbuiten.

## 5. Financiële kalender 2017

	Datum
Dividend 2016 – Ex date*	21/12/2016
Dividend 2016 – Record date*	22/12/2016
Publicatie persbericht jaarresultaten 2016	22/02/2017
Publicatie jaarverslag boekjaar 2016	14/04/2017
Publicatie update 1 <sup>ste</sup> kwartaal 2017	10/05/2017
Algemene Vergadering van aandeelhouders	16/05/2017
Dividend 2016 – Payment date	22/05/2017
Publicatie halfjaarresultaten en halfjaarverslag 2017	23/08/2017
Publicatie update 3 <sup>de</sup> kwartaal 2017	15/11/2017

\* Voor meer informatie rond de onthechting van coupon nummer 3 verwijzen we naar het persbericht van 19 december 2016 en de website van Qrf City Retail ([investor.qrf.be](http://investor.qrf.be)) onder Aandeelhouders – Dividendbeleid.

Controlewerkzaamheden

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

Voorzichtigheid omtrent voorspellingen

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

Voor meer informatie:

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

**Preben Bruggeman**  
CFO  
Tel. +32 3 233 52 46  
GSM: +32 496 15 80 44  
[Preben.bruggeman@qrf.be](mailto:Preben.bruggeman@qrf.be)

[www.qrf.be](http://www.qrf.be)

Volg ons op:



**Over Qrf City Retail:**

*Qrf City Retail is een Belgische openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV of BE-REIT) die gespecialiseerd is in de niche van winkelvastgoed. Meer bepaald is de vennootschap actief in de verwerving, herontwikkeling en verhuur van winkelvastgoed met een focus op City Retail gelegen in de zogenaamde Golden Mile, de straten in de binnenstad die dominant zijn in hun verzorgingsgebied. Daarbij kiest Qrf City Retail voor steden met een verzorgingsgebied van minimum 50.000 consumenten en specifiek voor straten met een hoog passantenaantal. Op 30 december 2016 bestaat de portefeuille uit 42 winkelsites met een totale Reële Waarde van meer dan 250 MEUR.*

*Qrf City Retail is sinds december 2013 genoteerd Qrf op Euronext Brussel (QRF:BB). Op 30 december 2016 bedraagt de marktkapitalisatie 138 MEUR.*

## BIJLAGE 1 : FINANCIËEL OVERZICHT<sup>18</sup>

### I. STAAT VAN HET GECONSOLIDEERDE RESULTAAT

#### A. Geconsolideerde winst- en verliesrekening

Cijfers in duizenden EUR		30/12/2016	30/12/2015
(+)	Huurinkomsten	13.614	9.441
(+)	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
(+/-)	Met verhuur verbonden kosten	-33	-137
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>		<b>13.581</b>	<b>9.305</b>
(+)	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
(+)	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	880	895
(-)	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0
(-)	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-835	-806
(+/-)	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	0
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>13.626</b>	<b>9.394</b>
(-)	Technische kosten	-310	-85
(-)	Commerciële kosten	-95	-129
(-)	Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-119	-193
(-)	Beheerskosten van het vastgoed	-485	-336
(-)	Andere vastgoedkosten	0	0
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>		<b>-1.009</b>	<b>-742</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>12.617</b>	<b>8.651</b>
(-)	Algemene kosten van de vennootschap	-2.099	-1.476
(+/-)	Andere operationele opbrengsten en kosten	8	-67
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>		<b>10.526</b>	<b>7.109</b>
(+/-)	Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	164	0
(+/-)	Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
(+/-)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	209	-535
(+/-)	Ander portefeuilleresultaat	0	0
<b>PORTEFEUILLERESULTAAT</b>		<b>373</b>	<b>-535</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>10.899</b>	<b>6.574</b>
(+)	Financiële inkomsten	9	4
(-)	Netto interestkosten	-2.604	-1.792
(-)	Andere financiële kosten	-127	-140
(+/-)	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	0	0
<b>FINANCIËEL RESULTAAT</b>		<b>-2.722</b>	<b>-1.929</b>
(+/-)	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0

<sup>18</sup> Uitgangspunten cijfers 30 december 2016 : De financiële informatie betreffende de periode eindigend op 30 december 2016 is opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals deze zijn aanvaard en vastgesteld door de Europese Commissie. Dit financiële bericht dient te worden gelezen in samenhang met de jaarrekening over het boekjaar eindigend op 30 december 2016. De gepubliceerde cijfers in onderhavig jaarlijks verslag betreffen geconsolideerde cijfers; conform de wetgeving terzake worden de deelnemingen en dochtervennootschappen geconsolideerd.



<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>		<b>8.177</b>	<b>4.646</b>
(+/-)	Vennootschapsbelasting	-407	-75
(+/-)	Exit taks	0	0
<b>BELASTINGEN</b>		<b>-407</b>	<b>-75</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>		<b>7.770</b>	<b>4.570</b>
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de groep		7.782	4.582
Minderheidsbelangen		-12	-11

Toelichting:			
<b>EPRA RESULTAAT*</b>		<b>7.409</b>	<b>5.116</b>
<b>RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>		<b>373</b>	<b>-535</b>

\* Het EPRA resultaat is het Netto resultaat (aandeel groep) met uitsluiting van het portefeuilleresultaat en de variaties in de reële waarde van de niet-effectieve rente-indekkingen. Deze term wordt gebruikt in overeenstemming met de Best Practise Recommendations van EPRA.

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

Cijfers in duizenden EUR		30/12/2016	30/12/2015
<b>I. NETTO RESULTAAT</b>		<b>7.769</b>	<b>4.570</b>
<b>II. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT</b>		<b>-508</b>	<b>-471</b>
(+/-)	B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS	-508	-471
<b>GLOBAAL RESULTAAT</b>		<b>7.262</b>	<b>4.099</b>
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de groep		7.274	4.111
Minderheidsbelangen		-12	-11

## II. RESULTAAT PER AANDEEL

Cijfers in EUR		30/12/2016	30/12/2015
Aantal gewone aandelen in omloop op einde van het boekjaar		5.129.802	4.483.051
Gewogen gemiddeld aantal aandelen gedurende het boekjaar <sup>19</sup>		4.653.684	3.433.149
EPRA resultaat per aandeel (in EUR)		1,59	1,49
Resultaat van de portefeuille per aandeel - aandeel groep (in EUR)		0,08	-0,16
<b>NETTO RESULTAAT PER GEWOON AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)</b>		<b>1,67</b>	<b>1,33</b>
<b>VERWATERD NETTO RESULTAAT PER AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)</b>		<b>1,67</b>	<b>1,33</b>

<sup>19</sup> Aandelen worden meegerekend vanaf het moment van uitgifte. Het moment van uitgifte verschilt in dit geval van het moment van winstdeelname. In totaal zijn 4.483.051 aandelen gerechtigd op winstdeelname over het boekjaar 2016.

III. GECONSOLIDEERDE BALANS  
A. Activa

Cijfers in duizenden EUR

		30/12/2016	30/12/2015
<b>ACTIVA</b>			
<b>VASTE ACTIVA</b>		<b>250.749</b>	<b>218.874</b>
A	Goodwill	0	0
B	Immateriële vaste activa	0	0
C	Vastgoedbeleggingen	250.724	218.844
D	Andere materiële vaste activa	25	31
E	Financiële vaste activa	0	0
F	Vorderingen financiële leasing	0	0
G	Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
H	Uitgestelde belastingen - activa	0	0
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>7.943</b>	<b>4.521</b>
A	Activa bestemd voor verkoop	0	0
B	Financiële vlottende activa	0	0
C	Vorderingen financiële leasing	0	0
D	Handelsvorderingen	660	583
E	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	172	227
F	Kas en kasequivalenten	7.005	3.600
G	Overlopende rekeningen - activa	107	110
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>258.692</b>	<b>223.395</b>

## B. Passiva

Cijfers in duizenden EUR		30/12/2016	30/12/2015
<b>PASSIVA</b>			
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		<b>123.053</b>	<b>104.831</b>
<b>I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</b>		<b>122.776</b>	<b>104.541</b>
A	Kapitaal	119.151	104.192
	a. <i>Geplaatst kapitaal</i>	119.261	104.225
	b. <i>Kosten kapitaalverhoging</i>	-110	-33
B	Uitgiftepremies	1.459	883
C	Reserves	-5.616	-5.115
D	Netto resultaat van het boekjaar	7.782	4.582
<b>II. Minderheidsbelangen</b>		<b>277</b>	<b>290</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>		<b>135.639</b>	<b>118.563</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>		<b>126.607</b>	<b>112.997</b>
A	Voorzieningen	0	0
B	Langlopende financiële schulden	119.907	104.853
	a. <i>Kredietinstellingen</i>	119.907	104.853
	b. <i>Financiële leasing</i>	0	0
	c. <i>Andere</i>	0	0
C	Andere langlopende financiële verplichtingen	2.571	2.063
D	Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E	Andere langlopende verplichtingen	80	80
F	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	4.050	6.001
	a. <i>Exit taks</i>	3.780	5.731
	b. <i>Andere</i>	270	270
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>		<b>9.032</b>	<b>5.567</b>
A	Voorzieningen	0	0
B	Kortlopende financiële schulden	0	1.000
	a. <i>Kredietinstellingen</i>	0	1.000
	b. <i>Financiële Leasing</i>	0	0
	c. <i>Andere</i>	0	0
C	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	7.419	2.701
	a. <i>Exit taks</i>	4.631	693
	b. <i>Andere</i>	2.788	2.008
E	Andere kortlopende verplichtingen	1.327	1.422
F	Overlopende rekeningen	286	444
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>258.692</b>	<b>223.395</b>

#### IV. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Cijfers in duizenden EUR

	30/12/2016	30/12/2015
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN PERIODE</b>	<b>3.600</b>	<b>2.835</b>
<b>1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>	<b>5.189</b>	<b>2.527</b>
<b>Netto resultaat</b>	<b>7.769</b>	<b>4.570</b>
<b>Niet betaalde interesten en bankkosten</b>	<b>-59</b>	<b>93</b>
<b>Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen</b>	<b>489</b>	<b>-658</b>
- Afschrijvingen op geactiveerde financieringskosten	54	0
- Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	19	17
- Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-169	0
- Toename / Afname van de voorzieningen (+/-)	795	0
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-210	-657
<b>Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:</b>	<b>-3.009</b>	<b>-1.478</b>
Beweging van activa:	91	957
- Handelsvorderingen	32	432
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	55	473
- Overlopende rekeningen	3	52
Beweging van verplichtingen:	-3.100	-2.435
- Overige financiële kortlopende verplichtingen	0	0
- Andere langlopende verplichtingen	0	-6
- Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	-58
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-2.526	50
- Andere kortlopende verplichtingen (incl. belastingschulden)	-446	-2.343
- Overlopende rekeningen	-128	-78
<b>2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>6.481</b>	<b>-30.901</b>
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	-13	0
Aankopen van aandelen van vastgoedvennootschappen	2.412	-28.466
Aanschaffing van vastgoed	-308	-2.438
Investeringen in bestaande vastgoedbeleggingen	-139	0
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	4.529	0
Ontvangen bankinteresten	0	4
<b>3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-8.266</b>	<b>29.140</b>
Terugbetaling van leningen	-18.663	-10.555
Inkomsten uit de uitgifte van aandelen	0	0
Kosten kapitaalverhoging	-28	-33
Opname van leningen	15.000	44.000
Betaling van dividenden	-4.575	-4.254
Betaling van transactiekosten	0	-18
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE PERIODE</b>	<b>7.005</b>	<b>3.600</b>

## BIJLAGE 2: ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN (“APM – ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES”)

De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die van toepassing zijn vanaf 3 juli 2016 voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatimaatstaven.

Alternatieve prestatimaatstaven zijn maatstaven die Qrf City Retail gebruikt in de presentatie van haar resultaten die niet gedefinieerd zijn in de wet of in de *International Financial Reporting Standards* (IFRS).

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de alternatieve prestatimaatstaven die in dit persbericht gebruikt zijn en hun reconciliatie.

**EPRA NAV** : *Net Asset Value* of Nettoactiefwaarde per aandeel volgens de *Best Practice Recommendations* van EPRA.

Dit is de Nettoactiefwaarde (NAV of *Net Asset Value*) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en overige investeringen en met uitsluiting van bepaalde items die in een lange termijn bedrijfsmodel niet verwacht worden zich te materialiseren.

Cijfers in duizenden EUR		30/12/2016	30/12/2015
<b>IFRS NAV (aandeelhouders van de groep)</b>		<b>122 776</b>	<b>104 541</b>
(iv)	Reële waarde van de financiële instrumenten	2 571	2 063
(v.a)	Uitgestelde belastingen	270	270
	Minderheidsbelangen met betrekking tot uitgestelde belastingen	-132	-132
<b>EPRA NAV</b>		<b>125 484</b>	<b>106 742</b>
	Aantal aandelen	5 129 802	4 483 051
<b>EPRA NAV per aandeel (in EUR)</b>		<b>24,46</b>	<b>23,81</b>

**EPRA resultaat** : Netto resultaat (aandeel groep) met uitsluiting van het portefeuilleresultaat en de variaties in de reële waarde van de niet-effectieve rente-indekkingen. Deze term wordt gebruikt in overeenstemming met de *Best Practice Recommendations* van EPRA.

Cijfers in duizenden EUR		30/12/2016	30/12/2015
<b>IFRS resultaat (aandeelhouders van de groep)</b>		<b>7 782</b>	<b>4 582</b>
(i)	Wijzigingen in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-209	535
(ii)	Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-164	0
<b>EPRA resultaat</b>		<b>7 409</b>	<b>5 117</b>
	Gewogen gemiddeld aantal aandelen	4 653 684	3 433 149
<b>EPRA resultaat per aandeel (in EUR/aandeel)</b>		<b>1,59</b>	<b>1,49</b>



**Gemiddelde financieringskost** : Dit is de gemiddelde kostprijs van de financiële schulden. Deze wordt berekend door de “Netto intrestkosten” op jaarbasis te delen door het gemiddeld bedrag aan uitstaande financiële schulden.

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2016	30/12/2015
<b>XXI. Netto interestkosten</b>	<b>2 604</b>	<b>1 792</b>
Gemiddelde gewogen bedrag aan uitstaande financiële schulden tijdens de periode	113 822	71 139
<b>Gemiddelde Financieringskost</b>	<b>2,29%</b>	<b>2,52%</b>

**Operationele marge** : Deze APM meet de operationele rendabiliteit van de vennootschap als een percentage van de huurinkomsten en wordt berekend door het “Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille”, te delen door het “Netto huurresultaat”.

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2016	30/12/2015
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	10 526	7 109
Netto huurresultaat	13 581	9 305
<b>Operationele Marge</b>	<b>77,51%</b>	<b>76,40%</b>