



EERSTE HALFJAAR 2017: UITBREIDING NAAR NEDERLAND

“Met de aankoop van een portefeuille van vijf premium winkelpanden heeft Qrf City Retail in de eerste helft van 2017 haar eerste stap gezet in de Nederlandse markt.

Gesteund door de expansie van de portefeuille verwacht Qrf City Retail voor 2017 een stijging van het brutodividend naar 1,35 EUR per aandeel. Zodoende stijgt het dividend van Qrf City Retail voor het derde jaar op rij.”

– Anneleen Desmyter, CEO Qrf City Retail

Overzicht halfjaarresultaten 2017 :

- Eerste stap in de Nederlandse markt met de acquisitie van 5 premium winkelpanden op binnenstedelijke toplocaties in Nederland voor een investeringswaarde van 28,8 MEUR.
- Verkoop van een niet-strategisch pand in België (gelegen te Merksem - Bredabaan 448-452) voor een netto verkoopprijs van 1,1 MEUR.
- Stijging van de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille met 12,1% van 250,72 MEUR op 30 december 2016 tot 281,04 MEUR op 30 juni 2017.
- Het aandeel binnenstedelijk vastgoed in de portefeuille neemt verder toe tot 87% van de portefeuille op 30 juni 2017.
- America Today, Mango, KFC en Only worden huurder bij Qrf City Retail.
- Stijging van het EPRA resultaat met 7,5% tot 3,90 MEUR (3,62 MEUR in de eerste helft van 2016).
- Daling van het EPRA resultaat per aandeel tot 0,76 EUR (0,81 EUR in het eerste halfjaar van 2016).
- Verwacht brutodividend voor 2017 van 1,35 EUR per aandeel (ten opzichte van 1,34 EUR voor 2016).
- Schuldgraad van 56,66% op 30 juni 2017.

1. Kerncijfers

EPRA resultaat 3,90 MEUR 0,76 EUR per aandeel	Nettohuurresultaat 7,21 MEUR	Reële Waarde vastgoedportefeuille 281,04 MEUR	Bezettingsgraad 96,38%
Spreiding van de portefeuille 87% (binnenstedelijk) 13% (perifeer)	Vooropgesteld Brutodividend 1,35 EUR per aandeel	NAV per aandeel 23,32 EUR (IFRS) 23,76 EUR (EPRA)	Schuldgraad 56,66%

2. Transacties en verwezenlijkingen in het eerste halfjaar van 2017

2.1. Eerste stap in Nederland

In de eerste helft van 2017 heeft Qrf City Retail haar eerste stap in de Nederlandse markt gezet met de aankoop van een portefeuille van vijf premium winkelpanden (waarvan enkele met bovenwoningen) op toplocaties in Nederland. De totale investeringswaarde van deze panden bedraagt 28,8 MEUR. De vijf panden genereren samen ruim 1,38 MEUR huurinkomsten op jaarbasis en vertegenwoordigen een totale oppervlakte van 4.370 m². De winkelunits zijn volledig verhuurd aan gereputeerde merken als America Today, KFC, Mango en Only. De handelshuurovereenkomsten hebben een gewogen gemiddelde resterende looptijd (tot eerste opzegmogelijkheid) van 5,0 jaar.

Het betreden van de Nederlandse markt ondersteunt het groeiverhaal van Qrf City Retail verder. Daarnaast betreedt Qrf City Retail een markt waar de retailsector de voorbije jaren enorme veranderingen heeft doorgemaakt. De forse economische crisis in Nederland zorgde niet alleen voor een aantal faillissementen, maar ook voor de noodzakelijke aanpassingen en vooruitgang om de 'consument van morgen' nog beter te dienen. Nu de Nederlandse economie opnieuw goed presteert en het consumentenvertrouwen aan het herstellen is, is voor Qrf City Retail het juiste moment aangebroken om de Nederlandse winkelvastgoedmarkt te betreden.

TRANSACTIEDATUM	STAD	STRAAT	HUURDER(S)	TOTALE BRUTO HUUROPPERVLAKTE	CONTRACTUELE HUREN OP JAARBASIS
25 april 2017	Den Bosch	Hinthamerstraat 41-45	America Today	1.041 m ²	264 KEUR
	Maastricht	Grote Staat 58 / Helmstraat 9-11	America Today	629 m ²	427 KEUR
	Nijmegen	Broerstraat 49 / Gruitberg 33-35	Mango	891 m ²	248 KEUR
	Zwolle	Diezerstraat 60 / Brouwerstraat 1-3	Only Store	836 m ²	241 KEUR
	Enschede	Kalanderstraat 2-4	Kentucky Fried Chicken	972 m ²	200 KEUR

2.2. Acquisities België

Op 19 januari 2017 heeft Qrf City Retail een gebouw en bijhorende grondpositie verworven gelegen te Leuven (Jan Stasstraat 12 – Bogaardenstraat 1-3). De site sluit rechtstreeks aan op het pand gelegen in de Bondgenotenlaan 58 dat Qrf City Retail sinds december 2015 in portefeuille heeft.

De investeringswaarde van de acquisitie bedraagt 3,8 MEUR. Het pand is verhuurd aan Bpost en genereert 75 KEUR huurinkomsten op jaarbasis.

Het gaat om een strategische acquisitie die de positie van Qrf City Retail op en rond de Bondgenotenlaan verder versterkt en die zal bijdragen tot het maximaliseren van het potentieel op deze toplocatie in het commerciële hart van Leuven.

TRANSACTIEDATUM	STAD	STRAAT	HUURDER(S)	TOTALE BRUTO HUUROPPERVLAKTE	CONTRACTUELE HUREN OP JAARBASIS
19 januari 2017	Leuven	Jan Stasstraat 12	Bpost	1.673 m ²	75 KEUR

2.3. Desinvesteringen

In dezelfde periode heeft Qrf City Retail een niet-strategisch pand verkocht gelegen te Merksem (Bredabaan 448-452) voor een netto verkoopprijs (na aftrek van registratierechten en andere overdrachtkosten) van 1,1 MEUR. De netto verkoopprijs lag boven de laatste Reële Waarde zoals geschat door de onafhankelijke vastgoedschatter.

2.4. Evolutie van de vastgoedportefeuille

Ten gevolge van bovenbeschreven transacties stijgt de totale Reële Waarde van de vastgoedportefeuille van Qrf City Retail tot 281,04 MEUR op 30 juni 2017, gespreid over België (90%) en Nederland (10%). Het aandeel binnenstedelijk winkelvastgoed in de portefeuille is dankzij de consequente uitvoering van de investeringsstrategie verder toegenomen tot 87% van de portefeuille.

2.5. Verhuuractiviteiten

Binnen haar portefeuille van 47 sites met meer dan 100 huurders wist Qrf City Retail in de eerste helft van 2017 het hoge niveau van Bezettingsgraad te handhaven. Op 30 juni 2017 stond de Bezettingsgraad van de portefeuille op 96,38% (tegenover 96,85% op 30 december 2016).

2.6. Sponsoring Retailer of the Year

Qrf City Retail is voor het tweede jaar op rij de hoofdsponsor van de “Retailer of the Year 2017” award. De prijs voor de beste Belgische winkelketen wordt sinds 2006 uitgereikt op basis van onafhankelijk consumentenonderzoek. De zoektocht naar de opvolger van Action, de winnaar in 2016, startte in mei 2017. De categoriewinnaars worden bekend gemaakt op 21 september 2017 tijdens de RetailDetail Day. Daarna volgt de verkiezing van de overall winnaar Retailer of the Year 2017.

Voor Qrf City Retail is het als investeerder in winkelvastgoed belangrijk om voeling te behouden met retailconcepten en de consument van morgen. De verkiezing “Beste winkelketen van België” is ondertussen uitgegroeid tot een verkiezing die dit jaar reeds 300.000 consumenten heeft bereikt die hun mening hebben gegeven over hun favoriete retailer. “Qrf Retailer of the Year” vormt voor de retailers, maar ook voor Qrf City Retail, een uitstekende manier om inzicht te krijgen in de behoeftes van de moderne consument door kwalitatieve en kwantitatieve kennis te vergaren over de retailmarkt.

2.7. Zetelwijziging - Verhuis

Tegen de achtergrond van de expansie die Qrf City Retail de afgelopen jaren heeft gerealiseerd en de verdere uitbreiding die zij in haar investeringsstrategie beoogt, is Qrf City Retail eind juni 2017 verhuisd naar een nieuw en groter kantoor in de binnenstad van Antwerpen.

Het nieuwe adres is:

Museumstraat 11 (bus 211)
B - 2000 Antwerpen

3. Financiële resultaten eerste halfjaar 2017

Het eerste halfjaar van 2017 heeft betrekking op de periode die loopt van 31 december 2016 tot 30 juni 2017.

Geconsolideerde vastgoedportefeuille		30/06/2017	30/12/2016
Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen ¹	(KEUR)	281.044	250.724
Totale bruto oppervlakte	(m ²)	92.563	89.185
Contractuele Huren op jaarbasis ²	(KEUR)	15.366	14.220
Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes	(KEUR)	577	462
Brutohuurrendement ³		5,47%	5,67%
Bezettingsgraad ⁴		96,38%	96,85%

Geconsolideerde balans		30/06/2017	30/12/2016
Eigen vermogen (excl. minderheidsbelangen)	(KEUR)	119.610	122.776
Schuldgraad (GVV-Wet) ⁵		56,66%	49,76%

Geconsolideerde resultatenrekening		30/06/2017	30/06/2016
Nettohuurresultaat	(KEUR)	7.205	6.514
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	(KEUR)	5.473	5.055
Operationele marge ⁶		76,0%	77,6%
Portefeuilleresultaat	(KEUR)	-1.478	268
Financieel resultaat	(KEUR)	-1.299	-1.292
Belastingen	(KEUR)	-205	-142
Netto resultaat (aandeel groep)	(KEUR)	2.497	3.892
Correctie Portefeuilleresultaat	(KEUR)	1.478	-268
Correctie Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve rente-indekkingen)	(KEUR)	-80	0
EPRA resultaat ⁷	(KEUR)	3.896	3.623

Kerncijfers per aandeel		30/06/2017	30/06/2016
Aantal aandelen in omloop per einde boekjaar		5.129.802	4.808.517
Gewogen gemiddeld aantal aandelen ⁸		5.129.802	4.483.051
Nettoresultaat per aandeel	(EUR)	0,49	0,87
EPRA resultaat per aandeel	(EUR)	0,76	0,81
Slotkoers van het aandeel per einde periode	(EUR)	24,75	27,14
IFRS NAV per aandeel (IFRS) ⁹	(EUR)	23,32	23,03
Premie/discount ten opzichte van IFRS NAV (per einde periode) ¹⁰		6,1%	17,8%
EPRA NAV per aandeel ¹¹	(EUR)	23,76	23,70
Premie/discount ten opzichte van EPRA NAV (per einde periode) ¹²		4,2%	14,5%

¹ 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.

² Contractuele Huren op jaarbasis = De geïndexeerde basishuurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten vóór aftrek van gratuiteiten of andere voordelen die aan de huurders zijn toegestaan.

³ Brutohuurrendement = (Contractuele Huren op jaarbasis) / (Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen).

⁴ Bezettingsgraad = (Contractuele Huren op jaarbasis) / (Contractuele Huren op jaarbasis vermeerderd met de Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes)

⁵ Berekend volgens het K.B. van 13 juli 2014 in uitvoering van de Wet van 12 mei 2014 met betrekking tot de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.

⁶ Operationele marge = (Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille) / (Netto huurresultaat)

⁷ 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 Practices Recommendations* van EPRA.

⁸ Aandelen worden *pro-rata temporis* meegerekend vanaf het moment van uitgifte. Het moment van uitgifte kan verschillen van het moment van winstdeelname.

⁹ IFRS NAV per aandeel = *Net Asset Value* of Nettoactiefwaarde per aandeel volgens IFRS.

¹⁰ Premie / Discount ten opzichte van IFRS NAV = (Slotkoers van het aandeel op einde periode) / (IFRS NAV per aandeel op einde periode).

¹¹ EPRA NAV per aandeel = *Net Asset Value* of Nettoactiefwaarde per aandeel volgens *EPRA Best Practices Recommendations*.

¹² Premie / Discount ten opzichte van EPRA NAV = (Slotkoers van het aandeel op einde periode) / (EPRA NAV per aandeel op einde periode).

3.1. Resultaten

Het **Netto huurresultaat** is gestegen met 10,6% van 6,51 MEUR (30 juni 2016) tot 7,21 MEUR (30 juni 2017). Deze stijging is voornamelijk toe te schrijven aan de verwerving van bijkomende panden sinds 30 juni 2016.

Het **operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille** bedraagt 5,47 MEUR over de eerste jaarhelft van 2017, een stijging met 8,3% ten opzichte van de eerste jaarhelft van 2016 (5,06 MEUR). De operationele marge bedraagt 76,0%.

Het **portefeuilleresultaat** over het eerste halfjaar van 2017 bedraagt -1,48 MEUR en bestaat uit:

- een positief resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen ten belope van 0,13 MEUR (gerealiseerd op de verkoop van het pand gelegen te Merksem, Bredabaan 448-452); en
- negatieve variaties in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen voor een bedrag van -1,61 MEUR.

Deze negatieve variaties in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen bestaan voornamelijk uit :

- een positieve evolutie van de marktwaarde van de bestaande portefeuille in België (+0,1%);
- een afwaardering van 1,80 MEUR op de portefeuille die Qrf City Retail verworven heeft in Nederland. Deze afwaardering is het technische gevolg van het opnemen van de panden aan Reële Waarde. Voor de bepaling van de Reële Waarde wordt uitgegaan van de “waarde kosten koper” (dat betekent na aftrek van overdrachtsbelasting) in plaats van de “waarde vrij op naam” (dat betekent met inbegrip van overdrachtsbelasting). In Nederland bedraagt de overdrachtsbelasting 6,00% op commercieel vastgoed en 2,00% op residentieel vastgoed. De betaalde aankoopprijs (voor overdrachtskosten) ligt in lijn met de Reële Waarde van de panden, zoals geschat door de vastgoeddeskundige Cushman & Wakefield. De afwaardering stemt overeen met het verschil tussen de betaalde aankoopprijs inclusief overdrachtskosten en de Reële Waarde.

Het **financieel resultaat** bedraagt -1,30 MEUR over het eerste halfjaar van 2017. De belangrijkste componenten van het financieel resultaat zijn:

- de **netto-interestkosten** die gestegen zijn van -1,24 MEUR in de eerste jaarhelft van 2016 tot -1,35 MEUR over het eerste halfjaar van 2017. Deze stijging valt toe te schrijven aan een toename van de opgenomen kredietlijnen. De **Gemiddelde Financieringskost** van Qrf City Retail is gedaald tot 2,01% in de eerste helft van 2017 (ten opzichte van 2,33% in de eerste helft van 2016); en
- een positieve variatie in de reële waarde van de financiële activa en passiva van 0,08 MEUR opgetekend in de resultatenrekening.

Het **Netto resultaat (Aandeel groep)** (IFRS) komt uit op 2,50 MEUR, hetzij 0,49 EUR per aandeel.

Na correctie voor het portefeuilleresultaat en de variatie in de Reële Waarde van financiële activa en passiva, tekent Qrf City Retail een **EPRA resultaat** op over het eerste halfjaar van 2017 van 3,90 MEUR, hetzij een stijging van 7,5% in vergelijking met de eerste helft van 2016 (3,62 MEUR). Het **EPRA resultaat per aandeel** daalt met 6,1% van 0,81 EUR naar 0,76 EUR ten gevolge van een toename van **gewogen gemiddeld aantal aandelen** met 14,4% over dezelfde periode.

3.2. Balans

Op 30 juni 2017 bedraagt de **Reële Waarde van de vastgoedportefeuille**, zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoedschatter Cushman & Wakefield, 281,04 MEUR, een stijging van 12,1% ten opzichte van 30 december 2016 (250,72 MEUR). Deze stijging ten belope van 30,32 MEUR is voornamelijk toe te schrijven aan de acquisities in Nederland (Den Bosch, Enschede, Maastricht, Nijmegen, Zwolle) en België (Leuven), en de verkoop van een niet-strategisch pand in België (Merksem). Globaal wordt de portefeuille door de Vastgoeddeskundige gewaardeerd aan een Brutohuurrendement van 5,47% (tegenover 5,67% op 30 december 2016).

Het **eigen vermogen van de groep** (IFRS), i.e. exclusief minderheidsbelangen, daalde met 2,6% van 122,78 MEUR op 30 december 2016 tot 119,61 MEUR op 30 juni 2017.

De **Schuldgraad** stijgt van 49,76% op 30 december 2016 tot 56,66% op 30 juni 2017.

De **IFRS NAV per aandeel** neemt toe met 1,2% van 23,03 EUR op 30 juni 2016 tot 23,32 EUR op 30 juni 2017. De **EPRA NAV per aandeel** neemt over dezelfde periode toe met 0,3% van 23,70 EUR tot 23,76 EUR.

4. Vooruitzichten 2017

De economische groei in de Eurozone trekt duidelijk aan. De verbetering van de economische context merken we in België, en sterker uitgesproken in Nederland. Tegen deze achtergrond neemt de inflatie toe, en stijgen het consumentenvertrouwen en de consumentenbestedingen in de kernlanden van Qrf City Retail.

Tegelijkertijd zit de retailsector in volle transitie waarbij consumptiepatronen evolueren. Vrije tijd en ontspanning (eten, reizen, beleving, ...) enerzijds en vaste kosten (mobiele telefonie, internet, online content, ...) anderzijds maken een steeds groter deel uit van het huishoudbudget. Retailers moeten inspelen op de integratie en het samengaan van on-line en off-line winkelen en het bieden van service en beleving aan de klant. Deze investeringen kunnen wegen op de rendabiliteit van retailers en kunnen bijgevolg mogelijks een impact hebben op de evolutie van markthuren van retailvastgoed.

Qrf City Retail gelooft in de rol van de binnenstad als plaats waar mensen wonen, werken en consumeren. Daarom wil Qrf City Retail in 2017 een belangrijke rol blijven vervullen in het binnenstedelijke winkellandschap van België en Nederland.

Qrf City Retail wil meerwaarde creëren voor haar stakeholders, niet alleen door kwalitatieve winkelpanden aan te bieden op goede locaties, 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.

Op basis van de huidige portefeuille en de vandaag gekende informatie verwacht de vennootschap voor 2017 een brutodividend uit te keren van 1,35 EUR per aandeel (ten opzichte van 1,34 EUR voor 2016).

5. Financiële kalender 2017-2018

	Datum
Publicatie update 3de kwartaal 2017	15/11/2017
Publicatie persbericht jaarresultaten 2017	21/02/2018
Publicatie jaarverslag boekjaar 2017	13/04/2018
Publicatie update 1ste kwartaal 2018	09/05/2018
Algemene Vergadering van aandeelhouders	15/05/2018
Dividend 2017 - Ex date*	16/05/2018
Dividend 2017 - Record date*	17/05/2018
Dividend 2017 - Payment date*	18/05/2018
Publicatie halfjaarresultaten en halfjaarverslag 2018	22/08/2018
Publicatie update 3de kwartaal 2018	14/11/2018

** In geval zou worden beslist tot de uitkering van een keuzedividend zal Qrf City Retail dit melden in een afzonderlijk persbericht dat, indien nodig, ook de aangepaste financiële kalender zal bevatten.*

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 voor 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

Preben Bruggeman

CFO

Tel. +32 3 233 52 46

GSM: +32 496 15 80 44

Preben.bruggeman@qrf.be

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 binnenstedelijk winkelvastgoed in België en Nederland. 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. Op 30 juni 2017 bestaat de portefeuille uit 47 winkelsites met een totale Reële Waarde van meer dan 280 MEUR.

Qrf City Retail is sinds december 2013 genoteerd op Euronext Brussel (QRF:BB). Op 30 juni 2017 bedraagt de marktkapitalisatie 127 MEUR.

BIJLAGEN : FINANCIËEL OVERZICHT¹³

VERKORTE STAAT VAN HET GECONSOLIDEERDE RESULTAAT

A. Verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR		30/06/2017	30/06/2016
(+)	I. Huurinkomsten	7.298	6.520
(+)	II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
(+/-)	III. Met verhuur verbonden kosten	-93	-6
NETTO HUURRESULTAAT		7.205	6.514
(+)	IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
(+)	V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	39	17
(-)	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	-78	28
(+/-)	VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	0
VASTGOEDRESULTAAT		7.166	6.559
(-)	IX. Technische kosten	-118	-112
(-)	X. Commerciële kosten	-86	-51
(-)	XI. Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-154	-44
(-)	XII. Beheerskosten van het vastgoed	-269	-230
(-)	XIII. Andere vastgoedkosten	0	0
VASTGOEDKOSTEN		-628	-437
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		6.539	6.122
(-)	XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-1.065	-1.067
(+/-)	XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		5.473	5.055
(+/-)	XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	128	59
(+/-)	XVII. Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
(+/-)	XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.606	209
(+/-)	XIX. Ander portefeuilleresultaat	0	0
PORTEFEUILLERESULTAAT		-1.478	268
OPERATIONEEL RESULTAAT		3.995	5.323
(+)	XX. Financiële opbrengsten	10	9
(-)	XXI. Netto interestkosten	-1.354	-1.238
(-)	XXII. Andere financiële kosten	-35	-63
(+/-)	XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	80	0
FINANCIËEL RESULTAAT		-1.299	-1.292

¹³ Uitgangspunten cijfers 30 juni 2017 : De financiële informatie betreffende de periode eindigend op 30 juni 2017 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. Qrf Comm. VA heeft over het eerste halfjaar van 2017 geen nieuwe IFRS standaarden of interpretaties opgenomen in haar grondslagen en de waarderingsregels toegepast voor de opmaak van de financiële overzichten zijn identiek als deze toegepast over het boekjaar eindigend op 30 december 2016. De gepubliceerde cijfers in onderhavig verslag betreffen geconsolideerde cijfers; conform de wetgeving terzake worden de deelnemingen en dochtervennootschappen geconsolideerd.

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2017	30/06/2016
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	2.696	4.031
(+/-) XXV. Vennootschapsbelasting	-205	-142
(+/-) XXVI. Exit tax	0	0
BELASTINGEN	-205	-142
NETTO RESULTAAT	2.491	3.888
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de groep	2.497	3.892
Minderheidsbelangen	-6	-3
Toelichting:		
Netto resultaat (aandeel groep)	2.497	3.892
Correctie Portefeuilleresultaat	1.478	-268
Correctie Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve rente-indekkingen)	-80	0
EPRA RESULTAAT *	3.896	3.623

* 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.

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

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2017	30/06/2016
I NETTO RESULTAAT	2.491	3.888
II ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT	0	-1.005
(+/-) B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS	0	-1.005
GLOBAAL RESULTAAT	2.491	2.883
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de groep	2.497	2.886
Minderheidsbelangen	-6	-3

C. Resultaat per aandeel

	30/06/2017	30/06/2016
Aantal gewone aandelen in omloop op einde van de periode	5.129.802	4.808.517
Gewogen gemiddeld aantal aandelen gedurende de periode	5.129.802	4.483.051
NETTO RESULTAAT PER GEWOON AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)	0,49	0,87
VERWATERD NETTO RESULTAAT PER AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)	0,49	0,87
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL (in EUR)	0,76	0,81

VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR

	30/06/2017	30/12/2016
ACTIVA		
I. VASTE ACTIVA	281.076	250.749
A Goodwill	0	0
B Immateriële vaste activa	0	0
C Vastgoedbeleggingen	281.044	250.724
D Andere materiële vaste activa	32	25
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
I Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	0	0
II. VLOTTENDE ACTIVA	2.218	7.943
A Activa bestemd voor verkoop	0	0
B Financiële vlottende activa	0	0
C Vorderingen financiële leasing	0	0
D Handelsvorderingen	182	660
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	342	172
F Kas en kasequivalenten	1.611	7.005
G Overlopende rekeningen - activa	83	107
TOTAAL ACTIVA	283.294	258.692
PASSIVA		
EIGEN VERMOGEN	119.881	123.053
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	119.610	122.776
A Kapitaal	119.137	119.151
B Uitgiftepremies	1.459	1.459
C Reserves	-3.483	-5.616
D Nettoresultaat van het boekjaar	2.497	7.782
II. Minderheidsbelangen	271	277
VERPLICHTINGEN	163.411	135.639
I. Langlopende verplichtingen	153.410	126.607
A Voorzieningen	0	0
B Langlopende financiële schulden	150.911	119.907
a. Kredietinstellingen	150.911	119.907
b. Financiële leasing	0	0
c. Andere	0	0
C Andere langlopende financiële verplichtingen	2.132	2.571
D Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E Andere langlopende verplichtingen	97	80
F Uitgestelde belastingen - verplichtingen	270	4.050
II. Kortlopende verplichtingen	10.001	9.032
A Voorzieningen	0	0
B Kortlopende financiële schulden	0	0
a. Kredietinstellingen	0	0
b. Financiële leasing	0	0
c. Andere	0	0
C Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D Handelsschulden en andere kortlopende schulden	8.160	7.419
E Andere kortlopende verplichtingen	1.332	1.327
F Overlopende rekeningen	509	286
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	283.294	258.692

VERKORT GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2017	30/06/2016
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN PERIODE	7.005	3.600
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	1.449	2.592
Netto resultaat	2.491	3.888
Niet-betalde interesten en bankkosten	70	-114
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen	1.840	425
- Afschrijvingen op gekapitaliseerde financieringskosten	14	0
- Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	15	9
- Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-128	-59
- Toename / Afname van te ontvangen facturen (+/-)	414	743
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	1.606	-268
- Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	-81	0
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:	-2.952	-1.608
Beweging van activa:	331	501
- Handelsvorderingen	478	509
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	-170	0
- Overlopende rekeningen	24	-8
Beweging van verplichtingen:	-3.283	-2.108
- Andere langlopende verplichtingen	-18	0
- Uitgestelde belastingen - verplichtingen	-3.000	-1.523
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-64	-647
- Andere kortlopende verplichtingen (incl. belastingsschulden)	-220	-9
- Overlopende rekeningen	-17	72
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-31.813	4.236
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	-22	-5
Aankopen van aandelen van vastgoedvennootschappen	0	2.412
Aanschaffing van vastgoed	-32.752	0
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	-167	0
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	1.128	1.829
Ontvangen bankinteresten	0	0
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	24.969	-5.223
Terugbetaling van leningen	0	-18.663
Opname van leningen	31.000	18.000
Kosten kapitaalverhoging	-14	0
Betaling van dividenden	-6.007	-4.575
Betaling van transactiekosten	-10	15
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE PERIODE	1.611	5.205