





# Inhoud

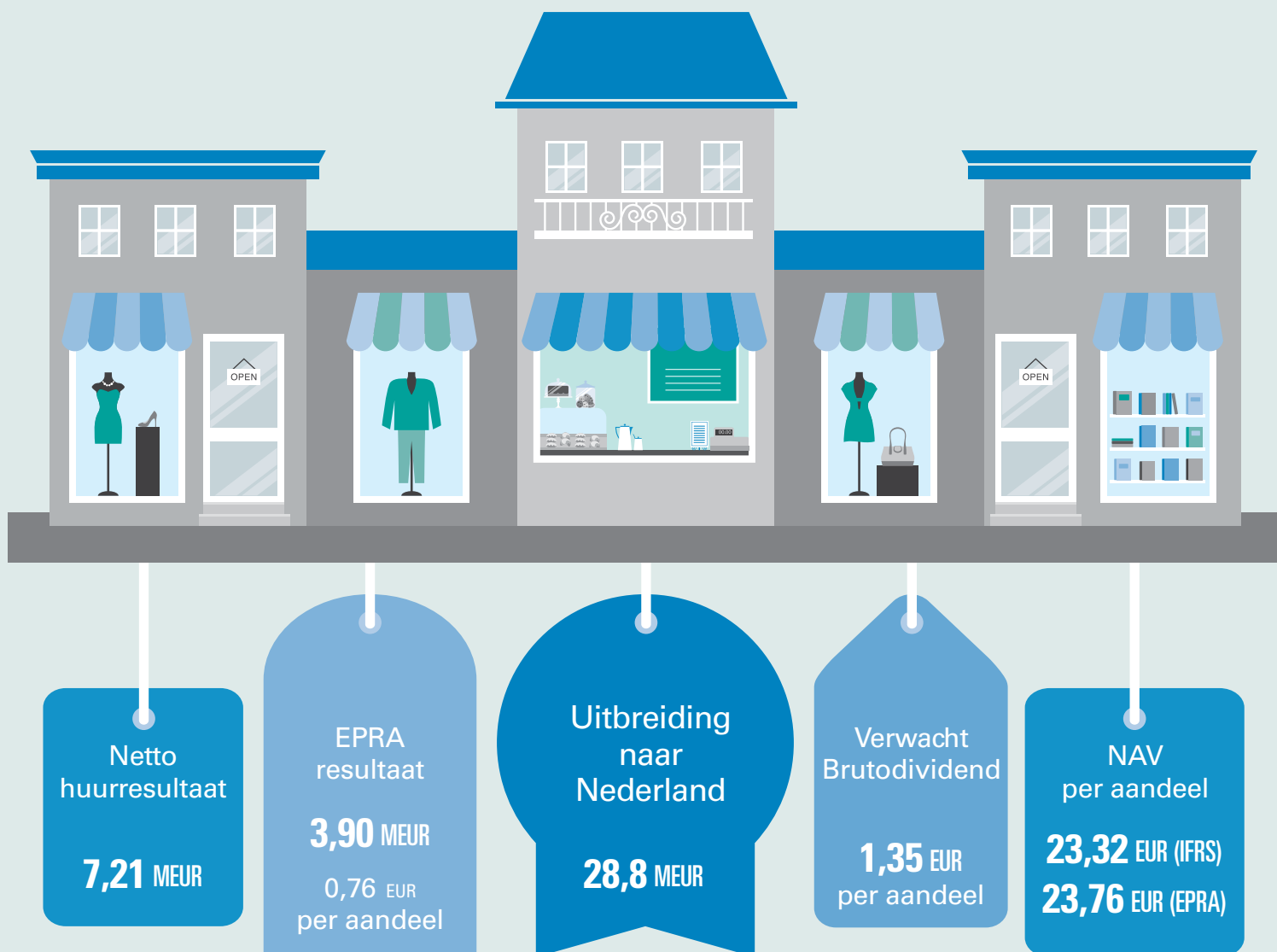
1 Geconsolideerde kerncijfers .....	1
2 Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste halfjaar van 2017 .....	5
3 Transacties en verwezenlijkingen .....	11
4 Qrf City Retail op de beurs .....	17
5 Vastgoedverslag .....	23
6 Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste halfjaar van 2017 .....	29
7 APM – Alternatieve prestatie maatstaven .....	49
8 Lexicon .....	53





## Geconsolideerde kerncijfers

# Kerncijfers in eerste halfjaar 2017



## Vastgoedportefeuille



## Over Qrf City Retail



cityretail

Qrf City Retail is een Belgische openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GJV 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.

# 1

## Geconsolideerde kerncijfers

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

### GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

#### VASTGOEDPORTEFEUILLE

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

#### BALANS

		30/06/2017	30/12/2016
Eigen vermogen (excl. minderheidsbelangen)	(KEUR)	119.610	122.776
Schuldgraad (GVV-wet) <sup>5</sup>		56,66%	49,76%

#### RESULTATENREKENING

		30/06/2017	30/06/2016
Netto huurresultaat	(KEUR)	7.205	6.514
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	(KEUR)	5.473	5.055
Operationele marge <sup>6</sup>		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 deel van de rente-indekkingen)	(KEUR)	-80	0
EPRA resultaat <sup>7</sup>	(KEUR)	3.896	3.623

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 gratiuteiten 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.

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

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).





## Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste halfjaar van 2017

2.1	Resultaten .....	7
2.2	Balans .....	8
2.3	Financieringsstructuur .....	8
2.3.1	Samenstelling van de schulden .....	8
2.3.2	Rente-indekkingen .....	9



Maastricht  
Grote Staat 58



# 2 Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste halfjaar van 2017

Halfjaarresultaten 30 juni 2017: stijging van het EPRA resultaat met 7,5% in vergelijking met het eerste halfjaar van 2016 – toename van de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille tot 281,04 MEUR.

## 2.1 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 belopen 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 de eerste jaarhelft 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.

“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 van Qrf City Retail

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 het gewogen gemiddeld aantal aandelen met 14,4% over dezelfde periode.

## 2.2 Balans

Op 30 juni 2017 bedraagt de **Reële Waarde van de vastgoedportefeuille**, zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoedschatting 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.

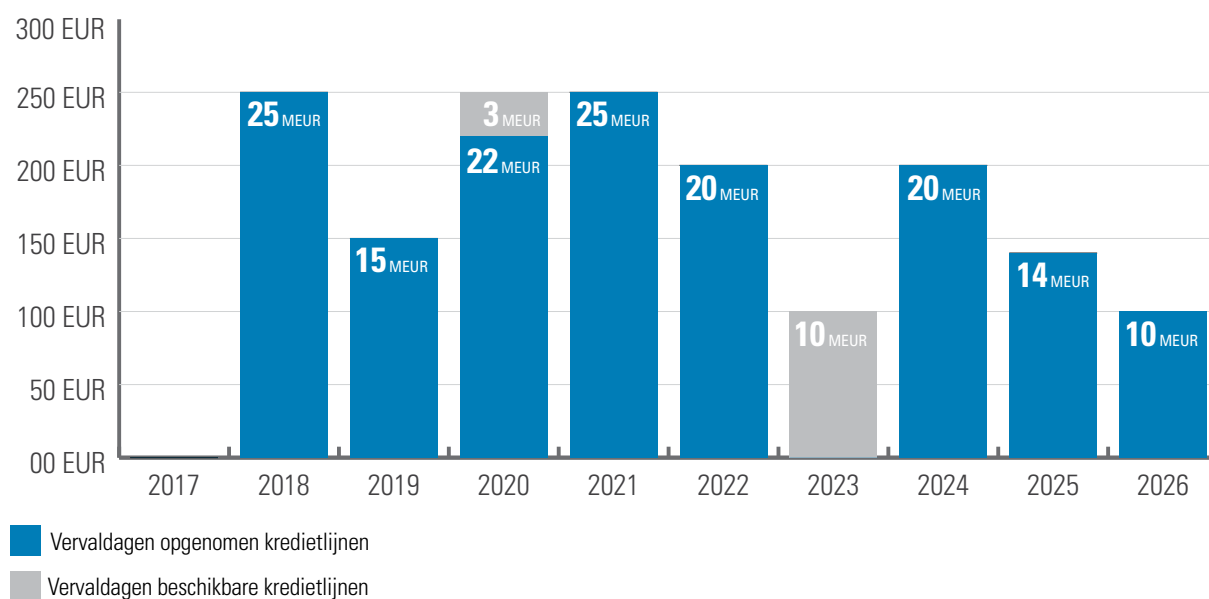
## 2.3 Financieringsstructuur

### 2.3.1 Samenstelling van de schulden

Op 30 juni 2017 had Qrf City Retail 151 MEUR financiële schulden. De financiële schulden bestaan uitsluitend uit opgenomen bilaterale kredietlijnen bij 7 financiële instellingen met goed gespreide vervaldagen tussen 2018 en 2026 en een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 4,6 jaar.

Qrf City Retail beschikte op het einde van het eerste halfjaar van 2017 over 164 MEUR kredietlijnen. Het niet-opgenomen gedeelte van de kredietlijnen bedraagt 13 MEUR.

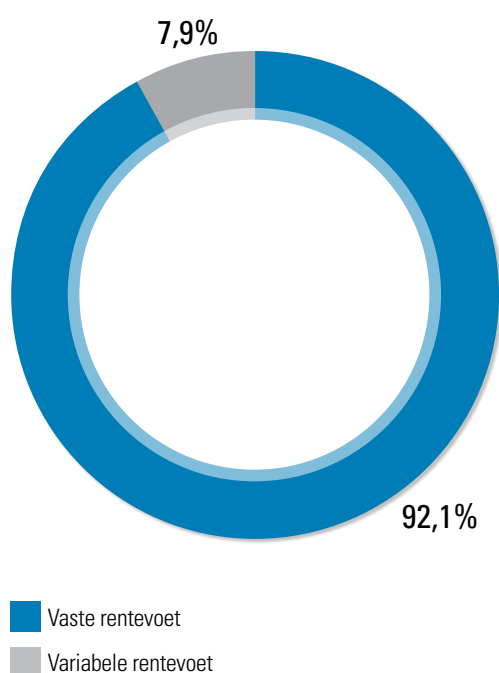
**GRAFIEK 1** VERVALDAGEN VAN DE OPGENOMEN EN NIET-OPGENOMEN KREDIETLIJNEN OP 30 JUNI 2017 (IN MEUR)



### 2.3.2 Rente-indekkingen

Op 30 juni 2017 hadden de opgenomen kredietlijnen voor 92,1% (hetzij voor een bedrag van 139 MEUR) een vaste rentevoet, onder meer door gebruik te maken van *Interest Rate Swaps* als indekkingsinstrument. De vaste rentevoeten hebben een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 4,5 jaar.

**GRAFIEK 2** VERHOUDING VASTE EN VARIABELE RENTEVOET



De totale waarde van de indekkingen bedroeg -2,13 MEUR op afsluitdatum ten gevolge van een daling van de interestvoeten. Het management van Qrf City Retail wijst erop dat zij op deze manier de vennootschap maximaal wenst te beschermen tegen een eventuele rentestijging.

Op 30 juni 2017 had Qrf City Retail een Schuldgraad van 56,66% (ten opzichte van 49,76% per 30 december 2016). Qrf City Retail beoogt op middellange en langetermijn een conservatieve Schuldgraad te handhaven van maximaal 55%, hoewel de maximaal toegelaten Schuldgraad volgens de GVV-Wet 65% bedraagt.

De financieringskost over het eerste halfjaar van 2017 bedroeg 2,01% met inbegrip van bancaire kredietmarges en de kost van de indekkingsinstrumenten.





# 3 Transacties en verwezenlijkingen

3.1	Tijdens het eerste halfjaar van 2017 .....	13
3.1.1	Uitbreiding van de portefeuille .....	13
3.1.2	Desinvesteringen .....	15
3.1.3	Evolutie van de vastgoedportefeuille .....	15
3.1.4	Verhuuractiviteiten .....	15
3.1.5	Marketingactiviteiten over het afgelopen halfjaar .....	15
3.1.6	Andere belangrijke gebeurtenissen van het afgelopen halfjaar .....	16
3.2	Vooruitzichten voor het resterende gedeelte van 2017 .....	16





Zwolle  
Diezerstraat 60



# 3 Transacties en verwezenlijkingen

## 3.1 Tijdens het eerste halfjaar van 2017

### 3.1.1 Uitbreiding van de portefeuille

**TABEL 1** OVERZICHT ACQUISITIES QRF CITY RETAIL OVER HET EERSTE HALFJAAR VAN 2017

TRANSACTIE-DATUM	LAND	STAD	STRAAT	HUURDER(S)	TOTALE BRUTO HUUR-OPPERVLAKTE	CONTRACTUELE HUREN OP JAARBASIS OP DATUM VAN ACQUISITIE
19 januari 2017	BE	Leuven	Jan Stasstraat 12	Bpost	1.673 m <sup>2</sup>	75 KEUR
	NL	Den Bosch	Hinthamerstraat 41-45	America Today	1.041 m <sup>2</sup>	264 KEUR
	NL	Maastricht	Grote Staat 58/Helmstraat 9-11	America Today/Gebrs. Coster	629 m <sup>2</sup>	427 KEUR
25 april 2017	NL	Nijmegen	Broerstraat 49/Gruitberg 33-35	Mango	891 m <sup>2</sup>	248 KEUR
	NL	Zwolle	Diezerstraat 60/Brouwerstraat 1-3	Only Store	836 m <sup>2</sup>	241 KEUR
	NL	Enschede	Kalanderstraat 2-4	Kentucky Fried Chicken	972 m <sup>2</sup>	200 KEUR

#### 3.1.1.1 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 m<sup>2</sup>. 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.

#### (1) Den Bosch – Hinthamerstraat 41-45

Het pand gelegen te Den Bosch – Hinthamerstraat 41-45, heeft een oppervlakte van ca. 791 m<sup>2</sup> winkelruimte. Daarnaast zijn de bovenliggende verdiepingen, goed voor een oppervlakte van ca. 250 m<sup>2</sup>, verhuurd als residentiële units.

De winkelruimte is volledig verhuurd aan America Today, een brand dat focust op studentenkleding met een knipoog naar de Amerikaanse 'college look'. De totale huurinkomsten op jaarbasis bedragen 264 KEUR.

's-Hertogenbosch ofwel simpelweg Den Bosch wordt mede vanwege haar historische binnenstad gezien als één van de gezelligste (winkel)steden van Nederland. Naast ruim 150.000 inwoners kan de stad terugvalen op een groot achterland en veel toerisme (musea, St.-Janskathedraal, rondvaarten). De Hinthamerstraat hoort tot de top 3 winkelstraten in Den Bosch.

### **(2) Maastricht – Grote Staat 58 / Helmstraat 9-11**

Het pand, gelegen te Maastricht op de hoek van de Grote Staat 58 en de Helmstraat 9-11, is met een oppervlakte van ca. 629 m<sup>2</sup> één van de dominante panden in het centrum van de stad. Het pand is verhuurd aan America Today en de groep Gebrs. Coster, goed voor in totaal ruim 427 KEUR huurinkomsten per jaar.

De stad Maastricht, met ruim 122.000 inwoners, is één van de populairste (winkel)steden in Nederland, mede dankzij een groot aanzuigefect van zowel Nederlandse als Duitse en Belgische consumenten. De populariteit is mede te danken aan het historische karakter van de stad, maar ook aan de variëteit aan winkels, restaurants en bars. Daarnaast is Maastricht een belangrijke studentenstad met meer dan 15.000 studenten die studeren aan de Universiteit van Maastricht.

Binnen het centrale winkelgebied van Maastricht zijn de belangrijkste winkelstraten de Grote Staat, Kleine Staat, Muntstraat en de Wolfstraat. Deze straten herbergen bekende internationale en nationale ketens als De Bijenkorf, Hema, C&A, Mango, H&M en in de nabije toekomst ook Hudson's Bay.

### **(3) Nijmegen – Broerstraat 49 / Gruitberg 33-35**

Het pand gelegen te Nijmegen – Broerstraat 49 / Gruitberg 33-35 bestaat uit een winkelruimte van ca. 571 m<sup>2</sup>, met daarboven een oppervlakte van ongeveer 320 m<sup>2</sup> verdeeld over een drietal residentiële units.

In totaal levert dit object ruim 248 KEUR aan huurinkomsten op jaarbasis. De winkelruimte is verhuurd aan Mango.

Nijmegen, een stad met ca. 172.000 inwoners, is één van de oudste steden van Nederland. Daarnaast is ongeveer 10% van alle inwoners van Nijmegen student. Nijmegen is zo de vierde grootste studentenstad van Nederland.

De Broerstraat, Burchtstraat en Marikenstraat zijn de belangrijkste winkelstraten in het centrale winkelgebied van Nijmegen. Verschillende bekende nationale en internationale ketens als H&M, Zara, The Sting, Topshelf en Hema zijn hier aanwezig.

### **(4) Zwolle – Diezerstraat 60 / Brouwerstraat 1-3**

Het pand gelegen te Zwolle – Diezerstraat 60 / Brouwerstraat 1-3 bestaat uit een winkelruimte van ca. 335 m<sup>2</sup> op het gelijkvloers en vijf residentiële units die samen een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> vertegenwoordigen.

De handelsoppervlakte is verhuurd aan Only Store en genereert ca. 241 KEUR huurinkomsten op jaarbasis.

Zwolle, een stad met ca. 124.000 inwoners, vervult een belangrijke winkelfunctie in haar regio en heeft hierin weinig concurrentie van andere nabijgelegen steden.

De Diezerstraat is de belangrijkste winkelstraat van Zwolle. In de buurt zijn bekende ketens als Hema, H&M en The Sting gelegen.

### **(5) Enschede – Kalandersstraat 2-4**

Het hoekpand gelegen te Enschede – Kalandersstraat 2-4 bestaat uit een winkelruimte van ca. 972 m<sup>2</sup>.

De huurder, Kentucky Fried Chicken (KFC), huurt het pand aan ca. 200 KEUR op jaarbasis. Gezien het volume van het gebouw en de goede zichtbaarheid vanuit alle hoeken is dit één van de dominante panden op deze locatie. Het pand is gelegen recht tegenover de flagshipstore van Zara. Aan de overzijde van de straat vindt thans een herontwikkeling plaats van de voormalige Hema-site, waarvoor reeds verschillende (inter)nationale retailers interesse hebben betuigd.

Enschede, een stad met ongeveer 159.000 inwoners, is de grootste stad in het Oosten van Nederland en strategisch gelegen vlakbij de Duitse grens. Door haar ligging trekt Enschede veel Duitse shoppers aan, waardoor haar verzorgingsgebied zich ver buiten de regio uitstrekt. De stad Enschede geldt als de beste locatie voor fun shopping in het oostelijke deel van Nederland.

### 3.1.1.2 Acquisities België

#### (1) Leuven – Jan Stasstraat 12 – Bogaardenstraat 1-3

Op 19 januari 2017 heeft Qrf City Retail een gebouw en bijhorende grondpositie verworven gelegen te 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 bedroeg 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.

### 3.1.2 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 overdrachtskosten) van 1,1 MEUR. De netto verkoopprijs lag boven de laatste Reële Waarde zoals geschat door de onafhankelijke vastgoedschatter.

### 3.1.3 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 vastgoed in de portefeuille is dankzij de consequente uitvoering van de investeringsstrategie verder toegenomen tot 87% van de portefeuille.

### 3.1.4 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).

### 3.1.5 Marketingactiviteiten over het afgelopen halfjaar

#### 3.1.5.1 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.

**“De verkiezingen van ‘Qrf Retailer of the Year’, vormen 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.”**

Anneleen Desmyter, CEO van Qrf City Retail

### 3.1.6 Andere belangrijke gebeurtenissen van het afgelopen halfjaar

#### 3.1.6.1 Algemene Vergadering van 16 mei 2017

Op 16 mei 2017 heeft de Algemene Vergadering van aandeelhouders van Qrf City Retail plaatsgevonden in de Stadsbrouwerij De Koninck in Antwerpen. De agenda werd behandeld en met eenparigheid van stemmen goedgekeurd. Meer informatie kan u vinden op onze website, onder de betreffende pagina: <http://investor.qrf.be/nl/aandeelhouders/algemene-vergaderingen>.

#### 3.1.6.2 Buitengewone Algemene Vergadering van 16 mei 2017 en 6 juni 2017

Op 16 mei 2017 werd een Buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van Qrf City Retail gehouden, waarop het vereiste aanwezigheidsquorum niet werd bereikt. Vervolgens werd op 6 juni 2017 een tweede Buitengewone Algemene Vergadering gehouden. De agenda werd integraal goedgekeurd. De betreffende notulen kan u eveneens terug vinden op onze website: <http://investor.qrf.be/nl/aandeelhouders/algemene-vergaderingen>.

#### 3.1.6.3 Zetelwijziging – verhuis

Tegen de achtergrond van sterke groei en de verdere uitbreiding die Qrf City Retail in haar investeringsstrategie beoogt, is Qrf City Retail eind juni verhuisd naar een nieuw en groter kantoor in de binnenstad van Antwerpen.

Het nieuwe adres is:

**Museumstraat 11 bus 211  
2000 Antwerpen**

### 3.2 Vooruitzichten voor het resterende gedeelte van 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 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).



# 4 Qrf City Retail op de beurs

4.1	Het aandeel Qrf City Retail .....	19
4.2	Koersevolutie van het aandeel en verhandeld volume .....	20
4.3	Aandeelhouderschap .....	21
4.4	Financiële kalender voor 2017 en 2018 .....	21





Nijmegen  
Broerstraat 49

# 4 Qrf City Retail op de beurs

## 4.1 Het aandeel Qrf City Retail

Qrf City Retail biedt particuliere en institutionele beleggers de mogelijkheid om op een gediversifieerde wijze toegang te krijgen tot het segment van binnenstedelijk winkelvastgoed, zonder zich te hoeven bekommeren om het beheer, dat door professionele teams wordt uitgevoerd.

Het aandeel Qrf City Retail (Euronext Brussel: QRF, ISIN code BE0974272040) is sinds 18 december 2013 genoteerd op de continumarkt van Euronext Brussel. Qrf City Retail maakt deel uit van de Bel Small-index.

Op 30 juni 2017 bedroeg het maatschappelijk kapitaal van Qrf City Retail 119.261.490,75 EUR, vertegenwoordigd door 5.129.802 volledig volgestorte aandelen. Elk van deze aandelen verleent één stemrecht op de Algemene Vergadering. De aandelen hebben geen nominale waarde. Qrf City Retail noch één van haar dochtervennootschappen houden aandelen van Qrf City Retail aan.

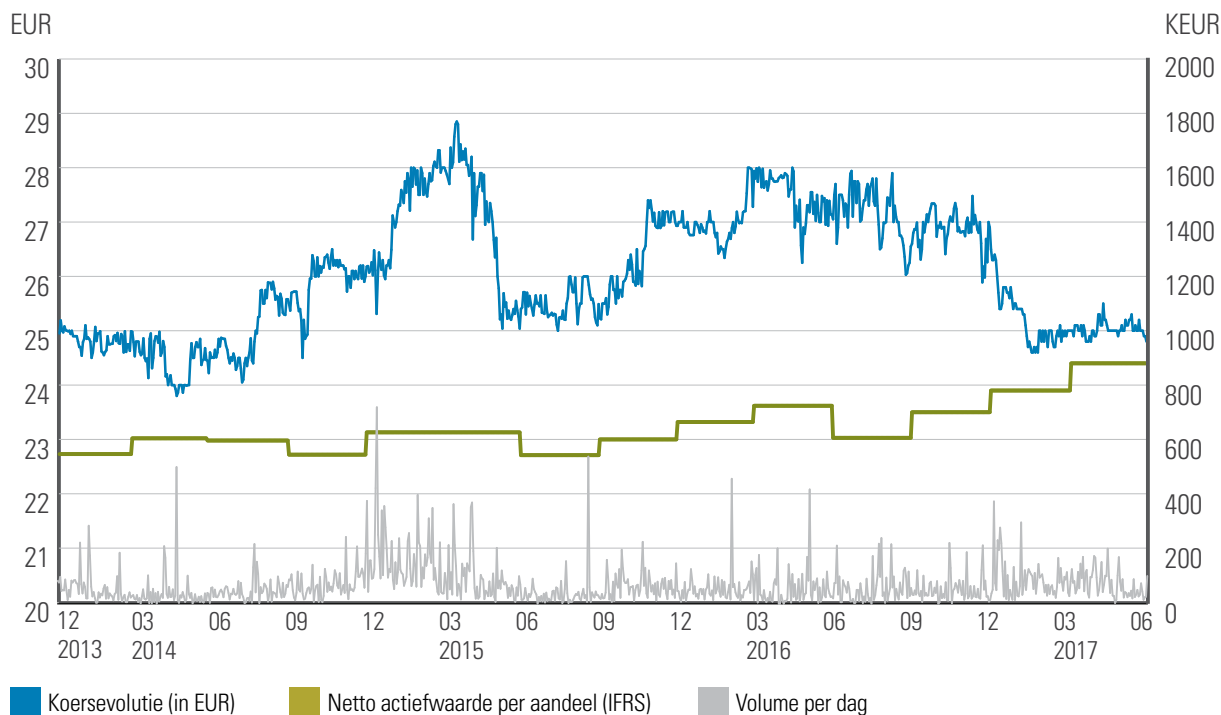


## 4.2 Koersevolutie van het aandeel en verhandeld volume

**TABEL 1** OVERZICHT EVOLUTIE AANDEEL QRF CITY RETAIL

	30/06/2017	30/06/2016
Aantal aandelen in omloop per einde boekjaar	5.129.802	4.808.517
Aandelen op naam	891.535	1.302.651
Gedematerialiseerde Aandelen	4.238.267	3.505.866
Beurskapitalisatie per einde boekjaar (in EUR)	126.962.600	130.503.151
Free float <sup>1</sup>	82,9%	86,8%
Beurskoers (in EUR)		
Hoogste	26,50	28,00
Laagste	24,57	26,25
Bij einde periode	24,75	27,14
Gemiddelde	25,12	27,22
Volume (in aantal aandelen)		
Gemiddeld dagvolume	3.245	2.077

**GRAFIEK 1** KOERSEVOLUTIE AANDEEL QRF CITY RETAIL (IN EUR)



<sup>1</sup> Free float = [(Aantal aandelen bij afsluiting boekjaar) - (totaal aantal aandelen aangehouden door partijen die zich kenbaar hebben gemaakt door middel van een transparantiemelding in overeenstemming met de Wet van 2 mei 2007)] / [aantal aandelen bij afsluiting boekjaar].



### 4.3 Aandeelhouderschap

Op 30 juni 2017 had Qrf City Retail 5.129.802 uitstaande aandelen. Op basis van de transparantiekennisgevingen die Qrf City Retail heeft ontvangen, ziet de aandeelhoudersstructuur van Qrf City Retail er als volgt uit:

**TABEL 2** REFERENTIEAANDEELHOUDERS QRF CITY RETAIL

AANDEELHOUDERS	AANDELEN	PERCENTAGE
AXA SA	633.680	12,4%
Capfi Delen Asset Management NV	241.470	4,7%
Free float	4.254.652	82,9%
<b>TOTAAL</b>	<b>5.129.802</b>	<b>100,0%</b>

### 4.4 Financiële kalender voor 2017 en 2018

**TABEL 3** FINANCIËLE KALENDER QRF CITY RETAIL VOOR 2017 EN 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

Voor mogelijke wijzigingen van de agenda wordt verwezen naar “financiële kalender” op de website <http://investor.qrf.be>. Eventuele wijzigingen zullen tevens worden aangekondigd per persbericht.





## Vastgoedverslag

5.1	Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille .....	25
5.1.1	Bespreking van de vastgoedportefeuille op 30 juni 2017 .....	25
5.1.2	Bezettingsgraad .....	27
5.2	Conclusies van de vastgoeddeskundige .....	28



Enschede  
Kalenderstraat 2-4



# 5 Vastgoedverslag

## 5.1 Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

### 5.1.1 Bespreking van de vastgoedportefeuille op 30 juni 2017

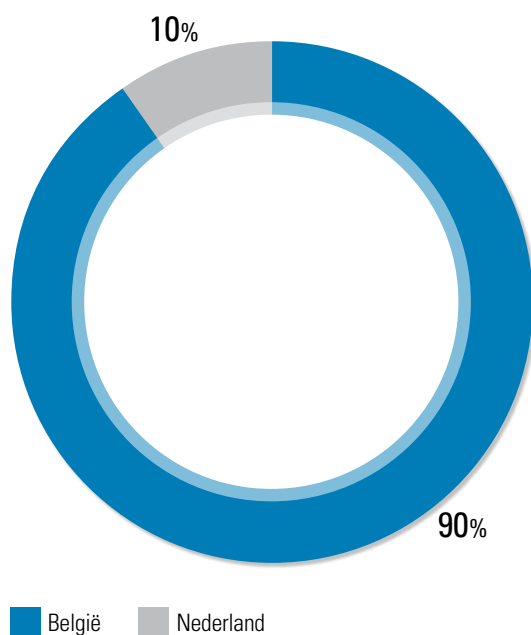
In het eerste halfjaar van 2017 heeft Qrf City Retail de portefeuille verder uitgebreid met een aantal acquisities voor een totaal van 32,5 MEUR. In dezelfde periode heeft Qrf City Retail een niet-strategisch pand verkocht voor een bedrag van 1,1 MEUR. Ten gevolge van deze transacties bestond de geconsolideerde vastgoedportefeuille op 30 juni 2017 uit 47 sites met een totale bruto oppervlakte van 92.563 m<sup>2</sup> en een Reële Waarde van 281,04 MEUR. De portefeuille genereert 15,37 MEUR Contractuele Huren op jaarbasis, waarvan 13,99 MEUR in België en 1,38 MEUR in Nederland.

Uitgedrukt in Reële Waarde was op 30 juni 2017 90% van de portefeuille gelegen in België en 10% in Nederland.

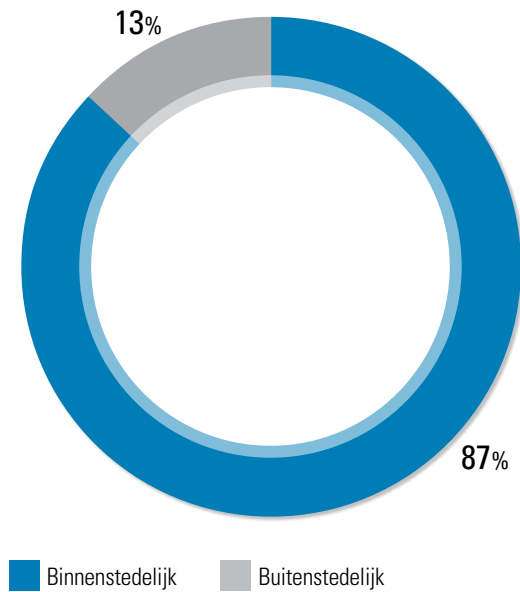
Het Brutohuurrendement op basis van de Contractuele Huren bedraagt per 30 juni 2017 5,47%.

Zoals geïllustreerd in onderstaande grafiek, is de spreiding van de portefeuille geëvolueerd van 84,2% binnenstedelijk vastgoed per 30 juni 2016 naar 87,0% per 30 juni 2017, uitgedrukt als een percentage van de Reële Waarde. Deze evolutie is het gevolg van de consequente implementatie van de investeringsstrategie van Qrf City Retail.

**GRAFIEK 1** GEOGRAFISCHE SPREIDING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE PER 30 JUNI 2017 (UITGEDRUKT ALS PERCENTAGE VAN DE REËLE WAARDE)



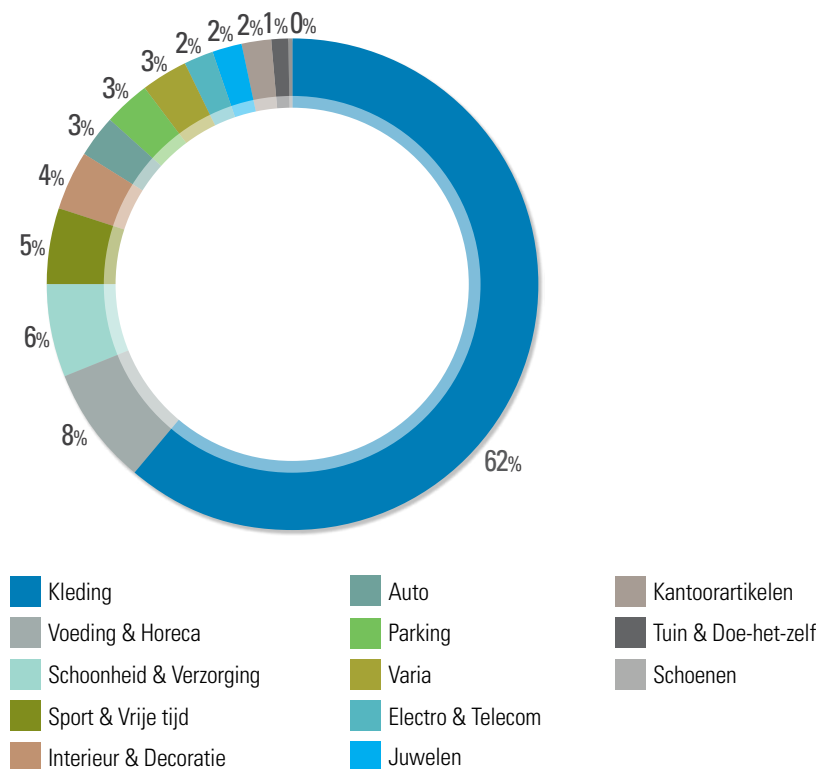
**GRAFIEK 2** SPREIDING VAN HET TYPE WINKELPAND PER 30 JUNI 2017  
(UITGEDRUKT ALS PERCENTAGE VAN DE REËLE WAARDE)



Zoals geïllustreerd in onderstaande figuur is de kledingsector verantwoordelijk voor 62% van de totale Contractuele Huren op jaarbasis, hetgeen overeenstemt met het gemiddeld straatbeeld waar kledingwinkels

een belangrijk stuk van de winkelvitines innemen. Deze sector wordt gevolgd door Voeding en Horeca (8%) en Schoonheid & Verzorging (6%).

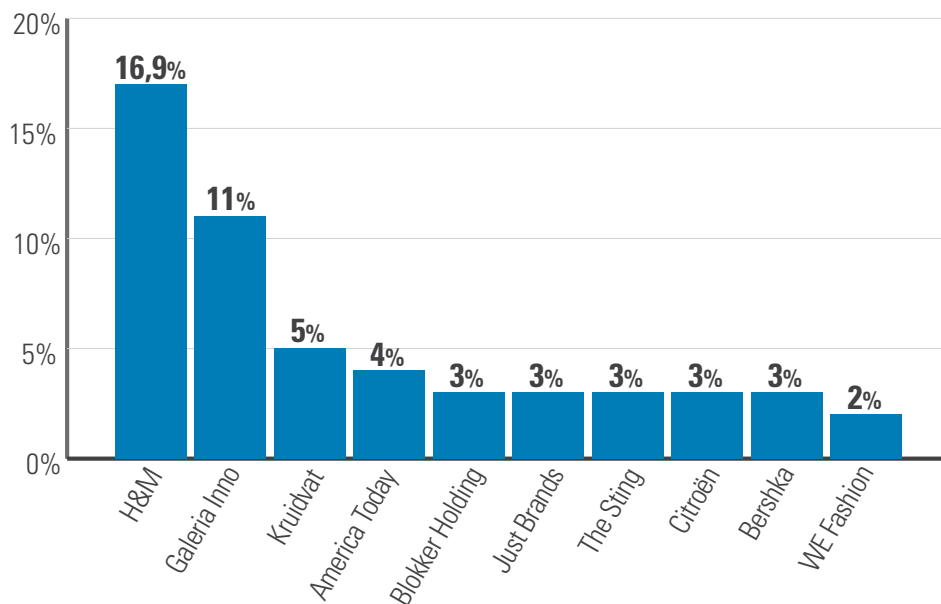
**GRAFIEK 3** SECTORALE SPREIDING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE PER 30 JUNI 2017  
(UITGEDRUKT ALS PERCENTAGE VAN DE CONTRACTUELE HUREN OP JAARBASIS)



In onderstaande grafiek worden de Contractuele Huren op jaarbasis verder uitgesplitst naar de voornaamste klanten van Orf City Retail. Retailers die actief zijn in het modeselement nemen hierin de topposities in. De sterke aanwezigheid van retailers binnen het modeselement in het klantenbestand van

Orf City Retail vloeit voort uit het feit dat deze retailers zich vaak op de strategische toplocaties van een stad vestigen. De voorname aanwezigheid van deze retailers in het klantenbestand, weerspiegelt aldus de investeringsstrategie van Orf City Retail.

**GRAFIEK 4** SPREIDING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE NAAR HUURDERS PER 30 JUNI 2017 (UITGEDRUKT ALS PERCENTAGE VAN DE CONTRACTUELE HUREN OP JAARBASIS)



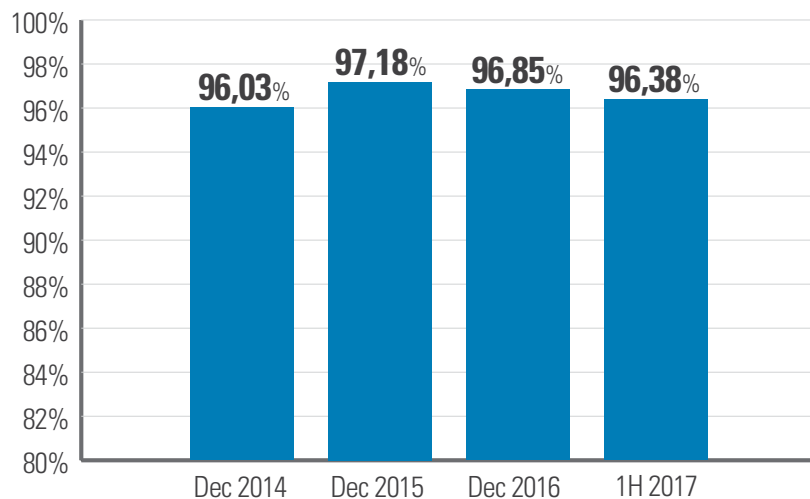
De belangrijkste huurder van Orf City Retail is Hennes & Mauritz (H&M). H&M vertegenwoordigt 16,9% van de Contractuele Huren op jaarbasis, gespreid over vijf locaties. Op de tweede plaats staat Galeria Inno, die 10,7% van de Contractuele Huren vertegenwoordigt.

De 10 belangrijkste huurders van Orf City Retail vertegenwoordigen samen 52% van de totale Contractuele Huren op jaarbasis.

### 5.1.2 Bezettingsgraad

De Bezettingsgraad bedroeg per 30 juni 2017 96,38%.

**GRAFIEK 5** EVOLUTIE VAN DE BEZETTINGSGRAAD



## 5.2 Conclusies van de vastgoeddeskundige

De vastgoedportefeuille van Qrf City Retail wordt gewaardeerd door Cushman & Wakefield.

### ACTUALISATIE WAARDERING OP 30 JUNI 2017

Wij hebben de eer u onze schatting van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van Qrf City Retail op 30 juni 2017 over te maken.

Onze schattingen werden opgesteld op basis van de door u verstrekte inlichtingen die verondersteld werden juist te zijn. De waarden werden bepaald, rekening houdend met de huidige marktparameters.

Rekening houdend met alle bemerkingen, definities en reserves, die in het schattingsverslag en in zijn bijlagen opgenomen zijn en die er volledig deel van uitmaken, en gebaseerd op de huidige waarden op 30 juni 2017, geven wij aan de bestaande vastgoedportefeuille de volgende waarden:

**Reële Marktwaarde (afgerond), na aftrek van mutatierechten:**

<b>Totaal*</b> <b>280.210.000 EUR</b>	<b>België*</b> <b>253.090.000 EUR</b>	<b>Nederland</b> <b>27.120.000 EUR</b>
--	--	---

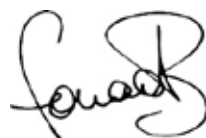
\*dit is exclusief het minderheidsbelang voor de reële waarde van 833.571 EUR in Century Center Freehold BVBA. Deze berekening werd gekregen van Qrf. Cushman & Wakefield kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor het berekenen hiervan.

Hoogachtend,

Voor het gedeelte van de vastgoedportefeuille gelegen in België



**Bastien Van der Auwermeulen**  
Valuer  
Valuation & Advisory




**Fouad Ben Tato**  
Account Manager  
Valuation & Advisory

Voor het gedeelte van de vastgoedportefeuille gelegen in Nederland



**Wolbrand van der Vis**  
Valuer  
Valuation & Advisory



**Hans Hinfelaar**  
Partner / Head of retail  
Valuation & Advisory





# 6

## Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste halfjaar van 2017

6.1	Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste halfjaar van 2017	31
6.1.1	Verkorte geconsolideerde halfjaarcijfers	31
6.1.2	Verkorte geconsolideerde balans	33
6.1.3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht	34
6.1.4	Geconsolideerde staat van de bewegingen van het eigen vermogen	35
6.1.5	Detail van de geconsolideerde reserves	36
6.2	Toelichtingen	37
6.3	Verslag van de Commissaris	49





Den Bosch  
Hinthamerstraat 41-45



# 6 Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste halfjaar van 2017

## 6.1 Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste halfjaar van 2017

### 6.1.1 Verkorte geconsolideerde halfjaarcijfers

#### A. VERKORTE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR

	Toelichting	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
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>		<b>7.205</b>	<b>6.514</b>
(+) 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 wederinstatestelling 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
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>3</b>	<b>7.166</b>	<b>6.559</b>
(-) 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
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>		<b>-628</b>	<b>-437</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>6.539</b>	<b>6.122</b>
(-) XIV. Algemene kosten van de vennootschap		-1.065	-1.067
(+/-) XV. Andere operationele opbrengsten en kosten		0	0
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>		<b>5.473</b>	<b>5.055</b>
(+/-) 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
<b>PORTEFEUILLERESULTAAT</b>	<b>4</b>	<b>-1.478</b>	<b>268</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>3.995</b>	<b>5.323</b>
(+) XX. Financiële inkomsten		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
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>5</b>	<b>-1.299</b>	<b>-1.292</b>

<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>		<b>2.696</b>	<b>4.031</b>
(+/-) XXV. Vennootschapsbelasting		-205	-142
(+/-) XXVI. Exit taks		0	0
<b>BELASTINGEN</b>		<b>-205</b>	<b>-142</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>		<b>2.491</b>	<b>3.888</b>
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
<b>EPRA RESULTAAT*</b>		<b>3.896</b>	<b>3.623</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

## B. STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME)

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR

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

## C. RESULTAAT PER AANDEEL

	Toelichting	30/06/2017	30/06/2016
Aantal gewone aandelen in omloop op einde van de periode	7	5.129.802	4.808.517
Gewogen gemiddeld aantal aandelen gedurende de periode	7	5.129.802	4.483.051
<b>NETTO RESULTAAT PER GEWOON AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)</b>		<b>0,49</b>	<b>0,87</b>
<b>VERWATERD NETTO RESULTAAT PER AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)</b>		<b>0,49</b>	<b>0,87</b>
<b>EPRA RESULTAAT PER AANDEEL (in EUR)</b>		<b>0,76</b>	<b>0,81</b>

## 6.1.2 Verkorte geconsolideerde balans

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	Toelichting	30/06/2017	30/12/2016
<b>ACTIVA</b>			
<b>I. VASTE ACTIVA</b>		<b>281.076</b>	<b>250.749</b>
A Goodwill		0	0
B Immateriële vaste activa		0	0
C Vastgoedbeleggingen	6	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
<b>II. VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>2.218</b>	<b>7.943</b>
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
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>283.294</b>	<b>258.692</b>
CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	Toelichting	30/06/2017	30/12/2016
<b>PASSIVA</b>			
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		<b>119.881</b>	<b>123.053</b>
<b>I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap</b>		<b>119.610</b>	<b>122.776</b>
A Kapitaal	7	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
<b>II. Minderheidsbelangen</b>		<b>271</b>	<b>277</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>		<b>163.411</b>	<b>135.639</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>		<b>153.410</b>	<b>126.607</b>
A Voorzieningen		0	0
B Langlopende financiële schulden	8	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
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>		<b>10.001</b>	<b>9.032</b>
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
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>283.294</b>	<b>258.692</b>



### 6.1.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	Toelichting	30/06/2017	30/06/2016
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN PERIODE</b>		<b>7.005</b>	<b>3.600</b>
<b>1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>		<b>1.449</b>	<b>2.592</b>
<b>Netto resultaat</b>		<b>2.491</b>	<b>3.888</b>
<b>Niet-betaalde interesten en bankkosten</b>		<b>70</b>	<b>-114</b>
<b>Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen</b>		<b>1.840</b>	<b>425</b>
- Afschrijvingen op gekapitaliseerde financieringskosten		14	0
- Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa		15	9
- Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	4	-128	-59
- Toename / Afname van te ontvangen facturen (+/-)		414	743
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	4	1.606	-268
- Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva		-81	0
<b>Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:</b>		<b>-2.952</b>	<b>-1.608</b>
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
<b>2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		<b>-31.813</b>	<b>4.236</b>
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa		-22	-5
Aankopen van aandelen van vastgoedvennootschappen	11	0	2.412
Aanschaffing van vastgoed	6	-32.752	0
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen		-167	0
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	4	1.128	1.829
Ontvangen bankinteresten		0	0
<b>3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>-24.969</b>	<b>-5.223</b>
Terugbetaling van leningen		0	-18.663
Opname van leningen	8	31.000	18.000
Kosten kapitaalverhoging		-14	0
Betaling van dividenden		-6.007	-4.575
Betaling van transactiekosten		-10	15
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE PERIODE</b>		<b>1.611</b>	<b>5.205</b>

## 6.1.4 Geconsolideerde staat van de bewegingen van het eigen vermogen

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	Kapitaal	Kosten kapitaal- verhoging	Uitgifte- premies	Reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Minder- heids- belangen	Eigen vermogen
<b>BALANS OP 30 DECEMBER 2015</b>	<b>104.225</b>	<b>-33</b>	<b>883</b>	<b>-5.115</b>	<b>4.582</b>	<b>290</b>	<b>104.831</b>
Bestemming resultaat 2015	0	0	0	7	-4.582	0	-4.575
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves				-1.009	1.009		
Overboeking operationeel resultaat naar reserves				1.016	1.016		
Dividend boekjaar 2015					-4.575		-4.575
Netto resultaat van 2016	0	0	0	0	7.782	-12	7.769
Andere elementen erkend in het globaal resultaat	0	0	0	-508	0	0	-508
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen							
Variaties in de reële waarde van vastgoed							
Reserve voor de impact op de reële waarde van financiële instrumenten				-508			-508
Publieke uitgifte van nieuwe aandelen							
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	15.037	-77	577	0	0	0	15.537
Minderheidsbelangen							
<b>BALANS OP 30 DECEMBER 2016</b>	<b>119.262</b>	<b>-110</b>	<b>1.460</b>	<b>-5.616</b>	<b>7.782</b>	<b>278</b>	<b>123.053</b>

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	Kapitaal	Kosten kapitaal- verhoging	Uitgifte- premies	Reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Minder- heids- belangen	Eigen vermogen
<b>BALANS OP 30 DECEMBER 2016</b>	<b>119.262</b>	<b>-110</b>	<b>1.460</b>	<b>-5.616</b>	<b>7.782</b>	<b>278</b>	<b>123.053</b>
Bestemming resultaat 2016	0	0	0	1.775	-7.782	0	-6.007
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves				1.230	-1.230		
Overboeking operationeel resultaat naar reserves				545	-545		
Dividend boekjaar 2016					-6.007		-6.007
Netto resultaat 2017	0	0	0	0	2.497	-6	2.491
Andere elementen erkend in het globaal resultaat	0	0	0	358	0	0	358
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen							
Variaties in de reële waarde van vastgoed							
Reserve voor de impact op de reële waarde van financiële instrumenten				358			358
Publieke uitgifte van nieuwe aandelen							
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	0	-14	0	0	0	0	-14
Minderheidsbelangen							
<b>BALANS OP 30 JUNI 2017</b>	<b>119.262</b>	<b>-124</b>	<b>1.460</b>	<b>-3.483</b>	<b>2.497</b>	<b>272</b>	<b>119.881</b>

## 6.1.5 Detail van de geconsolideerde reserves

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	Wettelijke reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Beschikbare reserve: reserve voor voorzienbare verliezen	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	Totaal van de reserves
<b>BALANS OP 30 DECEMBER 2016</b>	<b>0</b>	<b>1.400</b>	<b>-5.366</b>	<b>-2.571</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>908</b>	<b>-5.616</b>
Verwerking netto resultaat 2016	0	2.595	-2.050	0	0	0	1.230	1.775
<i>Overboeking resultaat portefeuille naar reserves</i>		2.595	-2.050					545
<i>Overboeking operationeel resultaat naar reserves</i>							1.230	1.230
<i>Resultaat van de periode</i>								
Andere elementen erkend in het globaal resultaat	0	0	0	358	0	0	0	358
<i>Variaties in de reële waarde van vastgoed</i>								
<i>Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva</i>				358				358
Uitgifte van nieuwe aandelen								
Kapitaalverhoging door inbreng in natura								
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalverhoging								
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen								
Dividenden								
Andere								
<b>BALANS OP 30 JUNI 2017</b>	<b>0</b>	<b>3.995</b>	<b>-7.416</b>	<b>-2.213</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>2.138</b>	<b>-3.483</b>

## 6.2 Toelichtingen

Toelichting 1. Grondslagen voor financiële verslaggeving.....	38
Toelichting 2. Segmentinformatie.....	38
Toelichting 3. Vastgoedresultaat.....	40
Toelichting 4. Resultaat op de portefeuille.....	42
Toelichting 5. Financieel resultaat.....	42
Toelichting 6. Vastgoedbeleggingen.....	43
Toelichting 7. Kapitaal.....	43
Toelichting 8. Financiële schulden.....	44
Toelichting 9. Financiële activa en verplichtingen.....	45
Toelichting 10. Schuldgraad.....	46
Toelichting 11. Opgerichte vastgoedvennootschappen.....	47
Toelichting 12. Consolidatiekring.....	47
Toelichting 13. Rechten en verplichtingen buiten balans.....	47
Toelichting 14. Transacties met verbonden partijen met betrekking tot de resultatenrekening.....	47
Toelichting 15. Gebeurtenissen na balansdatum.....	47

## Toelichting 1. Grondslagen voor financiële verslaggeving

### T 1.1 Algemeen

De financiële verslaggeving van Qrf City Retail wordt opgesteld in overeenstemming met IFRS zoals goedgekeurd binnen de Europese Unie en volgens de bepalingen van de GVV-Wet.

Deze tussentijdse financiële informatie betreffende de periode eindigend op 30 juni 2017 is opgesteld in overeenstemming met IAS 34, "Tussentijdse financiële rapportage". Dit tussentijdse financiële bericht dient te worden gelezen in samenhang met de jaarrekening over het boekjaar eindigend op 30 december 2016.

Qrf City Retail heeft tijdens het eerste halfjaar 2017 geen nieuwe IFRS standaarden of interpretaties opgenomen in haar grondslagen en de waarderingsregels toegepast voor de opmaak van de tussentijdse financiële overzichten zijn identiek als deze toegepast over het boekjaar eindigend op 30 december 2016.

Per 30 juni wordt geen statutair halfjaarlijks financieel verslag opgesteld. De statutaire jaarrekening wordt enkel op jaareinde opgesteld.

## Toelichting 2. Segmentinformatie

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2017 BELGIË		NEDERLAND		Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
	Binnenstedelijk	Buitenstedelijk	Binnenstedelijk	Buitenstedelijk		
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	5.734	1.228	244	0	0	7.205
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	5.734	1.228	204	0	0	7.166
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	-540	-84	-4	0	0	-628
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	5.194	1.144	200	0	0	6.539
(-) Algemene kosten van de vennootschap	-48	-2	-19	0	-996	-1.065
(+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	0	0	0	0	0	0
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	5.147	1.142	182	0	-996	5.472
(+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	128	0	0	0	0	128
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	44	150	-1.799	0	0	-1.606
(+/-) Ander portefeuilleresultaat	0	0	0	0	0	0
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	5.318	1.292	-1.617	0	-996	3.995
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	0	0	0	0	-1.299	-1.299
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	5.318	1.292	-1.617	0	-2.295	2.697
<b>BELASTINGEN</b>	0	0	0	0	-203	-203
<b>NETTO RESULTAAT</b>	5.318	1.292	-1.617	0	-2.500	2.492
<b>MINDERHEIDSBELANGEN</b>	-6	0	0	0	0	-6
<b>NETTO RESULTAAT - AANDEEL GROEP</b>	5.318	1.292	-1.617	0	-2.500	2.497
<b>EPRA RESULTAAT - AANDEEL GROEP</b>	5.318	1.142	182	0	-2.580	3.896
<b>RESULTAAT VAN DE PORTEFEUILLE - AANDEEL GROEP</b>	171	150	-1.799	0	0	-1.478



30/06/2016  
BELGIË

BELGIË		NEDERLAND		Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
Binnenstedelijk	Buitenstedelijk	Binnenstedelijk	Buitenstedelijk		
5.527	1.257	0	0	0	6.514
5.308	1.251	0	0	0	6.559
-318	-84	0	0	-36	-437
4.990	1.167	0	0	-35	6.122
-51	-26	0	0	-991	-1.068
0	0	0	0	0	1
4.939	1.141	0	0	-1.026	5.054
59	0	0	0	0	59
-51	260	0	0	0	209
0	0	0	0	0	0
4.948	1.401	0	0	-1.027	5.323
-9	-20	0	0	-1.263	-1.292
4.939	1.382	0	0	-2.290	4.030
-138	0	0	0	-4	-142
4.800	1.382	0	0	-2.294	3.888
-3	0	0	0	0	-3
4.803	1.382	0	0	-2.294	3.891
4.795	1.122	0	0	-2.293	3.623
9	260	0	0	0	268

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2017 BELGIË		NEDERLAND		Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
	Binnenstedelijk	Buitenstedelijk	Binnenstedelijk	Buitenstedelijk		
<b>ACTIVA</b>						
Vastgoedbeleggingen	217.294	36.630	27.120	0	0	281.044
Andere activa	0	0	0	0	2.250	2.250
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>217.294</b>	<b>36.630</b>	<b>27.120</b>	<b>0</b>	<b>2.250</b>	<b>283.294</b>
<b>PASSIVA</b>						
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>119.881</b>	<b>119.881</b>
Eigen vermogen groep	0	0	0	0	119.610	119.610
Minderheidsbelangen	0	0	0	0	271	271
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>163.411</b>	<b>163.411</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>283.294</b>	<b>283.294</b>

De Raad van Bestuur 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. Ten gevolge van de intrede van Qrf City Retail in de Nederlandse markt, heeft de Raad Van Bestuur van de statutaire zaakvoerder beslist om de segmentering te wijzigen van een segmentering per gewest naar een segmentering per land.

### Toelichting 3. Vastgoedresultaat

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2017	30/06/2016
<b>Vastgoedresultaat</b>		
(+) I. Huurinkomsten	7.298	6.520
- Huur Bestaand	7.298	6.375
- Gegarandeerde inkomsten	0	144
(+) II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
(+/-) III. Met verhuur verbonden kosten	-93	-6
- Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-112	-6
- Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	19	0
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>7.205</b>	<b>6.514</b>
(+) IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
(+) V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	39	17
- Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	0	12
- Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	39	5
(-) 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
- Huurlasten gedragen door de eigenaar	0	33
- Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-78	-5
- Andere huurlasten	0	0
(+/-) VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	0
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>7.166</b>	<b>6.559</b>

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2017	30/06/2016
<b>OVERZICHT VAN DE CONTRACTUEEL TE VERKRIJGEN HUURINKOMSTEN TOT AAN EERSTE VERVALDATUM</b>		
Binnen één jaar	13.815	10.773
Tussen één en vijf jaar	14.597	9.385
Meer dan vijf jaar	4.388	0
<b>TOTAAL</b>	<b>32.800</b>	<b>20.158</b>

30/12/2016  
BELGIË

BELGIË		NEDERLAND		Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
Binnenstedelijk	Buitenstedelijk	Binnenstedelijk	Buitenstedelijk		
214.224	36.480	0	0	0	250.724
0	0	0	0	7.969	7.969
<b>214.244</b>	<b>36.480</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.969</b>	<b>258.693</b>
0	0	0	0	123.053	123.053
0	0	0	0	122.776	122.776
0	0	0	0	277	277
0	0	0	0	135.639	135.639
0	0	0	0	258.692	258.692

Bovenstaande tabel geeft de contante waarde weer van de toekomstige huurinkomsten tot aan de eerst mogelijke vervaldatum van de huurovereenkomsten.

Het merendeel van de huurovereenkomsten van Qrf City Retail zijn handelshuurcontracten, afgesloten voor een periode van 9 jaar, in principe opzegbaar door de huurder na afloop van het derde en zesde jaar mits inachtneming van een opzegtermijn van 6 maanden voor de vervaldag. De huurprijzen worden meestal maandelijks (soms driemaandelijks) vooruitbetaald en worden jaarlijks op de vervaldag geïndexeerd. Belastingen en taksen, onroerende voorheffing inbegrepen, 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, dienen bepaalde huurders 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 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 de verhuurder daar voorafgaandelijk schriftelijk akkoord toe geeft. De huurder heeft de verplichting om op haar kosten de overeenkomst te registreren.

#### Toelichting 4. Resultaat op de portefeuille

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2017	30/06/2016
<b>Resultaat op de portefeuille</b>		
(+/-) XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	128	59
- Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	1.128	1.829
- Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-1.000	-1.770
(+/-) XVII. Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
(+/-) XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.606	209
- Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	788	1.765
- Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.394	-1.556
(+/-) XIX. Ander portefeuilleresultaat	0	0
<b>PORTEFEUILLERESULTAAT</b>	<b>-1.478</b>	<b>268</b>

#### Toelichting 5. Financieel resultaat

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2017	30/06/2016
<b>Financieel resultaat</b>		
(+) XX. Financiële inkomsten	10	9
- Geïnde interesten en dividenden	10	9
(-) XXI. Netto interestkosten	-1.354	-1.238
- Nominale interestlasten op leningen	-930	-801
- Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-424	-436
- Andere interestkosten	0	0
(-) XXII. Andere financiële kosten	-35	-63
- Bankkosten en andere commissies	-35	-63
(+/-) XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	80	0
- Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
- Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	80	0
<b>FINANCIËEL RESULTAAT</b>	<b>-1.299</b>	<b>-1.292</b>

Qrf City Retail is blootgesteld aan eventuele verhogingen van de financiële kosten die veroorzaakt kunnen worden door een stijging van de rentevoeten. Om dit risico te beperken heeft Qrf City Retail de vlottende rentevoeten deels omgezet in vaste rentevoeten via

*interest rate swaps*. De looptijd van deze financiële instrumenten is afgestemd op de looptijd van de kredieten van Qrf City Retail. Indien de interestvoeten op lange termijn sterk dalen, kan de marktwaarde van deze *interest rate swaps* sterk negatief worden.

De derivaten die door Orf City Retail momenteel gebruikt worden, kwalificeren niet langer als kasstroomafdekkingstransacties. De wijzigingen in de reële waarde van de derivaten die niet als kasstroomafdekking kwalificeren, worden onmiddellijk in het resultaat opgenomen. Er werd 80 KEUR in het resultaat opgenomen met betrekking tot de financiële instrumenten. Hiervan heeft -358 KEUR betrekking op het lineair afwaarderen van de waarde op 30 december 2016 van de financiële instrumenten, welke niet langer kwalificeren als kasstroomafdekkingstransacties, en

438 KEUR op de variatie in de Reële Waarde voor de periode 31 december 2016 tot 30 juni 2017.

De financieringskost over het eerste halfjaar van 2017 bedroeg 2,01% met inbegrip van de kredietmarges en de kost van de indekkingsinstrumenten. Op 30 juni 2017 hadden de opgenomen kredietlijnen voor 92,1% (hetzij ten belope van 139 MEUR) een vaste interestvoet, onder meer door gebruik te maken van *interest rate swaps* als indekkingsinstrument.

## Toelichting 6. Vastgoedbeleggingen

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2017	30/12/2016
<b>INVESTERINGSTABEL</b>		
<b>Saldo per begin van het boekjaar</b>	<b>250.724</b>	<b>218.843</b>
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen	0	27.906
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedbeleggingen	33.143	7.943
Boekwaarde van verkochte vastgoedbeleggingen	-1.000	-4.360
Gekapitaliseerde uitgaven (Capex)	-218	183
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.606	209
<b>Saldo per einde van het boekjaar</b>	<b>281.044</b>	<b>250.724</b>

## Toelichting 7. Kapitaal

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	Kapitaal-beweging	Totaal uitstaand kapitaal	Uitgifte-premies	Kosten kapitaal-verhoging	Aantal gecreëerde aandelen	Totaal aantal aandelen
<b>EVOLUTIE KAPITAAL</b>						
<b>Datum</b>	<b>Verrichting</b>					
03/09/2013	Oprichting	62	62		1.230	1.230
27/11/2013	Splitsing bestaande aandelen (1 tegen 2)	0	62		1.230	2.460
27/11/2013	Storting in speciën	1.139	1.200		45.540	48.000
18/12/2013	Inbreng Laagland	5.243	6.443		209.711	257.711
18/12/2013	IPO en eerste notering op Euronext Brussel	75.380	81.823		3.015.200	3.272.911
18/12/2013	Kapitaalvermindering ter dekking van toekomstige verliezen	-5.734	76.089		0	3.272.911
<b>BALANS OP 30 DECEMBER 2013</b>		<b>76.089</b>				<b>3.272.911</b>
<b>BALANS OP 30 DECEMBER 2014</b>		<b>76.089</b>				<b>3.272.911</b>
<b>Datum</b>	<b>Verrichting</b>					
24/06/2015	Kapitaalsverhoging inbreng in natura	4.490	80.579	238	193.097	3.466.008
08/12/2015	Kapitaalsverhoging inbreng in natura	14.733	95.312	608	633.680	4.099.688
09/12/2015	Inbreng vennootschap TT Center plus	8.913	104.225	37	383.363	4.483.051
<b>BALANS OP 30 DECEMBER 2015</b>		<b>104.225</b>	<b>883</b>	<b>-32</b>		<b>4.483.051</b>
<b>Datum</b>	<b>Verrichting</b>					
01/01/2016	Kapitaalsverhoging inbreng in natura (vorig boekjaar)		104.225	-23		4.483.051
30/06/2016	Kapitaalsverhoging inbreng in natura	7.567	111.792	371	325.466	4.808.517
21/12/2016	Kapitaalsverhoging inbreng in natura	7.470	119.262	206	321.285	5.129.802
<b>BALANS OP 30 DECEMBER 2016</b>		<b>119.262</b>	<b>1.459</b>	<b>-111</b>		<b>5.129.802</b>
<b>Datum</b>	<b>Verrichting</b>					
1/01/2017	Kapitaalsverhoging inbreng in natura (vorig boekjaar)		119.262	-14		5.129.802
<b>BALANS OP 30 JUNI 2017</b>		<b>119.262</b>	<b>1.459</b>	<b>-125</b>		<b>5.129.802</b>

In het boekjaar 2014 vonden geen kapitaaloperaties plaats.



## Toelichting 8. Financiële schulden

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2017	30/12/2016
<b>FINANCIËLE SCHULDEN</b>		
I. B. Langlopende financiële schulden	150.911	119.907
- <i>Kredietinstellingen</i>	151.000	120.000
- <i>Kosten opname leningen</i>	-89	-93
II. B. Kortlopende financiële schulden	0	0
- <i>Kredietinstellingen</i>	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>150.911</b>	<b>119.907</b>

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2017	30/12/2016
<b>OPDELING VOLGENS DE MATURITEIT</b>		
Tussen één en twee jaar	44.000	25.000
Tussen twee en vijf jaar	25.000	65.000
Meer dan vijf jaar	82.000	30.000
<b>TOTAAL</b>	<b>151.000</b>	<b>120.000</b>

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2017	30/12/2016
<b>NIET OPGENOMEN KREDIETEN</b>		
Vervallende binnen het jaar	0	10.000
Vervallende na één jaar	13.000	0
<b>TOTAAL</b>	<b>13.000</b>	<b>10.000</b>

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2017	30/12/2016
<b>INSCHATTING TOEKOMSTIGE INTERESTLASTEN</b>		
Binnen één jaar	3.060	2.819
Tussen één en vijf jaar	7.758	8.061
Meer dan vijf jaar	2.463	1.620
<b>TOTAAL</b>	<b>13.281</b>	<b>12.500</b>

Bij de inschatting van de toekomstige interestlasten is rekening gehouden met de financiële schulden opgenomen per 30 juni 2017, interestdekking overeenkomstig de lopende contracten en toepasbare marge bovenop de vaste interestvoet.

## Toelichting 9. Financiële activa en verplichtingen

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR		30/12/2016	30/12/2016	
	Categorie	Boekwaarde	Reële waarde	Niveau
<b>OVERZICHT VAN FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN</b>				
<b>ACTIVA</b>				
<b>Financiële vlottende activa</b>				
Handelsvorderingen	B	660	660	Niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	B	172	172	Niveau 2
Kas en kasequivalenten	C	7.005	7.005	Niveau 1
<b>TOTAAL FINANCIËLE ACTIVA</b>		<b>7.837</b>	<b>7.837</b>	
<b>VERPLICHTINGEN</b>				
<b>Langlopende financiële verplichtingen</b>				
Langlopende financiële schulden	B	119.907	119.907	Niveau 2
<b>Andere langlopende financiële verplichtingen</b>				
Andere langlopende financiële verplichtingen	A	2.571	2.571	Niveau 2
<b>Kortlopende financiële verplichtingen</b>				
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	B	7.419	7.419	Niveau 2
Andere kortlopende verplichtingen	B	1.327	1.327	Niveau 2
<b>TOTAAL FINANCIËLE VERPLICHTINGEN</b>		<b>131.224</b>	<b>131.224</b>	

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR		30/06/2017	30/06/2017	
	Categorie	Boekwaarde	Reële waarde	Niveau
<b>OVERZICHT VAN FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN</b>				
<b>ACTIVA</b>				
<b>Financiële vlottende activa</b>				
Handelsvorderingen	B	182	182	Niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	B	342	342	Niveau 2
Kas en kasequivalenten	C	1.611	1.611	Niveau 1
<b>TOTAAL FINANCIËLE ACTIVA</b>		<b>2.135</b>	<b>2.135</b>	
<b>VERPLICHTINGEN</b>				
<b>Langlopende financiële verplichtingen</b>				
Langlopende financiële schulden	B	150.911	150.911	Niveau 2
<b>Andere langlopende financiële verplichtingen</b>				
Andere langlopende financiële verplichtingen	A	2.132	2.132	Niveau 2
<b>Kortlopende financiële verplichtingen</b>				
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	B	8.160	8.160	Niveau 2
Andere kortlopende verplichtingen	B	1.332	1.332	Niveau 2
<b>TOTAAL FINANCIËLE VERPLICHTINGEN</b>		<b>162.535</b>	<b>162.535</b>	

De categorieën komen overeen met volgende financiële instrumenten:

A. Activa of passiva gehouden aan Reële Waarde (indekkingsinstrumenten).

B. Financiële activa of passiva (met inbegrip van vorderingen en leningen) tot op de vervaldag gehouden aan de geamortiseerde kostprijs.

C. Geldbeleggingen tot op de vervaldag gehouden 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 boekwaarde: hetzij omdat zij een vervaldag op korte termijn hebben (zoals de handelsvorderingen en -schulden), hetzij omdat zij een variabele interestvoet dragen.

## Toelichting 10. Schuldgraad

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2017	30/12/2016
<b>SCHULDGRAAD</b>		
Verplichtingen	163.411	135.639
- Aanpassingen	-2.911	-6.906
Schuldenlast zoals bedoeld in Art. 13 van het GVV-KB	160.500	128.733
Totaal activa	283.293	258.692
<b>SCHULDGRAAD</b>	<b>56,66%</b>	<b>49,76%</b>

De schuldenlast zoals bedoeld in Art. 13 van het GVV-KB bedraagt 160.500 KEUR op 30 juni 2017. De Schuldgraad bedraagt 56,66% op 30 juni 2017. Qrf City Retail streeft er naar op lange termijn een Schuldgraad te handhaven van maximaal 55%.

De Schuldgraad wordt berekend als de verhouding van de schuldenlast (i.e. de verplichtingen exclusief voorzieningen, overlopende rekeningen en andere lang/kortlopende financiële verplichtingen, zoals voornamelijk de negatieve variaties in de Reële Waarde van de indekkingsinstrumenten) ten opzichte van het totaal der activa.

Naar aanleiding van artikel 24 van het K.B. van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedenvennootschappen, dient de openbare GVV een financieel plan op te stellen met een uitvoeringsschema wanneer haar geconsolideerde Schuldgraad meer bedraagt dan 50% van de geconsolideerde activa. Het financieel plan geeft een beschrijving van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde Schuldgraad meer bedraagt dan 65% van de geconsolideerde activa. Over het financieel plan wordt een bijzonder verslag opgesteld door de commissaris, waarin bevestigd wordt dat deze laatste de wijze van opstelling van het plan geverifieerd heeft, met name wat betreft de economische grondslagen ervan, en dat de cijfers die dit plan bevat, overeenstemmen met die van de boekhouding van

de openbare GVV. De algemene richtlijnen van het financieel plan worden opgenomen in de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen. In de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen wordt beschreven en verantwoord hoe het financieel plan in de loop van de relevante periode werd uitgevoerd en hoe de openbare GVV het plan in de toekomst zal uitvoeren.

### T 10.1 Historische evolutie van de Schuldgraad

De Schuldgraad van Qrf Comm. VA is in de eerste helft van het boekjaar 2017 gestegen boven 50%. Op het einde van de boekjaren 2015 en 2016 bedroeg de Schuldgraad respectievelijk 49,27% en 49,76%.

### T 10.2 Evolutie Schuldgraad op lange termijn

De Raad van Bestuur stelt op lange termijn een Schuldgraad voorop van maximaal 55% en is van oordeel dat dit optimaal is voor de aandeelhouders van de GVV op het vlak van rendement en EPRA resultaat per aandeel. Voor elke investering wordt de impact op de Schuldgraad bekeken en eventueel niet weerhouden indien deze investering de Schuldgraad negatief zou beïnvloeden. Op basis van de huidige Schuldgraad van 56,66% heeft Qrf City Retail een investeringspotentieel van 66,92 MEUR zonder hierbij een Schuldgraad van 65% te overschrijden en een investeringspotentieel van 23,03 MEUR zonder hierbij een Schuldgraad van 60% te overschrijden.

### T 10.3 Besluit

Qrf City Retail is derhalve van oordeel dat de Schuldbelasting niet boven de 65% zal uitstijgen en dat er momenteel, in functie van de heersende economische en vastgoed trends, de geplande investeringen en de verwachte evolutie van het eigen vermogen van de GVV, geen bijkomende maatregelen dienen genomen te worden. Indien bepaalde gebeurtenissen een bijsturing van de politiek van de GVV zouden noodzaken, zal dit onverwijld gebeuren en zullen de aandeelhouders van de GVV hiervan op de hoogte worden gebracht in de periodieke rapportering van de GVV.

### Toelichting 11. Opggerichte vastgoedvennootschappen

Op 25 april 2017 heeft Qrf City Retail de vennootschap Qrf Nederland BV opgericht. De oprichting en financiering van deze vennootschap werd verwezenlijkt door middel van het opnemen van bankfinanciering. Qrf Nederland BV werd zodoende in de mogelijkheid gesteld om verschillende winkelpanden te verwerven in Nederland. Qrf Comm VA heeft 100% van de aandelen van Qrf Nederland BV in handen.

### Toelichting 12. Consolidatiekring

Per 30 juni 2017 bestaat de consolidatieperimeter uit Qrf Comm. VA en haar dochterondernemingen:

- Century Center Freehold BVBA, waarvan 51% van de aandelen worden aangehouden door Qrf City Retail;
- Rigs NV, waarvan 100% van de aandelen worden aangehouden door Qrf City Retail;
- Qrf Nederland BV, waarvan 100% van de aandelen worden aangehouden door Qrf City Retail.

### Toelichting 13. Rechten en verplichtingen buiten balans

Per 30 juni 2017 is de Groep hoofdzakelijk onderworpen aan dezelfde rechten en verplichtingen buiten balans zoals weergegeven in de geconsolideerde jaarrekening per 30 december 2016.

### Toelichting 14. Transacties met verbonden partijen met betrekking tot de resultatenrekening

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2017	30/06/2016
<b>TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN</b>		
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	464	523
- Vergoeding Uitvoerend management	258	339
- Vergoeding Statutaire Zaakvoerder	168	143
- Vergoeding Raad van Bestuur en comités	38	41
X. Commerciële kosten	31	33
- Vergoeding Quares Property Management NV	31	33
XII. Beheerskosten van het vastgoed	269	230
- Vergoeding Quares Property Management NV	269	230
Handelsvorderingen	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-22	81

In het eerste halfjaar van 2017 werden voor een bedrag van 764 KEUR transacties met verbonden partijen opgenomen in de resultatenrekening.

### Toelichting 15. Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 30 juni 2017.

### 6.3 Verslag van de Commissaris

ORF COMM. VA

#### **VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OMTRENT DE BEOORDELING VAN DE GECONSOLIDEERDE VERKORTE FINANCIËLE STATEN VOOR DE PERIODE AFGESLOTEN OP 30 JUNI 2017**

23 augustus 2017

Aan de Statutaire Zaakvoerder van ORF Comm. VA

#### **Inleiding**

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de in bijlage opgenomen Geconsolideerde Verkorte Financiële Staten van Qrf Comm. VA en haar dochtervennootschappen op 30 juni 2017 bestaande uit de verkorte geconsolideerde balans, de verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening, het overzicht van het globaal resultaat, de geconsolideerde staat van de bewegingen in het eigen vermogen, het geconsolideerd kasstroomoverzicht, de staat van het resultaat per aandeel en het detail van de geconsolideerde reserves over de periode van 6 maanden afgesloten op die datum, evenals de toelichtingen. De Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder is verantwoordelijk voor het opstellen en presenteren van deze Geconsolideerde Verkorte Financiële Staten in overeenstemming met IAS 34 zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid om een besluit te formuleren over deze Geconsolideerde Verkorte Financiële Staten op basis van onze beoordeling.

#### **Omvang van het beperkt nazicht**

Wij hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig de "International Standard on Review Engagements 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity". Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het verzoeken om inlichtingen aan hoofdzakelijk financiële en boekhoudkundige verantwoordelijken, en het toepassen van analytische en andere procedures van beoordeling. De reikwijdte van een beoordeling is substantieel kleiner dan een controle uitgevoerd volgens "International Standards on Auditing" en laat ons bijgevolg niet toe om met zekerheid te stellen dat we kennis hebben van alle belangrijke gegevens die zouden geïdentificeerd zijn indien we een volkomen controle zouden hebben uitgevoerd. Wij brengen dan ook geen controleoordeel tot uitdrukking.

#### **Besluit**

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons er toe aanzet van mening te zijn dat de bijgaande Geconsolideerde Verkorte Financiële Staten, per 30 juni 2017 niet, in alle van materieel belang zijnde opzichten opgesteld zou zijn in overeenstemming met IAS 34 zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Sint-Stevens-Woluwe, 23 augustus 2017

#### **De commissaris**

PwC Bedrijfsrevisoren bcvba

vertegenwoordigd door

Damien Walgrave  
Bedrijfsrevisor





## APM – Alternatieve prestatie maatstaven

7.1	EPRA NAV .....	51
7.2	EPRA resultaat .....	52
7.3	Gemiddelde Financieringskost .....	52
7.4	Operationele marge .....	52



# 7 APM – Alternatieve prestatie maatstaven

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 prestatie maatstaven.

Alternatieve prestatie maatstaven 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).

Als gevolg van de inwerkingtreding van de ESMA-richtlijnen inzake alternatieve prestatie maatstaven, en de toepassing daarvan door de Belgische

toezichthouder, de FSMA, is het niet langer aangegeven om de term “netto courant resultaat” te gebruiken. Deze term werd in dit halfjaarlijks financieel verslag gewijzigd naar de term “EPRA resultaat”, zoals bepaald in de *Best Practices Recommendations* van EPRA (European Public Real Estate Association). Deze term stemt inhoudelijk overeen met het vroegere “netto courant resultaat”.

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de alternatieve prestatie maatstaven die in dit jaarlijks financieel verslag gebruikt zijn en die voorzien zijn van een definitie, doelstelling en reconciliatie.

## 7.1 EPRA NAV

*Net Asset Value* of Nettoactiefwaarde per aandeel volgens de *Best Practices Recommendations* van EPRA.

**Definitie:** Dit is de Nettoactiefwaarde (NAV of *Net Asset Value*), aangepast zodat vastgoed en andere investeringen aan hun reële waarde worden

opgenomen met uitsluiting van bepaalde items die in een lange termijn business model niet verwacht worden zich te materialiseren.

**Doelstelling:** Deze APM toont de Nettoactiefwaarde in het perspectief van een lange termijn investeringsstrategie.

### Reconciliatie:

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2017	30/12/2016
<b>IFRS NAV (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>119.610</b>	<b>122.776</b>
(iv) Reële waarde van de financiële instrumenten	2.132	2.571
(v.a) Uitgestelde belastingen	270	270
Minderheidsbelangen met betrekking tot uitgestelde belastingen	-132	-132
<b>EPRA NAV</b>	<b>121.881</b>	<b>125.484</b>
Aantal aandelen	5.129.802	5.129.802
<b>EPRA NAV per aandeel (in EUR)</b>	<b>23,76</b>	<b>24,46</b>

## 7.2 EPRA resultaat

**Definitie:** 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.

### Reconciliatie:

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2017	30/06/2016
<b>IFRS resultaat (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>2.497</b>	<b>3.892</b>
(i) Wijzigingen in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.606	-209
(ii) Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-128	-59
(vi) Wijzigingen in de reële waarde van financiële instrumenten	-80	0
<b>EPRA resultaat</b>	<b>3.896</b>	<b>3.683</b>
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	5.129.802	4.483.051
<b>EPRA resultaat per aandeel (in EUR)</b>	<b>0,76</b>	<b>0,81</b>

**Doelstelling:** Deze APM meet de onderliggende operationele resultaten van de vennootschap, met uitsluiting van het resultaat dat voortvloeit uit waardeschommelingen van activa of passiva en meer- of minwaarden gerealiseerd op de verkopen van vastgoedbeleggingen.

## 7.3 Gemiddelde Financieringskost

**Definitie:** Dit is de gemiddelde kostprijs van de financiële schulden. Deze wordt berekend door de "Netto interestkosten" op jaarbasis te delen door het gemiddeld bedrag aan uitstaande financiële schulden tijdens de periode.

### Reconciliatie:

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2017	30/06/2016
<b>XXI. Netto interestkosten</b>	<b>1.354</b>	<b>1.238</b>
Gemiddeld gewogen bedrag aan uitstaande financiële schulden tijdens de periode	67.456	52.795
<b>Gemiddelde Financieringskost</b>	<b>2,01%</b>	<b>2,35%</b>

**Doelstelling:** De activiteiten van de vennootschap worden gedeeltelijk gefinancierd door het aangaan van schulden. Deze APM meet de gemiddelde financieringskost die gepaard gaat met deze schulden.

## 7.4 Operationele marge

**Definitie:** Deze alternatieve prestatie maatstaf 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".

### Reconciliatie:

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2017	30/06/2016
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	5.473	5.055
Netto huurresultaat	7.205	6.514
<b>Operationele marge</b>	<b>76,0%</b>	<b>77,6%</b>

**Doelstelling:** Deze APM meet de operationele rendabiliteit van de vennootschap.



8

Lexicon





Enschede  
Kalenderstraat 2-4

## Aandelen

De aandelen, gedematerialiseerd of op naam, zonder nominale waarde met stemrecht die het kapitaal vertegenwoordigen en uitgegeven zijn door Qrf City Retail.

## Aanschaffingswaarde

Hiermee wordt de waarde van het vastgoed bij aankoop bedoeld. Indien er Overdrachtskosten betaald werden, zijn deze inbegrepen in de Aanschaffingswaarde.

## AIFMD

Richtlijn 2011/61/EU van het Europees Parlement en de Raad van 8 juni 2011 inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen en tot wijziging van de Richtlijnen 2003/41/EG en 2009/65/EG en van de Verordeningen (EG) nr. 1060/2009 en (EU) nr. 1095/2010.

## Anneleen Desmyter EBVBA

De éénpersoons besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht Anneleen Desmyter EBVBA, met maatschappelijke zetel te Acaciadreef 7, 2243 Pulle (Zandhoven), ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0537.881.133 (RPR Antwerpen).

## Bezettingsgraad

De verhouding van de Contractuele Huren op jaarbasis ten opzichte van de Contractuele Huren op jaarbasis vermeerderd met de Geschatte Huur op jaarbasis van de leegstaande ruimtes.

## BIV

Het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars.

## B.M.C.C. BVBA

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht Business Management & Consultancy Center BVBA, met maatschappelijke zetel te Lisbloemstraat 6, 8501 Bissegem, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0880.293.608 (RPR Kortrijk).

## Century Center Freehold BVBA

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht Century Center Freehold BVBA, met maatschappelijke zetel te Museumstraat 11 bus 211, 2000 Antwerpen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0879.602.829 (RPR Antwerpen).

## CEO

*Chief Executive Officer.*

## CFO

*Chief Financial Officer.*

## COO

*Chief Operating Officer.*

## Commissaris

De commissaris van Qrf City Retail, i.e. PwC vertegenwoordigd door de heer Damien Walgrave.

## Compliance Officer

De heer Preben Bruggeman, tevens CFO van Qrf City Retail.

## Contractuele Huren

De geïndexeerde basishuurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten vóór aftrek van de gratuiteiten of andere voordelen die aan de huurders zijn toegestaan.

## Cushman & Wakefield

De vennootschap onder firma naar Nederlands recht Cushman & Wakefield VOF, met maatschappelijke zetel te Amstelveensesteenweg 760, 1081 JK Amsterdam, Nederland, al dan niet handelend door middel van haar Belgisch bijkantoor met zetel te Kunstlaan 56, 1000 Brussel, België, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0418.915.383.

### EBVBA

Een éénpersoons besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid.

### EMIR

Verordening (EU) nr. 648/2012 van het Europees Parlement en de Raad van 4 juli 2012 betreffende otc-derivaten, centrale tegenpartijen en transactieregisters.

### Euronext Brussels

De gereguleerde markt van Euronext Brussels NV waarop alle Aandelen worden verhandeld in geval van beursintroductie.

### Euronext Brussels NV

De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Euronext Brussels NV, met maatschappelijke zetel te Markiesstraat 1 bus 1, 1000 Brussel, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0242.100.122 (RPR Brussel), de Belgische marktonderneming die Euronext Brussels exploiteert.

### EY

Ernst & Young Advisory Services. De coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met maatschappelijke zetel te De Kleetlaan 2, 1831 Diegem, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0467.239.793 (RPR Brussel).

### Finance Manager

De interne medewerker van de Vennootschap die de boekhouding voert.

### Fontenelle BVBA

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht Fontenelle BVBA, met maatschappelijke zetel te Diamantlaan 24, 1030 Brussel, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0462.347.332 (RPR Brussel).

### FSMA

De Belgische Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (*Financial Services and Markets Authority*).

### Geschatte Huurwaarde of Estimated Rental Value ('ERV')

Dit is de geschatte huurwaarde op jaarbasis die wordt gehanteerd door de Vastgoeddeskundige in de waarderingsverslagen.

### Governance Code 2009

De Belgische Corporate Governance Code voor beursgenoteerde vennootschappen van 2009, opgesteld door de Commissie Corporate Governance, en beschikbaar op de volgende website: <http://www.corporategovernancecommittee.be/library/documents/final%20code/CorporateGovNLCODE2009.pdf>.

### Groep

Qrf City Retail en haar dochtervennootschappen.

### GVV

Gereguleerde Vastgoedvennootschap, zijnde een vennootschap die is opgericht voor onbepaalde duur en uitsluitend een activiteit uitoefent die erin bestaat rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij deelneming bezit, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers en in voorkomend geval vastgoed te bezitten, als zodanig vergund door de FSMA en geregeld door de Wet van 12 mei 2014 betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.

### GVV-KB

Het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

### GVV-Wet

Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

### Huurinkomsten

De rekenkundige som van de huurinkomsten, na huurkortingen, effectief of contractueel gefactureerd door Qrf City Retail, over de periode van (een deel van) een boekjaar.

### IASB

*International Accounting Standards Board.*

### IFRIC

*International Financial Reporting Interpretations Committee.*

### IFRS

*International Financial Reporting Standards*, de boekhoudkundige standaard volgens welke GVV's verplicht zijn te rapporteren, op basis van Artikel 28 van de GVV-wet.



### IFRS NAV per aandeel

*Net Asset Value* of Nettoactiefwaarde per aandeel volgens IFRS. Deze waarde stemt overeen met de netto waarde per aandeel zoals bedoeld in artikel 2, 23° van de GVV-wet.

### ING België NV

De naamloze vennootschap naar Belgisch recht ING België, met maatschappelijke zetel te Marnixlaan 24, 1000 Brussel, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0403.200.393 (RPR Brussel).

### Investeringswaarde of Bruto Marktwaarde of Waarde Vrij Op Naam

Deze waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie. De marktwaarde is inclusief de eventuele registratierechten (10% in het Vlaams Gewest en 12,5% in het Waalse Gewest en in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest) en notariskosten of BTW (wanneer het een koop onderworpen aan BTW betreft).

### Jufra BVBA

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Jufra BVBA, met maatschappelijke zetel te Klei 172, 1745 Opwijk, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0885.824.190 (RPR Brussel).

### Koninklijk Besluit van 7 december 2010 (KB Vastgoedbevaks)

Het koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot Vastgoedbevaks, *B.S.* 28 december 2010, 82.410 in voorkomend geval zoals gewijzigd.

### Marktwaarde

De marktwaarde is het geschatte bedrag waarvoor een eigendom op de waardepeildatum kan worden verkocht door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

### Netto Marktwaarde of Waarde Kosten Koper

De Investeringswaarde verminderd met de registratierechten en notariskosten of BTW.

### Overdrachtskosten

De overdracht van de eigendom van een onroerend goed is in principe onderworpen aan de inning door de Staat van mutatierechten die het grootste deel van de transactiekosten uitmaken. Het bedrag van deze rechten hangt af van de overdrachtswijze, de hoedanigheid van de koper en de geografische ligging van het onroerend goed.

### Promotor

De perso(ou)nen die exclusief of gezamenlijk een GVV controleert/controleren in de zin van Artikel 2, 13° van de GVV-wet; de Promotor van Qrf City Retail is Quares REIM Retail NV.

### PwC

De burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid PriceWaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, met maatschappelijke zetel te Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0429.501.944 (RPR Brussel).

### Qrf of Qrf City Retail of de Vennootschap

De commanditaire vennootschap op aandelen naar Belgisch recht Qrf, een openbare Gereguleerde Vastgoed Vennootschap naar Belgisch recht, sinds 7 november 2014 (voorheen een Vastgoedbevaks), met maatschappelijke zetel te Museumstraat 11 bus 211, 2000 Antwerpen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0537.979.024 (RPR Antwerpen).

### Qrf Management NV

De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Qrf Management NV, met maatschappelijke zetel te Leopold de Waelplaats 8, 2000 Antwerpen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0537.925.079 (RPR Antwerpen).

### Quares Holding CVBA

De coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Quares Holding CVBA, met maatschappelijke zetel te Leopold de Waelplaats 8, 2000 Antwerpen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0881.077.526 (RPR Antwerpen).

### Quares Property Management NV

De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Quares Property Management NV, met maatschappelijke zetel te Schaliënhoevedreef 20J, 2800 Mechelen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0466.781.717 (RPR Mechelen).

### Quares REIM NV

Quares Real Estate Investment Management NV, met maatschappelijke zetel te Leopold de Waelplaats 8, 2000 Antwerpen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0872.236.569 (RPR Antwerpen).

### Quares REIM Retail NV

De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Quares Real Estate Investment Management Retail NV, afgekort Quares REIM Retail, met maatschappelijke zetel te Leopold de Waelplaats 8, 2000 Antwerpen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0880.915.101 (RPR Antwerpen).

### Quares Residential Agency NV

De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Quares Residential Agency NV, met maatschappelijke zetel te Leopold de Waelplaats 8, 2000 Antwerpen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0864.379.371 (RPR Antwerpen).

### Quares Retail Fund Comm. VA

Quares Retail Fund Comm. VA. met maatschappelijke zetel te Leopold de Waelplaats 8, 2000 Antwerpen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0888.447.249 (RPR Antwerpen).

### Reële Waarde of Fair Value

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.

### Risk Manager

De heer Preben Bruggeman, tevens CFO van Qrf City Retail.

### Schuldgraad

De Schuldgraad wordt berekend als de verhouding van de verplichtingen (exclusief voorzieningen, overlopende rekeningen en andere lang/kortlopende financiële verplichtingen, d.w.z. de negatieve variaties in de Reële Waarde van de indekkingsinstrumenten) ten opzichte van het totaal der activa. De berekeningsmethode van de schuldgraad is conform Artikel 13, §1, 2°, van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

### Statutaire Zaakvoerder

Qrf Management NV.

### Uitkeringsgraad

De verhouding van het bruto dividend per aandeel gedeeld door het EPRA resultaat per aandeel.

### Vastgoeddeskundige

Cushman & Wakefield VOF, zoals van tijd tot tijd vervangen of herbenoemd overeenkomstig Artikel 24 van de GVV-wet.

### Verhandelingsreglement

Het document opgenomen als bijlage 2 van het Corporate Governance Charter.

### Werkdag

Een dag (met uitsluiting van zaterdag, zondag of de wettelijke feestdagen in België) waarop banken in België open zijn voor zaken.

### Wet van 16 juni 2006 (Prospectuswet)

De wet van 16 juni 2006 betreffende de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, B.S. 21 juni 2006, 31.341 in voorkomend geval zoals gewijzigd.

### Wetboek van Vennootschappen (W. Venn)

Wetboek van Vennootschappen van 7 mei 1999, B.S. 6 augustus 1999 in voorkomend geval zoals gewijzigd.







Qrf. Comm. VA  
Museumstraat 11/211  
B-2000 Antwerpen  
Tel. + 32 3 233 52 46  
info@qrf.be