

Jaarverslag 2014



Dit jaarlijks financieel verslag is een registratiedocument in de zin van art. 28 van de Wet van 16/06/06 op de openbare aanbieder van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

De Nederlandstalige versie werd goedgekeurd door de FSMA overeenkomstig art. 23 van de voormelde wet, op 7 april 2015. Qrf kiest voor het Nederlands als officiële taal waardoor enkel het voorliggende Nederlandstalige jaarlijks financieel verslag bewijskracht heeft.

De Franse en Engelse versies zijn vertalingen van het Nederlandstalig jaarlijks financieel verslag. Het jaarlijks financieel verslag werd vertaald onder de verantwoordelijkheid van Qrf.

Inhoud

1	Risicofactoren.....	9
2	Brief van de voorzitter en de CEO aan de aandeelhouders	23
3	Geconsolideerde kerncijfers.....	26
4	Toelichting bij de geconsolideerde resultaten 2014	27
4.1	Resultaten	27
4.2	Balans	27
4.3	Beheer van financiële middelen.....	28
4.3.1	Kapitaalstructuur.....	28
4.3.2	Verklaring van het werkkapitaal.....	28
5	Transacties en verwezenlijkingen.....	29
5.1	Tijdens het boekjaar 2014.....	29
5.1.1	Aanname van het GVV-statuut.....	29
5.1.2	Acquisities.....	29
5.1.3	Verhuuractiviteiten	32
5.1.4	Renovaties	33
5.1.5	Marketingactiviteiten	34
5.1.6	Andere belangrijke gebeurtenissen van het afgelopen boekjaar	34
5.2	Na afsluiting van het boekjaar 2014.....	35
5.3	Vooruitzichten voor 2015.....	36
6	Wie is Qrf.....	37
6.1	Identiteit.....	37
6.2	Dochtervennootschappen.....	39
6.3	Geschiedenis van Qrf.....	41
6.4	Strategie en visie van Qrf	41
6.4.1	Strategische beginselen van Qrf.....	41
6.4.2	Visie van Qrf	44
6.5	Maatschappelijk verantwoord ondernemen	47
7	Corporate Governance	49
7.1	Algemene informatie.....	49
7.2	Beslissingsorganen	50
7.2.1	Statutaire Zaakvoerder.....	50
7.2.2	Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder	53
7.2.3	Gespecialiseerde comités van de Raad van Bestuur	62

7.2.4	Uitvoerend management	68
7.2.5	Beschrijving van de onafhankelijke controlefuncties en informatie over de verantwoordelijke personen	73
7.3	Preventie van belangenconflicten.....	76
7.3.1	Algemeen.....	76
7.3.1.5	<i>Preventieve maatregelen met betrekking tot het beheren en detecteren van</i>	79
7.4	Remuneratieverslag	80
7.4.1	Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder	80
7.4.2	Principes voor de ontwikkeling van een remuneratiebeleid en de vaststelling van de individuele remuneratie	81
7.4.3	Vergoedingen 2014	82
7.4.4	Vergoedingen 2015	84
7.4.5	Vertrekvergoedingen.....	85
7.4.6	Terugvorderingsrecht.....	85
8	Qrf op de beurs	86
8.1	Het aandeel Qrf	86
8.2	Koersevolutie van het aandeel en verhandeld volume.....	86
8.3	Dividend en rendement.....	88
8.4	Aandeelhouderschap	88
8.5	Financiële kalender voor 2015	89
8.6	Beëindiging van de Standstill en Lock-up.....	90
9	Vastgoedverslag	91
9.1	Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille	91
9.1.1	Bespreking van de vastgoedportefeuille op 30 december 2014.....	91
9.1.2	Bezettingsgraad	96
9.1.3	Operationeel beheer	97
9.2	Vastgoedportefeuille per 30 december 2014	98
9.3	Bespreking van de marktsituatie van het Belgische winkelvastgoed.....	100
9.3.1	Take-up en investeringsvolume: stabiele volumes	100
9.3.2	Yields: dalende vastgoedrendementen in een gegeerde markt	101
9.3.3	Prime rents: beperkte latente huurdruk	103
9.3.4	Retailers: expansieplannen	103
9.3.5	Consumenten: sterk blijvende consumentenbestedingen	104
9.4	Conclusies van de vastgoeddeskundige	106
10	Jaarrekening	107
10.1	Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2014.....	107

10.1.1	Staat van het totaal geconsolideerd resultaat	107
10.1.2	Resultaat per aandeel – aandeel groep.....	109
10.1.3	Geconsolideerde balans	109
10.1.4	Kasstroomoverzicht.....	111
10.1.5	Geconsolideerde staat van de bewegingen van het eigen vermogen	112
10.1.6	Detail van de reserves	113
10.2	Toelichtingen	114
1.	Algemene bedrijfsinformatie	114
2.	Grondslagen voor financiële verslaggeving.....	114
3.	Schattingen, veronderstellingen en belangrijkste bronnen van onzekerheid	129
4.	Segmentinformatie.....	130
5.	Vastgoedresultaat	134
6.	Vastgoedkosten	135
7.	Algemene kosten.....	136
8.	Resultaat op de portefeuille.....	136
9.	Financieel resultaat	136
10.	Vastgoedbeleggingen	137
11.	Financiële vaste activa.....	138
12.	Handelsvorderingen	138
13.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	139
14.	Kas en kasequivalenten	139
15.	Overlopende rekeningen - activa	140
16.	Kapitaal.....	141
17.	Aantal aandelen gehanteerd ter berekening van het nettoresultaat per aandeel	148
18.	Minderheidsbelangen	148
19.	Financiële schulden	148
20.	Uitgestelde belastingen.....	150
21.	Andere langlopende financiële verplichtingen	150
22.	Handelsschulden	151
23.	Andere kortlopende verplichtingen	151
24.	Overlopende rekeningen - passief.....	152
25.	Andere materiële vaste activa.....	152
26.	Andere langlopende verplichtingen	152
27.	Financiële activa en verplichtingen	152
28.	Schuldgraad	154
29.	Verworven vastgoedvennootschappen	155

30. Consolidatiekring.....	156
31. Rechten en verplichtingen buiten balans.....	157
32. Transacties met verbonden partijen met betrekking tot de resultatenrekening	158
33. Gebeurtenissen na afsluitingsdatum.....	160
33.1 Gerechtelijke procedure: Qrf vordert achterstallig btw-bedrag van vroegere verkopers Centre Commercial Hutois	160
33.2 Aanstelling nieuwe CFO: Preben Bruggeman.....	160
10.3 Verslag van de Commissaris	162
10.3.1 Verslag boekjaar 2014	162
Verslag over de geconsolideerde jaarrekening – Oordeel zonder voorbehoud	163
Verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen	164
10.3.2 Verslag boekjaar 2013	165
10.4 Statutaire cijfers Qrf	167
10.4.1 Resultatenrekening	167
10.4.2 Resultaat per aandeel.....	168
10.4.3 Overzicht van het globaal resultaat (Statement of other comprehensive income)....	168
10.4.4 Balans	168
10.4.5 Kasstroomoverzicht.....	170
10.4.6 Staat van de bewegingen van het eigen vermogen	171
10.4.7 Detail van de reserves	172
10.4.8 Uitkeringsplicht	174
10.4.9 Niet uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen	174
10.4.10 Resultaatverwerking.....	176
11 Permanent document	177
11.1 Algemene inlichtingen.....	177
11.1.1 Identificatie.....	177
11.1.2 Inzage van de documenten	177
11.2 Maatschappelijk kapitaal.....	178
11.3 Toezichthouder van de GVV	178
11.4 Dienstverleners van de GVV	178
11.4.1 Overzicht dienstverleners.....	178
11.4.2 Vergoedingen van de dienstverleners.....	180
11.5 Inlichtingen over de commissaris.....	183
11.6 Inlichtingen over de vastgoeddeskundigen.....	183
11.7 Gecoördineerde statuten	184

11.8	De GVV en diens fiscaal stelsel.....	197
11.9	Verklaringen	198
11.9.1	Verklaring van de Statutaire Zaakvoerder.....	198
11.9.2	Opgenomen informatie afkomstig van derden.....	199
12	Lexicon.....	199

1 Risicofactoren¹

Het Uitvoerend Management en de Raad van Bestuur van Qrf zijn zich bewust van de specifieke risico's die verbonden zijn aan het beheer van een vastgoedportefeuille, en trachten deze optimaal te beheren en zoveel mogelijk uit te schakelen.

Hier vindt u een overzicht van de belangrijkste risico's waarmee de onderneming geconfronteerd wordt, met de mogelijke invloed ervan en de strategie die wordt gehanteerd om die eventuele invloed te beperken en beheersen.

In de eerste kolom van onderstaande risicomatrix wordt het risico benoemd. De tweede kolom beschrijft de mogelijke invloed die kan voortvloeien uit het zich realiseren van het risico. Tenslotte geven we in de derde kolom een overzicht van de maatregelen die Qrf in acht neemt om deze risico's zo veel als mogelijk te beperken en beheersen.

Risicofactor	Mogelijke invloed	Beperkende factoren en acties
MARKTRISICO'S		
Algemene verslechtering van de economische conjunctuur	1. Daling van de huurprijzen bij wederverhuring of eventuele aanvragen tot huurkortingen of huurverminderingen.	Focussen op panden gelegen in de 'Golden Mile' ² van hun verzorgingsgebied waardoor de waardedaling en leegstand enigszins kan worden beperkt. (1,2, 3)
	2. Daling van de Reële Waarde van het vastgoed en als gevolg ook de <i>Net Asset Value</i> (NAV). ³	Geografische spreiding van de vastgoedportefeuille. (1, 2, 3)
	3. Kans op realisatie van de hieronder beschreven risico's als rechtstreeks of onrechtstreeks gevolg van de economische verslechtering.	Continue opvolging van de strategische, operationele, financiële en compliance risico's ter bewaking van de resultaten en de financiële situatie. (3)
		Opbouw en toepassing van marktkennis. (1, 2, 3)
Algemene verslechtering binnen de retailsector of binnen een specifieke subsector met een negatieve impact op de financiële draagkracht van huurders van winkelpanden	1. Mogelijke faillissementen van huurders.	Permanente contacten met de grote makelaarskantoren in commercieel vastgoed en met de (expansie)verantwoordelijken van de grote ketens die in de Belgische markt actief zijn. (2,3)
	2. Mogelijke daling van de Huurinkomsten te wijten aan een stijging van het aantal dubieuze debiteuren en als gevolg een daling van de incassograad- of frequentie.	Kwalitatieve en professionele huurders, vooral nationale en internationale ketens, waar het risico op faillissementen en wanbetaling lager ligt dan bij winkels uitgebaat door zelfstandigen. (1, 2)

² Voor een verdere toelichting, zie Hoofdstuk 6.4.

³ Een daling van de Reële Waarde van het vastgoedpatrimonium betekent een daling van het eigen vermogen en aldus een proportionele stijging van de Schuldgraad.

	3. Toename van de leegstand ⁴ wegens het niet vinden van kandidaat-huurders of (her)verhuren aan een lagere huurprijs dan de bestaande situatie.	Diversificatie van de huurdersportefeuille op sectorniveau waardoor de impact van sector-gekoppelde resultaten wordt beperkt. (1, 2, 3)
		Beperking van het aandeel van één huurder in de Totale Huurinkomsten, alsook, voor zover mogelijk, de Huurinkomsten per huurder spreiden over verschillende panden. (1, 2)
		Actieve opvolging van het huurdersbestand, de incasso en het, voor zover mogelijk, afsluiten van huurwaarborgen, alsook het jaarlijks aanleggen van een provisie voor dubieuze debiteuren. (2)
		Duidelijke incassoprocedure die onder meer voorziet in het correct vooraf laten betalen van de huur, alsook voorzien en het correct opvolgen van huurgaranties in de huurovereenkomst. (1, 2)
		Externe kredietrisicoanalyses uitvoeren van klanten alvorens ze worden aanvaard en op basis van regelmatige contacten met de huurders zich een idee vormen van hoe zij zich voortdurende aanpassen aan de gewijzigde economische context met onder meer e-commerce en het belevingsaspect wat belangrijker wordt voor de retail. (1, 2)
		Voor zover mogelijk gebruik maken van domiciliëring om Huurinkomsten te innen. (2)
Algemene afname van de financiële draagkracht van huurders die ander vastgoed⁵ dan winkelvastgoed huren	1. Mogelijke toename van het aantal dubieuze debiteuren en als gevolg een daling van de incassograad- of frequentie.	Het aandeel 'ander vastgoed' in de portefeuille beperken. (1, 2)
	2. Toename van de leegstand wegens het niet vinden van kandidaat-huurders of (her)verhuren aan een lagere huurprijs dan de bestaande	

⁴ Een toename van de leegstand kan (op termijn) potentieel leiden tot een daling van de Reële Waarde. Leegstand kan tevens het mislopen van Huurinkomsten tot gevolg hebben. Zie 'Operationele risico's voor verdere mogelijke impact van leegstand.

⁵ Niet-winkelvastgoed zoals bijvoorbeeld kantoor-, residentiële- of parking units.

	situatie.	
Dalende of onvoldoende vraag naar winkelvastgoed of winkelvastgoed binnen de "Golden Mile" op de huurmarkt of de investeringsmarkt	1. Daling van de Reële Waarde van het vastgoed en als gevolg ook de <i>Net Asset Value</i> (NAV).	Actief management van de panden, in samenwerking met de huurders, steden en stakeholders om de waarde per pand en attractie van de locatie op peil te houden. (1, 2, 4)
	2. Toename van de leegstand wegens het niet vinden van (kandidaat-)huurders of (her)verhuren aan een lagere huurprijs dan de bestaande situatie.	Diversificatie van de vastgoedportefeuille, zowel geografisch als naar type pand, met de focus op panden gelegen in de 'Golden Mile' van hun verzorgingsgebied in de veronderstelling dat de aantrekkingskracht van deze locaties groot is. (1,2, 4)
	3. Ten gevolge van het niet vinden van (kandidaat-)huurders: het mislopen van Huurinkomsten.	Actieve samenwerking met vastgoedmakelaars en gebruik maken van moderne ICT-tools om visibiliteit te verhogen en aantrekkingskracht per pand te meten zodoende hierop te kunnen inspelen. (2, 4)
	4. Het niet kunnen verkopen van vastgoed om strategische- of diversificatieredenen.	Actieve samenwerking met regionale- en grootsteden en interesse tot participatie in stadsprojecten om leegstand terug te dringen teneinde de visibiliteit en waarde van de panden intact te houden. (1, 2, 3, 4)
		Duidelijke investerings- en onderhoudscriteria met aandacht voor de bouwtechnische functionaliteit en kwaliteit van panden met het oog op de specifieke vereisten die retailers aan winkelvastgoed stellen (1, 2, 3, 4)
		Een tijdelijke bezetting van het pand laten voorzien in de vorm van pop-ups, marketingacties of andere bezettingsvormen (1, 2, 3)
Deflatierisico	1. Een afname van de consumptie omwille van speculatie van de consument op verdere prijsdalingen waardoor de omzet van de retailer-huurder daalt.	Kwalitatieve en professionele huurders, vooral nationale en internationale ketens, waar het risico op faillissementen en wanbetaling lager ligt. (1)
	2. Mogelijke daling van de Huurinkomsten door negatieve indexatie.	Voor zover mogelijk, in huurcontracten stipuleren dat een huurindexatie nooit negatief kan zijn/ lager dan de huur n-1 kan zijn. (2)
Inflatierisico	1. Toename van de financieringskost ingevolge een	Indekken tegen deze schommelingen in intrestvoeten via

	stijging van de rentevoeten.	afgeleide financiële instrumenten (zoals Interest Rate Swaps). (1)
	2. Toenemende discrepantie tussen de werkelijk geïnde Huurinkomsten en de ERV ⁶ .	Het standaard voorzien van indexatieclausules in huurovereenkomsten. (2)
Volatiliteit van de korte- en/of lange-termijn intrestvoeten op de (internationale) financiële markt	1. Verhogen van de financiële kosten.	Diversifiëren van de verschillende kapitaalsbronnen. (1, 2, 3)
	2. Schommelingen in de waarde ofwel herwaardering van de financiële instrumenten.	Voldoende aantal financiële partners en vooraf nakijken en vergelijken van de financiële ratings van de kredietinstellingen en hieraan hoge eisen stellen. (1, 3)
	3. Als gevolg van 1 of 2: mogelijke daling van de NAV en een toename van de schuldgraad.	Indekken tegen deze schommelingen in intrestvoeten via afgeleide financiële instrumenten (zoals Interest Rate Swaps). (1, 3)
		Driemaandelijks rapportering van de waarde van de financiële instrumenten aan de FSMA ter extra opvolging en controle. (2)
Volatiliteit en onzekerheid op de internationale (financiële) markten	1. Beperkte mogelijkheden om nieuw kapitaal aan te trekken in de vorm van eigen of vreemd vermogen.	Het uitbouwen van solide lange-termijn relaties met investeerders en kredietinstellingen waardoor op regelmatige basis dialoog kan plaatsvinden. (1,2,3)
	2. Daar uit volgend een toename van de Schuldgraad en een beperking op de groeimogelijkheden.	Systematisch en consequent communiceren over de financiële vooruitzichten aan alle belanghebbende stakeholders. (1, 2, 3)
	3. Volatiliteit in de aandelenkoers.	Toepassing en naleving van de GVV-wetgeving welke voorziet in 'de geest van' het zo goed als mogelijk beschermen van de aandeelhouder. (3)
		Streven naar het behoud van toereikende beschikbaarheidsmarges op bevestigde kredietlijnen. (2)
(Inter)(Nationale) Politieke instabiliteit, het opsplitsen, uittreden van landen uit, het verdwijnen van de monetaire unie (of gevolgen van speculatie hierover) of terreurdreiging	1. Toename van de financieringskost ingevolge een stijging van de rentevoeten.	Focus op de winkelvegoedmarkt van politiek stabiele en veilige landen met een relatief lange historiek inzake open handelsrelaties. (1, 2, 3)
	2. Potentiële toename van douanekosten of internationale transportkosten waardoor <i>omni-channel retail</i> een hogere kostenlast met zich meebrengt voor huurder-retailers	
	3. Afname van het aantal	

⁶ Estimated Rental Value (zie: Lexicon).

	passanten in de winkelstraten door afwachtende houding met betrekking tot consumptie.	
OPERATIONELE RISICO'S		
Risico's bij verwerken en realiseren van (complexe) vastgoed - of aandelentransacties waarbij strategische, economische, fiscale en juridische aspecten foutief of onvolledig worden ingeschat	1. Overnemen van bepaalde verborgen economische, fiscale en juridische gebreken of inconsistenties en geschillen die hieruit zouden voortvloeien.	Uitgebreide fiscale, boekhoudkundige, juridische en technische Due Diligence in samenwerking met externe adviseurs. (1,2, 3)
	2. Het verwerven van onroerende goederen dewelke, zouden deze aspecten correct zijn ingeschat, de toets aan de investeringscriteria niet zouden hebben doorstaan.	Uitgebreide analyse en formele goedkeuringsprocedure van de acquisitie door het Investeringscomité en de Raad van Bestuur. (1, 2, 3)
	3. Het niet behalen van de verwachte rendementen.	Spreiding van de vastgoedportefeuille zoals voorzien in de GVV-wetgeving teneinde de impact van risico's van één vastgoedgeheel in de portefeuille te beperken. (1, 2, 3)
Suboptimale strategische en investeringskeuzes	1. Het niet behalen van de verwachte rendementen.	Het opstellen (en regelmatig evalueren) van een duidelijke investeringsstrategie met een langetermijnvisie en consequent beheer van de kapitaalstructuur, waarbij elke investering wordt getoetst aan de vooropgestelde investeringscriteria. (1,2,3, 4)
	2. Verminderen van de stabiliteit van de inkomstenstroom en een daling van het inkomstenpotentieel.	Opvolgen van wijzigingen in economische, vastgoedspecifieke en regelgevende trends (o.a. met betrekking tot fiscaal recht, vennootschapsrecht, regelgeving inzake GVV statuut etc.). (2,3, 4)
	3. De vastgoedportefeuille is niet aangepast aan de marktvraag met potentiële huurleegstand tot gevolg.	Een ervaren managementteam en supervisie door de Raad van Bestuur. (3, 4)
	4. Herziening van het risicoprofiel van de onderneming.	Het aanstellen van een onafhankelijke vastgoeddeskundige die informatie verschaft over het te verwachten vastgoedrendement en het lange termijn huurniveau voor het betrokken pand (op basis van recente en gelijkaardige markttransacties), alsook het op kwartaalbasis laten waarden van de vastgoedportefeuille door een onafhankelijke vastgoeddeskundige. (1, 2, 3, 4, 5)
	5. Daling van de	Het bedingen van een huurgarantie

	bezettingsgraad.	van de verkopers om eventuele leegstand op te vangen en op die manier de geldstromen voor een bepaalde periode te garanderen. (1, 2, 4, 5)
Reglementaire, technische, budgettaire en financiële tegenvallers bij (her)ontwikkeling of renovatie voor eigen rekening	1. Het niet mogen ontwikkelen of renoveren van een project wegens het niet bekomen van de nodige vergunningen.	Een ervaren managementteam en supervisie door de Raad van Bestuur. (1, 2, 3, 4, 5, 6)
	2. Verlies van inkomsten.	Intentie tot opbouw van goede relatie en communicatie met overheden en regionale stakeholders. (1, 6)
	3. Materiële overschrijding van de budgetten en kosten.	Supervisie in samenwerking met Property Manager voor opvolging van dergelijke dossiers. (1, 2, 3, 4, 5)
	4. Resultaat kan de toets van de beoogde bouwkundige en technische kwaliteit niet doorstaan.	Indien nodig beroep doen op gespecialiseerde raadgevers. (1, 3, 4)
	5. Niet behalen van de beoogde rendementen.	Hoewel eventuele ontwikkeling voor eigen rekening mogelijk is, is dit niet de kernactiviteit van de organisatie. (1, 2, 3, 4, 5, 6)
	6. Risico op frictie- of structurele leegstand.	
Veroudering van de panden	1. Stijgende onderhoudskosten.	Jaarlijks een plan en budget opstellen voor structureel onderhoud en renovatie van de portefeuille. (1, 2, 3)
	2. Daling van de bezettingsgraad.	Verkoop, na negatieve evaluatie op basis van investeringsstrategie, van panden om op die manier, in geval van leegstand of dreigende leegstand, de bezettingsgraad van de portefeuille op peil te houden. (2)
	3. Verminderde aantrekkelijkheid voor huurders en bijgevolg mislopen of vermindering van Huurinkomsten.	De focus op panden gelegen in de 'Golden Mile' van hun verzorgingsgebied in de veronderstelling dat de aantrekkingskracht van deze locaties gewaarborgd blijft. (2, 3)
		Regelmatige toetsing van de hierboven besproken investeringsstrategie (focus op 'Golden Mile') en de gestelde criteria hiervan om te kijken of de aantrekkingskracht van deze locaties aan de gestelde verwachtingen blijft beantwoorden. (2, 3)
		Strikte interne coördinatie door het management, alsook opvolging in samenwerking met de Property Manager. (1, 2, 3)

Volledig of gedeeltelijk tenietgaan van gebouwen door overmacht	1. Verlies van constructiewaarde van activa.	Qrf heeft gangbare verzekeringen afgesloten, voor een totale waarde van ongeveer 119,9 MEUR op datum van 30 december 2014, die destructierisico in de meeste gevallen dekt. Dit bedrag vertegenwoordigt 86,1% van de Reële Waarde van de onroerende goederen op 30 december 2014. (1)
	2. Potentieel (tijdelijk) verlies of vermindering van Huurinkomsten en huurdersverloop.	Waarde van winkelvastgoed is grotendeels locatiegebonden. (1)
	3. Onbruikbaarheid van het gebouw.	Gebruik maken van langetermijnrelatie huurder voor herlocatie of tijdelijke oplossing. (2)
		Een verzekering voor huurverlies als gevolg van volledig of gedeeltelijk tenietgaan van gebouwen. Qrf heeft een verzekering afgesloten die de geschatte huur voor een periode van maximum 2 jaar dekt (2).
Leegstandsrisico	1. Daling van de bezettingsgraad.	De focus op panden gelegen in de 'Golden Mile' van hun verzorgingsgebied in de veronderstelling dat de aantrekkingskracht van deze locaties groot is. (1, 2, 3, 4)
	2. Daling van de Reële Waarde van het vastgoed en als gevolg ook de <i>Net Asset Value</i> (NAV).	Actief management van de panden, in samenwerking met de huurders, steden en stakeholders om de waarde per pand en locatie op peil te houden. (1, 2, 3, 4)
	3. Mislopen van Huurinkomsten en een mogelijke neerwaartse herziening van de ERV.	Een tijdelijke bezetting van het pand laten voorzien in de vorm van pop-ups, marketingacties of andere bezettingsvormen (1, 2, 3, 4)
	4. Onvoorzien of normaal door te rekenen kosten zoals, maar niet gelimiteerd tot: onroerende voorheffing, verzekeringspremies, beheerskosten, leegstandsbelasting, commerciële kosten voor herverhuur, ...	Actieve samenwerking met regionale- en grootsteden en interesse tot participatie in stadsprojecten om leegstand terug te dringen teneinde de visibiliteit en waarde van de panden intact te houden en in sommige gevallen, waar de wetgever dit voorziet, een uitzondering te kunnen bekomen op de leegstandsbelasting. (1, 2, 3, 4)
		Actieve samenwerking met vastgoedmakelaars en gebruik maken van moderne ICT-tools om

		visibiliteit te verhogen en aantrekkingskracht per pand te meten zodoende hierop te kunnen inspelen. (1, 2, 3, 4)
		Spreiding van de vastgoedportefeuille zoals voorzien in de GVV-wetgeving teneinde de impact van leegstand van één vastgoedgeheel en de gevolgen hiervan te beperken. (1, 2, 3, 4)
Negatieve herwaardering van de vastgoedportefeuille	1. Daling van het nettoresultaat.	Een investeringsstrategie die gericht is op kwalitatief hoogstaand vastgoed gelegen op de 'golden mile' idealiter met groeipotentieel. (1)
	2. Stijging van de Schuldgraad.	Een goed gediversifieerde portefeuille. (1)
		Een duidelijk gedefinieerde en voorzichtig beheerde kapitaalstructuur. Het voornemen om de geconsolideerde Schuldgraad niet te laten stijgen boven 55%, beduidend onder het wettelijk maximum van 65%. (2)
Concentratierisico van huurders en panden	1. Materiële terugval van Huurinkomsten in geval van vertrek, faillissement of daling van de incasso van een huurder.	Spreiden van het risico door middel van diversificatie van gegenereerde opbrengsten per huurder met inachtneming van de wettelijke bepalingen hieromtrent. (1)
	2. Materiële daling van de Reële Waarde van het vastgoed.	Spreiding van de vastgoedportefeuille zoals voorzien in de GVV-wetgeving ⁷ teneinde de impact van leegstand van één vastgoedgeheel en de gevolgen hiervan te beperken. (1, 2)
Vroegtijdige opzegging of het niet verlengen van het contract	1. Kans op leegstand met als gevolg een daling van de bezettingsgraad.	In voorkomend geval, terugvallen op huurwaarborgen of huurgaranties. (1, 2, 3)
	2. Vermindering van Huurinkomsten.	De mogelijkheid voorzien tot het voeren van commerciële onderhandelingen met huurders teneinde de aantrekkelijkheid van de deal te verhogen. (1, 2, 3)
	3. Onvoorziene of normaal door te rekenen kosten zoals, maar niet gelimiteerd tot:	Uitwinnen van contractuele rechten. (1, 2, 3)

⁷ Conform Art. 30. § 1, 1° en 2° van de GVV-wet mag, onverminderd Artikel 29, geen enkele door de openbare GVV uitgevoerde verrichting tot gevolg hebben dat: meer dan 20 % van haar geconsolideerde activa in vastgoed wordt belegd dat één enkel vastgoedgeheel vormt of dit percentage verder toeneemt, indien het al meer bedraagt dan 20 %, ongeacht wat in dit laatste geval de oorzaak is van de oorspronkelijke overschrijding van dit percentage.

	onroerende voorheffing, beheerskosten, leegstandsbelasting, commerciële kosten voor herverhuur, ...	
Evoluties en trends die een sterke impact zouden kunnen hebben op de retail- of vastgoedsector in het algemeen	1. Plotse disruptie van de markt waardoor de impact, de kans op of de snelheid van uitwerking van andere besproken risico's wordt versterkt.	Aanstellen van een Creativity Team met de nodige marktervaring teneinde vinger aan de pols te houden over de laatste trends en (technologische) evoluties in de retail- en vastgoedsector teneinde deze bevindingen te integreren in de strategie en/of te bespreken bij een evaluatie hiervan. (1)
Vernietiging of defect raken van bedrijfsapparatuur	1. Verlies van documentatie en contactgegevens	Uitgebreid en onafhankelijk ICT- en CRM-management opslagsysteem. (1, 2)
	2. Verlies van knowhow in de organisatie	Op regelmatige basis voorzien van back-ups (1, 2)
Personeelsverloop	1. Negatieve invloed op bestaande zakenrelaties.	Actieve monitoring van personeelstevredenheid. (1, 3)
	2. Verlies aan daadkracht en efficiëntie in het managementbeslissingsproces.	Duidelijke en consistente procedures om continuïteit te garanderen. (1,2, 3)
	3. Verlies van knowhow in de organisatie.	Teamwork centraal stellen, waarbij wordt vermeden dat één individu alleen verantwoordelijk is voor een concentratie van belangrijke en strategische taken. (2, 3)
		Marktconforme verloning van het personeel. (1, 2, 3)
Onderbreking van de continuïteit in Risk en Compliance management door overmacht⁸	1. Tijdelijke verhoogde kans op het zich voordoen van risico's.	Voorzien van interne opleidingen om medewerkers de beginselen van Compliance en Risk Management bij te brengen teneinde de continuïteit hiervan te ondersteunen. (1)
		Een ervaren managementteam en interne supervisie door de Raad van Bestuur, alsook externe supervisie door de FSMA. (1)
Externe dienstverleners komen de dienstverleningsovereenkomst niet correct na	1. Mogelijk negatief effect op de inkomsten- en kostenstroom, efficiëntie van de organisatie en de algemene reputatie van het bedrijf.	Controle op de activiteiten van belangrijke leveranciers en dienstverleners aan de hand van duidelijke KPI's ⁹ met resultaatsverbintenis waar mogelijk.

⁸ Gegeven het feit dat de Risk Manager en Compliance Officer een natuurlijk persoon moet zijn zou binnen een kleine organisatie door overmacht (vb. ziekte, overlijden, ..) een niet-continuïteit van Risk en Compliance Management kunnen ontstaan, rekening houdend met de termijn voor herbenoeming.

⁹ KPI's of Key Performance Indicators zijn voor Qrf meetbare criteria op basis waarvan de kwaliteit van de dienstverlening wordt beoordeeld.

		(1)
		Mogelijkheid om een einde te stellen aan de dienstverleningsovereenkomst bij grove fout of fraude. (1)
FINANCIËLE RISICO'S		
Tegenpartijrisico ¹⁰	1. Verlies van deposito's.	Voldoende aantal verschillende financiële partners en vooraf nakijken en vergelijken van de financiële ratings van de kredietinstellingen. (1, 2, 3, 4)
	2. Hogere of onvoorziene (financiële) kosten.	Streven naar het behoud van toereikende beschikbaarheidsmarges op bevestigde kredietlijnen. (3, 4)
	3. Annulatie of opzegging van bestaande kredietlijnen of van Interest Rate Swaps (IRS) en aldus een (tijdelijke) beperking van het groeipotentieel.	
	4. Algemene negatieve impact op de inkomsten.	
Liquiditeitsrisico - onbeschikbaarheid van voldoende (financiële) middelen om aan directe verplichtingen te voldoen.	1. In de onmogelijkheid verkeren om groei / acquisities te realiseren.	Aanhouden van voldoende beschikbare kredietlijnen ter financiering van operationele kosten en geplande investeringen. (1, 2, 3, 4, 5)
	2. Afname van de rendabiliteit van acquisities als gevolg van een verhoogde financieringskost.	Het uitbouwen van solide lange-termijn relaties met investeerders en kredietinstellingen. (1, 2, 3, 4, 5)
	3. Gedwongen verkoop van (strategisch opportuun) vastgoed (al dan niet tegen een prijs lager dan de Reële Waarde).	Actieve opvolging van de cashflows, het huurdersbestand, de incasso en het, voor zover mogelijk, afsluiten van huurwaarborgen, alsook het jaarlijks aanleggen van een beperkte provisie voor dubieuze debiteuren. (1, 2)
	4. Onvoorziene toename van de Schuldgraad wegens tijdelijke wanbetaling wat resulteert in een verhoogd solvabiliteitsrisico.	Beperking van de operationele risico's en een duidelijk onderhoudsbeleid inzake het vastgoed. (5)
	5. Contractuele (herstelling)verplichtingen naar huurders niet (tijdig) kunnen nakomen wat kan resulteren in schadeclaims.	
Solvabiliteitsrisico - onvermogen om	1. Faillissement.	1. Het op kwartaalbasis laten

¹⁰ Mogelijk risico op insolventie van financiële of bancaire tegenpartijen / partners.

<i>op lange termijn aan de verplichtingen te voldoen ten gevolge van sterke daling van het eigen vermogen.</i>		waarden van de vastgoedportefeuille door een onafhankelijke vastgoeddeskundige. (1)
	2. Proportioneel toenemende Schuldgraad.	Het voornemen om de geconsolideerde Schuldgraad niet te laten stijgen boven 55%, beduidend onder het wettelijk maximum van 65%. (2)
Wisselkoersrisico		
	1. Daling van de inkomsten.	Activiteiten situeren binnen de Eurozone. (1, 2)
	2. Waardedaling van de investeringen.	
Risico bij gebruik van (complexe) afgeleide financiële producten (vb. IRS)		
	1. Daling van het eigen vermogen.	Driemaandelijke rapportering van de waarde van de financiële instrumenten aan de FSMA ter extra opvolging en controle. (1, 2)
	2. Daling van het nettoresultaat en netto courant resultaat.	Vooraf nakijken en vergelijken van de financiële ratings van de kredietinstellingen en hieraan hoge eisen stellen. (1, 2)
	3. In geval van een daling van de rentevoeten kunnen rente-indekkingen er toe leiden dat een hogere dan marktrentevoet moet worden betaald. Bovendien kan deze situatie ertoe leiden dat de marktwaarde van de indekkingsinstrumenten sterk negatief wordt. Wanneer in een dergelijk geval de rente-indekkingen vroegtijdig zouden worden beëindigd zal de negatieve waarde van deze instrumenten opgenomen worden in de resultatenrekening.	Samenwerking met gereputeerde financiële instellingen die de juiste begeleiding kunnen bieden in de aankoop van de juiste IRS'en (1, 2)
		Hedge-accounting (1, 2)
Dividendrisico - Minder dan verwacht of geen dividend(rendement) voor de aandeelhouder		
	1. Volatiliteit in de aandelenkoers.	Het uitbouwen van solide lange-termijn relaties met investeerders en financiële instellingen waardoor op regelmatige basis dialoog kan plaatsvinden. (1, 2, 3)
	2. Algemene daling van het vertrouwen in het aandeel of de onderneming in het algemeen.	Ten minste 80% van het gecorrigeerd positief nettoresultaat, verminderd met de netto-daling van de schuldenlast in de loop van het boekjaar, moet worden uitgekeerd als vergoeding van het kapitaal. (1, 2, 3)
	3. Daaruit volgend: een beperking van de	

	investeringsbronnen en een verhoogd risico op het effectief worden van andere financiële risico's.	
REGLEMENTAIRE RISICO'S		
Het niet (kunnen) naleven van de wetgeving die van toepassing is op de Gereguleerde Vastgoed Vennootschappen	1. Wijziging van het statuut naar een gewone vastgoedvennootschap of een AIF met implicaties voor de kostenstructuur van de vennootschap.	Continue evaluatie van de veranderingen met betrekking tot wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs en adviesvergaring bij industrieorganen. (1,2, 3)
	2. Een mogelijke invloed op rapportering, kapitaalvereisten, gebruik van afgeleide financiële producten, kredietovereenkomsten en de algemene operationele organisatie van de onderneming. Als gevolg daarvan impact op de transparantie, op de behaalde rendementen en resultaten en mogelijk de waardering.	Regelmatige dialoog met de FSMA, als regulator en toezichthouder op de Gereguleerde Vastgoed Vennootschappen. (1, 2, 3)
	3. Sancties en / of verscherpt toezicht van de FSMA indien niet voldaan wordt aan bepaalde wettelijke (financiële) parameters.	Een ervaren managementteam en supervisie door de Raad van Bestuur teneinde de wetgeving derhalve na te leven. (1, 2, 3)
Veranderingen in internationale boekhoudregels en rapporteringsstandaarden (IFRS)	1. Invloed op rapportering, kapitaalvereisten, gebruik van afgeleide instrumenten en de organisatie van de onderneming.	Continue evaluatie van de veranderingen met betrekking tot wettelijke standaarden, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs en adviesvergaring bij industrieorganen. (1,2)
	2. Rechtstreekse of onrechtstreekse op de vastgoedwaardering, alsook de operationele activiteiten.	Een ervaren managementteam en supervisie door de Raad van Bestuur teneinde de wetgeving derhalve na te leven, alsook de strategie af te stemmen en te evalueren afhankelijk van de specifieke impact. (1, 2)
Veranderingen in diverse wetgeving	1. Moeten confirmeren aan wetgeving met nadelige implicaties voor de Vennootschap en/of haar stakeholders.	Constant op de hoogte blijven van nieuwe wetgevingen door het volgen van seminarie, bijstandverlening door specialisten ter zake en zelfstudie. (2, 6)
	2. Niet voorbereid zijn of het verkeerd inschatten van de	Een ervaren managementteam en supervisie door de Raad van Bestuur

	impact van praktische toepassing van de nieuwe wetgeving.	teneinde de wetgeving derhalve na te leven, alsook de strategie af te stemmen en te evalueren afhankelijk van de specifieke impact. (1, 2, 3, 4, 5)
	3. Impact op de aan- en verkoopprijzen van onroerende goederen.	
	4. Afname rendement en bijgevolg aantrekkelijkheid van het aandeel.	
	5. Daling van de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille.	
	6. Verschil in interpretatie met betrekking tot de berekening van de exit taks ¹¹	
Wijziging van de wetgeving inzake stedenbouw, ruimtelijke ordening of milieu		
	1. Toename van de exploitatiekosten.	Constant op de hoogte blijven van nieuwe wetgevingen door het volgen van seminarie, bijstandverlening door specialisten ter zake en zelfstudie. (1, 2, 3, 4, 5)
	2. Verruiming van de oppervlakte of volumegrenzen op basis waarvan wettelijke bepalingen van toepassing zijn op een onroerend goed.	Een ervaren managementteam en supervisie door de Raad van Bestuur teneinde de wetgeving derhalve na te leven, alsook de strategie af te stemmen en te evalueren afhankelijk van de specifieke impact. (1, 2, 3, 4, 5)
	3. Volgend uit 2: het vallen onder (delen van) wetgeving waar vroeger niet naar diende te worden geconfirmeerd en bijgevoegd een verminderde aantrekkingskracht van het onroerend goed.	Intentie tot opbouw van goede relatie en communicatie met overheden en regionale stakeholders. (1, 2, 3, 4, 5)
	4. Daling van de bezettingsgraad.	
	5. Daling van de Reële Waarde	
DERDEN RISICO'S		
Belangenconflict met verbonden vennootschappen of partijen.	1. Nadelige beslissingen.	Degelijk integriteitsbeleid en belangenconflictenregeling (1).
Verkoop van een groot aantal aandelen op een korte termijn.	1. Daling van de beurskoers.	Permanente inspanningen leveren om de liquiditeit te verhogen. Eventueel de mogelijkheden inzake <i>liquidity providing</i> onderzoeken. (1)

¹¹ We verwijzen in het bijzonder naar de circulaire Ci.RH.423/567.729 van 23 december 2004 van het Belgische Ministerie van Financiën met betrekking tot de berekening van de exit taks, dewelke, onder andere, bepaalt dat de werkelijke waarde van de onroerende goederen waarvan sprake voor de berekening van de basis van de exit taks, bepaald wordt door de registratierechten of de BTW in acht te nemen die zouden worden toegepast bij een verkoop van de onroerende goederen in kwestie, dewelke verschillend kan zijn (inclusief lager) dan de Reële Waarde (Fair Value) van deze activa zoals bepaald voor IFRS-doeleinden in de financiële staten.

De lijst van risico's is niet exhaustief en werd opgesteld op basis van de informatie gekend op dit ogenblik. Andere onbekende of onwaarschijnlijke risico's kunnen bestaan, of risico's waarvan op datum van de opmaak van dit document niet wordt aangenomen dat ze, als ze zich - in de toekomst - voordoen, een ongunstige invloed kunnen hebben op de vennootschap, op haar activiteit of haar financiële situatie. De permanente evoluties op de vastgoedmarkten en de financiële markten vereisen een continue opvolging van de strategische, operationele, financiële en compliance risico's ter bewaking van de resultaten en de financiële situatie van Qrf.

2 Brief van de voorzitter en de CEO aan de aandeelhouders

Beste aandeelhouders,

Na de succesvolle beursintroductie op 18 december 2013 en ons eerste boekjaar 2013 dat slechts betrekking had op 13 dagen activiteit, sluit Qrf op 30 december 2014 zijn eerste volledige werkingsjaar af.

Als nieuw beursgenoteerd bedrijf het eerste werkingsjaar afronden, heeft zeker zijn uitdagingen. We sommen er enkele op voor 2014:

GVV

De introductie van de AIFMD richtlijn in België noopte alle bevak tot een reflectie over hun organisatiestructuur. Qrf besliste dat het nieuwe statuut van de openbare Gereguleerde Vastgoed Vennootschap (GVV) beter aansloot bij haar economische realiteit en dat dit nieuwe juridische kader de beste keuze was voor de vennootschap, haar huurders en haar investeerders. Immers, de toepassing van de AIFMD-Wet zou tot een verzwaring van de operationele structuur van Qrf hebben geleid en tevens zou de classificatie als AIF de toepassing van andere regelgevingen met zich meebrengen, in het bijzonder met betrekking tot afgeleide instrumenten (EMIR, European Market Infrastructure Regulation). De combinatie daarvan zou als gevolg hebben dat de operationele en financiële kosten van Qrf gevoelig zouden verhogen ten nadele van de belegger / aandeelhouder.

Op de Buitengewone Algemene Vergadering van 7 november 2014 werd de doelwijziging met het oog op de verandering van statuut van Vastgoedbevak naar openbare GVV aldus ook met éénparigheid van stemmen goedgekeurd, in navolging van de vergunning die de FSMA reeds aan Qrf had verleend op 9 september 2014. Het feit dat geen enkel recht van uittreding werd uitgeoefend bevestigde het vertrouwen van de investeerders in deze keuze en de door Qrf gehanteerde strategie.

Markt

De algemene economische context bleef in 2014 moeilijk. Beperkte economische groei, lage rente, minimale inflatie met risico op deflatie, belangrijke overheidsschulden en een klimaat van besparingen zowel in de publieke als private sector blijven wegen op het economische landschap.

(Winkel)vastgoed blijft een interessant investeringssegment omwille van het rendement dat beduidend hoger ligt dan vastrentende investeringsproducten en de relatieve stabiliteit van de beleggingscategorie.

De retailsector staat voor belangrijke uitdagingen ten gevolge van de algemene economische situatie maar ook door het effect van e-commerce, waarbij een omni-channel strategie vooruitgeschoven wordt als de beste keuze voor de toekomst. De rol van de winkel als element in de beleving van de consument en het potentieel van de binnenstedelijke winkels komen hier duidelijk naar voren. Het binnenstedelijke kwaliteitswinkelvastgoed zet ook nog steeds mooie resultaten neer binnen het totale winkelvastgoedsegment.

De strategie van Qrf : groei door kwalitatieve binnenstedelijke acquisities

De acquisitiestrategie van Qrf is gericht op winkelsites in de *“Golden Mile”*, de straten in de binnenstad die dominant zijn voor hun verzorgingsgebied. Qrf kiest voor steden met een verzorgingsgebied van minimum 50.000 consumenten, en specifiek voor straten met een hoog passantenaantal.

Begin april 2014 werden zeven winkelunits gekocht aan de Oude Vest in Dendermonde, verhuurd aan The Phonehouse, Twice as Nice, Panos, Hunkemöller, Neckerman, WE en Hans Anders. Ook de aankopen van de Maastrichterstraat 48-50 te Tongeren (verhuurd aan C&A) en 100% van de aandelen van Jagimmo NV (thans Toma 20 NV), eigenaar van het pand gelegen Maastrichterstraat 20 te Tongeren en verhuurd aan Paris XL en Soumatec, werden afgerond.

Op 22 april 2014 werden 100% van de aandelen Century Center Parking NV verworven en werden 2 winkelpanden gelegen in Heist-op-den-Berg aan de portefeuille toegevoegd, verhuurd aan Esprit en Hunkemöller.

Op 13 augustus 2014 werd de overname afgerond van 100% van de aandelen van de vennootschap Les Terrasses de Woluwé NV (thans LeDi 137 NV), eigenaar van een pand gelegen aan de Diestsestraat 137 te Leuven en verhuurd aan Bershka.

Op 3 september 2014 werd een winkelpand aangekocht gelegen aan de Koning Albertstraat 60 te Hasselt, één van de belangrijkste winkelstraten in Hasselt. Dit pand is verhuurd aan G-Star.

De realisatie van deze acquisities, voor een totale waarde van 26,1 M EUR brengen de vastgoedportefeuille op 30 december 2014 op een totaal van 35 winkelsites met een Reële Waarde van 139,2 M EUR¹²

Naar de toekomst bevestigt Qrf de ingeslagen weg en wensen wij :

- de groei-en acquisitiestrategie verder te zetten door middel van de aanschaf van kwalitatief winkelveastgoed in de *“Golden Mile”*;
- voor onze huurders een partner te zijn die hen helpt in te spelen op de uitdagingen in de retailsector en zo succesvol te zijn en te blijven;
- voor onze investeerders een betrouwbare, stabiele investering te kunnen blijven bieden.

Het team van Qrf werd recent uitgebreid met Preben Bruggeman die met ingang van 16 februari 2015 Francis Hendrickx als CFO opvolgt. We danken Francis Hendrickx voor de bijdrage die hij leverde aan het succes van Qrf tijdens de periode van de beursintroductie en het eerste werkingsjaar. We zijn ervan overtuigd dat Preben Bruggeman met zijn brede ervaring in de financiële- en vastgoedsector onze organisatie zal versterken en een mooie toegevoegde waarde kan leveren aan de realisatie van onze strategie.

Koers – dividend

De koers van het aandeel Qrf op Euronext fluctueerde gedurende het boekjaar 2014 tussen 23,80 EUR en 26,50 EUR. Op 30 december 2014 stond de koers op 25,90 EUR.

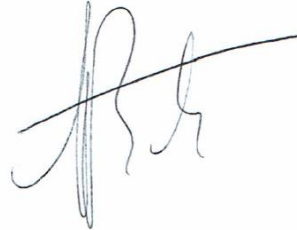
De Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder zal aan de algemene vergadering van aandeelhouders voorstellen om over het boekjaar 2014 een brutodividend uit te keren van 1,30 EUR

¹² Inclusief het minderheidsbelang van Century Center Freehold BVBA.

per aandeel, conform de intentie gecommuniceerd in het prospectus ter gelegenheid van de beursgang in december 2013. Het netto-dividend zou, rekening houdend met een roerende voorheffing van 25%, 0,98 EUR per aandeel bedragen. Gegeven de slotkoers op 30 december 2014 van 25,90 EUR betekent dit een bruto-rendement van 5,0% en een netto-rendement van 3,8%.



Anneleen Desmyter
CEO



Inge Boets
Voorzitter van de Raad van Bestuur

3 Geconsolideerde kerncijfers

Het boekjaar 2014 heeft betrekking op de periode die loopt van 31 december 2013 tot 30 december 2014. Het boekjaar 2013 is een verkort boekjaar dat loopt van 3 september 2013 tot 30 december 2013.

Geconsolideerde kerncijfers		2014	2013
Vastgoedportefeuille			
Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen ¹³	(KEUR)	139 218	114 201
Totale bruto oppervlakte	(m ²)	58 029	51 730
Contractuele huren (inclusief huurgaranties)	(KEUR)	8 638	7 097
Contractuele huren (inclusief huurgaranties) + geschatte huurwaarde leegstand	(KEUR)	8 664	7 132
Brutohuurrendement (inclusief huurgaranties) ¹⁴		6,20%	6,21%
Financiële bezettingsgraad ¹⁵		99,70%	99,51%
Fysieke bezettingsgraad ¹⁶		96,03%	96,82%
Resultatenrekening			
Nettohuurre resultaat	(KEUR)	8 131	270
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	(KEUR)	6 359	126
Operationele marge		78,2%	46,7%
Portefeuilleresultaat	(KEUR)	-1 666	-1 785
Financieel resultaat	(KEUR)	-1 730	-55
Nettoresultaat (aandeel groep)	(KEUR)	2 904	-1 714
Correctie Portefeuilleresultaat	(KEUR)	1 666	1 785
Correctie Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve rente-indekkingen - IAS 39)	(KEUR)	0	0
Netto courant resultaat (aandeel groep) ¹⁷	(KEUR)	4 570	71
Balans			
Eigen vermogen (excl. minderheidsbelangen)	(KEUR)	75 699	74 391
Schuldgraad (GVV-wet) ¹⁸		45,39%	40,89%
Kerncijfers per aandeel			
Aantal aandelen op einde boekjaar		3 272 911	3 272 911
Gewogen gemiddeld aantal aandelen		3 272 911	368 155
Nettoresultaat per aandeel	(EUR)	0,89	-4,65
Netto courant resultaat per aandeel	(EUR)	1,40	0,20
Bruto dividend per aandeel	(EUR)	1,30	NVT
Uitkeringspercentage		93,1%	NVT
Bruto dividendrendement (op slotkoers einde boekjaar)		5,0%	NVT
Slotkoers van het aandeel op einde boekjaar	(EUR)	25,90	24,92
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS)	(EUR)	23,13	22,73
Premie/discount ten opzichte van IFRS nettoactiefwaarde (einde boekjaar)		12,0%	9,6%
Nettoactiefwaarde per aandeel (EPRA)	(EUR)	23,87	22,81
Premie/discount ten opzichte van EPRA nettoactiefwaarde (einde boekjaar)		8,5%	9,2%

¹³ 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. Gepresenteerd inclusief het minderheidsbelang in Century Center Freehold BVBA.

¹⁴ (Geannualiseerde contractuele huren inclusief huurgaranties) / (Reële Waarde van de portefeuille)

¹⁵ (Geannualiseerde contractuele huren inclusief huurgaranties) / (geannualiseerde contractuele huren inclusief huurgaranties vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties).

¹⁶ (Geannualiseerde contractuele huren exclusief huurgaranties op leegstand) / (geannualiseerde contractuele huren inclusief huurgaranties vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties).

¹⁷ Het nettocourant resultaat (aandeel groep) is het nettoresultaat (aandeel groep) met uitsluiting van het portefeuilleresultaat en de variaties in de reële waarde van de niet effectieve rente-indekkingen.

¹⁸ Berekend volgens het K.B. van 13 juli 2014 in uitvoering van de Wet van 12 mei 2014 met betrekking tot de Gereguleerde Vastgoed Vennootschappen.

4 Toelichting bij de geconsolideerde resultaten 2014

4.1 Resultaten

Het netto huurresultaat bedraagt 8,13 MEUR over 2014. Qrf is erin geslaagd om de kosten goed onder controle te houden. Het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille komt uit op 6,36 MEUR, hetgeen zich vertaalt in een operationele marge van 78,2%.

Het portefeuilleresultaat over 2014 bedraagt -1,67 MEUR als gevolg van een afwaardering van de portefeuille ten belope van 1,12 MEUR enerzijds, en minderwaarden op de verworven vastgoedvennootschappen en panden en daarmee gerelateerde transactiekosten voor een bedrag van 0,54 MEUR anderzijds.

Het financieel resultaat bedraagt -1,73 MEUR over 2014. De gemiddelde financieringskost voor Qrf bedroeg 2,64%. Qrf heeft geen negatieve variatie opgetekend in de Reële Waarde van financiële activa en passiva in de resultatenrekening aangezien alle indekkingsinstrumenten kwalificeerden als effectieve indekkingen voor IFRS doeleinden.

Het nettoresultaat (IFRS) komt uit op 2,90 MEUR, hetzij 0,89 EUR per aandeel.

Na correctie voor het portefeuilleresultaat en de variatie in de Reële Waarde van financiële activa en passiva tekent Qrf een netto courant resultaat op over 2014 van 4,57 MEUR, hetzij 1,40 EUR per aandeel.

Op basis van dit solide resultaat is de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder zinnens aan de Gewone Algemene Vergadering van 19 mei 2015 voor te stellen een brutodividend uit te keren van 1,30 EUR per aandeel, in lijn met de eerder vooropgestelde prognose. Dit leidt tot een uitkeringspercentage van 93,1%.

4.2 Balans

Op 30 december 2014 bedraagt de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille 139,22 MEUR, een stijging van 21,9% ten opzichte van 30 december 2013. Deze stijging is voornamelijk toe te schrijven aan de acquisitie van 7 sites. Globaal wordt de portefeuille door de vastgoeddeskundige gewaardeerd aan een Brutohuurrendement van 6,20%.

Het eigen vermogen van de groep (IFRS) groeide aan met 1,8% van 74,39 MEUR op 30 december 2013 tot 75,70 MEUR excl. minderheidsbelang van 0,3 MEUR op 30 december 2014. Aangezien het aantal uitstaande aandelen ongewijzigd bleef gedurende het boekjaar 2014, nam de IFRS nettoactiefwaarde per aandeel toe met 1,8% van 22,73 EUR op 30 december 2013 tot 23,13 EUR op 30 december 2014. De EPRA nettoactiefwaarde per aandeel nam toe met 4,6% van 22,81 EUR tot 23,87 EUR over dezelfde periode.

De Schuldgraad stijgt van 40,9% op 30 december 2013 naar 45,4% op 30 december 2014.

4.3 Beheer van financiële middelen

4.3.1 Kapitaalstructuur

Op 30 december 2014 had Qrf voor 2,84 MEUR aan liquiditeiten. Deze middelen worden op een zichtdeposito geplaatst, omdat kortetermijn intresten op de geldmarkten bijzonder laag zijn en er mogelijk in een acquisitieproces op korte termijn belangrijke sommen moeten vrijgemaakt kunnen worden.

Op afsluitdatum van het boekjaar had Qrf voor 62 MEUR kredieten opgenomen met vervaldagen tussen 2016 en 2018 en een gewogen gemiddelde residuele duur van 2,9 jaar. Op 30 december 2014 waren de opgenomen kredieten ten belope van 60 MEUR (96,8%) ingedekt op dezelfde termijn via Interest Rate Swaps. Doordat deze indekkingen qua bedragen en looptijden overeenkomen met de kredietfaciliteiten, kwalificeren ze als 'effectieve' hedges in de zin van IAS 39.

De totale waarde van deze indekkingen op afsluitdatum was negatief voor een bedrag van 1,59 MEUR door de verdere daling van de interestvoeten na de afsluiting van de indekkingen. Het management van Qrf wijst erop dat zij op deze manier maximaal de vennootschap wenst te beschermen tegen een eventuele rentestijging.

Qrf beschikt over 75 MEUR kredietlijnen bij ING, Belfius en KBC. Het niet-opgenomen gedeelte van de kredieten bedraagt dus 13 MEUR.

Qrf kan nog voor 30,7 MEUR aan kredieten opnemen zonder de vooropgestelde schuldgraad van 55% te overschrijden.

4.3.2 Verklaring van het werkkapitaal

Qrf financiert haar activiteiten met langetermijnkredieten. In 2015 komen geen kredieten op vervaldatum. Daarnaast heeft Qrf nog 13 MEUR ongebruikte kredietlijnen ter beschikking. Op deze basis verwacht Qrf in 2015 in staat te zijn aan de behoeften aan werkkapitaal te kunnen voldoen.

5 Transacties en verwezenlijkingen

5.1 Tijdens het boekjaar 2014

5.1.1 Aannee van het GVV-statuut

Het 'publiek' investeren in vastgoed werd sinds 1995 omkaderd door wetgeving met betrekking tot instellingen voor collectieve belegging (ICB's), en specifiek het regime van de 'vastgoedbevaks'. Qrf heeft ervoor gekozen het statuut van openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV) aan te nemen aangezien Qrf van mening is dat dit beter aansluit bij haar economische realiteit en dat dit nieuwe juridische kader de beste keuze was voor de vennootschap, haar huurders en haar investeerders.

Immers, door het statuut van ICB, zouden Vastgoedbevaks vanaf de inwerkingtreding van de wet tot omzetting van de AIFMD-richtlijn (de AIFMD-Wet) volgens de tekst van de AIFMD-Wet als "alternatieve beleggingsinstellingen" worden beschouwd, en aan de bijkomende wettelijke omkadering van deze instellingen moeten voldoen. De toepassing van de AIFMD-Wet zou tot een verzwaring van de operationele structuur van Qrf hebben geleid en tevens zou de classificatie als AIF de toepassing van andere regelgevingen met zich meebrengen, in het bijzonder met betrekking tot afgeleide instrumenten (EMIR, European Market Infrastructure Regulation). De combinatie daarvan zou als gevolg hebben dat de operationele en financiële kosten van Qrf gevoelig zouden verhogen. Tegenover al deze nadelen staat geen enkel aanzienlijk voordeel.

Op de Buitengewone Algemene Vergadering van 7 november 2014 werd de doelwijziging met het oog op de verandering van statuut van Vastgoedbevak naar openbare GVV met éénparigheid van stemmen goedgekeurd, in navolging van de vergunning die de FSMA reeds aan Qrf had verleend op 9 september 2014.

Meer informatie hierover kan worden gevonden op onze website, in het archief van de documenten horende bij de (buitengewone) algemene vergaderingen van Qrf, <http://www.qrf.be/nl/docsAV>, alsook in onze persberichten op <http://www.qrf.be/nl/media/press-releases>.

5.1.2 Acquisities

Tijdens het boekjaar 2014 heeft Qrf haar acquisitiestrategie ingevuld met binnenstedelijke aankopen in Dendermonde, Heist-op-den-Berg, Tongeren, Antwerpen, Hasselt en Leuven. Dankzij deze aankopen heeft Qrf 14 retail units, 1 kantoorunit en 229 binnenstedelijke parkings verworven. De panden zijn bovendien uitstekend gelegen in de 'Golden Mile' van de respectieve winkelstraten en zijn dus een logische uitvoering van de strategie van Qrf. Alle units zijn verhuurd aan nationale en internationale ketens zoals onder meer ICI Paris XL, C&A, Hunkemöller, Bershka, G-Star, Hans Anders en Panos.

Deze acquisities werden in globo gerealiseerd aan een marktconform rendement en werden gefinancierd vanuit de bestaande kredietlijnen.

In totaal werd voor een Reële Waarde ten belope van 26,1 MEUR bijkomende panden aangekocht die samen 1,6 MEUR bijkomende Huuropbrengsten genereren.

De acquisities welke in het boekjaar 2014 werden gerealiseerd zijn verspreid over 6 locaties :

Tabel 1: Overzicht Acquisities Qrf 2014

Transactiedatum	Stad	Straat	Huurder(s)	Totale bruto huuropervlakte	Reële Waarde Vastgoed op datum van acquisitie
28/02/2014	Tongeren	Maastrichterstraat 20 ¹⁹	Soumatec / Ici Paris XL	783 m ²	1,6 MEUR
28/02/2014	Tongeren	Maastrichterstraat 48	C&A	921 m ²	2,0 MEUR
01/04/2014	Dendermonde	Oude Vest 19-33	We, VDAB, The Phone House, Twice As Nice, Panos, Hunkemöller, Neckerman, Hans Anders	1.758 m ²	4,2 MEUR
22/04/2014	Antwerpen	Keyserlei Century Center Parking ²⁰	Apcoa	229 parkings	5,1 MEUR
22/04/2014	Heist-op-den-Berg	Bergstraat 108-110	Esprit, Hunkemöller	923 m ²	3,6 MEUR
13/08/2014	Leuven	Diestsestraat 137 ²¹	Bershka	1.620 m ²	7,1 MEUR
04/09/2014	Hasselt	Koning Albertstraat 60	G-Star	451 m ²	2,6 MEUR

1) Dendermonde

Qrf heeft een complex aangekocht bestaande uit zeven winkelunits met bovengelegen kantoorverdieping, samen goed voor 1.735 m², gelegen op de Oude Vest 19-27 verhuurd aan The Phone House, Twice as Nice, Panos, Hunkemöller, Neckerman, WE Belgium en Hans Anders.

VDAB huurt in hetzelfde gebouw sinds geruime tijd de kantoren die gelegen zijn op de eerste verdieping.

2) Tongeren – Maastrichterstraat 20 en 48-50

In deze stad heeft Qrf enerzijds een pand gelegen in de Maastrichterstraat 48-50 (664 m²) verworven dat sinds geruime tijd verhuurd is aan C&A. Anderzijds werd in dezelfde straat pand nr. 20 (743 m²) verworven door overname van 100% van de aandelen van de vennootschap JAGIMMO, momenteel ToMa20 NV. Dit pand bestaat uit 2 units die momenteel bezet worden door Soumatec NV, die hier een multi merkenwinkel uitbaat, en ICI Paris XL.

¹⁹ Overname van de vennootschap Jagimmo NV (thans Toma20 NV).

²⁰ Overname van de vennootschap Century Center Parking NV. Reeds gefuseerd met Qrf.

²¹ Overname van de vennootschap Les Terrasses de Woluwé NV (thans LeDi 137 NV).

3) Antwerpen – Keyserlei – Century Center Parking

In aanvulling op de 4.848 m² retail ruimte van het Century Center die Qrf reeds in portefeuille heeft, gelegen op de Keyserlei recht tegenover het Centraal Station, heeft Qrf 229 parkeerplaatsen verworven.²² Hiertoe heeft Qrf 100% van de aandelen van Century Center Parking NV verworven. Century Center Parking NV is houder van het recht van erfpacht op de parking van Century Center, gelegen aan de Vestingstraat te Antwerpen. Deze parking is verhuurd aan Apcoa.

4) Heist-op-den-Berg – Bergstraat 108-110

Het betreft een pand bestaande uit 2 units gelegen in de Bergstraat, namelijk nummer 108 - 110 (922 m²) die reeds geruime tijd worden verhuurd aan respectievelijk Esprit en Hunkemöller.

5) Leuven – Diestestraat 137

Qrf heeft op 13 augustus 2014 de overname van 100% van de aandelen van de vennootschap 'Les Terrasses de Woluwé' afgerond, momenteel LeDi137 NV, de eigenaar van het pand gelegen aan de Diestsestraat 137. Met meer dan 150.000 passanten per week is de Diestsestraat één van de belangrijkste winkelstraten in Leuven. Diestsestraat 137 wordt verhuurd aan Bershka, dat deel uitmaakt van de Inditex groep (Zara, Pull&Bear, Massimo Dutti, ...). Het ruime winkelpand, een nieuwbouw van 2013, heeft een gevelbreedte van meer dan 9 meter en een totale oppervlakte van maar liefst 1.620 m². Momenteel wordt enkel het gelijkvloers van 690 m² gebruikt als commerciële ruimte. De kelderverdieping van het pand heeft voldoende vrije hoogte voor eventuele latere commerciële uitbating. Het pand heeft zo nog bijkomend opwaarts potentieel doordat het op termijn meer winkelruimte kan aanbieden aan de huurder.

6) Hasselt – Koning Alberstraat 60

Op 3 september heeft Qrf het winkelpand Koning Albertstraat 60 gekocht. Deze straat met meer dan 94.000 passanten per week is één van de belangrijkste winkelstraten in Hasselt. De winkel wordt verhuurd aan het Nederlandse kwaliteitslabel G-Star. Het ruime winkelpand, gebouwd in 2008, heeft een gevelbreedte van meer dan 6,5 meter en een totale commerciële oppervlakte van 327 m² op het gelijkvloers. Na de hierboven vermelde acquisities bestond de vastgoedportefeuille van Qrf per 30 december 2014 uit 35 panden, verspreid over 23 steden in België, goed voor een totale bruto oppervlakte van 58.029 m², waarvan 49.290 m² winkeloppervlakte, 1.761 m² residentiële oppervlakte, 1.568 m² kantoren, 5.410 m² aan opslagruimte voornamelijk voor de winkelunits en 229 parkeerplaatsen.

De totale Reële Waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 139,2 MEUR op 30 december 2014, inclusief het minderheidsbelang in Century Center Freehold NV. Het aandeel binnenstedelijk vastgoed

²² Kipling, Versato, McDonald's, Blokker en Bart Smit zijn enkele van de huurders in het uitzonderlijk goed gelegen Century Center die een brede façade heeft op de vernieuwde Keyserlei, recht tegenover het Centraal Station.

in de portefeuille is toegenomen van 66% op 30 december 2013 tot 73% van de portefeuille op 30 december 2014²³.

Het is een gediversifieerde portefeuille met een strategische mix van panden, zowel wat betreft de geografische spreiding, het type winkelvastgoed, de handelsactiviteit van de huurder en de eindvervaldagen van de huurovereenkomsten.

Voormelde acquisities liggen in lijn met de Reële Waarde, zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige, met uitzondering van het pand in Leuven.

Wat betreft de acquisitie in Leuven is een prijs betaald in het kader van de overname van de aandelen van de vennootschap, 'Les Terrasses de Woluwé' die meer dan 5% hoger ligt dan de Reële Waarde. Dit pand zorgt voor een betere geografische spreiding van de vastgoedportefeuille en zorgt voor de aanwezigheid van Qrf binnen de provincie Vlaams-Brabant. Hierdoor beschouwen we deze acquisitie als strategisch verantwoord.²⁴

5.1.3 Verhuuractiviteiten

Binnen haar portefeuille van in totaal 124 units verspreid over 35 sites werden in 2014 10 contracten beëindigd. Voor de meeste units werd intussen een andere huurder gevonden. Qrf slaagde erin 8 nieuwe huurcontracten en 4 hernieuwingen af te sluiten. Hierbij valt te melden dat de overeenkomsten werden afgesloten aan geschatte huurwaarde hetgeen bevestigt dat Qrf de units kan invullen aan marktconforme voorwaarden. Onderstaand een beschrijving van de belangrijkste verhuurtransacties :

1) Antwerpen, Century Center

McDonalds en Bamboo Snack hebben beiden het huurcontract voor hun units van respectievelijk 655 m² en 63 m² hernieuwd.

Kipling, dat op deze locatie reeds beschikte over een unit van ca. 166 m² heeft haar commerciële unit uitgebreid met een beschikbare stockageruimte.

Verder heeft Noa bvba de unit in het Century Center overgenomen van Marcel Jewellery.

2) Antwerpen, Meir 107

Men At Work heeft sinds 1 maart 2014 een handelshuurcontract voor de commerciële unit van ongeveer 620 m² gelegen in één van de topstraten voor winkelvastgoed in België. Binnen het kader van dit handelshuurcontract, is deze unit onderverhuurd aan de keten Sissy Boy.

3) Luik, Rue de la Cathédrale 87-91

In juni 2014 nam Gwnio haar intrek in de units van ongeveer 390 m², met inbegrip van ca. 200 m² stockageruimte. Vanaf december 2014 werd tevens een tijdelijk contract afgesloten met Soulet Maude voor een unit van 33 m² voor 12 maanden.

²³ Berekend op basis van de Reële Waarde van de portefeuille.

²⁴ Conform Art. 49, §1 van de GVV-wet wordt, wanneer er meer dan 5 % verschil is tussen de prijs van de verwerving of de overdracht van vastgoed en de in het eerste lid bedoelde waardering, in het nadeel van de openbare GVV of van haar dochtervennootschappen, de betrokken verrichting alsmede de prijs ervan verantwoord in het jaarlijks financieel verslag en, in voorkomend geval, in het halfjaarlijks financieel verslag van de openbare GVV.

4) Luik, Rue de la Cathédrale 79-81

Qrf verwelkomde in december 2014 de bekende retailer Club in haar grootste unit in Luik. Club neemt ruim 724m² op waarvan ongeveer 396 m² commerciële ruimte en ongeveer 327 m² opslagruimte.

5) Huy, Shopping-Mosan

In Huy (Shopping Mosan) tekende Qrf een handelshuur met horecazaak “New Brasserie Mosan” voor een unit van 180 m².

6) Dendermonde, Oude Vest 19-27

De samenwerking met Twice As Nice in Dendermonde, waar zij een commerciële unit van 109 m² huurt, werd verdergezet door middel van het bekrachtigen van de huurhernieuwing.

Qrf wist het hoge niveau van bezettingsgraad globaal te handhaven. Eind 2014 stond de fysieke bezettingsgraad van de portefeuille op van 96,0%, ten opzichte van 96,8% een jaar eerder. Bovendien kan Qrf in voorkomend geval terugvallen op garanties toegekend door verkopers, wat er in samen met de nieuwe overeenkomsten voor zorgt dat de financiële bezettingsgraad zelfs licht toeneemt van 99,5% op 30 december 2013 tot 99,7% op 30 december 2014.

Contracten die onder de handelshuurwetgeving vallen, worden standaard voor een periode van 9 jaar, 18 jaar dan wel 27 jaar afgesloten. De huurder heeft hierbij iedere drie jaar een opzegmogelijkheid, die van dwingend recht is.

5.1.4 Renovaties

Qrf volgt een strategie die zich richt op de lange termijn. Dit betekent dat zij haar vastgoed voor een lange termijn in bezit wenst te houden. Ze wil ook de levenscyclus van de gebouwen optimaliseren en hiertoe de nodige investeringen doen. Op het einde van de levenscyclus wordt herontwikkeling overwogen.

Qrf heeft een duidelijke “buy & hold” strategie wat betreft winkelvastgoed in België.

Verkoop van bepaalde panden kan evenwel opportunistisch bekeken worden van zodra het pand niet meer zou overeenstemmen met de strategie op lange termijn. Sinds haar beursnotering heeft Qrf geen panden verkocht.

Teneinde het lange termijnbezit van haar vastgoed na te streven voorziet Qrf belangrijke renovatie- en investeringsprogramma's voor haar panden.

Hierbij dient rekening gehouden te worden met de specifieke kenmerken of wetgeving rond de verhuur van winkelvastgoed. Aangezien een winkelpand typisch “casco” terbeschikking gesteld wordt, is de eigenaar van winkelvastgoed enkel verantwoordelijk voor de structuur en het dak van het pand en eventuele gemeenschappelijke ruimtes, en is de huurder verantwoordelijk voor de inrichting van het pand en de vitrines. Dit betekent dat de renovatiecomponent in de verhuur van winkelvastgoed relatief beperkt blijft ten opzichte van andere types van vastgoed.

Investerings die Qrf voor haar panden overweegt zijn: renovatie ten gevolge van de ouderdom of slijtage van gebouwen, het verbeteren van de duurzaamheid van gebouwen op het vlak van verbruik van energie en materiaalkeuze of de verandering van het architecturaal concept van de buitengevels teneinde de commerciële aantrekkelijkheid van de panden te behouden en/of te verbeteren en het risico op leegstand te verminderen (gelet op de evoluerende wensen van potentiële huurders).

Enkele voorbeelden van renovatiewerken die Qrf over het boekjaar 2014 heeft uitgevoerd:

- Appartement Graaf Van Egmontstraat te Mechelen: installatie nieuwe keuken, schilderwerken en vloerbekleding teneinde de verhuurbaarheid te verhogen;
- Century Center: vervangen technieken, HVAC, liften en noodverlichting teneinde de veiligheid en de kwaliteit te verhogen, alsook de verduurzaming van het pand na te streven.

Op 30 december 2014 zijn er geen grote renovaties of ontwikkelingen in uitvoering.

Bij renovatie-, uitbreidingswerken en investeringen bestudeert Qrf steeds de mogelijkheden om tot een duurzame oplossing te komen met oog voor te gebruiken materialen, te voorziene technieken en waterhuishouding.

Qrf voorziet hiervoor jaarlijks een renovatiebudget wat overeenstemt met 3% (excl BTW) van de Huurinkomsten. In functie van de noodwendigheden en de jaarplanning voor renovatie zal Qrf dit budget aanwenden.

5.1.5 Marketingactiviteiten

5.1.5.1 *Marketing Century Center*

Qrf heeft in 2014 samen met het marketingbureau ‘The Brewery’ een samenwerkingsverband afgesloten in het kader van de promotie van het Century Center in Antwerpen, één van de panden die Qrf in eigendom heeft. Het marketingbureau werkt in nauwe communicatie met de Property Manager Quares Property Management.

Qrf wil door het actief inzetten op marketing haar retailers-huurders een extra boost geven.

5.1.5.2 *Creativity Team thema’s*

Het Creativity Team van Qrf, waarover meer informatie kan worden gevonden in het Hoofdstuk 6.4.2.3, heeft afgelopen jaar volgende thema’s behandeld:

- Positionering Qrf;
- Herpositionering Century Center.

5.1.6 Andere belangrijke gebeurtenissen van het afgelopen boekjaar

5.1.6.1 *Fusie Century Center Parking*

Op 7 november 2014 werd de fusie van Century Center Parking NV bekrachtigd door de Buitengewone Algemene Vergadering van Qrf; De bestaande portefeuille van Century Center Parking bestaat uit één

parking gelegen aan de Keyserlei 58-60-62, met 229 parkeerplaatsen. De fusie werd uitgevoerd met een retro-activiteit vanaf april 2014. Naar aanleiding van de fusie met Century Center Parking NV heeft Qrf de activatie van haar BTW nummer aangevraagd en zal zij een gemengd BTW statuut aannemen vanaf fusiedatum. De overeenkomst tussen Qrf en Apcoa is namelijk een terbeschikkingstelling en dient met BTW te worden gefactureerd. Qrf heeft ervoor gekozen om de regel van het werkelijk verbruik toe te passen. Concreet wil dit zeggen dat de BTW op kosten m.b.t. de parking 100% aftrekbaar zijn en dat de BTW op kosten m.b.t. andere gebouwen bijgevolg niet aftrekbaar is. Voor algemene kosten wordt een verhoudingsgetal toegepast.

5.1.6.2 *Aanname statuut Gereguleerde Vastgoed Vennootschap*

Op 9 september 2014 heeft de FSMA (Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten), onder bepaalde opschortende voorwaarden, aan Qrf een vergunning verleend als openbare Gereguleerde Vastgoed Vennootschap (openbare GVV), overeenkomstig de Wet van 12 mei 2014 betreffende de Gereguleerde Vastgoed Vennootschappen (GVV-Wet).

Op de Buitengewone Algemene Vergadering van Qrf die op 7 november 2014 heeft plaatsgevonden, werd de doelwijziging met het oog op de verandering van statuut van vastgoedbevak naar openbare GVV met eenparigheid van stemmen goedgekeurd.

Aangezien geen enkel recht van uittreding werd uitgeoefend, en alle opschortende voorwaarden zijn vervuld waaraan de statutenwijziging werd onderworpen, geniet Qrf vanaf 7 november 2014 van het statuut van openbare GVV.

Qrf is van mening dat dit statuut beter is afgestemd op de economische realiteit en dat het juridische kader beter aansluit bij haar operationele activiteiten.

5.2 Na afsluiting van het boekjaar 2014

- Aanstelling nieuwe CFO: Preben Bruggeman

Qrf heeft op 20 januari 2015 bekendgemaakt dat de heer Preben Bruggeman wordt benoemd tot Chief Financial Officer (CFO). Preben Bruggeman heeft hierbij met ingang van 16 februari 2015 Francis Hendrickx opgevolgd die, zoals voorzien, zijn functie zou beëindigen begin 2015.

Preben Bruggeman (30 jaar) studeerde af als Master Handelsingenieur met specialisatie Finance aan de Universiteit Antwerpen. In parallel behaalde hij aan dezelfde Universiteit ook een diploma Bachelor in de Wijsbegeerte. Daarnaast legde Bruggeman succesvol de 3 niveaus af van het CFA Programma (Chartered Financial Analyst). Preben Bruggeman heeft 7 jaar bij Bank Degroof gewerkt waarvan 3 jaar als aandelenanalist voor de vastgoedsector en 4 jaar in het vastgoeddepartement als Real Estate Manager. Hier speelde hij een actieve rol in tal van kapitaalmarkttransacties (uitgifte van aandelen, obligaties en vastgoedcertificaten), het opzetten van “private equity” fondsen en het begeleiden van bedrijven in fusies en overnames in de vastgoedsector.

- Vordering Centre Commercial Hutois NV

De btw-administratie heeft sedert september 2014 een onderzoek gevoerd aangaande de vroegere vennootschap Centre Commercial Hutois NV (CCH NV), waarvan Qrf Comm. VA de rechtsopvolger ten algemene titel is ingevolge fusie door overname op 18 december 2013.

De belastingadministratie plaatste vraagtekens bij de btw-aftrek in de periode 2008 tot 2011, dus in de periode voordat Qrf controle had over CCH NV, de vennootschap eigenaar van “Shopping Mosan” in Huy. In de overeenkomst houdende de overdracht van aandelen d.d. 29 september 2011 werden

door de toenmalige verkopers garanties verleend, onder meer voor fiscale en btw-claims in het bijzonder. Deze verkopers hebben op hun beurt garanties verkregen van de vorige eigenaars van deze aandelen, i.e. de eigenaars tijdens de periode waarnaar onderzoek werd verricht.

Er werd een overeenkomst bereikt met de btw-administratie ten bedrage van BTW 668.624 EUR (btw-bedrag, boete + intresten)

Qrf heeft alle stappen ondernomen die noodzakelijk zijn om haar rechten te vrijwaren en is er van overtuigd dat ze deze vordering zal innen. Bijgevolg heeft dit geen impact op de resultaten van het boekjaar 2014. Momenteel werd hier geen voorziening voor getroffen.

- Onderzoeken van nieuwe acquisities

Qrf onderzoekt momenteel de aankoop van enkele panden waarvoor ze met de verkopers een “letter of intent” heeft ondertekend onder voorbehoud van due diligence en akkoord van haar Raad van Bestuur voor de finale teksten en akkoorden tussen partijen. In voorkomend geval zal de uiteindelijke realisatie van een transactie in een specifiek persbericht worden aangekondigd aan het publiek.

5.3 Vooruitzichten voor 2015

De voornaamste tendensen die in 2015 een invloed kunnen hebben op Qrf en de vooruitzichten voor Qrf voor het boekjaar 2015 zijn :

- De evolutie van de vastgoedmarkt waarin Qrf actief is. Voor een bespreking van deze evolutie wordt verwezen naar Hoofdstuk 7 “vastgoedverslag”, waarvan bepaalde risico’s worden besproken onder hoofdstuk 1 “Risicofactoren”.
- De negatieve evolutie van de economische conjunctuur, waarvan de risico’s besproken worden onder Hoofdstuk 1 “Risicofactoren”. Op heden blijft de impact hiervan op Qrf beperkt. De financiële bezettingsgraad bedraagt 96,0% op 30 december 2014. De algemene economische verslechtering in combinatie met een daling van de inflatie weegt evenwel op het groeipotentieel van de huren.
- De evolutie van de rentevoeten en daarmee verbonden renterisco’s. Deze worden besproken in Hoofdstuk 1 “Risicofactoren”.

Qrf wenst de strategische lijn van het afgelopen boekjaar te kunnen verderzetten. Dat betekent dat Qrf verder wil blijven groeien door het realiseren van acquisities van winkelsites gelegen in de “Golden Mile”, de straten in de binnenstad die dominant zijn voor hun verzorgingsgebied. Daarbij kiest Qrf voor steden met een verzorgingsgebied van minimum 50.000 consumenten en specifiek voor straten met een hoog passantenaantal. Op basis van de huidige portefeuille en de vandaag gekende informatie verwacht de vennootschap over 2015 het brutodividend van 2014 van 1,30 EUR per aandeel minstens te kunnen handhaven.

6 Wie is Qrf

6.1 Identiteit

Qrf is een beursgenoteerde Gereguleerde Vastgoedvennootschap, ofwel GVV, die zich focust op het bezit op lange termijn, de renovatie/ontwikkeling van haar vastgoed voor eigen rekening, het onderhoud en de verhuur van retailpanden (en aanverwanten) in Belgische steden met een verzorgingsgebied van minstens 50.000 consumenten. Ze biedt vastgoedoplossingen aan voor retailers in de vorm van (hoofdzakelijk) binnenstedelijk winkelvastgoed binnen de zogenaamde “Golden Mile”, de straten die dominant zijn voor hun verzorgingsgebied. Qrf streeft naar een waardebehoud, resp. waardecreatie van haar vastgoed en een duurzame relatie met haar huurders door een actief beheer van haar vastgoed.

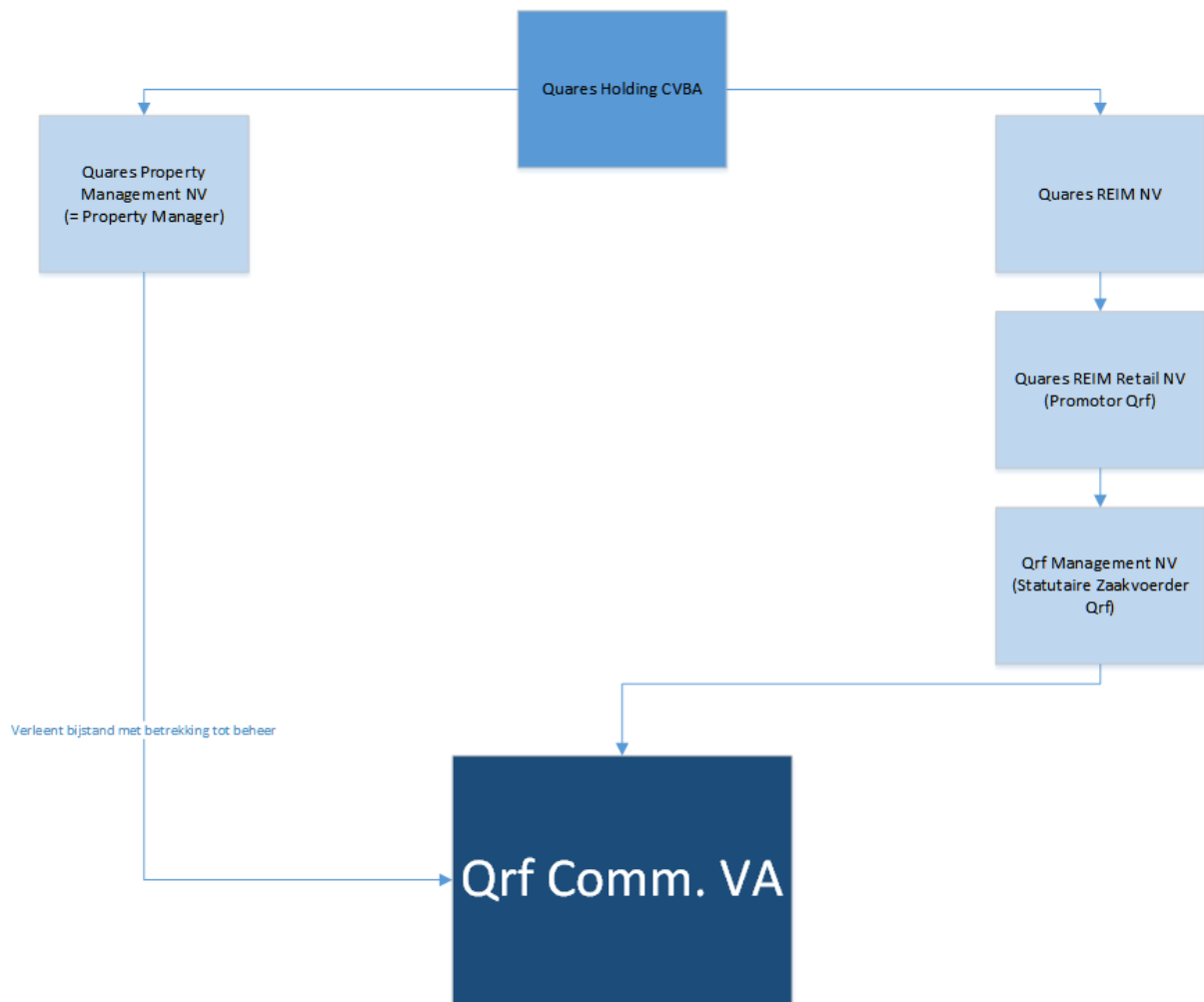
Qrf werd opgericht voor onbepaalde duur bij akte voor notaris Vroninks op 3 september 2013 onder de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen en wordt bestuurd door haar enige Statutaire Zaakvoerder, Qrf Management NV. De Statutaire Zaakvoerder werd opgericht op 3 september 2013. De vergunning als openbare vastgoedbevak werd verkregen op 26 november 2013 en op 7 november 2014 heeft Qrf het statuut van GVV aangenomen.²⁵

Op 30 december 2014 bestond het personeelsbestand van Qrf uit 5 medewerkers.

Qrf en Quares Property Management en Quares Holding zijn verbonden vennootschappen, zoals hieronder weergegeven:

Figuur 1: Structuur verbondenheid Qrf – Quares Holding

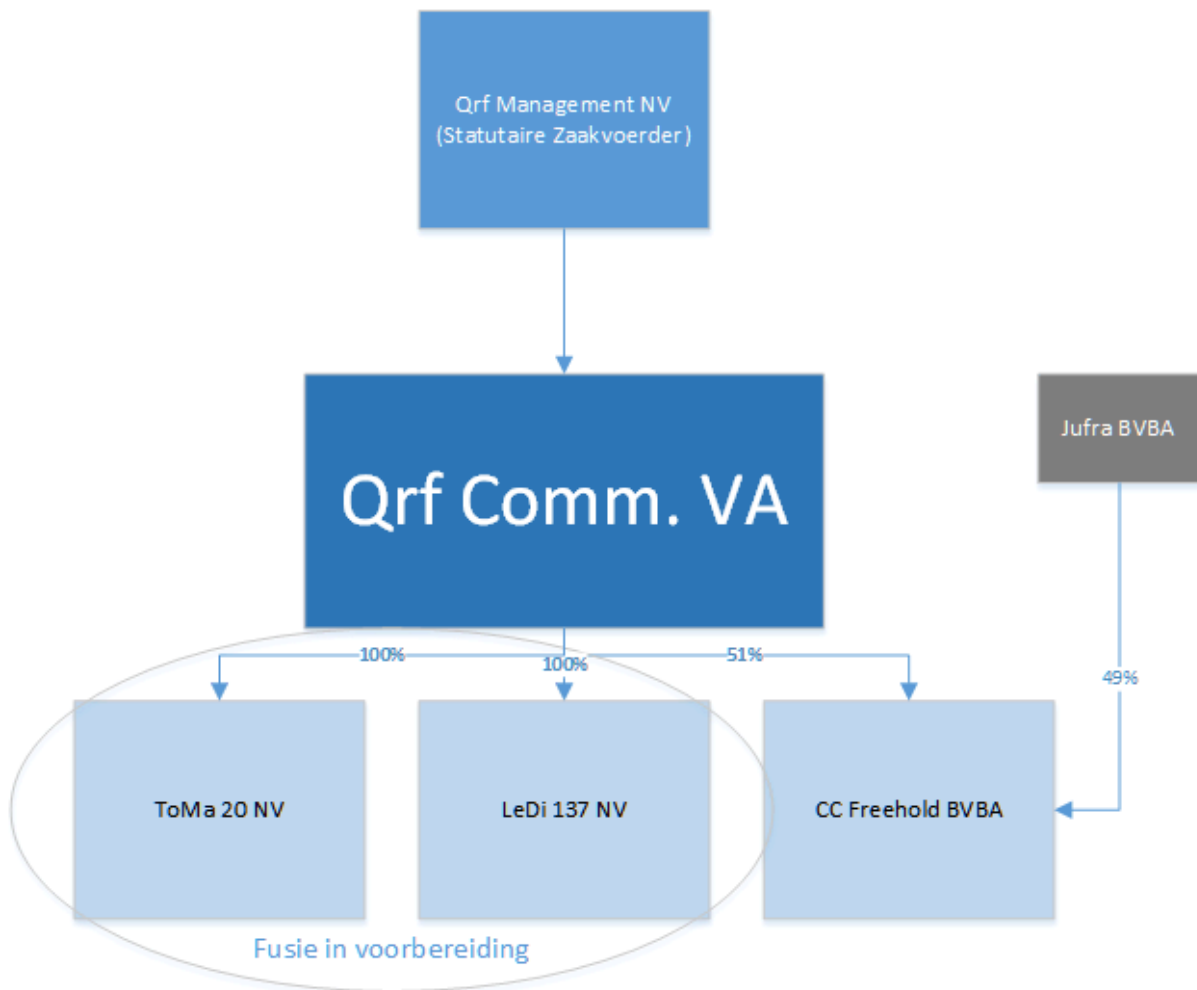
²⁵ Meer informatie hierover kan worden gevonden in het hoofdstuk 5.1.1. Aanname van het GVV-statuuut.



6.2 Dochtervennootschappen

Momenteel heeft Qrf drie dochtervennootschappen.

Figuur 2: Dochtervennootschappen Qrf



Tabel 2: Lijst van de dochtervennootschappen van Qrf

Dochtervennootschap	Aandeelhouderschap	Bestuursorgaan	Commissaris
Toma 20 NV (maatschappelijke zetel: Leopold de Waelplaats 8/1 te 2000 Antwerpen)	100% Qrf (fusie met Qrf in voorbereiding, gepland in 2015)	- Fontenelle BVBA, vertegenwoordigd door de heer Herman Du Bois - Anneleen Desmyter EBVBA, vertegenwoordigd door mevrouw Anneleen Desmyter	PwC
LeDi137 NV (maatschappelijke zetel: Leopold de Waelplaats 8/1 te 2000 Antwerpen)	100% Qrf (fusie met Qrf in voorbereiding, gepland in 2015)	- Fontenelle BVBA, vertegenwoordigd door de heer Herman Du Bois - Anneleen Desmyter EBVBA, vertegenwoordigd door mevrouw Anneleen Desmyter	PwC

		- Business Management & Consulting Center BVBA vertegenwoordigd door Freddy Hoorens	
CC Freehold BVBA (maatschappelijke zetel: Leopold de Waelplaats 8/1 te 2000 Antwerpen)	51% Qrf – 49% Jufra BVBA (Qrf heeft de eindcontrole over Century Center Freehold)	- Anneleen Desmyter EBVBA, vertegenwoordigd door mevrouw Anneleen Desmyter - Fontenelle BVBA, vertegenwoordigd door de heer Herman Du Bois Frank Hemelaer, zaakvoerder Jufra BVBA	PwC

6.3 Geschiedenis van Qrf

3 september 2013	26 november 2013	18 december 2013	28 februari 2014
Oprichting Qrf als commanditaire vennootschap	Erkenning als vastgoedbevak	Eerste notering Qrf op beurs van Euronext Brussel	Start acquisitiestrategie met binnenstedelijke aankopen in Tongeren Maastrichterstraat 20 en 48-50, samen goed voor 3,6 M EUR
1 en 22 april 2014	13 augustus 2014	4 september 2014	7 november 2014
Aankoop binnenstedelijke winkelunits te Dendermonde, Oude Vest (19- 33) Heist-op-den- Berg, Bergstraat (108-110) en een parking te Antwerpen (Century Center Parking 229 parkeerplaatsen), goed voor 12,8 M EUR Reële Waarde	Aankoop binnenstedelijk winkelpand te Leuven Diestsestraat, goed voor 7,1 M EUR Reële Waarde	Aankoop binnenstedelijk winkelpand te Hasselt Koning Albertstraat, goed voor 2,6 M EUR Reële Waarde	Erkenning als Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV)

6.4 Strategie en visie van Qrf

6.4.1 Strategische beginselen van Qrf

6.4.1.1 Algemeen

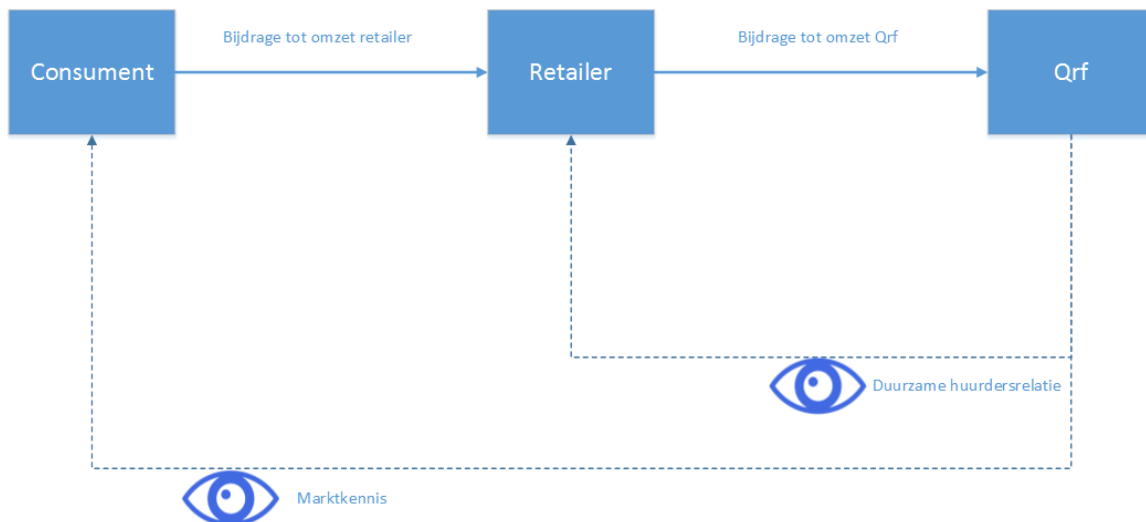
De strategie van Qrf kan worden samengevat in vijf pijlers:

- 1 Een focus op de verwerving, de renovatie/ontwikkeling, de verhuur en het beheer van winkelvastgoed (en aanverwanten) gelegen in de dominante winkelstraten in grootsteden en regionale steden;
- 2 Een evenwichtige spreiding van het vastgoed op basis van de ligging, de huurdersamenstelling en het gewicht van de individuele panden;
- 3 Een actief beheer van haar vastgoed en een lange termijnstrategie met haar huurders;
- 4 Duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord ondernemen;

5 Een buy-en-hold strategie op lange termijn.

Ter ondersteuning van deze strategische pijlers is het voor Qrf bijzonder belangrijk kennis te hebben van de winkelvastgoedmarkt van vandaag en inzicht in de tendensen van morgen zoals geïllustreerd in onderstaande figuur:

Figuur 3: Overzicht strategie Qrf



De focus van Qrf ligt op panden gelegen in dominante winkelstraten in grootsteden en regionale steden.

Het aantal bezoekers van deze steden en winkelstraten en vervolgens het aantal kopers in de daar gevestigde winkel is direct gecorreleerd aan de omzet en de winstgevendheid van een winkelpunt van de daar gevestigde retailer. De omzet en de winstgevendheid van de retailer op dat winkelpunt vormen de basis voor de huurgelden die de retailer kan spenderen. Daar deze huurgelden grotendeels de omzet van Qrf beheersen is het van cruciaal belang de marktsituatie van nabij te volgen.

Nadere informatie over de situatie van de Belgische retailmarkt kan u in Hoofdstuk 8 terugvinden.

6.4.1.2 *Investeringsstrategie*

In het kader van haar focus op de verwerving, de verhuur en het beheer van winkelvastgoed heeft Qrf een duidelijke groeistrategie voor ogen waarbij de uitbreiding van het bestaande vastgoedaanbod vele voordelen biedt wat betreft risicospreiding en schaal.

Nast de criteria vernoemd in het kader van een evenwichtige spreiding van de portefeuille, hanteert Qrf een aantal specifieke vereisten waaraan zij haar acquisities toetst:

- Qrf richt zich uitdrukkelijk op Belgische binnenstedelijke winkels die zich bevinden binnen de “Golden Mile” van grootsteden en regionale steden met een verzorgingsgebied van minstens 50.000 consumenten. Qrf beoogt activiteiten te ontplooiën in Vlaanderen, Wallonië en Brussel en gaat hierbij steeds op zoek naar ambitieuze steden met een actieve politiek van

stadsontwikkeling en *city marketing*;

- Qrf legt de klemtoon op panden met een minimum gevelbreedte van vijf meter. Daarnaast concentreert het zich op transacties met een investeringswaarde van minstens één miljoen EUR. De doelstelling van deze minimumvereisten is om enerzijds een efficiënt beheer toe te laten en anderzijds om te investeren in een segment waarin er minder concurrentie is van de particuliere belegger;
- Op voorwaarde dat deze acquisities van een winkelpand de portefeuille nog aantrekkelijker maken voor huurders, beoogt Qrf in ondergeschikte orde de verwerving van aanverwante activa zoals parkings, stockageruimte en laad- en los-zones.

Bij haar investeringsstrategie heeft Qrf oog voor een hoge kwaliteit van de panden. De kwaliteit van het pand uit zich in een combinatie van optimale technische staat (bv. energievoorziening, gebruikte materialen) alsook bereikbaarheid en mobiliteit, de aantrekkelijkheid van de straat en de flexibiliteit van het pand.

Gelet op deze groeistrategie, onderzoekt Qrf continu mogelijke investeringsopportuniteiten.

6.4.1.3 *Spreidingsstrategie*

Qrf beoogt een evenwichtige samenstelling van de vastgoedportefeuille wat betreft huurders, geografie en het gewicht van de individuele panden, om zo de risico's te spreiden.

- Wat betreft het type huurders, zoekt Qrf een brede spreiding over alle sectoren van de detailhandel. Bovendien waakt Qrf over de financiële slagkracht van haar huurders. Het opteert daarbij voor stabiele huurders met een focus op Belgische en internationale ketens.
- Qrf kiest voor een evenwichtige geografische spreiding binnen België met een aanwezigheid in grootsteden zoals Brussel, Antwerpen, Hasselt, Luik en Brugge en in regionale steden zoals Mechelen, Leuven en Dendermonde.
- Er wordt steeds gekozen voor steden met een verzorgingsgebied van minstens 50.000 consumenten. Dit is tevens een belangrijk criterium in de expansiepolitiek van de meeste Belgische en internationale ketens. Op deze manier volgt Qrf ook actief haar klanten en begeleidt zij hen in hun uitbreidingspolitiek.
- Wat betreft het belang van individuele panden in de totale portefeuille, zal Qrf, conform de wetgeving, ervoor zorgen dat geen enkel pand op vlak van Reële Waarde of bruto verhuuropervlakte meer dan 20% van de waarde van de vastgoedportefeuille uitmaakt.²⁶

6.4.1.4 *Financiële strategie*

Qrf heeft een financiële strategie vastgelegd conform volgende pijlers :

- Qrf beoogt een conservatieve Schuldbgraad van maximaal 55%, hoewel de maximaal toegelaten Schuldbgraad volgens de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde

²⁶ Conform Art. 30. § 1., 1° en 2° van de GVV-wet mag, onverminderd artikel 29, geen enkele door de openbare GVV uitgevoerde verrichting tot gevolg hebben dat: meer dan 20 % van haar geconsolideerde activa in vastgoed wordt belegd dat één enkel vastgoed geheel vormt of dit percentage verder toeneemt, indien het al meer bedraagt dan 20 %, ongeacht wat in dit laatste geval de oorzaak is van de oorspronkelijke overschrijding van dit percentage.

vastgoedvennootschappen 65% bedraagt. Op 30 december 2014 bedroeg de Schuldgraad 45,4%.

- Qrf streeft ernaar minstens 75% van haar financiële schulden in te dekken tegen renteschommelingen. Op 30 december 2014 waren 96,8% van de opgenomen kredietlijnen ingedeekt door middel van Interest Rate Swaps.

Qrf ziet ook nauw toe op haar kostenstructuur en tracht deze continu te optimaliseren.

6.4.1.5 *Groeistrategie*

Om haar investeringsstrategie te verwezenlijken en om continu opportuniteiten te kunnen analyseren is kapitaal nodig. Qrf kan dit kapitaal op verschillende manieren ophalen.

De Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder van Qrf kan deze beslissing nemen in het kader van het Toegestaan Kapitaal op grond van Art. 7 van de gecoördineerde statuten van Qrf:

“De zaakvoerder is bevoegd om het geplaatst maatschappelijk kapitaal in één of meerdere malen te verhogen met een bedrag van zesenzeventig miljoen achtentachtigduizend zeventienhonderd vijfenzeventig euro (76.088.775 EUR), overeenkomstig de door hem/hen te bepalen modaliteiten.”

Hieronder bespreken we de belangrijkste mogelijkheden:

6.4.1.5.1 *Keuzedividend*

Bij iedere aanbidding van het dividend zal Qrf de keuze maken of het dit zal uitkeren in de vorm van een keuzedividend. Dit houdt in dat de aandeelhouder enerzijds kan kiezen om bij de dividenduitkering zijn dividend in contanten ofwel in aandelen te laten uitbetalen. In het laatste geval draagt dit rechtstreeks bij tot de groei van het eigen vermogen van Qrf. Voor het jaar 2015 zal Qrf geen gebruik maken van de mogelijkheid tot het uitkeren van een keuzedividend.

6.4.1.5.2 *Kapitaalverhoging*

In het kader van haar groeistrategie zou Qrf ervoor kunnen opteren om het kapitaal te versterken door inbreng in natura van een gebouw of een gedeelte of de totaliteit van de aandelen van een vastgoedvennootschap tegen betaling van nieuw uitgegeven aandelen aan de verkopers. Qrf zou ook kunnen besluiten over te gaan tot een publieke uitgifte van aandelen die worden aangeboden aan privé en institutionele investeerders.

6.4.1.5.3 *Opname van kredieten*

Momenteel heeft Qrf 62 MEUR kredieten opgenomen en zijn er nog voor 13 MEUR kredieten beschikbaar met de huidige kredietlijnen. Meer uitleg over de kredieten kan u terugvinden in hoofdstuk 4.3 Beheer van de financiële middelen.

6.4.2 *Visie van Qrf*

6.4.2.1 *De omni-stad: de steden lopen vol*

Qrf gelooft sterk in de regionale- en grootsteden in België. De binnenstad is de *core* van haar investeringsactiviteit. Qrf ziet de stad van de toekomst als de *‘omni-stad’*, naar analogie met het moderne concept van *‘omni-channel’*. Net zoals de retailsector voor zowel opportuniteiten als uitdagingen staat, moet de stad en haar bestuur ook ‘mee zijn’. Bereikbaarheid in de stad en naar de stad, een identiteit die verder gaat dan de fysieke grenzen van de stad en een combinatie van unieke elementen als differentiator om concurrentieel te zijn is datgene wat *‘omni’* belichaamt. Het zijn tevens die waarden die ook de steden moeten uitdragen en uitspelen.

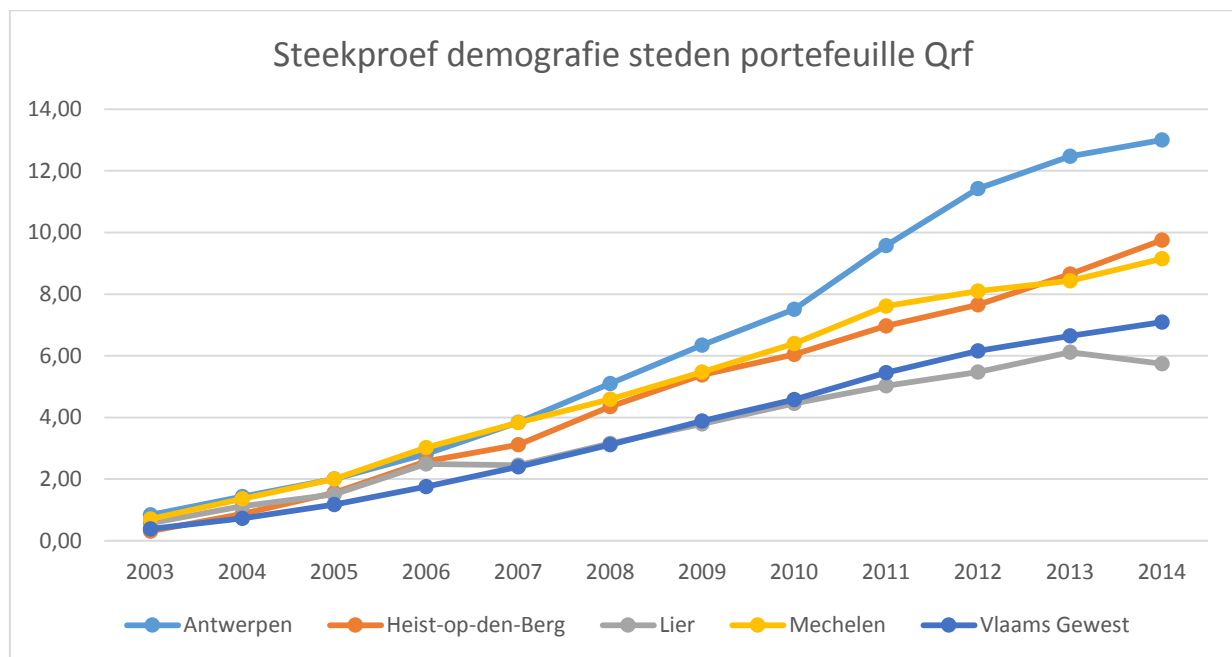
6.4.2.1.1 Demografische evolutie van de steden: steden winnen aan populariteit

Steeds meer krijgen we te horen dat steden aan populariteit winnen en het idee dat er heel wat voordelen zijn aan het wonen in de stad krijgt opnieuw voet aan grond.

Volgens de cijfers van Eurostat is Brussel met een bevolkingstoename van meer dan 18% over de periode 2002-2012 één van de sterkste groeisteden in West-Europa. Hiermee laat Brussel zelfs steden als Madrid, Rome, Dublin, Londen, Parijs en Berlijn achter zich.

Onderstaand worden ter illustratie de demografische tendensen weergegeven over de periode 2003-2014 in het Vlaams Gewest (74% van de portefeuille van Qrf²⁷) en 4 willekeurige Vlaamse steden.

Grafiek 1: Demografische evolutie Vlaams gewest en een steekproef Vlaamse steden - portefeuille Qrf



Bron: Economische barometer²⁸

6.4.2.1.2 Centrummanagement: focus op professionalisering

We stellen vast dat er zich de laatste jaren een sterke drang naar professionalisering heeft doorgezet. Een stad kan zich anno 2015 niet meer veroorloven om niet met het winkelgebied bezig te zijn. Meer en meer wordt de organisatie van het winkelbeleid afgestemd op basis van wisselwerking tussen politieke en private partijen, zoals ondernemers, vastgoedspelers en de overheid.

Qrf overlegt daarom zelf ook op regelmatige basis met de bevoegde schepenen en ambtenaren van de steden waar ze investeert.

²⁷ Uitgedrukt in Reële Waarde portefeuille

²⁸ Economische barometer, *Bevolking > inwoners (groei in %) > 2002-2014*, http://loket.provant.be/eco_baro/flash/atlas.html (laatst geconsulteerd op 28/01/2015).

6.4.2.1.3 Mobiliteitskeuzes: in de binnenstad is alles dichtbij

Op 2 oktober 2014 publiceerde Deloitte een persbericht over de resultaten van haar meest recente rapport, waarin werd gepeild naar de mobiliteitskeuzes en de verwachtingen inzake autobezit van consumenten uit de hele wereld.

Het resultaat toont aan dat ongeveer 25% van de generatie Y-consumenten (consumenten geboren tussen 1977 en 1994) in Europa geen wagen plannen te kopen of te huren voor 2019. In België is dat zelfs 30%. In plaats daarvan kiezen deze jonge consumenten voor transportmiddelen zoals het openbaar vervoer, taxi's, fiets, of te voet gaan, omdat ze menen dat dit gemakkelijker en goedkoper is dan zelf een wagen bezitten.²⁹

Dit resultaat plaatst deze term “Bereikbaarheid” in een totaal nieuwe context. Deze wordt immers vaak herleid tot “bereikbaarheid met de wagen”. De consument van morgen ziet bereikbaarheid daarentegen veel meer als “dichtbij”.

De binnenstad heeft alle faciliteiten om aan de noden van deze jonge generatie te voldoen wat deels kan verklaren waarom jongeren zich steeds meer aangetrokken voelen tot de steden.

6.4.2.2 E-commerce: perfect complementair met de binnenstad

Vaak krijgt Qrf de vraag of e-commerce een bedreiging is voor de binnenstad. Wij geloven dat e-commerce eerder een aanvulling is dan een bedreiging. Het binnenstedelijke winkelgebeuren is immers sinds vanouds een cruciaal onderdeel van de Drievuldigheid “wonen, werken en winkelen” in de stad. E-commerce draagt bij tot het bereikbaarheidsaspect, terwijl de stad de troef van het belevenisaspect heeft. Qrf gelooft dan ook dat het gemak van e-commerce en de binnenstedelijke winkelervaring complementair zijn.

In 2014 was de term ‘omni-channel’ retail erg populair. Deze omni-kanaal strategie houdt in dat de digitale e-shop en de fysieke winkel volledig met elkaar in verbinding staan en elkaar aanvullen. De consument kan echt kiezen waar en hoe hij of zij wil winkelen.³⁰

In de *omni-channel* wereld kan de consument in de winkel bestellen en thuis laten leveren of online bestellen en in de winkel gaan afhalen. Dit biedt de consument meer vrijheid om te kiezen wat zijn of haar volgende activiteit zal zijn: met volle winkeltassen een terrasje gaan doen of eenvoudigweg thuis laten leveren. Kortom, de beleving van de binnenstad gecombineerd met de praktische voordelen van e-commerce.

Steden die efficiënt inspelen op dit belevenisaspect hebben een uniek concurrentieel voordeel ten opzichte van e-commerce en andere winkelformules die inspelen op de bereikbaarheid.

Reeds in 2013 bleek uit een onderzoek van PwC (‘Demystifying the online shopper’, januari 2013)³¹ dat de meerderheid van de consumenten (58%) meer spendeert bij hun favoriete multichannel retailer eens ze zowel online als fysieke verkoopkanalen gebruiken.

Qrf meent daarom dat de winkelconcepten die niet inspelen op de bereikbaarheid en nalaten dit belevenisaspect aan hun fysieke winkels toe te voegen het grootste gevaar lopen om door e-commerce

²⁹ Deloitte, *Meer dan 25 miljoen generatie Y-consumenten in Europa willen geen eigen wagen aankopen of leasen in de komende vijf jaar*, 2 oktober 2014, http://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/be/Documents/about-deloitte/Deloitte_Automotive-survey_press-release_20141002_NL.pdf (laatst geconsulteerd op 28/01/2015).

³⁰ CBRE Global Investors, *Omni Channel Retail*, Februari 2014, http://www.cbreglobalinvestors.com/research/publications/Documents/Special%20Reports/2000.311-CBRE_Whitepaper_Omni_channel_retail_2014.pdf (laatst geconsulteerd op 28/01/2014)

³¹ PwC, ‘Demystifying the online shopper’, http://www.pwc.com/en_US/us/retail-consumer/publications/assets/pwc-multi-channel-shopper-survey.pdf (laatst geconsulteerd op 29/01/2015)

getroffen te worden. De consument wordt immers veeleisender en zal, eens geproefd van het *omni-channel* principe, verwachten dat dit overal toegankelijk is.

6.4.2.3 *Creativity team*

Om voeling te behouden met de winkel van morgen heeft Qrf een Creativity Team samengesteld. Dit team zal verschillende keren per jaar samenkomen om trends te bespreken en om de impact en opportuniteiten voor Qrf te evalueren.

Dit team bestaat uit:

- **Herman Konings**
Trendwatcher; behaalde zijn Master Theoretical Psychology (KU Leuven) en is momenteel manager van het Belgische research bureau Pocket Marketing / nXt ; als trend – analist en consumtenpsycholoog adviseert hij regelmatig bedrijven en organisaties over socio-culturele verschuivingen, trends en toekomstverwachtingen;
- **Tina Debo**
Vice President Product and Design Kipling; studeerde Product Design aan de Antwerpse Academie; startte haar loopbaan in 1998 bij Kipling waar ze 6 jaar later Design Manager werd benoemd en in 2009 doorschoof naar de functie Design Director; Sinds 2011 is mevrouw Debo benoemd in haar huidige functie van Vice President Product & Design; en
- **Saskia Schatteman**
Voorzitter Flanders DC, CMO Lead Microsoft, en vroeger marketing manager van De Lijn; behaalde haar master degree in Economie aan de Universiteit van Antwerpen en tevens een Master in Marketing aan de Vlerick Business School. Zij was VP bij Telenet en werd in 2011 benoemd in haar huidige functie bij Microsoft.

Meer uitleg over de thema's die het Creativity Team heeft besproken in 2014 kan worden teruggevonden onder het deel 5.1.5 Marketingactiviteiten.

6.5 Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Op niveau van de panden bekijkt Qrf bij renovatie-, uitbreidingswerken en investeringen de mogelijkheden tot een duurzame oplossing en daar waar mogelijk ook implementeert ze deze, met oog voor de te gebruiken materialen, te voorziene technieken en waterhuishouding.

Verder wordt de nodige aandacht besteed aan energieverbruik, afvalbeheer, mobiliteit en veiligheid. Dit steeds met als doel een zo hoog mogelijk comfort en belevingsniveau te behalen voor zowel de klant als de winkelmedewerker en dit alles binnen het budgettaire kader van het pand en Qrf.

Een duurzaam meerjarig onderhouds- en investeringsplan samen met een uitgebreide risicoanalyse per pand zullen een continue en duurzame werking garanderen.

Qrf engageert zich op gebied van haar interne organisatie tot maatschappelijk verantwoord ondernemen. Dit uit zich hoofdzakelijk in de tewerkstelling, het aanbieden van een opleidingsprogramma aan medewerkers, transparante communicatie en rapportering en het gebruik van duurzame producten.

Op het vlak van locatie van de winkelpanden, wordt de nodige aandacht besteed aan bereikbaarheid, mobiliteit en optimaal ruimtegebruik.

Naar de huurders toe wordt een programma van informatie, advies en ondersteuning aangeboden zodat ook zij gemotiveerd worden een duurzame exploitatie te voeren.

Met de respectievelijke stadsbesturen onderhoudt Qrf nauwe contacten om deze haar vastgoed- en retailkennis ter beschikking te stellen. Het doel is daarbij het voortdurend bewaken en verbeteren van de veiligheid, bereikbaarheid, leefbaarheid en de uitstraling van de winkelstraten waarin Qrf investeert. Uiteindelijk zullen deze acties een positieve impact hebben op de passantenstroom, en aldus een duurzame winkellocatie mogelijk maken. Dit tot tevredenheid van alle betrokken partijen en met name de bewoners en bezoekers van de stad, de beleidsmakers, winkeliers en finaal de aandeelhouder van Qrf.

Qrf zoekt het evenwicht tussen een economisch en een maatschappelijk verhaal wat betreft optimaal ruimtegebruik zoals bijvoorbeeld "wonen boven winkels". Een etalage van minimum vijf meter breedte is een must voor nagenoeg elke winkelier. Aparte toegangen tot de bovenverdiepingen ontbreken vaak. Samen met de stad zal Qrf nagaan wat de mogelijkheden zijn om het optimaal ruimtegebruik boven de winkels mogelijk te maken teneinde de leefbaarheid van de winkelstraat te vergroten, waarbij wel het principe van duurzame winkelpanden primeert.

Qrf wenst haar visie in de toekomst van de binnenstad op een aangename manier tot leven te brengen. Het is onze overtuiging dat het als voorvechter van de binnenstedelijke dynamiek onze maatschappelijke plicht is om projecten en kunstenaars die de binnenstad belichten en aangener maken te ondersteunen.

Qrf kiest er daarom voor om deze kunstenaars publicitair of financieel te ondersteunen. Hieronder enkele voorbeelden:

- Op de cover van ons jaarverslag prijkt een foto van Wim Tellier. Deze jonge, Belgische fotograaf, (www.wimtellier.com) heeft de Meir vanuit een unieke invalshoek vereeuwigd. Een plek waar velen al duizend maal zijn geweest, ziet er met deze foto ineens helemaal anders uit. De beeldhoek van 180° rondom rond, is gekozen in het kader van zijn kunstproject 'Time' dat draait rond het op een open manier kijken naar de wereld, waaronder de winkelstraat.
- Qrf zal het artistieke project 'De Antwerpse Fluisteraars' van kunstenaars Daisy Boman op het plein nabij het MAS en op de gevel en het dak van het pand, gelegen te 2000 Antwerpen, Godefriduskaai 12 financieel steunen. De realisatie van dit project is voorzien tegen juni 2015.

7 Corporate Governance

7.1 Algemene informatie

Refererend naar Artikel 17, §6 van de GVV-wet heeft Qrf een passend integriteitsbeleid uitgewerkt. Hieronder wordt een overzicht van de regels en de principes opgesteld op basis waarvan het deugdelijk bestuur (Corporate Governance) van Qrf is georganiseerd.

Qrf hanteert de Belgische Corporate Governance Code, die door de Commissie Corporate Governance werd gepubliceerd op 12 maart 2009 (de "Governance Code 2009"), als referentiecode (www.corporategovernancecomitee.be).

Deze verklaring bevat de belangrijkste regels die Qrf heeft aangenomen in toepassing van de wetgeving en aanbevelingen inzake deugdelijk bestuur en maakt deel uit van het Jaarverslag, overeenkomstig Artikel 96, § 2 en § 3 van het Wetboek van vennootschappen.

De Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder heeft op 26 november 2013 het *Corporate Governance Charter* goedgekeurd, hetwelke het laatst werd herzien op 14 januari 2015 in kader van de aanneming van het GVV-statuut op datum van 7 november 2014.

De Governance Code 2009 is gebaseerd op het 'pas toe of leg uit'-principe ('comply or explain'): Belgische beursgenoteerde ondernemingen dienen de Governance Code 2009 na te leven, maar kunnen van de bepalingen en richtlijnen (maar niet van de principes) afwijken op voorwaarde dat zij de redenen voor die afwijkingen bekend maken in hun verklaring inzake deugdelijk bestuur.

De Statutaire Zaakvoerder staat volledig achter de principes van de Governance Code 2009, maar gelooft dat bepaalde (beperkte) afwijkingen van de bepalingen ervan gerechtvaardigd zijn in het licht van de specifieke situatie van Qrf.

Meer specifiek is Qrf afgeweken van de volgende aanbevelingen van de Governance Code 2009:

- In afwijking van principe 2.9 van de Governance Code 2009 wordt er geen formele secretaris aangesteld gelet op de omvang van Qrf, haar activiteiten en de efficiëntie van haar beslissingsproces. Om dezelfde redenen heeft Qrf ook geen interne bedrijfsjurist en zal zij beroep doen op gespecialiseerd extern juridisch advies waar zij dit nuttig en nodig acht.
- In afwijking van principe 3.5 en 6.7 van de Governance Code 2009 zijn er een aantal belangenconflicten in hoofde van bepaalde bestuurders en leden van het uitvoerend management, zoals beschreven in Hoofdstuk 7.3. Qrf heeft procedures ingebouwd met het oog op het beperken van het risico van enige nadelige impact van dergelijke belangenconflicten op Qrf. Qrf houdt tevens rekening met de bepalingen omtrent belangenconflicten uit de GVV-wet, zo onder meer Artikel 36, 37 en 38 van de GVV-wet.
- In afwijking van principe 4.6 van de Governance Code 2009 kunnen de niet-onafhankelijke bestuurders, conform de statuten van Qrf, benoemd worden voor een maximale termijn van zes jaar. In de praktijk zijn de huidige bestuurders van de Statutaire Zaakvoerder benoemd voor een periode van vier jaar. Qrf wijkt dus heden niet af van de Governance Code, maar voorziet deze mogelijkheid wel in de statuten voor gevallen waar dit uit het oogpunt van continuïteit van bestuur opportuun zou zijn.

Het integriteitsbeleid van Qrf werd samengevat in het *Corporate Governance Charter*. Het *Corporate Governance charter* behandelt onder meer de beheersorganen van de vennootschap,

belangenconflicten, ethische code en duurzaam ondernemen. Het *Corporate Governance Charter* van Qrf werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder in overeenstemming met de aanbevelingen in de Governance Code 2009. De Statutaire Zaakvoerder zal het *Corporate Governance Charter* van Qrf op gezette tijdstippen herzien.

De meest recente versie van het *Corporate Governance Charter* van Qrf kan steeds worden geraadpleegd op de website van Qrf (www.Qrf.be) onder de rubriek 'Corporate Governance' en kan na aanvraag worden verkregen op de zetel van Qrf.

7.2 Beslissingsorganen

7.2.1 Statutaire Zaakvoerder

Overeenkomstig Artikel 11 van de statuten wordt Qrf bestuurd door een Statutaire Zaakvoerder die de hoedanigheid van beherende (gecommanditeerde) vennoot heeft van Qrf en benoemd wordt in de statuten. Overeenkomstig Artikel 11 van de statuten van Qrf werd Qrf Management NV, met maatschappelijke zetel op Leopold de Waelplaats 8 te 2000 Antwerpen, aangesteld tot enige Statutaire Zaakvoerder van Qrf voor een periode van 15 jaar. Deze periode is gestart op 3 september 2013.

Als Statutaire Zaakvoerder en beherende vennoot is Qrf Management NV bevoegd om alle handelingen te stellen die nuttig of vereist zijn voor de verwezenlijking van het maatschappelijk doel van Qrf, met uitzondering van de handelingen die de wet of de statuten van Qrf aan de Algemene Vergadering van aandeelhouders voorbehouden.

Kenmerkend voor een Commanditaire Vennootschap op Aandelen is dat de Statutaire Zaakvoerder, een vetorecht heeft tegen alle belangrijke besluiten van de Algemene Vergadering en quasi onmogelijk uit zijn / haar functie kan worden ontzet.

Het mandaat van Qrf Management NV als Statutaire Zaakvoerder van Qrf kan worden gewijzigd door een buitengewone algemene vergadering, te houden voor de notaris en met inachtneming van de vereisten voor een statutenwijziging. De Statutaire Zaakvoerder kan ten allen tijde zelf ontslag nemen. De opdracht van de Statutaire Zaakvoerder kan daarentegen slechts worden herroepen bij rechterlijke uitspraak op vordering daartoe ingesteld door de Algemene Vergadering op grond van wettige redenen. Bij deze beslissing van de Algemene Vergadering mag de zaakvoerder niet aan de stemming deelnemen.

Qrf Management NV handelt bij het uitoefenen van haar bestuurstaken als Statutaire Zaakvoerder in het uitsluitend belang van de aandeelhouders van Qrf.

De Statutaire Zaakvoerder duidt een vaste vertegenwoordiger aan overeenkomstig Artikel 61, §2 van het Wetboek van vennootschappen. De CEO en uitvoerend bestuurder van de Statutaire Zaakvoerder, Anneleen Desmyter EBVBA, vertegenwoordigd door mevrouw Anneleen Desmyter, is als vaste vertegenwoordiger aangeduid.

Vermits Quares Real Estate Investment Management Retail NV ("**Quares REIM Retail**" of de "**Promotor**") exclusieve controle uitoefent over de Statutaire Zaakvoerder en 99% van de aandelen bezit van de Statutaire Zaakvoerder, is ze een met Qrf verbonden vennootschap. Op die manier kan Qrf sinds haar ontstaan genieten van de ruime ervaring van deze verbonden vennootschap met

betrekking tot winkelveastgoed. De promotor dient de verbintenissen conform Artikel 23 van de GVV-wet na te leven.

De Promotor onderschrijft tevens het *Corporate Governance Charter* van Qrf.

Figuur 4: Raad van Bestuur³²



³² Van links naar rechts: Freddy Hoorens, Inge Boets, Frank de Moor, Anneleen Desmyter, Herman Du Bois en Jan Brouwers.

7.2.2 Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder

7.2.2.1 *Structuur*

Vermits Qrf de vorm heeft aangenomen van een commanditaire vennootschap op aandelen, die bestuurd wordt door een zaakvoerder-rechtspersoon, worden door de GVV-wet en het GVV-KB onder meer de volgende bijzondere verplichtingen opgelegd aan het bestuur van de Statutaire Zaakvoerder:

- Conform Artikel 13 van de GVV-wet moet de Raad van Bestuur van de openbare GVV of, naargelang het geval, van de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare GVV die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen, zo worden samengesteld dat de openbare GVV conform Artikel 4 van de GVV-wet kan worden bestuurd. De statuten van de Statutaire Zaakvoerder dienen te bepalen dat haar Raad van Bestuur minstens drie onafhankelijke leden telt in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen;
- De statuten van de Statutaire Zaakvoerder dienen te bepalen dat de naleving van de in Artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen bedoelde criteria ook worden beoordeeld alsof het betrokken onafhankelijk lid van de Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder zelf bestuurder van de openbare GVV is;
- De bestuurders van de Statutaire Zaakvoerder moeten eveneens voldoen aan Artikel 14 en 15 van de GVV-wet; en
- In functie van de gekozen beleidsstructuur en conform Artikel 18 van de GVV-wet voldoet de Statutaire Zaakvoerder zelf aan Artikel 17 van de GVV-wet.

7.2.2.2 *Taken van de Raad van Bestuur*

De rol van de Raad van Bestuur bestaat erin het lange termijn succes van Qrf na te streven door ondernemend leiderschap te garanderen en ervoor te zorgen dat risico's kunnen worden ingeschat en beheerd.

De Raad van Bestuur beslist over de waarden en de strategie van Qrf, het risicobeleid en de voornaamste beleidslijnen, en ziet erop toe dat de verplichtingen van Qrf ten aanzien van haar aandeelhouders duidelijk zijn en dat aan deze verplichtingen wordt voldaan, rekening houdend met de belangen van de overige stakeholders.

In het bijzonder heeft de Raad van Bestuur de volgende, niet limitatief opgesomde kerntaken:

- vaststelling van de strategie, het risicoprofiel en in het bijzonder de definitie van de sectoren en het geografische werkterrein van Qrf, in overeenstemming met de wettelijke vereisten terzake;
- goedkeuring van alle belangrijke investeringen en verrichtingen van Qrf, in lijn met de wettelijke vereisten terzake;
- opvolging en goedkeuring van periodieke financiële informatie van Qrf;
- toezicht op het uitvoerend management, en in het bijzonder in het licht van de opvolging van de strategie;
- goedkeuring van de publiek verspreide informatie van Qrf;
- voorstellen van winstbestemming betreffende Qrf;
- bepalen van de structuur en de bevoegdheden en plichten die aan het Uitvoerend

Management worden toevertrouwd;

- toezicht op de prestaties van de Commissaris en op de interne auditfunctie;
- monitoring en beoordeling van de doeltreffendheid van de comités en de Raad van Bestuur (zoals het auditcomité, het remuneratie- en benoemingscomité en het investeringscomité);
- goedkeuring en beoordeling van de implementatie van het kader inzake interne controle en risicobeheer, zoals opgesteld door het uitvoerend management; en
- de overige taken uitdrukkelijk door het Wetboek van Venootschappen aan de Statutaire Zaakvoerder toegewezen.

Gezien dit het eerste volledige werkingsjaar was, werden er 11 vergadermomenten ingelast, waarvan enkele telefonisch.

Figuur 5: Aanwezigheden Raad van Bestuur

Raad van Bestuur		
Naam	Functie	Aanwezigheid 2014
Inge Boets	Onafhankelijk bestuurder en voorzitter Raad van Bestuur	11/11
Jan Brouwers	Onafhankelijk bestuurder	10/11
Frank De Moor	Onafhankelijk bestuurder	11/11
Herman Du Bois	Niet-onafhankelijk bestuurder	11/11
Freddy Hoorens	Niet-onafhankelijk bestuurder	11/11
Anneleen Desmyter	Niet-onafhankelijk bestuurder en CEO	11/11

7.2.2.3 *Bevoegdheden van de Raad van Bestuur en werkzaamheden gedurende 2014*

De Raad van bestuur heeft zich naast wederkerige onderwerpen ook uitgesproken over verschillende dossiers, onder meer :

- De samenstelling van het GVV-dossier;
- De aanstelling van Preben Bruggeman als nieuwe CFO vanaf 16 februari 2015;
- De bespreking van de litigation dossiers;
- De aanstelling van een Risk en Compliance Manager en een externe Interne Auditor;
- De goedkeuring na analyse van diverse investeringsdossiers;
- Fusie van Century Center Parking NV.

7.2.2.4 *Samenstelling*

Op datum van dit Jaarverslag bestaat de Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder uit zes leden, meer bepaald:

- één uitvoerende bestuurder;
- twee niet-uitvoerende, niet-onafhankelijke bestuurders; en
- drie niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurders.

Conform de Wet van 28 juli 2011³³ die een grotere aanwezigheid van vrouwen in de Raad van Bestuur van genoteerde bedrijven beoogt, kan Qrf bevestigen dat ze voldoet aan de vereiste dat één derde van haar leden van het andere geslacht is. Binnen Qrf zijn de sleutelposities ingevuld door vrouwen, nl. Inge Boets als Voorzitter van de Raad van Bestuur en Anneleen Desmyter (Anneleen Desmyter EBVBA) als uitvoerend bestuurder.

Tabel 3: Functies en mandaten van de Bestuurders van de Raad van Bestuur en/of haar Comités

Naam Functie	Geboort edatum	M/ V	Begin mandaat	Einde mandaat
Inge Boets - Voorzitter van de Raad van Bestuur - Onafhankelijk Bestuurder zoals bedoeld in Artikel 526ter van het Wetboek Vennootschappen - Lid van het auditcomité - Lid van het remuneratiecomité	1962	V	26 november 2013	Bij de sluiting van de gewone algemene vergadering van Qrf Management NV die zal beslissen over de jaarrekening van het boekjaar afgesloten op 31 maart 2017
Anneleen Desmyter EBVBA, vertegenwoordigd door mevrouw Anneleen Desmyter - Uitvoerend Bestuurder - Voorzitter van het investeringscomité	1976	V	26 november 2013	Bij de sluiting van de gewone algemene vergadering van Qrf Management NV die zal beslissen over de jaarrekening van het boekjaar afgesloten op 31 maart 2017
B.M.C.C. BVBA, vertegenwoordigd door de heer Freddy Hoorens - Niet-uitvoerend Bestuurder (vertegenwoordigt Quares) - Lid van het remuneratiecomité	1963	M	26 november 2013	Bij de sluiting van de gewone algemene vergadering van Qrf Management NV die zal beslissen over de

³³ Wet tot wijziging van de wet van 21 maart 1991 betreffende de hervorming van sommige economische overheidsbedrijven, het Wetboek van vennootschappen en de wet van 19 april 2002 tot rationalisering van de werking en het beheer van de Nationale Loterij teneinde te garanderen dat vrouwen zitting hebben in de raad van bestuur van de autonome overheidsbedrijven, de genoteerde vennootschappen en de Nationale Loterij.

- Lid van het investeringscomité				jaarrekening van het boekjaar afgesloten op 31 maart 2017
Fontenelle BVBA, vertegenwoordigd door de heer Herman Du Bois - Niet-uitvoerend Bestuurder (vertegenwoordigt Quares) - Lid van het investeringscomité	1964	M	26 november 2013	Bij de sluiting van de gewone algemene vergadering van Qrf Management NV die zal beslissen over de jaarrekening van het boekjaar afgesloten op 31 maart 2017
Jan Brouwers - Niet-uitvoerend, onafhankelijke bestuurder zoals bedoeld in Artikel 526ter van het Wetboek Vennootschappen - Voorzitter van het remuneratiecomité	1974	M	26 november 2013	Bij de sluiting van de gewone algemene vergadering van Qrf Management NV die zal beslissen over de jaarrekening van het boekjaar afgesloten op 31 maart 2017
Frank De Moor - Niet-uitvoerend, onafhankelijke bestuurder zoals bedoeld in Artikel 526ter van het Wetboek Vennootschappen - Voorzitter van het auditcomité	1962	M	26 november 2013	Bij de sluiting van de gewone algemene vergadering van Qrf Management NV die zal beslissen over de jaarrekening van het boekjaar afgesloten op 31 maart 2017

Voor de bestuurders die vandaag hun mandaat uitoefenen via een rechtspersoon, wordt er gebruik gemaakt van het overgangsregime conform Art. 109, §1 van de GVV-wet. Onder het overgangsregime wordt verstaan dat de bestuurders na de uitoefening van het lopende mandaat van 4 jaar slechts als natuurlijk persoon kunnen worden herbenoemd conform Art. 14, §1 van de GVV-wet.

De bestuurders dienen, conform Artikel 14 van de GVV-wet, permanent over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid te beschikken.

Andere functies en mandaten van de Bestuurders van de Raad van Bestuur van Qrf die thans of tijdens de voorbije vijf jaar werden uitgeoefend

Naam Huidige functie	Huidige mandaten	Mandaten die de voorbije 5 jaar werden uitgeoefend
Inge Boets - Huidige functie: Bestuurder bij diverse vennootschappen (Onderheide 28, 2930 Brasschaat)	<ul style="list-style-type: none"> - Econopolis Wealth Management NV, onafhankelijk bestuurder (2013-heden); - Vlaams Parlement, lid van het auditcomité (2011-heden); - Inge Boets BVBA, zaakvoerder; - VZW Altijd Mooi, bestuurder (2012-heden); - La Scoperta BVBA, aandeelhouder/zaakvoerder (2011-heden); - Euroclear plc, onafhankelijk bestuurder (2014-heden); - Euroclear SA, onafhankelijk bestuurder (2014-heden); - Ontex, voorzitter auditcomité (2014-heden); - Guberna, Advisor Board Effectiveness (2011-heden). 	<ul style="list-style-type: none"> - Ernst & Young, partner (1996-2011); - Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, bestuurder (beëindigd maart 2011); - E&Y Partners, bestuurder (beëindigd maart 2011). - Euroclear Belgium, onafhankelijk bestuurder (2012-2014).

<p>Anneleen Desmyter EBVBA, vertegenwoordigd door mevrouw Anneleen Desmyter</p> <ul style="list-style-type: none"> - Huidige functie : CEO Qrf (Leopold de Waelplaats 8/1, 2000 Antwerpen) & Bestuurder Quares Holding CVBA 	<ul style="list-style-type: none"> - Anneleen Desmyter EBVBA, statutair zaakvoerder (2013-heden); - Admires BVBA, niet-Statutaire Zaakvoerder (2005-heden); - Diverse mandaten binnen de dochtervennootschappen van Quares Holding CVBA (Quares Real Estate Management Student Housing NV, Quares Real Estate Investment Management Retail Foetz NV, Foetz Holding SA, Foetz Retail-Invest SA, Quares Facility Management NV, bestuurder, Quares Consulting & Product Development NV, Quares Incentive CVBA, Quares Property & Facility Management BV, Quares Real Estate Investment Management BV, Quares Real Estate Investment Management Retail NV, Quares Property Management NV, Quares Real Estate Investment Management NV, Quares Residential Agency NV). 	
<p>B.M.C.C. BVBA, vertegenwoordigd door de heer Freddy Hoorens</p> <ul style="list-style-type: none"> - Huidige functie : Bestuurder Quares Holding CVBA (Leopold de Waelplaats 8, 2000 Antwerpen) 	<ul style="list-style-type: none"> - Diverse mandaten binnen de dochtervennootschappen van Quares Holding CVBA (Quares Real Estate Management Student Housing NV, Quares Real Estate Investment Management Retail Foetz NV, Foetz Holding SA, Foetz Retail-Invest SA, Quares Facility Management NV, bestuurder, Quares Consulting & Product Development NV, Quares Incentive CVBA, Quares Property & Facility Management BV, Quares Real Estate Investment Management BV, Quares Real Estate Investment Management 	<ul style="list-style-type: none"> - Actius Luna NV, bestuurder (2002-2010).

	<p>Retail NV, Quares Property Management NV, Quares Real Estate Investment Management NV, Quares Residential Agency NV);</p> <ul style="list-style-type: none"> - B.M.C.C BVBA, Statutaire Zaakvoerder/aandeelhouder (2006-heden); - Convest BVBA, niet-statutair zaakvoerder (2005-heden); - Profaco BVBA, statutair zaakvoerder (2002-heden). 	
<p>Fontenelle BVBA, vertegenwoordigd door de heer Herman Du Bois</p> <ul style="list-style-type: none"> - Huidige functie : Bestuurder Quares Holding CVBA (Leopold de Waelplaats 8, 2000 Antwerpen) 	<ul style="list-style-type: none"> - Diverse mandaten binnen de dochtervennootschappen van Quares Holding CVBA (Quares Real Estate Management Student Housing NV, Quares Real Estate Investment Management Retail Foetz NV, Foetz Holding SA, Foetz Retail-Invest SA, Quares Facility Management NV, bestuurder, Quares Consulting & Product Development NV, Quares Incentive CVBA,,Quares Property & Facility Management BV, Quares Real Estate Investment Management BV, Quares Real Estate Investment Management Retail NV, Quares Property Management NV, Quares Real Estate Investment Management NV, Quares Residential Agency NV); - Fontenelle BVBA, zaakvoerder (1997-heden). 	

Jan Brouwers - Huidige functie : Bestuurder Jaran Capital (Strawinskylaan 1007, Toren A, Lev, 1077XX Amsterdam)	- Proviron Holding NV, onafhankelijk bestuurder (2004-heden); en - Jaran Capital, bestuurder (2013-heden).	- Morgan Stanley, managing director (1999-2013).
Frank De Moor - Huidige functie : CEO Q-Park (Stationsplein 8^E, 6221 BT Maastricht)	- Electronic Commerce Platform Nederland, Lid Raad van Advies (2004-heden).	- Mediq NV, Commissaris-onafhankelijk bestuurder (2008-2013); - Sligro Food Group, Commissaris-onafhankelijk bestuurder (2004-2012); - Macintosh Retail Group NV, voorzitter Raad van Bestuur (2003-2014). Macintosh Retail Group NV, CEO (2013-2014); - Detailhandel Nederland, Lid Dagelijks Bestuur (2002-2014); - BNP Paribas (België), Lid Nationale Raad van Beheer (2008-2014).

Artikel 14 van de GVV-wet legt de bestuurders van de Statutaire Zaakvoerder specifieke verplichtingen op inzake betrouwbaarheid, deskundigheid en ervaring.

In het kader van deze verplichtingen hebben de bestuurders van de Statutaire Zaakvoerder verklaard dat zij gedurende de voorgaande vijf jaar niet zijn veroordeeld voor fraudemisdrijven. Alle bestuurders van de Statutaire Zaakvoerder hebben daarenboven verklaard dat zij als lid van een bestuurs-, leidinggevend of toezichtsorgaan de voorgaande vijf jaar niet betrokken zijn geweest bij enig faillissement, surseance of liquidatie. Tevens hebben de niet-uitvoerende bestuurders bevestigd niet meer dan 5 mandaten in beursgenoteerde vennootschappen te cumuleren.

Bovendien hebben alle bestuurders verklaard dat zij niet het voorwerp zijn geweest van enige officiële of openbaar geuite beschuldigingen en/of sancties opgelegd door een wettelijk of toezichthoudende autoriteit, noch dat zij door de rechtbank verhinderd werden om op te treden (i) als een lid van het bestuurs-, leidinggevend of toezichtsorgaan van een emittent van financiële instrumenten of (ii) met het oog op het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een emittent van financiële instrumenten.

Tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen bestaan geen familiebanden.

7.2.2.4.1 *Voorzitterschap van de Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder*

Mevrouw Inge Boets werd tijdens de vergadering van de Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder van 26 november 2013 voor een onbepaalde termijn benoemd als de voorzitter van de Raad van Bestuur. Het mandaat van mevrouw Inge Boets als voorzitter zal een einde nemen op het moment dat haar huidige mandaat als bestuurder ten einde komt, behoudens een uitdrukkelijke hernieuwing door de Raad van Bestuur na advies van het benoemings- en remuneratiecomité.

7.2.3 Gespecialiseerde comités van de Raad van Bestuur

7.2.3.1 *Auditcomité*

7.2.3.1.1 *Taken en bevoegdheden van het auditcomité*

Het auditcomité is belast met de wettelijke taken beschreven in Artikel 526*bis* van het Wetboek van vennootschappen. De taken van het auditcomité omvatten onder meer:

- het assisteren van de Raad van Bestuur in haar verantwoordelijkheden van toezicht, meer bepaald met betrekking tot het verschaffen van informatie aan de aandeelhouders en derde partijen;
- de monitoring van het financiële verslaggevingsproces, meer bepaald van de kwartaal-, halfjaarlijkse- en jaarresultaten;
- de monitoring van de wettelijke controle van de statutaire jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening;
- de monitoring van de doeltreffendheid van de systemen voor interne controle en risicobeheer van de Vennootschap;
- monitoring van de interne audit en van zijn doeltreffendheid;
- de beoordeling en de monitoring van de onafhankelijkheid van de Commissaris, alsook de goedkeuring van de vergoeding van deze Commissaris;
- het analyseren van de observaties die de Commissaris maakt en waar nodig, het formuleren van aanbevelingen voor de Raad van Bestuur;
- het verzekeren dat alle wettelijke regelingen met betrekking tot eventuele strijdige belangen strikt toegepast worden.

De taken en bevoegdheden van het auditcomité staan beschreven in de Artikelen 4.3 en 4.5 tot en met 4.8 van het *Corporate Governance Charter* van Qrf.

7.2.3.1.2 *Samenstelling van het auditcomité*

Tabel 4: Samenstelling auditcomité - Periodiciteit - Doel

Type Comité	Periodiciteit	Doel	Samenstelling
Auditcomité	Min. 4x per jaar	Controleren integriteit openbare financiële informatie Onderzoek interne controle en systemen inzake risicobeheer	Twee niet-uitvoerende en onafhankelijke bestuurders: 1) Inge Boets; 2) Frank De Moor Eén niet-uitvoerende en niet-onafhankelijke bestuurder:

		opgezet door uitvoerend management	1) Fontenelle BVBA, vast vertegenwoordigd door Herman Du Bois
--	--	------------------------------------	---

De nadere regels met betrekking tot de samenstelling van het auditcomité zijn opgenomen in Artikel 4.2 van het *Corporate Governance Charter* van Qrf.

7.2.3.1.3 Werking van het auditcomité

Het auditcomité vergadert zoveel als nodig om zijn taken goed uit te voeren, en dit niet minder dan vier maal per boekjaar. De bijeenroeping gebeurt door de Voorzitter, Frank De Moor, van het auditcomité. Hij is verplicht een vergadering bijeen te roepen telkens wanneer een lid van het auditcomité daarom verzoekt. Het auditcomité kan naar keuze niet-leden (zoals bijvoorbeeld de CEO, de CFO of de Commissaris van Qrf) uitnodigen om de vergaderingen bij te wonen.

Minstens de meerderheid van de leden van het auditcomité dient aanwezig te zijn of vertegenwoordigd opdat de vergaderingen rechtsgeldig zouden zijn samengesteld.

Het auditcomité heeft minstens twee maal per jaar een ontmoeting met de Commissaris van Qrf en de interne auditor, om met hen te overleggen over materies die betrekking hebben op zijn intern reglement en over alle aangelegenheden die voortvloeien uit het auditproces en in het bijzonder de belangrijke zwakke punten van de interne controle.

De Commissaris van Qrf heeft rechtstreeks en onbeperkt toegang tot de Voorzitter van het auditcomité en tot de Voorzitter van de Raad van Bestuur.

Het auditcomité heeft de mogelijkheid om op kosten van Qrf extern professioneel advies in te winnen, nadat de Voorzitter van de Raad van Bestuur hiervan werd ingelicht. Het auditcomité evalueert jaarlijks zijn werking, doeltreffendheid en intern reglement. Na de evaluatie doet het comité aanbevelingen aan de Raad van Bestuur met betrekking tot eventuele wijzigingen.

In 2014 kwam het auditcomité 4 maal samen. Hierin werden de onderwerpen binnen binnen het kader van zijn opdracht besproken, met name de bewaking van de juistheid van de rapportering van de halfjaar- en de jaarcijfers van Qrf.

Figuur 6: Aanwezigheden auditcomité

Auditcomité		
Naam	Functie	Aanwezigheid 2014
Frank De Moor	Onafhankelijk bestuurder en voorzitter van het auditcomité	4/4
Inge Boets	Onafhankelijk bestuurder	4/4
Herman Du Bois	Niet-onafhankelijk bestuurder	4/4

7.2.3.2 *Investeringscomité*

7.2.3.2.1 *Taken en bevoegdheden van het investeringscomité*

Het investeringscomité, opgericht door de Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder, is belast met de voorbereiding van de investerings- en desinvesteringsdossiers voor de Raad van Bestuur. Het investeringscomité volgt daarnaast de onderhandelingen met de verschillende tegenpartijen van Qrf op. Deze onderhandelingen hebben voornamelijk betrekking op de verwerving (onder gelijk welke vorm) en de vervreemding van vastgoed, het sluiten van belangrijke verhuurovereenkomsten en/of de overnames van vastgoedvennootschappen.

De Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder kan te allen tijde beslissen om meerdere investeringscomités op te richten wanneer de Raad van Bestuur dit nodig acht (bv. per geografische regio). Het kader en de bepalingen van het investeringscomité zullen dan *mutatis mutandis* worden toegepast op de verschillende investeringscomités.

De taken en bevoegdheden van het investeringscomité staan beschreven in Artikel 6.3 van het *Corporate Governance Charter* van Qrf.

7.2.3.2.2 *Samenstelling van het investeringscomité*

Tabel 5: Samenstelling investeringscomité - Periodiciteit - Doel

Type Comité	Periodiciteit	Doel	Samenstelling
Investeringscomité	Min. 4x per jaar	Voorbereiden investerings- en desinvesteringsdossiers voor de RvB.	Uitvoerend management: <ol style="list-style-type: none"> 1) Anneleen Desmyter EBVBA, vertegenwoordigd door Anneleen Desmyter; 2) Francis Hendrickx Management EBVBA, vertegenwoordigd door Francis Hendrickx; 3) Bert Weemaes EBVBA, vertegenwoordigd door Bert Weemaes; Niet-uitvoerende bestuurders: <ol style="list-style-type: none"> 1) Fontenelle BVBA, vertegenwoordigd door Herman Du Bois; 2) B.M.C.C. BVBA, vertegenwoordigd door Freddy Hoorens.

De nadere regels met betrekking tot de samenstelling van het remuneratie- en benoemingscomité zijn opgenomen in Artikel 6.2 van het *Corporate Governance Charter* van Qrf.

7.2.3.2.3 *Werking van het investeringscomité*

Het investeringscomité vergadert zoveel als nodig om zijn taken goed uit te voeren, en dit niet minder dan vier maal per boekjaar. De bijeenroeping gebeurt door de Voorzitter van het investeringscomité.

Alle vergaderingen worden gehouden volgens een agenda die wordt vastgesteld door de Voorzitter van het investeringscomité. Van elke vergadering van het investeringscomité worden notulen opgesteld. Deze notulen worden getekend door de Voorzitter en alle leden van het investeringscomité en worden bezorgd aan alle bestuurders van Qrf.

Op de eerstvolgende vergadering van de Raad van Bestuur brengt de Voorzitter verslag uit van het laatste investeringscomité. Beslissingen worden genomen en adviezen worden aangenomen met een meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen. Deze problematiek wordt dan voorgelegd aan de voltallige Raad van Bestuur op diens eerstvolgende vergadering. Leden die tegen een beslissing of een advies hebben gestemd kunnen hun redenen hiertoe omstandig laten opnemen in de notulen van het investeringscomité.

Het investeringscomité evalueert jaarlijks zijn werking, doeltreffendheid en intern reglement. Na de evaluatie doet het comité aanbevelingen aan de Raad van Bestuur met betrekking tot eventuele wijzigingen.

7.2.3.3 *Remuneratie- en benoemingscomité*

7.2.3.3.1 *Taken en bevoegdheden van het remuneratie- en benoemingscomité*

Het remuneratie- en benoemingscomité, opgericht door de Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder, doet voorstellen en verschaft advies aan de Raad van Bestuur inzake het remuneratiebeleid alsook de individuele remuneratie van bestuurders en de leden van het uitvoerend management. Het geeft advies over aanwervingen en promoties en evalueert de omvang en samenstelling van de Raad van Bestuur. Het verzekert de bekwaamheid van de leden van de Raad van Bestuur en het uitvoerend management en kijkt toe op een adequaat remuneratiesysteem.

Het remuneratie- en benoemingscomité heeft meer bepaald als taak:

- voorstellen te doen aan de Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder over het remuneratiebeleid van bestuurders en de leden van het uitvoerend management, alsook, waar toepasselijk, over de daaruit voortvloeiende voorstellen die door de Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder dienen te worden voorgelegd aan de aandeelhouders;
- voorstellen te doen aan de Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder (i) over de individuele remuneratie van de bestuurders en de leden van het uitvoerend management, met inbegrip van variabele remuneratie en lange termijn prestatiepremies al dan niet gebonden aan aandelen, in de vorm van aandelenopties of andere financiële instrumenten, en (ii) over vertrekvergoedingen, en (iii) waar toepasselijk, over de daaruit voortvloeiende voorstellen die door de Raad van Bestuur dienen te worden voorgelegd aan de aandeelhouders;
- de voorbereiding van het remuneratieverslag dat door de Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder wordt gevoegd in de verklaring inzake deugdelijk bestuur in het jaarverslag;

- de toelichting van het remuneratieverslag op de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders;
- de Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder te adviseren over (her)benoemingen die worden voorgedragen aan de algemene vergadering, op basis van objectieve criteria en op professionele wijze;
- advies te geven over aanwervingen/promoties van leden van het uitvoerend management, ook wanneer deze niet door de algemene vergadering dienen te worden goedgekeurd;
- het opstellen van procedures voor de benoeming van de bestuurders van de Statutaire Zaakvoerder, de CEO en de andere leden van het uitvoerend management;
- periodiek de omvang en de samenstelling van de Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder te evalueren en aan de Raad van Bestuur aanbevelingen te doen aangaande wijzigingen ter zake;
- indien er openstaande bestuursmandaten zijn, kandidaten te zoeken en ter goedkeuring aan de Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder voor te dragen;
- advies te geven over voorstellen tot benoeming van bestuurders die afkomstig zijn van aandeelhouders; en
- opvolgingskwesties terdege in overweging te nemen.

Het remuneratie- en benoemingscomité neemt de voorstellen in overweging die worden gedaan door relevante partijen, met inbegrip van het management en de aandeelhouders. De CEO heeft ook de mogelijkheid om voorstellen in te dienen bij het remuneratie- en benoemingscomité waardoor zij afdoende wordt geadviseerd door het remuneratie- en benoemingscomité, vooral wanneer het kwesties bespreekt die verband houden met uitvoerende bestuurders of het uitvoerend management van de Statutaire Zaakvoerder.

De taken en bevoegdheden van het remuneratie- en benoemingscomité staan beschreven in Artikel 5.3 van het *Corporate Governance Charter* van Qrf.

7.2.3.3.2 Samenstelling van het remuneratie- en benoemingscomité

Tabel 6: Samenstelling remuneratie- en benoemingscomité - Periodiciteit - Doel

Type Comité	Periodiciteit	Doel	Samenstelling
Remuneratie- en benoemingscomité	Min. 2x per jaar	Opstellen remuneratieverslag inzake het remuneratiebeleid en de individuele remuneratie van haar Statutaire Zaakvoerder, analyse	Niet-uitvoerende, onafhankelijke bestuurders: 1) Inge Boets; 2) Jan Brouwers. Niet-uitvoerende, niet-onafhankelijke bestuurder:

	nieuwe effectieve leiders, ...	1) B.M.C.C. BVBA, vertegenwoordigd door Freddy Hoorens.
--	-----------------------------------	---

De nadere regels met betrekking tot de samenstelling van het remuneratie- en benoemingscomité zijn opgenomen in Artikel 5.2 van het *Corporate Governance Charter* van Qrf.

7.2.3.3.3 Werking van het remuneratie- en benoemingscomité

Het remuneratie- en benoemingscomité vergadert zoveel als nodig om zijn verplichtingen goed na te komen, en dit niet minder dan twee keer per boekjaar. De bijeenroeping gebeurt door de Voorzitter, de heer Jan Brouwers, van het remuneratie- en benoemingscomité. Hij is verplicht een vergadering bijeen te roepen telkens wanneer een lid van het remuneratie- en benoemingscomité daarom vraagt. Het remuneratie- en benoemingscomité kan naar keuze niet-leden uitnodigen om de vergaderingen bij te wonen.

Minstens de meerderheid van de leden van het remuneratie- en benoemingscomité dient aanwezig te zijn of vertegenwoordigd opdat de vergaderingen rechtsgeldig zouden zijn samengesteld.

Niemand beslist/adviseert over zijn eigen vergoeding. Hiertoe verlaat de betrokken bestuurder de vergadering van het remuneratie- en benoemingscomité wanneer zijn eigen individuele vergoeding wordt besproken. Deze werkwijze wordt niet toegepast wanneer het remuneratie- en benoemingscomité het algemene remuneratiebeleid en het beleid ten aanzien van categorieën van bestuurders bespreekt. De CEO neemt deel aan de vergaderingen van het remuneratie- en benoemingscomité wanneer dit de remuneratie van andere leden van het uitvoerend management behandelt.

Jaarlijks beoordeelt het remuneratie- en benoemingscomité zijn samenstelling en werking, evalueert het zijn eigen doeltreffendheid en doet het aan de Raad van Bestuur aanbevelingen met betrekking tot de nodige wijzigingen.

Figuur 7: Aanwezigheden Remuneratie- en benoemingscomité

Remuneratie- en benoemingscomité		
Naam	Functie	Aanwezigheid 2014
Jan Brouwers	Onafhankelijk bestuurder en voorzitter van het remuneratie- en benoemingscomité	2/2
Inge Boets	Onafhankelijk bestuurder	2/2
Freddy Hoorens	Niet-onafhankelijk bestuurder	2/2

7.2.4 Uitvoerend management

Het Uitvoerend Management van Qrf bestaat uit de CEO, COO en CFO van Qrf.

7.2.4.1 *Taken en bevoegdheden van het Uitvoerend Management*

De CEO is in eerste instantie de eindverantwoordelijke voor:

- Het algemeen management, met andere woorden de dagdagelijkse leiding van het team;
- De coördinatie van de rapportering naar de Raad van Bestuur;
- Marketing, met name het uitwerken van commerciële acties naar bestaande en potentiële klanten toe, in samenwerking met de Commercial Assistant;
- De ICT, namelijk het zoeken, bestuderen en onderhandelen van de juiste ICT-tools en back-upplannen. Dit gebeurt samen met de Commercial Assistant;
- HRM, met name het aantrekken, integreren en het behoud van (nieuwe) medewerkers
- De commerciële strategie. Dit is het uitstippelen van de aanpak om de bezettingsgraad op lange termijn te maximaliseren, met aandacht voor zowel bestaande als potentiële klanten. Dit gebeurt samen met de COO;
- De investeringsstrategie, namelijk het zoeken, bestuderen en onderhandelen van nieuwe acquisitiedossiers in de regio's waar Qrf actief is. Dit gebeurt samen met de COO;
- De investor relations, namelijk de communicatie naar de particuliere en institutionele beleggers via contacten met financiële analisten en journalisten, maar ook rechtstreeks met de beleggers via roadshows en andere initiatieven, samen met de CFO;
- Business Development, zijnde uitbreiding van het netwerk van klanten/leveranciers en stakeholders;
- Aanspreekpunt Risk Manager & Compliance Officer.

De COO is in eerste instantie verantwoordelijk voor:

- De investeringsstrategie, namelijk het zoeken, bestuderen en onderhandelen van nieuwe acquisitiedossiers in de regio's waar Qrf actief is. Dit gebeurt samen met de CEO;
- De commerciële strategie. Dit is het uitstippelen van de aanpak om de bezettingsgraad op lange termijn te maximaliseren, met aandacht voor zowel bestaande als potentiële klanten. Dit gebeurt samen met de CEO;
- Het beheer van de vastgoedportefeuille, meer bepaald het uitstippelen van de strategie voor het beheer van de bestaande gebouwen (onderhouds-, aanpassings- en verbeteringswerken), in overleg met de Property Manager;
- Het projectmanagement, namelijk het opvolgen van de lopende werven. Dit gebeurt samen met de Property Manager.

De CFO is in eerste instantie verantwoordelijk voor:

- De financiële strategie, de dagdagelijkse financiële leiding, de interne en externe rapportering. Dit omvat onder meer het cashmanagement, het debiteuren- en crediteurenbeheer, het beheer van de leningen en de rentekosten, en de rapportering naar de verschillende niveaus. Dit gebeurt met ondersteuning van de Finance Manager;
- De begeleiding van de investeringsdossiers vanuit financiële invalshoek;
- De financiële organisatie;

- De investor relations, namelijk de communicatie naar de particuliere en institutionele beleggers via contacten met financiële analisten en journalisten, maar ook rechtstreeks met de beleggers via roadshows en andere initiatieven, samen met de CEO;
- Aanspreekpunt m.b.t interne audit voor FSMA en voor de "Externe" Interne Auditor EY (als rechtspersoon).

7.2.4.2 *Samenstelling van het Uitvoerend Management*

Anneleen Desmyter EBVBA vertegenwoordigd door mevrouw Anneleen Desmyter (CEO), Francis Hendrickx Management EBVBA vertegenwoordigd door de heer Francis Hendrickx (CFO) en Bert Weemaes EBVBA vertegenwoordigd door de heer Bert Weemaes (COO) werden benoemd als effectieve leiders en vormen samen het uitvoerend management van Qrf. Ze zijn benoemd voor onbepaalde duur. Er werd gebruik gemaakt van het overgangsregime om, conform Art. 14, §1 van de GVV-wet, uitsluitend natuurlijke personen als effectieve leiders te benoemen. Onder het overgangsregime wordt verstaan dat indien één van de effectieve leiders wordt vervangen, de nieuwe effectieve leider als natuurlijk persoon zal optreden.

Tabel 7: Samenstelling uitvoerend management - Functie - Duurtijd mandaat

Naam Functie	Geboorte datum	M/ V	Begin mandaat	Einde mandaat
Anneleen Desmyter EBVBA, vertegenwoordigd door mevrouw Anneleen Desmyter - Uitvoerend Bestuurder - Voorzitter van het Investeringscomité - Effectieve Leider Kantooradres: Leopold de Waelplaats 8/1, 2000 Antwerpen TEL: +32 3 233 52 46	1976	V	26 november 2013	Onbepaalde duur
Bert Weemaes EBVBA (COO), vertegenwoordigd door de heer Bert Weemaes - COO - Lid van het Investeringscomité - Effectieve Leider Kantooradres: Leopold de Waelplaats 8/1, 2000 Antwerpen TEL: +32 3 233 52 46	1971	M	26 november 2013	Onbepaalde duur

<p>Francis Hendrickx Management EBVBA (CFO), vertegenwoordigd door de heer Francis Hendrickx³⁴</p> <ul style="list-style-type: none"> - CFO - Lid van het Investeringscomité - Effectieve leider <p>Kantooradres: Leopold de Waelplaats 8/1, 2000 Antwerpen</p> <p>TEL: +32 3 233 52 46</p>	1970	M	26 november 2013	Gepland vertrek op 28 februari 2015. Wordt vervangen door Preben Bruggeman, vanaf 16 februari 2015
--	------	---	------------------	--

De effectieve leiders / het uitvoerend management dienen permanent over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid te beschikken .

In het kader van deze verplichtingen hebben de effectieve leiders van de Statutaire Zaakvoerder verklaard dat zij gedurende de voorgaande vijf jaar niet zijn veroordeeld voor fraudemisdrijven. Alle leden van het Uitvoerend Management van de Statutaire Zaakvoerder hebben daarenboven verklaard dat zij als effectieve leider de voorgaande vijf jaar niet betrokken zijn geweest bij enig faillissement, surseance of liquidatie. Tevens hebben de niet-uitvoerende bestuurders bevestigd niet meer dan 5 mandaten in beursgenoteerde vennootschappen te cumuleren.

Bovendien hebben alle effectieve leiders verklaard dat zij niet het voorwerp zijn geweest van enige officiële of openbaar geuite beschuldigingen en/of sancties opgelegd door een wettelijke of toezichthoudende autoriteit, noch dat zij door de rechtbank verhinderd werden om op te treden (i) als een lid van het bestuurs-, leidinggevend of toezichtsorgaan van een emittent van financiële instrumenten of (ii) met het oog op het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een emittent van financiële instrumenten.

Tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen bestaan geen familiebanden.

³⁴ Tevens mandaten bij Hefra Real Estate NV (2013-heden), Resolve NV (2012-heden) en Equinoxe Investments Comm. Va (2002-heden) en hun dochtervennootschappen.



Uitvoerend Management van Qrf

Hieronder wordt vervolgens een beknopte omschrijving gegeven van de professionele carrière van de vertegenwoordigers van de effectieve bedrijfsleidersrechtspersonen Anneleen Desmyter EBVBA, vertegenwoordigd door mevrouw Anneleen Desmyter, Francis Hendrickx Management EBVBA, vertegenwoordigd door de heer Francis Hendrickx, en Bert Weemaes EBVBA, vertegenwoordigd door de heer Bert Weemaes. De huidige leden van het Uitvoerend Management werden allen benoemd voor een onbepaalde periode. Conform Art. 14, §1 van de GVV-wet kan Qrf vanaf heden uitsluitend natuurlijke personen als effectieve leiders benoemen. Voor de bestaande effectieve leiders zal er binnen de 4 jaar, te rekenen vanaf de beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van 7 november 2014, een oplossing worden uitgewerkt. Op 20 januari 2015 werd bekendgemaakt³⁵ dat Preben Bruggeman met ingang van 16 februari 2015

³⁵ Qrf Persbericht, "Preben Bruggeman benoemd tot CFO van Qrf", <http://www.qrf.be/sites/default/files/NL%2020150120%20Persbericht%20Preben%20Bruggeman%20benoemd%20tot%20CFO%20Qrf.pdf> (gepubliceerd op 20/01/2015 na beurstijd).

Francis Hendrickx zal opvolgen als CFO. Conform Artikel 14, §1 van de GVV-wet zal Dhr. Bruggeman, als één van de effectieve leiders van Qrf, zijn mandaat uitoefenen als natuurlijk persoon.

Anneleen Desmyter	Bert Weemaes	Francis Hendrickx
<p>Anneleen Desmyter (°04/09/1976) behaalde haar Licentie in de Toegepaste Economische Wetenschappen aan de Katholieke Universiteit Leuven in 1998 en haar Master in Business Administration aan de Université Catholique Louvain-la-Neuve in 1999. In 2004 behaalde ze een Master in Real Estate aan de University of Antwerp Management School. Anneleen Desmyter is lid van het BIV (Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars) en heeft de titel van MRICS (Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors).</p> <p>Anneleen Desmyter startte haar loopbaan in 1999 als Project Manager bij projectontwikkelaar Eurinpro (nu: Goodman International), waar zij instond voor de ontwikkeling, commercialisering en marketing van nieuwe kantoorprojecten en businessparken in België en Nederland.</p> <p>In 2004 startte ze samen met Freddy Hoorens Quares Residential Agency waar zij als gedelegeerd bestuurder een team van bemiddelaars in vastgoed aanstuurde. Twee jaar later, in 2006, richtte zij samen met Herman Du Bois en Freddy Hoorens het vastgoedbedrijf Quares op.</p>	<p>De heer Bert Weemaes (°14/04/1972) behaalde zijn Master in Toegepaste Economische Wetenschappen aan de Katholieke Universiteit Leuven in 1995. Daaropvolgend behaalde hij een Master Financial Management aan de Vlekho te Brussel in 1999. In 2008 behaalde hij zijn master in Real Estate aan de University of Antwerp Management School.</p> <p>De heer Bert Weemaes startte zijn loopbaan in 1995 bij Fortis Bank als <i>Management University Trainee</i>, waarna hij in 1997 filiaalmanager werd. Deze functie vervulde hij tot midden 2000.</p> <p>Aansluitend was de heer Bert Weemaes tewerkgesteld bij Decathlon Benelux, waar hij aanvankelijk de functie van CFO vervulde, en vanaf 2006 de functie van <i>Development & Real Estate Director</i> heeft uitgeoefend. Hierbij was hij tevens lid van de Raad van Bestuur van Decathlon Benelux in de periode van 2001 tot 2007. Daarnaast was hij gedelegeerd bestuurder van Ansimmo NV vanaf midden 2005 tot 2008. Van 2008 tot 2010 vervulde hij de functie van <i>Development Manager</i> bij ForumInvest België.</p> <p>Van 2010 tot 2013 was de heer Bert Weemaes <i>project director</i> bij City Mall.</p>	<p>De heer Francis Hendrickx (°6/04/1971) behaalde in 1991 zijn kandidatuur rechten aan de Facultés Universitaires Notre Dame de la Paix te Namen, waarna hij in 1994 zijn licentiaat rechten behaalde aan de Katholieke Universiteit Leuven. Binnen deze opleiding volgde hij van 1992 tot 1993 een Erasmusprogramma aan de Universidad de Salamanca. Daarnaast volgde de heer Francis Hendrickx twee post-universitaire opleidingen: van 1994 tot 1995 volgde hij het PUB-program (MBA) aan de Vlerick School voor Management, en van 1995 tot 1996 volgde hij de opleiding tot Financieel Analist (BFVA-ABAF) te Brussel.</p> <p>Zijn loopbaan startte de heer Francis Hendrickx in september 1995 bij Generale Bank, <i>Corporate</i> en <i>Investment Banking</i> waar hij tot in april 1998 de functie van <i>Corporate Finance Officer</i> vervulde. Aansluitend werd de heer Francis Hendrickx CFO (lid van de Raad van Bestuur) bij Eurinpro (thans Goodman).</p> <p>Van juni 2006 tot maart 2012 vervulde de heer Francis Hendrickx de functie van CFO (lid van de Raad van Bestuur) bij Uplace.</p>

7.2.5 Beschrijving van de onafhankelijke controlefuncties en informatie over de verantwoordelijke personen

7.2.5.1 *Overzicht controlefuncties*

Overeenkomstig de Corporate governance –regels en de wettelijke verplichtingen inzake de GVV-wetgeving, heeft Qrf verschillende onafhankelijke controlefuncties ingevoerd, in overeenstemming met de GVV-wet en in het bijzonder Artikel 14, 15, 16 en 17 van de GVV-wet..

Tabel 8: Overzicht onafhankelijke controlefuncties

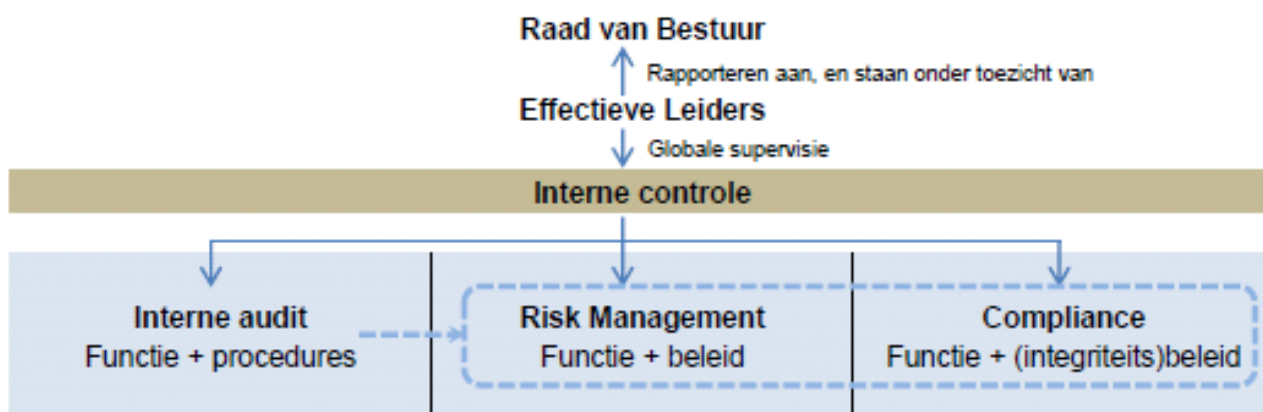
Functie	Persoon	Eindverantwoordelijke binnen Qrf	Begin mandaat	Einde mandaat	Vergoeding
Interne Auditor	EY met als vertegenwoordiger Michel Brabants	CFO ³⁶	2 februari 2015		Besproken onder Hoofdstuk 11.4.2.5
Compliance Officer	An Bertels, Finance & Administration Manager Qrf	CEO, Voorzitter van de Raad van bestuur	7 november 2014	Onbepaald	Inbegrepen in totaal loonpakket
Risk Manager	An Bertels, Finance & Administration Manager Qrf	CEO	7 november 2014	Onbepaald	Inbegrepen in totaal loonpakket

7.2.5.2 *Functie en risicobeheerbeleid*

Het interne controlesysteem en de bespreking van de risico's voor Qrf maken jaarlijks deel uit van de agenda van zowel het auditcomité als de Raad van Bestuur.

³⁶ Tijdens het boekjaar 2014 was dit Francis Hendrickx als CFO. Vanaf 16 februari 2015 zal deze functie worden waargenomen door de heer Preben Bruggeman.

Figuur 8: Interne controlesysteem Qrf



Deze structuur beantwoordt aan het principe van de “3 lines of defense” waarbij de organisatie van risk management en interne controle de bevoegdheid van de effectieve leiders en hun teams is. Interne audit ziet toe op de organisatie van deze activiteiten en test de kwaliteit van de interne controle. Het auditcomité en de Raad van Bestuur ontvangen rapportering van zowel de effectieve leiding en de interne audit en waken erover dat het systeem van risk management en interne controle adequaat is.

7.2.5.3 *Interne controle*

Conform de *Corporate Governance* regels en Artikel 17, §2 van de GVV-wet heeft Qrf een intern controlesysteem uitgewerkt dat een redelijke mate van zekerheid verschaft over de betrouwbaarheid van het financiële verslaggevingproces, zodat inzonderheid de jaarrekening en de halfjaarlijkse rekening, alsook het jaarverslag en halfjaarlijks verslag in overeenstemming zijn met de geldende boekhoudreglementering. Daarnaast heeft Qrf uitgebreid haar risico's in kaart gebracht.

De lijst van risico's is niet exhaustief en werd opgesteld op basis van de informatie gekend op dit ogenblik. Andere onbekende of onwaarschijnlijke risico's kunnen bestaan, of risico's waarvan op datum van de opmaak van dit document niet wordt aangenomen dat ze, als ze zich - in de toekomst - voordoen, een ongunstige invloed kunnen hebben op de vennootschap, op haar activiteit of haar financiële situatie. De permanente evoluties op de vastgoedmarkten en de financiële markten vereisen een continue opvolging van de strategische, operationele, financiële en compliance risico's ter bewaking van de resultaten en de financiële situatie van Qrf.

7.2.5.4 *Risk Manager*

An Bertels, Finance & Administration Manager van Qrf, is door de Raad van Bestuur benoemd als Risk Manager voor onbepaalde duur. Gezien zij onafhankelijk is van de operationele activiteiten van de vennootschap en rekening houdend met de kleine structuur van Qrf, is zij de meest geschikte persoon om dit op een onafhankelijke manier te doen.

An Bertels behaalde in 2005 haar Master Toegepaste Economische Wetenschappen. Daarnaast heeft zij een ruime ervaring in Externe Audit bij Ernst & Young voor zowel multinationals als KMO's en deed zij de voorbije jaren ruime ervaring op als Accountant bij Quares Property Management NV.

De belangrijkste risico's bij Qrf zijn opgedeeld in marktrisico's, operationele en vastgoedgebonden risico's, juridische en fiscale risico's en financiële risico's. Zij neemt de leiding bij het inventariseren van deze risico's en het bepalen van de juiste beheersende maatregelen.

Daarnaast zal zij de medewerkers van Qrf wijzen op aanwezige risico's in de interne en externe omgeving en er mee op toekijken dat het goede voorbeeld en de *Corporate Governance Charter* wordt gevolgd. Ze zal minimum jaarlijks verslag uitbrengen aan het auditcomité en de Interne Auditor en de Commissaris.

De risk manager zal aan de CEO als effectieve leider rapporteren.

7.2.5.5 *Onafhankelijke compliancefunctie*

Regels betreffende compliance en integriteit zijn bevat in de functie van de Compliance Officer. Overeenkomstig principes 3.7 en 6.8 evenals Bijlage B van de Governance Code 2009, is An Bertels, Finance & Administration Manager van Qrf, door de Raad van Bestuur aangesteld als Compliance Officer en daarbij belast met het toezicht op de wetten, reglementen en gedragsregels die van toepassing zijn op Qrf, waaronder de naleving van de regels inzake marktmisbruik, zoals deze regels onder meer opgelegd worden door de Wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten en Richtlijn 2003/6/EC betreffende de handel met voorwetenschap en marktmanipulatie. Zij zal alles in het werk stellen om naar goed vermogen toezicht te houden op Qrf zodat o.a. de GVV-wetgeving, de Handelshuurwetgeving, het Corporate Governance Charter en de wetgeving inzake marktmisbruik door hen zal worden nageleefd. We verwijzen naar het verhandelingsreglement in Bijlage 2 van het Corporate Governance Charter. Gezien zij onafhankelijk is van de operationele activiteiten van de vennootschap en rekening houdend met de kleine structuur van Qrf, is zij de meest geschikte persoon om dit op een onafhankelijke manier te doen. De compliance officer zal aan de CEO als effectieve leider rapporteren.

7.2.5.6 *Interne Auditor*

Door de kleine omvang van Qrf zal zij beroep doen op specialisten ter zake voor wat betreft de onafhankelijke Interne Auditfunctie. Deze rechtspersoon, met een natuurlijke persoon als vaste vertegenwoordiger, staat in rechtstreeks contact met de CFO met daarnaast een rechtstreekse rapporteringslijn naar de voorzitter van het auditcomité. Qrf kiest als referentiekader het ERM-model (Enterprise Risk Management) zoals ontwikkeld door COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) voor haar interne audit. Zij heeft een driejarenplan op gebied van interne audit aangevraagd aan de onafhankelijke partij.

Als Interne Auditor is gekozen voor Ernst & Young, met Michel Brabants als natuurlijke persoon binnen de rechtspersoon EY, welke voor 3 jaar is benoemd. De rapportering van de dagdagelijkse werking gebeurt rechtstreeks naar de CFO, de eindverantwoordelijke voor de interne auditfunctie, en daarnaast is er een rechtstreekse toegang tot de voorzitter van het auditcomité om de onafhankelijkheid te garanderen.

EY is marktleider op vlak van risk advisory, inclusief interne controle, interne audit en risk management. De interne audit methodologie die wordt gehanteerd, is in overeenstemming met de internationale Normen voor de Professionele Uitoefening van Interne Audit van het IIA (Institute of International Auditors). Ernst & Young beschikt eveneens over een gedegen risk management methodologie gebaseerd op de internationale COSO standaard en op de ISO: 31000 2009 Risk Management Principle & Guidelines norm. Daarnaast kunnen wij melden dat Ernst & Young momenteel geen andere consultancyfuncties, dan wel Externe Auditfunctie

uitoefent voor Qrf. Wij menen te stellen dat de Interne Auditfunctie passend en onafhankelijk ingevuld zal worden.

De Interne Auditor zal een intern audit plan opstellen dat goedgekeurd wordt door het auditcomité en waarin hij op basis van een risicoanalyse een aanpak zal voorstellen om de systemen voor de interne controle en risicobeheer opgezet door het uitvoerend management te onderzoeken, teneinde zich ervan te vergewissen dat de voornaamste risico's (met inbegrip van deze die betrekking hebben op de naleving van wet- en regelgeving) behoorlijk worden geïdentificeerd, beheerd en ter kennis gebracht, overeenkomstig het door de Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder goedgekeurde kader.

7.3 Preventie van belangenconflicten

7.3.1 Algemeen

Conform Artikelen 36, 37 en 38 van de GVV-wet heeft Qrf samen met de Statutaire Zaakvoerder een aantal procedures ingebouwd met het oog op het beperken van het risico van enige nadelige impact van dergelijke belangenconflicten op Qrf.

Daarnaast zijn de Artikelen 523 en 524 van het Wetboek van vennootschappen onverminderd van toepassing op Qrf en de Statutaire Zaakvoerder.

Belangenconflicten met o.a. (i) de aandeelhouders van Qrf, (ii) personen die verbonden zijn met of een deelnemingsverhouding hebben met Qrf, een dochtervennootschap van Qrf, de Statutaire Zaakvoerder, de Promotor, etc., (iii) de Statutaire Zaakvoerder, (iv) uitvoerend management van Qrf en de Statutaire Zaakvoerder, etc. worden conform artikel 37 van de GVV-wet meegedeeld aan de FSMA. In haar mededeling aan de FSMA dient Qrf aan te tonen dat de geplande verrichting van belang is voor haar en dat die verrichting zich binnen haar strategie situeert. Indien de FSMA oordeelt dat de gegevens in de voorafgaande mededeling onvoldoende, onvolledig, niet afdoend of irrelevant zijn, dan geeft zij hiervan kennis aan Qrf. Zij kan haar standpunt publiek maken indien Qrf geen rekening houdt met haar opmerkingen.

De verrichtingen die een belangenconflict inhouden worden onmiddellijk openbaar gemaakt en dienen speciaal te worden vermeld in het jaarverslag en desgevallend in het halfjaarverslag. In dit jaarverslag kan u deze verklaringen terugvinden in 6.7.1.6 Verklaringen.

Overeenkomstig artikel 38 van de GVV-wet is de belangenconflictenregeling evenwel niet van toepassing in de volgende gevallen:

- in geval van een verrichting waarvan de waarde minder bedraagt dan het laagste bedrag van 1% van het geconsolideerde actief van Qrf en 2.500.000 EUR;
- in geval van verwerving van effecten door Qrf in het kader van een publieke uitgifte door een derde-emittent, waarbij de promotor en de personen bedoeld in Artikel 37, §1 van de GVV-wet optreden als tussenpersoon in de zin van Artikel 2, 10° van de wet van 2 augustus 2012 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële markten;
- in geval van verwerving van of inschrijving op de als gevolg van een beslissing van de algemene vergadering uitgegeven aandelen van Qrf door de in Artikel 37, §1 van de GVV-wet bedoelde personen; en
- in geval van verrichtingen met betrekking tot de liquide middelen van Qrf of een van haar dochtervennootschappen, op voorwaarde dat de persoon die als tegenpartij optreedt, de hoedanigheid van tussenpersoon heeft in de zin van Artikel 2, 10° van de Wet van 2 augustus 2002.

Qrf is momenteel niet op de hoogte van een belangenconflict in de zin van artikel 523 W. Venn. in hoofde van de Raad van Bestuur en het Uitvoerend Management.

7.3.1.1 *Belangenconflicten voor bestuurders*

Hoewel Qrf momenteel geen weet heeft van situaties die in de toekomst tot potentiële belangenconflicten kunnen leiden is het niet uitgesloten dat er in de toekomst potentiële belangenconflicten in hoofde van sommige leden van de Raad van Bestuur en sommige leden van het Uitvoerend Management ontstaan. Qrf zal er in dit geval naar streven de impact van deze conflicten zoveel mogelijk te beperken door het naleven van de wettelijke belangenconflictenprocedures. Transacties tussen Qrf en de bestuurders dienen tegen de gebruikelijke marktvoorwaarden plaats te vinden.

De wettelijke regels bij belangenconflicten die dienen toegepast te worden zijn de Artikelen 523 van het Wetboek van vennootschappen en Artikelen 36, 37 en 38 van de GVV-wet die voorzien in de verplichting om de FSMA in een reeks gevallen te informeren. Een belangenconflict van een bestuurder met Qrf zal beschouwd worden een belangenconflict te vormen van die bestuurder met de Statutaire Zaakvoerder.

7.3.1.2 *Belangenconflicten voor leden van het uitvoerend management*

Buiten het kader van haar verplichtingen op grond van Artikel 37 van de GVV-wet, vereist Qrf bovendien dat elk lid van het Uitvoerend Management het ontstaan van belangenconflicten zoveel mogelijk vermijdt. Wanneer toch een belangenconflict ontstaat met betrekking tot een materie die tot de bevoegdheid van het uitvoerend management of de Raad van Bestuur behoort, en waarover het een beslissing moet nemen, zal de betrokkene zijn collega's hiervan op de hoogte brengen. Zij beslissen dan of het betrokken lid al dan niet kan meestemmen over de materie waarop het belangenconflict betrekking heeft, en of hij al dan niet de bespreking van deze materie kan bijwonen en leggen dit voor aan de Raad van Bestuur.

Er is sprake van een belangenconflict in hoofde van een lid van het Uitvoerend Management wanneer:

- Het lid of een van zijn of haar naaste familieleden in de eerste graad een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting waarover het uitvoerend management van Qrf moet beslissen;
- Een vennootschap die niet tot de groep behoort, en waarin het lid of een van zijn of haar naaste familieleden in de eerste graad een bestuurs- of managementfunctie vervult, een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting waarover het uitvoerend management van Qrf moet beslissen.

7.3.1.3 *Belangenconflicten voor verbonden vennootschappen*

Qrf leeft de in Artikel 524 van het Wetboek van vennootschappen vastgelegde procedure na in het geval van:

- Betrekkingen van Qrf met een vennootschap die daarmee verbonden is, met uitzondering van haar dochtervennootschappen;
- Betrekkingen tussen een dochtervennootschap van Qrf en een vennootschap die met die dochtervennootschap verbonden is maar geen dochtervennootschap is van de dochtervennootschap.

Beslissingen over dergelijke aangelegenheden moeten voorafgaandelijk worden onderworpen aan de beoordeling van een comité van drie onafhankelijke bestuurders bijgestaan door één of meerdere onafhankelijke experts aangesteld door het comité. Het schriftelijk gemotiveerd advies van het comité (met melding van de informatie voorzien in Artikel 524 §2 van het Wetboek van vennootschappen) wordt voorgelegd aan de Raad van Bestuur die dan beraadslaagt over de voorgenomen verrichting. De Raad van Bestuur vermeldt in zijn notulen of de omschreven procedure werd nageleefd en, in voorkomend geval, of en op welke gronden van het advies van het comité wordt afgeweken. De commissaris verleent een oordeel over de getrouwheid van de gegevens die vermeld staan in het advies van het comité en in de notulen van de Raad van Bestuur. Dit oordeel wordt aan de notulen van de Raad van Bestuur gehecht. Het besluit van het comité, een uittreksel uit de notulen van de Raad van Bestuur en het oordeel van de commissaris worden afgedrukt in het jaarverslag.

Qrf had in 2014 twee mogelijke belangenconflicten in de zin van Artikel 524 van het Wetboek van vennootschappen.

Op 22 april 2014 heeft Qrf de aandelen van de vennootschap Century Center Parking NV overgenomen van Quares Real Estate Investment Management NV, een met Qrf verbonden vennootschap.

Aangezien Qrf op dat ogenblik nog het statuut van vastgoedbevak had, heeft Qrf bovendien Artikel 18 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot Vastgoedbevaks nageleefd. Eenzelfde bepaling kan worden teruggevonden onder Artikel 37 van de GVV-wet. Hiertoe werd op 16 april 2014 een melding verzonden naar de FSMA waarin werd aangetoond dat de aankoop van Century Center Parking NV zich situeert binnen de strategie van Qrf en dat deze werd aangekocht aan marktconforme voorwaarden, zoals ondersteund door een waardering van de onafhankelijke vastgoeddeskundige Cushman & Wakefield³⁷.

De Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder van Qrf is tot het besluit gekomen dat artikel 524 van het Wetboek van vennootschappen niet van toepassing was aangezien het gaat om een gebruikelijke verrichting die plaats had onder de voorwaarden en tegen de zekerheden die op de markt gewoonlijk gelden voor een soortgelijke verrichting.

Het tweede potentiële belangenconflict bestond uit de verlenging van de opdracht van Quares Property Management NV naar een looptijd van 15 jaar. Dit contract werd in overeenstemming gebracht met het mandaat van de Statutaire Zaakvoerder vanuit de visie dat dit de continuïteit van het operationele beheer en de langetermijn relaties met de huurders en stakeholders van Qrf ten goede komt.

Aangezien Quares Property Management en de Statutaire Zaakvoerder verbonden vennootschappen zijn, houdt dit een belangenconflict in in de zin van Artikel 37 van de GVV-wet. Bovendien vormde dit een mogelijk belangenconflict in de zin van Artikel 524 van het Wetboek van vennootschappen. De Raad van Bestuur van de statutaire zaakvoerder van Qrf is evenwel tot het besluit gekomen dat artikel 524 van het Wetboek van vennootschappen niet van toepassing was aangezien het gaat om een gebruikelijke verrichting die plaats had onder de voorwaarden en tegen de zekerheden die op de markt gewoonlijk gelden voor een soortgelijke verrichting. Bovendien vormt het langdurig beheer van de vastgoedportefeuille een essentieel onderdeel van de strategie van Qrf.

³⁷ Qrf heeft terzake Artikel 31, §2 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 gerespecteerd. Eenzelfde bepaling kan worden teruggevonden onder Artikel 49, §2 van de GVV-Wet.

7.3.1.4 *Corporate opportunities*

Gezien de bestuurders van de Statutaire Zaakvoerder benoemd worden op grond van hun competenties en ervaring inzake vastgoed, komt het voor dat zij bestuursmandaten hebben in andere vastgoedvennootschappen of in vennootschappen die vastgoedvennootschappen controleren of dat zij als natuurlijke persoon vastgoedactiviteiten uitoefenen.

Qrf en de Statutaire Zaakvoerder leven de aanbevelingen van de Governance Code 2009 en de wettelijke bepalingen inzake Corporate Governance na door deze mutatis mutandis toe te passen op de organisatie van het bestuur binnen de Statutaire Zaakvoerder. Als bestuursorgaan van de Zaakvoerder van Qrf is het immers de Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder die collegiaal beslist over de waarden en de strategie van Qrf, over haar bereidheid om risico's te nemen en over de voornaamste beleidslijnen, en die collegiaal toezicht houdt op Qrf.

Het kan voorvallen dat een verrichting die aan de Raad van Bestuur wordt voorgelegd (bijvoorbeeld de aankoop van een gebouw in het kader van een veiling), de belangstelling kan wekken van een andere vennootschap waarin een bestuurder een mandaat uitoefent. Voor dergelijke gevallen, die soms tot belangenconflicten kunnen leiden, heeft Qrf besloten om een procedure toe te passen die grotendeels ontleend is aan deze die Artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen inzake belangenconflicten voorziet.

De betrokken bestuurder meldt het bestaan van een dergelijke situatie onmiddellijk aan de Voorzitter van de Raad van Bestuur. De CEO en/of de Compliance Officer zien er ook op toe om het bestaan van een dergelijke situatie te identificeren.

Eens het risico is geïdentificeerd, onderzoeken de betrokken bestuurder en de Voorzitter of de CEO gezamenlijk of de bestaande "Chinese Walls"-procedures binnen Qrf, de bestuurder toelaten om ervan uit te gaan dat hij, zonder betwisting en onder zijn eigen verantwoordelijkheid, aan de vergaderingen van de Raad van Bestuur kan deelnemen. Indien dergelijke procedures niet zijn ingevoerd of wanneer de betrokken bestuurder of de Raad van Bestuur van oordeel zou zijn dat het verstandiger is dat de betrokken bestuurder zich onthoudt, trekt de laatstgenoemde zich terug uit het beraadslagings- en beslissingsproces omtrent de verrichting; de voorbereidende nota's worden hem niet toegezonden en hij verwijderd zich uit de vergadering van de Raad van Bestuur zodra het bewuste punt aan de orde komt. Het naleven van deze procedure ontslaat de betrokken bestuurder echter niet van zijn verplichting tot confidentialiteit ten aanzien van Qrf.

De notulen van de Raad van Bestuur stellen de naleving vast van deze procedure of lichten de redenen toe waarom zij niet werden toegepast.

Zodra het risico niet meer bestaat, is deze procedure niet langer van toepassing.

De commissaris van Qrf wordt op de hoogte gebracht van een belangenconflict dat zich heeft voorgedaan via de notulen van de vergadering.

7.3.1.5 *Preventieve maatregelen met betrekking tot het beheren en detecteren van belangenconflicten*

Qrf bouwt controlepunten en detectiesystemen in voor het voorkomen, detecteren en minimaliseren van mogelijke belangenconflicten of onverenigbaarheden.

De volgende middelen worden gehanteerd om belangenconflicten preventief te detecteren:

- de leden van de Raad van Bestuur dienen bij hun benoeming (i) een overzicht te bezorgen van al hun lopende mandaten alsook van mandaten welke reeds een einde namen in een periode van vijf jaar voorafgaand aan hun benoeming in Qrf en (ii) melding te maken van de vennootschappen waarvan ze vennoot zijn geweest in een periode van vijf jaar voorafgaand aan hun benoeming in Qrf (behalve indien de participatie in de betrokken vennootschap lager was dan 1% van het totaal aantal aandelen uitgegeven door dergelijke vennootschap);
- op iedere Raad van Bestuur zal bevestiging gevraagd worden aan de leden van de Raad van Bestuur of er geen belangenconflicten zijn (vast agendapunt);
- het Corporate Governance Charter bevat de maatregelen inzake belangenconflicten. Zo is er in opgenomen dat ieder lid van de Raad van Bestuur voorafgaandelijk melding dient te maken van een mogelijke opname van een nieuw mandaat;
- het auditcomité zal bij elke vergadering transacties met de leden van de Raad van Bestuur en hun verbonden partijen oplijsten en nagaan of deze transacties werden gemeld.

Conform Artikel 19 van de GVV-wet kan Qrf het beheer van haar portefeuille toevertrouwen aan een verbonden Vennootschap die gespecialiseerd is in vastgoedbeheer.

Qrf heeft een bijstandscontract afgesloten met Quares Property Management NV (ook: de Property Manager), een verbonden vennootschap van Qrf. Conform Artikel 19 van de GVV-wet beschikt deze vennootschap over een passende administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie beschikken die passend is voor het beheer van het vastgoed van de openbare GVV en haar dochtervennootschappen, en voor vastgoedbeleggingen. De bestuurders en de personen die de facto de effectieve leiding waarnemen binnen de Property Manager, bezitten de vereiste professionele betrouwbaarheid en de voor de uitoefening van die taken passende ervaring. Zij zijn één van de grootste markspelers met meer dan 10 jaar ervaring, alsook beschikken zij over een BIV en RICS erkenning.

Het is mogelijk dat Quares Residential Agency NV, makelaar in residentieel vastgoed, eveneens een verbonden vennootschap niet-exclusieve basis ingehuurd kan worden om de verhuur te doen van appartementen boven de winkels van Qrf aan marktconforme huur indien Qrf daartoe zou beslissen.

7.4 Remuneratieverslag

In toepassing van Artikel 96, §3 van het Wetboek van vennootschappen stelt Qrf een remuneratieverslag op inzake het remuneratiebeleid en de individuele remuneratie van haar Statutaire Zaakvoerder, haar bestuurders en haar uitvoerend management.

Het verslag werd opgesteld door het remuneratie- en benoemingscomité en werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur van 30 maart 2015.

7.4.1 Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder

De Statutaire Zaakvoerder ontvangt een vergoeding die bepaald wordt volgens de hieronder beschreven modaliteiten, in overeenstemming met artikel 35 van de GVV-wet.

De nettovergoeding van de Statutaire Zaakvoerder (d.w.z. na de terugbetaling van alle kosten die rechtstreeks verband houden met de dagelijkse werking van Qrf) wordt elk jaar berekend op basis van het

netto courant resultaat voor kost van de Statutaire Zaakvoerder, voor belastingen en exclusief portefeuilleresultaat.

Dit deel is gelijk aan 4% van het netto courant resultaat voor kost van de Statutaire Zaakvoerder, voor belastingen en exclusief portefeuilleresultaat. Het aldus berekende deel is verschuldigd op de laatste dag van het betrokken boekjaar maar is slechts betaalbaar na goedkeuring op de algemene vergadering van aandeelhouders van Qrf. De berekening van het deel van de Statutaire Zaakvoerder wordt gecontroleerd door de commissaris. Aangezien Qrf groei voorziet, is de Statutaire Zaakvoerder echter bereid om zijn vergoeding (i) gedurende het boekjaar 2014 te laten herleiden tot 0 EUR en (ii) gedurende de periode tot de Reële Waarde van de portefeuille 200.000.000 EUR overschrijdt, te reduceren tot 2% (in plaats van 4%). Daar de vergoeding van de Statutaire Zaakvoerder verbonden is aan het resultaat van Qrf, stemt het belang van de Statutaire Zaakvoerder overeen met het belang van de aandeelhouders, in overeenstemming met Artikel 35 van de GVV-wet.

De Statutaire Zaakvoerder van Qrf heeft tevens recht op de terugbetaling van alle kosten die rechtstreeks verband houden met de dagelijkse werking van Qrf, waaronder de vergoedingen van de leden van de Raad van Bestuur en de effectieve leiders.

7.4.2 Principes voor de ontwikkeling van een remuneratiebeleid en de vaststelling van de individuele remuneratie

De Statutaire Zaakvoerder ontvangt een vergoeding die bepaald wordt volgens de hierboven beschreven modaliteiten en in overeenstemming met de statuten van Qrf.

Wat betreft het vergoedingsbeleid van de bestuurders maakt Qrf een onderscheid tussen twee types van bestuurders: de uitvoerende bestuurder en de niet-uitvoerende, al dan niet onafhankelijke bestuurder.

De Voorzitter van de Raad van Bestuur krijgt een bijkomende vergoeding voor de voorbereiding van alle vergaderingen. Alle leden van de Raad van Bestuur zijn tevens gedekt door een polis burgerlijke aansprakelijkheid bestuurders waarvan de premie wordt betaald door Qrf. De premies voor 2014 zijn vastgesteld op 20.561 EUR.

De bestuurders genieten geen andere voordelen (bedrijfswagen, pensioen, opties, GSM, enz.). De niet-uitvoerende bestuurders komen ook niet in aanmerking voor de toekenning van variabele vergoedingen.

Leden van het uitvoerend management die tevens bestuurder zijn, ontvangen geen bezoldiging voor de uitoefening van hun bestuursmandaat. Zij ontvangen als lid van het uitvoerend management een managementvergoeding.

Voor het uitvoerend management bestaat er een vaste vergoeding en er is de mogelijkheid tot een variabele vergoeding. Deze variabele vergoeding kan maximum 20% bedragen van de vaste vergoeding. Het bedrag van deze beide delen wordt vastgelegd door de Raad van Bestuur, rekening houdend met de verantwoordelijkheden en de tijd nodig voor de uitoefening van deze functies, evenals met de in de sector gangbare praktijken. De leden van het uitvoerend management genieten geen aanvullende vergoedingen (bedrijfswagen, pensioen, opties, GSM, enz.).

Het remuneratie- en benoemingscomité analyseert jaarlijks het bezoldigingsbeleid dat toegepast wordt en gaat na of er een wijziging dient doorgevoerd te worden en geeft dienaangaande de nodige aanbevelingen aan de Raad van Bestuur.

De Vennootschap voorziet geen wijziging in het remuneratiebeleid voor de komende twee boekjaren.

7.4.3 Vergoedingen 2014

Er werden geen bedragen toegerekend of opzij gezet voor de betaling van pensioenen of soortelijke uitkeringen, noch voor de bestuurders, noch voor de effectieve leiders.

(a) De Statutaire Zaakvoerder

Zoals reeds aangehaald heeft de Statutaire Zaakvoerder zich geëngageerd, conform de verklaring in het Prospectus³⁸, om zijn vergoeding gedurende het boekjaar 2014 te herleiden tot 0 EUR.

Er is dus voor boekjaar 2014 geen vergoeding voorzien voor de Statutaire Zaakvoerder, met uitzondering van de terugbetaling van de kosten. Deze kosten omvatten de vergoeding van de bestuurders, de comités en het Uitvoerend Management van de Statutaire Zaakvoerder en bedroegen voor dit boekjaar 496 K EUR wat betreft de vaste vergoedingen (exclusief BTW). Voor de CEO werd een variabele vergoeding toegekend van 27 KEUR (exclusief BTW) voor 2014.

De leden van de Raad van Bestuur kwamen in 2014 vijf keer samen, daarnaast werd ook verschillende keren telefonisch overleg gepleegd. De niet-uitvoerende bestuurders (5) kregen een vergoeding van 7.000 EUR (exclusief BTW). De Voorzitter van de Raad van Bestuur, mevrouw Inge Boets, heeft een bijkomende vergoeding van 10.000 EUR (exclusief BTW) gekregen voor het boekjaar 2014.

De leden van het remuneratie- en benoemingscomité hebben over boekjaar 2014 een vergoeding ontvangen van 1.750 EUR (excl. BTW), voor de leden van het auditcomité bedroeg de jaarlijkse vergoeding 3.500 EUR (excl. BTW). Tijdens 2014 vonden er twee vergaderingen van het remuneratie- en benoemingscomité plaats, het auditcomité kwam in 2014 vier keer samen.

³⁸ Deze Prospectus kan worden geraadpleegd op de website van Qrf onder "Financieel", "Financiële Publicaties", "Propectus", http://www.qrf.be/sites/default/files/QRF_prospectus_NL_online_LR.pdf.

Tabel 9: Aanwezigheden en bezoldiging van de Bestuurders (excl. BTW)

Bestuurder	Aanwezigheden			Bezoldiging			Totaal
	Raad van bestuur	Auditcomite	Remuneratiecomité	Raad van Bestuur	Audit comité	Remuneratiecomité	
Inge Boets	11/11	4/4	2/2	17.000 EUR	3.500 EUR	1.750 EUR	22.250 EUR
B.M.C.C. BVBA	11/11		2/2	7.000 EUR	-	1.750 EUR	8.750 EUR
Fontenelle BVBA	11/11	4/4		7.000 EUR	3.500 EUR	-	10.500 EUR
Jan Brouwers	10/11		2/2	7.000 EUR	-	1.750 EUR	8.750 EUR
Frank De Moor	11/11	4/4		7.000 EUR	3.500 EUR	-	10.500 EUR
Anneleen Desmyter EBVBA	11/11			-	-	-	-
Totaal				45.000	10.500	5.250	60.750

Er werden geen aandelen of opties op aandelen of elke andere regeling toegekend aan een Bestuur of lid van het uitvoerend management van Qrf.

Voor de leden van het investeringscomité werd geen vergoeding voorzien.

(b) Het Uitvoerend Management

Het bedrag van de vaste vergoeding (exclusief BTW) dat aan het uitvoerend management in 2014 als remuneratie werd toegekend, bedraagt 435 KEUR, waarvan 150 KEUR aan de CEO.

Er werd een variabele vergoeding toegekend aan de CEO van 27 KEUR (exclusief BTW) voor 2014.

De betaling van de variabele vergoeding voor boekjaar 2014 voor de CEO was afhankelijk van volgende criteria:

Tabel 10: Remuneratiecriteria voor de variabele vergoeding voor het boekjaar 2014

Parameter	CEO
Netto courant resultaat per aandeel	35%
Groei portefeuille	10%
Operationele marge	10%
Financiële bezettingsgraad	10%
Team Management	35%

De variabele vergoeding voor een criterium wordt toegekend wanneer het objectief volledig behaald werd.

Er werden geen opties verleend op aandelen van Qrf en er werden geen pensioenbijdragen betaald in 2014. Verder werden geen andere kosten vergoed of voordelen verstrekt in 2014 (zoals bijvoorbeeld bedrijfswagen, tankkaart, gsm, laptop, verzekeringen, ...).

Tabel 11: Overzicht vaste en variabele vergoeding leden van het Uitvoerend Management

	CEO	Andere leden van het uitvoerend management
Vaste vergoeding	150.000 EUR	285.000 EUR
Variabele vergoeding	27.000 EUR	0 EUR
Pensioen	0 EUR	0 EUR
Andere	0 EUR	0 EUR
TOTAAL*	177.000 EUR	285.000 EUR

* bedragen exclusief btw, jaarlijks te indexeren

7.4.4 Vergoedingen 2015

Er werden geen wijzigingen aangebracht aan de vergoeding van het uitvoerend management, behoudens jaarlijks te indexeren. Verder is de vergoeding voor de nieuwe CFO, welke is aangeworven op basis van een arbeidsovereenkomst, vastgelegd op 142.500 EUR (jaarlijks te indexeren) op jaarbasis., aangezien hij deze functie fulltime zal betrekken.

De betaling van de variabele vergoeding voor boekjaar 2015 voor het Uitvoerend Management is afhankelijk van criteria en doelstellingen die werden bepaald door het remuneratiecomité en goedgekeurd door de Raad van Bestuur. De criteria zijn, in willekeurige volgorde, de volgende:

Tabel 12: Remuneratiecriteria voor de variabele vergoeding voor het boekjaar 2015

Parameter	Percentage van de variabele vergoeding	
	CFO	CEO

Netto courant resultaat per aandeel	35%	35%
Groei portefeuille	10%	10%
Operationele marge	35%	10%
Financiële bezettingsgraad	10%	10%
Team Management	10%	35%

Er is een afzonderlijke weging toegekend per uitvoerende manager, afhankelijk van zijn functie en verantwoordelijkheden. De variabele vergoeding voor een criterium wordt toegekend wanneer het objectief volledig behaald wordt.

De vergoeding van de Statutaire Zaakvoerder over 2015 is vastgelegd op 4% en wordt herleid tot 2% indien de vastgoedportefeuille de waarde van 200 MEUR niet overschrijdt.

Rechtspersonen die als bestuurder, zaakvoerder of vereffenaar van een vennootschap optreden zullen vanaf 1 januari 2015 verplicht btw dienen aan te rekenen op hun vergoedingen. De keuze die de administratie tot op heden toeliet wordt onder Europese druk afgeschaft. Rechtspersonen die er in het verleden voor gekozen hadden dergelijke handelingen niet aan btw te onderwerpen zullen de nodige acties moeten ondernemen. Voor ondernemingen met geen of slechts een beperkt recht op aftrek van btw die deze prestaties krijgen aangerekend betekent de nieuwe maatregel mogelijks een serieuze meerkost (Beslissing Btw nr. E.T.125.180 dd. 20.11.2014). De Rechtspersoon-Bestuurders van de Statutaire Zaakvoerder factureren reeds met BTW, waardoor deze nieuwe regelgeving geen impact zal hebben op de kostenstructuur van Qrf.

7.4.5 Vertrekvergoedingen

In het kader van een vervroegde beëindiging van een managementovereenkomst met een huidig lid van het uitvoerend management, werd bepaald dat de vertrekvergoeding niet meer mag bedragen dan vier maanden basis vergoeding. In de huidige managementovereenkomst van de CEO en de COO is er een opzegvergoeding van 4 maanden voorzien. Artikel 554 van het Wetboek van vennootschappen is aldus niet van toepassing.

Er werd geen vertrekvergoeding voorzien voor de huidige CFO, conform eerder gemaakte afspraken.

7.4.6 Terugvorderingsrecht

Er is niet voorzien in een terugvorderingsrecht ten gunste van de Vennootschap van variabele vergoeding die wordt toegekend op basis van onjuiste financiële gegevens.

8 Qrf op de beurs

8.1 Het aandeel Qrf

Qrf biedt particuliere en institutionele beleggers de mogelijkheid om op een gediversifieerde wijze toegang te krijgen tot een breed gamma aan onroerende activa, zonder zich te hoeven bekommeren om het beheer, dat door professionele teams wordt uitgevoerd.

Het aantal Qrf-aandelen bedraagt 3.272.911 en deze vertegenwoordigen een maatschappelijk kapitaal ten belope van 76.088.775 EUR. Het kapitaal werd volledig volstort.

Qrf noch één van haar dochtervennootschappen houdt aandelen van Qrf aan.

8.2 Koersevolutie van het aandeel en verhandeld volume

Het aandeel Qrf (Euronext Brussel: Qrf, ISIN code BE0974272040) heeft haar eerste volledige beursjaar afgesloten (sinds 18 december 2013 genoteerd op Euronext). De hierna besproken periode beslaat het boekjaar 2014 en bevat 249 *trading* dagen.

Tabel 13: Overzicht evolutie aandeel Qrf

ISIN BE0974272040	2014	2013
Beurskoers (in EUR)		
Hoogste	26,50	25,27
Laagste	23,80	24,92
Bij afsluiting boekjaar	25,90	24,95
Gemiddelde over boekjaar	25,04	25,03
Dividend (in EUR)		
Bruto	1,30	/
Netto	0,98	/
Brutodividendrendement	5,0%	/
Totaal bruto rendement (op 12 maanden)³⁹	9,0%	/
Volume (in aantal aandelen)		
Gemiddeld dagvolume	2 159	9 529
Jaarvolume	535 849	75 714 ⁴⁰
Aantal aandelen bij afsluiting boekjaar	3 272 911	3 272 911
Aandelen op naam	257 855	257 711
Gedematerialiseerde aandelen	3 015 056	3 015 200
Beurskapitalisatie bij afsluiting (in EUR)	84 768 395	81 659 129
Free float ⁴¹	82,3%	87,4%
Omloopsnelheid ⁴²	16,4%	
Pay-out ratio	93,1%	/

De waarde van het aandeel Qrf steeg in 2014 met 3,8% van 24,95 EUR naar 25,90 EUR op jaareinde. Vooral in de tweede jaarhelft noteerde de koers een duidelijke stijging. De hoogste koers van 26,50 EUR werd

³⁹ (Beurskoers bij afsluiting boekjaar + Bruto Dividend) / (Beurskoers bij afsluiting vorige boekjaar)

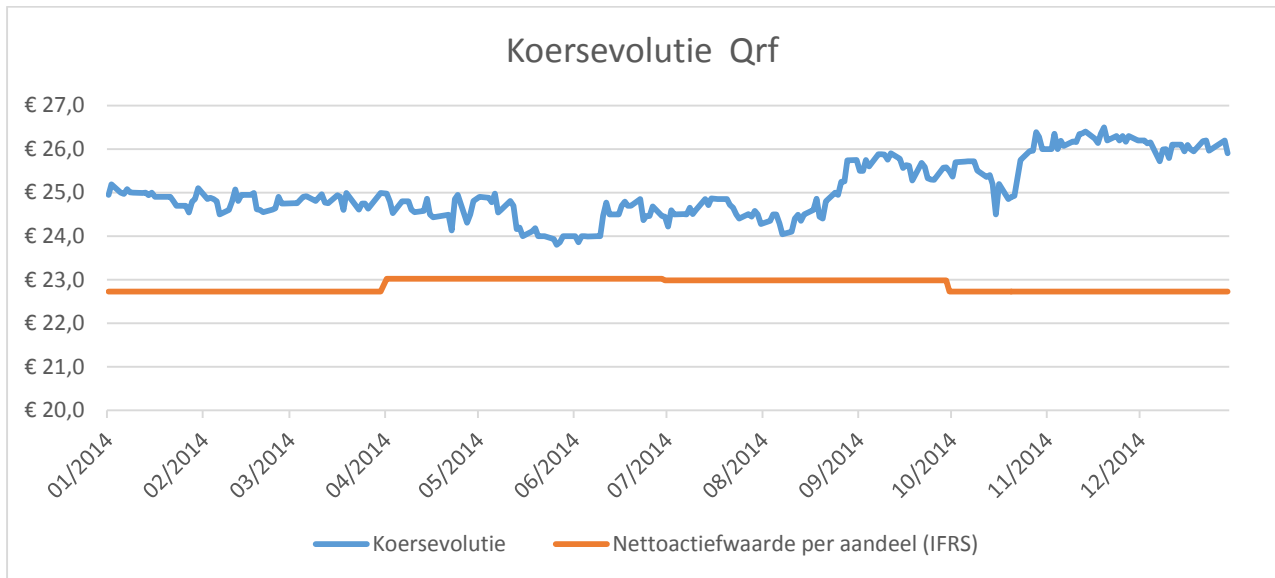
⁴⁰ Over 7 trading dagen

⁴¹ [(Aantal aandelen bij afsluiting boekjaar) - (totaal aantal aandelen aangehouden door partijen die elk meer dan 5% van de uitstaande aandelen aanhouden)] / [aantal aandelen bij afsluiting boekjaar]

⁴² (Jaarvolume) / (totaal aantal aandelen op het einde van het boekjaar).

opgetekend op 20 november 2014; de laagste van 23,80 EUR op 27 mei 2014. De aandelen hebben geen nominale waarde. Op 30 december 2014 bedroeg de marktkapitalisatie van Qrf 85,10 MEUR.

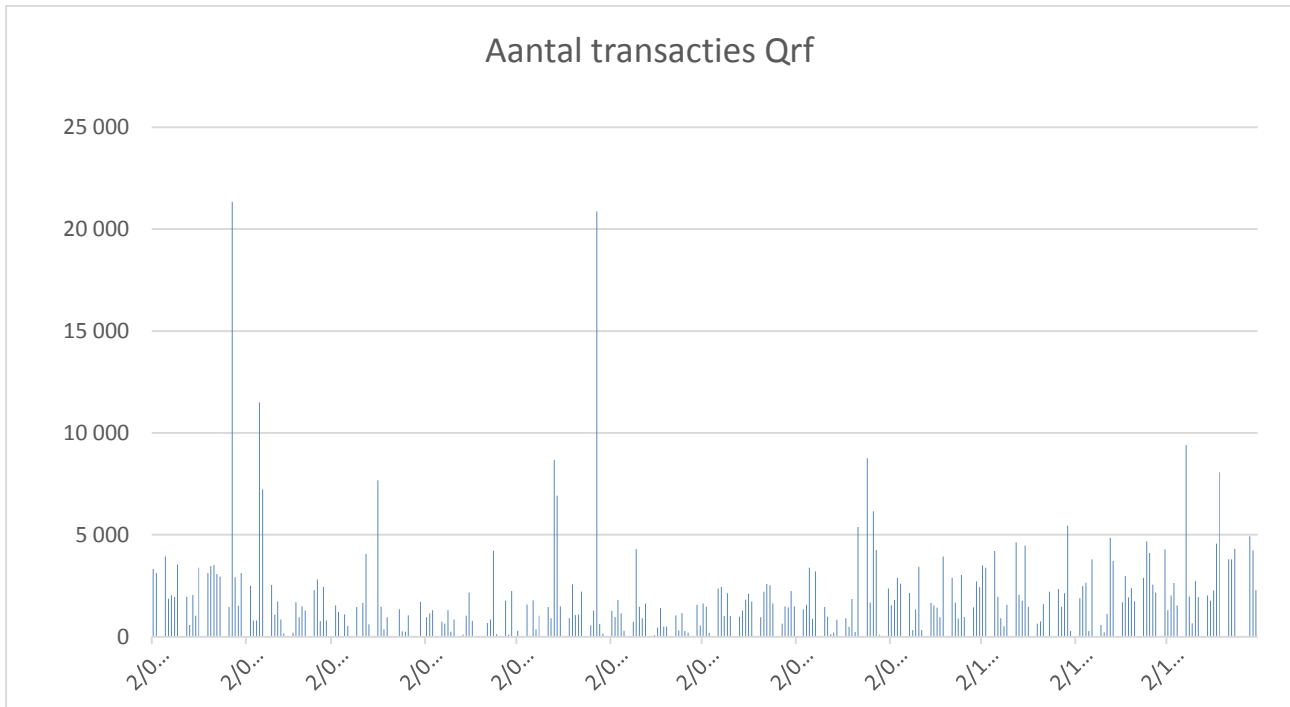
De volatiliteit bleef relatief beperkt, met de hoogste koersschommeling op 24 oktober 2014 (+0,82 EUR).



Het jaar 2014 kende 249 handelsdagen met een gemiddeld volume van 2.159 aandelen per dag en een gemiddelde handelswaarde van 54.246 EUR per dag. Het gemiddeld aantal transacties per dag lag op 17. De piek in het dagvolume werd opgetekend op 28 januari 2014 met een volume van 21.374 aandelen die dag, goed voor een totaal verhandeld volume van 522.712 EUR.

De velociteit, het gedeelte van het kapitaal dat over 2014 verhandeld werd, lag op 16,4%. Het management van Qrf levert permanente inspanningen om de liquiditeit van het aandeel te verhogen door deel te nemen aan roadshows, het organiseren van meetings met particuliere en institutionele beleggers, alsook door het verzorgen van de communicatie met analisten.

In totaal werden in 2014 537.613 aandelen verhandeld voor een bedrag van 13,51 MEUR. We merken een duidelijke stijging van de volumes na 17 december 2014, de dag waarop de lock-up periode van enkele belangrijke aandeelhouders verstreek. Dit had evenwel geen noemenswaardige koersschommelingen tot gevolg, wat een sterke indicatie is van de robuustheid van de koers.



8.3 Dividend en rendement

De Raad van Bestuur zal aan de Gewone Algemene Vergadering van 19 mei 2015 een dividenduitkering voorstellen⁴³ die conform is met de prognose van 1,30 EUR per aandeel die in het Prospectus stond gepubliceerd. Dit dividend resulteert in een uitkeringspercentage van 93,1% van het netto courant resultaat.

Het brutodividendrendement bedraagt 5,0%, berekend op de slotkoers van 30 december 2014. Sinds 1 januari 2013 bedraagt de roerende voorheffing op de toegekende dividenden 25%.

8.4 Aandeelhouderschap

Het aantal aandelen bedraagt 3.272.911. Op basis van de transparantiekennisgevingen die Qrf heeft ontvangen, ziet de aandeelhoudersstructuur van Qrf er sinds 07 februari 2014 als volgt uit:

Tabel 14: Referentieaandeelhouders Qrf

Aandeelhouders	Aandelen	Percentage
Familie Dembitzer	209.711	6,41%
BNP Paribas Investment Partners Belgium N.V.	202.804	6,20%
Capfi Delen Asset Management N.V.	168.031	5,13%
TOTAAL	580.546	17,74%

⁴³ Wat betreft de beperkingen die gelden ten aanzien van de dividenduitkering wordt verwezen naar de berekening van artikel 617 W. Venn. conform Hoofdstuk 4 van bijlage C van het GVV-KB (punt 10.4.9. van het jaarverslag).

De hierboven vermelde participatie van de Familie Dembitzer en BNP Paribas Investment Partners Belgium N.V. was reeds bekend op 18 december 2013.

Verder ontving Qrf een melding van Capfi Delen Asset Management N.V. dat zij op 7 februari 2014 een participatie in aandelen Qrf van 5,13% aanhield.

Tabel 15: Aandelen in handen van effectieve leiders en leden van de Raad van Bestuur

Bestuurder	Aantal aandelen in handen op 30 december 2014
Inge Boets	0
B.M.C.C. BVBA of de vaste vertegenwoordiger	3.340
Fontenelle BVBA of de vaste vertegenwoordiger	800
Jan Brouwers	0
Frank De Moor	0
Anneleen Desmyter EBVBA of de vaste vertegenwoordiger	0
Bert Weemaes EBVBA of de vaste vertegenwoordiger	0
Francis Hendrickx EBVBA of de vaste vertegenwoordiger	0

De promotor van Qrf, Quares REIM Retail NV, houdt een participatie van 45.540 Qrf-aandelen aan.

Wanneer Qrf wordt ingelicht van belangrijke participaties, zullen deze in toepassing van de transparantiewetgeving bekend gemaakt worden op www.qrf.be. Eventuele meegedeelde wijzigingen kunnen ook daar worden teruggevonden. Er zijn geen speciale controlerechten toegekend aan bepaalde categorieën van aandeelhouders. Aldus hebben alle aandeelhouders dezelfde stemrechten.

8.5 Financiële kalender voor 2015

Tabel 16: Financiële kalender Qrf voor 2015

	Datum
Publicatie persbericht jaarresultaten	2/03/2015
Publicatie kwartaalupdate Q1	8/05/2015
Algemene Vergadering van aandeelhouders	19/05/2015
Ex-dividend date	21/05/2015
Record date	22/05/2015
Payment date	26/05/2015
Publicatie halfjaarcijfers per 30/06/2015	21/08/2015
Publicatie kwartaalupdate Q3	13/11/2015

Voor mogelijke wijzigingen van de agenda wordt verwezen naar de financiële agenda op de website www.qrf.be. Eventuele wijzigingen zullen tevens worden aangekondigd per persbericht.

8.6 Beëindiging van de Standstill en Lock-up

Qrf bevestigt dat op 18 december 2014 de *Standstill* en *Lock-up agreement*, verwijzend naar beschrijving uit deel 6.4 “Standstill en Lockup” uit het Prospectus van Qrf op datum van 26 november 2013, is beëindigd.

9 Vastgoedverslag

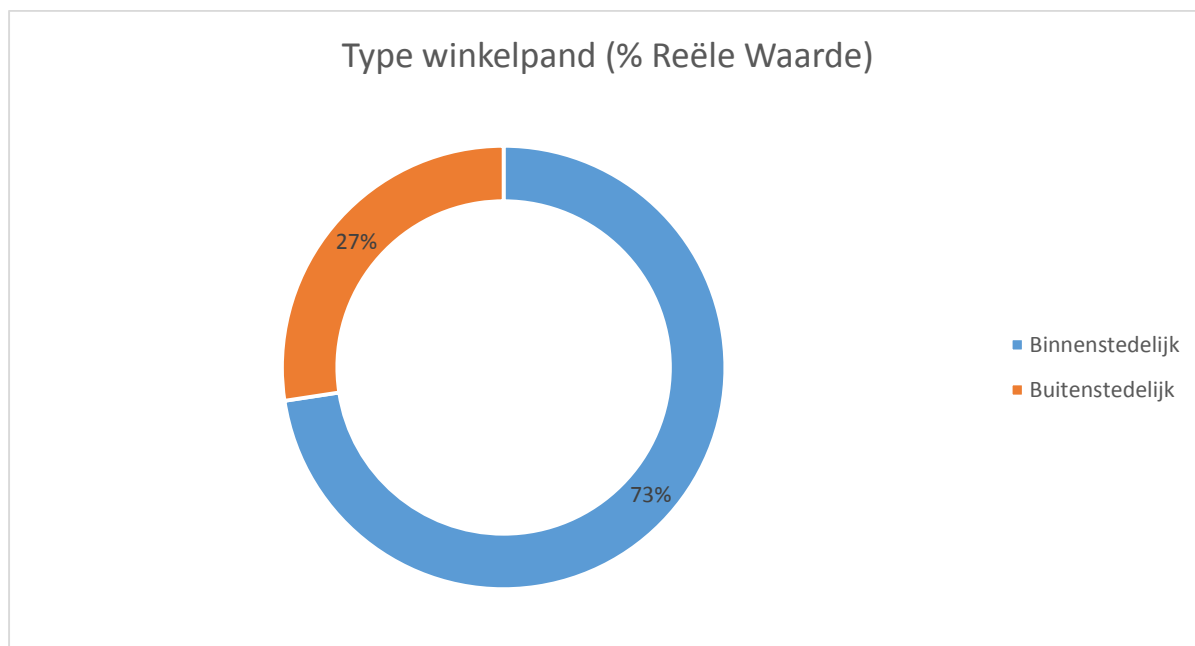
9.1 Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

9.1.1 Bespreking van de vastgoedportefeuille op 30 december 2014

In 2014 heeft Qrf voor een totaalbedrag van 26,1 MEUR aan Reële Waarde aan acquisities afgerond. De variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen bedroeg 1,13 MEUR gedurende 2014. Op 30 december 2014 bestond de geconsolideerde portefeuille aldus uit 35 sites met een totale bruto-oppervlakte van 58.029 m² en een Reële Waarde van 139,22 MEUR. De portefeuille genereert 8,64 MEUR Huuropbrengsten per Jaar. Het brutohuurrendement op basis van de contractuele huren na toevoeging van de geschatte huurwaarde voor de niet-verhuurde gedeeltes bedraagt per 30 december 2014 6,20% tegenover 6,21% per 30 december 2013.

Qrf biedt oplossingen aan voor retailers die op zoek zijn naar winkelpanden in de vorm van, hoofdzakelijk, binnenstedelijk winkelvastgoed. Zoals geïllustreerd in onderstaande grafiek, is de spreiding van de portefeuille geëvolueerd van 66% binnenstedelijk vastgoed per 30 december 2013 naar 73% binnenstedelijk vastgoed per 30 december 2014, en van 34% buitenstedelijk vastgoed per 30 december 2013 naar 27% buitenstedelijk vastgoed per 30 december 2014, dit alles uitgedrukt als een percentage van de Reële Waarde.⁴⁴ Deze evolutie is te verklaren door de consequente toepassing van de investeringsstrategie van Qrf, zoals uiteengezet in Hoofdstuk 6.4 van dit verslag.

Grafiek 2: Spreiding van het type winkelpand uitgedrukt als percentage van de Reële Waarde per 30 december 2014



⁴⁴ De Reële Waarde wordt steeds berekend inclusief minderheidsbelang in Century Center Freehold BVBA.

Qrf heeft haar portefeuille opgedeeld in 3 clusters die overeenstemmen met de Gewesten in België. Per Cluster wordt in onderstaand overzicht de Aanschaffingswaarde, de Reële Waarde⁴⁵, de Huuropbrengsten en de Verzekerde Waarde vermeld.

Tabel 17: Overzicht waarden per cluster per 30 december 2014

Vastgoedportefeuille				
Gewest	Aanschaffingswaarde	Reële Waarde	Huur-opbrengsten	Verzekerde waarde ⁴⁶
Vlaanderen	€105 393 469	€103 208 181	€6 348 334	€93 017 254
Wallonië	€29 652 672	€28 200 000	€1 802 100	€24 605 987
Brussel	€8 130 000	€7 810 000	€489 062	€2 311 141
Eindtotaal	€143 176 141	€139 218 181	€8 639 496	€119 934 382⁴⁷

Tabel 18: Panden in de portefeuille van Qrf die meer dan 5% van de geconsolideerde activa vertegenwoordigen met vermelding van percentage per 30 december 2014

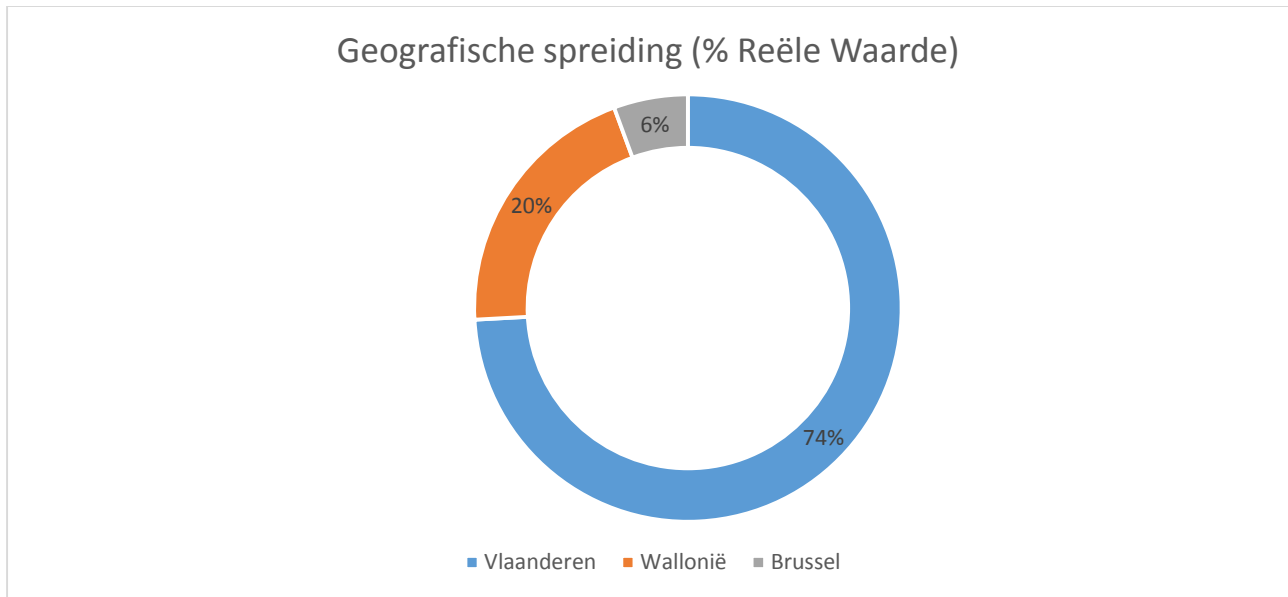
Pand locatie	Reële Waarde	Percentage van geconsolideerde activa
1180 Ukkel - Chaussée D'alsemberg 767	€7 810 000	5,48%
2000 Antwerpen - Keyserlei 58-60	€25 768 181	18,09%
2000 Antwerpen - Meir 107	€14 230 000	9,99%
3800 Sint-Truiden - Luikerstraat 49-51	€9 480 000	6,66%
4500 Huy - Shopping Mosan	€12 540 000	8,80%

⁴⁵ Inclusief minderheidsbelang Century Center Freehold BVBA

⁴⁶ Verzekerde waarde heeft enkel betrekking op de gebouwen, dus exclusief de grond.

⁴⁷ In totaal werden over het boekjaar 2014 voor 45.536,61 EUR aan verzekeringspremies door Qrf betaald.

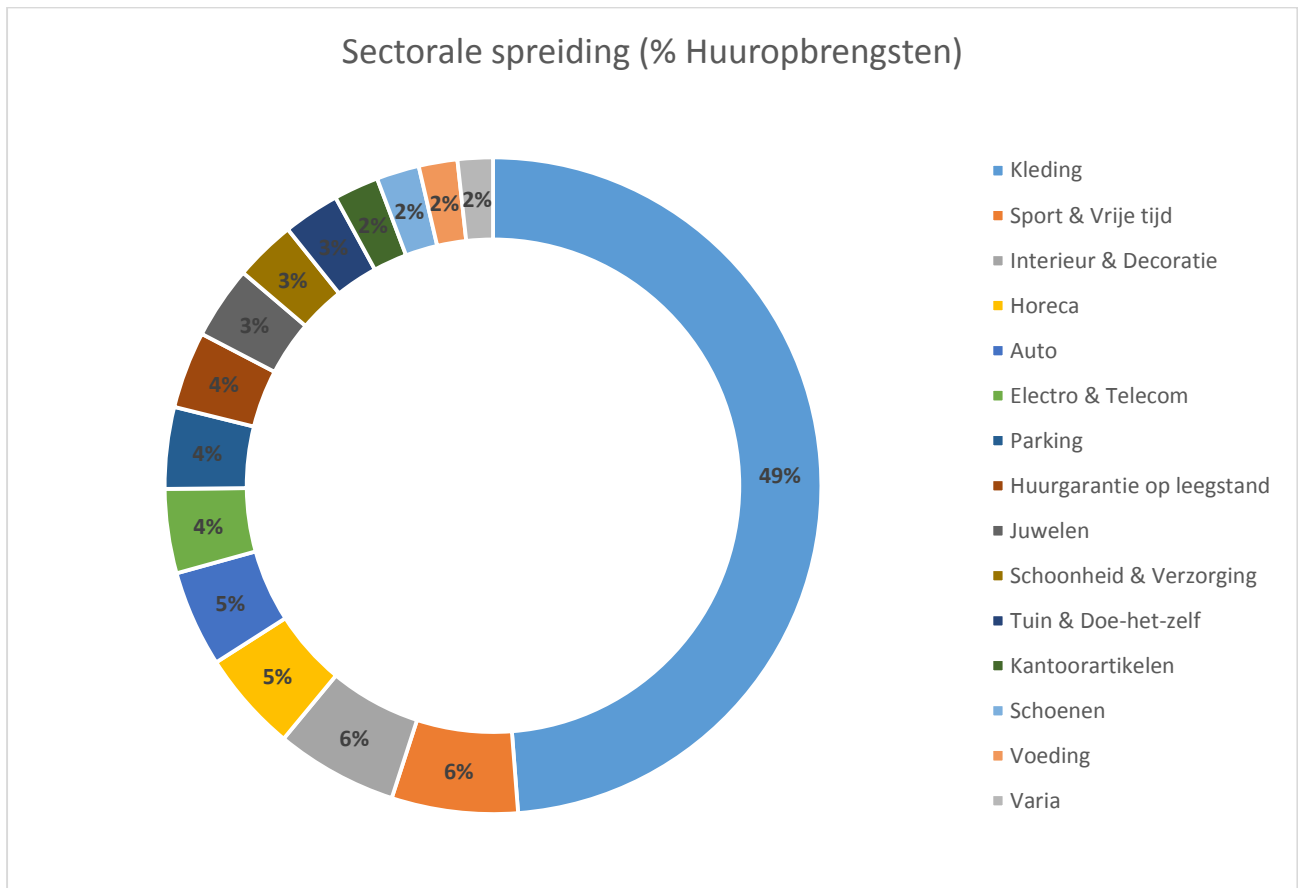
Grafiek 3: Geografische spreiding van de vastgoedportefeuille uitgedrukt als percentage van de Reële Waarde per 30 december 2014



Op 30 december 2014 was 74% van de portefeuille (uitgedrukt in Reële Waarde) gelegen in Vlaanderen, 20% in Wallonië en 6% in Brussel.

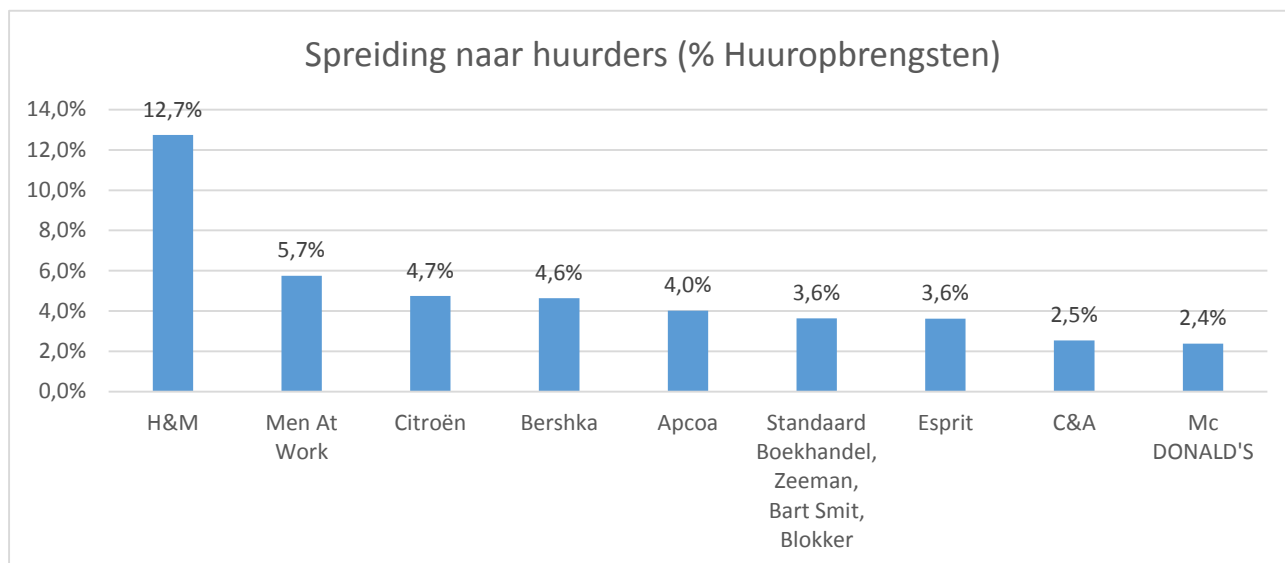
Zoals geïllustreerd in onderstaande figuur is de kledingsector verantwoordelijk voor 49% van de totale Huuropbrengsten wat overeenstemt met het gemiddeld straatbeeld waar kledingwinkels een belangrijk stuk van de winkelvitines innemen. Deze sector wordt gevolgd door Sport & Vrije Tijd (6%) en Interieur & Decoratie (6%).

Grafiek 4: Sectorale spreiding van de vastgoedportefeuille uitgedrukt als percentage van de Huuropbrengsten per december 2014



In onderstaande grafiek worden de Huuropbrengsten verder uitgesplitst naar de voornaamste klanten van Qrf. Retailers die actief zijn in het modesegment nemen hierin de toposities in. De sterke aanwezigheid van retailers binnen het modesegment in het klantenbestand van Qrf 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 Qrf.

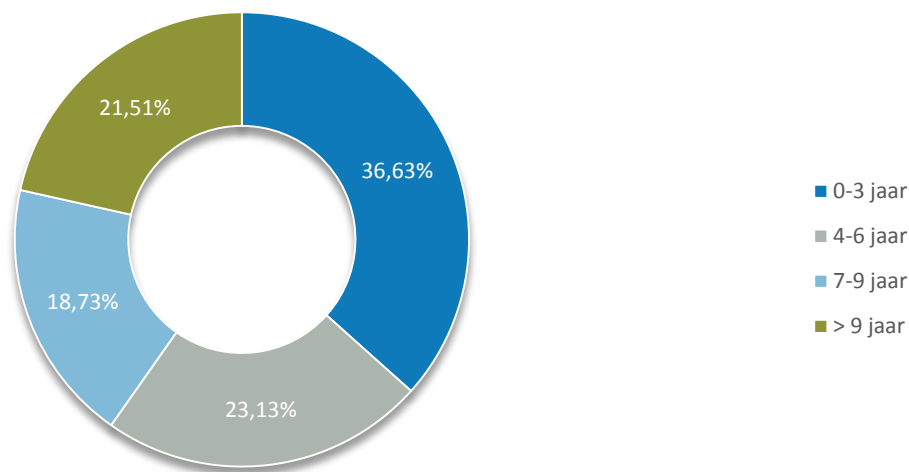
Grafiek 5: Spreiding van de vastgoedportefeuille naar huurders uitgedrukt als percentage van de Huuropbrengsten per 30 december 2014



De belangrijkste huurder van Qrf is Hennes & Mauritz (H&M), die 12,7% van de Huuropbrengsten vertegenwoordigt, gespreid over drie panden.

Grafiek 6: Spreiding naar resterende duur van de huurovereenkomsten (% Huuropbrengsten) per 30 december 2014

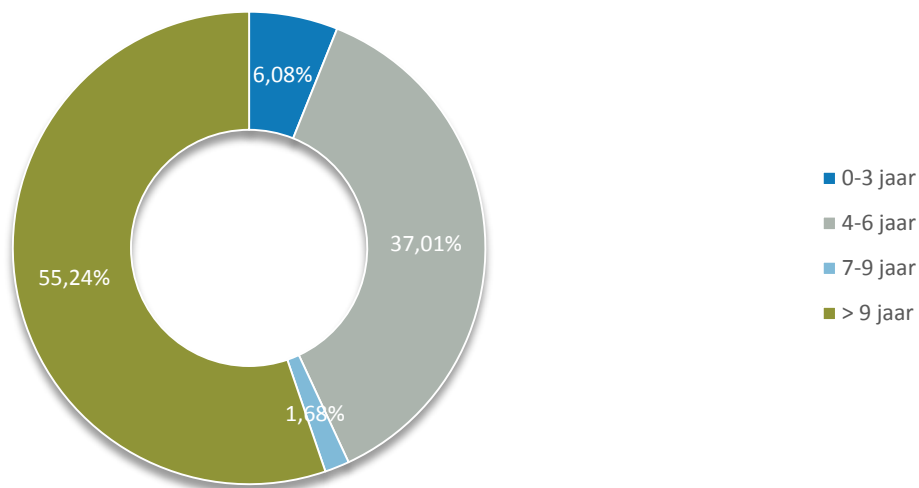
**Verdeling naar resterende duur van de huurovereenkomsten
(% Huuropbrengsten)**



De gemiddelde resterende looptijd van alle huurcontracten bedraagt 5 jaar rekening houdende dat handelshuurovereenkomsten standaard voor een periode van 9 jaar, 18 jaar dan wel 27 jaar worden afgesloten. Wel moet de nuance worden gemaakt dat de huurder in het kader van een handelshuurovereenkomst het contract om de 3 jaar kan opzeggen dan wel hernegotieren, hetwelk van dwingend recht is.

Grafiek 7: Spreiding naar ouderdom van de gebouw (% Reële Waarde) per 30 december 2014

Ouderdom van de gebouwen (% Reële Waarde)

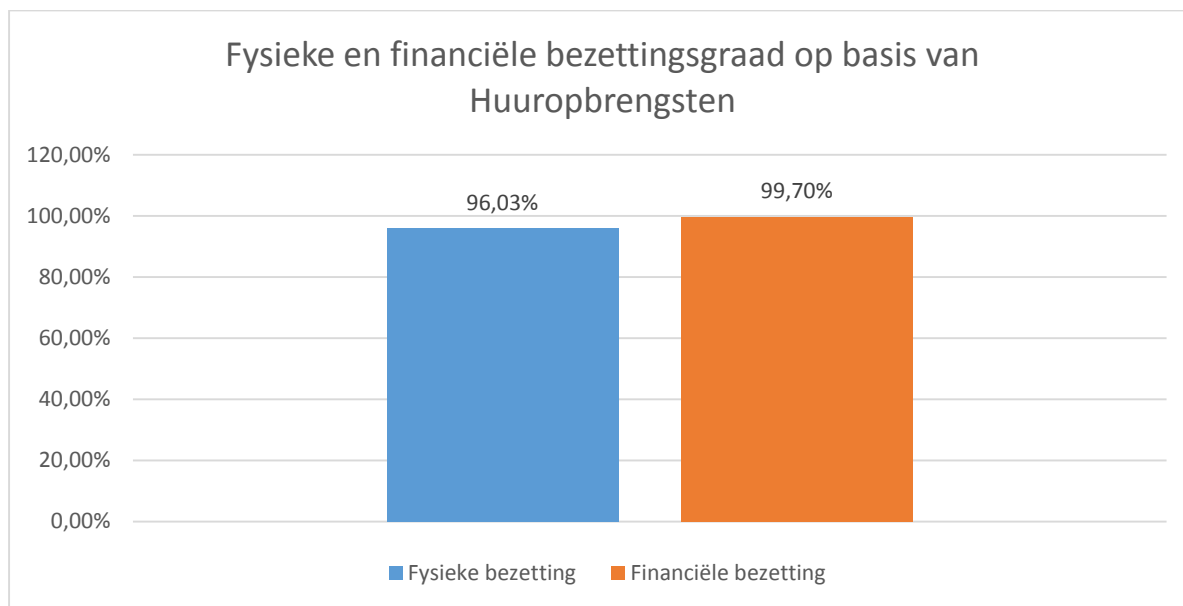


9.1.2 Bezettingsgraad

De globale Financiële Bezettingsgraad bedroeg per 30 december 2014 99,70% uitgedrukt op basis van de totale Huuropbrengsten (d.i. inclusief huurgaranties) die worden afgezet tegen de totale huur mogelijk⁴⁸. De Fysieke Bezettingsgraad bedraagt 96,03% en wordt berekend door de Huuropbrengsten exclusief de huurgaranties die bekomen werden in het kader van de aankooptransacties af te zetten ten opzichte van de totale huur mogelijk.

⁴⁸ Totale huur mogelijk wordt gedefinieerd als de Huuropbrengsten vermeerderd met de geschatte huurwaarde op de leegstaande units.

Grafiek 8: Fysieke en financiële bezettingsgraad op basis van Huuropbrengsten per 30 december 2014



9.1.3 Operationeel beheer

Qrf streeft naar een optimale waarde en huurdersrelatie op de lange termijn door een actief beheer van haar vastgoed.

Voor technische bijstand inzake het beheer van haar panden doet Qrf beroep op Quares Property Management NV, een verbonden vennootschap van Qrf. Quares Property Management staat onder voortdurend toezicht van de COO.

Voor het administratieve en boekhoudkundige beheer doet Qrf eveneens beroep op Quares Property Management. Zij staat voor dit onderdeel onder supervisie van de CFO, bijgestaan door de Finance & Administration Manager.

9.2 Vastgoedportefeuille per 30 december 2014

Adres	Huur-opbrengsten	Geschatte huur op jaarbasis (i)	Totale bruto oppervlakte	Bruto huur-oppervlakte retail	Bruto huur-oppervlakte kantoren	Bruto huur-oppervlakte opslag	Bruto huur-oppervlakte residentieel	Totaal aantal verhuurbare eenheden	Bouw- of verbouwingsjaar ⁴⁹	Financiële Bezettingsgraad (ii) ⁵⁰
Antwerpen										
2000 Antwerpen - Keyserlei 58-60	1.677.061	1.806.967	5.279	4.850	47	381	0	37	2003	98,49%
2000 Antwerpen - Meir 107 (iii)	603.914	598.180	2.109	620	0	228	1.261	9	2000	100,00%
2170 Merksem - Bredabaan 448-452	79.782	79.782	2.664	2.295	0	369	0	1	1987	100,00%
2170 Merksem - Bredabaan 465	32.973	23.912	252	252	0	0	0	1	1990	100,00%
2220 Heist op den Berg - Bergstraat 108	229.378	217.995	923	923	0	0	0	2	2009	100,00%
2220 Heist op den Berg - Bergstraat 61	47.809	42.000	125	125	0	0	0	1	2008	100,00%
2500 Lier - Antwerpsestraat 44 (iv)	35.000	30.000	173	51	0	122	0	1	2011	100,00%
2610 Wilrijk - Boomsesteenweg 894-898	408.857	427.190	5.389	4.914	475	0	0	1	2002	100,00%
2610 Wilrijk - Boomsesteenweg 925-935/937	325.600	301.980	3.336	3.228	0	108	0	3	1996	100,00%
2800 Mechelen - Bruul 15 (iv)	283.069	280.000	1.107	546	419	142	0	3	1994	100,00%
2800 Mechelen - Geitestraat 27-29	48.051	61.695	340	90	0	0	250	4	1988	100,00%
2800 Mechelen - Graaf van Egmontstraat 10	44.926	48.194	329	79	0	0	250	4	2000	100,00%
Brussels Hoofdstedelijk Gewest										
1180 Ukkel - Chaussée D'alsemberg 767	489.062	457.409	2.122	1.557	0	565	0	1	2009	100,00%
Henegouwen										
6000 Charleroi - Rue de la Montagne 39	71.716	48.113	363	128	0	235	0	1	2010	100,00%
6000 Charleroi - Rue de la Montagne 41	49.835	34.720	87	87	0	0	0	1	2010	100,00%
7000 Mons - Grand Rue 32 (iv)	70.000	75.000	498	181	0	317	0	1	2003	100,00%
7000 Mons - Grand Rue 5	44.315	29.582	249	53	0	196	0	1	2005	100,00%
Limburg										
3630 Maasmechelen - Pauwengraaf 69-71	42.485	49.200	492	492	0	0	0	1	2001	100,00%
3700 Tongeren - Maastrichterstraat 20 (iv)	102.877	128.656	783	743	0	40	0	2	2000	100,00%

⁴⁹ In geval van belangrijke renovatie- of hernieuwingswerken aan onroerende goederen, worden deze desgevallend als nieuw beschouwd vanaf de voltooiing van voormelde werken.

3700 Tongeren - Maastrichterstraat 48-50	143.276	141.000	921	664	0	257	0	1	2007	100,00%
3800 Sint-Truiden - Luikerstraat 49-51	585.319	572.565	2.508	2.087	0	421	0	2	2009	100,00%
3500 Hasselt - Koning Albertstraat 60	143.903	143.903	451	451	0	0	0	1	2008	100,00%
Luik										
4000 Luik - Rue de la Cathédrale 79-83	0	120.000	595	268	0	327	0	1	2004	0,00%
4000 Luik - Rue de la Cathédrale 87-93	221.530	232.930	952	550	0	402	0	4	1999	100,00%
4100 Bonnelles - Route du Condroz 42-44	273.062	342.820	3.246	3.246	0	0	0	4	1988	100,00%
4500 Huy - Shopping Mosan	843.578	860.395	7.858	7.858	0	0	0	16	2010	100,00%
Luxemburg										
6900 Marche-en-Famenne - Rue du Parc Industriel 8	228.065	259.325	2.255	2.255	0	0	0	2	2009	100,00%
Oost-Vlaanderen										
9100 Sint Niklaas - Stationsstraat 33	189.725	190.788	1.980	1.590	0	390	0	1	2009	100,00%
9100 Sint Niklaas - Stationsstraat 39	76.210	75.400	1.043	520	0	523	0	1	1999	100,00%
9140 Temse - Orlaylaan 4-8	284.962	284.955	3.548	3.479	69	0	0	3	2008	100,00%
9200 Dendermonde - Oude Vest 19-37	260.563	259.850	1.758	1.200	558	0	0	8	1982	100,00%
9500 Geraardsbergen - Oudenaardsestraat 17	75.583	79.952	648	500	0	148	0	1	2009	100,00%
9500 Geraardsbergen - Oudenaartsestraat 43	67.445	65.000	404	404	0	0	0	1	2013	100,00%
West-Vlaanderen										
8000 Brugge - Legeweg 146-148	159.568	162.200	1.622	1.622	0	0	0	2	2008	100,00%
Vlaams-Brabant										
3000 Leuven - Diestsestraat 137 (iv)	400.000	380.000	1.620	1.381	0	239	0	1	2013	100,00%
Eindtotaal	8.639.496	8.911.656	58.029 m²	49.290 m²	1.568 m²	5.410 m²	1.761 m²	124		

- (i) Dit is de huurwaarde op jaarbasis die wordt gehanteerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundige in de waarderingsverslagen van 30 december 2014 en is gebaseerd op marktconforme vergelijkingspunten..-
- (ii) De fysieke bezettingsgraad, d.i. zonder rekening te houden met de huurgaranties bedraagt 96,0%.
- (iii) Er zijn tevens 7 residentiële units boven de retail unit.
- (iv) Een huurgarantie op leegstand is van toepassing.

9.3 Bespreking van de marktsituatie van het Belgische winkelvastgoed

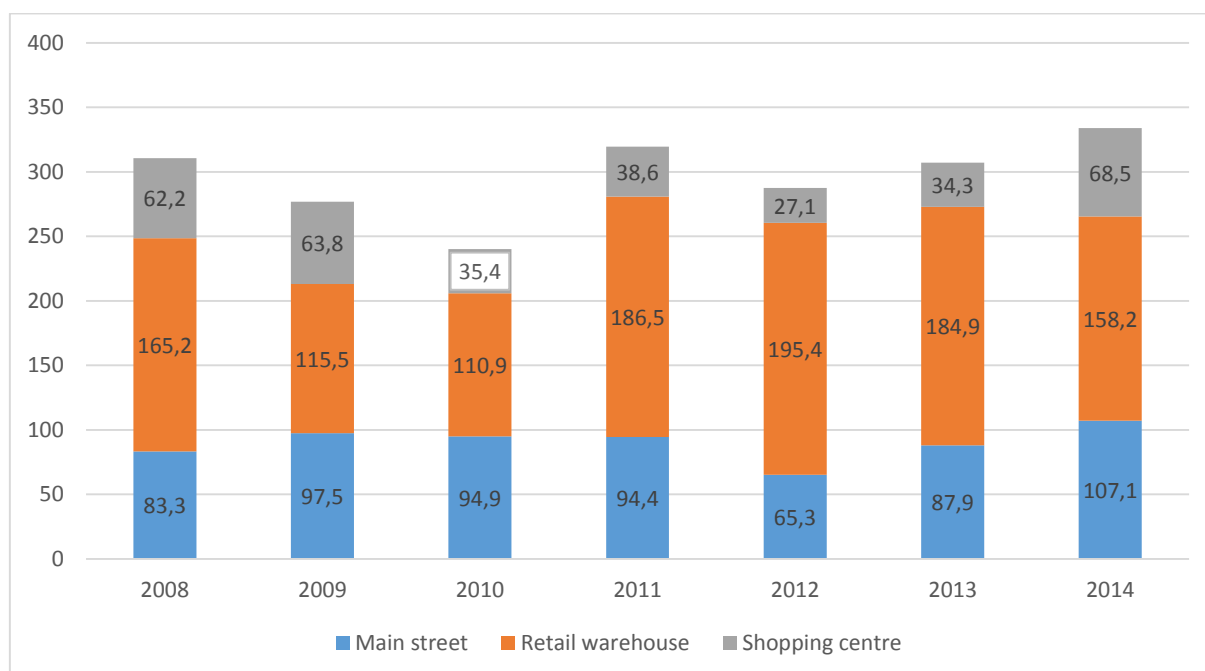
De volgende paragrafen beschrijven de algemene stand van zaken in de onderliggende Belgische retailmarkt en in de markt van het Belgische winkelvastgoed, onder andere op basis van informatie die de vennootschap verkregen heeft van onder meer de vastgoedspecialisten Cushman & Wakefield, CBRE en JLL.

Zij verzamelen gegevens over een aantal indicatoren die het mogelijk maken om de prestaties van verschillende segmenten in de winkelvastgoedmarkt te vergelijken en te evalueren. De meest gebruikte indicatoren zijn de *take up*, het investeringsvolume, de evolutie van de huurprijs en de *yield*.

9.3.1 Take-up en investeringsvolume: stabiele volumes

Take-up wordt gedefinieerd als het aantal nieuwe vierkante meters huuroppervlakte die per jaar worden opgenomen. Deze vierkante meters omvatten deze die opgenomen zijn door nieuwe huurcontracten en dus exclusief vierkante meters die inbegrepen zijn bij huurhernieuwingen of aankopen voor eigen gebruik.

Grafiek 9: Retail Take-Up België (aantal transacties - in 1.000 m²)



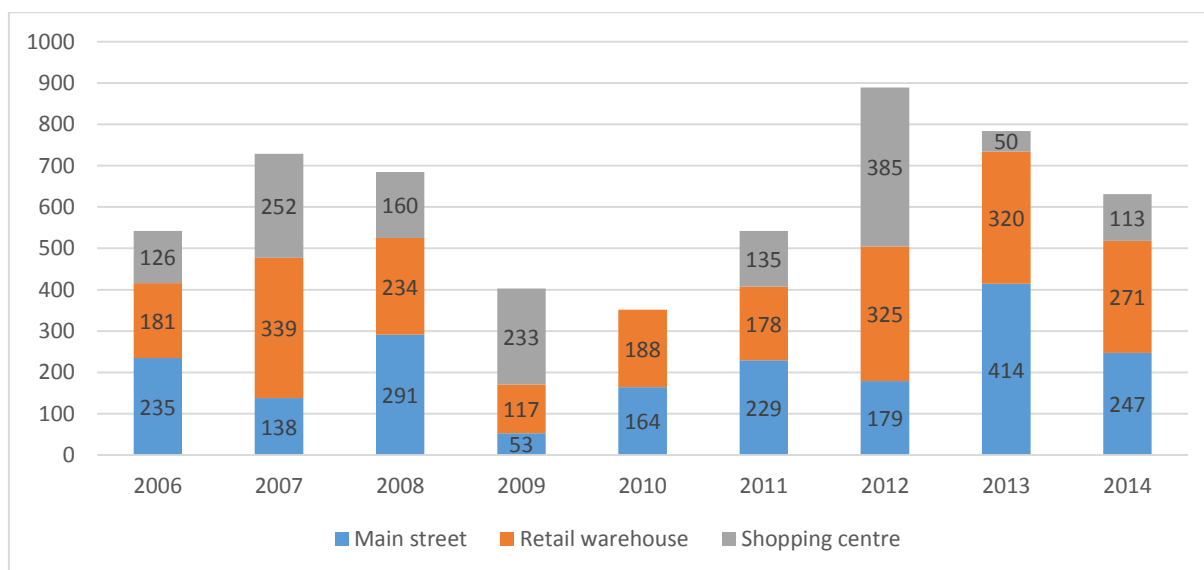
Bron: Cushman & Wakefield⁵¹

Het retail *take-up* niveau was laag tijdens de eerste crisisjaren 2009-2010, maar groeide snel terug naar het historisch gemiddelde tijdens de periode 2011-2014. Voor het jaar 2014 hebben de volumes zich vooral in het tweede semester gerealiseerd.

Zoals kan worden vastgesteld in onderstaande figuur is het investeringsvolume van het jaar 2014 hoger dan het gemiddelde van de afgelopen 5 jaren wat betekent dat er in deze markt nog voldoende liquiditeit is als koper en verkoper.

⁵¹ Cushman & Wakefield, *Marketbeat Retail Real Estate: Mixed sentiment in a market at different speeds*, January 2015.

Grafiek 10: Retail Investment volume Belgium (in miljoen EUR)



Bron: Cushman & Wakefield⁵²

In 2014 werd een totaal transactievolume van 247 MEUR gerealiseerd in het segment van het *main street winkelvastgoed*. Dit ligt lager dan het absolute topjaar 2013, maar dit resultaat noteert over de periode 2006-2014 nog steeds de top 3 van hoogste investeringsvolumes in de *main street*. De vraag naar deze activa is nog steeds hoog, terwijl het productaanbod nog steeds beperkt blijft in de top zes grootsteden. Bij deze cijfers moeten we tevens opmerken dat sommige transacties *off market* gebeuren zonder tussenkomst van een makelaar of brede aanbidding in de markt en derhalve niet altijd in een statistiek worden opgenomen.

Er is bovendien een goed evenwicht in het transactievolume tussen de verschillende retailsegmenten, zijnde binnenstedelijke high street winkels, shopping centers en perifere winkels of winkelparken. Voor wat betreft het type van investeerders, wordt het grootste aandeel ingenomen door de private investeerders (50%) en de Gereguleerde VastgoedVennootschappen (42%).

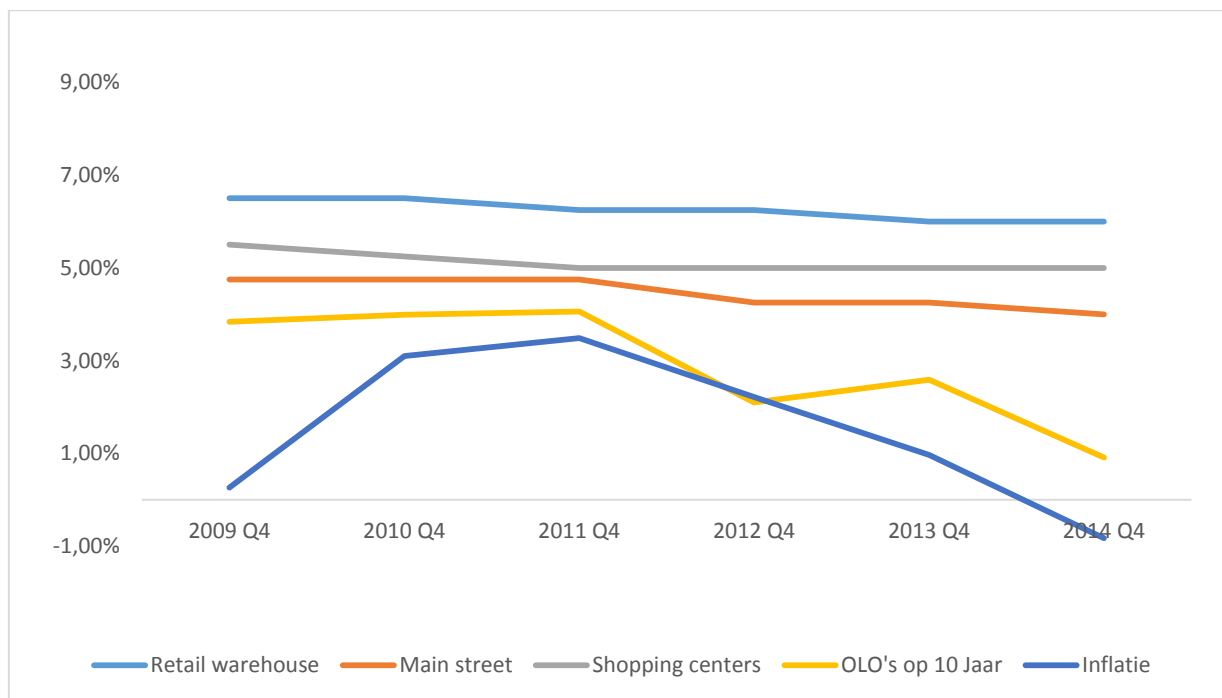
9.3.2 Yields: dalende vastgoedrendementen in een gegeerde markt

De *prime yield* voor *main streets* in de Top 6 steden is in 2014 gedaald met 25 basispunten van 4,25% tot 4% omwille van een verbeterde liquiditeit en de lage rente in de financiële markten. *Yields* voor *shopping centra* en *retail warehousing* bleven stabiel op respectievelijk 5% en 6%.⁵³

⁵² Cushman & Wakefield, *Marketbeat Retail Real Estate: Mixed sentiment in a market at different speeds*, January 2015.

⁵³ JLL, *Pulse Retail Belgium Q1 2014*, 7, <http://www.jll.be/belgium/en-gb/research/92/pulse-retail-belgium-q1-2014> (consultatie 05/07/2014)

Grafiek 11: Belgische winkelvastgoedmarkt - Prime Yield van toplocaties per segment in 2014 tegenover OLO en inflatie



Bron: JLL, Cushman, De Tijd, Statbel

Deze evolutie van de vastgoedrendementen is tweeledig: enerzijds illustreert dit de verwachting van waardebehoud en meerwaardepotentieel van winkelpanden in de main streets, maar anderzijds resulteert dit in een beperking van het aantal kwalitatieve investeringsmogelijkheden. De meeste vastgoedeigenaars opteren voor een relatief veilige investering en zijn daarom minder bereid hun kwalitatieve winkelpanden te verkopen.⁵⁴

De prime yields voor het *shopping center* segment zijn hoger dan deze die gebruikelijk zijn voor winkelvastgoed gelegen op toplocaties in de winkelstraten in grootsteden. Dit wordt grotendeels verklaard door de omvang van de transactie en het beheerrisico voor het *shopping center* segment waardoor het aantal kandidaat investeerders eerder beperkt is.

De yields in *retail warehousing* ligt hoger in vergelijking met deze die van toepassing zijn voor het toplocaties segment in de centrumsteden. Dit is deels te verklaren doordat er in het verleden voor dit segment een lager huurgroei-potentieel was en omdat de uitbreidingsmogelijkheden in vele gevallen aanwezig zijn, dit in tegenstelling met de toplocaties in de binnenstad waar het uitbreidingspotentieel zeer gelimiteerd is omdat het nu eenmaal niet evident is het aantal lineaire meters vitrine en winkelvloeroppervlakte sterk te laten toenemen in het binnenstedelijk weefsel.

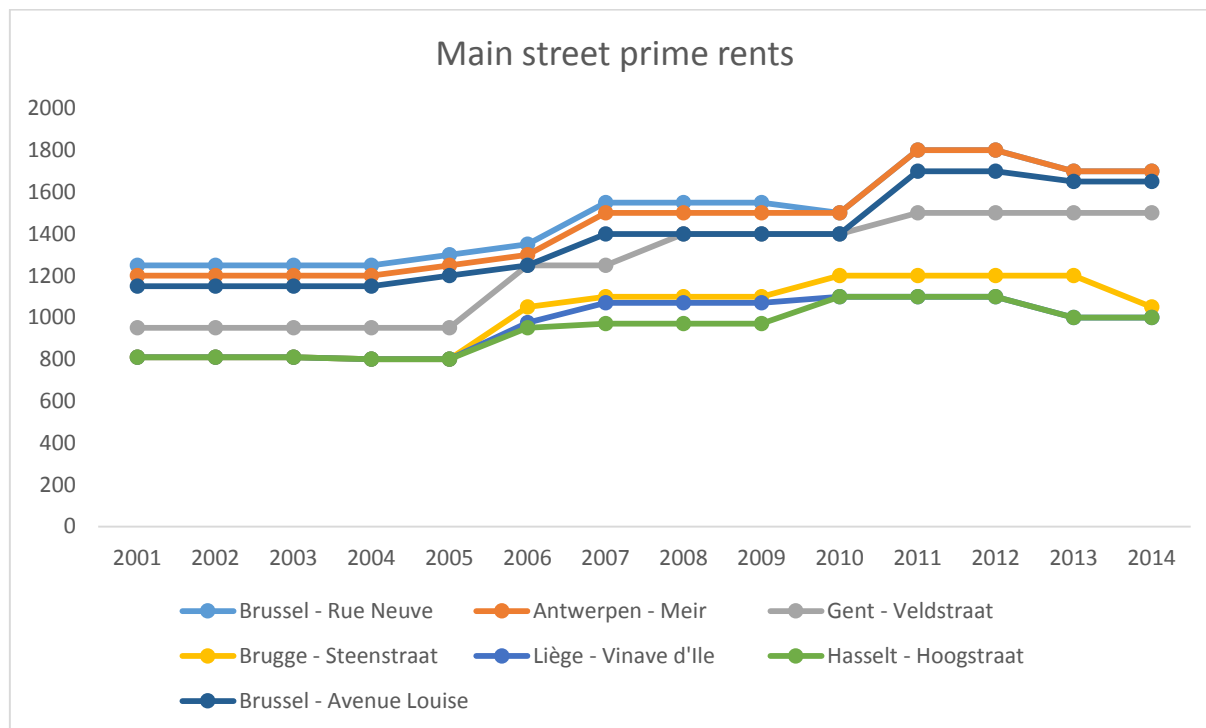
Het mag tevens duidelijk zijn dat op de markt van winkelvastgoed gemiddeld genomen hogere rendementen mogen worden verwacht dan op tienjarige OLO's en er anno 2014 een ruime marge kan worden vastgesteld ten opzichte van de inflatie. Daarnaast toont de evolutie van de yields binnen de diverse winkelsegmenten over de afgelopen 5 jaar een vrij stabiele tendens.

⁵⁴ Cushman & Wakefield, *Marketbeat Retail Real Estate: Mixed sentiment in a market at different speeds*, January 2015.

9.3.3 Prime rents: beperkte latente huurdruk

De *prime rents* in de topstraten zijn tijdens de crisisjaren relatief stabiel gebleven, maar de afgelopen jaren is de omzet van de retailers licht afgenomen. Het resultaat is dat er minder vraag is in de verhuurmarkt om nieuwe winkels te openen waardoor er een latente neerwaartse huurdruk kan worden vastgesteld. Deze tendens was in 2014 ook in de markt voor shoppingcenters aanwezig.⁵⁵

Grafiek 12: Prime rents main streets



Bron: Cushman & Wakefield

Ca. 22% van de retailers meent echter dat de handelshuurprijzen opnieuw zullen stijgen, tegenover 56% die verwachten dat ze constant zullen blijven en 21% die een dalende tendens verwachten.⁵⁶

9.3.4 Retailers: expansieplannen

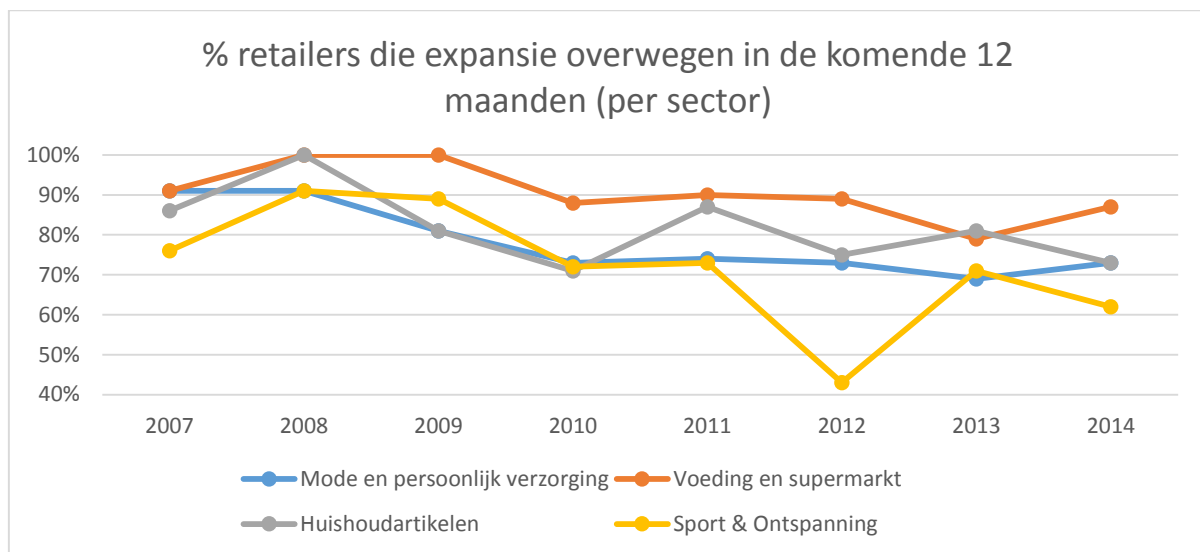
Uit een recent onderzoek van CBRE uitgevoerd bij de Belgische retailers blijkt dat 74% van de retailers plannen heeft om de komende 12 maanden uit te breiden en dus op zoek is naar nieuwe winkelpanden. Tevens meenden 60% van de meer dan 100 ondervraagde retailers het, weliswaar nog marginaal, herstel waar te nemen van de Belgische economie in het consumentengedrag van hun cliënten. Circa één derde van de retailers kon daarbij bevestigen dat consumenten opnieuw meer aankopen doen in hun winkel, terwijl de meerderheid nog wel aangaf dat consumenten nog steeds mindere hoeveelheden, minder frequent en minder impulsief kopen.⁵⁷

⁵⁵ Cushman & Wakefield, *Marketbeat Retail Real Estate: Mixed sentiment in a market at different speeds*, January 2015.

⁵⁶ CBRE, *Belgium Retailer Survey 2014, How are retailers doing in Belgium?*, http://www.cbre.be/be_en/research/be_enResearch%20-%20Content/BelgiumRetailerSurvey2014.pdf (laatst geconsulteerd op 28/01/2015).

⁵⁷ CBRE, *Belgium Retailer Survey 2014, How are retailers doing in Belgium?*, http://www.cbre.be/be_en/research/be_enResearch%20-%20Content/BelgiumRetailerSurvey2014.pdf (laatst geconsulteerd op 28/01/2015).

Grafiek 13: Retailers die expansie overwegen in de komende 12 maanden (in % per sector)



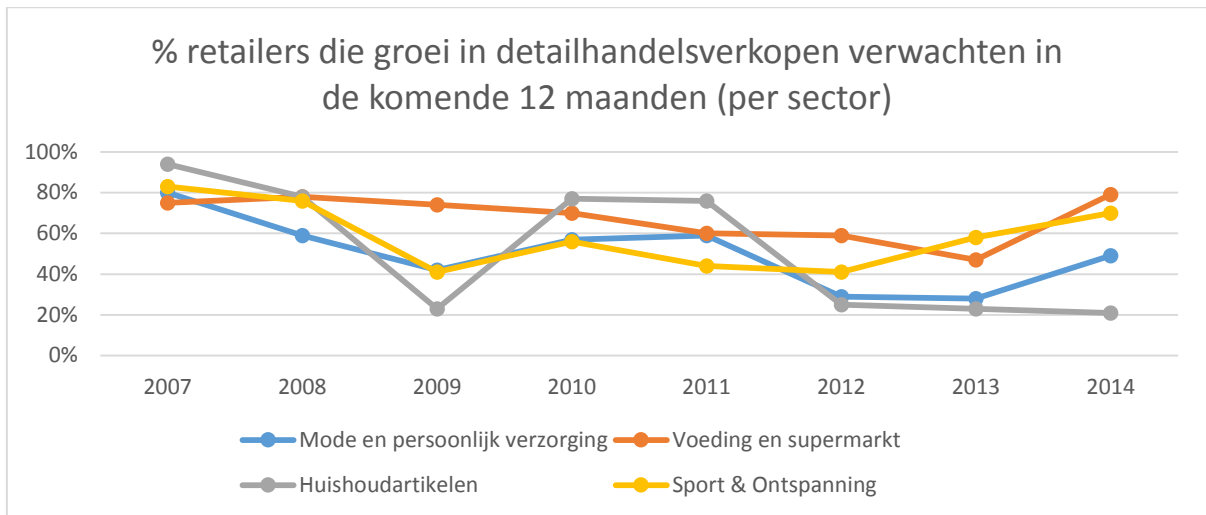
Bron: CBRE

Zoals geïllustreerd in Grafiek 11, blijkt dat vooral de sectoren voeding en supermarkt, mode en persoonlijke verzorging actief expansiedossiers evalueren.

9.3.5 Consumenten: sterk blijvende consumentenbestedingen

In lijn met de vaststelling dat het economische herstel reeds voelbaar is in het consumentengedrag was er in 2014, in tegenstelling tot in verschillende buurlanden, geen neerwaartse tendens te merken in detailhandelsbestedingen in België. De finale consumptie van de Belgische huishoudens nam zelfs, cumulatief, met meer dan 15% toe over de periode tussen het eerste kwartaal van 2008 en het eerste kwartaal van 2014. Hoewel over het algemeen wel een zekere bezorgdheid is vanwege de vertragende verkoop in detailhandel sinds de tweede helft van 2013 verwacht het merendeel van de retailers toch een stijgende tendens in het aantal detailhandelsverkopen tijdens de komende 12 maanden. Procentueel gezien verwacht minstens 51% van de in december 2014 ondervraagde retailers een groei in de verkoop de komende 12 maanden tegenover slechts 32% in 2013. Slechts 1 op 10 retailers verwacht een daling van de verkopen.⁵⁸

⁵⁸ CBRE, Belgium Retailer Survey 2014, How are retailers doing in Belgium?, http://www.cbre.be/be_en/research/be_enResearch%20-%20Content/BelgiumRetailerSurvey2014.pdf (laatst geconsulteerd op 28/01/2015).



Bron: CBRE

9.4 Conclusies van de vastgoeddeskundige



11. VALUATION

Subject to the foregoing, and based on values current as at 30 December 2014, we are of the opinion that the **Investment Value** (rounded) of the properties subject to current occupancy, is the total sum of:

143 150 000 EUR

Hundred forty three million one hundred fifty thousand euro

Fair Market Value:

138 380 000 EUR*

Hundred thirty eight million three hundred eighty thousand euro

*This is exclusive the non-controlling interest of 838.181,25 EUR fair value in Century Center freehold - calculation received by QRF. Cushman & Wakefield can't be held responsible in any way for the calculation of this interest.

The contents of this Valuation Report are intended to be confidential to the addressee. Consequently, and in accordance with current practice, no responsibility is accepted to any other party in respect of the whole or any part of its contents. Before the Valuation Report or any part of its contents are reproduced or referred to in any document, circular or statement or disclosed orally to a third party, our written approval as to the form and content of such publication or disclosure must first be obtained. Such publication or disclosure will not be permitted unless, where relevant, it incorporates the special assumptions referred to herein. For avoidance of doubt, such approval is required whether or not this firm is referred to by name and whether or not our Valuation Report is combined with others.

Yours faithfully,

Kris PEETERMANS
Head of Valuation & Advisory
On behalf of Cushman & Wakefield

Koen NEVENS MRICS
Managing Partner
On behalf of Cushman & Wakefield

10 Jaarrekening

10.1 Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2014⁵⁹

10.1.1 Staat van het totaal geconsolideerd resultaat

A. Geconsolideerde resultatenrekening

Cijfers in duizenden EUR	Toelichting	30/12/2014	30/12/2013
(+) I. Huurinkomsten		8.168	270
(+) II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0
(+/-) III. Met verhuur verbonden kosten		-37	0
NETTO HUURRESULTAAT		8.131	270
(+) IV. Recuperatie van vastgoedkosten		0	0
(+) V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		425	16
(-) VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur		0	0
(-) VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		-497	-17
(+/-) VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		0	0
VASTGOEDRESULTAAT	5	8.059	269
(-) IX. Technische kosten		-10	-3
(-) X. Commerciële kosten		-82	-4
(-) XI. Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen		0	0
(-) XII. Beheerskosten van het vastgoed		-290	-17
(-) XIII. Andere vastgoedkosten		0	0
VASTGOEDKOSTEN	6	-382	-24
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		7.677	245
(-) XIV. Algemene kosten van de vennootschap	7	-1.318	-119
(+/-) XV. Andere operationele opbrengsten en kosten		0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		6.359	126
(+/-) XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		0	0
(+/-) XVII. Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa		0	0
(+/-) XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	8	-1.123	0
(+/-) XIX. Ander portefeuilleresultaat	8	-543	-1.785
PORTEFEUILLERESULTAAT		-1.666	-1.785

⁵⁹ Volgens het schema opgenomen in het KB van 13 juli 2014.

OPERATIONEEL RESULTAAT		4.693	-1.659
(+)	XX. Financiële inkomsten	9	0
(-)	XXI. Netto interestkosten	-1.584	-42
(-)	XXII. Andere financiële kosten	-155	-14
(+/-)	XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	0	0
FINANCIEEL RESULTAAT		9	-1.730
(+)	XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		2.963	-1.715
(+/-)	XXV. Vennootschapsbelasting	4	0
(+/-)	XXVI. Exit tax	-76	0
BELASTINGEN		-72	0
NETTO RESULTAAT		2.891	-1.715
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de groep		2.904	-1.715
Minderheidsbelangen		-13	0
Toelichting:			
NETTO COURANT RESULTAAT (AANDEEL GROEP) *		4.570	70
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		-1.666	-1.785

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

Overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat (Statement of other comprehensive income) Cijfers in duizenden EUR		Toelichting	30/12/2014	30/12/2013
I. NETTO RESULTAAT			2.891	-1.715
II. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT			-1.596	4
(+/-)	B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS	21	-1.596	4
GLOBAAL RESULTAAT			1.295	-1.711
Toerekenbaar aan:				
Aandeelhouders van de groep			1.308	-1.711
Minderheidsbelangen			-13	0

10.1.2 Resultaat per aandeel – aandeel groep

	Toelichting	30/12/2014	30/12/2013
Aantal gewone aandelen in omloop op einde van het boekjaar	17	3.272.911	3.272.911
Gewogen gemiddeld aantal aandelen gedurende het boekjaar	17	3.272.911	368.155
Netto courant resultaat, beschikbaar voor uitkering per aandeel - aandeel groep (in EUR)		1,40	0,20
Resultaat van de portefeuille per aandeel - aandeel groep (in EUR)		-0,51	-4,85
NETTO WINST PER GEWOON AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)		0,89	-4,65
VERWATERD NETTO RESULTAAT PER AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)		0,89	-4,65

10.1.3 Geconsolideerde balans

Cijfers in duizenden EUR	Toelichting	30/12/2014	30/12/2013
ACTIVA			
I. VASTE ACTIVA		139.265	114.205
A Goodwill		0	0
B Immateriële vaste activa		4	0
C Vastgoedbeleggingen	10	139.218	114.201
D Andere materiële vaste activa	25	43	0
E Financiële vaste activa	11	0	4
F Vorderingen financiële leasing		0	0
G Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
H Uitgestelde belastingen - activa		0	0
I Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie		0	0
II. VLOTTENDE ACTIVA		4.682	12.918
A Activa bestemd voor verkoop		0	0
B Financiële vlottende activa		0	0
C Vorderingen financiële leasing		0	0
D Handelsvorderingen	12	1.015	527
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	13	700	3.847
F Kas en kasequivalenten	14	2.835	8.497
G Overlopende rekeningen - activa	15	132	47
TOTAAL ACTIVA		143.947	127.123

Cijfers in duizenden EUR

	Toelichting	30/12/2014	30/12/2013
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN		76.001	74.706
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap		75.700	74.392
A	Kapitaal	16	76.089
B	Uitgiftepremies		0
C	Reserves	10.1.6	-3.293
D	Nettoresultaat van het boekjaar		2.904
			-1.715
II. Minderheidsbelangen		18	301
VERPLICHTINGEN		67.946	52.417
I. Langlopende verplichtingen		64.516	40.132
A	Voorzienen		0
B	Langlopende financiële schulden	19	61.871
	<i>a. Kredietinstellingen</i>		61.871
	<i>b. Financiële leasing</i>		0
	<i>c. Andere</i>		0
C	Andere langlopende financiële verplichtingen	21	1.592
D	Handelsschulden en andere langlopende schulden		0
E	Andere langlopende verplichtingen	26	86
F	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	20	967
	<i>a. Exit taks</i>		967
	<i>b. Andere</i>		0
II. Kortlopende verplichtingen		3.430	12.285
A	Voorzienen		0
B	Kortlopende financiële schulden		0
	<i>a. Kredietinstellingen</i>		0
	<i>b. Financiële leasing</i>		0
	<i>c. Andere</i>		0
C	Andere kortlopende financiële verplichtingen		0
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	22	1.890
	<i>a. Exit taks</i>		649
	<i>b. Andere</i>		1.241
E	Andere kortlopende verplichtingen	23	1.492
F	Overlopende rekeningen	24	48
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		143.947	127.123

10.1.4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2014	30/12/2013
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN PERIODE	8.497	0
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	-1.997	4.115
Operationeel Resultaat	4.693	-1.659
Betaalde intresten en bankkosten	-1.530	-3
Betaalde vennootschapsbelastingen en roerende voorheffing	4	0
Andere niet-operationele elementen	-155	-14
Aanpassing van ander portefeuille resultaat:	1.681	1.785
- Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	15	0
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	1.123	0
- Ander portefeuille resultaat	543	1.785
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:	-6.690	4.006
Beweging van activa:	2.711	1.392
- Handelsvorderingen	-419	10
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	3.213	1.351
- Overlopende rekeningen	-83	31
Beweging van verplichtingen:	-9.401	2.614
- Andere langlopende verplichtingen	50	0
- Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-10.069	5.763
- Andere kortlopende verplichtingen (incl belastingsschulden)	890	-2.515
- Overlopende rekeningen	-272	-634
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-17.628	-40.420
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	-62	0
Aankopen van aandelen van vastgoedvennootschappen	-4.616	-41.823
Aanschaffing van vastgoed	-12.959	0
Ontvangsten uit langlopende handelsvorderingen en andere vaste activa	0	1.403
Ontvangen bankintresten	9	0
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	13.963	44.802
Terugbetaling (-) /Opname (+) van straight loan en leningen	-8.056	-65.977
Inkomsten uit de uitgifte van aandelen	0	76.580
Betaling van IPO gerelateerde kosten	0	-5.720
Opname van nieuwe leningen	22.000	40.000
Intrestbetalingen op leningen	0	-3
Betaling van dividenden	0	0
Betaling van transactiekosten	19	-78
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE PERIODE	2.835	8.497

10.1.5 Geconsolideerde staat van de bewegingen van het eigen vermogen

Cijfers in duizenden EUR	Kapitaal	Kosten kapitaalverhoging	Reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Minderheidsbelangen	Eigen vermogen
BALANS OP 3 SEPTEMBER 2013	0	0	0	0	0	0
Netto resultaatverwerking 2013	0	0	0	-1.715	0	-1.715
<i>Overboeking resultaat portefeuille naar reserves</i>				0		0
<i>Overboeking operationeel resultaat naar reserves</i>				0		0
<i>Resultaat van de periode</i>				-1.715		-1.715
Andere elementen erkend in het globaal resultaat	0	0	4	0	0	4
<i>Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>						0
<i>Variaties in de reële waarde van vastgoed</i>			4			4
Uitgifte van nieuwe aandelen	76.580					76.580
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	5.243					5.243
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen	-5.734		5.734			0
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging			-5.720			-5.720
Dividenden						0
Minderheidsbelangen					314	314
BALANS OP 30 DECEMBER 2013	76.089	0	18	-1.715	314	74.706

De beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen werd aangewend voor de kosten ten gevolge van de uitgifte van nieuwe aandelen in het kader van de kapitaalverhoging.

Cijfers in duizenden EUR	Kapitaal	Kosten kapitaalverhoging	Reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Minderheidsbelangen	Eigen vermogen
BALANS OP 30 DECEMBER 2013	76.089	0	18	-1.715	314	74.706
Netto resultaatverwerking 2014	0	0	-1.715	4.619	-13	2.891
<i>Overboeking resultaat portefeuille naar reserves</i>			-1.785	1.785		0
<i>Overboeking operationeel resultaat naar reserves</i>			70	-70		0
<i>Resultaat van de periode</i>				2.904	-13	2.891
Andere elementen erkend in het globaal resultaat	0	0	-1.596	0	0	-1.596
<i>Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>						0
<i>Variaties in de reële waarde van vastgoed</i>						0
<i>Reserve voor de impact op de reële waarde van financiële instrumenten</i>			-1.596			-1.596
Uitgifte van nieuwe aandelen						0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura						0
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen						0
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging						0
Dividenden						0
Minderheidsbelangen						0

BALANS OP 30 DECEMBER 2014	76.089	0	-3.293	2.904	301	76.001
-----------------------------------	--------	---	--------	-------	-----	--------

10.1.6 Detail van de geconsolideerde reserves

	Wettelijke reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutaties 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
Cijfers in duizenden EUR								
BALANS OP 3 SEPTEMBER 2013	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto resultaatverwerking	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Overboeking resultaat portefeuille naar reserves</i>								0
<i>Overboeking operationeel resultaat naar reserves</i>								0
Andere elementen erkend in het globaal resultaat	0	0	0	4	0	0	0	4
<i>Variaties in de reële waarde van vastgoed</i>								0
<i>Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva</i>				4				4
Uitgifte van nieuwe aandelen								0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura								0
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen					14			14
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging								0
Dividenden								0
Andere								0
BALANS OP 30 DECEMBER 2013	0	0	0	4	14	0	0	18
Netto resultaatverwerking	0	2.111	-3.896	0	0	0	70	-1.715
<i>Overboeking resultaat portefeuille naar reserves</i>		2.111	-3.896					-1.785
<i>Overboeking operationeel resultaat naar reserves</i>							70	70
Andere elementen erkend in het globaal resultaat	0	0	0	-1.596	0	0	0	-1.596
<i>Variaties in de reële waarde van vastgoed</i>							0	0
<i>Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva</i>				-1.596				-1.596
Uitgifte van nieuwe aandelen								0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura								0
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen								0
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging								0
Dividenden								0
Andere								0
BALANS OP 30 DECEMBER 2014	0	2.111	-3.896	-1.592	14	0	70	-3.293

10.2 Toelichtingen

1. Algemene bedrijfsinformatie

QRF Comm. VA (“**Qrf**”) is een gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijk zetel te 2000 Antwerpen, Leopold de Waelplaats 8/1.

De geconsolideerde jaarrekening van Qrf voor het boekjaar afgesloten op 30 december 2014 omvat Qrf en haar dochterondernemingen (de “Groep”). De jaarrekening werd goedgekeurd voor publicatie door de Statutaire Zaakvoerder op de Raad van Bestuur van 30 maart 2015 en zal aan de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders ter goedkeuring worden voorgelegd op 19 mei 2015.

Qrf richt zich op winkelvastgoed in België. Als vastgoedspeler focust zij op de investering in, de (her)ontwikkeling van en de verhuring van voornamelijk binnenstedelijke winkels gelegen in de straten die dominant zijn voor hun verzorgingsgebied. Qrf streeft naar waardecreatie door een actief portefeuillebeheer.

2. Grondslagen voor financiële verslaggeving

2.1 Algemeen

De financiële verslaggeving van Qrf wordt opgesteld in overeenstemming met IFRS zoals goedgekeurd binnen de Europese Unie en volgens de bepalingen van de GVV-wet en het KB van 13 juli 2014

Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de *International Accounting Standards Board* (“**IASB**”) en het *International Financial Reporting Interpretations Committee* (“**IFRIC**”) en goedgekeurd door de Europese Unie (“**EU**”), voor zover van toepassing op activiteiten van Qrf.

2.2 Nieuwe en gewijzigde Standaarden en Interpretaties toegepast door de Groep

De Groep heeft gedurende het huidige boekjaar alle nieuwe en herziene Standaarden en Interpretaties, uitgevaardigd door het International Accounting Standards Board (IASB) en het International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) van de IASB, die relevant zijn voor haar activiteiten en die van kracht zijn voor het boekjaar dat start op 31 december 2013, toegepast.

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

- Jaarlijks verbeteringsproces 2009 – 2011 (uitgevaardigd in mei 2012)
- IFRS 7 Financiële instrumenten: informatieverschaffing (wijzigingen december 2011) – Saldering van financiële activa en financiële verplichtingen
- IFRS 13 Waarderingen tergen reële waarde (uitgevaardigd in mei 2011)
- IAS 1 Presentatie van de jaarrekening (wijzigingen juni 2011) – Presentatie van posten van niet-gerealiseerde resultaten
- IAS 19 Personeelsbeloningen (wijzigingen juni 2011) – administratieve verwerking van personeelsbeloningen (pensioenen en andere beloningen na uitdiensttreding)

- IFRIC 20 Verwerking van de afschrapingskosten in de mijnsector.
- IAS 27 Enkelvoudige financiële staten (uitgevaardigd in mei 2011)
- IAS 28 Investerings in geassocieerde ondernemingen (uitgevaardigd in mei 2011)

De toepassing van deze nieuwe Standaarden, Interpretaties en Wijzigingen heeft niet geleid tot belangrijke wijzigingen in de grondslagen voor financiële verslaggeving van de Groep.

2.3 Standaarden en interpretaties gepubliceerd, maar nog niet van toepassing voor het boekjaar beginnend op 31 december 2013

De Groep heeft ervoor gekozen om de volgende nieuwe Standaarden, Interpretaties en Wijzigingen, goedgekeurd voor toepassing door de Europese Unie maar die nog niet verplicht waren voor 30 december 2014, niet vroegtijdig toe te passen:

- Jaarlijks verbeteringsproces 2010 - 2012 (uitgevaardigd in december 2013)
- Jaarlijks verbeteringsproces 2011 - 2013 (uitgevaardigd in december 2013)
- IFRS 10 Geconsolideerde jaarrekening (uitgevaardigd in mei 2011 en gewijzigd in juni en oktober 2012)
- IFRS 11 Joint Arrangements (uitgevaardigd in mei 2011 en gewijzigd in juni 2012)
- IFRS 12 Informatieverschaffing over investeringen in andere entiteiten (uitgevaardigd in mei 2011 en gewijzigd in juni en oktober 2012)
- IAS 19 Personeelsbeloningen – wijzigingen gerelateerd aan werknemersbijdragen in het kader van Toegezegd pensioenregelingen (november 2013)
- IAS 27 Enkelvoudige financiële staten (uitgevaardigd in mei 2011)
- IAS 27 Enkelvoudige financiële staten (wijzigingen oktober 2012)
- IAS 28 Investerings in geassocieerde ondernemingen (uitgevaardigd in mei 2011)
- IAS 32 Financiële instrumenten: presentatie (wijzigingen december 2011): Saldering van financiële activa en financiële verplichtingen)
- IAS 36 Bijzondere waardevermindering van activa (wijzigingen mei 2013) – Informatieverschaffing over invorderbare bedragen voor niet-financiële activa
- IAS 39 Financiële instrumenten: Opname en waardering (wijzigingen juni 2013) – Schuldvernieuwing van derivaten en voortzetting van hedge accounting
- IFRIC 21 Heffingen (mei 2013)

De Groep bepaalt momenteel de impact van bovenvermelde standaarden.

Volgende nieuwe Standaarden, Interpretaties en Wijzigingen werden uitgevaardigd door het IASB en het IFRIC van de IASB maar nog niet goedgekeurd voor toepassing door de Europese Unie voor het boekjaar eindigend op 30 december 2014

- Jaarlijks verbeteringsproces 2012 - 2014 (uitgevaardigd in september 2014)
- IFRS 7 Financiële instrumenten: informatieverschaffing (wijzigingen december 2011) – Uitstel van ingangsdatum van IFRS 9 en wijzigingen van gerelateerde informatieverschaffing

- IFRS 7 Financiële instrumenten: informatieverschaffing (wijzigingen november 2013) – Bijkomende informatieverschaffing m.b.t. hedge accounting naar aanleiding van de introductie van de hedge accounting in IFRS 9
- [IFRS 9 Financiële instrumenten \(Uitgevaardigd op 24 juli 2014\)](#)
- IFRS 10 Geconsolideerde jaarrekening – Wijzigingen m.b.t. de verkoop of inbreng van activa tussen een investeerder en de deelneming of joint venture (september 2014)
- IFRS 10 Geconsolideerde jaarrekening – Wijzigingen m.b.t. de uitzondering op de consolidatie van beleggingsentiteit (december 2014)
- IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten – Wijzigingen m.b.t. de verwerking van gezamenlijke overeenkomsten in de geconsolideerde jaarrekening (mei 2014)
- IFRS 12 Informatieverschaffing over investeringen in andere entiteiten – Wijzigingen m.b.t. de uitzondering op de consolidatie van beleggingsentiteit (december 2014)
- IFRS 14 Regulatory deferral accounts (uitgevaardigd in januari 2014)
- IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers (uitgevaardigd in mei 2014)
- IAS 1 Presentatie van de jaarrekening – Aanpassing van de vereisten voor de presentatie en verstrekking van de (aanvullende) vergelijkende informatie (december 2014)
- IAS 16 Materiële vaste activa – Wijzigingen m.b.t. verduidelijken van aanvaardbare afschrijvingsmethoden (mei 2014)
- IAS 16 Materiële vaste activa – Wijzigingen om het toepassingsgebied van IAS 16 uit te breiden tot dragende planten (juni 2014)
- IAS 27 Enkelvoudige financiële staten – Wijzigingen herstel van de equity-methode als een boekhoudkundige optie voor investeringen in dochterondernemingen, joint ventures en geassocieerde deelnemingen in de enkelvoudige jaarrekening van een entiteit (augustus 2014)
- IAS 28 Investerings in geassocieerde deelnemingen en joint ventures – Wijzigingen m.b.t. de verkoop of inbreng van activa tussen een investeerder en de deelneming of joint venture (september 2014)
- IAS 28 Investerings in geassocieerde deelnemingen en joint ventures – Wijzigingen m.b.t. de uitzondering op de consolidatie van beleggingsentiteit (december 2014)
- IAS 38 Immateriële activa – Wijzigingen m.b.t. verduidelijken van aanvaardbare afschrijvingsmethoden (mei 2014)
- IAS 39 Financiële instrumenten: Opname en waardering – wijziging m.b.t. hedge accounting bij toepassing van IFRS 9 (november 2013)
- IAS 41 Landbouw – Wijzigingen om het toepassingsgebied van IAS 16 uit te breiden tot dragende planten (juni 2014)

De Groep bepaalt momenteel de impact van bovenvermelde standaarden.

2.4 Grondslag voor de opstelling

De financiële informatie wordt opgesteld in duizenden Euros, afgerond op het dichtste duizendtal.

Qrf voert haar boekhouding eveneens in Euro. Hieronder vindt u een samenvatting van de belangrijkste grondslagen voor financiële verslaggeving.

De overgenomen bedrijven gedurende het afgelopen boekjaar werden niet als bedrijfscombinaties verwerkt zoals gedefinieerd onder IFRS 3 maar als aankoop van activa, gezien Qrf enkel het actief en het huurcontract heeft overgenomen en deze vervolgens volledig heeft geïntegreerd in de organisatie.

2.5 Grondslag voor consolidatie

Dochterondernemingen zijn entiteiten waarover Qrf controle uitoefent. Er is sprake van controle wanneer Qrf de macht heeft om, rechtstreeks of onrechtstreeks, het financiële en operationele beleid van de dochteronderneming te bepalen met als doel de voordelen uit onroerend goed activiteiten van deze onderneming te behalen. De jaarrekeningen van de dochterondernemingen worden opgenomen in de consolidatie vanaf de datum van verwerving tot het einde van de controle volgens de methode van de integrale consolidatie, in overeenstemming met IAS 27.

De integrale consolidatie bestaat erin dat de activa- en passivagegevens van de geconsolideerde ondernemingen integraal overgenomen worden, evenals de kosten en de opbrengsten waarna de noodzakelijke eliminaties worden uitgevoerd.

De minderheidsbelangen zijn de belangen in de dochterondernemingen die noch rechtstreeks noch onrechtstreeks door de Groep worden aangehouden.

2.6 Omzetting van vreemde munten

Transacties in vreemde valuta worden tegen de wisselkoers geldig op transactiedatum geboekt.

Monetaire activa en verplichtingen in vreemde valuta worden gewaardeerd aan de slotkoers van kracht op balansdatum. Wisselkoersverschillen die voortvloeien uit transacties in vreemde valuta en uit de omzetting van monetaire activa en verplichtingen in vreemde valuta, worden in de resultatenrekening opgenomen in de periode waarin ze zich voordoen. Niet monetaire activa en verplichtingen in vreemde valuta worden tegen de wisselkoers geldig op transactiedatum omgezet.

In het boekjaar afgesloten op 30/12/2014 heeft Qrf geen transacties gerealiseerd in vreemde valuta.

2.7 Goodwill

Goodwill is het positieve verschil tussen de kostprijs van de bedrijfscombinatie en het aandeel van de groep in de Reële Waarde van de identificeerbare verworven activa, de overgenomen verplichtingen en de voorwaardelijke verplichtingen van de dochteronderneming op het moment van de overname.

De kostprijs van een bedrijfscombinatie bestaat uit de overnameprijs (exclusief de transactiekosten die onmiddellijk in de verlies- en winstrekening worden opgenomen).

Conform IFRS 3 wordt *goodwill* na de initiële opname niet afgeschreven, maar wel onderworpen aan een test op bijzondere waardeverminderingen bij iedere jaarafsluiting en telkens wanneer zich indicaties van een eventuele waardevermindering voordoen. Deze bijzondere test op

waardeverminderingen wordt uitgevoerd op de kasstroomgenererende eenheden waaraan de *goodwill* werd toegewezen. Indien de boekwaarde van een kasstroomgenererende eenheid de bedrijfswaarde overschrijdt, zal het hieruit volgende waardeverlies geboekt worden in het resultaat en in eerste instantie opgenomen worden in mindering van de eventuele *goodwill* en vervolgens aan de andere activa van de eenheid, verhoudingsgewijs aan hun boekwaarde. Een waardevermindering op *goodwill* wordt niet tijdens een later boekjaar hernomen.

Negatieve *goodwill* (*badwill*) is gelijk aan het bedrag waarmee het belang van de overnemende partij in de Reële Waarde van de overgenomen identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen, de kostprijs van de bedrijfscombinatie op datum van de transactie overschrijdt. Deze negatieve *goodwill* dient door de overnemende partij onmiddellijk in de verlies- en winstrekening opgenomen te worden.

2.8 Vastgoedbeleggingen

(i) Algemeen

Onroerende goederen die worden aangehouden voor huuropbrengsten op lange termijn, voor waardestijgingen of voor beide, en die niet dienen voor eigen gebruik door Qrf, worden als een vastgoedbelegging geboekt.

(ii) Waardering bij initiële opname

Vastgoedbeleggingen omvatten alle onroerende goederen die verhuurklaar zijn en (geheel of gedeeltelijk) verhuurinkomsten genereren. Vastgoedbeleggingen worden bij de aankoop gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde, met inbegrip van bijkomende transactiekosten zoals professionele erelonen, wettelijke diensten, registratierechten en andere overdrachtsbelastingen en niet aftrekbare BTW. Indien het onroerend goed verworven wordt via een aandelentransactie, omvat de aanschaffingsprijs eveneens de exit-taks, verschuldigd door vennootschappen waarover Qrf directe of indirecte controle verwerft, (zij wordt in principe in mindering gebracht van de waarde van het achterliggend vastgoed vermits het een belasting op de latente meerwaarde betreft die in hoofde van de verworven vennootschap bestond voor de controleverwerving), tenzij deze vennootschappen niet in aanmerking komen voor fusie met Qrf (op beslissing van de Statutaire zaakvoerder van Qrf). De commissielonen betreffende de aankopen van gebouwen worden beschouwd als bijkomende kosten van die aankopen en worden toegevoegd aan de aanschaffingswaarde.

(iii) Waardering na initiële opname

Na de initiële opname worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd door de Vastgoeddeskundige.

De Vastgoeddeskundige waardeert op het einde van elk kwartaal op precieze wijze de volgende bestanddelen:

- De onroerende goederen, de onroerende goederen door bestemming en de zakelijke rechten op onroerende goederen die worden gehouden door Qrf of, in voorkomend geval, door een vastgoedvennootschap waarover zij zeggenschap heeft;

- De optierechten op onroerende goederen aangehouden door Qrf of, in voorkomend geval, door een vastgoedvennootschap waarover zij zeggenschap heeft, alsook de onroerende goederen waarop deze rechten slaan; en
- De rechten uit contracten waarbij aan Qrf of in voorkomend geval, aan een vastgoedvennootschap waarover zij zeggenschap heeft, één of meer goederen onder een financiële lease-overeenkomst worden gegeven, alsook het onderliggend goed.

De Reële Waarde wordt bepaald in 2 fasen.

In een eerste fase bepalen de deskundigen de Investeringswaarde van elke eigendom op basis van de kapitalisatie van geschatte huurwaarden (ERV of Estimated Rental Value) aangepast voor correcties die rekening houden met de effectief betaalde huur en/of elk ander element dat invloed heeft op de waarde zoals bijvoorbeeld leegstandskosten.

Voor het bepalen van deze markthuurwaarde baseren de deskundigen zich op hun kennis van de vastgoedmarkt en op recente transacties gerealiseerd in de markt. Daarbij wordt onder meer rekening gehouden met de ligging, kwaliteiten en toegankelijkheid van het gebouw en lokale marktomstandigheden.

Vervolgens wordt een yield of kapitalisatievoet bepaald dewelke een investeerder of hypothetische koper zou betalen om het goed te verwerven met als doel te genieten van de huurinkomsten en een rendement op zijn investering.

In een tweede fase houden de deskundigen van de investeringswaarde van de vastgoedportfolio een geschat bedrag in voor overdrachtstaksen (registratietaksen en/of meerwaardetaksen) die de koper of verkoper moet betalen om een eigendomsoverdracht te kunnen uitvoeren. De investeringswaarde min de geschatte overdrachtstaksen vormt de Reële Waarde in de betekenis van IFRS 13.

In België is de overdracht onderworpen aan overdrachtstaksen. Het bedrag van deze taken is afhankelijk van de overdrachtsmethode, de hoedanigheid van de koper en de geografische ligging van het goed. De eerste twee elementen, en bijgevolg het totale bedrag van de te betalen taken, zijn dus slechts gekend eens de eigendomsoverdracht werd voltooid. De waaier aan vastgoedoverdrachtsmogelijkheden en hun overeenstemmende taken zijn de volgende:

- Verkoopovereenkomst voor onroerende goederen: 12,5% voor goederen gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in het Waals Gewest, 10% voor goederen gelegen in het Vlaams Gewest;
- Erfpachtovereenkomsten voor onroerende goederen (tot 50 jaar voor het opstalrecht en 99 jaar voor het erfpachtrecht): 2%;
- Verkoopovereenkomsten voor onroerende goederen waarbij de koper een instantie van publiek recht is: vrijstelling van rechten;

- Inbreng in natura van onroerende goederen tegen uitgifte van nieuwe aandelen ten voordele van de inbrenger: vrijstelling van rechten;
- Verkoopsovereenkomst voor aandelen van een vastgoedonderneming: afwezigheid van rechten;
- Fusie, splitsing en andere reorganisaties van vennootschappen: afwezigheid van rechten; enz.

Hierdoor varieert het effectieve percentage van de registratietaksen van 0 tot 12,5%, waarbij het onmogelijk is te voorspellen welk percentage van toepassing is bij de overdracht van een gegeven Belgisch vastgoed vooraleer de overdracht werkelijk plaatsvond. In januari 2006 werd aan alle deskundigen die betrokken zijn bij de waardebepaling van de Belgische vastgoedportefeuilles gevraagd om een gewogen gemiddeld percentage van de effectieve taksen voor de vastgoedportefeuilles van vastgoedbevals te bepalen. Voor transacties van eigendommen met een waarde van meer dan 2,5 MEUR werd een gewogen gemiddelde transactietaks van 2,5% bepaald. Voor de transacties van eigendommen waarvan de waarde kleiner is dan 2,5 MEUR wordt er rekening gehouden met overdrachtsrechten van 10 tot 12,5% volgens het gewest waarin de gebouwen gelegen zijn.

Het verschil tussen de Reële Waarde van het vastgoed en de Investeringswaarde van het vastgoed wordt opgenomen in de resultatenrekening en wordt in de resultaatsbestemming toegewezen aan de post *“Reserve voor de impact op de Reële Waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen”* in het eigen vermogen.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit de variaties in de Reële Waarde van een vastgoedbelegging worden opgenomen in de resultatenrekening in de periode waarin ze ontstaan en worden bij de winstverdeling toegewezen aan de *“Reserve voor het saldo van de variaties in de Reële Waarde van vastgoed”*.

(iv) Uitgaven voor werken aan vastgoedbeleggingen

De uitgaven voor werken aan vastgoedbeleggingen komen ten laste van het operationeel vastgoedresultaat indien de uitgaven geen positief effect hebben op de verwachte toekomstige economische voordelen en worden geactiveerd indien de verwachte economische voordelen die aan de entiteit toekomen erdoor verhogen. Er zijn vier soorten uitgaven:

- Kosten van onderhoud en herstellingen aan dakbedekking en parkings: deze komen ten laste van het operationeel vastgoedresultaat en worden opgenomen onder de post *‘technische kosten’*; en
- Wederinstaatstellingskosten: deze kosten betreffen uitgaven naar aanleiding van het vertrek van een huurder. Deze kosten komen ten laste van het operationeel vastgoedresultaat in de post *‘kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling’*; en

- Kosten voor grote verbouwingen en verbeteringswerken: verbouwingen zijn occasionele werken die een functie aan het gebouw toevoegen of het bestaande comfort niveau aanzienlijk verbeteren zodat ze een verhoging van de huurprijs en/of huurwaarde met zich meebrengen. Deze kosten worden geactiveerd en dus toegevoegd aan de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen. De kosten hebben betrekking op materialen, erelonen, aannemingswerken en dergelijke. Interne kosten van beheer of opvolging worden niet geactiveerd. De nog uit te voeren werken worden door de Vastgoeddeskundige in mindering gebracht van de waardering, na uitvoering worden deze kosten geactiveerd en dus toegevoegd aan de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen; en
- Huurvoordelen: het betreft hier tegemoetkomingen aan de huurder wat betreft inrichtingswerken. Deze kosten worden gespreid over de periode van de aanvang van de huur tot de eerste opzegmogelijkheid van de huurovereenkomst en worden in mindering van de huurinkomsten geboekt.

(v) **Vervreemding van een vastgoedbelegging**

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

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

2.9 Projectontwikkelingen

Onder projectontwikkelingen vallen de terreinen en gebouwen in ontwikkeling waardoor deze gedurende een bepaalde periode enkel investeringen vergen en geen huurinkomsten opleveren.

Onroerende goederen die gebouwd of ontwikkeld zijn voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging worden opgenomen in de subrubriek *'Projectontwikkelingen'* en conform IAS 40 gewaardeerd aan hun Reële Waarde totdat de ontwikkeling voltooid is. Op dat ogenblik worden de activa overgeboekt naar de subrubriek *'Vastgoed beschikbaar voor verhuur'*, steeds aan Reële Waarde.

Na initiële opname worden de projecten gewaardeerd aan Reële Waarde indien aan al de volgende criteria voldaan is: (i) de te maken projectkosten kunnen betrouwbaar worden ingeschat, (ii) alle nodige vergunningen voor het uitvoeren van de projectontwikkeling zijn bekomen en (iii) een substantieel deel van de projectontwikkeling is voorverhuurd (definitief getekende huurovereenkomst). Deze Reële Waarde waardering is gebaseerd op de waardering

door de Vastgoeddeskundige (volgens de gebruikelijke methodes en assumpties) en houdt rekening met de nog te maken kosten voor de volledige afwerking van het project.

Alle rechtstreeks aan de aankoop of ontwikkeling gerelateerde kosten en alle daaropvolgende investeringen die als transactiekosten (kosten van nieuw- en/of verbouwwerken, inclusief de aanschaffingswaarde van het terrein en het bouwklaar maken van het terrein) worden erkend, worden op de balans opgenomen.

Indien de duur van het project één jaar overschrijdt, worden ook de interestkosten die rechtstreeks toe te rekenen zijn aan de projectontwikkeling geactiveerd als deel van de kostprijs van de projectontwikkeling.

De activering van financieringskosten als onderdeel van de kostprijs van een in aanmerking komend actief gebeurt enkel als:

- uitgaven voor het actief worden gedaan;
- financieringskosten worden gemaakt; en
- activiteiten aan de gang zijn om het actief voor te bereiden op zijn beoogde gebruik.

De activering van financieringskosten wordt opgeschort tijdens lange perioden waarin de actieve ontwikkeling wordt onderbroken.

De rubriek “*Projectontwikkelingen*” is een subrubriek van de post “*Vastgoedbeleggingen*” en wordt mee opgenomen in de berekening van de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille in uitbating.

2.10 *Andere materiële vaste activa*

De materiële vaste activa, andere dan vastgoedbeleggingen, worden geclassificeerd als ‘*andere materiële vaste activa*’ en worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde, verminderd met de geaccumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen. De lineaire afschrijvingsmethode wordt toegepast op basis van de verwachte gebruiksduur.

In het boekjaar waarin de investering plaatsvindt, worden afschrijvingen *pro rata temporis* het aantal maanden dat het actief in gebruik was, geboekt.

De volgende afschrijvingspercentages op jaarbasis zijn van toepassing:

- | | |
|---|-----|
| - Installaties, machines en uitrusting: | 20% |
| - Meubilair: | 10% |
| - Rollend materieel: | 20% |
| - Informaticamaterieel: | 33% |
| - Standaardsoftware: | 33% |
| - Maatsoftware: | 20% |

Activa aangehouden onder een financiële lease-overeenkomst worden afgeschreven over de looptijd van de lease-overeenkomst.

Indien er indicaties zijn dat een actief mogelijk een bijzonder waardevermindingsverlies heeft ondergaan, wordt de boekwaarde vergeleken met de realiseerbare waarde. Indien de boekwaarde hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardevermindingsverlies opgenomen.

Op het ogenblik van de verkoop of buitengebruikstelling van materiële vaste activa, andere dan vastgoedbeleggingen, worden de aanschaffingswaarde en de afschrijvingen die daarop betrekking hebben, uit de balans verwijderd en worden de gerealiseerde meer- of minderwaarden in de resultatenrekening opgenomen.

2.11 Langlopende handelsvorderingen en andere vaste activa

(i) Langlopende leningen en vorderingen

Langlopende vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode. Er wordt een waardevermindering geboekt indien er onzekerheid bestaat betreffende de inbaarheid van de vordering op de vervaldag.

(ii) Bijzondere waardevermindering van financiële activa

Financiële activa worden getest op bijzondere waardevermindering wanneer er hiervoor objectieve aanwijzingen zijn. Een bijzonder waardevermindingsverlies wordt rechtstreeks ten laste genomen van het resultaat. Voor handelsvorderingen worden op elke balansdatum de oninbare vorderingen afgeschreven tegenover de betreffende provisie rekening.

2.12 Vaste activa of groepen van activa bestemd voor verkoop

Vaste activa waarvan de boekwaarde hoofdzakelijk zal worden gerealiseerd door de verkoop van de goederen en niet door de verdere verhuring, worden als aangehouden voor verkoop beschouwd. Deze activa worden conform IAS 40 gewaardeerd tegen Reële Waarde, hetwelke overeenstemt met de verkoopprijs verminderd met de verkoopkosten.

2.13 Financiële instrumenten

Qrf kan afgeleide producten of financiële rentederivaten gebruiken (zoals onder meer *interest rate swaps*) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten. Afgeleide financiële producten worden initieel aan hun kostprijs erkend en worden geherwaardeerd aan hun Reële Waarde op de daarop volgende rapporteringsdatum.

Na eerste verwerking worden de financiële rentederivaten in de jaarrekening gewaardeerd tegen Reële Waarde. Winsten of verliezen die voortvloeien uit wijzigingen in de Reële Waarden van de financiële rentederivaten worden onmiddellijk verwerkt in de resultatenrekening, tenzij een derivaat voldoet aan de voorwaarden voor *hedge accounting*.

De Reële Waarde van de financiële rentederivaten is het bedrag dat Qrf verwacht te ontvangen of te betalen indien het financiële rentederivaat op balansdatum wordt beëindigd waarbij de geldende rente en het kredietrisico van de betreffende tegenpartij in aanmerking wordt genomen.

Indien een financieel rentederivaat kan worden gedocumenteerd als een effectieve *hedge* van de mogelijke variabiliteit van kasstromen die zijn toe te rekenen aan een bepaald risico verbonden aan een actief of verplichting of een zeer waarschijnlijke verwachte toekomstige transactie, wordt het deel van het resultaat voortvloeiend uit de waardemutatie van het financiële rentederivaat, waarvan is vastgesteld dat het een effectieve *hedge* is, onmiddellijk in de andere elementen van het globaal resultaat (eigen vermogen) verantwoord onder '*Variatie in het effectieve deel van de Reële Waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS*'. Het ineffectieve deel van het financiële rentederivaat wordt opgenomen in de resultatenrekening.

Wanneer een indekkingsinstrument vervalt of verkocht wordt, of wanneer een indekking niet langer voldoet aan de criteria van indekkingsboekhouding, blijven de geaccumuleerde winsten en verliezen in eerste instantie behouden in het eigen vermogen. Ze worden pas opgenomen in de resultatenrekening wanneer de verbintenis of de afgedekte kasstromen worden opgenomen in de resultatenrekening.

Indien de afgedekte kasstromen niet langer worden verwacht, worden de geaccumuleerde winsten of verliezen uit het eigen vermogen onmiddellijk naar de resultatenrekening overgebracht.

2.14 *Vlottende activa*

Vorderingen op ten hoogste één jaar worden gewaardeerd tegen hun nominale waarde, onder aftrek van waardeverminderingen voor dubieuze of oninbare vorderingen.

Kas en kasequivalenten (bankrekeningen, geldmiddelen en korte termijnbeleggingen) worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. De bijkomende kosten worden onmiddellijk in de resultatenrekening verwerkt.

2.15 *Eigen vermogen*

Het kapitaal omvat de geldmiddelen verkregen bij oprichting, fusie of kapitaalverhoging. De externe kosten die onmiddellijk toewijsbaar zijn aan de uitgifte van nieuwe aandelen worden afgetrokken van het eigen vermogen.

Dividenden maken deel uit van het overgedragen resultaat totdat de algemene vergadering van aandeelhouders de dividenden toekent. Daarna worden deze dividenden geboekt als een schuld.

2.16 *Voorzieningen*

Een voorziening wordt opgenomen wanneer:

- Orf een bestaande – juridisch afdwingbare of feitelijke – verplichting heeft ten gevolge van een gebeurtenis uit het verleden;
- het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen zal vereist zijn om de verplichting af te wikkelen; en
- het bedrag van de verplichting op betrouwbare wijze kan worden geschat.

Het bedrag dat wordt opgenomen als een voorziening is de beste schatting van de uitgaven die vereist zijn om de bestaande verplichting op balansdatum af te wikkelen, rekening houdend met de risico's en onzekerheden verbonden aan de verplichting.

2.17 Verplichtingen

Handelsschulden worden uitgedrukt tegen hun nominale waarde op balansdatum.

Interestdragende leningen worden initieel aan kostprijs erkend verminderd met de direct toewijsbare kosten. Vervolgens worden de interestdragende leningen gewaardeerd aan de huidige waarde van de nog af te lossen saldi, waarbij elk verschil tussen deze laatste en de aflossingswaarde erkend wordt in de resultatenrekening over de periode van de lening op basis van de effectieve rentemethode.

2.18 Vastgoedresultaat

Het netto huurresultaat omvat de huren, operationele leasevergoedingen en andere inkomsten die hiermee verband houden min de met verhuur verbonden kosten zoals te betalen huur op gehuurde activa, huurvoordelen en waardeverminderingen op handelsvorderingen.

De huurvoordelen omvatten tijdelijke huurkortingen of huurvrije periodes ten gunste van de huurder, evenals mogelijke tussenkomst van Qrf in de inrichtingswerken van de huurder.

De recuperatie van vastgoedkosten omvat de opbrengsten verkregen uit de doorrekening van kosten en vergoedingen van huurschade.

De huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen en de recuperatie van deze lasten betreffen kosten die contractueel of volgens de gebruiken ten laste vallen van de huurder of *lessee*. De eigenaar zal deze kosten overeenkomstig de contractuele afspraken met de huurder wel of niet aan hem doorrekenen.

Opbrengsten worden gewaardeerd tegen de Reële Waarde van de vergoeding die is ontvangen en worden lineair in de resultatenrekening opgenomen in de periode waarop ze betrekking hebben.

De betaalde verbrekingsvergoedingen door huurders voor de vroegtijdige verbreking van een huurovereenkomst worden volledig als inkomsten verwerkt in het jaar waarin de vergoeding wordt ontvangen.

2.19 Vastgoedkosten

De vastgoedkosten worden gewaardeerd tegen de Reële Waarde van de vergoeding die is betaald of die verschuldigd is en worden lineair in de resultatenrekening opgenomen in de periode waarop ze betrekking hebben.

De technische kosten omvatten onder meer structureel en occasioneel onderhoud en verliezen uit schadegevallen gedekt door de verzekeringsmaatschappijen. De commerciële kosten omvatten onder meer makelaarscommissies. De beheerskosten van het vastgoed omvatten hoofdzakelijk: (i) de kosten van het personeel verantwoordelijk voor deze activiteit, (ii) de operationele kosten van de hoofdzetel van Qrf en (iii) de erelonen betaald aan derde partijen. De van huurders of derden ontvangen beheersvergoedingen die gedeeltelijk de beheerskosten van het vastgoed dekken, worden in mindering gebracht.

2.20 Algemene kosten van Qrf en andere operationele opbrengsten en kosten

De algemene kosten van Qrf dekken de vaste bedrijfskosten van Qrf die actief is als een juridische beursgenoteerde onderneming en die geniet van het GVV statuut. Deze kosten worden opgelopen om transparante financiële informatie te verschaffen, economisch vergelijkbaar te zijn met andere types van investeringen en om aan beleggers de mogelijkheid te bieden om op een liquide manier indirect deel te nemen aan een gediversifieerde vastgoedbelegging. Een deel van de kosten die gemaakt worden in het kader van de strategische groei van Qrf vallen eveneens onder deze categorie.

2.21 Financieel resultaat

Het financieel resultaat bestaat uit de intrestkosten op leningen, bankkosten en bijkomende financieringskosten zoals de variaties van indekkinginstrumenten voor zover dat deze niet effectief zijn in de zin van IAS 39, verminderd met de opbrengsten van beleggingen.

2.22 Vennootschapsbelasting

Deze rubriek omvat de courante belastinglast op het resultaat van het boekjaar en de uitgestelde belastingen. De vennootschapsbelasting wordt rechtstreeks in het resultaat geboekt, behalve als de belasting betrekking heeft op elementen die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen. In dat geval wordt ook de belasting rechtstreeks in het eigen vermogen opgenomen. De courante belastinglast bestaat uit de verwachte belasting op het belastbaar inkomen van het jaar en de correcties op vorige boekjaren.

Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden geboekt op basis van de balansmethode voor alle tijdelijke verschillen tussen de belastbare basis en de boekwaarde en dit zowel voor activa als verplichtingen. Uitgestelde belastingverplichtingen worden over het algemeen opgenomen voor alle belastbare tijdelijke verschillen. Uitgestelde belastingvorderingen worden opgenomen in de mate dat het waarschijnlijk is dat er voldoende belastbare winst zal gerealiseerd worden waartegen de tijdelijke verschillen kunnen worden afgezet.

2.23 Exit-taks

(i) Algemeen

De exit-taks is de vennootschapsbelasting op de meerwaarde die vastgesteld wordt bij een belaste fusie van een GVV met een Belgische onderneming die geen GVV is. Wanneer deze onderneming voor het eerst in de consolidatiekring van de groep wordt opgenomen, komt de exit-taks in mindering van het eigen vermogen van de te fuseren vennootschap. Indien de onderneming niet onmiddellijk gefuseerd wordt met de GVV worden aanpassingen aan de exit-taks verplichtingen, die op het ogenblik van de fusie noodzakelijk zouden blijken ten opzichte van het geprovisioneerde bedrag, geboekt via de resultatenrekeningen.

(ii) Percentage van de exit-taks

Het percentage van de exit-taks bedraagt 16,5%. Dit percentage moet worden vermeerderd met de aanvullende crisisbelasting ten belope van 0,495% (d.i. 3% op het toegepaste percentage van 16,5%). De verschuldigde exit-taks wordt dus berekend aan 16,995%.

(iii) Grondslag voor de berekening van de exit-taks

De exit-taks is van toepassing bij fusies, splitsingen en met fusies of splitsingen gelijkgestelde verrichtingen waaraan Qrf als GVV deelneemt. Dergelijke verrichtingen worden uitdrukkelijk uitgesloten van de fiscale neutraliteit. Zowel de erkenning als GVV als voormelde verrichtingen waaraan Qrf als GVV zou deelnemen, worden vanuit fiscaal oogpunt gelijkgesteld met een ontbinding en vereffening van Qrf respectievelijk de hierbij betrokken vastgoedvennootschap(pen).

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

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

De exit-taks, verschuldigd door vennootschappen waarvan het vermogen door een GVV wordt overgenomen bij (o.m.) fusie, wordt berekend rekening houdend met Circulaire Ci.RH.423/567.729 van de Belgische belastingadministratie van 23 december 2004, waarvan de interpretatie of praktische toepassing steeds zou kunnen wijzigen. De "fiscale werkelijke waarde" zoals bedoeld in deze circulaire wordt door Qrf berekend met aftrek van registratierechten of BTW (die van toepassing zou zijn in geval van een verkoop van de activa) (de "**Waarde Kosten Koper**") en kan verschillen van (inclusief lager zijn dan) de Reële Waarde van het vastgoed zoals opgenomen in de balans van de vastgoedbevak conform IAS 40.

(iv) Betaling van de exit-taks

Bij een fusie, splitsing of een met fusie of splitsing gelijkgestelde verrichting waaraan Qrf als GVV deelneemt, is de exit-taks verschuldigd door de vastgoedvennootschap die de inbreng in Qrf doet. Bij een inbreng in Qrf door middel van een fusie zal de exit-taks de facto weliswaar verschuldigd zijn door Qrf als overnemende vennootschap.

(v) Finaliteit van de exit-taks

Qrf geniet als GVV van een afwijkend fiscaal regime. Zij is onderworpen aan de vennootschapsbelasting, maar haar belastbare grondslag is beperkt tot (i) de abnormale of goedgunstige voordelen die ze ontvangt en (ii) de niet als beroepskosten aftrekbare uitgaven en

kosten (andere dan waardeverminderingen en minderwaarden op aandelen) (artikel 185bis WIB 1992). Qrf is dus niet belast op haar boekhoudkundig resultaat, wat impliceert dat ook de meerwaarden die ze realiseert niet in haar belastbare grondslag zijn opgenomen. Teneinde te vermijden dat Qrf definitief zou zijn vrijgesteld van de belasting op latente niet-gerealiseerde meerwaarden en vrijgestelde reserves waarover ze beschikt op datum van haar erkenning, werd de exit-taks ingevoerd. Met de heffing van de exit-taks werd Qrf op het moment van haar erkenning als vastgoedbevak (nu GVV) a.h.w. geacht voor het verleden af te rekenen. Dezelfde ratio legis geldt voor de afrekening in hoofde van de vastgoedvennootschap(pen) betrokken bij een fusie, splitsing of een met fusie of splitsing gelijkgestelde verrichting waaraan Qrf als GVV deelneemt.

De verlaging van het tarief van de exit-taks tot 16,5% heeft o.m. te maken met het feit dat (i) de exit-taks een uitzondering is op de algemene regel dat niet-gerealiseerde meerwaarden niet worden belast en (ii) dat vennootschappen die aan het normaal regime van vennootschapsbelasting zijn onderworpen, de mogelijkheid hebben om de meerwaarden die ze realiseren gespreid te laten belasten.

2.24 Financiële vaste activa

De financiële vaste activa worden gewaardeerd aan aanschafwaarde.

Financiële vaste activa worden getest op bijzondere waardevermindering wanneer daartoe objectieve aanwijzingen zijn. Een bijzondere waardevermindering wordt rechtstreeks ten laste genomen van het resultaat.

3. Schattingen, veronderstellingen en belangrijkste bronnen van onzekerheid

3.1 Waardering van vastgoed

Het vastgoed wordt gewaardeerd aan Reële Waarde. Dit is het bedrag waarvoor een gebouw kan worden verhandeld tussen ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de overdrachtsbelastingen of registratierechten. Het geschatte bedrag van overdrachtsbelastingen voor in België gelegen onroerende goederen werd forfaitair bepaald op 2,5% voor vastgoedbeleggingen met een waarde hoger dan 2,5 MEUR. Voor transacties met een globale waarde lager dan 2,5 MEUR moet rekening worden gehouden met overdrachtsbelastingen van 10% tot 12,5%, afhankelijk van het gewest waar de gebouwen gelegen zijn.

Ook al gebeurt de waardering van het vastgoed op basis van standaardnormen, toch gaat er een zekere subjectiviteit gepaard met de inschatting van vastgoed door de Vastgoeddeskundige wanneer hij zijn vastgoedexpertiseverslag schrijft. Bijgevolg houdt elke waardering een bepaalde onzekerheid in.

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

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

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

De Bezettingsgraad is de verhouding van de Huuropbrengsten tot de Totale Huur.

4. Segmentinformatie

Cijfers in duizenden EUR

	Vlaanderen		Brussels Hoofdstedelijk Gewest		Wallonië		Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
	Binnenstedelijk	Buitenstedelijk	Binnenstedelijk	Buitenstedelijk	Binnenstedelijk	Buitenstedelijk		
	30/12/2014	30/12/2014	30/12/2014	30/12/2014	30/12/2014	30/12/2014	30/12/2014	30/12/2014
NETTO HUURRESULTAAT	4.549	1.178	489	0	589	1.326	0	8.131
VASTGOEDRESULTAAT	4.546	1.155	487	0	560	1.313	-2	8.059
VASTGOEDKOSTEN	-191	-44	-18	0	-65	-64		-382
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	4.355	1.111	469	0	495	1.249	-2	7.677
(-) Algemene kosten van de vennootschap							-1.318	-1.318
(+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten								0
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	4.355	1.111	469	0	495	1.249	-1.320	6.359
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen							-1.123	-1.123
(+/-) Ander portefeuilleresultaat	-543							-543
OPERATIONEEL RESULTAAT	3.812	1.111	469	0	495	1.249	-2.443	4.693
FINANCIEEL RESULTAAT							-1.730	-1.730
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	3.812	1.111	469	0	495	1.249	-4.173	2.963
BELASTINGEN							-72	-72
NETTO RESULTAAT	3.812	1.111	469	0	495	1.249	-4.245	2.891
MINDERHEIDSBELANGEN	-13							-13
NETTO RESULTAAT - AANDEEL GROEP	3.825	1.111	469	0	495	1.249	-4.245	2.904
OPERATIONEEL RESULTAAT, BESCHIKBAAR VOOR UITKERING - AANDEEL GROEP	4.355	1.111	469	0	495	1.249	-3.122	4.570
RESULTAAT VAN DE PORTEFEUILLE - AANDEEL GROEP	-543	0	0	0	0	0	-1.123	-1.666

Cijfers in duizenden EUR

	Vlaanderen		Brussels Hoofdstedelijk Gewest		Wallonië		Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
	Binnenstedelijk	Buitenstedelijk	Binnenstedelijk	Buitenstedelijk	Binnenstedelijk	Buitenstedelijk		
	30/12/2014	30/12/2014	30/12/2014	30/12/2014	30/12/2014	30/12/2014		
ACTIVA								
Vastgoedbeleggingen	86.068	17.140	7.810	0	7.190	21.010	0	139.218
Andere activa							4.729	4.729
TOTAAL ACTIVA	86.068	17.140	7.810	0	7.190	21.010	4.729	143.947
PASSIVA								
EIGEN VERMOGEN	0	0	0	0	0	0	76.001	76.001
Eigen vermogen groep							75.700	75.700
Minderheidsbelangen							301	301
VERPLICHTINGEN							67.946	67.946
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	0	0	0	0	0	0	143.947	143.947

Cijfers in duizenden EUR

	Binnenstedelijk				Buitenstedelijk			Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
	Vlaanderen	Brussels Hoofdstedelijk Gewest	Wallonië	West-Vlaanderen	Vlaanderen	Brussels Hoofdstedelijk Gewest	Wallonië		
	30/12/2013	30/12/2013	30/12/2013	30/12/2013	30/12/2013	30/12/2013	30/12/2013		
NETTO HUURRESULTAAT	144	17	20		41		48	0	270
VASTGOEDRESULTAAT	144	17	20	0	41	0	48	-1	269
VASTGOEDKOSTEN								-24	-24
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	144	17	20	0	41	0	48	-25	245
(-) Algemene kosten van de vennootschap								-119	-119
(+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten									0
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	144	17	20	0	41	0	48	-144	126
(+/-) Ander portefeuilleresultaat								-1.785	-1.785
OPERATIONEEL RESULTAAT	144	17	20	0	41	0	48	-1.929	-1.659
FINANCIEEL RESULTAAT								-56	-56
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	144	17	20	0	41	0	48	-1.985	-1.715
BELASTINGEN									0
NETTO RESULTAAT	144	17	20	0	41	0	48	-1.985	-1.715
MINDERHEIDSBELANGEN									0
NETTO RESULTAAT - AANDEEL GROEP	144	17	20	0	41	0	48	-1.985	-1.715
OPERATIONEEL RESULTAAT, BESCHIKBAAR VOOR UITKERING - AANDEEL GROEP	144	17	20	0	41	0	48	-200	70
RESULTAAT VAN DE PORTEFEUILLE - AANDEEL GROEP	0	0	0	0	0	0	0	-1.785	-1.785

Cijfers in duizenden EUR

	Binnenstedelijk				Buitenstedelijk			Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
	Vlaanderen	Brussels Hoofdstedelijk Gewest	Wallonië	West-Vlaanderen	Vlaanderen	Brussels Hoofdstedelijk Gewest	Wallonië		
	30/12/2013	30/12/2013	30/12/2013	30/12/2013	30/12/2013	30/12/2013	30/12/2013		
ACTIVA									
Vastgoedbeleggingen	60.091	7.830	7.960		17.440		20.880	0	114.201
Andere activa								12.922	12.922
TOTAAL ACTIVA	60.091	7.830	7.960	0	17.440	0	20.880	12.922	127.123
PASSIVA									
EIGEN VERMOGEN	0	0	0	0	0	0	0	74.706	74.706
Eigen vermogen groep								74.392	74.392
Minderheidsbelangen								314	314
VERPLICHTINGEN								52.417	52.417
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	0	0	0	0	0	0	0	127.127	127.123

De Raad van Bestuur van de Statutaire zaakvoerder is het orgaan dat de beslissingen neemt en het orgaan dat de prestaties van de verschillende segmenten meet. De Raad Van Bestuur bekijkt de resultaten op niveau van type vastgoed (binnenstedelijk en buitenstedelijk vastgoed) en geografische spreiding (per gewest).

Er is één winkelketen, Hennes & Mauritz (H&M), die 3 panden huurt, die samen meer dan 10% van de omzet van het boekjaar 2014 vertegenwoordigen, namelijk 13%.

5. Vastgoedresultaat

Cijfers in duizenden EUR		30/12/2014	30/12/2013
(+)	I. Huurinkomsten	8.168	270
	- <i>Huur</i>	7.737	270
	- <i>Gegarandeerde inkomsten</i>	431	0
(+)	II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
(+/-)	III. Met verhuur verbonden kosten	-37	0
	- <i>Waardeverminderingen op handelsvorderingen</i>	-81	0
	- <i>Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen</i>	44	0
NETTO HUURRESULTAAT		8.131	270
(+)	IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
(+)	V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	425	0
	- <i>Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar</i>	42	0
	- <i>Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen</i>	383	0
(-)	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	-497	0
	- <i>Huurlasten gedragen door de eigenaar</i>	-40	0
	- <i>Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen</i>	-439	0
	- <i>Andere huurlasten</i>	-18	0
(+/-)	VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	0
VASTGOEDRESULTAAT		8.059	270

Cijfers in duizenden EUR

30/12/2014	30/12/2013
------------	------------

OVERZICHT VAN DE TOEKOMSTIG POTENTIEEL TE VERVALLEN HUURINKOMSTEN		
Binnen één jaar	2.023	100
Tussen één en vijf jaar	5.575	169
Meer dan vijf jaar	570	0
TOTAAL	8.168	269

Bovenstaande tabel geeft weer hoeveel huurinkomsten die tussen de referentieperioden gegeneerd zijn, theoretisch zouden kunnen vervallen in de toekomst indien de huidige huurders de huurovereenkomst op de eerstvolgende contractueel toegestane datum zouden opzeggen en geen nieuwe huurder zou gevonden worden.

De meeste huurovereenkomsten van Qrf zijn handelshuurcontracten voor een periode van 9 jaar, meestal opzegbaar na afloop van het derde en zesde jaar mits inachtneming van een opzegtermijn van 6 maanden voor de vervalddag. De huurprijzen worden meestal maandelijks (soms driemaandelijks) vooruitbetaald en worden jaarlijks op de vervalddag geïndexeerd. Belastingen en taksen, onroerende voorheffing inbegrepen, de verzekeringspremie en de gemeenschappelijke kosten zijn principieel ten laste van de huurder. Om de naleving van de verplichtingen die de huurder worden opgelegd krachtens de overeenkomst te garanderen, 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 mits voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de verhuurder. De huurder heeft de verplichting om op zijn kosten de overeenkomst te registeren.

6. Vastgoedkosten

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2014	30/12/2013
(-) IX. Technische kosten	-10	-3
- Recurrente technische kosten	-5	-1
- Niet-recurrente technische kosten	-5	-2
(-) X. Commerciële kosten	-82	269
- Makelaarscommissies	-40	
- Erelonen van advocaten en juridische kosten	-42	269
(-) XI. Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	0	0
(-) XII. Beheerskosten van het vastgoed	-290	-3
- Externe beheervergoedingen	-290	-3
(-) XIII. Andere vastgoedkosten		
VASTGOEDKOSTEN	-382	263

7. Algemene kosten

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2014	30/12/2013
(-) XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-1.318	-119
- Erelonen van advocaten, notaris en andere	-177	-16
- Audit	-47	-25
- Assistentie boekhouding	-57	-15
- Kosten management en RvB	-630	-35
- Verzekeringen	-37	-24
- Andere algemene kosten	-369	-4
ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP	-1.318	-119

8. Resultaat op de portefeuille

Het ander portefeuilleresultaat bestaat uit de meer- en minderwaarden op de verworven vastgoedvennootschappen en panden voor een negatief bedrag van 351 KEUR en anderzijds daarmee gerelateerde transactiekosten ten belope van 192 KEUR. Alle dochtervennootschappen worden geconsolideerd.

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2014	30/12/2013
(+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
(+/-) Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.123	0
- Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	427	0
- Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.550	0
(+/-) Ander portefeuilleresultaat	-543	-1.785
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	-1.666	-1.785

9. Financieel resultaat

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2014	30/12/2013
(+) XX. Financiële inkomsten	9	0
- Geïnde intresten en dividenden	9	0
(-) XXI. Netto interestkosten	-1.584	-42
- Nominale intrestlasten op leningen	-1.074	-42
- Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-481	0
- Andere intrestkosten	-29	0
(-) XXII. Andere financiële kosten	-155	-14
- Bankkosten en andere commissies	-155	-14
(+/-) XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	0	0
FINANCIEEL RESULTAAT	-1.730	-56

Qrf is blootgesteld aan verhogingen van de financiële kosten die veroorzaakt kunnen worden door een stijging van de rentevoeten. Om dit risico te beperken heeft Qrf de vlottende rentevoeten deels omgezet in vaste rentevoeten via 'interest rate swaps' afgesloten bij verschillende financiële instellingen. De looptijd van deze financiële instrumenten is afgestemd op de looptijd van de kredieten van Qrf. Indien de interestvoeten op lange termijn sterk dalen, kan de marktwaarde van deze 'interest rate swaps' sterk negatief worden, met als gevolg dat de kostprijs zou stijgen om deze contracten te ontbinden. Aangezien het gaat om effectieve rente-indekkingen in de zin van IAS 39 kan op deze instrumenten hedge accounting toegepast worden. Hierdoor zullen variaties in de waarde van deze instrumenten rechtstreeks opgenomen worden in het eigen vermogen van de Vennootschap en niet te zien zijn in de resultatenrekening. In het geval deze indekkingsinstrumenten vroegtijdig worden beëindigd zal de positieve of negatieve waarde van deze instrumenten wel opgenomen worden in de resultatenrekening.

De gemiddelde financieringskost in 2014 bedraagt 2,64% , na toepassing van de interest rate swaps. Qrf heeft alle leningen afgesloten met variabele rentevoeten, maar deze werden m.u.v. de laatste opname van 2 MEUR ingedekt met interest rate swaps met vaste rentevoeten.

Voor het boekjaar 2014 zou het effect op het netto courant resultaat van een hypothetische stijging van 1% (parallel over de ganse rentecurve) ongeveer 6,5 KEUR negatief zijn. In deze berekening is rekening gehouden met de afgesloten rente-indekkingen.

10. Vastgoedbeleggingen

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2014	30/12/2013
INVESTERINGSTABEL		
Saldo per begin van het boekjaar	114.201	0
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen	13.750	114.201
Aankoop van vastgoed	12.933	0
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen	0	0
Verkoop vastgoedbeleggingen	0	0
Ander portefeuille resultaat	-543	0
Variatie in de reële waarde	-1.123	0
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	139.218	114.201

Vastgoedbeleggingen worden geboekt tegen de Reële Waarde overeenkomstig IFRS 13.

De reële waardehiërarchie bestaat uit drie niveaus:

Niveau 1: De reële waarde wordt bepaald op basis van gepubliceerde noteringen in een actieve markt

Niveau 2: Waarderingsmethoden met in de markt waarneembare parameters

Niveau 3: Waarderingsmethoden die input betrekken die niet-waarneembaar is in de markt en die een meer dan insignificante impact heeft op de reële waarde van het instrument.

De vastgoedbeleggingen vallen onder niveau 3 in de Reële Waarde hiërarchie. De waarderingsmethoden en belangrijkste parameters worden nader toegelicht in toelichting 2.8 van dit jaarverslag.

Niet-observeerbare parameters (Input op 30/12/2014)	Bandbreedte	Gewogen gemiddelde
ERV (in EUR / m ²) ⁶⁰	30-400 EUR / m ²	153 EUR / m ²
Yield	4,1%-8,0%	6,2%

De gemiddelde yield, toegepast door de vastgoeddeskundige bedraagt 6,2% op 30/12/2014. Een stijging van de yield met 0,25% zou resulteren in een negatieve variatie van 5,8 MEUR op de Reële Waarde van de portefeuille. Een daling van de ERV met 2% zou resulteren in een negatieve variatie van ongeveer 2,9 MEUR op de Reële Waarde van de portefeuille. Op 30/12/2014 was de ERV van de portefeuille 1,73% hoger dan de contractuele huren (inclusief huurgaranties).

11. Financiële vaste activa

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2014	30/12/2013
FINANCIELE VASTE ACTIVA		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	4
TOTAAL	0	4

De marktwaarde van de “*interest rate swaps*” (IRS) die afgesloten zijn per 18 december 2013 voor de nieuwe leningen bedroegen per eind 2013 4 KEUR. Per 30/12/2014 zijn deze negatief en kunnen deze op de passief zijde van de balans worden teruggevonden.

12. Handelsvorderingen

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2014	30/12/2013
HANDELSVORDERINGEN		
Handelsvorderingen	662	333
Op te maken facturen	0	56
Te innen opbrengsten	502	170
Te ontvangen creditnota's	0	80

⁶⁰ De ruime bandbreedte van de ERV laat zich vooral verklaren door de grote verschillen in locatie van de winkelpanden alsook in oppervlakte en concipiëring van de gebouwen.

Dubieuze debiteuren	59	59
Geboekte waardeverminderingen	-208	-171
TOTAAL	1.015	527

De handelsvorderingen bevatten een groot gedeelte nog niet vervallen vorderingen (168 KEUR). De te innen opbrengsten bestaan grotendeels uit de te factureren huurinkomstengarantie van Quares Retail Fund (300 KEUR) en de te innen opbrengsten Huy (165 KEUR).

De afschrijvingen op handelsvorderingen zijn gebeurd op individuele basis.

Het risico bestaat dat verlies wordt geleden op een schuldvordering. Het belang van dit risico hangt uiteraard af van drie factoren: het bedrag van de schuldvordering, de kans op wanbetaling en het deel van de schuldvordering dat in geval van wanbetaling wordt teruggevorderd. Dit risico wordt fors verminderd doordat over het algemeen gevraagd wordt de huur vooruit te betalen, meestal aan het begin van de huurperiode (doorgaans wordt de huur driemaandelijks vooruitbetaald) alsook door de kredietwaardigheid van onze debiteuren te checken. Bovendien is in de meeste gevallen een huurwaarborg gesteld door de huurder.

13. Belastingvorderingen en andere vlottende activa

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2014	30/12/2013
BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA		
Belastingen	10	3.819
Bezoldigingen en sociale lasten	0	
Andere	690	28
TOTAAL	700	3.847

De andere vorderingen bestaan voornamelijk uit de BTW vordering t.o.v. de vorige eigenaars van de overgenomen vennootschap Centre Commercial Hutois NV. We verwijzen hiervoor naar toelichting 33.1 voor een uitgebreide bespreking.

14. Kas en kasequivalenten

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2014	30/12/2013
KAS EN KASEQUIVALENTEN		
Banken	2.835	8.497
Geldmiddelen	0	0
TOTAAL	2.835	8.497

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

15. Overlopende rekeningen - activa

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2014	30/12/2013
OVERLOPENDE REKENINGEN - ACTIVA		
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	0	26
Voorafbetaalde vastgoedkosten	0	13
Andere	132	8
TOTAAL	132	47

De andere overlopende activa zijn voornamelijk samengesteld uit de doorgerekende vergoedingen voor het uitvoerend management met betrekking tot Q1 2015.

16. Kapitaal

		Kapitaal- beweging (in duizenden EUR)	Totaal uitstaand kapitaal (in duizenden EUR)	Aantal gecreëerde aandelen	Totaal aantal aandelen
EVOLUTIE KAPITAAL					
Datum	Verrichting				
3/09/2013	Oprichting	62	62	1.230	1.230
27/11/2013	Splitsing bestaande aandelen (1 tegen 2)	0	62	1.230	2.460
27/11/2013	Storting in speciën	1.139	1.200	45.540	48.000
18/12/2013	Inbreng Laagland	5.243	6.443	209.711	257.711
18/12/2013	IPO en eerste notering op Euronext Brussel	75.380	81.823	3.015.200	3.272.911
18/12/2013	Kapitaalvermindering ter dekking van toekomstige verliezen	-5.734	76.089	0	3.272.911
BALANS OP 30 DECEMBER 2013			76.089		3.272.911
BALANS OP 30 DECEMBER 2014			76.089		3.272.911

16.1 Historiek van Qrf

Qrf werd op 3 september 2013 opgericht als een commanditaire vennootschap op aandelen onder de benaming "Qrf", bij akte verleden voor notaris Vincent Vroninks, geassocieerd notaris te Elsene, zoals gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 17 september 2013 onder het nummer 13141597.

Qrf werd opgericht met een maatschappelijk kapitaal van 61.500 EUR, vertegenwoordigd door 1.230 aandelen, welke als volgt werden toegekend aan de Oprichters:

- Qrf Management NV (d.i. de Statutaire zaakvoerder): 1.229 aandelen (99,92%); en
- Quares Holding CVBA: 1 aandeel (0,08%).

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste wijzigingen die hebben plaatsgevonden binnen Qrf, sedert de oprichting van Qrf:

- (i) aandelensplitsing waarbij de bestaande 1.230 aandelen werden gesplitst in 2.460 nieuwe aandelen in een verhouding van 1 bestaand aandeel tegen 2 nieuwe aandelen;
- (ii) het verhogen van het maatschappelijk kapitaal van Qrf met 1.138.500 EUR door de uitgifte van 45.540 nieuwe aandelen en het aanpassen van de statuten;

- (iii) het verhogen van het maatschappelijk kapitaal van Qrf, , met 5.242.775 EUR ingevolge de inbreng in natura van alle aandelen van Laagland NV door uitgifte van 209.711 nieuwe aandelen;
- (iv) het verhogen van het maatschappelijk kapitaal van Qrf, op basis van het overzicht van ontvangen en toegewezen inschrijvingen, met 75.380.000 EUR door uitgifte van 3.015.200 nieuwe aandelen;
- (v) het verminderen van het maatschappelijk kapitaal van Qrf, , voor de creatie van een beschikbare reserve ter dekking van voorzienbare verliezen, met een bedrag van 5.734.000 EUR;
- (vi) machtiging aan de Statutaire zaakvoerder, om het geplaatste maatschappelijk kapitaal van Qrf in één of meer malen te verhogen tot een bedrag met een bedrag van 76.088.775 EUR.
- (vii) Omvorming van openbare vastgoedbevak naar Gereguleerde Vastgoedvennootschap door statutenwijziging op 7 november 2014.

16.2 Verwerving en vervreemding van eigen aandelen

(i) Algemeen

De artikelen 620 en volgende van het Wetboek van vennootschappen bepalen dat de Statutaire Zaakvoerder op twee manieren kan gemachtigd worden om te beslissen tot de verwerving of vervreemding van eigen aandelen van Qrf, namelijk: (i) mits een voorafgaand besluit van de algemene vergadering, en (ii) in geval van een dreigend ernstig nadeel voor Qrf, mits een uitdrukkelijke statutaire clausule is voorzien hieromtrent. Deze beide situaties worden hieronder verder verduidelijkt.

(ii) Voorafgaand besluit van de algemene vergadering

Artikel 620 van het Wetboek van vennootschappen en artikel 13 van de statuten van Qrf bepalen uitdrukkelijk dat de algemene vergadering, mits inachtneming van de voorschriften inzake quorum (de helft van het maatschappelijk kapitaal is vertegenwoordigd) en meerderheid (vier/vijfde van de stemmen) vereist voor een doelwijziging, ten allen tijde kan beslissen tot het machtigen van de Statutaire zaakvoerder tot het verwerven en vervreemden van eigen aandelen, op voorwaarde dat (i) de nominale waarde, of bij gebreke daarvan, de fractiewaarde van de verkregen aandelen niet hoger is dan 20% van het geplaatste kapitaal, (ii) de verrichting enkel betrekking heeft op volgestorte aandelen, (iii) het voor de verkrijging uitgetrokken bedrag, vermeerderd met enerzijds het bedrag dat werd uitgetrokken voor het eerder verkrijgen van aandelen in Qrf en anderzijds met het aantal aandelen verkregen door een persoon die handelt in eigen naam maar voor rekening van Qrf, voor uitkering vatbaar moet zijn, en (iv) het aanbod tot verkrijging ten aanzien van alle aandeelhouders en

onder dezelfde voorwaarden geschiedt (onder voorbehoud van hetgeen hieronder is vermeld), behalve voor wat betreft de verkrijgingen waartoe eenparig werd besloten door een algemene vergadering waarop alle aandeelhouders aanwezig of vertegenwoordigd waren.

Qrf moet tevens de volgende principes in aanmerking nemen:

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

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

(iii) Dreigend ernstig nadeel

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

Artikel 13 van de statuten van Qrf voorziet in de mogelijkheid voor de Statutaire zaakvoerder om over te gaan tot de verwerving en vervreemding van haar eigen aandelen wanneer de verkrijging noodzakelijk is ter voorkoming van een dreigend ernstig nadeel voor Qrf, onderhevig aan de voorwaarden opgenomen in artikel 620 en volgende van het Wetboek van vennootschappen. Deze

machtiging werd door de algemene vergadering van Qrf toegekend voor een periode van drie jaar te rekenen vanaf de publicatie van deze machtiging in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

De Statutaire zaakvoerder heeft op datum van dit Jaarverslag nog geen gebruik gemaakt van de machtiging aan hem toevertrouwd in deze statutaire clausule. Qrf bezit op datum van dit Jaarverslag dan ook geen eigen aandelen.

(iv) Rol van de FSMA

Overeenkomstig artikel 620, §2 van het Wetboek van vennootschappen moet Qrf de FSMA kennis geven van verrichtingen tot inkoop van eigen aandelen die zij overweegt. De FSMA gaat na of de verrichtingen tot wederinkoop in overeenstemming zijn met het besluit van de algemene vergadering of, in voorkomend geval, van de Statutaire zaakvoerder. Indien de FSMA van oordeel is dat deze verrichtingen daarmee niet in overeenstemming zijn, maakt zij haar advies openbaar.

16.3 Toegestaan kapitaal

(i) Algemene machtiging

Overeenkomstig artikel 603 van het Wetboek van vennootschappen kunnen de statuten aan de Statutaire zaakvoerder de bevoegdheid toekennen om het geplaatste maatschappelijk kapitaal in één of meer malen tot een bepaald bedrag te verhogen dat niet hoger mag zijn dan het bedrag van dat maatschappelijk kapitaal. Onder dezelfde voorwaarden kunnen de statuten de Statutaire zaakvoerder de bevoegdheid toekennen om converteerbare obligaties of warrants uit te geven.

Deze bevoegdheid kan slechts worden uitgeoefend gedurende vijf jaar te rekenen van de bekendmaking van de oprichtingsakte of van de wijziging van de statuten. Zij kan echter door de algemene vergadering, bij een besluit genomen volgens de regels die voor de wijziging van de statuten zijn gesteld, in voorkomend geval met toepassing van artikel 560 van het Wetboek van vennootschappen, één of meerdere malen worden hernieuwd voor een termijn die niet langer mag zijn dan vijf jaar. Wanneer de oprichters of de algemene vergadering besluiten om deze bevoegdheid toe te kennen of te vernieuwen, worden de bijzondere omstandigheden waarin van het toegestaan kapitaal kan worden gebruikgemaakt en de hierbij nagestreefde doeleinden in een bijzonder verslag uiteengezet. In voorkomend geval wordt dit verslag in de agenda vermeld. Een afschrift ervan kan worden verkregen overeenkomstig artikel 535 van het Wetboek van vennootschappen. Het ontbreken van dit verslag heeft de nietigheid van de beslissing van de algemene vergadering tot gevolg.

Op 26 november 2013 heeft de algemene vergadering van Qrf aan de Statutaire zaakvoerder de machtiging verleend om het geplaatste maatschappelijk kapitaal in één of meerdere malen te verhogen met een bedrag van 76.088.775 EUR.

(ii) Modaliteiten van het toegestaan kapitaal

Overeenkomstig de bovenvermelde machtiging die op 26 november 2013 door de algemene vergadering van Qrf aan de Statutaire zaakvoerder werd verleend, zal de Statutaire zaakvoerder bij elke kapitaalverhoging de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe effecten vastleggen. De kapitaalverhogingen zullen kunnen onderschreven worden in geld, in natura, door een gemengde inbreng of door incorporatie van reserves of van uitgiftepremies, naar gelang het geval met of zonder de creatie van nieuwe effecten of door uitgifte van al dan niet achtergestelde converteerbare obligaties, eventueel met opheffing of beperking van het voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders (mits toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht).

Wanneer dergelijke kapitaalverhoging een uitgiftepremie bevat, zal het bedrag van deze uitgiftepremie worden toegewezen aan een onbeschikbare rekening 'Uitgiftepremies', die in dezelfde mate als het maatschappelijk kapitaal de waarborg voor derden zal uitmaken en waarover, behoudens de mogelijkheid tot omzetting in kapitaal, slechts zal kunnen worden beschikt bij beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders overeenkomstig de voorwaarden door het Wetboek van vennootschappen gesteld voor een statutenwijziging. De uitgiftepremie die naast de kapitaalverhoging gevraagd wordt door de Statutaire zaakvoerder, wordt niet in rekening gebracht om het overgebleven bruikbare bedrag van het toegestaan kapitaal te berekenen.

Onder dezelfde voorwaarden als hierboven uiteengezet en onderworpen aan de toepasselijke wettelijke bepalingen, kan Qrf, met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten en mits inachtnaam van de toepasselijke GVV-wetgeving, de in artikel 460 van het Wetboek van vennootschappen bedoelde en eventueel door andere door het vennootschapsrecht toegelaten effecten uitgeven in overeenstemming met de daar voorgeschreven regels.

(iii) Beperkingen

a. Algemene beperkingen

Tenzij de statuten daarin uitdrukkelijk voorzien, kan de bevoegdheid inzake het toegestaan kapitaal niet gebruikt worden voor (i) de kapitaalverhogingen of de uitgiften van converteerbare obligaties (of van warrants) waarbij het voorkeurrecht van de aandeelhouders is beperkt of uitgesloten (mits naleving van het onherleidbaar toewijzingsrecht), (ii) de kapitaalverhogingen of de uitgiften van converteerbare obligaties waarbij het voorkeurrecht van de aandeelhouders is beperkt of uitgesloten ten gunste van één of meer bepaalde personen, andere dan personeelsleden van Qrf of van haar dochtervennootschappen (mits naleving van het onherleidbaar toewijzingsrecht), en (iii) de kapitaalverhogingen die geschieden door omzetting van reserves.

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

- (i) kapitaalverhogingen die voornamelijk tot stand worden gebracht door een inbreng in natura uitsluitend voorbehouden aan een aandeelhouder van Qrf die effecten van Qrf in zijn bezit

houdt waaraan meer dan 10% van de stemrechten verbonden zijn. Bij de door deze aandeelhouder in bezit gehouden effecten, worden de effecten gevoegd die in bezit worden gehouden door:

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

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

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

- (i) de verplichtingen die op geldige wijze zijn aangegaan voor de ontvangst van de mededeling bedoeld in dit artikel; en
- (ii) de kapitaalverhogingen waartoe de Statutaire zaakvoerder uitdrukkelijk en vooraf werd gemachtigd door een algemene vergadering die beslist als inzake statutenwijzigingen en die ten hoogste drie jaar voor de ontvangst van voornoemde mededeling plaats heeft, voorzover (a) de aandelen uitgegeven op grond van de kapitaalverhoging vanaf hun uitgifte volledig volgestort zijn, (b) de uitgifteprijs van de aandelen uitgegeven op grond van de kapitaalverhoging niet minder bedraagt dan de prijs van het bod, en (c) het aantal aandelen uitgegeven op grond van de kapitaalverhoging niet meer bedraagt dan een tiende van de voor de kapitaalverhoging uitgegeven aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen.

De bovenvermelde beslissingen worden onmiddellijk en op omstandige wijze ter kennis gebracht van de bieder en van de FSMA. Zij worden tevens openbaar gemaakt.

16.4 Aandeelhoudersstructuur

Rekening houdend met de binnengekomen transparantieverklaringen en de informatie in het bezit van Qrf zijn de belangrijkste aandeelhouders:

Aandeelhouder	%
Familie Dembitzer	6,41%
BNP Paribas Investment Partners Belgium N.V.	6,20%
Capfi Delen Asset Management N.V.	5,13%

De binnengekomen transparantieverklaringen zijn consulteerbaar op de website van de Vennootschap (www.Qrf.be onder de rubriek Corporate Governance, transparantiemeldingen).

17. Aantal aandelen gehanteerd ter berekening van het nettoresultaat per aandeel

	30/12/2014	30/12/2013
AANTAL AANDELEN		
Aantal aandelen bij begin van het boekjaar	3.272.911	61.500
Aantal aandelen bij einde van het boekjaar	3.272.911	3.272.911
Gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de berekening van het resultaat per aandeel	3.272.911	368.155

Zie toelichting.16 voor de evolutie van het aantal aandelen sinds de oprichting van Qrf.

Voor de berekening van het resultaat per aandeel werd het gewogen gemiddelde genomen van het aantal aandelen. De nieuwe aandelen nemen telkens deel in het resultaat vanaf de datum van hun uitgifte.

18. Minderheidsbelangen

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2014	30/12/2013
MINDERHEIDSBELANGEN		
Saldo per begin van het boekjaar	314	0
Nieuwe minderheidsbelangen	0	314
Variaties in de resultatenrekening	-13	0
Dividenden	0	0
Andere	0	0
Saldo per einde van het boekjaar	301	314

De minderheidsbelangen zijn ontstaan in 2013 door de aankoop van 51% van de aandelen van Century Center Freehold BVBA waarbij de controle werd verworven vanaf 18/12/2013. Op aankoopdatum bestond het belangrijkste bestanddeel van deze vennootschap uit vastgoedbeleggingen met een Reële Waarde van 1.939 KEUR.

Deze dochteronderneming wordt integraal geconsolideerd en de minderheidsbelangen zijn bij aankoop bepaald als zijnde 49% van de Reële Waarde van Century Center Freehold BVBA.

De variaties in de resultatenrekening betreffen 51% van het in 2014 gerealiseerde resultaat van Century Center Freehold BVBA.

19. Financiële schulden

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2014	30/12/2013
LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN		
Lening ING	15.000	15.000
Lening ING	15.000	15.000

Lening KBC	10.000	10.000
Lening KBC	5.000	0
Lening Belfius	15.000	0
Lening Belfius	2.000	0
Kosten opname leningen	-129	-174
TOTAAL	61.871	39.826

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2014	30/12/2013
OPDELING VOLGENS DE MATURITEIT		
Tussen één en twee jaar	0	0
Tussen twee en vijf jaar	61.871	39.826
Meer dan vijf jaar	0	0
TOTAAL	61.871	39.826

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2014	30/12/2013
NIET OPGENOMEN KREDIETEN		
Vervallende binnen het jaar	0	0
Vervallende na meer dan één jaar	13.000	40.000
TOTAAL	13.000	40.000

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2014	30/12/2013
INSCHATTING TOEKOMSTIGE INTERESTLASTEN		
Binnen één jaar	1.681	1.222
Tussen één en vijf jaar	3.280	3.631
Meer dan vijf jaar	0	0
TOTAAL	4.961	4.853

Alle financiële schulden zijn zonder onderliggende zekerheden afgesloten.

Alle financiële schulden hebben een variabele rente, die met uitzondering van 2 MEUR ingedekt zijn met interest rate swaps aangaan met de betreffende financiële instellingen. Bovenop de ingedekte rentevoet wordt een marge toegepast op basis van de Schuldgraad van Qrf.

Bij de inschatting van de toekomstige interestlasten is rekening gehouden met de financiële schulden openstaand per 30 december 2014, interestdekking overeenkomstig de lopende contracten en toepasbare marge bovenop de vaste interestvoet op basis van de Schuldgraad per 30 december 2014.

Indien de gemiddelde interestvoet zou verhoogd worden met 0,25%, dan zou de jaarlijkse interestlast stijgen met 9%, zijnde 155 KEUR.

(i) Financieringsovereenkomsten verbonden aan de vastgoedportefeuille

In het kader van de verwerving van de vastgoedvennootschappen ToMa20 NV en LeDi137 NV door Qrf werd overeengekomen dat alle bestaande financieringsovereenkomsten werden beëindigd, dat de uitstaande kredieten werden afgelost en dat alle zekerheden die naar aanleiding van deze financieringsovereenkomsten op de onroerende goederen van de vastgoedportefeuille werden gesteld, werden vrijgegeven op datum van acquisitie.

We verwijzen naar toelichting 28 inzake de Schuldgraad van Qrf.

20. Uitgestelde belastingen

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2014	30/12/2013
UITGESTELDE BELASTINGEN		
Uitgestelde belastingen op meerwaarde onroerend goed Century Center Freehold BVBA	270	270
Uitgestelde belastingen op meerwaarde onroerend goed Century Center Parking	0	0
Uitgestelde belastingen op meerwaarde onroerend goed TOMA20 NV	230	0
Uitgestelde belastingen op meerwaarde onroerend goed LEDI37 NV	467	0
TOTAAL	967	270

21. Andere langlopende financiële verplichtingen

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2014	30/12/2013
ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	1.592	0
Andere		
TOTAAL	1.592	0

De marktwaarde van de afdekkingsinstrumenten bedroeg per eind 2014 -1.592 KEUR.

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de financiële derivaten op 30 december 2014 :

Cijfers in duizenden EUR
Indekkingsinstrumenten

Tegenpartij	Type	Notioneel bedrag	Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Hedge accounting	Reële Waarde		
							ja / nee	2014	2013
ING	IRS	15 000	18/12/2013	18/12/2016	0,88%	Ja	-248	0	
ING	IRS	15 000	18/12/2013	18/12/2017	1,08%	Ja	-446	0	
KBC	IRS	10 000	18/12/2013	18/12/2018	0,92%	Ja	-357	4	
KBC	IRS	5 000	18/02/2014	18/12/2018	0,96%	Ja	-188	0	
BELFIUS	IRS	15 000	31/12/2013	15/12/2017	1,01%	Ja	-405	0	
ING	FLOOR	15 000	18/12/2013	18/12/2016	0,00%	Ja	18	0	
ING	FLOOR	15 000	18/12/2013	18/12/2017	0,00%	Ja	34	0	
Totale reële waarde inbeddingsinstrumenten								-1 592	4

22. Handelsschulden

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2014	30/12/2013
HANDELSCHULDEN		
Exit taks	649	4.503
Andere		
Leveranciers	975	2.682
Huurders	248	385
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	18	3.951
TOTAAL	1.890	11.521

Het hoge aantal te ontvangen facturen per eind 2013 was voornamelijk te wijten aan transactiekosten en kosten voor de beursintroductie. Deze werden in de loop van 2014 afgeboekt.

De ontvangen voorschotten van klanten betreft vooruitbetaalde huurinkomsten.

23. Andere kortlopende verplichtingen

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2014	30/12/2013
ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		
Andere schulden	1.492	602
TOTAAL	1.492	602

De andere kortlopende verplichtingen bestaan uit rekening courant positie t.o.v. de minderheidsaandeelhouder (Jufra BVBA, zie hoofdstuk 8.2.27) van Century Center Freehold BVBA en uit de te betalen BTW aangaande de correctieopgave voor de overgenomen vennootschap Centre Commercial Hutois, deze wordt verder gesproken in toelichting 31.1.

24. Overlopende rekeningen - passief

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2014	30/12/2013
OVERLOPENDE REKENINGEN - PASSIVA		
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	0	84
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	48	0
Andere	0	78
TOTAAL	48	162

25. Andere materiële vaste activa

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2014	30/12/2013
ANDERE MATERIËLE VAST ACTIVA		
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	43	0
Andere	0	0
TOTAAL	43	0

26. Andere langlopende verplichtingen

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2014	30/12/2013
ANDERE LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		
Ontvangen huurwaarborgen	86	36
Andere	0	0
TOTAAL	86	36

27. Financiële activa en verplichtingen

Cijfers in duizenden EUR		30/12/2013	30/12/2013	
OVERZICHT VAN FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN	Categorie	Boekwaarde	Reële waarde	Niveau
ACTIVA				
Financiële vaste activa				
Financiële vaste activa	A	4	4	Niveau 2
Financiële vlottende activa				
Handelsvorderingen	B	527		Niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	B	3.847		Niveau 2

Kas en kasequivalenten	C	8.497		Niveau 1
TOTAAL FINANCIELE ACTIVA		12.875	4	
VERPLICHTINGEN				
Langlopende financiële verplichtingen				
Langlopende financiële schulden	B	39.826		Niveau 2
Kortlopende financiële verplichtingen				
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	B	11.521		Niveau 2
Andere kortlopende verplichtingen	B	602		Niveau 2
TOTAAL FINANCIELE VERPLICHTINGEN		51.949	0	
Cijfers in duizenden EUR		30/12/2014	30/12/2014	
OVERZICHT VAN FINANCIELE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN	Categorie	Boekwaarde	Reële waarde	Niveau
ACTIVA				
Financiële vlottende activa				
Handelsvorderingen	B	1.015		Niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	B	700		Niveau 2
Kas en kasequivalenten	C	2.835		Niveau 1
TOTAAL FINANCIELE ACTIVA		4.550	0	
VERPLICHTINGEN				
Langlopende financiële verplichtingen				
Langlopende financiële schulden	B	61.871		Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen				
Andere langlopende financiële verplichtingen	A	1.592	1.592	Niveau 2
Kortlopende financiële verplichtingen				
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	B	1.890		Niveau 2
Andere kortlopende verplichtingen	B	1.492		Niveau 2
TOTAAL FINANCIELE VERPLICHTINGEN		66.845	1.592	

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) aan de geamortiseerde kostprijs.
- C. Geldbeleggingen aan de geamortiseerde kostprijs.

Het geheel der financiële instrumenten van de Groep stemt overeen met de niveaus 1 en 2 in de hiërarchie van de Reële Waarden. De waardering aan Reële Waarde gebeurt op regelmatige basis.

Niveau 1 in de hiërarchie der Reële Waarden weerhoudt de kas- en kasequivalenten.

Niveau 2 in de hiërarchie der Reële Waarden betreft de overige financiële activa en passiva waarvan de Reële Waarde gebaseerd is op andere gegevens die, direct of indirect, kunnen vastgesteld worden voor de betrokken activa of passiva. De waarderingstechnieken betreffende de Reële Waarde van de financiële instrumenten van niveau 2 zijn de volgende:

- De rubriek “financiële vaste activa” betreft Interest Rate Swaps (IRS) waarvan de Reële Waarde vastgelegd is met behulp van rentevoeten die van toepassing zijn op actieve markten, over het algemeen aangeleverd door financiële instellingen.
- De Reële Waarde van de overige financiële activa en passiva van niveau 2 is nagenoeg gelijk aan hun nominale waarde: hetzij omdat zij een vervaldag op korte termijn hebben (zoals de handelsvorderingen en -schulden), hetzij omdat zij een variabele intrestvoet dragen.

28. Schuldgraad

Op 30 december 2014 bedraagt de geconsolideerde schuldenlast van Qrf 67.946 KEUR, zoals weergegeven in onderstaande tabel (in duizenden EUR).

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2014	30/12/2013
Langlopende verplichtingen	64.516	40.132
Langlopende financiële schulden	61.871	39.826
Andere langlopende financiële schulden	1.592	0
Andere langlopende verplichtingen	86	36
Uitgestelde belastingen	967	270
Kortlopende verplichtingen	3.430	12.285
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	1.890	11.521
Andere kortlopende schulden	1.492	602
Overlopende rekeningen passief	48	162
TOTAAL VERPLICHTINGEN	67.946	52.417

De geconsolideerde financiële schulden bedragen 61.871 KEUR op 30 december 2014, de Schuldgraad bedraagt 45,39% op 30 december 2014.

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

Ten behoeve van de financiering van Qrf zijn er op 30 december 2014 geen hypothecaire inschrijvingen genomen, noch hypothecaire volmachten toegestaan door Qrf.

Qrf moet blijvend voldoen aan de financiële ratio's zoals opgelegd door de GVV wet. Tenzij dit het gevolg is van een variatie van de Reële Waarde van de activa, mag de Schuldgraad van een GVV niet meer bedragen dan 65% van de activa, onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten, overeenkomstig artikel 45 van de GVV-wet. Indien de Schuldgraad van Qrf meer dan 50% zou bedragen, dient zij een aantal stappen te ondernemen, onder meer het opstellen van een financieel plan waarin zij een beschrijving geeft van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de Schuldgraad boven 65% zou stijgen. De jaarlijkse financiële kosten die aan de schuldlast van een GVV en haar dochtervennootschappen zijn verbonden mogen op geen enkel ogenblik meer bedragen dan 80% van het geconsolideerde netto bedrijfsresultaat van Qrf. Bovendien is in de Financieringsovereenkomsten met de financiële instellingen een convenant afgesproken dat de Schuldgraad van Qrf lager dan 55% moet blijven.

De Schuldgraad bedraagt 45,39% (op 30 december 2014) en Qrf streeft in de toekomst naar een Schuldgraad van maximaal 55 %.

29. Verworven vastgoedvennootschappen

Op 28 februari 2014 werd 100% van de aandelen van ToMa20 NV aangekocht voor een bedrag van 1.280 KEUR. Op 1 april 2014 werd 100% van de aandelen van Century Center Parking NV aangekocht voor een bedrag van 471 KEUR. Op 13 augustus 2014 werd 100% van de aandelen van LeDi137 NV aangekocht voor een bedrag van 3.564 KEUR. De aandelenprijs betaald in kader van de overname van de vennootschap LeDi137 NV is gebaseerd op een investeringswaarde van het vastgoed van 7.619 KEUR. Dit bedrag ligt meer dan 5% hoger dan de geschatte Reële waarde. Aan deze condities past deze strategische acquisitie binnen de investeringscriteria vooropgesteld door Qrf.

De verworven vastgoedvennootschappen bevatten in totaal 645 KEUR cash. De nettokasstroom naar aanleiding van de aankoop van vastgoedvennootschappen bedroeg dus 4.616 KEUR. Dit resulteerde in een stijging van de vastgoedbeleggingen van 13.770 KEUR, een positieve variatie in het werkkapitaal van 1.052 KEUR, ontvangsten uit verkoop van andere vaste activa van 0 KEUR en een stijging van de financiële en andere schulden 8.056 KEUR.

Century Center Parking NV waarvan 100% van de aandelen werden aangekocht, is per 7 november 2014 gefusioneerd met Qrf.

De overgenomen vennootschappen gedurende het afgelopen boekjaar werden niet als bedrijfscombinaties verwerkt zoals gedefinieerd onder IFRS 3 maar als aankoop van activa, gezien Qrf enkel het actief en het huurcontract heeft overgenomen en deze vervolgens volledig heeft geïntegreerd in de organisatie.

30. Consolidatiekring

Per 30 december 2014 bestaat de consolidatieperimeter uit Qrf Comm. VA. en haar dochterondernemingen:

- Century Center Freehold BVBA, waarvan 51% van de aandelen worden aangehouden door Qrf;
- ToMa20 NV, waarvan 100% van de aandelen worden aangehouden door Qrf;
- LeDi137 NV, waarvan 100% van de aandelen worden aangehouden door Qrf.

Qrf heeft 51% van de aandelen verworven in Century Center Freehold BVBA per 18 december 2013. De overige 49% van de aandelen van Century Center Freehold BVBA worden aangehouden door Jufra BVBA.

Bovenstaande participaties worden volledig geconsolideerd. Op 30 december 2014 heeft Qrf geen enkele participaties die verwerkt worden volgens de methode van vermogensmutatie of proportionele consolidatie.

Overeenkomstig artikel 31 van de GVV-wet mag openbare GVV mag maar rechtstreeks of onrechtstreeks aandelen bezitten in een institutionele GVV of in een vastgoedvennootschap, op voorwaarde dat zij over die institutionele GVV of vastgoedvennootschap een exclusieve of gezamenlijke controle uitoefent.

Teneinde te verzekeren dat Qrf als openbare GVV te allen tijde exclusieve controle over Century Center Freehold BVBA behoudt overeenkomstig artikel 31 van de GVV-wet, hebben Qrf en Jufra BVBA een aandeelhoudersovereenkomst afgesloten. Deze aandeelhoudersovereenkomst voorziet er onder meer in dat:

- een overdracht van aandelen van Century Center Freehold BVBA steeds onderworpen is aan een voorkooprecht ten voordele van de andere, niet-verkopende aandeelhouders;
- het college van zaakvoerders zal bestaan uit drie leden met dien verstande dat (i) twee zaakvoerders zullen worden benoemd uit kandidaten voorgedragen door de meerderheidsaandeelhouder van Century Center Freehold BVBA en (ii) één zaakvoerder zal worden benoemd uit kandidaten voorgedragen door de overige aandeelhouders van Century Center Freehold BVBA;
- het college van zaakvoerders slechts geldig kan beraadslagen en beslissen indien alle zaakvoerders aanwezig of vertegenwoordigd zijn;
- beslissingen in het college van zaakvoerders worden genomen met een gewone meerderheid van uitgebrachte stemmen; en dat

- de Partijen op elk moment alle nodige voorzieningen zullen treffen en, indien nodig, zullen stemmen teneinde te verzekeren dat Qrf te allen tijde de exclusieve controle over Century Center Freehold BVBA blijft behouden, overeenkomstig de op Qrf opgelegde wettelijke verplichting vervat in artikel 31 van de GVV-wet.

Zie ook toelichting 29 voor de beschrijving van de verworven vennootschappen in 2014.

31. Rechten en verplichtingen buiten balans

31.1 Gerechtelijke en arbitrageprocedures

Qrf heeft verschillende incassoprocedures lopen, die een beperkte impact kunnen hebben op de cijfers. Daarnaast is Qrf betrokken in enkele rechtzaken. Het belangrijkste geschil heeft betrekking op de overname van de vennootschap Centre Commercial Hutois NV te Hoei, waarbij een dispuut bestaat met de vroegere eigenaars ten aanzien van de BTW en de regularisatie van de bouwvergunning.

31.2 Huurgaranties

Volgende huurgaranties werden aan Qrf verstrekt:

- Quares Retail Fund Comm. VA heeft aan Qrf de volgende huurgarantie verstrekt, dewelke zal worden vrijgegeven in drie schijven binnen de 30 dagen volgende op het einde van elk van de 3 kalenderjaren met ingang van 1 januari 2014. Deze huurgarantie is contractueel als volgt omschreven:

“Er zal een totaal bedrag van 900 KEUR op een escrow-rekening worden gestort, gehouden door een notaris of een (financiële) instelling aan te duiden door de Koper, [...]. Het bedrag op de escrow-rekening zal uitsluitend dienen tot dekking van de huurgarantie van de Verkopers m.b.t. de panden vermeld in Bijlage 2 van de Overeenkomst gedurende de 3 kalenderjaren met ingang van 1 januari 2014 en vrijgegeven worden aan de Koper of de Verkopers in functie van het bedrag van de effectief geëinde huurinkomsten m.b.t. de panden vermeld in Bijlage 2 van de Overeenkomst in elk van de 3 kalenderjaren (de Huurinkomsten)

- *indien het bedrag van de Huurinkomsten voor het betrokken kalenderjaar lager is dan 3.407 KEUR, dan wordt één/derde van het Escrow Bedrag vrijgegeven aan de Koper;*
- *indien het bedrag van de Huurinkomsten voor het betrokken kalenderjaar hoger of gelijk is aan 3.407 KEUR, dan wordt één/derde van het Escrow Bedrag vrijgegeven aan de Verkopers in verhouding tot het aantal Aandelen dat hij/zij verkoopt aan de Koper t.a.v. het totaal aantal verkochte Aandelen onder deze Overeenkomst;*
- *indien er gedurende de 3 kalenderjaren panden worden verkocht door de Koper wordt deze drempel van 3.407 KEUR verminderd met het bedrag van de jaarhuur van het betreffende pand.”*

Het bedrag van 3.407 KEUR waarvan sprake hierboven wordt geïndexeerd overeenkomstig de indexatie voorzien in de betrokken huurovereenkomsten.

- XL Patrimoine BVBA, aandeelhouder van Top Station NV, heeft een huurgarantie afgeleverd voor een periode van 36 maanden voor een huurwaarde van 35 KEUR (jaarlijks te indexeren) m.b.t. het onroerend goed gelegen te Antwerpsestraat 44 te Lier. De huurgarantie geldt indien het onroerend goed leegstaat dan wel lagere huurinkomsten oplevert dan 35 KEUR (jaarlijks te indexeren). De huurgarantie is ingaan op 18 december 2013 en eindigt na 36 maanden;
- Amobel BV, Mamaro BV en Maple Leaf BV (de aandeelhouders van Travel NV) heeft een huurgarantie afgeleverd voor een periode van 36 maanden voor een huurwaarde van 20 KEUR (jaarlijks te indexeren) m.b.t. het winkelpand gelegen aan de Bruul 15-21 te Mechelen. Tijdens de duur van de garantie zullen “de aandeelhouders” de huurwaarde voldoen dan wel het verschil tussen de ontvangen huurinkomsten voor het bedoelde winkelpand en de huurwaarde van het onroerend goed. De huurgarantie is ingaan op 18 december 2013 en eindigt na 36 maanden.
- VDV Stones B.V. (de aandeelhouder van Retail Invest NV) heeft een huurgarantie afgeleverd ten belope van 12 maanden huur ter waarde van 70 KEUR per jaar m.b.t. het winkelpand gelegen aan de Grand’Rue 32 te Mons. De huurgarantie is ingegaan op 18 december 2013 en eindigt na 12 maanden.
- Er werd een huurgarantie afgeleverd voor het pand in de Maastrichterstraat 20 te Tongeren, waarbij men zich garant stelt dat de jaarlijkse huurinkomsten niet minder zijn dan 103 KEUR, jaarlijks te indexeren. De huurgarantie is ingegaan op 27/02/2014 en eindigt na 3 jaar op 27/2/2017.
- Voor het pand in de Diestsestraat 137 te Leuven werd een huurgarantie afgeleverd ten bedrage van 400 KEUR, jaarlijks te indexeren. De huurgarantie is ingegaan op 08/09/2014 en eindigt na 5 jaar op 8/9/2019.

32. Transacties met verbonden partijen met betrekking tot de resultatenrekening

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2014	30/12/2013
TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN		
Vergoeding management	559	30
Vergoeding Raad van Bestuur en comités	65	7
Vergoeding Quares Property Management NV	290	0
TOTAAL	914	37

In 2014 werden voor een bedrag -914 KEUR transacties met verbonden partijen opgenomen in de resultatenrekening. Dit bedrag bestond uit de volgende 3 posten :

1. Vergoeding management

De vaste vergoeding van het management bedraagt 462 KEUR excl. BTW (559 KEUR incl. BTW) en is als volgt samengesteld:

	CEO	Andere leden van het uitvoerend management
Vaste vergoeding	150.000 EUR	285.000 EUR
Variabele vergoeding	27.000 EUR	0 EUR
Pensioen	0 EUR	0 EUR
Andere	0 EUR	0 EUR
TOTAAL	177.000 EUR	285.000 EUR

Er werden geen opties verleend op aandelen van Qrf en er werden geen pensioenbijdragen betaald in 2014. Verder werden geen andere kosten vergoed of voordelen verstrekt in 2014 (zoals bijvoorbeeld bedrijfswagen, tankkaart, gsm, laptop, verzekeringen,...).

2. Vergoeding Raad van Bestuur en comités

De vergoeding van de Raad van Bestuur en comités bedraagt 65 KEUR incl. BTW (61 KEUR excl. BTW) en is als volgt samengesteld:

Bestuurder	Aanwezigheden Raad van Bestuur	Aanwezigheden Audit comite	Aanwezigheden Remuneratiecomité	Raad van Bestuur	Audit comité	Remuneratie	Totaal
Inge Boets	11/11	4/4	2/2	17.000 EUR	3.500 EUR	1.750 EUR	22.250 EUR
B.M.C.C. BVBA	11/11		2/2	7.000 EUR	-	1.750 EUR	8.750 EUR
Fontenelle BVBA	11/11	4/4		7.000 EUR	3.500 EUR	-	10.500 EUR
Jan Brouwers	10/11		2/2	7.000 EUR	-	1.750 EUR	8.750 EUR
Frank De Moor	11/11	4/4		7.000 EUR	3.500 EUR	-	10.500 EUR
Anneleen Desmyter EBVBA	11/11			-	-	-	-

Totaal				45.000	10.500	5.250	60.750
---------------	--	--	--	--------	--------	-------	--------

3. Vergoeding Quares Property Management NV

De vergoeding van de Property Manager bedraagt 3% op de bruto Huurinkomsten en 1,5% op de geschatte huurwaarde in geval van leegstand. In 2014 bedroeg dit bedrag 290 KEUR incl. BTW.

Op datum van 30 december 2014 is 79 KEUR van bovenstaande bedragen uitstaand.

33. Gebeurtenissen na afsluitingsdatum

33.1 Gerechtelijke procedure: Qrf vordert achterstallig btw-bedrag van vroegere verkopers Centre Commercial Hutois

De btw-administratie heeft sedert september 2014 een onderzoek gevoerd aangaande de vroegere vennootschap Centre Commercial Hutois NV (CCH NV), waarvan Qrf Comm. VA de rechtsopvolger ten algemene titel is ingevolge fusie door overneming op 18 december 2013.

De belastingadministratie plaatste vraagtekens bij de btw-aftrek in de periode 2008 tot 2011, dus in de periode voordat Qrf controle had over CCH NV, de vennootschap eigenaar van "Shopping Mosan" in Huy. In de overeenkomst houdende de overdracht van aandelen d.d. 29 september 2011 werden door de toenmalige verkopers garanties verleend, onder meer voor fiscale en btw-claims in het bijzonder. Deze verkopers hebben op hun beurt garanties verkregen van de vorige eigenaars van deze aandelen, i.e. de eigenaars tijdens de periode waarnaar onderzoek werd verricht.

Er werd een overeenkomst bereikt met de btw-administratie ten bedrage van 669 KEUR (btw-bedrag, boete + intresten)

Qrf heeft alle stappen ondernomen die noodzakelijk zijn om haar rechten te vrijwaren en is er van overtuigd dat ze deze vordering zal innen. Bijgevolg heeft dit geen impact op de resultaten van het boekjaar 2014.

33.2 Aanstelling nieuwe CFO: Preben Bruggeman

Qrf heeft op 20 januari 2015 bekendgemaakt dat de heer Preben Bruggeman wordt benoemd tot Chief Financial Officer (CFO). Preben Bruggeman heeft hierbij met ingang van 16 februari 2015 Francis Hendrickx opgevolgd die, zoals voorzien, zijn functie zou beëindigen begin 2015.

Preben Bruggeman (30 jaar) studeerde af als Master Handelsingenieur met specialisatie Finance aan de Universiteit Antwerpen. In parallel behaalde hij aan dezelfde Universiteit ook een diploma Bachelor in de Wijsbegeerte. Daarnaast legde Bruggeman succesvol de 3 niveaus af van het CFA Programma (Chartered Financial Analyst). Preben Bruggeman heeft 7 jaar bij Bank Degroof gewerkt waarvan 3 jaar als aandelenanalist voor de vastgoedsector en 4 jaar in het vastgoeddepartement als Real Estate Manager. Hier speelde hij een actieve rol in tal van kapitaalmarkttransacties (uitgifte van aandelen,

obligaties en vastgoedcertificaten), het opzetten van “private equity” fondsen en het begeleiden van bedrijven in fusies en overnames in de vastgoedsector.

34. Vergoeding van de commissaris

De erelonen betrekking hebbende op de auditactiviteiten bedroegen 25.301 EUR over 2014. De erelonen betrekking hebbende op audit-gerelateerde activiteiten bedroegen 7.800 EUR en de erelonen voor de non-audit activiteiten bedroegen 17.830 EUR over 2014. Deze bedragen zijn exclusief BTW.

10.3 Verslag van de Commissaris

10.3.1 Verslag boekjaar 2014

QRF COMM. VA

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van aandeelhouders over de geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 30 december 2014

3 april 2015

**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN
AANDEELHOUDERS OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING VOOR HET
BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 30 DECEMBER 2014**

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening en tevens de vereiste bijkomende verklaring. De geconsolideerde jaarrekening omvat de geconsolideerde balans op 30 december 2014 evenals de staat van het totaal geconsolideerd resultaat, het overzicht van het globaal resultaat, het kasstroomoverzicht en de geconsolideerde staat van de bewegingen van het eigen vermogen voor het boekjaar afgesloten op die datum, alsook een toelichting die een overzicht van de voornaamste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving bevat, en overige informatieverschaffing.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening – Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van QRF Comm. VA (“de Vennootschap”) en haar dochterondernemingen (samen “de Groep”), opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. De geconsolideerde balans bedraagt ‘000’ EUR 143.947 en de staat van het totaal geconsolideerd resultaat toont een positief netto-resultaat van het boekjaar, aandeel van de Groep, van ‘000’ EUR 2.904.

Verantwoordelijkheid van de Statutaire Zaakvoerder voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

De Statutaire Zaakvoerder is verantwoordelijk voor het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. De Statutaire Zaakvoerder is ook verantwoordelijk voor het implementeren van een interne beheersing die hij noodzakelijk acht voor het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking te brengen, op basis van onze controle. Wij hebben onze controle volgens de internationale controlestandaarden (ISA) uitgevoerd. Die standaarden eisen dat wij aan de deontologische vereisten zouden voldoen alsook de controle zouden plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van zijn inschatting van de risico’s op een afwijking van materieel belang in de geconsolideerde jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de elementen van de interne beheersing van de Groep in aanmerking die relevant zijn voor het opstellen, door de

Vennootschap, van een geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft, met als doel die controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn. Zijn werkzaamheden zijn niet gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Groep. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van door de Statutaire Zaakvoerder gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van de presentatie van de geconsolideerde jaarrekening als geheel.

Wij hebben van de Statutaire Zaakvoerder en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende is en geschikt om daarop ons oordeel zonder voorbehoud te baseren.

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de geconsolideerde financiële toestand van de Groep op 30 december 2014 evenals van haar geconsolideerde resultaten en geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

De Statutaire Zaakvoerder is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening.

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA) is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan sluiten wij de volgende bijkomende verklaring in die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.
- In uitvoering van art. 8 van het Koninklijk besluit met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen en in overeenstemming met art.37 van de wet betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen werden de belangenconflicten van de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder d.d. 31 maart 2014 en 5 december 2014 toegelicht in de sectie “belangenconflicten” van het jaarverslag bij de jaarrekening.

Sint-Stevens-Woluwe, 3 april 2015

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren bcvba
vertegenwoordigd door

Damien Walgrave
Bedrijfsrevisor

10.3.2 Verslag boekjaar 2013



**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN
AANDEELHOUDERS OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING VOOR HET
BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 30 DECEMBER 2013**

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening en tevens de vereiste bijkomende verklaring. De geconsolideerde jaarrekening omvat de staat van de geconsolideerde financiële toestand op 30 december 2013, de staat van het globaal geconsolideerd resultaat, het kasstroomoverzicht en de geconsolideerde staat van de bewegingen van het eigen vermogen voor het boekjaar startend op 3 september 2013 en afgesloten op 30 december 2013, evenals een toelichting die een overzicht van de voornaamste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatievervalsing bevat.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening – Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van QRF Comm. VA ("de Vennootschap") en haar dochteronderneming (samen "de Groep"), opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. De staat van de geconsolideerde financiële toestand bedraagt '000' EUR 127.123 en het globaal geconsolideerd resultaat toont een negatief netto-resultaat, aandeel Groep, van het boekjaar van '000' EUR 1.715.

Verantwoordelijkheid van de statutaire zaakvoerder voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

De statutaire zaakvoerder is verantwoordelijk voor het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor het implementeren van een interne beheersing die de statutaire zaakvoerder noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de geconsolideerde jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne beheersing van de Groep in aanmerking die relevant is voor het opstellen door de

*PwC Bedrijfsrevisoren cvba, burgerlijke vennootschap met handelsvorm - PwC Reviseurs d'entreprises scrl, société civile à forme commerciale - Financial Assurance Services
Maatschappelijke zetel/Siège social: Woluwe Garden, Woluwedal 18, B-1932 Sint-Stevens-Woluwe
T: +32 (0)2 710 4211, F: +32 (0)2 710 4299, www.pwc.com
BTW/TVA BE 0429.501.944 / RPR Brussel - RPM Bruxelles / ING BE43 3101 3811 9501 - BIC BBRUBEBB /
RBS BE89 7205 4043 3185 - BIC ABNABEBB*



Vennootschap van de geconsolideerde jaarrekening, die een getrouw beeld geeft, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Groep. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van door de statutaire zaakvoerder gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van de presentatie van de geconsolideerde jaarrekening als geheel.

Wij hebben van de statutaire zaakvoerder en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel zonder voorbehoud te baseren.

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening, een getrouw beeld van het vermogen en de geconsolideerde financiële toestand van de Groep op 30 december 2013 evenals van haar geconsolideerde resultaten en geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

De statutaire zaakvoerder is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening.

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan sluiten wij de volgende bijkomende verklaring in die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Sint-Stevens-Woluwe, 31 maart 2014

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren bvba
vertegenwoordigd door



Damien Walgrave
Bedrijfsrevisor

10.4 Statutaire cijfers Qrf

10.4.1 Resultatenrekening

Cijfers in duizenden EUR		Toelichting	30/12/2014	30/12/2013
(+)	I. Huurinkomsten		7.888	270
(+)	II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0
(+/-)	III. Met verhuur verbonden kosten		-28	0
NETTO HUURRESULTAAT			7.860	270
(+)	IV. Recuperatie van vastgoedkosten		0	0
(+)	V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		425	16
(-)	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		-490	-17
(+/-)	VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		0	
VASTGOEDRESULTAAT		5	7.795	269
(-)	IX. Technische kosten		-9	-3
(-)	X. Commerciële kosten		-83	-4
(-)	XI. Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen		0	0
(-)	XII. Beheerskosten van het vastgoed		-283	-17
(-)	XIII. Andere vastgoedkosten		0	0
VASTGOEDKOSTEN		6	-375	-24
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT			7.420	245
(-)	XIV. Algemene kosten van de vennootschap	7	-1.228	-119
(+/-)	XV. Andere operationele opbrengsten en kosten		0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE			6.192	126
(+/-)	XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		0	0
(+/-)	XVII. Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa		0	0
(+/-)	XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	8	-1.133	0
(+/-)	XIX. Ander portefeuilleresultaat	8	-39	-1.785
PORTEFEUILLERESULTAAT			-1.172	-1.785
OPERATIONEEL RESULTAAT			5.020	-1.659
(+)	XX. Financiële opbrengsten		75	0
(-)	XXI. Netto interestkosten		-1.565	-41
(-)	XXII. Andere financiële kosten		-154	-14
(+/-)	XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		0	0
FINANCIEEL RESULTAAT			-1.644	-55

RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		3.376	-1.714
(+/-) Vennootschapsbelasting		4	0
(+/-) Exit tax		-76	0
BELASTINGEN		-72	0
NETTO RESULTAAT		3.304	-1.714
Toelichting:			
NETTO COURANT RESULTAAT *		4.476	71
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		-1.172	-1.785

* Het nettocourant resultaat is het nettoresultaat met uitsluiting van het portefeuilleresultaat en de variaties in de reële waarde van de niet effectieve rente-indekkingen.

10.4.2 Resultaat per aandeel

	30/12/2014	30/12/2013
Aantal gewone aandelen in omloop op einde van het boekjaar	3.272.911	3.272.911
Gewogen gemiddeld aantal aandelen gedurende het boekjaar	3.272.911	368.155
Netto courant resultaat, beschikbaar voor uitkering per aandeel – aandeel groep (in EUR) fbrief	1,37	0,20
Resultaat van de portefeuille per aandeel - aandeel groep (in EUR)	-0,36	-4,85
NETTO WINST PER GEWOON AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)	1,01	-4,65
VERWATERD NETTO RESULTAAT PER AANDEEL (in EUR)	1,01	-4,65

10.4.3 Overzicht van het globaal resultaat (Statement of other comprehensive income)

Cijfers in duizenden EUR	Toelichting	30/12/2014	30/12/2013
I. NETTO RESULTAAT		3.304	-1.714
II. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT		-1.596	4
(+/-) B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS		-1.596	4
GLOBAAL RESULTAAT		1.708	-1.710

10.4.4 Balans

Cijfers in duizenden EUR	Bijlagen	30/12/2014	30/12/2013
ACTIVA			
VASTE ACTIVA		133.787	112.593
A Goodwill		0	0
B Immateriële vaste activa		4	0
C Vastgoedbeleggingen		128.570	112.263
D Andere materiële vaste activa		43	0
E Financiële vaste activa		5.170	330
F Vorderingen financiële leasing		0	0

G	Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
H	Uitgestelde belastingen - activa		0	0
VLOTTENDE ACTIVA			8.653	13.377
A	Activa bestemd voor verkoop		0	0
B	Financiële vlottende activa		0	593
C	Vorderingen financiële leasing		0	0
D	Handelsvorderingen		995	527
E	Belastingvorderingen en andere vlottende activa		5.376	3.847
F	Kas en kasequivalenten		2.151	8.363
G	Overlopende rekeningen - activa		131	47
TOTAAL ACTIVA			142.440	125.970
Cijfers in duizenden EUR		Bijlagen	30/12/2014	30/12/2013
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN			76.101	74.393
A	Kapitaal		76.089	70.369
B	Uitgiftepremies			0
C	Reserves		-3.292	5.738
D	Nettoresultaat van het boekjaar		3.304	-1.714
VERPLICHTINGEN			66.339	51.577
I Langlopende verplichtingen			63.549	39.862
A	Voorzieningen		0	0
B	Langlopende financiële schulden		61.871	39.826
C	Andere langlopende financiële verplichtingen		1.592	0
D	Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
E	Andere langlopende verplichtingen		86	36
F	Uitgestelde belastingen - verplichtingen		0	0
II Kortlopende verplichtingen			2.789	11.715
A	Voorzieningen		0	0
B	Kortlopende financiële schulden		0	0
C	Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden		1.578	11.520
E	Andere kortlopende verplichtingen		1.163	32
F	Overlopende rekeningen		48	163
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			142.440	125.970

10.4.5 Kasstroomoverzicht

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2014	30/12/2013
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN PERIODE	8.363	0
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	-5.564	4.116
Operationeel Resultaat	5.020	-1.659
Betaalde intresten en bankkosten	-1.503	-2
Betaalde vennootschapsbelastingen en roerende voorheffing	4	0
Andere niet-operationele elementen	-154	-14
Aanpassing van ander portefeuille resultaat:	1.545	1.785
- Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	15	0
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	1.143	0
- Ander portefeuille resultaat	387	1.785
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:		
Beweging van activa:	-1.489	1.392
- Financiële vlottende activa	593	-593
- Handelsvorderingen	-468	10
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	-1.529	1.944
- Overlopende rekeningen	-85	31
Beweging van verplichtingen:	-8.987	2.614
- Andere langlopende verplichtingen	50	0
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-10.018	5.762
- Andere kortlopende verplichtingen (incl belastingsschulden)	1.131	-2.516
- Overlopende rekeningen	-151	-632
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-22.668	-40.554
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	-62	0
Aankopen van aandelen van vastgoedvennootschappen	-4.844	-41.957
Aanschaffing van vastgoed	-17.837	0
Opbrengsten uit de verkoop van andere niet financiële vaste activa	0	1.403
Ontvangen bankintresten	75	0
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	22.019	44.801
Terugbetaling (-) /Opname (+) van straight loan en leningen	0	-65.978
Inkomsten uit de uitgifte van aandelen	0	76.580
Betaling van IPO gerelateerde kosten	0	-5.720
Opname van nieuwe leningen	22.000	40.000
Intrestbetalingen op leningen	0	-3
Betaling van transactiekosten	19	-78
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE PERIODE	2.151	8.363

10.4.6 Staat van de bewegingen van het eigen vermogen

Cijfers in duizenden EUR	Kapitaal	Kosten kapitaalverhoging	Reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen
BALANS OP 3 SEPTEMBER 2013					0
Netto resultaatverwerking 2013	0	0	0	-1.714	-1.714
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves				-1.785	-1.785
Overboeking operationeel resultaat naar reserves				71	71
Resultaat van de periode					
Andere elementen erkend in het globaal resultaat	0	0	4	0	4
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen					0
Variaties in de reële waarde van vastgoed					0
Reserve voor de impact op de reële waarde van financiële instrumenten			4		4
Uitgifte van nieuwe aandelen	76.580				76.580
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	5.243				5.243
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging			-5.720		-5.720
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen	-5.734		5.734		0
Dividenden					0
BALANS OP 30 DECEMBER 2013	76.089	0	18	-1.714	74.393
Netto resultaatverwerking 2014	0	0	-1.714	5.018	3.304
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves			-1.785	1.785	0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves			71	-71	0
Resultaat van de periode				3.304	3.304
Andere elementen erkend in het globaal resultaat	0	0	-1.596	0	-1.596
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen					0
Variaties in de reële waarde van vastgoed					0
Reserve voor de impact op de reële waarde van financiële instrumenten			-1.596		-1.596
Uitgifte van nieuwe aandelen					0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura					0
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging					0
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen					0
Dividenden					0
Minderheidsbelangen					0
BALANS OP 30 DECEMBER 2014	76.089	0	-3.292	3.304	76.101

10.4.7 Detail van de reserves

	Wettelijke reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatie-rechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoed-beleggingen	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkings-boekhouding zoals ge-definieerd in IFRS	Beschikbare reserve: reserve voor voorzienbare verliezen	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	Totaal van de reserves
Cijfers in duizenden EUR								
ALANS OP 3 SEPTEMBER 2013	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto resultaatverwerking	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Overboeking resultaat portefeuille naar reserves</i>								0
<i>Overboeking operationeel resultaat naar reserves</i>								0
<i>Resultaat van de periode</i>								0
Andere elementen erkend in het globaal resultaat	0	0	0	4	0	0	0	4
<i>Variaties in de reële waarde van vastgoed</i>								0
<i>Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva</i>				4				4
Uitgifte van nieuwe aandelen								0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura								0
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalverhoging								0
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen					14			14
Dividenden								0
Andere								0
BALANS OP 30 DECEMBER 2013	0	0	0	4	14	0	0	18
Netto resultaatverwerking	0	2.085	-3.870	0	0	0	71	-1.714
<i>Overboeking resultaat portefeuille naar reserves</i>		2.085	-3.870				71	-1.785
<i>Overboeking operationeel resultaat naar reserves</i>								71
<i>Resultaat van de periode</i>								0
Andere elementen erkend in het globaal resultaat	0	0	0	-1.596	0	0	0	-1.596
<i>Variaties in de reële waarde van vastgoed</i>								0
<i>Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva</i>				-1.596				-1.596
Uitgifte van nieuwe aandelen								0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura								0
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalverhoging								0
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen								0
Dividenden								0
Andere								0

BALANS OP 30 DECEMBER 2014	0	2.085	-3.870	-1.592	14	0	71	-3.292
----------------------------	---	-------	--------	--------	----	---	----	--------

10.4.8 Uitkeringsplicht

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2014	30/12/2013
Netto resultaat	3.304	-1.714
Afschrijvingen (+)	15	0
Waardeverminderingen (+)	71	0
Terugneming van waardeverminderingen (-)	-44	0
Terugneming van overgedragen en verdisconteerde huren (-)	0	0
Andere niet-monetaire posten (+/-)	7	
Resultaat verkoop vastgoed (+/-)	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	1.133	0
Gecorrigeerd resultaat (A)	4.486	-1.714
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarde op vastgoed (+/-)	0	0
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden vrijgesteld van de verplichte uitreiking onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van vier jaar (-)	0	0
Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van vier jaar (+)	0	0
Nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van verplichte uitkering (B)	0	0
Totaal (A+B) x 80%	3.589	-1.371
Schuldvermindering (-)	0	0
Uitkeringsplicht	3.589	-1.371

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

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

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2014	30/12/2013
Gestort kapitaal of, als deze hoger ligt, opgevraagd kapitaal	76.089	76.089
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	0	0
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	2.085	0
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-3.870	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-1.592	4
Andere door Algemene Vergadering onbeschikbaar verklaarde reserves	0	0
Resultaat van het boekjaar dat conform Hoofdstuk I van bijlage C van het KB van 13 juli 2014 aan de niet-uitkeerbare reserves dient toegewezen te worden	72.712	76.093
Portefeuilleresultaat	-1.172	-1.785
Totaal eigen vermogen enkelvoudig dat niet uitkeerbaar is	71.540	74.308

Netto-actief	76.101	74.393
Voorgestelde dividenduitkering	4.255	0
Netto-actief na uitkering	71.846	74.393
Resterende marge na uitkering	306	85

Ten gevolge van de vooropgestelde dividenduitkering daalt het netto-actief van de vennootschap onder het gestort kapitaal. De resterende marge na dividenduitkering ten opzichte het uitkeerbaar eigen vermogen in de zin van Hoofdstuk 4 van bijlage C van het K.B. van 13 juli 2014, is evenwel gestegen tot 306 KEUR op 30/12/2014.

10.4.10 Resultaatverwerking

Cijfers in duizenden EUR	30/12/2014	30/12/2013
A. Netto resultaat	3.304	-1.714
B. Toevoeging (-) / Onttrekking Reserves (+)	1.243	1.785
1. Toevoeging aan/ onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	572	-2.085
Boekjaar	572 ⁶¹	-2.085
Vorige boekjaren	0	0
Realisatie vastgoed	0	0
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	600	3.870
3. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS(-)		
Boekjaar		
Vorige boekjaren		
4. Onttrekking van de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS(+)		
Boekjaar		
Vorige boekjaren		
5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS(-)		
Boekjaar		
Vorige boekjaren		
6. Onttrekking van de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS(+)		
Boekjaar		
Vorige boekjaren		
7. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)		
8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)		
9. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)		
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)		
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	71	0
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13, § 1, eerste lid	-3.589	0

⁶¹ De Toevoeging aan de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de Reële Waarde van vastgoed voor het boekjaar 2014 ten belope van -572 KEUR bestaat uit (1) Variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen voor een bedrag van -1.133 KEUR en (2) een positief bedrag van 561 KEUR. Dit laatste bedrag vormt samen met de toevoeging aan de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen ten belope van -600 KEUR het Ander portefeuilresultaat van 39 KEUR.

D. Vergoeding voor het kapitaal, - andere dan C	-666	0
E. Over te dragen resultaat	292	71

11 Permanent document

11.1 Algemene inlichtingen

11.1.1 Identificatie

Qrf Comm. VA, openbare Gereguleerde Vastgoed Vennootschap naar Belgisch Recht, ofwel openbare GVV naar Belgisch Recht. Btw-nummer: BE 0537.979.024.

11.1.1.1 *Maatschappelijke zetel*

Leopold de Waelplaats 8/1, 2000 Antwerpen. Te bereiken op het nummer +32 3 233 52 46 of per e-mail: info@qrf.be.

11.1.1.2 *Ondernemingsnummer (RPR Antwerpen)*

De Vennootschap is ingeschreven bij de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0537.979.024.

11.1.1.3 *Rechtsvorm, oprichting, bekendmaking*

De Vennootschap is opgericht voor onbepaalde duur ingevolge akte verleden door Meester Vincent Vroninks, te Elsene, op 3 september 2013, waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 17 september daarna, onder nummer 13141597. (rép 2013/1048)

De statuten zijn herhaaldelijk gewijzigd en voor de laatste maal gecoördineerd op 7 november 2014.

Wijzigende akten:

- proces-verbaal opgemaakt door notaris Vincent Vroninks, geassocieerd notaris te Elsene, op 26 november 2013, houdende statutenwijziging – aanneming van een nieuwe tekst van de statuten – benoeming commissaris – voorwaardelijke kapitaalverhoging en –vermindering – voorwaardelijke statutenwijziging en machtiging toegestaan kapitaal;
- proces-verbaal opgemaakt door notaris Vincent Vroninks, geassocieerd notaris te Elsene, op 18 december 2013, houdende kapitaalverhoging door inbreng in natura – statutenwijziging;
- akte verleden voor notaris Vincent Vroninks, geassocieerd notaris te Elsene, op 18 december 2013, houdende vaststelling van de kapitaalverhoging, kapitaalvermindering en statutenwijziging besloten door de buitengewone algemene vergadering van 26 november 2013;
- akte verleden voor notaris Vincent Vroninks, geassocieerd notaris te Elsene, op 7 november 2014, houdende vaststelling van de wijziging aan de statuten, doelwijziging, recht van uittreding, geruisloze fusie en machtigingen besloten door de buitengewone algemene vergadering van 7 november 2014.

11.1.2 Inzage van de documenten

Tijdens de geldigheidsduur van het registratiedocument is er inzage mogelijk van de volgende documenten (of afschriften daarvan), indien toepasselijk:

- a) akte van oprichting en statuten van de uitgevende instelling;
- b) alle verslagen, briefwisseling en andere documenten, historische financiële informatie, alsmede door deskundigen op verzoek van de uitgevende instelling opgestelde taxaties en verklaringen wanneer het registratiedocument gedeelten daarvan bevat of naar gedeelten daarvan verwijst;
- c) de historische financiële informatie van de uitgevende instelling voor elk van beide boekjaren die aan de publicatie van het registratiedocument voorafgaan.

Daarbij kunnen de niet-geconsolideerde en de geconsolideerde jaarrekening, statuten, jaarverslagen en andere informatie die ten behoeve van de aandeelhouders publiek worden gemaakt, kosteloos worden bekomen op de zetel van de Vennootschap.

De niet-geconsolideerde en de geconsolideerde jaarrekeningen en de bijkomende verslagen worden neergelegd bij de Nationale Bank van België. De statuten kunnen tevens worden gevonden op de website www.qrf.be.

Alle persberichten en andere financiële informatie die Qrf Comm. VA bekendmaakt en zal bekendmaken, kunnen tevens geraadpleegd worden op bovenvermelde website.

De jaarverslagen van de Vennootschap worden verzonden naar de houders van aandelen op naam, de andere effectenhouders die de formaliteiten, voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen, hebben vervuld en naar de personen die erom vragen. Zij kunnen eveneens op de zetel van de Vennootschap worden bekomen.

11.2 Maatschappelijk kapitaal

Het aantal Qrf-aandelen bedraagt 3.272.911 en deze vertegenwoordigen een maatschappelijk kapitaal ten belope van 76.088.775 EUR. Het kapitaal werd volledig volstort.

11.3 Toezichthouder van de GVV

De GVV staat onder toezicht van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten ofwel FSMA.

11.4 Dienstverleners van de GVV

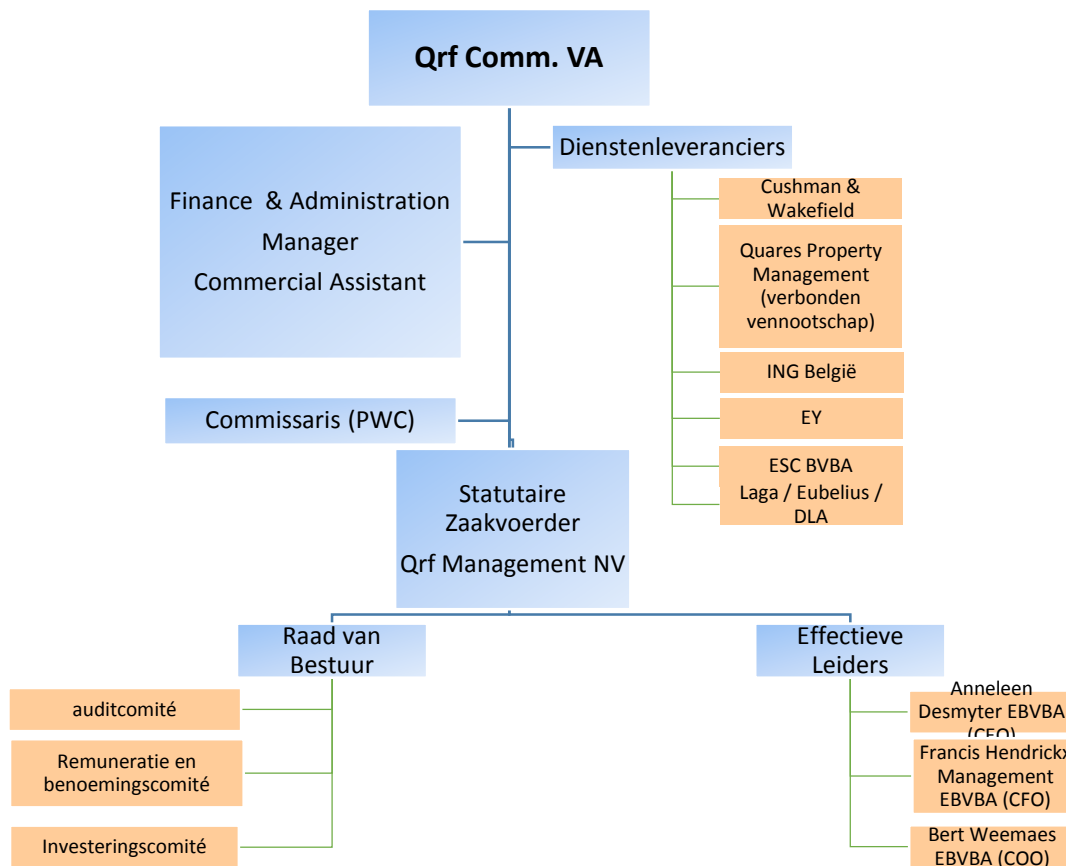
11.4.1 Overzicht dienstverleners

Qrf heeft een aantal technische bijstandscontracten afgesloten met externe leveranciers. Deze tussenkomsten betreffen louter technische, niet-intellectuele, zaken waardoor de coördinatie en besluitvorming integraal door Qrf wordt uitgevoerd, met uitzondering van de leveranciers die onafhankelijk moeten optreden zoals de taxateur en de interne en de externe auditor.

Tabel 19: Externe leveranciers, geleverde dienst en interne coördinator uit het operationele team van Qrf

Externe leverancier	Geleverde dienst	Coördinator binnen Qrf
Cushman & Wakefield	Taxaties en marktrapporten	COO
ING België	Financiële dienstverlening	Finance Manager i.s.m. CFO

Ernst & Young	Interne audit	CFO
ESC BVBA	Technische ICT helpdesk	Commercial Assistant i.s.m. CEO
Laga / Eubelius / DLA	Juridische bijstand	Afhankelijk van het onderwerp: de CEO/CFO of COO
PwC	Externe audit / commissaris	Finance Manager i.s.m. CFO rapportering naar auditcomité
Quares Property Management (=verbonden vennootschap)	Technische bijstand voor beheer van gebouwen	COO



De externe leveranciers beschikken over de respectievelijke administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie die passend is voor de technische bijstand om de nodige bijstand te kunnen verlenen aan Qrf. Onder deze bijstand wordt verstaan: het voorbereiden, het opzoeken, het informeren, faciliteren en het uitvoeren van de opdrachten en beslissingen van de Qrf, met dien

verstande dat de externe leveranciers steeds de instructies van Qrf moet opvolgen en dat de eindbeslissing altijd bij Qrf blijft liggen.

De externe leveranciers krijgen geen mandaat en kunnen voor Qrf niet contracteren.

In het kader van verhuringen en situaties waar beroep wordt gedaan op makelaars betreft dit uitsluitend een opdracht tot verhuur en geen mandaat of lastgeving. Dit staat expliciet vermeld in de opdrachtbrieven gericht aan makelaars.

Daarnaast zijn er een aantal gebouwen welke Qrf in mede-eigendom heeft en waarvoor een syndicus is aangesteld of reeds was aangesteld bij de verwerving van de eigendommen. De syndicus wordt voor een bepaalde duur aangesteld door de algemene vergadering van mede-eigenaars en is dus niet eenzijdig te claimen door Qrf, noch kan Qrf de bestaande contracten met syndici niet eenzijdig opzeggen. Qrf wil zich voornamelijk concentreren op haar eigen huurders en strategie naar klanten en geen diensten leveren aan derden.

11.4.2 Vergoedingen van de dienstverleners

Hieronder worden de vergoedingen van de dienst- en bijstandsverleners aan Qrf besproken. Al deze vergoedingen zijn exclusief btw en onkosten.

11.4.2.1 *Vastgoeddeskundige: Cushman & Wakefield*

De vergoeding van Cushman & Wakefield is bepaald op basis van een matrix met prijzen die variëren afhankelijk van de grootte van een site. De overeenkomst met Cushman & Wakefield hieronder weergegeven en heeft aanvang genomen op 26 november 2013.

Conform Art. 24, §1 van de GVV-wet houdt de vergoeding van de vastgoeddeskundige rechtstreeks noch onrechtstreeks verband met de waarde van het door hem aan een expertise onderworpen vastgoed.

Figuur 9: Vergoedingsmatrix Cushman & Wakefield

- 3 Initial Full Valuation bij aankoop van nieuwe panden. Fee volgens de oppervlakte en aantal huurlers. Zie kader.
(Bij verschil van categorie, dient men steeds de hoogste fee in beschouwing te nemen)

0 tot 10 Huurlers	11 tot 20 Huurlers	21 tot 30 Huurlers	Per tranche van 10 Huurlers	Maximum
1.500 € + BTW	3.000 € + BTW	4.500 € + BTW	1.500 € extra + BTW	10.000 € + BTW
Van 0 tot 10.000m ²	10.001 m ² tot 20.000m ²	20.001 m ² tot 30.000m ²	Per tranche van 10.000 m ²	Maximum
1.500 € + BTW	3.000 € + BTW	4.500 € + BTW	1.500 € extra + BTW	10.000 € + BTW

- 4 Quarterly updates éénmaal Bevak up and running :

0 tot 10 Huurlers	11 tot 20 Huurlers	21 tot 30 Huurlers	Per tranche van 10 Huurlers	Maximum
250 € + BTW	500 € + BTW	750 € + BTW	250 € extra + BTW	1.500 € + BTW
Van 0 tot 10.000m ²	10.001 m ² tot 20.000m ²	20.001 m ² tot 30.000m ²	Per tranche van 10.000 m ²	Maximum
250 € + BTW	500 € + BTW	750 € + BTW	250 € extra + BTW	1.500 € + BTW

De vergoedingen voor de vastgoeddeskundige over het boekjaar 2014 bedragen:

	EUR Excl. btw	EUR BTW	EUR Incl. btw
Q1 2014	8.250,00	1.732,50	9.982,50
Q2 2014	9.000,00	1.890,00	10.890,00
Q3 2014	7.851,24	1.648,76	9.500,00
Q4 2014	9.500,00	1.995,00	11.495,00
	34.601,24	7.266,26	41.867,50

11.4.2.2 ICT: ESC BVBA

De vergoeding van ESC BVBA is gebaseerd op een uurtarief van 85 EUR/uur.

11.4.2.3 Externe juridische bijstandverleners

De vergoeding van de juristen is gebaseerd op een uurtarief tussen de 150 en 350 EUR/uur.

11.4.2.4 Commissaris: PwC

De vergoeding van PwC bedraagt 20.500 EUR/jaar plus een bedrag tussen de 1.500 en 2.000 EUR per dochtervennootschap. Dit betreft aldus een vaste vergoeding.

Audit honoraria	25.301 EUR (Qrf 20.750 EUR, Century Center Freehold 1.517 EUR, ToMa20 1.517 EUR, LeDi137 1.517 EUR)
Audit gerelateerde honoraria	7.800 EUR
Niet-audit gerelateerde honoraria	17.830 EUR

Bovenstaande bedragen zijn exclusief BTW.

11.4.2.5 *Interne Auditor: EY*

In 2014 werd EY aangesteld door de Raad van bestuur voor alle interne auditaangelegenheden. In 2014 hebben ze nog geen activiteiten verricht voor Qrf. De vergoeding van de interne auditor voor 2015 bedraagt :

Tabel 20: Vergoeding Interne Auditor

Uitbesteding Interne Auditfunctie	Inschatting totaal
1. Opmaak interne audit charter en vastleggen van de IA organisatie	5.000 EUR
2. Uitvoeren risicoanalyse	
3. Opmaak interne auditplan ⁶²	
4. Uitvoering interne auditplan (inschatting 1 interne audit project 5-6 mandagen) ⁶³	6.000 EUR

Het auditcomité bepaalt (bij stap 3) hoeveel interne auditprojecten er zullen worden uitgevoerd per jaar.

Voor 'andere' taken wordt volgend uurtarief gehanteerd:

Tabel 21: Uurtarief andere taken Interne Auditor

Niveau	Tarief/u
Partner	250 EUR
Director	180 EUR
Senior	135 EUR
Junior	100 EUR

11.4.2.6 *Quares Property Management*

De vergoeding van de Property Manager bedraagt 3% op de bruto Huurinkomsten en 1,5% op de ERV i.g.v. leegstand. Voor 2014 bedroeg de totale vergoeding 289.974 EUR (inclusief BTW).

⁶² Stap 1, 2 en 3 zijn op basis van bestaande documenten en risicoregisters.

⁶³ Stap 4 zal in jaar 1 gericht zijn op assistentie bij / nazicht van het ontwerp van de interne controles.

11.4.2.7 Financiële dienstverlener: ING

ING België NV werd belast met de financiële dienstverlening van Qrf:

- De financiële dienst van Qrf;
- De uitkering van het dividend en het overschot na vereffening;
- De afwikkeling van de door Qrf uitgegeven effecten;
- De verkrijgbaarheidsstelling van de informatie die Qrf krachtens de wetten en reglementen openbaar moet maken.

De vergoeding bedraagt 0,1% op het nominaal bedrag van de dividenduitkering met een minimum van 5.000 EUR (excl. btw). In het geval van een keuzedividend wordt dit bedrag verhoogd met 10.000 EUR (excl. btw) vaste vergoeding. De vergoeding over 2014 was nihil gezien er nog geen dividenduitkering werd gedaan.

11.5 Inlichtingen over de commissaris

Qrf heeft tijdens de buitengewone algemene vergadering gehouden op 26 november 2013, PricewaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA (hierna PwC), met maatschappelijke zetel te Woluwedal 18, 1932 Diegem, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW 0429.501.944 (RPR Brussel), met als vaste vertegenwoordiger Damien Walgraeve, benoemd als commissaris van Qrf (d.i. de Commissaris), en dit tot en met de gewone algemene vergadering die zal beslissen over de jaarrekening opgesteld voor het boekjaar afgesloten op 30 december 2015. De kosten bedragen per boekjaar 20.500 EUR (excl. Kosten, excl. Btw), jaarlijks te indexeren en 1.500 à 2.000 EUR per dochtervennootschap. Dit bedrag kan evenwel wijzigen rekening houdend met de groei van Qrf.

Conform Art. 134, §6 van het Wetboek Vennoetschappen mag de bezoldiging van de commissaris niet worden bepaald of beïnvloed door het verlenen van bijkomende diensten aan de vennootschap waarvan hij de jaarrekening, bedoeld in artikel 142 W. Venn., controleert of van een Belgische vennootschap die onderworpen is aan de wettelijke controle van haar geconsolideerde jaarrekening, bedoeld in artikel 146 W. Venn.

Buiten deze bezoldigingen mogen de commissarissen geen enkel voordeel, in welke vorm ook, van de vennootschap ontvangen. De vennootschap mag hun geen leningen of voorschotten toestaan, noch te hunnen behoeve waarborgen stellen of geven.

11.6 Inlichtingen over de vastgoeddeskundigen

De vastgoed-expertise opdrachten met betrekking tot de onroerende goederen van Qrf is toevertrouwd aan Cushman & Wakefield, vennootschap onder firma naar Belgisch recht met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Kunstlaan 56, ingeschreven in de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder nummer vertegenwoordigd door de Heer Kris Peetermans.

De overeenkomst heeft een aanvang genomen op 26 november 2013 en heeft een termijn van 3 jaar. Deze termijn is hernieuwbaar.

Een deskundige mag, conform Art. 24, §2 van de GVV-wet slechts maximaal 3 jaar worden belast met de waardering van bepaald vastgoed. Aangezien Cushman & Wakefield een rechtspersoon is, is deze

termijn uitsluitend van toepassing op de natuurlijke persoon die de rechtspersoon vertegenwoordigt, op voorwaarde dat de deskundige aantoont dat tussen hen een passende functionele onafhankelijkheid bestaat.

11.7 Gecoördineerde statuten

TITEL I – AARD VAN DE VENNOOTSCHAP

Artikel 1 – Vorm en benaming

1.1. De Vennootschap heeft de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen met de benaming: “Qrf”.

1.2. De Vennootschap is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (afgekort, **openbare GVV**) zoals bedoeld in Artikel 2, 2°, van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (hierna de **GVV wet** genoemd) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en die haar financiële middelen in België of in het buitenland aantrekt via een openbaar aanbod van aandelen.

De maatschappelijke benaming van de Vennootschap wordt voorafgegaan of gevolgd door de woorden “openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht” of “Openbare GVV naar Belgisch recht” en alle documenten die van de Vennootschap uitgaan bevatten dezelfde vermelding.

De Vennootschap is onderworpen aan de GVV wet en aan het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (hierna het **GVV koninklijk besluit** genoemd) (deze wet en dit koninklijk besluit worden hierna samen de **GVV wetgeving** genoemd).

1.3. De Vennootschap doet een openbaar beroep op het spaarwezen zoals bedoeld in het Artikel 438 van het Wetboek van vennootschappen.

Artikel 2 - Beherende vennoten - aandeelhouders

De Vennootschap is samengesteld uit twee categorieën van vennoten:

1. de naamloze vennootschap Qrf Management, beherende vennoot die onbeperkt aansprakelijk is voor de verbintenissen van de Vennootschap. De beherende vennoot neemt de functies waar van het beheer van de vennootschap overeenkomstig het Artikel 11 van de statuten.
2. de aandeelhouders die slechts aansprakelijk zijn ten belope van hun inbreng en dit zonder hoofdelijkheid.

Zij mogen zich in geen enkel geval mengen met het beheer van de Vennootschap.

Zij kunnen echter wel handelen in de hoedanigheid van lasthebber.

Artikel 3 – Zetel

De maatschappelijke zetel is gevestigd te B-2000 Antwerpen, Leopold de Waelplaats 8/1. Hij kan bij eenvoudig besluit van de zaakvoerder worden overgebracht naar eender welke andere plaats in België mits naleving van de taalwetten; de zaakvoerder geniet de volledige bevoegdheid om de wijziging in de statuten die eruit voortvloeit authentiek te laten vaststellen.

De Vennootschap kan bij eenvoudig besluit van zaakvoerder zowel in België als in het buitenland administratieve zetels, filialen of agentschappen oprichten.

Artikel 4 – Doel

4.1. De Vennootschap heeft uitsluitend als doel:

- (a) om rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en
- (b) om, binnen de grenzen van de GVV wetgeving, vastgoed te bezitten zoals vermeld in Artikel 2, 5°, vi tot x van de GVV wet.

Onder “vastgoed” wordt verstaan, het vastgoed in de zin van de GVV wetgeving.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

4.2. De Vennootschap kan bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV wetgeving. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de Vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De Vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen aanhouden in alle munten in de vorm van zicht- of termijndeposito's of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument.

De Vennootschap mag bovendien verrichtingen betreffende afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze er uitsluitend toe strekken het rente- en wisselkoersrisico te dekken in het kader van de financiering en het beheer van het vastgoed van de Vennootschap en met uitsluiting van elke verrichting van speculatieve aard.

4.3. De Vennootschap mag één of meer onroerende goederen in leasing nemen of geven. De activiteit van het met aankoopoptie in leasing geven van onroerende goederen mag alleen als bijkomstige activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze onroerende goederen bestemd zijn voor een doel van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).

4.4. De Vennootschap kan zich door middel van een fusie of op een andere wijze, interesseren in alle zaken, ondernemingen of vennootschappen met een soortgelijk of aanvullend doel en die van dien aard zijn dat ze de ontwikkeling van haar bedrijf zullen promoten en, in het algemeen, kan ze alle verrichtingen uitoefenen die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking hebben op haar maatschappelijk doel evenals alle voor de verwezenlijking van haar maatschappelijk doel relevante of nodige daden.

4.5 De Vennootschap, respectievelijk de dochtervennootschap, kan kredieten verstrekken, zekerheden stellen of garanties geven ten gunste van een dochtervennootschap, respectievelijk de Vennootschap, onverminderd de door de Koning bepaalde regels inzake leasing en het verbod om kredieten te verstrekken, zekerheden te stellen of garanties te geven voor rekening van derden.

Artikel 5 – Verbodsbepalingen

De Vennootschap kan geenszins:

- handelen als vastgoedpromotor in de zin van de GVV wetgeving, met uitsluiting van occasionele verrichtingen;
- deelnemen aan een syndicaat voor vaste overname of waarborg;
- financiële instrumenten lenen, met uitzondering evenwel van leningen onder de voorwaarden en volgens de bepalingen van het koninklijk besluit van 7 maart 2006;
- financiële instrumenten verwerven die uitgegeven zijn door een vennootschap of een privaatrechtelijke vereniging die failliet verklaard werd, die een onderhands akkoord met zijn

schuldeisers gesloten heeft, die het voorwerp uitmaakt van een procedure van gerechtelijke reorganisatie, die uitstel van betaling bekomen heeft of die in het buitenland het voorwerp uitgemaakt heeft van een gelijkaardige maatregel.

Artikel 6 – Duur

6.1. De Vennootschap wordt opgericht voor onbepaalde duur.

6.2. Deze Vennootschap zal geen einde nemen door de ontbinding, de uitsluiting, de terugtrekking, het faillissement, de gerechtelijke reorganisatie of elke andere reden van de stopzetting van de functies van de zaakvoerder.

TITEL II - KAPITAAL - AANDELEN

Artikel 7 – Kapitaal

7.1. Inschrijving en storting van het kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal wordt vastgelegd op zesenzeventig miljoen achtentachtigduizend zevenhonderd vijfenzeventig euro (EUR 76.088.775,00) en is verdeeld over drie miljoen tweehonderd tweeënzeventigduizend negenhonderd en elf (3.272.911) volledig volgestorte aandelen zonder nominale waarde die er elk een gelijk deel van vertegenwoordigen, namelijk één/drie miljoen tweehonderd tweeënzeventigduizend negenhonderd en elfste (1/3.272.911ste).

7.2. Toegestaan kapitaal

De zaakvoerder is bevoegd om het geplaatst maatschappelijk kapitaal in één of meerdere malen te verhogen met een bedrag van zesenzeventig miljoen achtentachtigduizend zevenhonderd vijfenzeventig euro (EUR 76.088.775,00), overeenkomstig de door hem/hen te bepalen modaliteiten.

De verhoging van het kapitaal binnen het kader van het toegestaan kapitaal kan worden onderschreven door inbreng in geld, inbreng in natura, gemengde inbreng, omzetting van reserves of uitgiftepremies, met of zonder uitgifte van nieuwe aandelen, converteerbare obligaties of warrants.

De verhoging van het kapitaal waartoe krachtens de bij dit Artikel toegekende bevoegdheid wordt besloten, kan eveneens door de omzetting van converteerbare obligaties of de uitoefening van warrants die al dan niet verbonden aan een ander effect of obligaties met warrants, hetgeen aanleiding kan geven tot de creatie van aandelen met stemrecht, met dien verstande dat het plafond tot waar deze bevoegdheid uitgeoefend kan worden voor wat betreft de uitgifte van converteerbare obligaties, warrants die al dan niet verbonden aan een ander effect of obligaties met warrants, van toepassing is op het bedrag van de kapitaalverhogingen die zouden kunnen voortvloeien uit de conversie van die obligaties of de uitoefening van die warrants.

De machtiging van de zaakvoerder zal tevens de bevoegdheid omvatten om aandelen zonder stemrecht, aandelen met een voorrecht op dividenden en/of liquidatievoorrecht uit te geven.

De machtiging van de zaakvoerder inzake het toegestaan kapitaal kan geen afbreuk doen aan de dwingende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen.

De zaakvoerder is bevoegd het voorkeurrecht te beperken of op te heffen ten gunste van één of meer bepaalde personen, andere dan personeelsleden van de vennootschap of van haar dochtervennootschappen. In dat geval dienen de voorwaarden gesteld door het Wetboek van vennootschappen, de GVV wetgeving en dit Artikel nageleefd te worden. Er dient in dat geval met name een onherleidbaar toewijzingsrecht te worden verleend aan de bestaande aandeelhouders bij

de toekenning van nieuwe effecten, tenzij het om een inbreng in geld gaat in het kader van de uitkering van een keuzedividend onder de voorwaarden voorzien in de statuten.

In geval van kapitaalverhoging door de zaakvoerder in het kader van het toegestaan kapitaal, zal de zaakvoerder de uitgiftepremies, indien er zijn, toewijzen aan een onbeschikbare rekening "Uitgiftepremies", die, zoals het kapitaal, de waarborg voor derden zal uitmaken en die, behoudens de mogelijkheid tot omzetting in kapitaal door de zaakvoerder, zoals hiervoor voorzien, slechts zal kunnen verminderd of opgeheven worden krachtens een beslissing van de algemene vergadering beraadslagend onder de voorwaarden gesteld door Artikel 612 van het Wetboek van vennootschappen.

Deze machtiging wordt verleend voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van de oprichtingsakte in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.

Deze machtiging is hernieuwbaar.

7.3. Verwerving, vervreemding en inpandnemen van eigen aandelen.

1. De vennootschap kan haar eigen volledig volgestorte aandelen verwerven of in pand nemen bij beslissing van de algemene vergadering en in overeenstemming met de Artikelen 620 tot en met 630 van het Wetboek van vennootschappen.

2. De Statutaire Zaakvoerder is gemachtigd om, mits naleving van de bepalingen van Artikel 620 en volgende van het Wetboek van vennootschappen, te beslissen dat de vennootschap haar eigen aandelen verwerft wanneer de verkrijging noodzakelijk is ter voorkoming van een dreigend ernstig nadeel voor de vennootschap. Deze bevoegdheid is geldig voor een periode van drie (3) jaar, te rekenen vanaf de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad, en kan door de algemene vergadering worden verlengd met eenzelfde termijn mits inachtnaam van de in Artikel 559 van het Wetboek van vennootschappen bepaalde voorschriften inzake quorum en meerderheid.

3. De voorwaarden tot vervreemding van de verkregen aandelen worden, naargelang het geval en in overeenstemming met Artikel 622 §2 van het Wetboek van vennootschappen, vastgelegd door de algemene vergadering of door de Statutaire Zaakvoerder.

4. De Statutaire Zaakvoerder is gerechtigd, zonder dat een bijkomende voorafgaande machtiging van de algemene vergadering zoals bedoeld in het derde lid van dit Artikel noodzakelijk is, om de verkregen aandelen te vervreemden in de volgende gevallen: (1) wanneer de aandelen genoteerd zijn op een gereguleerde markt, in de zin van Artikel 4 van het Wetboek van vennootschappen; (2) wanneer de vervreemding geschiedt op een effectenbeurs of als gevolg van een aanbod tot verkoop gericht aan alle aandeelhouders tegen dezelfde voorwaarden, ter vermijding van een dreigend ernstig nadeel voor de vennootschap, en waarbij deze bevoegdheid geldt voor een hernieuwbare periode van drie (3) jaar te rekenen vanaf de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad, dewelke te verlengen is met eenzelfde termijn door de algemene vergadering; (3) in elk ander geval toegelaten door het Wetboek van vennootschappen.

7.4. Kapitaalverhoging

Elke kapitaalverhoging zal gebeuren overeenkomstig de Artikelen 581 tot 609 van het Wetboek van vennootschappen en de GVV wetgeving.

Het is de Vennootschap verboden rechtstreeks of onrechtstreeks in te schrijven op haar eigen kapitaalverhoging.

Ter gelegenheid van welke kapitaalverhoging ook bepaalt de zaakvoerder de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de voorwaarden van uitgifte van de nieuwe aandelen tenzij de algemene vergadering die zelf zou bepalen.

Bij uitgifte van aandelen zonder vermelding van nominale waarde beneden pari moet de bijeenroeping van de algemene vergadering hiervan uitdrukkelijk melding maken.

Indien de algemene vergadering beslist de betaling van een uitgiftepremie te vragen, moet die worden geboekt op een onbeschikbare reserverekening die alleen kan worden verminderd of opgeheven bij een beslissing van de algemene vergadering die beraadslaagt volgens de bepalingen die gelden voor het wijzigen van de statuten. De uitgiftepremie zal, net zoals het kapitaal, de aard hebben van een gemeenschappelijk onderpand ten gunste van derden.

De inbrengen in natura kunnen ook betrekking hebben op het dividendrecht in het kader van de uitkering van een keuzedividend, met of zonder extra inbreng in geld.

In geval van kapitaalverhoging door inbreng in geld bij beslissing van de algemene vergadering of in het kader van het toegestaan kapitaal, kan het voorkeurrecht van de aandeelhouders alleen beperkt of opgeheven worden voor zover er aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten in overeenstemming met de voorwaarden zoals voorzien in de GVV wetgeving.

De kapitaalverhogingen door inbreng in natura zijn onderworpen aan de voorschriften van de Artikelen 601 en 602 van het Wetboek van vennootschappen en moeten uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorwaarden zoals voorzien in de GVV wetgeving.

7.5. Kapitaalvermindering

De Vennootschap mag overgaan tot kapitaalverminderingen met naleving van de wettelijke bepalingen ter zake.

7.6. Fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen

De fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen zoals bedoeld in de Artikelen 671 tot 677, 681 tot 758 en 772/1 van het Wetboek van vennootschappen, worden uitgevoerd in overeenstemming met de voorwaarden zoals voorzien in de GVV wetgeving.

7.7. Kapitaalverhoging van een dochteronderneming met het statuut van institutionele GVV

Elke kapitaalverhoging van een dochteronderneming met het statuut van een institutionele GVV door inbreng in geld voor een prijs die 10% of meer lager ligt dan de laagste waarde van: ofwel (a) een nettowaarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de aanvang van de uitgifte, ofwel (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen vóór de aanvangsdatum van de uitgifte, wordt uitgevoerd in overeenstemming met de in de GVV wetgeving voorziene voorwaarden.

Artikel 8 – Aard van de aandelen

De aandelen zijn zonder vermelding van nominale waarde.

De aandelen zijn op naam of gedematerialiseerd, en dit naar keuze van hun eigenaar of houder (hierna de **Titularis** genoemd) en volgens de beperkingen opgelegd door de wet. De Titularis kan op elk moment en zonder kosten de omzetting vragen van zijn aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen. Elk gedematerialiseerd aandeel wordt vertegenwoordigd door een boeking op een rekening op naam van zijn Titularis bij een erkende rekeninghouder of bij een vereffeninginstelling.

Er wordt op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap een register van de aandelen op naam bijgehouden dat, in voorkomend geval, onder elektronische vorm kan bestaan. De Titularissen van

aandelen op naam kunnen kennis nemen van de inschrijvingen die op hen betrekking hebben in het register van de aandelen op naam.

Artikel 9 - Andere effecten

De Vennootschap mag effecten uitgeven die bedoeld zijn in Artikel 460 van het Wetboek van vennootschappen, met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten en onder voorbehoud van de specifieke bepalingen van de GVV wetgeving en de statuten. Deze effecten kunnen de vormen aannemen waarin het Wetboek van vennootschappen voorziet.

Artikel 10 – Notering op de beurs en openbaarheid van de belangrijke deelnemingen

De aandelen van de Vennootschap moeten worden toegelaten tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt, overeenkomstig de GVV wetgeving.

De drempels waarvan de overschrijding aanleiding geeft tot een kennisgevingsverplichting ingevolge de wetgeving inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, worden bepaald op 5% en elk veelvoud van 5% van het totaal aantal der bestaande stemrechten.

Behoudens de uitzonderingen voorzien in het Wetboek van vennootschappen, kan niemand deelnemen aan de algemene vergadering van de Vennootschap met meer stemrechten dan diegene verbonden aan de effecten waarvan hij, overeenkomstig Artikel 514 van het Wetboek van vennootschappen minstens twintig (20) dagen voor de datum van de algemene vergadering kennis heeft gegeven ze in bezit te hebben.

TITEL III – BESTUUR EN TOEZICHT

Artikel 11 - Zaakvoering

11.1. De Vennootschap wordt bestuurd door een zaakvoerder, die een beherende vennoot moet zijn, aangeduid in de huidige statuten.

11.2. Werd benoemd als enige Statutaire Zaakvoerder voor een duur van vijftien (15) jaar startende op 3 september 2013: de naamloze vennootschap Qrf Management, met maatschappelijke zetel in 2000 Antwerpen, Leopold de Waelplaats 8/1, opgenomen in het rechtspersonenregister van Antwerpen onder het nummer 0537.925.079.

11.3. De zaakvoerder van de Vennootschap is een naamloze vennootschap, die afhankelijk van de aard van de daden die verricht moeten worden in de Vennootschap, handelt via haar Raad van Bestuur, haar vaste vertegenwoordiger en, indien van toepassing, de perso(o)n(en) belast met het dagelijks bestuur. De bestuurders en de personen belast met het dagelijks bestuur van de naamloze vennootschap die zaakvoerder is van de Vennootschap, mogen ten persoonlijke titel geen zaakvoerder, noch persoon belast met het dagelijkse bestuur noch beherende vennoot van de Vennootschap zijn.

11.4. De Raad van Bestuur van de zaakvoerder telt minstens drie onafhankelijke bestuurders in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen.

Onverminderd de overgangsbepalingen voorzien door de GVV wetgeving, moeten de bestuurders van de Raad van Bestuur van de zaakvoerder natuurlijke personen zijn; zij moeten voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals voorzien in de GVV wetgeving en mogen niet onder de werkingssfeer van de in de GVV wetgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

11.5. De benoeming van de zaakvoerder wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).

Artikel 12 – Einde van het mandaat van de zaakvoerder

12.1. De statutair benoemde zaakvoerder is vast benoemd en zijn aanstelling is niet herroepbaar, behalve door een rechter, en om wettige redenen.

12.2. De functies van de zaakvoerder nemen een einde in de volgende gevallen:

- het verstrijken van de duur van zijn mandaat;
- het ontslag: de zaakvoerder kan enkel ontslag nemen indien dit ontslag mogelijk is in het kader van zijn verbintenissen die hij tegenover de Vennootschap heeft genomen en in de mate hij de Vennootschap niet in moeilijkheden brengt; zijn ontslag moet bekend gemaakt worden door de oproeping van een algemene vergadering met als agenda de vaststelling van het ontslag en de te nemen maatregelen; deze algemene vergadering zal moeten samenkomen minstens één maand voordat het ontslag uitwerking heeft;
- de ontbinding, de faillietverklaring of elke andere gelijkaardige procedure met betrekking tot de zaakvoerder;
- het verlies, in hoofde van alle leden van de organen van bestuur of het dagelijks bestuur van de zaakvoerder van de vereisten van betrouwbaarheid, bekwaamheid en ervaring vereist door de GVV wetgeving; in dit geval moet de zaakvoerder of de commissaris een algemene vergadering bijeenroepen met als agenda de eventuele vaststelling van het verlies van de vereisten en de te nemen maatregelen; deze vergadering moet binnen de zes weken samenkomen; indien slechts één of meerdere leden van de organen van bestuur of van dagelijks bestuur van de zaakvoerder niet meer aan de bovenvermelde vereisten voldoen, dient de zaakvoerder hen binnen de maand te vervangen; na deze termijn, zal de vergadering van de Vennootschap zoals hierboven beschreven bijeengeroepen worden; dit alles in het één of ander geval, onder voorbehoud van de maatregelen die de FSMA zou treffen krachtens de bevoegdheden voorzien door de GVV wetgeving;
- het verbod in de zin van Artikel 15 van de GVV wet dat alle leden van de organen van bestuur of het dagelijks bestuur van de zaakvoerder zou treffen; in dit geval moet de zaakvoerder of de commissaris de algemene vergadering bijeenroepen met als agenda de vaststelling van het verlies van die vereisten en de te nemen beslissingen; deze vergadering moet binnen de maand plaatsvinden; indien slechts één of meerdere leden van de organen van bestuur of van dagelijks bestuur van de zaakvoerder niet meer aan de bovenvermelde vereisten voldoen, dient de zaakvoerder hen binnen de maand te vervangen; na deze termijn, zal de vergadering van de Vennootschap zoals hierboven beschreven bijeengeroepen worden; dit alles in het één of ander geval, onder voorbehoud van de maatregelen die de FSMA zou treffen krachtens de bevoegdheden voorzien door de GVV wetgeving.

12.3. In geval van beëindiging van de functies van de zaakvoerder, wordt de Vennootschap niet ontbonden. Deze zaakvoerder wordt door de algemene vergadering vervangen, beraadslagend zoals voor statutenwijziging, na bijeenroeping door de commissaris of bij gebreke hieraan door een op verzoek van iedere belanghebbende door de voorzitter van de rechtbank van koophandel aangestelde voorlopig bewindvoerder, al dan niet vennoot. Binnen vijftien dagen na zijn aanstelling roept de voorlopig bewindvoerder de algemene vergadering bijeen op de wijze door de statuten bepaald. Hij is dan niet verder aansprakelijk voor de uitvoering van zijn opdracht.

De voorlopig bewindvoerder verricht de dringende daden van louter beheer tot aan de eerste algemene vergadering.

Artikel 13 – Notulen

De beraadslagingen van de zaakvoerder worden vastgelegd in door hem ondertekende notulen.

Deze notulen worden opgenomen in een bijzonder register. De delegaties, evenals adviezen en stemmen die schriftelijk worden uitgebracht of andere documenten worden er aangehecht.

De afschriften of uittreksels in rechte of elders voor te leggen worden ondertekend door de zaakvoerder.

Artikel 14 – Bezoldiging van de zaakvoerder

14.1. De zaakvoerder zal een vergoeding ontvangen, vastgesteld conform de modaliteiten die hierna worden gedefinieerd overeenkomstig de GVV wetgeving.

Hij zal bovendien recht hebben op de terugbetaling van alle kosten die rechtstreeks verband houden met de dagelijkse werking van de Vennootschap, zodat het deel hierna bepaald een nettoprocentage is.

14.2 De vergoeding van de Statutaire Zaakvoerder wordt elk jaar berekend op basis van het netto courant resultaat voor kost van de Statutaire Zaakvoerder, voor belastingen en exclusief portefeuilleresultaat.

De vergoeding is gelijk aan 4% van het netto courant resultaat voor kost van de Statutaire Zaakvoerder, voor belastingen en exclusief portefeuilleresultaat. De aldus berekende vergoeding is verschuldigd op de laatste dag van het betrokken boekjaar maar is slechts betaalbaar na goedkeuring op de vergadering van de vennootschap.

14.3. De berekening van de vergoeding is onderworpen aan de controle van de commissaris.

Artikel 15 - Bevoegdheden van de zaakvoerder

15.1. De zaakvoerder bezit de meest uitgebreide bevoegdheden om alle handelingen te verrichten die noodzakelijk of nuttig zijn voor de verwezenlijking van het maatschappelijk doel met uitzondering van de handelingen die door de wet of door de statuten voor de algemene vergadering zijn gereserveerd.

15.2. De zaakvoerder stelt de halfjaarverslagen op evenals het ontwerp van de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekeningen en jaarverslagen.

De zaakvoerder stelt de deskundige(n) aan in overeenstemming met de GVV wetgeving en stelt desgevallend elke wijziging voor aan de lijst van deskundigen die is opgenomen in het dossier dat bij de aanvraag om erkenning als GVV is gevoegd.

De zaakvoerder kan aan elke lasthebber, zijn bevoegdheden met betrekking tot bijzondere en specifieke doeleinden geheel of gedeeltelijk overdragen.

De zaakvoerder kan in overeenstemming met de GVV wetgeving, de vergoeding vaststellen van elke lasthebber aan wie bijzondere bevoegdheden werden toegekend. De zaakvoerder kan het mandaat van deze lasthebber(s) te allen tijde herroepen.

Artikel 16 – Adviserende en gespecialiseerde comités

De Raad van Bestuur van de zaakvoerder richt in zijn midden een auditcomité alsook een remuneratie- en benoemingscomité op, en omschrijft hun samenstelling, hun opdrachten en bevoegdheden. De Raad van Bestuur van de zaakvoerder kan in zijn midden en onder zijn verantwoordelijkheid één of meerdere consultatieve comités oprichten, waarvan hij de samenstelling en de opdracht vaststelt.

Artikel 17 – Effectieve leiding

Onverminderd de overgangsbepalingen voorzien door de GVV wetgeving, wordt de effectieve leiding van de Vennootschap toevertrouwd aan minstens twee natuurlijke personen.

De met de effectieve leiding belaste personen moeten voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals voorzien in de GVV wetgeving en mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV wetgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen

De benoeming van de effectieve leiders wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de FSMA.

Artikel 18 – Vertegenwoordiging van de Vennootschap en ondertekening van akten

Behoudens bijzondere bevoegdheidsoverdracht door de zaakvoerder, wordt de Vennootschap geldig vertegenwoordigd in alle handelingen, met inbegrip van diegene waaraan een openbaar of ministerieel ambtenaar zijn medewerking verleent, evenals in rechte, hetzij als eiser hetzij als verweerder, door de zaakvoerder, volgens de wettelijke en statutaire vertegenwoordigingsregels van deze zaakvoerder-rechtspersoon.

De Vennootschap is derhalve geldig vertegenwoordigd door bijzondere volmachthebbers van de Vennootschap binnen de grenzen van het mandaat dat hen tot dien einde is toevertrouwd door de zaakvoerder.

Artikel 19 – Revisoraal toezicht

De Vennootschap wijst één of meer commissarissen aan die de functies uitoefenen waarmee ze worden belast krachtens het Wetboek van vennootschappen en de GVV wetgeving.

De commissaris moet erkend zijn door de FSMA.

TITEL IV – ALGEMENE VERGADERING

Artikel 20 – Bijeenkomst

De jaarlijkse algemene vergadering komt samen op de derde dinsdag van de maand mei om 14 uur.

Indien deze dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering op de eerstvolgende werkdag gehouden op hetzelfde uur (een zaterdag of een zondag zijn geen werkdagen).

De gewone of buitengewone algemene vergaderingen worden gehouden op de plaats aangeduid in de oproeping.

De drempel vanaf wanneer één of meerdere aandeelhouders een oproeping van een algemene vergadering mogen eisen om er één of meerdere voorstellen voor te leggen, en dit conform het Artikel 532 van het Wetboek van vennootschappen, is vastgelegd op 20% van het geheel van de aandelen die stemrecht hebben.

Eén of meer aandeelhouders die samen ten minste drie procent (3%) van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bezitten, kunnen in overeenstemming met de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen vragen dat te bespreken onderwerpen worden opgenomen op de agenda van gelijk welke algemene vergadering en kunnen voorstellen van beslissing indienen met betrekking tot te bespreken onderwerpen die op de agenda zijn of zullen worden ingeschreven.

Artikel 21 – Deelname aan de vergadering

Het recht om aan een algemene vergadering deel te nemen en er het stemrecht uit te oefenen, is afhankelijk gemaakt van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de

aandeelhouder op de veertiende dag voorafgaand aan de algemene vergadering om vierentwintig uur (Belgische tijd) (hierna de **registratiedatum** genoemd), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de Vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, ongeacht het aantal aandelen in het bezit van de aandeelhouder op de dag van de algemene vergadering.

De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest voorleggen dat door hun financiële tussenpersoon of erkende rekeninghouder werd afgegeven en waaruit blijkt hoeveel gedematerialiseerde aandelen er op de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschreven op naam van de aandeelhouder, en waarvoor de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering. Deze neerlegging moet ten laatste op de zesde dag voorafgaand aan de datum van de algemene vergadering worden verricht op de maatschappelijke zetel of bij de in de uitnodiging genoemde instellingen. De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten de Vennootschap per gewone brief, fax of e-mail uiterlijk de zesde dag voorafgaand aan de datum van de vergadering op de hoogte brengen van hun voornemen.

Artikel 22 – Stemming door volmacht

Elke eigenaar van effecten die recht geven op deelname aan de vergadering, kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, die al of niet een aandeelhouder kan zijn.

De aandeelhouder kan voor een bepaalde algemene vergadering slechts één persoon als lasthebber aanwijzen, behoudens afwijkingen zoals bedoeld in het Wetboek van vennootschappen.

De volmacht moet door de aandeelhouder worden getekend en moet ten laatste de zesde dag voorafgaand aan de algemene vergadering aankomen bij de Vennootschap of op de in de uitnodiging vermelde plaats.

De zaakvoerder kan een volmachtformulier opmaken.

De mede-eigenaars, de anderen personen die in onverdeeldheid zijn, de vruchtgebruikers en blote eigenaars, de pandhoudende schuldeisers en schuldenaars moeten zich respectievelijk laten vertegenwoordigen door één en dezelfde persoon.

Artikel 23 - Bureau

Alle algemene vergaderingen worden voorgezeten door de zaakvoerder.

De voorzitter wijst de secretaris aan.

De vergadering kiest twee stemopnemers.

Artikel 24 – Aantal stemmen

De aandelen geven elk recht op één stem, onder voorbehoud van de gevallen van opschorting van het stemrecht voorzien in het Wetboek van vennootschappen.

Artikel 25 - Beraadslaging

De algemene vergadering kan geldig beraadslagen en stemmen, ongeacht het deel van het maatschappelijk kapitaal dat aanwezig of vertegenwoordigd is, behalve in de gevallen waarin het Wetboek van vennootschappen een aanwezigheidsquorum oplegt.

De algemene vergadering kan slechts geldig beraadslagen over wijzigingen aan de statuten indien ten minste de helft van het maatschappelijk kapitaal aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien deze voorwaarde niet vervuld is, dan moet de algemene vergadering opnieuw worden bijeengeroepen en

beslist de tweede vergadering op geldige wijze ongeacht het deel van het kapitaal dat de aanwezige of vertegenwoordigde aandeelhouders vertegenwoordigen.

De beslissingen van de algemene vergadering, met inbegrip van de wijziging van de statuten, worden slechts geldig genomen mits instemming van de zaakvoerder.

De algemene vergadering kan niet beraadslagen over de punten die niet op de agenda voorkomen.

Behoudens andersluidende wettelijke bepaling wordt elke beslissing door de algemene vergadering genomen bij gewone meerderheid van de stemmen, ongeacht het aantal vertegenwoordigde aandelen. Blanco of ongeldige stemmen kunnen niet worden toegevoegd aan het aantal uitgebrachte stemmen.

Iedere wijziging van de statuten is slechts toegelaten indien ze wordt goedgekeurd door ten minste drie vierde van de stemmen of, indien het gaat om de wijziging van het maatschappelijk doel of teneinde de Vennootschap toe te staan over te gaan tot de inkoop van eigen aandelen overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen, door vier vijfde van de stemmen.

Stemmen gebeurt door handopsteking of naamafroeping, tenzij de algemene vergadering een andere beslissing neemt bij gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Ieder ontwerp van statutenwijziging moet voorafgaandelijk worden voorgelegd aan de FSMA.

Een aanwezigheidslijst met de namen van de aandeelhouders en het aantal aandelen wordt ondertekend door elk van hen of door een vertegenwoordiger, alvorens de zitting begint.

Artikel 26 – Stemming per brief

De aandeelhouders zullen per brief kunnen stemmen door middel van een formulier opgemaakt door de Vennootschap indien de zaakvoerder hiertoe de toelating heeft gegeven in zijn oproepingsbrief. Dit formulier moet verplicht de datum en de plaats van de vergadering vermelden, de naam of maatschappelijke benaming van de aandeelhouder en zijn woonplaats of maatschappelijke zetel, het aantal stemmen waarmee de aandeelhouder wil stemmen op de algemene vergadering, de vorm van de aandelen die hij bezit, de agendapunten van de vergadering (inclusief de voorstellen van beslissing), een ruimte die toelaat te stemmen voor of tegen elke beslissing dan wel om zich te onthouden, evenals de termijn waarbinnen het stemformulier op de vergadering moet toekomen. Het formulier moet uitdrukkelijk vermelden dat het moet worden getekend, dat de handtekening moet worden gelegaliseerd en dat het geheel uiterlijk de zesde dag voorafgaand aan de datum van de vergadering per aangetekend schrijven moet worden bezorgd.

Artikel 27 - Notulen

De notulen van de algemene vergadering worden ondertekend door de leden van het bureau en door de aandeelhouders die er om vragen. De afschriften of de uittreksels van de notulen die moeten dienen in rechte of anderszijds worden ondertekend door twee bestuurders van de zaakvoerder.

Artikel 28 – Algemene vergadering van de obligatiehouders

De zaakvoerder en de commissaris(sen) van de Vennootschap kunnen de obligatiehouders bijeenroepen in algemene vergadering van de obligatiehouders. Zij moeten eveneens de algemene vergadering bijeenroepen wanneer obligatiehouders die een vijfde van het bedrag van de in omloop zijnde obligaties vertegenwoordigen, het vragen. De oproeping bevat de dagorde en wordt opgesteld overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen. Om toegelaten te worden op de algemene vergadering van de obligatiehouders moeten de obligatiehouders de formaliteiten voorzien in het Artikel 571 van het Wetboek van vennootschappen nakomen, evenals de eventuele formaliteiten voorzien in de uitgiftevoorwaarden van de obligaties of in de bijeenroepingen.

TITEL V – BOEKJAAR - JAARREKENING - DIVIDENDEN - JAARVERSLAG

Artikel 29 – Boekjaar - Jaarrekening

Het boekjaar vangt aan op 31 december en eindigt op dertig december van elk jaar. Op het einde van elk boekjaar worden de boeken en boekhoudkundige verrichtingen afgesloten en maakt de zaakvoerder een inventaris alsook de jaarrekening op.

De zaakvoerder stelt een verslag op (het “jaarverslag”), waarin de raad verantwoording aflegt voor zijn beheer. De commissaris stelt met het oog op de algemene jaarvergadering een schriftelijk en omstandig verslag op (het “controleverslag”).

Artikel 30 - Dividenden

De Vennootschap moet aan haar aandeelhouders en binnen de door het Wetboek van vennootschappen en de GVV wetgeving bepaalde grenzen, een dividend uitkeren waarvan het minimumbedrag is voorgeschreven door de GVV wetgeving.

Artikel 31 - Interim-dividenden

De zaakvoerder kan onder zijn verantwoordelijkheid en voor zover de resultaten dat mogelijk maken, besluiten tot de uitkering van interim-dividenden, in de gevallen en binnen de termijnen toegestaan door de wet.

Artikel 32 - Terbeschikkingstelling van de jaar – en halfjaarverslagen

De jaar- en halfjaarverslagen van de Vennootschap, die de statutaire en geconsolideerde jaarlijkse en halfjaarlijkse rekeningen van de Vennootschap bevatten evenals het verslag van de commissaris, worden ter beschikking van de aandeelhouders gesteld in overeenstemming met de bepalingen die van toepassing zijn op de emittenten van financiële instrumenten die toegelaten zijn tot verhandeling op een gereguleerde markt en met de GVV wetgeving.

De jaar en halfjaarverslagen van de Vennootschap worden op de website van de Vennootschap gepubliceerd.

De aandeelhouders kunnen een gratis exemplaar van de jaar- en halfjaarverslagen krijgen op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap.

TITEL VI – ONTBINDING - VEREFFENING

Artikel 33 – Verlies van kapitaal

In geval het kapitaal met de helft of drie vierde verminderd is, moet de zaakvoerder aan de algemene vergadering de vraag tot ontbinding voorleggen ingevolge en volgens de vormen bepaald in Artikel 633 van het Wetboek van vennootschappen.

Artikel 34 – Benoeming en bevoegdheden van de vereffenaars

In geval van ontbinding van de Vennootschap, om welke reden ook en op welk ogenblik ook, geschiedt de vereffening door de zaakvoerder die een vergoeding zal ontvangen overeenkomstig deze van Artikel 14 van de statuten.

In het geval de zaakvoerder deze opdracht niet aanvaardt, zal er tot de vereffening worden overgegaan door één of meerdere vereffenaars, welke natuurlijke of rechtspersonen kunnen zijn en die benoemd

zullen worden door de algemene vergadering van aandeelhouders, onder voorbehoud van het akkoord van de beherende venno(o)t(en).

De algemene vergadering zal zijn (hun) bevoegdheden en zijn (hun) vergoeding bepalen.

De vereffenaar(s) treedt (treden) pas in functie na bevestiging van zijn (hun) benoeming door de rechtbank van koophandel.

De vereffening van de Vennootschap wordt afgesloten overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen.

Artikel 35 - Verdeling

De verdeling aan de aandeelhouders zal pas plaats vinden na de vergadering tot sluiting van de vereffening.

Tenzij in geval van een fusie, wordt het netto-actief van de Vennootschap, na aanzuivering van alle schulden of een consignatie van de hiervoor noodzakelijke sommen, eerst aangewend om het volstorte kapitaal terug te betalen en het eventuele saldo wordt gelijkmatig verdeeld tussen alle aandeelhouders van de Vennootschap, in verhouding met het aantal aandelen dat ze bezitten.

TITEL VII – ALGEMENE EN OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 36 – Keuze van woonplaats

Voor de uitvoering van de statuten wordt elke aandeelhouder die gedomicilieerd is in het buitenland, elke beherende vennoot, aandeelhouder, zaakvoerder, commissaris, directeur, vereffenaar, geacht woonplaats te kiezen in België. Indien dit niet gebeurt, wordt hij geacht woonplaats te hebben gekozen op de maatschappelijke zetel waar alle mededelingen, aanmaningen, dagvaardingen en betekeningen aan hem geldig kunnen worden gedaan.

De houders van aandelen op naam moeten elke verandering van woonplaats aan de Vennootschap melden. Indien dit niet gebeurt, gebeuren alle mededelingen, oproepingen of officiële kennisgevingen geldig op de laatst gekende woonplaats.

Artikel 37 – Rechtsbevoegdheid

Voor alle geschillen tussen de Vennootschap, haar beherende veno(o)t(en), haar aandeelhouders, obligatiehouders, zaakvoerder, commissarissen en vereffenaars met betrekking tot de zaken van de Vennootschap en tot uitvoering van deze statuten, wordt de uitsluitende bevoegdheid verleend aan de Rechtbanken van de maatschappelijke zetel tenzij de Vennootschap er uitdrukkelijk aan verzaakt.

Artikel 38 – Gemeen recht

De bepalingen van deze statuten die strijdig zouden zijn met de dwingende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en de GVV wetgeving, worden voor niet geschreven gehouden. De nietigheid van één Artikel of van een deel van een Artikel van deze statuten zal geen uitwerking hebben op de geldigheid van de andere statutaire clausules.

Artikel 39 - Overgangsbepalingen

De rechtspersonen die, op de datum van inwerkingtreding van de GVV wet, een functie uitoefenen van bestuurder van de Raad van Bestuur van de zaakvoerder mogen hun lopend mandaat blijven uitoefenen tot het verstrijkt. Tot het verstrijken van zijn mandaat, moet de vaste vertegenwoordiger van de desbetreffende rechtspersoon permanent over de voor de uitoefening van zijn functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikken.

De eenhoofdige besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid die, op de datum van inwerkingtreding van GVV wet, belast waren met de effectieve leiding van de Vennootschap, mogen hun lopend mandaat blijven uitoefenen tot het verstrijkt. Tot het verstrijken van zijn mandaat, moet de permanente vertegenwoordiger van de desbetreffende eenhoofdige besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid permanent over de voor de uitoefening van zijn functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikken

11.8 De GVV en diens fiscaal stelsel

Qrf heeft sinds 7 november 2014 het statuut van openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (openbare GVV).

Het GVV-statuuut staat open voor operationele vastgoedvennootschappen die gespecialiseerd zijn in de terbeschikkingstelling van onroerende goederen aan gebruikers, en beantwoorden aan de wettelijke kenmerken van de GVV.

De GVV mag binnen de wettelijke grenzen andere types van vastgoed bezitten (aandelen in openbare vastgoedbevak, rechten van deelneming in bepaalde buitenlandse ICBs, aandelen uitgegeven door andere REITs en vastgoedcertificaten), en alle activiteiten uitoefenen die verbonden zijn aan de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling (voor eigen portefeuille), de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen. Een GVV streeft algemene bedrijfsdoelstellingen na op lange termijn en handelt, net als elke andere operationele en commerciële onderneming, in het belang van de vennootschap en bij uitbreiding van al haar stakeholders.

Volgende kenmerken zijn eigen aan het openbare GVV-statuuut:

- verplichte verhandeling van de aandelen op een Belgische gereguleerde markt (Euronext Brussels);
- wettelijk vastgelegde maximale schuldgraad van 65% van haar activa;
- uitkeringsverplichting van minimaal 80% van het resultaat;
- er gelden strikte regels met betrekking tot belangenconflicten;
- occasionele en periodieke waardering van de reële waarde van het vastgoed door een onafhankelijke vastgoeddeskundige;
- diversificatie van haar vastgoed op een zodanige manier dat de risico's op passende wijze zijn gespreid, per type vastgoed, per geografische streek en per categorie van gebruiker of huurder;
- een verrichting mag niet tot gevolg hebben dat meer dan 20% van haar geconsolideerde activa één enkel vastgoed geheel vormt;
- er gelden specifieke regels inzake interne controle-structuren.

Een GVV is onderworpen aan de vennootschapsbelasting tegen het normale tarief, zij het slechts op een beperkte belastbare grondslag (m.n. op de niet-aftrekbare beroepskosten, abnormale of goedgeunstige voordelen en de bijzondere aanslag op geheime commissielonen). Wanneer een GVV deelneemt aan een fusie, een splitsing of een gelijkgestelde verrichting, zal deze verrichting niet van het regime van fiscale neutraliteit kunnen genieten maar zal deze aanleiding geven tot de toepassing

van de exit tax aan het tarief van 16,995%. De door een GVV aan een aandeelhouder uitgekeerde dividenden, geven in de regel aanleiding tot de inning van de roerende voorheffing aan het tarief van 25%, met uitzondering van de 'Residentiële GVV's waarvan de dividenden onderworpen zijn aan 15% roerende voorheffing.

11.9 Verklaringen

11.9.1 Verklaring van de Statutaire Zaakvoerder

De statutaire zaakvoerder van Qrf verklaart dat er geen overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages bestaan die een invloed van betekenis kunnen hebben - of in een recent verleden hebben gehad - op de financiële positie of de rentabiliteit van Qrf. Hij verklaart ook dat er, voor zover hij weet, geen omstandigheden of feiten zijn die aanleiding kunnen geven tot dergelijke overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages. Verder verklaart de zaakvoerder dat, voor zover hem bekend:

- de jaarrekeningen, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de emittent en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- het jaarlijks financieel verslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van de emittent en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, evenals een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd worden.

Qrf verklaart dat de inlichtingen verstrekt door de experts en de commissaris getrouw werden overgenomen.

Voor zover Qrf weet en heeft kunnen opmaken uit door de experts en de commissaris gepubliceerde informatie, werd geen feit weggelaten waardoor de weergegeven informatie verstrekt door de experts en de commissaris onjuist of misleidend zou worden. Dit jaarlijks financieel verslag bevat toekomstgerichte verklaringen. Dergelijke verklaringen omvatten niet-gekende risico's, onzekerheden en andere factoren die als gevolg kunnen hebben dat de huidige resultaten, financiële toestand, performantie en realisaties verschillend zijn van enige toekomstige resultaten, financiële toestand, performantie en realisaties, uitgedrukt of geïmpliceerd door dergelijke toekomstgerichte verklaringen. Gezien deze onzekere factoren, houden toekomstgerichte verklaringen geen garanties in.

De Statutaire Zaakvoerder van Qrf, Qrf Management NV, met maatschappelijke zetel te Leopold de Waelplaats 8/1 en met ondernemingsnummer BE 0537.925.079 is verantwoordelijk voor de informatie die in dit jaarlijks financieel verslag verstrekt wordt. De statutaire zaakvoerder heeft alle redelijke inspanningen geleverd om deze informatie te verifiëren. Hij verklaart hierbij dat, voor zover hem bekend, de gegevens in dit jaarlijks financieel verslag in overeenstemming zijn met de werkelijkheid, en dat geen informatie is weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit jaarlijks financieel verslag zou wijzigen.

De statutaire zaakvoerder van Qrf vermeldt tevens dat de commissaris en de vastgoedexperten hun goedkeuring hebben gegeven dat de inhoud van respectievelijk hun verslag en van hun conclusies worden opgenomen in het jaarlijks financieel verslag en dat zij hun goedkeuring hebben gegeven aan de inhoud en de vorm van en de context waarin desbetreffend gedeelte in het jaarlijks financieel verslag is opgenomen. Om confidentialiteitsredenen is niet het volledige verslag van de vastgoeddeskundigen opgenomen.

De statutaire zaakvoerder van Qrf verklaart dat er zich geen wijziging van betekenis heeft voorgedaan in de financiële of handelspositie van de groep na 30 december 2014.

11.9.2 Opgenomen informatie afkomstig van derden

De van derden afkomstige informatie die is opgenomen, is steeds correct weergegeven, en voorzover Qrf weet dan wel heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derde gepubliceerde informatie, zijn er geen feiten weggelaten, waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

12 Lexicon

Aandelen	De aandelen, gedematerialiseerd of op naam, zonder nominale waarde met stemrecht die het kapitaal vertegenwoordigen en uitgegeven zijn door Qrf.
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.
Aanschaffingswaarde	Hiermee wordt de waarde van het vastgoed bij aankoop bedoeld. Indien er Overdrachtskosten betaald werden, zijn deze inbegrepen in de Aanschaffingswaarde.
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).
Bert Weemaes EBVBA	De éénpersoons besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht Bert Weemaes EBVBA, met maatschappelijke zetel te Vijfbunderstraat 11, 9200 Grembergen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0537.167.687 (RPR Dendermonde).
Belfius Bank NV	De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Belfius Bank, met maatschappelijke zetel te Pachecolaan 44, 1000 Brussel, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0403.201.185 (RPR Brussel).
Quares Retail Fund Comm. VA	Quares Retail Fund Comm. VA. met maatschappelijke zetel te 2000 Antwerpen, Leopold de Waelplaats 8, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0888.447.249 (RPR Antwerpen).
Bezettingsgraad	Zie hiervoor: Fysieke Bezettingsgraad en Financiële Bezettingsgraad.
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 Leopold de Waelplaats 8, 2000 Antwerpen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0879.602.829 (RPR Antwerpen).
CEO	<i>Chief Executive Officer.</i>
CFO	<i>Chief Financial Officer.</i>
COO	<i>Chief Operating Officer.</i>
Commissaris	De commissaris van Qrf, d.i. PwC vertegenwoordigd door de heer Damien Walgrave.
Compliance Officer	Mevrouw An Bertels, tevens Finance Manager van Qrf.
Contractuele Huren	De geïndexeerde basishuurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten vóór aftrek van de gratuïteiten 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, 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 eenhoofdige 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.
Equinox Investments Comm. VA	De commanditaire vennootschap op aandelen Equinox Investments Comm. VA, met maatschappelijke zetel te Zwinlaan 27A, bus 25, 8300 Knokke-Heist, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0478.968.479 (RPR Brugge).
Euroclear Belgium	De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Euroclear NV, met maatschappelijke zetel te Koning Albert II-laan 1, 1210 Sint-Joost-ten-Node (Brussel), ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0423.747.369 (RPR Brussel).

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 Beursplein z/n, 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.
Finance Manager	De interne medewerker van de Vennootschap die de boekhouding voert.
Financieringsovereenkomsten	Kredietovereenkomsten met ING België NV, KBC Bank NV en Belfius Bank NV.
Financiële Bezettingsgraad	De Financiële Bezettingsgraad is de resultante van de geannualiseerde contractuele huren inclusief huurgaranties gedeeld door de geannualiseerde contractuele huren inclusief huurgaranties vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties.
Fysieke Bezettingsgraad	De Fysieke Bezettingsgraad is de resultante van de geannualiseerde contractuele huren exclusief huurgaranties op leegstand gedeeld door de geannualiseerde contractuele huren inclusief huurgaranties vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties.
Francis Hendrickx Management EBVBA	De éénpersoons besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht Francis Hendrickx Management EBVBA, met maatschappelijke zetel te Drijpikkelstraat 27, 1853 Grimbergen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0542.508.132 (RPR Grimbergen).
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 (<i>Financial Services and Markets Authority</i>).
Geschatte Huur Op Leegstand Op Jaarbasis	Dit is de huurwaarde op jaarbasis voor de leegstaande ruimtes die wordt gehanteerd door de Vastgoeddeskundige in de waarderingsverslagen.
Geschatte Huur Op Jaarbasis of Estimated Rental Value ('ERV')	Dit is de totale huurwaarde van de portefeuille op jaarbasis die wordt gehanteerd door de Vastgoeddeskundige in de waarderingsverslagen (inclusief de Geschatte Huur Op Leegstand Op Jaarbasis).
Governance Code 2009	De Belgische <i>Corporate Governance Code</i> voor beursgenoteerde vennootschappen van 2009, opgesteld door de Commissie <i>Corporate Governance</i> , en beschikbaar op de volgende website: http://www.corporategovernancecommittee.be/library/documents/final%20code/CorporateGovNLCode2009.pdf .

Groep	Qrf en haar dochtervennootschappen.
GVV	Gereguleerde Vastgoedvennootschap, zijnde een vennootschap dat 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").
GVV-KB	Koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen
GVV-Wet	Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.
Huurgarantie Op Leegstand Op Jaarbasis	Dit is de huurgarantie op jaarbasis die wordt ontvangen op 1 oktober 2013 voor niet-verhuurde (delen van) panden.
Huurinkomsten	De rekenkundige som van de huurinkomsten, na huurkortingen, effectief of contractueel gefactureerd door Qrf, over de periode van (een deel van) een boekjaar.
Huuropbrengsten	De huuropbrengsten bestaan uit de Contractuele Huren vermeerderd met de Huurgarantie Op Leegstand Op Jaarbasis.
IFRS	<i>International Financial Reporting Standards</i> , de boekhoudkundige standaard volgens dewelke vastgoedbevaks verplicht zijn te rapporteren, op basis van Artikel 28 van de GVV-wet.
ING Bank NV	De naamloze vennootschap naar Nederlands recht ING Bank, met maatschappelijke zetel te Bijlmerplein 888, 1102MG Amsterdam Zuidoost, Nederland, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder het nummer 33031431.
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).
IASB	<i>International Accounting Standards Board</i> .

IFRIC	<i>International Financial Reporting Interpretations Committee.</i>
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.
Laagland NV	De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Laagland NV, met maatschappelijke zetel te Van Putlei 41A, 2018 Antwerpen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0404.266.306 (RPR Antwerpen).
Markthuurwaarde (MH)	Markthuurwaarde. Zie Geschatte Huur Op Jaarbasis of Estimated Rental Value ('ERV').
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.
Notering	De notering van alle Aandelen op Euronext Brussels.
Oprichters	Quares Holding CVBA en Qrf Management NV.
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(o)n(en) die exclusief of gezamenlijk een vastgoedbevak controleert/controleren in de zin van Artikel 2, 13° van de GVV-wet; de Promotor van Qrf is Quares REIM Retail NV.
Prospectus	Het prospectus, inclusief alle bijlagen bij dat document, opgesteld met het oog op het aanbod en de toelating van de aandelen op Euronext Brussels, zoals goedgekeurd door de FSMA op 26 november 2013 overeenkomstig Artikel 23 van de Wet van 16 juni 2006.
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).
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 20 J, 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).
Qrf 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 vastgoedbevak) , met maatschappelijke zetel te Leopold de Waelplaats 8/1, 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 8/1, 2000 Antwerpen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0537.925.079 (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. Het geschatte bedrag van overdrachtsbelastingen voor in België gelegen onroerende goederen werd forfaitair bepaald op 2,5% voor vastgoedbeleggingen met een waarde hoger dan 2,5 miljoen EUR ⁶⁴ . Voor

⁶⁴ Belgian Assets Managers Association (BEAMA) persbericht 8 februari 2006 "Vastgoedbevaks - Eerste toepassing van de IFRS boekhoudregels".

	transacties met een globale waarde lager dan 2,5 miljoen EUR moet rekening worden gehouden met overdrachtsbelastingen van 10% tot 12,5%, afhankelijk van het gewest waar de gebouwen gelegen zijn.
Risk Manager	Mevrouw An Bertels, tevens Finance Manager van Qrf.
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 gereguleerde vastgoedvennootschappen.
Statutaire Zaakvoerder	Qrf Management NV.
Totale Huur	De totale huur bestaat uit de Huuropbrengsten vermeerderd met de Geschatte Huur Op Leegstand Op Jaarbasis.
Vastgoedbevak	Een vennootschap die door de FSMA is ingeschreven op de lijst van openbare instellingen voor collectieve beleggingen naar Belgisch recht als vastgoedbeleggingsvennootschap en bijgevolg erkend is als vennootschap met vast kapitaal voor beleggingen in vastgoed, en die door de Wet van 3 augustus 2012 en het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 worden geregeld.
Vastgoedbevakwetgeving	De Wet van 3 augustus 2012 en het KB Vastgoedbevaks.
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 <i>Corporate Governance Charter</i> .
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 gereguleerde 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.
Werkdag	Een dag (met uitsluiting van zaterdag, zondag of de wettelijke feestdagen in België) waarop banken in België open zijn voor zaken.