



JAARRESULTATEN 2017: SOLIDE RESULTATEN

“Qrf City Retail heeft de afgelopen jaren sterk gewerkt aan de opbouw van een kwalitatieve en evenwichtige vastgoedportefeuille in België. In 2017 heeft Qrf City Retail haar activiteiten verder uitgebreid naar Nederland als tweede kernland met een eerste acquisitie van vijf winkelpanden op toplocaties. Gesteund door de expansie van de portefeuille en de solide resultaten in 2017 stelt Qrf City Retail voor het derde jaar op rij een stijging voor van het bruto dividend tot 1,35 EUR per aandeel.”

– Anneleen Desmyter, CEO Qrf City Retail

Overzicht jaarresultaten 2017¹:

- Stijging van het EPRA resultaat met 12,5% tot 8,33 MEUR in 2017 (ten opzichte van 7,41 MEUR in 2016).
- EPRA resultaat per aandeel van 1,59 EUR in 2017 (+0,2% ten opzichte van 2016).
- Stijging van het voorgestelde bruto dividend naar 1,35 EUR per aandeel (ten opzichte van 1,34 EUR voor 2016).
- Eerste acquisities in Nederland met 5 premium winkelpanden op toplocaties in Den Bosch, Enschede, Maastricht, Nijmegen en Zwolle voor een totale investeringswaarde van 28,8 MEUR.
- Verdere uitbreiding van de vastgoedportefeuille in België met 7 handelspanden gelegen in de binnenstad van Antwerpen, Oostende en Leuven voor een totale investeringswaarde van 16,3 MEUR.
- Verkoop van niet-strategische panden in Merksem en Temse voor een netto verkoopprijs van 5,6 MEUR.
- De Reële Waarde van de vastgoedportefeuille stijgt met 14,6% tot 287,40 MEUR op 31 december 2017 (ten opzichte van 250,72 MEUR op 30 december 2016).
- Bezettingsgraad van 97,47% op 31 december 2017.
- Schuldgraad van 52,69% op 31 december 2017.
- Het aandeel binnenstedelijk vastgoed in de portefeuille neemt toe tot 89% van de portefeuille op 31 december 2017. Meer dan 75% van de totale vastgoedportefeuille is gelegen in 10 belangrijke steden in België en 5 steden in Nederland.

¹ De Buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van 6 juni 2017 heeft beslist om de einddatum van het boekjaar te verlengen van 30 december naar 31 december van elk jaar.

1. Kerncijfers

EPRA resultaat	Bezettingsgraad	Contractuele huren op jaarbasis	Spreiding van de portefeuille
8,33 MEUR 1,59 EUR per aandeel	97,47%	16,02 MEUR	89% (binnenstedelijk) 11% (perifeer)
Bruto dividend	Reële Waarde vastgoedportefeuille	Schuldgraad	NAV per aandeel
1,35 EUR per aandeel	287,40 MEUR	52,69%	23,78 EUR (IFRS) 24,12 EUR (EPRA)

2. Transacties en verwezenlijkingen in 2017

2.1. Acquisities

Tijdens het boekjaar 2017 heeft Qrf City Retail haar acquisitiestrategie ingevuld met binnenstedelijke aankopen in Antwerpen, Leuven en Oostende, belangrijke Belgische winkelsteden. Daarnaast heeft Qrf City Retail haar activiteiten uitgebreid naar Nederland als tweede kernland, waar Qrf City Retail een portefeuille heeft verworven van premium winkelpanden in Maastricht, Enschede, Den Bosch, Zwolle en Nijmegen.

In totaal heeft Qrf City Retail voor een totale investeringswaarde van 45,1 MEUR aan nieuwe panden verworven die samen jaarlijks ca. 2.120 KEUR bijkomende huurinkomsten genereren. Deze panden verhogen de algemene kwaliteit van de portefeuille en versterken de strategische positie van Qrf City Retail in de belangrijkste winkelsteden van België en Nederland.

Overzicht Acquisities Qrf City Retail 2017

Transactie-datum	Land	Stad	Straat	Huurder(s)	Totale bruto huur-oppervlakte	Contractuele Huren op jaarbasis op datum van acquisitie
19-01-2017	BE	Leuven	Jan Stasstraat 12	Bpost	1.673 m ²	75 KEUR
25-04-2017	NL	Den Bosch	Hinthamerstraat 41-45	America Today	1.042 m ²	1.380 KEUR
	NL	Maastricht	Grote Staat 58/ Helmstraat 9-11	America Today/ Gebrs. Coster	629 m ²	
	NL	Nijmegen	Broerstraat 49 / Gruitberg 33-35	Mango	891 m ²	
	NL	Zwolle	Diezerstraat 60 / Brouwerstraat 1-3	Only Store	836 m ²	
	NL	Enschede	Kalanderstraat 2-4	Kentucky Fried Chicken	972 m ²	
27-10-2017	BE	Oostende	Adolf Buylstraat 1A	Planet Parfum	534 m ²	665 KEUR
	BE	Oostende	Adolf Buylstraat 36	Edisac	910 m ²	
	BE	Oostende	Kappellestraat 105	Jack Wolskin	552 m ²	
	BE	Antwerpen	Wiegstraat 4	New Zealand Auckland	184 m ²	
	BE	Antwerpen	Wiegstraat 6	Who's That Girl	114 m ²	
	BE	Antwerpen	Schrijnwerkersstraat 15	Chez Claire	264 m ²	
TOTAAL					8.601 m²	2.120 KEUR

De aangekochte panden zijn uitstekend gelegen in de *Golden Mile* van de respectievelijke steden en zijn dus een logische uitvoering van de strategie van Qrf City Retail. De units zijn verhuurd aan nationale en internationale ketens zoals onder meer America Today, Kentucky Fried Chicken, Planet Parfum, Mango, Edisac, Chez Claire en Jack Wolfskin.

2.1.1. *Eerste stap in Nederland*

In april 2017 heeft Qrf City Retail haar eerste stap in de Nederlandse markt gezet met de aankoop van een portefeuille van vijf premium winkelpanden (waarvan enkele met bovenwoningen) op toplocaties in Nederland. De totale investeringswaarde van deze panden bedraagt 28,8 MEUR. De vijf panden genereren samen ruim 1.380 KEUR huurinkomsten op jaarbasis en vertegenwoordigen een totale oppervlakte van 4.370 m². De winkelunits zijn volledig verhuurd aan gereputeerde merken als America Today, Kentucky Fried Chicken, Mango en Only Store. De handelshuurovereenkomsten hebben een gewogen gemiddelde resterende looptijd (tot eerste opzegmogelijkheid) van 5,0 jaar.

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

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

Het pand gelegen te Den Bosch – Hinthamerstraat 41-45, heeft een oppervlakte van ca. 791 m² winkelruimte. Daarnaast zijn de bovenliggende verdiepingen, goed voor een oppervlakte van ca. 250 m², verhuurd als residentiële units.

De winkelruimte is volledig verhuurd aan America Today, een *brand* dat focust op studentenkleding met een knipoog naar de Amerikaanse 'college look'.



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

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

Het pand, gelegen te Maastricht op de hoek van de Grote Staat 58 en de Helmstraat 9-11, is met een oppervlakte van ca. 629 m² één van de dominante panden in het centrum van de stad. Het pand is verhuurd aan o.a. America Today en de groep Gebrs. Coster.

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

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



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



Het pand gelegen te Nijmegen – Broerstraat 49 / Gruitberg 33-35 bestaat uit een winkelruimte van ca. 571 m², met daarboven een oppervlakte van ongeveer 320 m² verdeeld over een drietal residentiële units.

De winkelruimte is verhuurd aan Mango.

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

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

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

Het pand gelegen te Zwolle – Diezerstraat 60 / Brouwerstraat 1-3 bestaat uit een winkelruimte van ca. 336 m² op het gelijkvloers en vijf residentiële units die samen een oppervlakte van 500 m² vertegenwoordigen. De handelsoppervlakte is verhuurd aan Only Store.

Zwolle, een stad met ca. 124.000 inwoners, vervult een belangrijke winkelfunctie in haar regio en heeft hierin weinig concurrentie van andere nabijgelegen steden. De Diezerstraat is de belangrijkste winkelstraat van Zwolle. In de buurt zijn bekende ketens als Hema, H&M en The Sting gelegen.



(5) Enschede – Kalandersstraat 2-4



Het hoekpand gelegen te Enschede – Kalandersstraat 2-4 bestaat uit een winkelruimte van ca. 972 m².

Het pand is verhuurd aan Kentucky Fried Chicken. Gezien het volume van het gebouw en de goede zichtbaarheid vanuit alle hoeken is dit één van de dominante panden op deze locatie. Het pand is gelegen recht tegenover de flagshipstore van Zara.

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

2.1.2. Verdere uitbreiding in België

In 2017 heeft Qrf City Retail haar Belgische vastgoedportefeuille verder uitgebreid in Antwerpen, Leuven en Oostende, goed voor een totale investeringswaarde van 16,3 MEUR. Deze zeven winkelpanden genereren samen ca. 740 KEUR huurinkomsten op jaarbasis. Op 31 december 2017 is 19% van de totale vastgoedportefeuille gelegen in de binnenstad van Antwerpen.

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

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

De investeringswaarde van de acquisitie bedroeg 3,8 MEUR. Het pand is verhuurd aan Bpost. Het gaat om een strategische acquisitie die Qrf City Retail's positie op en rond de Bondgenotenlaan verder versterkt en die zal bijdragen tot het maximaliseren van het potentieel op deze toplocatie in het commerciële hart van Leuven.



(2) Antwerpen - Wiegstraat 4

Het pand gelegen te Antwerpen, Wiegstraat 4, heeft een gevelbreedte van ongeveer 11 meter en een bruto oppervlakte van ca. 184 m², waarvan ongeveer 135 m² op het gelijkvloers. Het pand is verhuurd aan kledingketen NZA (New Zealand Auckland).



(3) Antwerpen - Wiegstraat 6

Het pand gelegen te Antwerpen, Wiegstraat 6, heeft een gevelbreedte van ongeveer 5 meter en een bruto oppervlakte van ca. 114 m², waarvan ongeveer 75 m² op het gelijkvloers. Het pand is verhuurd aan Who's That Girl, een kledingconcept met 7 winkels en meer dan 300 verkooppunten in Europa.



(4) Antwerpen - Schrijnwerkersstraat 15



Het pand gelegen te Antwerpen, Schrijnwerkersstraat 15, heeft een gevelbreedte van 5 meter en een bruto oppervlakte van ca. 264 m², waarvan ongeveer 71 m² op het gelijkvloers. Het pand is verhuurd aan Chez Claire, een patissier die luxe-éclairs verkoopt. De éclairs worden in verschillende smaken verkocht, met mogelijkheid tot degustatie ter plaatse, eventueel met een glas champagne van het huismerk "Cuvée Claire".

(5) Oostende - Adolf Buylstraat 1A



Het pand gelegen te Oostende, Adolf Buylstraat 1A, heeft een gevelbreedte van 8 meter en een bruto oppervlakte van ca. 534 m², waarvan ongeveer 264 m² op het gelijkvloers. Het pand bevindt zich op de hoek van de Kapellestraat en is verhuurd aan Planet Parfum, een Belgische parfumerieketen met 80 verkooppunten in België en Luxemburg. Planet Parfum is een referentiespeler op het vlak van parfums, make-up en verzorgingsproducten.

(6) Oostende - Adolf Buylstraat 36

Het pand gelegen te Oostende, Adolf Buylstraat 36, heeft een gevelbreedte van 8 meter en een bruto oppervlakte van ca. 910 m², waarvan ongeveer 253 m² op het gelijkvloers. In 2013 werd de gevel opgefrist, waardoor het pand een uitstekende uitstraling heeft. Het pand is volledig verhuurd aan Edisac, een Frans familiebedrijf dat gespecialiseerd is in de verkoop van kwalitatieve tassen en schoenen voor jong en oud. Edisac heeft drie vestigingen in België (Brugge, Oostende en Nieuwpoort) en elf vestigingen in Frankrijk (onder meer Lille, Roubaix, Duinkerke en Arras).



(7) Oostende - Kapellestraat 105



Het pand gelegen te Oostende, Kapellestraat 105, heeft een gevelbreedte van 9 meter en een bruto oppervlakte van ca. 552 m², waarvan ongeveer 265 m² op het gelijkvloers. Het pand is volledig verhuurd aan Jack Wolfskin, gespecialiseerd in kwalitatieve outdoor kledij en -uitrusting.

2.2. Desinvesteringen

Naast het inzetten op haar groeistrategie in binnenstedelijk winkelvastgoed werkt Qrf City Retail op opportunistische wijze aan het verkopen van niet-strategische panden om zo de gemiddelde kwaliteit van de portefeuille te verhogen.

In 2017 heeft Qrf City Retail 2 niet-strategische panden verkocht gelegen te Merksem (Bredabaan 448-452) en Temse (Orlaylaan 4-8) voor een totale netto-verkoop prijs (na aftrek van registratierechten en andere overdrachtskosten) van ongeveer 5,6 MEUR. De netto verkoop prijs van de 2 panden lag boven de laatste Reële Waarde zoals geschat door de onafhankelijke vastgoedschat ter.

Overzicht desinvesteringen Qrf City Retail 2017

Datum	Desinvestering van	Gelegen te	Contractuele Huren op jaarbasis	Netto verkoop prijs
9 januari 2017	Een winkelpand	Merksem (Bredabaan 448-452)	70 KEUR	1,13 MEUR
21 december 2017	Een winkelsite	Temse (Orlaylaan 4-8)	297 KEUR	4,50 MEUR

2.3. Evolutie van de vastgoedportefeuille

Ten gevolge van bovenvermelde acquisities en desinvesteringen stijgt de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen tot meer dan 287 MEUR op 31 december 2017. Het aandeel binnenstedelijk vastgoed is toegenomen tot ongeveer 89% van de portefeuille. Meer dan 75% van de totale vastgoedportefeuille is gelegen in 10 belangrijke winkelsteden in België (Antwerpen, Brussel, Gent, Hasselt, Luik, Namen, Leuven, Mechelen, Aalst en Oostende) en 5 belangrijke winkelsteden in Nederland (Maastricht, Den Bosch, Nijmegen, Zwolle en Enschede).

Qrf City Retail beschikt over een goed gediversifieerde portefeuille, zowel wat betreft de geografische spreiding, het type winkelvastgoed, de handelsactiviteit van de huurder en de eindvervaldagen van de huurovereenkomsten.

2.4. Kapitaalverhoging – inbreng in natura

In 2017 werd een inbreng in natura gerealiseerd per beslissing van de Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder van Qrf City Retail binnen de grenzen van het toegestaan kapitaal. Ten gevolge van deze inbrengen in natura heeft Qrf City Retail haar eigen vermogen aangesterkt voor een bedrag van 12,50 MEUR. In dat kader werden 536.020 nieuwe aandelen uitgegeven en is het maatschappelijk kapitaal van Qrf City Retail gestegen tot 131,72 MEUR.

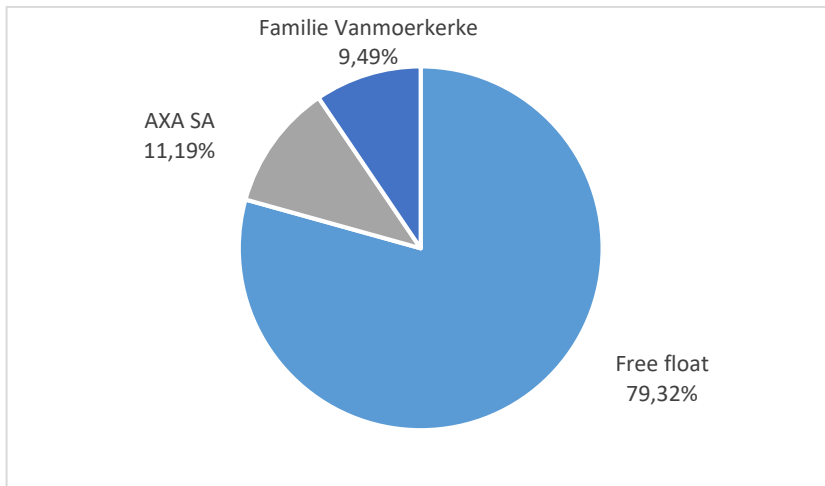
Overzicht kapitaalverhogingen Qrf City Retail 2017

Datum	Inbreng in natura van	Gelegen te	Inbrengwaarde	Toename post "kapitaal"	Toename post "uitgiftepremie"
27 oktober 2017	Zes handelspanden	Antwerpen (Schrijnwerkersstraat 15, Wiegstraat 4 en 6) Oostende (Kapellestraat 105, Adolf Buylstraat 1A en 36)	12,50 MEUR	12,46 MEUR	0,04 MEUR

Dankzij bovenbeschreven kapitaalverhoging heeft Qrf City Retail de familie Vanmoerkerke als nieuwe aandeelhouder in haar kapitaal kunnen verwelkomen en zodoende haar investeerdersbasis kunnen verbreden.

Op 31 december 2017 ziet de aandeelhoudersstructuur van Qrf City Retail er als volgt uit:

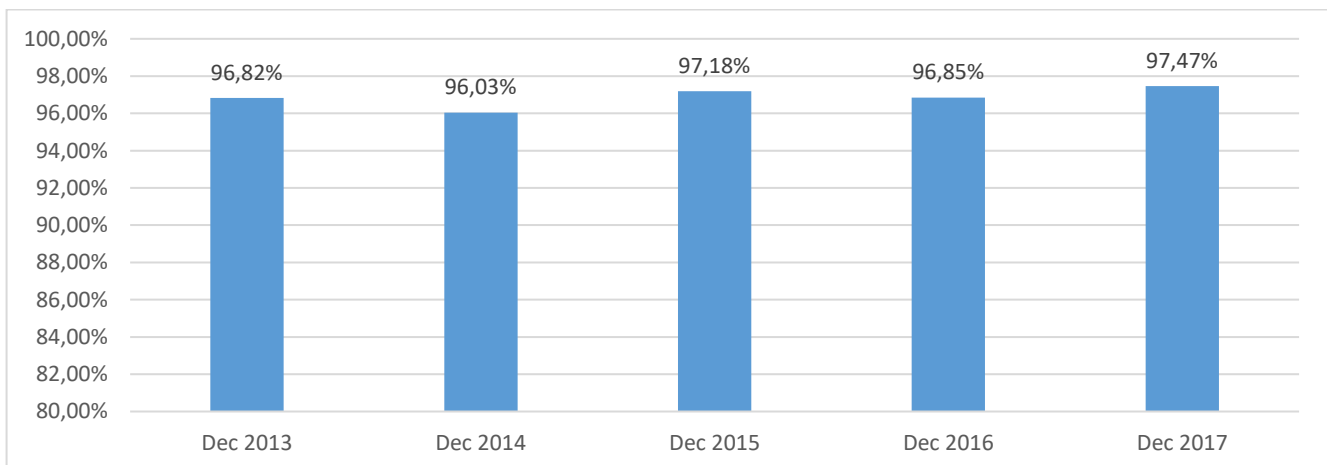
Aandeelhoudersstructuur op 31 december 2017



2.5. Bezettingsgraad en verhuuractiviteiten

Binnen haar portefeuille van 52 sites verhuurd aan meer dan 100 huurders wist Qrf City Retail in 2017 het hoge niveau van Bezettingsgraad² globaal te handhaven. Eind 2017 stond de Bezettingsgraad van de portefeuille op 97,47%, (ten opzichte van 96,85% een jaar eerder).

Evolutie Bezettingsgraad tot 31 december 2017



² Bezettingsgraad = (Contractuele Huren op jaarbasis) / (Contractuele Huren op jaarbasis vermeerderd met de Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes).

2.6. Renovaties

In 2017 heeft Qrf City Retail verbouwingen aangebracht in haar gebouw te Aalst – Nieuwstraat 29-33. Deze verbouwingen werden afgerond in de loop van januari 2018.

Bij deze renovatie werd de ruimte en de indeling van de uiterst linkse unit op het gelijkvloers te Aalst – Nieuwstraat 29-33 geoptimaliseerd. Zo werd een voorheen onbeschikbare kelderverdieping mee geïntegreerd in de winkelruimte. Bovendien werd de gevel van het volledige gebouw gereinigd. Dankzij deze verbouwingen werd de beschikbare winkelruimte vergroot, waardoor de commerciële waarde van de unit wordt gemaximaliseerd.

Deze verbouwingen hebben het mogelijk gemaakt de unit te verhuren aan A.S. Adventure als nieuwe huurder (voorheen verhuurd aan MS Mode). Het huurniveau van het nieuwe contract ligt bijna 60% hoger dan het huurniveau van MS Mode.

De realisatie van deze verbouwingen en het afsluiten van een huurcontract met A.S. Adventure als nieuwe huurder kaderen in het dynamische beheer van de portefeuille en de permanente zoektocht van Qrf City Retail naar waardecreatie.

2.7. Marketingactiviteiten over het afgelopen jaar

2.7.1. *Sponsoring Retailer of the Year*

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

Als hoofdsponsor van de Qrf Retailer of the Year Award heeft Qrf City Retail een retailer in de kijker gezet die oog heeft voor zijn klanten en bovendien vernieuwend is. Na meer dan 400.000 consumentenmeningen kwam Standaard Boekhandel uit de bus als Qrf Beste Winkelketen van België, Colruyt werd tot Qrf Retailer of the Year benoemd en Bol.com mocht naar huis met de prijs van de Qrf Webshop Award. Bovendien werd dit jaar voor het eerst de Qrf Retail Sustainability Award uitgereikt, waar JBC mee aan de haal ging.

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

2.8. Andere belangrijke gebeurtenissen van het afgelopen boekjaar

2.8.1. *Nieuwe kantoren Qrf City Retail - Zetelwijziging*

In juli 2017 heeft Qrf City Retail haar intrek genomen in haar nieuwe kantoren te Antwerpen, Museumstraat 11/211. De nieuwe kantoren kaderen in de groei die Qrf City Retail heeft gekend sinds haar beursgang in 2013.

2.8.2. *Uitbreiding van het uitvoerend managementteam*

Met ingang op 1 oktober 2017 is Michiel Gevers gestart als Investment & Asset Manager bij Qrf City Retail. Michiel Gevers (34 jaar) studeerde af als Licentiaat Rechten aan de KU Leuven en behaalde een Master in General Management aan Vlerick Business School. Daarnaast behaalde Michiel Gevers een Master na Master Vennootschapsrecht en een Postgraduaat Corporate Finance. Michiel Gevers heeft 9 ervaring als advocaat gespecialiseerd in fusies en overnames. Hier begeleidde hij voornamelijk vastgoedbedrijven, investeringsfondsen en industriële spelers bij M&A en private equity transacties.

2.8.3. *Fusie TT Center Plus NV*

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

2.8.4. *Fusie Imrohém NV*

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

3. Financiële resultaten 2017

Het boekjaar 2017 heeft betrekking op de periode die loopt van 31 december 2016 tot 31 december 2017.³

Geconsolideerde kerncijfers		2017	2016
Vastgoedportefeuille			
Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen ⁴	(KEUR)	287 404	250 724
Totale bruto oppervlakte	(m ²)	91 573	89 185
Contractuele Huren op jaarbasis ⁵	(KEUR)	16 025	14 220
Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes	(KEUR)	417	462
Brutohuurrendement ⁶		5,58%	5,67%
Bezettingsgraad ⁷		97,47%	96,85%
Resultatenrekening			
Netto huurresultaat	(KEUR)	14 940	13 581
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	(KEUR)	11 726	10 526
Operationele marge ⁸		78,5%	77,5%
Portefeuilleresultaat	(KEUR)	-3 605	373
Financieel resultaat	(KEUR)	-2 952	-2 722
Belastingen	(KEUR)	-412	-407
Netto resultaat (aandeel groep)	(KEUR)	4 766	7 782
Correctie Portefeuilleresultaat	(KEUR)	3 605	-373
Correctie Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve rente-indekkingen - IAS 39)	(KEUR)	-40	0
EPRA resultaat ⁹	(KEUR)	8 332	7 409
Balans			
Eigen vermogen (excl. minderheidsbelangen)	(KEUR)	134 710	122 776
Schuldgraad (GVV-wet) ¹⁰		52,69%	49,76%
Kerncijfers per aandeel			
Aantal aandelen in omloop per einde periode		5 665 822	5 129 802
Gewogen gemiddeld aantal aandelen ¹¹		5 224 997	4 653 684
Netto resultaat per aandeel	(EUR)	0,91	1,67
EPRA resultaat per aandeel	(EUR)	1,59	1,59
Bruto dividend per aandeel	(EUR)	1,35	1,34
Uitkeringsgraad ¹²		84,7%	84,2%
Bruto dividendrendement (op slotkoers einde boekjaar)		5,5%	5,0%
Slotkoers van het aandeel op einde boekjaar	(EUR)	24,38	26,90
IFRS NAV per aandeel ¹³	(EUR)	23,78	23,93
Premie/discount ten opzichte van IFRS NAV (einde boekjaar)		2,5%	12,4%
EPRA NAV per aandeel (EPRA) ¹⁴	(EUR)	24,12	24,46
Premie/discount ten opzichte van EPRA NAV (einde boekjaar)		1,1%	9,9%

³ De Buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van 6 juni 2017 heeft beslist om de einddatum van het boekjaar te verlengen van 30 december naar 31 december van elk jaar.

⁴ 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.

⁵ Contractuele Huren op jaarbasis = De geïndexeerde basishuurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten vóór aftrek van de gratiiteiten of andere voordelen die aan de huurders zijn toegestaan.

⁶ Brutohuurrendement = (Contractuele Huren op jaarbasis) / (Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen).

⁷ Bezettingsgraad = (Contractuele Huren op jaarbasis) / (Contractuele Huren op jaarbasis vermeerderd met de Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes).

⁸ Operationele marge = (Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille) / (Netto huurresultaat)

⁹ EPRA resultaat = Netto resultaat (aandeel groep) met uitsluiting van het portefeuilleresultaat en de variaties in de reële waarde van de niet-effectieve rente-indekkingen. Deze term wordt gebruikt in overeenstemming met de *Best Practise Recommendations* van EPRA.

¹⁰ 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.

¹¹ Aandelen worden pro-rata temporis meegerekend vanaf het moment van uitgifte. Het moment van uitgifte kan verschillen van het moment van winstdeelname.

¹² Uitkeringsgraad = (Bruto dividend per aandeel) / (EPRA resultaat per aandeel).

¹³ IFRS NAV per aandeel = *Net Asset Value* of Nettoactiefwaarde per aandeel volgens IFRS.

¹⁴ EPRA NAV per aandeel = *Net Asset Value* of Nettoactiefwaarde per aandeel volgens de *Best Practise Recommendations* van EPRA.

3.1. Resultaten

Het **Netto huurresultaat** is met 10,0% gestegen van 13,58 MEUR in 2016 naar 14,94 MEUR in 2017. Deze stijging is vooral toe te schrijven aan de verwerving van bijkomende panden sinds 31 december 2016 en de volledige bijdrage in 2017 van panden die Qrf City Retail in 2016 heeft aangekocht.

De **operationele marge** is gestegen van 77,5% in 2016 tot 78,5% in 2017.

Bijgevolg is het **operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille** toegenomen met 11,40% van 10,53 MEUR in 2016 tot 11,73 MEUR in 2017.

Het **portefeuilleresultaat** over 2017 bedraagt -3,61 MEUR en bestaat uit:

- een positief **resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen** ten belope van 0,47 MEUR (gerealiseerd op de verkoop van de panden gelegen te Merksem (Bredabaan 448-452) en Temse (Orlaylaan 4-8); en
- negatieve **variëaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen** voor een bedrag van 4,07 MEUR.

Deze negatieve variëaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen vallen toe te wijzen aan:

- een negatieve evolutie in de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille die Qrf City Retail verworven heeft in Nederland voor een bedrag van 1,65 MEUR. Deze afwaardering is het boekhoud-technische gevolg van het opnemen van de panden aan Reële Waarde. Voor de bepaling van de Reële Waarde wordt uitgegaan van de “waarde kosten koper” (dat betekent na aftrek van overdrachtsbelasting) in plaats van de “waarde vrij op naam” (dat betekent met inbegrip van overdrachtsbelasting). In Nederland bedraagt de overdrachtsbelasting 6,00% op commercieel vastgoed en 2,00% op residentieel vastgoed. De betaalde aankoopprijs (voor overdrachtskosten) ligt in lijn met de Reële Waarde van de panden, zoals geschat door de vastgoeddeskundige Cushman & Wakefield. De afwaardering stemt bijgevolg overeen met het verschil tussen de betaalde aankoopprijs inclusief overdrachtskosten en de Reële Waarde.
- een negatieve evolutie in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen in België voor een bedrag van 2,42 MEUR. Deze negatieve evolutie is voornamelijk het gevolg van een daling in de markthuurlaast zoals geschat door de vastgoeddeskundige.

Het **financieel resultaat** bedraagt -2,95 MEUR in 2017 (ten opzichte van -2,72 MEUR in 2016). De stijging van de financiële kosten wordt verklaard door een toename van de financiële schulden in 2017. Deze stijging van financiële schulden wordt voor een deel gecompenseerd door een daling van de **Gemiddelde Financieringskost**¹⁵ van 2,29 % in 2016 tot 2,07% in 2017. Qrf City Retail heeft in de resultatenrekening van 2017 een positieve variëatie opgetekend in de Reële Waarde van financiële activa en passiva van 0,04 MEUR.

Het **Netto resultaat** (aandeel groep) is gedaald van 7,78 MEUR in 2016 naar 4,77 MEUR in 2017, hetzij van 1,67 EUR per aandeel in 2016 naar 0,91 EUR per aandeel in 2017.

Na correctie voor het portefeuilleresultaat (-3,61 MEUR) en de variëatie in de Reële Waarde van financiële activa en passiva (+0,04 MEUR) tekent Qrf City Retail een stijging op van het **EPRA resultaat** van 12,5% tot 8,33 MEUR in 2017 (ten opzichte van 7,41 MEUR in 2016). Het **EPRA per aandeel** komt uit op 1,59 EUR voor 2017 (een stijging met 0,2% ten opzichte van 2016).

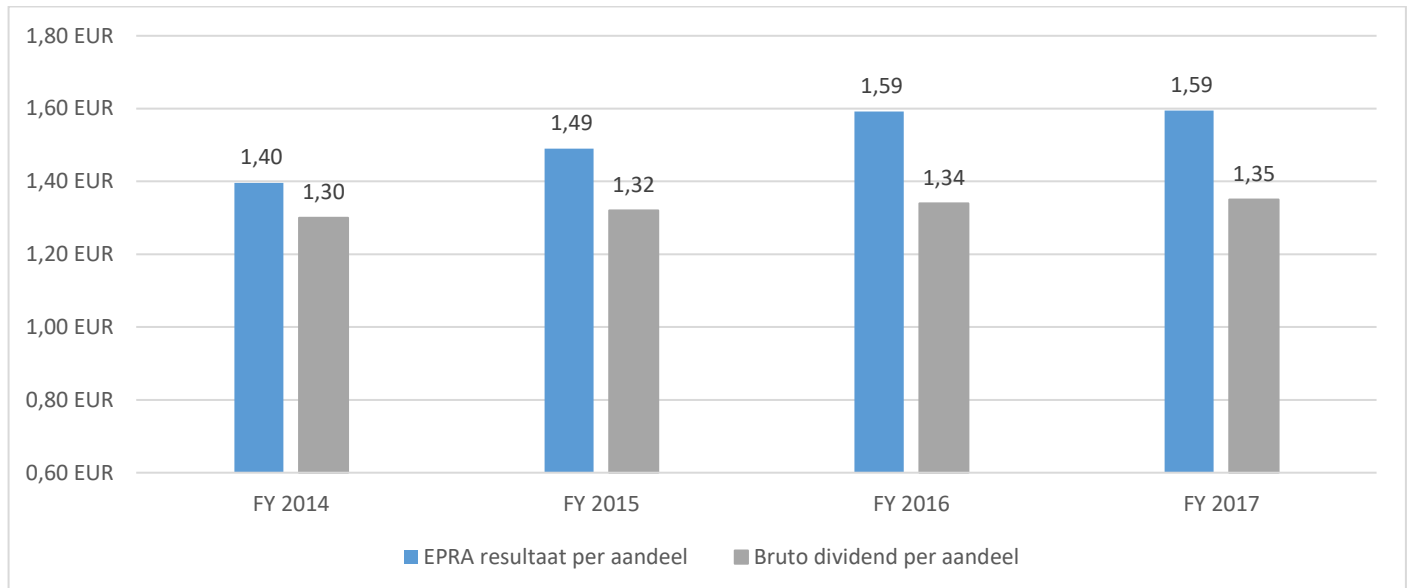
Op basis van dit solide resultaat heeft de Raad van Bestuur van de Statuair Zaaivoerder besloten aan de Gewone Algemene Vergadering van 15 mei 2018 voor te stellen een bruto dividend uit te keren van 1,35 EUR per aandeel, een stijging van 0,7% ten opzichte van het dividend van 1,34 EUR dat werd uitgekeerd in mei 2017 met betrekking tot het

¹⁵ Gemiddelde Financieringskost = Dit is de gemiddelde kostprijs van de financiële schulden. Deze wordt berekend door de “Netto intrestkosten” op jaarbasis te delen door het gemiddeld bedrag aan uitstaande financiële schulden.

boekjaar 2016. De uitkeringsgraad bedraagt 84,7% in 2017 (ten opzichte van 84,2% in 2016).

Zodoende creëert Qrf City Retail extra reserves.

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



3.2. Balans

Op 31 december 2017 bedraagt de **Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen** 287,40 MEUR ten opzichte van 250,72 MEUR op 30 december 2016, een stijging van 14,6%.

Globaal wordt de portefeuille door de vastgoeddeskundige gewaardeerd aan een **Brutohuurrendement** van 5,58%.

Het **eigen vermogen van de groep**, exclusief minderheidsbelangen, groeide aan met 9,7% van 122,78 MEUR op 30 december 2016 tot 134,71 MEUR op 31 december 2017.

Aangezien het aantal uitstaande aandelen gestegen is van 5.129.802 per 30 december 2016 naar 5.665.822 per 31 december 2017, is de **IFRS NAV per aandeel** gedaald met 0,7% van 23,93 EUR op 30 december 2016 tot 23,78 EUR op 31 december 2017. De **EPRA NAV per aandeel** is gedaald met 1,4% van 24,46 EUR tot 24,12 EUR over dezelfde periode.

De **Schuldgraad** bedraagt 52,69% op 31 december 2017 (ten opzichte van 49,76% op 30 december 2016).

3.3. Financieringsstructuur

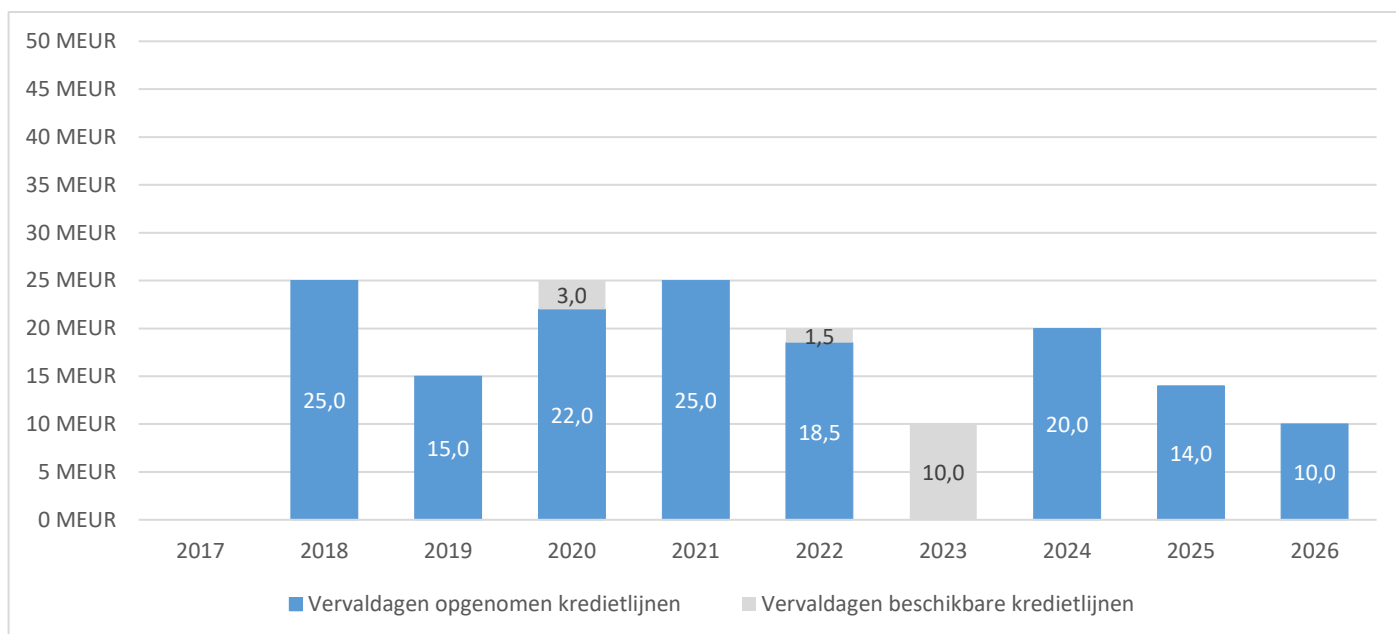
3.3.1. Samenstelling van de schulden

Op 31 december 2017 heeft Qrf City Retail 149,5 MEUR financiële schulden. De financiële schulden bestaan uitsluitend uit opgenomen bilaterale kredietlijnen bij 7 financiële instellingen met goed gespreide vervaldagen tussen 2018 en 2026 en een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 4,1 jaar.

Qrf City Retail beschikt op het einde van 2017 over 164,0 MEUR kredietlijnen. Het niet-opgenomen gedeelte van de kredietlijnen bedraagt 14,5 MEUR.

De Gemiddelde Financieringskost bedroeg 2,07% in 2017 (ten opzichte van 2,29% in 2016).

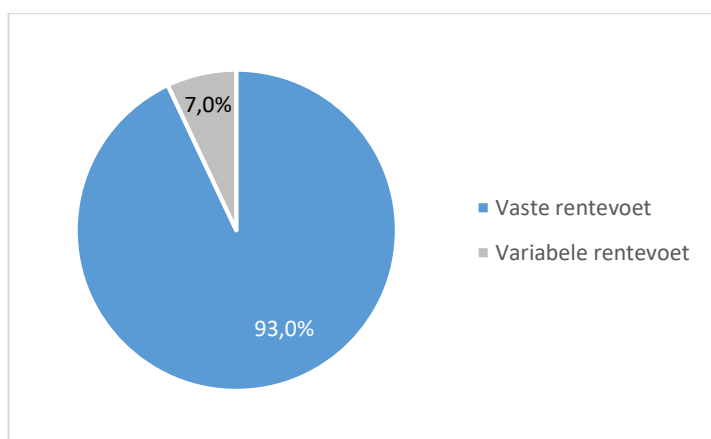
Vervaldagen van de opgenomen en niet-opgenomen kredietlijnen op 31 december 2017 (in MEUR)



3.3.2. Rente-indekkingen

Op 31 december 2017 hadden de opgenomen kredietlijnen voor 93,0% (hetzij ten belope van 139 MEUR) een vaste intrestvoet, onder meer door gebruik te maken van *Interest Rate Swaps* als indekkingsinstrument. De vaste rentevoeten hebben een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 4,0 jaar.

Verhouding vaste en variabele financiering



De totale waarde van de indekkingen op afsluitdatum was negatief voor een bedrag van 1,81 MEUR door een daling van de interestvoeten na de afsluiting van de indekkingen. Het Uitvoerend Management van Qrf City Retail wijst erop dat zij op deze manier de vennootschap maximaal wenst te beschermen tegen een eventuele rentestijging.

4. Financiële rapportering - EPRA Gold Award

Qrf City Retail heeft in 2017 voor het eerst de EPRA Gold Award gekregen voor Financial Reporting met betrekking tot haar Jaarverslag 2016. EPRA, de European Public Real Estate Association, is de stem van de Europese sector van beursgenoteerd vastgoed. EPRA vertegenwoordigt 430 miljard EUR aan onroerende activa (www.epra.com).



5. Vooruitzichten 2018

Ondanks een uitdagende retailmarkt is Qrf City Retail er in 2017 in geslaagd om voor het vierde jaar op rij solide resultaten neer te zetten. De afgelopen jaren hebben in de markt een aantal retailers het faillissement aangevraagd. Deze gebeurtenissen hebben slechts een beperkte invloed gehad op de resultaten van Qrf City Retail.

Toch blijft Qrf City Retail voorzichtig met betrekking tot de retailvastgoedmarkt omdat de retailsector zich in een dynamiek begeeft van volle transitie waarbij consumptiepatronen evolueren en digitale en fysieke verkoopkanalen op zoek zijn naar een nieuw evenwicht. Grotere winkelketens hebben de afgelopen jaren fors geïnvesteerd in online en zien dat online sales en aftersales een groter aandeel krijgen in de omzet. Retailers blijven echter moeite hebben met de winstgevendheid van hun model. Dit leidt tot een neerwaartse druk op de huurprijzen.

Retail is één van de meest innovatieve sectoren en zal ook de volgende jaren onderhevig zijn aan grote veranderingen. We merken dat meer en meer retailers inzien dat ze een ongelijke strijd voeren met elektronische platformen die werken met een verschillend *business model*. Tussen partijen zullen partnerships worden opgezet in plaats van tegen elkaar te werken. Twee recente voorbeelden van deze tendens zijn de aankondiging van een partnership tussen H&M en Alibaba, en tussen Carrefour en Tencent. Dit creëert volgens ons opportuniteiten voor de retailer om terug te focussen op de (rendabele) core business, namelijk de uitbating van een winkel- en belevingspunt met extra aandacht voor klantgericht personeel.

We verwachten nog meer openingen (of overnames) van fysieke winkelpunten door (voorheen) pure webwinkels. Merkcreatie kan immers enkel via fysieke kanalen bekomen worden en de winkelpunten zullen ook een cruciale rol spelen in de lange-termijn haalbaarheid van de "last mile" in logistieke levering.

De toegevoegde waarde van locaties met beleving zal in de strategie van retailers enkel belangrijker worden. De stedelijke omgeving heeft unieke troeven op het gebied van authenticiteit en beleving die hierop antwoord bieden.

Qrf City Retail wil blijven investeren in kwaliteitsvolle panden in de 'Golden Mile' van de belangrijkste winkelsteden. In 2018 wenst Qrf City Retail een deel van haar portefeuille verder te desinvesteren en actief te zoeken naar opportuniteiten binnen haar eigen portefeuille en in de markt. Vanuit die optiek ziet Qrf City Retail 2018 als een jaar van "rebalancing for future growth".

6. Financiële kalender 2018

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

Voorzichtigheid omtrent voorspellingen

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

Voor meer informatie:

Anneleen Desmyter

CEO

Tel: +32 3 233 52 46

GSM: +32 476 98 21 94

Anneleen.desmyter@qrf.be

Preben Bruggeman

CFO

Tel: +32 3 233 52 46

GSM: +32 496 15 80 44

Preben.bruggeman@qrf.be

www.qrf.be

Volg ons op:



Over Qrf City Retail:

Qrf City Retail is een Belgische openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV of BE-REIT) die gespecialiseerd is in de niche van binnenstedelijk winkelvastgoed in België en Nederland. Meer bepaald is de vennootschap actief in de verwerving, herontwikkeling en verhuur van winkelvastgoed met een focus op City Retail gelegen in de zogenaamde *Golden Mile*, de straten in de binnenstad die dominant zijn in hun verzorgingsgebied. Op 31 december 2017 bestaat de portefeuille uit 52 winkelsites met een totale Reële Waarde van 287 MEUR.

Qrf City Retail is sinds december 2013 genoteerd op Euronext Brussel (QRF:BB). Op 31 december 2017 bedraagt de marktkapitalisatie 138 MEUR.



Qrf City Retail heeft voor haar Jaarverslag 2016 de EPRA Gold Award gekregen voor Financial Reporting. EPRA, de European Public Real Estate Association, is de stem van de Europese sector van beursgenoteerd vastgoed. EPRA vertegenwoordigt 430 miljard EUR aan onroerende activa (www.epra.com).



Qrf City Retail is de hoofdsponsor van Retailer of the Year Belgium 2017, een prijs die jaarlijks wordt uitgereikt door consumenten aan de Beste Winkelketen van België. Op 23 november werd Standaard Boekhandel uitgeroepen tot Qrf Beste Winkelketen van België 2017. Qrf City Retail gelooft in de kracht van de fysieke winkel. Retailers leveren concrete inspanningen om hun aanbod en service te verbeteren en te vernieuwen. Door dit initiatief te ondersteunen wil Qrf City Retail een unieke kans bieden aan haar klanten, de retailers, om de consument nog beter te begrijpen.

BIJLAGE 1 : FINANCIËEL OVERZICHT¹⁶

I. STAAT VAN HET GECONSOLIDEERDE RESULTAAT

A. Geconsolideerde winst- en verliesrekening

Cijfers in duizenden EUR		31/12/2017 ¹⁷	30/12/2016
(+)	I. Huurinkomsten	14.949	13.614
(+)	II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
(+/-)	III. Met verhuur verbonden kosten	-10	-33
NETTO HUURRESULTAAT		14.940	13.581
(+)	IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
(+)	V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.178	880
(-)	VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0
(-)	VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.213	-835
(+/-)	VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	0
VASTGOEDRESULTAAT		14.905	13.626
(-)	IX. Technische kosten	-289	-310
(-)	X. Commerciële kosten	-155	-95
(-)	XI. Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-164	-119
(-)	XII. Beheerskosten van het vastgoed	-546	-485
(-)	XIII. Andere vastgoedkosten	0	0
VASTGOEDKOSTEN		-1.155	-1.009
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		13.750	12.617
(-)	XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-2.026	-2.099
(+/-)	XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	1	8
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		11.726	10.526
(+/-)	XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	466	164
(+/-)	XVII. Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
(+/-)	XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-4.071	209
(+/-)	XIX. Ander portefeuilleresultaat	0	0
PORTEFEUILLERESULTAAT		-3.605	373
OPERATIONEEL RESULTAAT		8.120	10.899
(+)	XX. Financiële inkomsten	10	9
(-)	XXI. Netto interestkosten	-2.902	-2.604
(-)	XXII. Andere financiële kosten	-100	-127
(+/-)	XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	40	0
FINANCIËEL RESULTAAT		-2.952	-2.722

¹⁶ Uitgangspunten cijfers 31 december 2017 : De financiële informatie betreffende de periode eindigend op 31 december 2017 is opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals deze zijn aanvaard en vastgesteld door de Europese Commissie. Dit financiële bericht dient te worden gelezen in samenhang met de jaarrekening over het boekjaar eindigend op 31 december 2017. De gepubliceerde cijfers in onderhavig jaarlijks verslag betreffen geconsolideerde cijfers; conform de wetgeving terzake worden de deelnemingen en dochtervennootschappen geconsolideerd.

¹⁷ De Buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van 6 juni 2017 heeft beslist om de einddatum van het boekjaar te verlengen van 30 december naar 31 december van elk jaar.

(+)	XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		5.169	8.177
(+/-)	XXV. Vennootschapsbelasting	-412	-407
(+/-)	XXVI. Exit taks	0	0
BELASTINGEN		-412	-407
NETTO RESULTAAT		4.756	7.769
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de groep		4.766	7.782
Minderheidsbelangen		-10	-12

Componenten van het Netto resultaat – Aandeelhouders van de groep:			
NETTO RESULTAAT (AANDEEL GROEP)		4.766	7.782
Correctie voor resultaat op portefeuille		3.605	-373
Correctie voor variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-40	0
EPRA RESULTAAT *		8.332	7.409

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

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

Cijfers in duizenden EUR		31/12/2017	30/12/2016
I. NETTO RESULTAAT		4.756	7.769
II. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT RECYCLEERBAAR IN WINST- EN VERLIESREKENING		0	-508
(+/-)	B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS	0	-508
GLOBAAL RESULTAAT		4.756	7.262
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de groep		4.766	7.274
Minderheidsbelangen		-10	-12

II. RESULTAAT PER AANDEEL

Cijfers in EUR	31/12/2017	30/12/2016
Aantal gewone aandelen in omloop op einde van het boekjaar	5.665.822	5.129.802
Gewogen gemiddeld aantal aandelen gedurende het boekjaar ¹⁸	5.224.997	4.653.684
NETTO RESULTAAT PER GEWOON AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)	0,91	1,67

VERWATERD NETTO RESULTAAT PER AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)	0,91	1,67
---	-------------	-------------

III. GECONSOLIDEERDE BALANS

A. Activa

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2017	30/12/2016
ACTIVA		

I. VASTE ACTIVA	287.452	250.749
A Goodwill	0	0
B Immateriële vaste activa	0	0
C Vastgoedbeleggingen	287.404	250.724
D Andere materiële vaste activa	49	25
E Financiële vaste activa	0	0
F Vorderingen financiële leasing	0	0
G Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
H Uitgestelde belastingen - activa	0	0
I Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	0	0
II. VLOTTENDE ACTIVA	3.870	7.943
A Activa bestemd voor verkoop	0	0
B Financiële vlottende activa	0	0
C Vorderingen financiële leasing	0	0
D Handelsvorderingen	629	660
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	513	172
F Kas en kasequivalenten	2.577	7.005
G Overlopende rekeningen - activa	152	107
TOTAAL ACTIVA	291.322	258.692

¹⁸ Aandelen worden meegerekend vanaf het moment van uitgifte. Het moment van uitgifte verschilt in dit geval van het moment van winstdeelname. In totaal zijn 5.129.802 aandelen gerechtigd op winstdeelname over het boekjaar 2017.

B. Passiva

Cijfers in duizenden EUR

	31/12/2017	30/12/2016
PASSIVA		
EIGEN VERMOGEN	134.978	123.053
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervereniging	134.710	122.776
A Kapitaal	131.572	119.151
<i>a. Geplaatst kapitaal</i>	131.724	119.261
<i>b. Kosten kapitaalverhoging</i>	-152	-110
B Uitgiftepremies	1.496	1.459
C Reserves	-3.124	-5.616
D Nettoresultaat van het boekjaar	4.766	7.782
II. Minderheidsbelangen	267	277
VERPLICHTINGEN	156.344	135.639
I. Langlopende verplichtingen	126.456	126.607
A Voorzieningen	0	0
B Langlopende financiële schulden	124.434	119.907
<i>a. Kredietinstellingen</i>	124.434	119.907
<i>b. Financiële leasing</i>	0	0
<i>c. Andere</i>	0	0
C Andere langlopende financiële verplichtingen	1.639	2.571
D Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E Andere langlopende verplichtingen	113	80
F Uitgestelde belastingen - verplichtingen	270	4.050
<i>a. Exit taks</i>	0	3.780
<i>b. Andere</i>	270	270
II. Kortlopende verplichtingen	29.888	9.032
A Voorzieningen	0	0
B Kortlopende financiële schulden	24.994	0
<i>a. Kredietinstellingen</i>	24.994	0
<i>b. Financiële leasing</i>	0	0
<i>c. Andere</i>	0	0
C Andere kortlopende financiële verplichtingen	174	0
D Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.640	7.419
<i>a. Exit taks</i>	0	4.631
<i>b. Andere</i>	2.640	2.788
E Andere kortlopende verplichtingen	1.327	1.327
F Overlopende rekeningen	753	286
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	291.322	258.692

IV. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2017	30/12/2016
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN PERIODE	7.005	3.600
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	1.115	5.189
Netto resultaat	4.756	7.769
Niet-betalde Interesten en bankkosten	103	-59
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen	4.504	494
- Afschrijvingen op gekapitaliseerde financieringskosten	34	54
- Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	23	19
- Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-466	-164
- Toename / Afname van te ontvangen facturen (+/-)	883	795
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	4.071	-210
- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-40	0
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:	-8.248	-3.009
Beweging van activa:	0	91
- Handelsvorderingen	31	32
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	14	55
- Overlopende rekeningen	-45	3
Beweging van verplichtingen:	-8.248	-3.100
- Overige financiële kortlopende verplichtingen	0	0
- Voorzieningen	0	0
- Andere langlopende verplichtingen	33	0
- Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-8.280	-2.526
- Andere kortlopende verplichtingen (incl belastingsschulden)	0	-446
- Overlopende rekeningen	0	-128
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-28.982	6.476
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	-46	-13
Aankopen van aandelen van vastgoedvennootschappen	0	2.412
Aanschaffing van projectontwikkeling	0	0
Aanschaffing van vastgoed	-32.980	-308
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	-1.573	-139
Investerings in projectontwikkelingen	0	0
Investerings in activa bestemd voor verkoop	0	0
Geactiveerde financieringskosten	0	0
Verwerving van activa met uitgestelde betaling	0	0
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	5.617	4.524
Opbrengsten uit de verkoop van andere beleggingen	0	0
Opbrengsten uit de verkoop van andere niet financiële vaste activa	0	0
Investerings in vastgoed	0	0
Ontvangsten uit langlopende handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
Ontvangen bankinteresten	0	0
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	23.439	-8.266
Terugbetaling van leningen	-6.500	-18.663
Opname van leningen	36.000	15.000
Inkomsten uit de uitgifte van converteerbare obligaties	0	0
Inkomsten uit de uitgifte van aandelen	0	0
Kosten Kapitaalverhoging	-41	-28
Interestbetalingen op leningen	0	0
Betaling van dividenden	-6.007	-4.575
Betaling van transactiekosten	-13	0
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE PERIODE	2.577	7.005

BIJLAGE 2: ALTERNATIVE PRESTATIEMAATSTAVEN (“APM-ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES”)

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

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

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

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

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

Cijfers in duizenden EUR		31/12/2017	30/12/2016
IFRS NAV (aandeelhouders van de groep)		134 710	122 776
(iv)	Reële waarde van de financiële instrumenten	1 813	2 571
(v.a)	Uitgestelde belastingen	270	270
	Minderheidsbelangen met betrekking tot uitgestelde belastingen	-132	-132
EPRA NAV		136 661	125 484
	Aantal aandelen	5 665 822	5 129 802
EPRA NAV per aandeel (in EUR)		24,12	24,46

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

Cijfers in duizenden EUR		31/12/2017	30/12/2016
IFRS resultaat (aandeelhouders van de groep)		4 766	7 782
(i)	Wijzigingen in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4 071	-209
(ii)	Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-466	-164
(vi)	Wijzigingen in de reële waarde van financiële instrumenten	-40	0
EPRA resultaat		8 332	7 409
	Gewogen gemiddeld aantal aandelen	5 224 977	4 653 684
EPRA resultaat per aandeel (in EUR)		1,59	1,59

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

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2017	30/12/2016
XXI. Netto interestkosten	2 902	2 604
Gemiddelde gewogen bedrag aan uitstaande financiële schulden tijdens de periode	140 464	113 822
Gemiddelde Financieringskost	2,07%	2,29%

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

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2017	30/12/2016
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	11 726	10 526
Netto huurresultaat	14 940	13 581
Operationele Marge	78,49%	77,51%