

Qrf heeft de beoogde Reset doorgevoerd



JAARRESULTATEN 2019

19 FEBRUARI 2020 – 17.40
Gereguleerde Informatie

9,04 MEUR

EPRA-winst 2019 stijgt met 5,15% tot 9,04 MEUR (8,60 MEUR in 2018). De EPRA-winst per aandeel bedraagt 1,29 EUR, een daling met 15,27% ten opzichte van 2018.

0,80 EUR per aandeel

Voorgesteld **bruto dividend** van 0,80 EUR per aandeel, wat een uitkeringspercentage van het EPRA-resultaat betekent van 63,28%, en een bruto dividendrendement van 4,92% op de slotkoers per 31 december 2019 van 16,25 EUR.

48,73%

Schuldgraad van 48,73% per einde 2019 (52,12% per einde 2018). De schuldafbouw is een gevolg van de aanwending van de opbrengsten uit verkoop van Niet-Kern locaties. De Gemiddelde Financieringskost bedraagt 1,87% in 2019 (ten opzichte van 1,91% in 2018).

251,65 MEUR

Reële Waarde van de portefeuille van 251,65 MEUR, waarvan 220,76 MEUR (87,73%) Kern locaties; 30,89 MEUR (12,27%) Niet-Kern locaties. De IFRS NAV per aandeel komt uit op 17,90 EUR (-21,55% t.o.v. 31 december 2018), de EPRA NAV op 18,19 EUR (-21,27% t.o.v. 31 december 2018).

97,32%

Bezettingsgraad van 97,32% (97,53% in 2018) op de portefeuille, exclusief herontwikkelingslocaties.

21,28 MEUR

Actief verkoopprogramma gefinaliseerd met desinvestering van 14 Niet-Kern locaties voor een **totale netto opbrengst** van 21,28 MEUR (beperkte minderwaarde van 0,60% op de Reële waarde), waarvan 13 verkopen voor balansdatum werden afgerond voor een netto opbrengst van 15,78 MEUR.

Operationele hoogtepunten

Fundamentele stappen gezet in het voorbereiden van **twee belangrijke ontwikkelingsprojecten** met een gecombineerde Reële Waarde, van 45,4 MEUR (18,04% van de totale portefeuille). Eind 2020 zal hieruit 20,34 MEUR cash vrijkomen en participaties in ontwikkelingsvastgoed aangehouden worden ter waarde van 24,66 MEUR (9,07% van de vastgoed portefeuille).

Betere **beheersing en bewaking van de recurrente Vastgoedkosten**¹ (-18,02% ten opzichte van 2018) en de **Algemene kosten van de Vennootschap** (-10,94% ten opzichte van 2018).

Internalisering van het vastgoedbeheer zorgt, vanaf 2020, voor een directe en **recurrente besparing van 40% op de Beheerskosten** van het Vastgoed en voor een efficiënter beheer van de portefeuille.

Vooruitzichten

Ook voor 2020 wordt een **bruto dividend van 0,80 EUR** per aandeel beoogd. De verwachte daling van het EPRA-resultaat in 2020, door de impact van de verkochte panden en de integrale uitwerking van het akkoord met H&M, zal geen afbreuk doen aan het dividend.

¹ Vastgoedkosten minus de éénmalige verbrekingsvergoeding van 0,1 MEUR aan Quares Property Management NV voor de beëindiging van het extern beheerscontract voor de Belgische vastgoedportefeuille.

1

Commerciële Resultaten

1.1 INBRENG IN NATURA

Op 30 januari 2019 werd een inbreng in natura afgerond van negen winkelpanden gelegen in Oostende en Antwerpen. In 2019 leverde dit een effectieve huurinkomst (inclusief garanties van de inbrenger) op van 0,90 MEUR. De totale investeringswaarde van de transactie bedroeg 23,8 MEUR.

1.2 KERN EN NIET-KERN LOCATIES

Met het oog op de creatie van toekomstige aandeelhouderswaarde en om duidelijkheid omtrent de bestaande portefeuille te scheppen, werd reeds in de eerste helft van 2019 beslist om de vastgoedportefeuille op te splitsen in een Kern en Niet-Kern portefeuille. De Kern portefeuille werd op basis van verschillende criteria vastgelegd, nl. een combinatie van de aantrekkelijkheid van de stad (demografisch, toeristisch, etc), de positionering binnen het winkelgebied en de kwaliteit van het vastgoed voor retailers. Daarnaast bevat de Kern portefeuille ook de panden die voor herontwikkeling bestemd zijn (Century Center Antwerpen en Bondgenotenlaan Leuven).

KERN PORTEFEUILLE

Aalst - Nieuwstraat 29 - 31 - 33
Antwerpen - Century Center
Antwerpen - Kammenstraat 34
Antwerpen - Meir 107
Antwerpen - Meirbrug 2 / Schoenmarkt 22
Antwerpen - Schuttershofstraat 53
Antwerpen - Wiegstraat 4
Antwerpen - Wiegstraat 6
Bonnelles - Route du Condroz 42-44
Gent - Langemunt 61-63
Hasselt - Demerstraat 21-25
Hasselt - Koning Albertstraat 48-50
Huy - Shopping Mosan
Leuven - Bondgenotenlaan 58
Leuven - Jan Stasstraat 12
Mechelen - Bruul 15
Oostende - Adolf Buylstraat 1A
Oostende - Adolf Buylstraat 33
Oostende - Adolf Buylstraat 35
Oostende - Adolf Buylstraat 42
Oostende - Adolf Buylstraat 44
Oostende - Kapellestraat 65
Wilrijk - Boomssteenweg 894-898
Den Bosch - Hinthamerstraat 41-45
Enschede - Kalandersstraat 2-4 9
Maastricht - Grote Staat 58
Nijmegen - Broerstraat 49
Zwolle - Diezerstraat 60

NIET-KERN PORTEFEUILLE

Dendermonde - Oude Vest 19-37
Hasselt - Koning Albertstraat 60
Luik - Rue de la Cathédrale 79-83
Luik - Rue de la Cathédrale 87-93
Mechelen - Graaf van Egmontstraat 10
Namen - Rue de Fer 10
Oostende - Kapellestraat 105
Oudenaarde - Nederstraat 43/45
Sint-Niklaas - Stationsstraat 33
Sint-Truiden - Luikerstraat 49-51
Tongeren - Maastrichterstraat 20a-20b
Ukkel - Chaussée d'Alseberg 767
Wilrijk - Boomssteenweg 925-935-937 (1)

Situatie per 31/12/2019

(1) Pand waarvoor een bindende koop-verkoop overeenkomst is afgesloten.

In totaal wordt 87,73% of 220,76 MEUR beschouwd als Kern portefeuille. Deze Kern heeft een bezettingsgraad van 98,01%, herontwikkelingsprojecten buiten beschouwing gelaten. Dit deel van de portefeuille biedt een betere weerstand tegen veranderende marktomstandigheden en kent een huurrendement van 5,47%.

De resterende Niet-Kern portefeuille, goed voor 30,89 MEUR of 12,27% van de totale portefeuille, bevat de panden die op de gestelde criteria minder scoorden. Hier staat vanzelfsprekend een hoger huurrendement tegenover (7,04%) en een lagere bezettingsgraad (94,31%).

Globaal gezien geeft dit een huurrendement van 5,66% op de volledige portefeuille en een bezettingsgraad van 97,32%.

Na de finalisatie van de verkoop van de Boomssesteenweg 925-935-937 in Wilrijk zal de Niet-Kern portefeuille verder dalen in waarde tot 26,13 MEUR en zal deze 10,58% uitmaken van de totale portefeuille die dan 246,89 MEUR zal bedragen.

1.3 UITGEVOERD ACTIEF VERKOOPSPROGRAMMA

Doorheen het boekjaar werd actief gezocht naar kopers voor de panden met de grootste risico's, en dus het uitdunnen van de Niet-Kern portefeuille, dit met het oog op het bestendigen van aandeelhouderswaarde.

In 2019 werden er 14 locaties verkocht² voor een netto opbrengst van 21,28 MEUR, resulterende in een minderwaarde van 0,15 MEUR (of 0,60%) op de meest recente Reële Waarde. Voor 13 van deze activa werd de akte verleden voor balansdatum voor een totale netto opbrengst van 15,78 MEUR.

Met de verkopen werd er een belangrijk risico op neerwaartse aanpassing van de huurinkomsten en mogelijke leegstand in de toekomst weggenomen.

1.4 HERVERHUURACTIVITEITEN

Er werd een globaal akkoord bekomen met de grootste huurder van Qrf, namelijk H&M, waarbij de lopende rechtszaken tussen partijen werden opgegeven en nieuwe voorwaarden werden onderhandeld met betrekking tot de vier locaties die H&M op vandaag betreft.

Voor het pand in Ukkel werden nieuwe voorwaarden overeengekomen via een hernieuwing van de huidige handelshuurovereenkomst. Ook werden er voor de panden in Sint-Truiden en Aalst reeds akkoorden gesloten met betrekking tot de hernieuwing in respectievelijk 2020 en 2021. Hierdoor verzekert Qrf zich van continue en duurzame huurinkomsten op de respectievelijke locaties.

² Verkocht betekent zowel gerealiseerde desinvesteringen van locaties, alsook locaties waarvoor een bindende verkoopovereenkomst werd getekend.

Het pand op de Demerstraat in Hasselt zal vanaf juni 2020 door The Sting/Costes gehuurd worden. Dankzij deze opportuniteit kan zowel het merk Costes als The Sting (beide merken van dezelfde groep) zich huisvesten in een pand van Qrf.

De afhankelijkheid van H&M in de portefeuille zal hiermee vanaf mei 2020 significant dalen.

Per 31 december 2019 heeft Qrf een bezettingsgraad van 97,32% (exclusief de ontwikkelingsprojecten): 98,01% van de Kern portefeuille en 94,31% van de Niet-Kern portefeuille.

1.5 HERONTWIKKELING

Reeds sinds de beursgang van Qrf in 2013 (Century Center, Antwerpen) en door een inbreng in natura in 2016 (Bondgenotenlaan, Leuven) beschikt Qrf over twee interessante herontwikkelingsprojecten die tot en met 2018 onderbenut bleven en bijgevolg geen optimaal huurrendement konden genereren. Beide projecten vertegenwoordigen op vandaag 45,6 MEUR of 18,10% van de totale vastgoed portefeuille.

Voor beide ontwikkelingsprojecten zal Qrf samenwerken met een specialist-ontwikkelaar en behoudt het 30% van de aandelen in de respectievelijke joint ventures.

Hierdoor zal er tegen het einde van 2020 20,34 MEUR cash gegeneerd worden en participaties in joint venture vennootschappen ter waarde van 24,66 MEUR aangehouden worden.

Het participeren als minderheidsaandeelhouder in herontwikkelingsprojecten binnen de eigen portefeuille heeft het voordeel dat: (1) een belangrijk deel liquiditeit direct verkregen wordt en bijgevolg kan geherinvesteerd worden, (2) Qrf mee profiteert van de jarenlange ervaring van de ontwikkelingspartners en (3) dat Qrf een hoger rendement verwacht op de realisatie van de ontwikkeling dan traditionele huurinkomsten gedurende de looptijd van de ontwikkeling.

Er dient rekening mee gehouden te worden dat het herontwikkelen van locaties, ervoor zorgt dat er in de tussentijdse periode (vanaf inbreng tot aan oplevering) beperkte huurinkomsten gerealiseerd zullen worden in de joint ventures. Dit heeft een korte termijn negatief effect op het EPRA resultaat, doch creëert het op middellange termijn substantiële aandeelhouderswaarde.

Reeds in de eerste helft van 2019 heeft Qrf een bindend akkoord gesloten met Baltisse voor de gezamenlijke herontwikkeling van het Century Center complex in Antwerpen. Door deze samenwerking zal het volledige complex als één geheel worden herontwikkeld tot een project dat retail combineert met parkings en kantoren, welke zullen voldoen aan de hedendaagse noden.

De samenwerking zal verlopen door middel van een inbreng door Baltisse en Qrf van hun respectievelijke eigendomsbestanddelen in joint venture vennootschappen. Qrf zal als gevolg van deze overeenkomst, op het ogenblik van inbreng (voor een waarde van 19,2 MEUR) 30% in de joint venture vennootschappen aanhouden en daar bovenop een cash bedrag van 7,6 MEUR ontvangen. Deze verrichtingen worden gewaardeerd aan Reële Waarde. Partijen streven naar een inbreng in het vierde kwartaal van 2020, afhankelijk van het verkrijgen van de nodige stedenbouwkundige vergunningen. Tijdens de periode tot aan inbreng behoudt Qrf de huurinkomsten op haar eigendomsbestanddelen.

Voor Leuven werd eenzelfde strategie gevolgd en gezocht naar een geschikte partner. Qrf heeft een voorwaardelijk akkoord gesloten met Dyls NV voor de gezamenlijke herontwikkeling van de volledige site Bondgenotenlaan 58 naar een 110-tal studentenresidenties en 5.000 m² retail, met het engagement om de studentenresidenties te verkopen aan eindbeleggers.

Qrf zal op het ogenblik van uitvoering van de samenwerking 30% in de joint venture vennootschappen aanhouden voor een waarde van 5,46 MEUR en daar bovenop een cash bedrag van 12,74 MEUR ontvangen. Deze verrichtingen worden gewaardeerd aan een beperkte discount op de Reële Waarde van 2,41%. Partijen streven naar een uitvoering van het akkoord in de tweede helft van 2020. Voor de herontwikkeling werd door Qrf reeds een uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning bekomen. Tijdens de periode tot aan ontwikkeling behoudt Qrf de huurinkomsten op haar eigendomsbestanddelen.

2

Operationele Resultaten

2.1 VERANDERINGEN IN AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR, WIJZIGING IN CONTROLE VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER EN IN DE SAMENSTELLING VAN HET UITVOEREND MANAGEMENT EN DE RAAD VAN BESTUUR

Als gevolg van de inbreng in natura op 30 januari 2019, wijzigde de controle over de Statutaire Zaakvoerder. Door de inbreng kan Qrf rekenen op een referentieaandeelhouder met 28,3% van de aandelen.

Als gevolg van voornoemde transactie kwam er ook een wijziging in de samenstelling van de Raad van Bestuur en het Uitvoerend Management:

- op 30 januari werden William Vanmoerkerke en Francis Vanderhoydonck aangesteld in de Raad van Bestuur;
- op 19 februari 2019 besliste de Raad van Bestuur om William Vanmoerkerke aan te stellen als CEO en Effectieve Leider;
- op 21 april trad Tom Schockaert in dienst als CFO en Effectieve leider.

2.2 VERLAGING VAN DE VASTGOEDKOSTEN EN DE ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

Het nieuwe Management heeft de nodige aandacht gegeven om de vennootschap kosten-efficiënt te beheren en dus een betere kostenbewaking te voeren. Hierdoor daalden de recurrente Vastgoedkosten met 18,02% en de Algemene kosten van de Vennootschap met 10,94% ten opzichte van 2018. De totale vastgoedkosten³ dalen met 6,86% ten opzichte van 2018.

Het is vanzelfsprekend dat dergelijke kostenbewaking ook de komende jaren wordt verdergezet, met als doelstelling om een balans te behouden tussen het professioneel en efficiënt beheer van de vennootschap en de daaraan verbonden kosten.

2.3 INTERNALISERING VAN HET VASTGOEDBEHEER VANAF 2020

Sinds 30 januari 2019 gelden reeds aangepaste financiële voorwaarden voor de beheersovereenkomst met Quares Property Management NV, wat een korting van 15% op alle kosten gerelateerd aan de Property Management overeenkomst inhield. Deze besparing, in combinatie met een kritische opvolging van de contractuele afspraken heeft geleid tot een totale besparing van 22,46% op de recurrente Beheerskosten van het vastgoed in 2019.

³ Inclusief een eenmalige verbrekingsvergoeding van 0,14 MEUR voor het opzeggen van het extern beheerscontract met Quares Property Management NV.

Er werd medio 2019 tussen Quares Property Management NV en Qrf een akkoord bereikt om de contractuele relatie tussen beide partijen per 31 december 2019 te beëindigen voor wat betreft het beheer van de Belgische vastgoedportefeuille. Qrf heeft sinds januari 2020 het beheer in eigen handen genomen. Door een éénmalige verbrekingsvergoeding betaald aan Quares, stegen de totale Beheerskosten met 1,55% ten opzichte van 2018.

Verwacht wordt dat de internalisering van het vastgoedbeheer een recurrente besparing zal inhouden vanaf 2020 van 40% op de beheerskosten van het Belgische vastgoed. Bijkomend voordeel van eigen beheer van de vastgoedportefeuille is een nauwere relatie met de huurders. Het team werd als gevolg van de internalisering versterkt met profielen in Facility en Property Management alsook Finance Management. Door de aantrekking van de nodige competenties is een professioneel en klantgericht beheer verzekerd.

Op basis van de essentiële rol die de heer Michiel Gevers, Investment & Asset Manager, heeft gehad in de realisatie van de Commerciële en Operationele objectieven in 2019, alsook gezien wijziging van de interne organisatie, werd door het Remuneratie Comité beslist om de heer Michiel Gevers te benoemen tot Chief Operating Officer met ingang van 1 januari 2020.

3

Financiële Resultaten

3.1 GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS 2019

Het boekjaar 2019 heeft betrekking op de periode van 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019.

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

| VASTGOEDPORTEFEUILLE | | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|--|-------------------|------------|------------|
| Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen inclusief activa bestemd voor verkoop ⁴ | (KEUR) | 251.654 | 271.794 |
| Totale bruto oppervlakte | (m ²) | 84.054 | 87.116 |
| Contractuele Huren op jaarbasis ⁵ | (KEUR) | 14.253 | 15.391 |
| Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes | (KEUR) | 840 | 842 |
| Brutohuurrendement ⁶ | | 5,66% | 5,66% |
| Bezettingsgraad ⁷ | | 97,32% | 97,53% |

| BALANS | | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|--|--------|------------|------------|
| Eigen vermogen (excl. minderheidsbelangen) | (KEUR) | 128.032 | 129.272 |
| Schuldgraad (GVV-Wet) ⁸ | | 48,73% | 52,12% |

| RESULTATENREKENING | | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|--|---------------|---------------|--------------|
| Netto huurresultaat | (KEUR) | 15.100 | 15.441 |
| Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille | (KEUR) | 11.853 | 11.930 |
| Operationele marge ⁹ | | 78,5% | 77,3% |
| Portefeullieresultaat | (KEUR) | -28.906 | -7.100 |
| Financieel resultaat | (KEUR) | -3.645 | -4.045 |
| Belastingen | (KEUR) | 207 | -145 |
| Netto resultaat (aandeel groep) | (KEUR) | -20.478 | 608 |
| <i>Correctie portefeullieresultaat</i> | <i>(KEUR)</i> | <i>28.906</i> | <i>7.100</i> |
| <i>Correctie Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve deel van de rente-indekkingen)</i> | <i>(KEUR)</i> | <i>892</i> | <i>936</i> |
| <i>Correctie voor uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA correcties</i> | <i>(KEUR)</i> | <i>-277</i> | <i>-43</i> |
| EPRA resultaat ¹⁰ | (KEUR) | 9.043 | 8.600 |

- 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 gratuïteiten 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 exclusief huren op ontwikkelingspanden)/(Contractuele Huren op jaarbasis vermeerderd met de Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes, uitgezonderd de ontwikkelingspanden).
- 8 Berekend volgens het K.B. van 13 juli 2014 in uitvoering van de Wet van 12 mei 2014 met betrekking tot de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.
- 9 Operationele marge = (Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille)/(Netto huurresultaat).
- 10 Het EPRA resultaat is het Netto resultaat (aandeel groep) met uitsluiting van het portefeullieresultaat en de variaties in de Reële Waarde van de niet-effectieve rente-indekkingen. Deze term wordt gebruikt in overeenstemming met de *Best Practices Recommendations* van EPRA.

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

| KERNCIJFERS PER AANDEEL | | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|-------|------------|------------|
| Aantal aandelen in omloop per einde periode | | 7.153.322 | 5.665.822 |
| Gewogen gemiddeld aantal aandelen ¹¹ | | 7.031.062 | 5.665.822 |
| Netto resultaat per aandeel | (EUR) | -2,91 | 0,11 |
| EPRA resultaat per aandeel | (EUR) | 1,29 | 1,52 |
| Slotkoers van het aandeel op einde periode | (EUR) | 16,25 | 13,80 |
| IFRS NAV per aandeel ¹² | (EUR) | 17,90 | 22,82 |
| Premie/discount ten opzichte van IFRS NAV ¹³ (einde periode) | | -9,2% | -39,5% |
| EPRA NAV per aandeel ¹⁴ | (EUR) | 18,19 | 23,11 |
| Premie/discount ten opzichte van EPRA NAV ¹⁵ (einde periode) | | -10,7% | -40,3% |

3.2 RESULTATEN

Het **netto huurresultaat** is met 2,21% gedaald van 15,44 MEUR in 2018 naar 15,10 MEUR in 2019. Deze daling is toe te schrijven aan de realisatie van een inbreng in natura op 30 januari 2019 (positief effect), de verkoop van verschillende panden doorheen het jaar (negatief effect) en de daling van like-for-like huurinkomsten met 4,56%, volledig te wijten aan een daling van de huurinkomsten op H&M panden, en dit vanaf de tweede helft van het jaar.

Ondanks het dalende netto huurresultaat bleef het **operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille** met 11,85 MEUR nagenoeg stabiel ten opzichte van 2018 (11,93 MEUR). Een striktere algemene kostbeheersing lag hier mee aan de basis. De operationele marge is als gevolg gestegen van 77,26% in 2018 tot 78,50% in 2019.

Als onderdeel van de "Reset" beoogde Qrf ook om een beter inzicht te krijgen in de waarde en de liquiditeit van de portefeuille. Door de opsplitsing van Kern en Niet-Kern vastgoed, het uitvoeren van een actief verkoopprogramma en het bekomen van een akkoord met H&M, werd de onafhankelijke schatter voldoende elementen aangeleverd om de Reële Waarde van de portefeuille vast te stellen. Dit resulteerde in een belangrijke daling van het **portefeuille resultaat** dat per eind 2019 -28,91 MEUR bedraagt. Het portefeuille resultaat bestaat enerzijds uit de variatie in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen (-28,02 MEUR) en anderzijds uit het resultaat op de gerealiseerde verkopen van panden (-0,88 MEUR).

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

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

13 Premie/Discount ten opzichte van IFRS NAV = [(Slotkoers van het aandeel op einde periode)/(IFRS NAV per aandeel op einde periode)-1].

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

15 Premie/Discount ten opzichte van EPRA NAV = [(Slotkoers van het aandeel op einde periode)/(EPRA NAV per aandeel op einde periode)-1].

Op de Niet-Kern panden, inclusief deze die reeds verkocht zijn, werd 13,45 MEUR afgewaardeerd, wat een daling van 22,07% bedraagt ten opzichte van de Reële Waarde van de Niet-Kern portefeuille per 31/12/2018. In deze 13,45 MEUR zit een afwaardering van twee panden die verhuurd zijn aan H&M, en dit voor een bedrag van 6,00 MEUR. Het gaat om de panden in de Luikerstraat in Sint-Truiden en de Chaussée d'Alseberg in Ukkel.

Op de Kern panden werd 14,57 MEUR afgewaardeerd, wat een daling van 6,91% bedraagt ten opzichte van de Reële Waarde van de portefeuille per 31/12/2018. Er werd op de twee Kern panden waar H&M de huidige huurder is, nl. Demerstraat 21-25 in Hasselt en de Nieuwstraat 29-31 in Aalst, een afwaardering doorgevoerd van 3,38 MEUR of 32,56% ten opzichte van de waardering per 31/12/2018.

Het **financieel resultaat** bedraagt -3,65 MEUR in 2019 (ten opzichte van -4,04 MEUR in 2018). De netto interestkosten zijn gedaald van 2,85 MEUR in 2018 naar 2,59 MEUR in 2019. Deze daling is toe te schrijven aan een daling van de opgenomen kredietlijnen met 19,00 MEUR (ofwel 13,48% in vergelijking met 2018), gecombineerd met een daling van de gemiddelde financieringskost naar 1,87% (ten opzichte van 1,91% in 2018). De daling in de netto interestkosten zal zich sterker manifesteren in 2020 daar de belangrijkste wijzigingen werden doorgevoerd in december 2019. Verder heeft zich in de resultatenrekening van 2019 een negatieve variatie opgetekend in de Reële Waarde van financiële activa en passiva van -0,89 MEUR.

De **belastingen** dragen in 2019 positief bij in het resultaat met 0,21 MEUR als gevolg van de eerste boeking van uitgestelde belastingen die voortvloeien uit het tijdelijk verschil tussen de reële en fiscale waarde van de panden in Nederland.

Het **Netto resultaat (aandeel groep)** is gedaald van 0,61 MEUR in 2018 naar -20,48 MEUR in 2019, hetzij van 0,11 EUR per aandeel in 2018 naar -2,91 EUR per aandeel in 2019. Na correctie voor het portefeuilleresultaat (28,91 MEUR), de variatie in de Reële Waarde van financiële activa en passiva (0,89 MEUR) en de uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA correcties (-0,28 MEUR) tekent Qrf een stijging op van het EPRA resultaat van 5,15% tot 9,04 MEUR in 2019 (ten opzichte van 8,60 MEUR in 2018).

Het **EPRA resultaat per aandeel** daalt tot 1,29 EUR in 2019 (-15,27% ten opzichte van 2018). Op grond van artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen, berekend in overeenstemming met Hoofdstuk 4 van bijlage C van het GVV-KB, bedroeg het uitkeerbare eigen vermogen 129,67 MEUR op 31 december 2019 en voldoet ze aan de wettelijke voorwaarden om dividend uit te keren. Door het afbouwen van haar nettoschuldenlast in 2019, is Qrf op grond van artikel 13 van het GVV-KB vrij in de keuze al dan niet een dividend uit te keren, alsook de daar aan gekoppelde uitkeringsgraad.

Met het oog op het verder versterken van de balans van de vennootschap alsook het voeren van een lange termijn en duurzaam dividendbeleid, heeft de Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder besloten om een bruto dividenduitkering voor te stellen van in totaal 5,72 MEUR, m.n. 0,80 EUR per aandeel, aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders. Dit weerspiegelt een uitkeringsgraad van het EPRA resultaat van 63,28%.

3.3 BALANS

Op 31 december 2019 bedraagt de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen 251,65 MEUR, ten opzichte van 271,79 MEUR op 31 december 2018, een daling van 7,41%:

- Op 31 december 2018 bedroeg de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille 271,79 MEUR. Op 30 januari 2019, na de inbreng in natura, bedroeg de Reële Waarde 295,59 MEUR.
- Op 31 december 2019 werden zoals hierboven vermeld 13 locaties, met een gezamenlijke Reële Waarde van 16,67 MEUR, gedesinvesteerd voor een netto-opbrengst van 15,78 MEUR.
- In 2019 werd een afwaardering van 28,02 MEUR geboekt (strikt genomen gaat het over een afwaardering van 27,25 MEUR en een geactiveerd investeringsbedrag van 0,77 MEUR), waardoor de Reële Waarde van de portefeuille 251,65 MEUR bedraagt.

Globaal wordt de portefeuille door de vastgoeddeskundige gewaardeerd aan een Brutohuurrendement van 5,66%. Het eigen vermogen van de groep, i.e. exclusief minderheidsbelangen, daalde met 0,96% van 129,27 MEUR op 31 december 2018 tot 128,03 MEUR op 31 december 2019.

Het aantal uitstaande aandelen steeg tot 7.153.322 per 31 december 2019, als gevolg van een inbreng in natura op 30 januari 2019. De IFRS NAV per aandeel is gedaald met 21,55% van 22,82 EUR op 31 december 2018 tot 17,90 EUR op 31 december 2019. De EPRA NAV per aandeel daalde met 21,27% van 23,11 EUR tot 18,19 EUR over dezelfde periode.

De Schuldgraad is gedaald tot 48,73% op 31 december 2019 (ten opzichte van 52,12% op 31 december 2018).

3.4 FINANCIERINGSSTRUCTUUR

Op 31 december 2019 heeft Qrf 122,00 MEUR financiële schulden die bestaan uit:

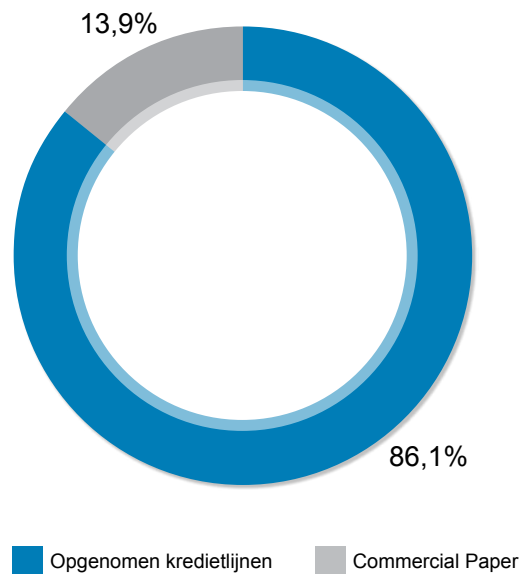
- Bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van 105,00 MEUR. De opgenomen bilaterale kredietlijnen zijn afgesloten met 7 verschillende financiële instellingen met goed gespreide vervaldagen tussen 2020 en 2026. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van deze opgenomen kredietlijnen bedraagt 3,6 jaar.
- Commercial Paper (thesauriebewijzen) voor een bedrag van 17,00 MEUR. Het volledige bedrag aan uitstaande korte termijn thesauriebewijzen wordt gedekt door beschikbare lange termijn kredietlijnen (back-up lines).

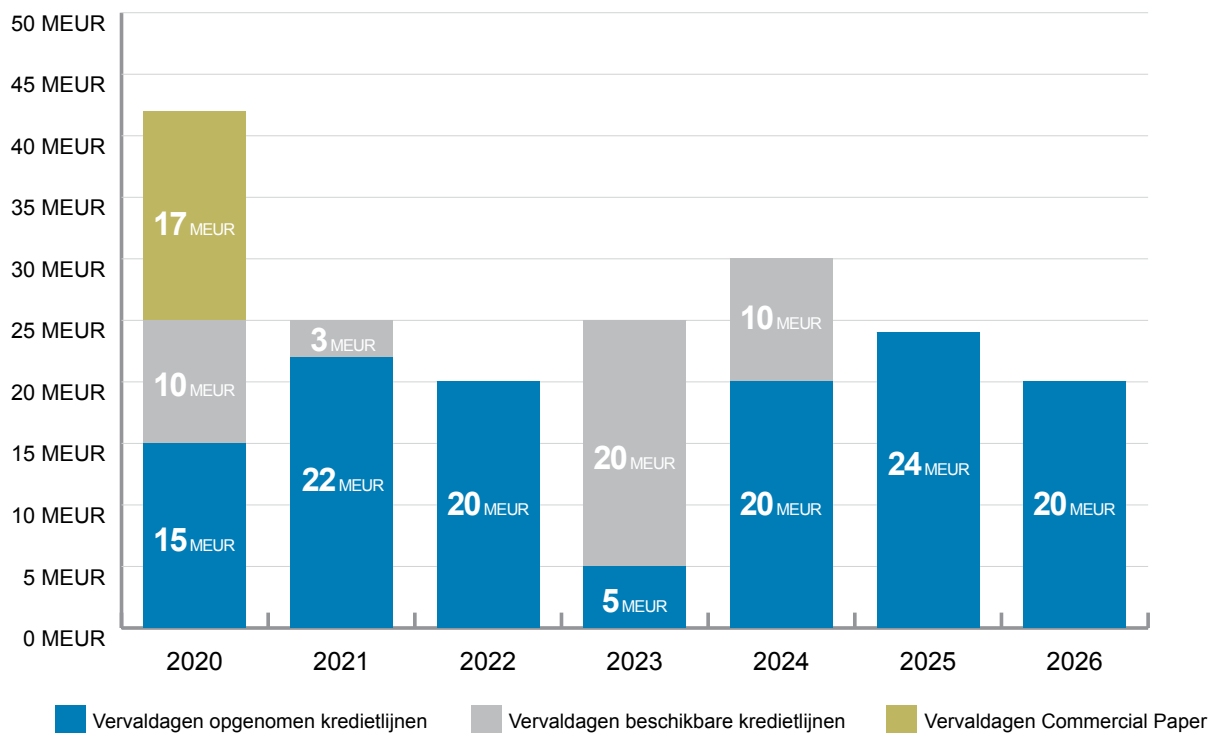
Dankzij de gerealiseerde Reset kon Qrf in december meer commercial paper opnemen bij investeerders, het totaal werd met 5,00 MEUR uitgebreid (van 12,00 MEUR naar 17,00 MEUR). De middelen werden ingezet om kredietlijnen af te lossen wat zal toelaten de gemiddelde financieringskost in 2020 verder te drukken bij gelijkblijvende omstandigheden.

Qrf beschikt op 31 december 2019 over 169,00 MEUR kredietlijnen. Het niet-opgenomen gedeelte van de beschikbare kredietlijnen bedraagt 64,00 MEUR, waarvan 1 kredietlijn van 20,00 MEUR die ter dekking dient van het uitgegeven Commercial Paper.

De Gemiddelde Financieringskost bedraagt 1,87% in 2019 (ten opzichte van 1,91% in 2018).

Op 31 december 2019 is de samenstelling van de financiële schulden als volgt:





Op 31 december 2019 hadden de financiële schulden (totaal van opgenomen kredietlijnen en uitstaande thesauriebewijzen) voor 100% een vaste interestvoet, onder meer door gebruik te maken van Interest Rate Swaps als indekkingsinstrument. De vaste rentevoeten hebben een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 3,9 jaar.

De totale waarde van de indekkingen op afsluitdatum was negatief voor een bedrag van 1,57 MEUR door een daling van de interestvoeten na de afsluiting van de indekkingen. Het Uitvoerend Management van Qrf wijst erop dat zij op deze manier de vennootschap maximaal wenst te beschermen tegen een eventuele rentestijging.

4

Vooruitzichten

Qrf gelooft fundamenteel in de aantrekking van centrumsteden voor zowel inwoners, verblijfstoeristen en als eendagsbestemming. Dit hebben de centrumsteden te danken aan een breed aanbod en grote dichtheid aan diensten en ontspanningsmogelijkheden. De positionering van Qrf heeft zich traditioneel enkel beperkt tot binnenstedelijk winkelvastgoed, dewelke een belangrijke aantrekkingspoot is van de centrumsteden.

Echter, de voorbije tien jaar is het bestedingspatroon van consumenten dusdanig veranderd, dat het stijgend bestedingspatroon minder werd gealloceerd aan kledij (de belangrijkste categorie van huurders van Qrf). Vandaar dat Qrf wil inspelen op de veranderende trends in het bestedingspatroon van consumenten. Qrf zal actief op zoek gaan naar een gezonde mix bij het nemen van toekomstige investeringsbeslissingen.

In tijden van lage rente, en de impact op de vastgoedprijzen, zal Qrf nieuwe investeringsdossiers steeds kritisch evalueren en de daaraan verbonden risico's en opportuniteiten met de nodige aandacht bestuderen alvorens een investeringsbeslissing te nemen.

In 2020 zal het effect op de huurinkomsten van de genomen acties in 2019 zich voluit materialiseren, onder meer de desinvesteringen van 14 locaties en het akkoord met H&M zal op korte termijn een neerwaarts effect hebben op de huurinkomsten. Bijgevolg wordt er een daling van het EPRA-resultaat verwacht voor 2020. Dit zal echter geen impact hebben op het dividendniveau, dat behouden blijft op minstens 0,80 EUR per aandeel voor 2020.

Qrf is ervan overtuigd dat de genomen acties in 2019, die hun uitwerking in de resultaten van 2020 en 2021 zullen kennen, op lange termijn de stabiliteit van de vennootschap ten goede komen, en de mogelijkheid biedt om de komende jaren opnieuw met groei te kunnen aanknopen.

5

Financiële kalender

| | DATUM |
|---|------------|
| Publicatie update 1ste kwartaal 2020 | 07/05/2020 |
| Algemene Vergadering van aandeelhouders | 19/05/2020 |
| Dividend 2019 - Ex date | 20/05/2020 |
| Dividend 2019 - Record date | 21/05/2020 |
| Dividend 2019 - Payment date | 22/05/2020 |
| Publicatie halfjaarresultaten en halfjaarverslag 2020 | 03/08/2020 |
| Publicatie update 3de kwartaal 2020 | 04/11/2020 |

6

Controlewerkzaamheden

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

Voorzichtigheid omtrent voorspellingen

Dit persbericht bevat vooruitzichten die risico's en onzekerheden inhouden, onder meer verklaringen over plannen, doelstellingen, verwachtingen en voornemens van Qrf. 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 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 uiteindelijke resultaten ernstig afwijken van de vooropgestelde verwachte, geraamde of geëxtrapoleerde resultaten. Dientengevolge neemt Qrf geen enkele verantwoordelijkheid op zich voor de exactheid van deze vooruitzichten.

Voor meer informatie:

William Vanmoerkerke
CEO

Tel.: +32 3 233 52 46
william.vanmoerkerke@qrf.be

Tom Schockaert
CFO

Tel.: +32 3 233 52 46
tom.schockaert@qrf.be

Over Qrf:

Qrf is een Belgische openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GJV of BE-REIT) die gespecialiseerd is in de niche van binnenstedelijk winkelvastgoed in België en Nederland. Meer bepaald is de vennootschap actief in de verwerving, herontwikkeling en verhuur van winkelvastgoed. Op 31 december 2019 bestaat de portefeuille uit 41 winkelsites met Reële Waarde van 252 MEUR. Qrf is sinds december 2013 genoteerd op Euronext Brussel (QRF:BB). Op 31 december 2019 bedraagt de marktkapitalisatie 116 MEUR.

www.qrf.be

Bijlage 1: Financieel overzicht

I. STAAT VAN HET GECONSOLIDEERDE RESULTAAT

A. VERKORTE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

| CIJFERS IN DUIZENDEN EUR | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|--|----------------|----------------|
| (+) I. Huurinkomsten | 15.189 | 15.529 |
| (+) II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren | 0 | 0 |
| (+/-) III. Met verhuur verbonden kosten | -89 | -88 |
| NETTO HUURRESULTAAT | 15.100 | 15.441 |
| (+) IV. Recuperatie van vastgoedkosten | 0 | 0 |
| (+) V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen | 1.216 | 1.077 |
| (-) 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 | -1.375 | -1.184 |
| (+/-) VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven | 0 | 0 |
| VASTGOEDRESULTAAT | 14.941 | 15.334 |
| (-) IX. Technische kosten | -239 | -330 |
| (-) X. Commerciële kosten | -164 | -174 |
| (-) XI. Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen | -161 | -154 |
| (-) XII. Beheerskosten van het vastgoed | -579 | -570 |
| (-) XIII. Andere vastgoedkosten | 0 | 0 |
| VASTGOEDKOSTEN | -1.144 | -1.228 |
| OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT | 13.798 | 14.107 |
| (-) XIV. Algemene kosten van de vennootschap | -1.945 | -2.184 |
| (+/-) XV. Andere operationele opbrengsten en kosten | 0 | 8 |
| OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE | 11.853 | 11.930 |
| (+/-) XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen | -884 | 249. |
| (+/-) XVII. Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa | 0 | 0 |
| (+/-) XVIII. Variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen | -28.022 | -7.349. |
| (+/-) XIX. Ander portefeuilleresultaat | 0 | 0 |
| PORTEFEUILLERESULTAAT | -28.906 | -7.100. |
| OPERATIONEEL RESULTAAT | -17.053 | 4.830 |
| (+) XX. Financiële inkomsten | 0 | -0 |
| (-) XXI. Netto interestkosten | -2.587 | -2.851 |
| (-) XXII. Andere financiële kosten | -166 | -258 |
| (+/-) XXIII. Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva | -892 | -936 |
| FINANCIEEL RESULTAAT | -3.645 | -4.045 |
| (+/-) XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures | 0 | 0 |

| | | |
|--|----------------|--------------|
| RESULTAAT VOOR BELASTINGEN | -20.698 | 785 |
| (+/-) XXV. Vennootschapsbelasting | 207 | -145 |
| (+/-) XXVI. Exit taks | 0 | 0 |
| BELASTINGEN | 207 | -145 |
| NETTO RESULTAAT | -20.491 | 641 |
| Toerekenbaar aan: | | |
| Aandeelhouders van de groep | -20.478 | 608 |
| Minderheidsbelangen | -13 | 33 |
| Componenten van het Netto resultaat - Aandeelhouders van de groep: | | |
| NETTO RESULTAAT (AANDEEL GROEP) | -20.478 | 608 |
| RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE | 28.906 | 7.100 |
| VARIATIES IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA | 892 | 936 |
| UITGESTELDE BELASTINGEN MET BETREKKING TOT EPRA-WIJZIGINGEN | -277 | -43 |
| EPRA RESULTAAT* | 9.043 | 8.600 |

*Het EPRA resultaat is het Netto resultaat (aandeel groep) met uitsluiting van het portefeuilleresultaat, de variaties in de Reële Waarde van de niet effectieve rente-indekkingen en EPRA Wijzigingen met betrekking tot uitgestelde belastingen.

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

| CIJFERS IN DUIZENDEN EUR | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|--|----------------|------------|
| I. NETTO RESULTAAT | -20.491 | 641 |
| II. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT RECYCLEERBAAR IN WINST- EN VERLIESREKENING | 0 | 0 |
| (+/-) B. Variaties in het effectieve deel van de Reële Waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS | 0 | 0 |
| GLGBAAL RESULTAAT | -20.491 | 641 |
| Toerekenbaar aan: | | |
| Aandeelhouders van de groep | -20.478 | 608 |
| Minderheidsbelangen | -13 | 33 |

II. RESULTAAT PER AANDEEL

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR

| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|--------------|-------------|
| Aantal gewone aandelen in omloop op einde van het boekjaar | 7.153.322 | 5.665.822 |
| Gewogen gemiddeld aantal aandelen gedurende het boekjaar | 7.031.062 | 5.665.822 |
| NETTO RESULTAAT PER GEWOON AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR) | -2,91 | 0,11 |
| VERWATERD NETTO RESULTAAT PER AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR) | -2,91 | 0,11 |

III. GECONSOLIDEERDE BALANS

| CIJFERS IN DUIZENDEN EUR | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|----------------|----------------|
| ACTIVA | | |
| I. VASTE ACTIVA | 208.754 | 271.825 |
| A Goodwill | 0 | 0 |
| B Immateriële vaste activa | 0 | 0 |
| C Vastgoedbeleggingen | 206.100 | 271.794 |
| D Andere materiële vaste activa | 15 | 32 |
| E Financiële vaste activa | 700 | 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 | 49.541 | 3.870 |
| A Activa bestemd voor verkoop | 45.554 | 0 |
| B Financiële vlottende activa | 0 | 0 |
| C Vorderingen financiële leasing | 0 | 0 |
| D Handelsvorderingen | 182 | 372 |
| E Belastingvorderingen en andere vlottende activa | 1.261 | 1.126 |
| F Kas en kasequivalenten | 2.483 | 2.180 |
| G Overlopende rekeningen - activa | 61 | 192 |
| TOTAAL ACTIVA | 256.356 | 275.696 |
| CIJFERS IN DUIZENDEN EUR | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
| PASSIVA | | |
| EIGEN VERMOGEN | 128.319 | 129.572 |
| I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap | 128.032 | 129.272 |
| A Kapitaal | 6.823 | 131.572 |
| a. Geplaatst kapitaal | 7.153 | 131.724 |
| b. Kosten kapitaalverhoging | -331 | -152 |
| B Uitgiftepremies | 149.867 | 1.496 |
| C Reserves | -8.179 | -4.405 |
| D Nettoresultaat van het boekjaar | -20.478 | 608 |
| II. Minderheidsbelangen | 287 | 300 |
| VERPLICHTINGEN | 128.036 | 146.124 |
| I. Langlopende verplichtingen | 92.385 | 130.781 |
| A Voorzieningen | 0 | 0 |
| B Langlopende financiële schulden | 89.946 | 128.928 |
| a. Kredietinstellingen | 89.946 | 128.928 |
| b. Financiële leasing | 0 | 0 |
| c. Andere | 0 | 0 |
| C Andere langlopende financiële verplichtingen | 2.156 | 1.567 |
| D Handelsschulden en andere langlopende schulden | 0 | 0 |
| E Andere langlopende verplichtingen | 102 | 105 |
| F Uitgestelde belastingen - verplichtingen | 181 | 181 |
| a. Exit taks | 0 | 0 |
| b. Andere | 181 | 181 |
| II. Kortlopende verplichtingen | 35.651 | 15.343 |
| A Voorzieningen | 0 | 0 |
| B Kortlopende financiële schulden | 31.999 | 12.000 |
| a. Kredietinstellingen | 0 | 0 |
| b. Financiële leasing | 0 | 0 |
| c. Andere | 0 | 0 |
| C Andere kortlopende financiële verplichtingen | 0 | 0 |
| D Handelsschulden en andere kortlopende schulden | 1.540 | 1.325 |
| a. Exit taks | 0 | 0 |
| b. Andere | 1.540 | 1.325 |
| E Andere kortlopende verplichtingen | 1.343 | 1.324 |
| F Overlopende rekeningen | 770 | 694 |
| TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN | 256.356 | 275.696 |

IV. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR

| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|--|----------------|----------------|
| KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN PERIODE | 2.180 | 2.577 |
| 1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten | 9.003 | 7.448 |
| Netto resultaat | -20.491 | 640 |
| Niet-betaalde interesten en bankkosten | 321 | 135 |
| Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen | 29.929 | 7.739 |
| - Afschrijvingen op gekapitaliseerde financieringskosten | 17 | 33 |
| - Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa | 17 | 22 |
| - Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen | 887 | -250 |
| - Toename / Afname van te ontvangen facturen (+/-) | 248 | -47 |
| - Variatie in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen | 28.021 | 7.348 |
| - Variatie in de Reële Waarde van financiële activa en passiva | 740 | 633 |
| Variatie in de behoefte van het werkkapitaal: | -756 | -1.067 |
| Beweging van activa: | -551 | 409 |
| - Handelsvorderingen | 190 | 257 |
| - Belastingsvorderingen en andere vlottende activa | -872 | 192 |
| - Overlopende rekeningen | 131 | -40 |
| Beweging van verplichtingen: | -206 | -1.476 |
| - Andere langlopende verplichtingen | 0 | -9 |
| - Handelsschulden en andere kortlopende schulden | 367 | -942 |
| - Andere kortlopende verplichtingen (incl. belastingsschulden) | 19 | -3 |
| - Overlopende rekeningen | -583 | -522 |
| 2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten | 15.011 | 7.613 |
| Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa | 0 | -5 |
| Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen | -772 | -82 |
| Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen | 15.783 | 7.700 |
| 3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten | -23.712 | -15.458 |
| Terugbetaling van leningen | -19.000 | -55.500 |
| Opname van nieuwe leningen | 0 | 47.000 |
| Kosten kapitaalverhoging | -179 | 0 |
| Betaling van dividenden | -4.533 | -6.925 |
| Betaling van transactiekosten | 0 | -33 |
| KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE PERIODE | 2.483 | 2.180 |