

Halfjaarverslag **2014**



Inhoud

1 Voorstelling van Qrf	7
1.1 Algemeen	7
1.2 Investeringsstrategie: groei door een duidelijke focus	7
1.3 Spreidingsstrategie van de vastgoedportefeuille	7
1.4 Actief beheer gecombineerd met een vooruitstrevende en professionele aanpak	8
1.4.1 Actief beheer	8
1.4.2 Verhuur van vastgoed	8
1.5 Duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord ondernemen	8
1.6 Financiële strategie: wendbaarheid en grote efficiëntie	9
2 Operationele samenvatting over het eerste half jaar van 2014	11
2.1 Operationele activiteiten	11
2.1.1 Acquisities	11
2.1.2 Verhuuractiviteiten	11
2.1.3 Renovaties	12
2.2 Samenstelling en evolutie van de vastgoedportefeuille	12
2.2.1 Bespreking van de vastgoedportefeuille op 30 juni 2014	12
2.2.2 Bezettingsgraad	14
2.2.3 Conclusies van de vastgoeddeskundige	15
2.3 Marktsituatie van het Belgische winkelvastgoed in 2014	16
2.3.1 Take-up en investeringsvolume	16
2.3.2 Yield	16
2.4 Resultaten en Financiële structuur	17
2.5 Risico's voor de resterende maanden van 2014	18
2.6 Vooruitzichten voor 2014	18
2.7 Aanvraag statuut Gereguleerde Vastgoedvennootschap	18
3 Het aandeel Qrf	21
4 Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste half jaar van 2014	23
4.1 Overzichten	23
4.1.1 Staat van het globaal geconsolideerd resultaat	23
4.1.2 Resultaat per aandeel – aandeel groep	24
4.1.3 Staat van de geconsolideerde financiële toestand	25
4.1.4 Kasstroomoverzicht	26
4.1.5 Geconsolideerde staat van de bewegingen van het eigen vermogen	27
4.1.6 Detail van de reserves	28

4.2 Financiële gegevens betreffende het vermogen, de financiële positie en de resultaten van Qrf	28
4.2.1 Grondslagen voor financiële verslaggeving	28
4.2.2 Segmentinformatie	30
4.2.3 Vastgoedresultaat	32
4.2.4 Resultaat op de portefeuille	33
4.2.5 Financieel resultaat	33
4.2.6 Vastgoedbeleggingen	34
4.2.7 Financiële schulden	35
4.2.8 Financiële activa en verplichtingen	36
4.2.9 Schuldgraad	37
4.2.10 Verworven vastgoedvennootschappen	37
4.2.11 Consolidatiekring	37
4.2.12 Rechten en verplichtingen buiten balans	37
4.2.13 Transacties met verbonden partijen	38
4.2.14 Feiten na balansdatum	38
5 Verslag van de Commissaris	39
6 Verklaring bij het halfjaarlijkse financieel verslag	41
7 Lexicon	43

Qrf: resultaten volledig op schema

Cijfers van het eerste halfjaar van 2014 gaande van 31/12/2013 tot 30/06/2014:

- De Huurinkomsten van het eerste halfjaar van 2014 bedroegen 3.832 KEUR¹.
- De totale Reële Waarde van de vastgoedportefeuille kwam op 30/06/2014 op 129.448 KEUR² en vertegenwoordigde een jaarlijkse Huuropbrengst van 8.213 KEUR³.
- De financiële bezettingsgraad bedroeg 99,75% en de fysieke bezettingsgraad 96,09%.
- De Schuldgraad van Qrf was 46,65%.
- Er werden vijf nieuwe binnenstedelijke sites aangekocht voor een Reële Waarde van 16.330 KEUR met een jaarlijkse Huuropbrengst van 1.042 KEUR.
- De NAV bedroeg 22,73 EUR per aandeel (IFRS).
- Na balansdatum werd nog een site verworven in Leuven met een Reële Waarde van 7.100 KEUR⁴.
- Qrf zet haar groeistrategie verder, met nog verschillende acquisitiedossiers die momenteel onderzocht worden.
- Qrf verwacht het vooropgestelde brutodividend van 1,3 EUR per jaar te kunnen aanbieden.

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

2 Inclusief minderheidsbelangen in Century Center Freehold

3 De Huuropbrengsten bestaan uit de Contractuele Huren vermeerderd met de Huurgarantie op Leegstand op Jaarbasis. Dit laatste is de huurgarantie op jaarbasis die wordt ontvangen op 30/06/2014 voor niet-verhuurde delen van panden.

4 Op moment van transactie bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige.



1 Voorstelling van Qrf

1.1 Algemeen

Qrf is een beursgenoteerde vastgoedvennootschap die zich focust op het bezit op lange termijn, de renovatie, de 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 voor retailers aan 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.

Deze strategie kan worden samengevat in vier korte pijlers:

- 1 Een focus op de verwerving, 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.

Qrf heeft oog voor de duurzame relatie met retailers in het kader van verhuur van haar vastgoed.

Qrf volgt de marktbewegingen en heeft duidelijk aandacht voor de consument van haar retailers om zo de actuele noden binnen de retail sector niet uit het oog te verliezen en hierop te anticiperen binnen haar strategische hoofdactiviteit van actief en langdurig vastgoedbeheer.

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.

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

1.2 Investeringsstrategie: groei door een duidelijke focus

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 de bestaande vastgoedaanbod vele voordelen biedt wat betreft risicospreiding en schaal.

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

- 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 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 een winkelpand in 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.

1.3 Spreidingsstrategie van de vastgoedportefeuille

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 en Luik en in regionale steden zoals Mechelen, Sint-Niklaas, Brugge en Huy.

- 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 verhuuroppervlakte meer dan 20% van de waarde van de vastgoedportefeuille zal uitmaken.

1.4 Actief beheer gecombineerd met een vooruitstrevende en professionele aanpak

1.4.1 Actief beheer

Qrf streeft naar een optimale waarde en huurdersrelatie op de lange termijn door een actief beheer van haar vastgoed. Het team van Qrf zet haar kennis en ervaring in de verschillende vastgoeddisciplines (ontwikkeling, makelaardij, vastgoedfinanciering en fondsenbouw) dan ook in om het vastgoed actief te beheren.

Een actief beheer omvat zowel de aankoop, de verhuur, de instandhouding van de panden, alsook verbeteringen aan de panden. Deze voortdurende optimalisatie van de portefeuille gebeurt op basis van:

- Continue toetsing van het vastgoed aan de strategie en de marktsituatie;
- Respecteren van de risicospreiding;
- Optimalisatie van de verhouding rendement/risico;
- Proactief acties ondernemen om het meerwaardepotentieel te realiseren dan wel mogelijk te maken in de toekomst;
- Een nauwe communicatie met huurders waarbij Qrf de toekomstige wensen en verwachtingen van haar huurders in kaart brengt. Qrf tracht bovendien de financiële positie van haar huurders op regelmatige basis te evalueren in het kader van haar risicoanalyse;
- Een proactieve relatie met de lokale besturen en andere stakeholders van steden waarin Qrf actief is of zal zijn. Het doel is hierbij te kunnen inspelen op wijzigingen in de binnenstedelijk strategie en er zo voor te zorgen dat het aantal bezoekers van de winkelpanden, welke deel uitmaken van het vastgoed, gewaarborgd blijft of zelfs kan verbeteren;
- Het in kaart brengen van wijzigingen in de consumentenbeleving, het bestedingsgedrag, de toekomstige trends van de retailer, etc. Om voeling te behouden met de winkel van morgen heeft Qrf een Creativity Team samengesteld. Dit team komt vier maal per jaar samen om trends te bespreken en om de impact en opportuniteiten voor Qrf te evalueren.

Qrf is overtuigd dat de consequente toepassing van deze strategie op lange termijn naar een optimale waarde zal leiden.

1.4.2 Verhuur van vastgoed

Het operationeel bedrijfsmodel bestaat er in inkomsten te genereren door verhuur van commercieel vastgoed. In dat kader onderhoudt Qrf actieve relaties met retailers, zowel met potentiële kandidaat-huurders als met bestaande huurders. Acties die Qrf onderneemt om haar panden te verhuren zijn:

- Rechtstreekse contacten met de verantwoordelijken van de ketens om te informeren naar hun expansie- of relocatieplannen;
- Publicatie op de website van de beschikbaarheden binnen haar vastgoed;
- Voorzien commerciële folder per beschikbaar pand;
- Mailing naar retailers en makelaars om hen te informeren over beschikbaarheden;
- Maandelijkse meetings met makelaars om de vooruitgang in potentiële verhuurdossiers te bespreken;
- Aanwezigheid op events met retailers om contacten en duurzame relaties te onderhouden;
- Plaatselijke affichering beschikbaarheid panden.

1.5 Duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord ondernemen

Op niveau van de panden zal Qrf bij renovatie-, uitbreidingswerken en investeringen de mogelijkheden tot een duurzame oplossing degelijk bestuderen en daar waar mogelijk ook toepassen. Daarbij wordt gedacht aan de te gebruiken materialen, de te voorziene technieken en de waterhuishouding.

Verder zal de nodige aandacht besteed worden aan het energieverbruik, het afvalbeheer, de mobiliteit en de 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 de Bevak.

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

Qrf zal zich op gebied van haar interne organisatie engageren tot maatschappelijk verantwoord ondernemen. Dit zal zich hoofdzakelijk uiten in de tewerkstelling, een opleidingsprogramma, een transparante communicatie en rapportering en het gebruik van duurzame producten.

Wat de locatie betreft, zal de nodige aandacht besteed worden aan bereikbaarheid, mobiliteit en optimaal ruimtegebruik. Met andere woorden een zo laag mogelijke vorm van overlast naar de onmiddellijke omgeving toe wat voor een vlotte integratie zal zorgen.

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

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

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.

1.6 Financiële strategie: wendbaarheid en grote efficiëntie

Qrf hanteert een financiële strategie met daarin de volgende kernelementen:

- Qrf heeft een verantwoorde schuldenstructuur en legt zichzelf een Schuldgraad van maximaal 55% op, en dus een eigen vermogen van minimaal 45%. Qrf legt zichzelf zo strengere voorwaarden op, daar waar de wetgever de maximale Schuldgraad op 65% heeft vastgelegd.
- Qrf streeft voor haar bankfinanciering een overeenkomstige rente-indekkingsstructuur na van minimaal 75%;
- Qrf ziet ook nauw toe op haar kostenstructuur en tracht deze continu te optimaliseren.



Antwerpen
Meir 107

2 Operationele samenvatting over het eerste half jaar van 2014

2.1 Operationele activiteiten

2.1.1 Acquisities

In de eerste jaarhelft heeft Qrf haar acquisitiestrategie ingevuld met binnenstedelijke aankopen in Dendermonde, Heist op den Berg, Tongeren en Antwerpen. Door deze aankopen heeft Qrf twaalf retail units, één kantoorunit en 229 binnenstedelijke parkings verworven. De panden zijn bovendien uitstekend gelegen in de *Golden Mile* van de stedelijke winkelstraten en betreffen dus een logische verwerving binnen de strategie van Qrf. Alle units zijn verhuurd aan nationale en internationale ketens zoals onder meer ICI Paris XL, C&A, Hunkemöller, Hans Anders en Panos.

Deze vastgoedaankopen zijn aangekocht aan een marktconform rendement en worden gefinancierd vanuit bestaande kredietlijnen.

De vier acquisities welke in de eerste helft van 2014 werden gerealiseerd omvatten in detail:

1 Dendermonde

Qrf heeft een complex aangekocht wat bestaat uit zeven winkelunits met bovengelegen kantoorverdieping (1.735 m²) gelegen op de Oude Vest 19-27 en welke zijn verhuurd aan The Phone House, Twice as Nice, Panos, Hunkemöller, Neckerman, WE en Hans Anders.

VDAB huurt sinds geruime tijd de kantoren die gelegen zijn op de eerste verdieping. Dit complex heeft een Reële Waarde van 4,2 miljoen EUR.

2 Tongeren

In deze stad heeft Qrf enerzijds een pand gelegen in de Maastrichterstraat 48-50 (664 m²) verworven met een Reële Waarde van 2 miljoen EUR en reeds lange tijd verhuurd aan C&A. Anderzijds werd er een pand verworven in de Maastrichterstraat 20A (743 m²) met een Reële Waarde van 1,6 miljoen EUR. Hiertoe heeft Qrf 100% van de aandelen van de vennootschap TOMA20 N.V. verworven. Dit pand is verhuurd aan Mexx en ICI Paris XL.

3 Antwerpen

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.⁵ 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 op basis van een terbeschikkingstellingsovereenkomst aan Apcoa. De Reële Waarde bedraagt 5,1 miljoen Euro.

4 Heist-op-den-Berg

Het betreffen twee panden in de Bergstraat, namelijk nummer 108 - 110 (922 m²) die reeds geruime tijd worden verhuurd aan respectievelijk Esprit en Hunkemöller. De Reële Waarde bedraagt 3,6 miljoen EUR.

Deze investeringen genereren een initieel bruto rendement van meer dan 6% en zijn gefinancierd vanuit de bestaande kredietlijnen.

Na de hierboven vermelde acquisities bestaat de vastgoedportefeuille van Qrf per 30 juni 2014 uit 33 panden, verspreid over 21 locaties in België. Goed voor een totale bruto huuroppervlakte van 55.958 m², waarvan 47.458 m² winkelloppervlakte, 1.761 m² residentiële oppervlakte, 1.568 m² kantoren, 5.171 m² aan opslagruimte en 229 parkeerplaatsen.

De totale Reële Waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 129,4 miljoen EUR, inclusief het minderheidsbelang in Century Center. Het is een strategisch gediversifieerde portefeuille met een optimale mix van panden, zowel wat betreft de geografische spreiding, het type winkelvastgoed, de handelsactiviteit van de huurder en de eindvervaldagen van de huurovereenkomsten.

2.1.2 Verhuuractiviteiten

Qrf heeft de voorbije maanden de volgende huuractiviteiten ondernomen:

Tabel 1. Nieuw afgesloten huurcontracten per 30 juni 2014

TYPE	ADRES	HURDER
Winkelpand	Rue de la Cathédrale 79-83 in Liège	Gwnio
Winkelpand	Chaussée de Dinant-Mosan in Huy	New Brasserie Mosan
Appartement	Meir 107 in Antwerpen	Mertens-Verschooren

Tabel 2. Promotie panden ter ondersteuning van actieve huurpolitiek

TYPE	ADRES	UNITS
Winkelpand	Orlaylaan 4-8 in Temse	1 unit
Winkelpand	Rue de la Cathédrale 87 in Liège	1 unit
Winkelpand	Bredabaan 448 in Merksem	1 unit
Winkelpand	Grand Rue 32 in Mons	1 unit
Winkelpand	Shopping Center Mosan in Huy	1 unit

Verder voert Qrf een aantal besprekingen inzake huurhernieuwingen met bestaande huurders.

⁵ Kipling, Versato, McDonald's, Blokker en Bart Smit zijn enkele van de huurders in het uitzonderlijk goed gelegen pand op de vernieuwde Keyserlei, recht tegenover het Centraal Station.

2.1.3 Renovaties

Qrf engageert zich om de bestaande kwaliteit van haar vastgoedportefeuille te waarborgen en te maximaliseren door verstandig onderhoud van haar panden teneinde de levenscyclus te optimaliseren. Qrf houdt hierbij rekening met de principes van duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord ondernemen.

Tabel 3. Renovatiewerken in uitvoering

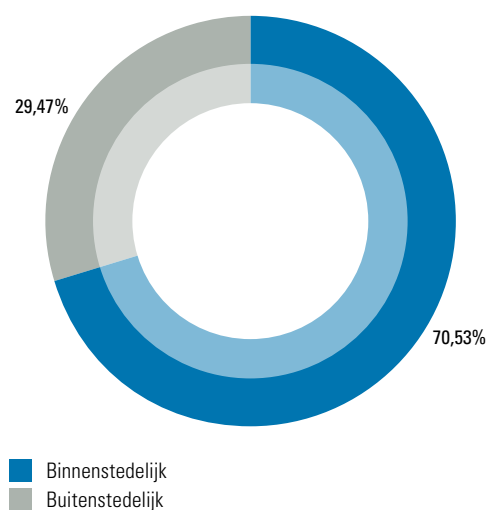
TYPE	ADRES	OMSCHRIJVING
Appartement	Graaf Van Egmontstraat 10 te Mechelen	Installatie nieuwe keuken, schilderwerken en vloerbekleding teneinde de verhuurbaarheid te verhogen
Winkelpand	De Keyserlei 58-60 te Antwerpen (Century Center)	Vervangen technieken, HVAC, liften en noodverlichting teneinde het aanwezig potentieel te maximaliseren en de veiligheid en de kwaliteit te verhogen.

2.2 Samenstelling en evolutie van de vastgoedportefeuille

2.2.1 Bespreking van de vastgoedportefeuille op 30 juni 2014

Qrf biedt oplossingen aan voor retailers 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 70.53% binnenstedelijk vastgoed per 30 juni 2014, en van 34% buitenstedelijk vastgoed per 30 december 2013 naar 29.47% buitenstedelijk vastgoed per 30 juni 2014, dit alles uitgedrukt als een percentage van de Reële Waarde.⁶

Grafiek 1. Spreiding van het type winkelpand uitgedrukt als percentage van de Reële Waarde



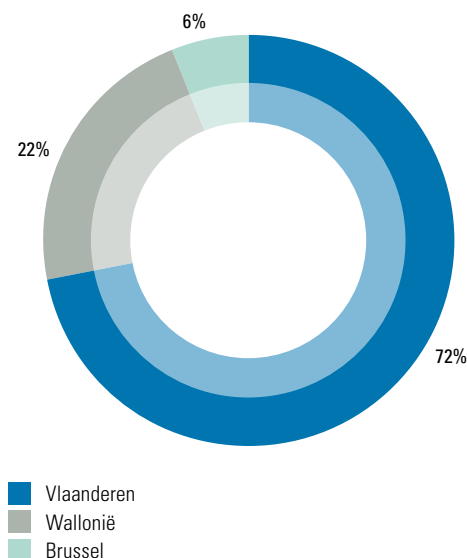
Qrf heeft haar portefeuille opgedeeld in 3 clusters welke overeenstemmen met de Gewesten in België. Per Cluster worden in onderstaand overzicht de Aanschaffingswaarde, de Reële Waarde⁷, de Huuropbrengsten en de Verzekerde Waarde.

Tabel 4. Overzicht waarden per cluster (EUR)

GEWEST	AAN-SCHAFFINGS- WAARDE	REËLE WAARDE	HUUROP- BRENGSTEN	VERZEKERDE WAARDE
Vlaanderen	94.896.421	93.398.181	5.788.459	91.417.254
Wallonië	29.652.672	28.230.000	1.936.222	24.605.987
Brussel	8.130.000	7.820.000	488.376	2.311.141
Eindtotaal	132.679.093	129.448.181	8.213.057	118.334.382

Wat betreft geografische spreiding is 72% van de portefeuille uitgedrukt in Reële Waarde gelegen in Vlaanderen.

Grafiek 2. Geografische spreiding van de vastgoedportefeuille uitgedrukt als percentage van de Reële Waarde



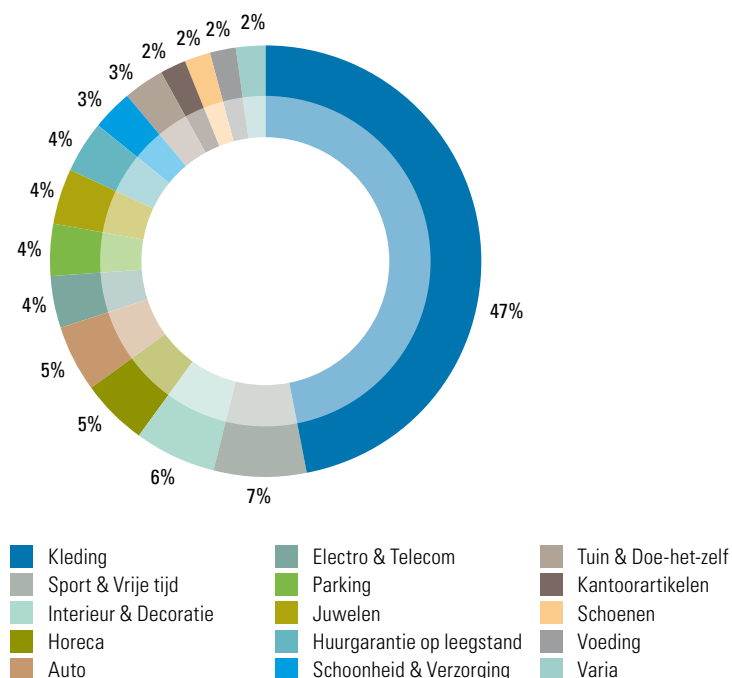
⁶ De Reële Waarde is steeds berekend inclusief minderheidsbelang in Century Center Freehold.

⁷ Inclusief minderheidsbelang Century Center Freehold.

Zoals geïllustreerd in onderstaande figuur is de kledingsector voor 47% verantwoordelijk voor 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 (7% van de totale Huuropbrengsten en Interieur & Decoratie (6% van de totale Huuropbrengsten).

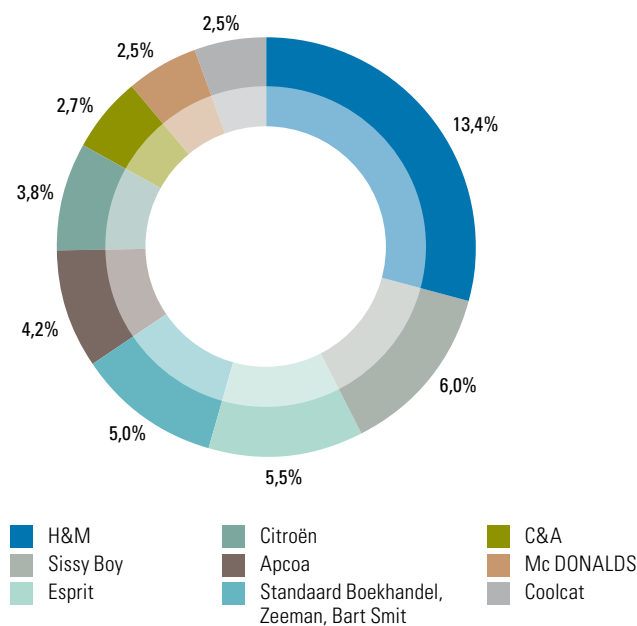
Grafiek 3. Sectorale spreiding van de vastgoedportefeuille uitgedrukt als percentage van de Huuropbrengsten



In onderstaande grafiek worden de Huuropbrengsten verder uitgesplitst naar de voornaamste klanten van Qrf. Retailers welke actief zijn in het modesegment nemen hierin de topposities in. De sterke aanwezigheid van retailers binnen het modesegment in de huurdersdatabase van Qrf vloeit voort

uit het feit dat deze retailers zich vaak strategisch op de toplocaties van een stad vestigen. De voorname aanwezigheid van deze retailers in het overzicht van de huurders, weerspiegelt aldus de investeringsstrategie van Qrf.

Grafiek 4. Spreiding van de vastgoedportefeuille naar huurders uitgedrukt als percentage van de Huuropbrengsten



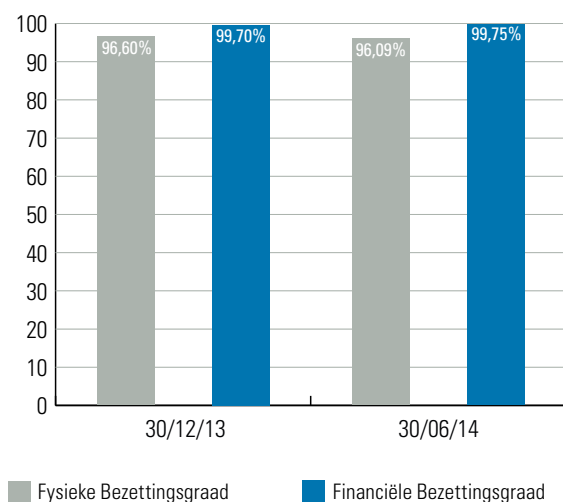
Er is één winkelketen, Hennes & Mauritz, die drie panden huurt en die meer dan 10% van de omzet van het eerste halfjaar van 2014 vertegenwoordigt, namelijk 14%.

Esprit als merk exploiteert ook drie winkels, weliswaar via franchisenemers.

2.2.2 Bezettingsgraad

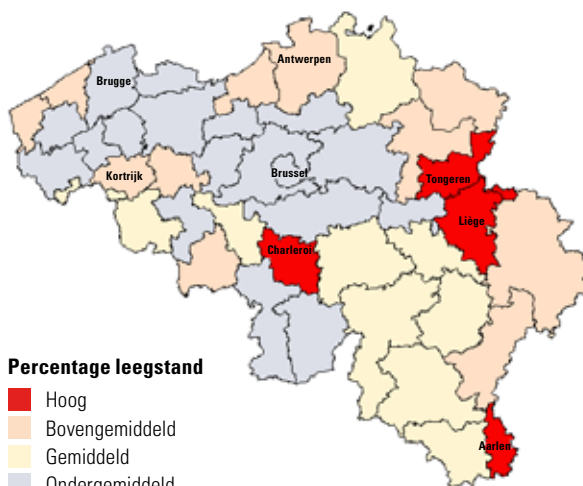
De globale Bezettingsgraad bedraagt 99,75% uitgedrukt op basis van de totale Huuropbrengsten. De fysieke Bezettingsgraad bedraagt 96,09%, exclusief de huurgaranties die bekomen werden in het kader van de aankooptransacties.

Grafiek 5. Fysieke en financiële Bezettingsgraad op basis van Huuropbrengsten



De totale winkelleegstand in België steeg vorig jaar met meer dan 1.000 panden naar ruim 18.000 leegstaande winkelpanden. Dat betekent een leegstandspercentage van 8,6%. Met een gemiddeld fysieke leegstandspercentage van 3,9% ligt Qrf ruim onder het Belgische gemiddelde. Volgens de analyse van Locatus blijkt wel dat de meeste leegstand kortdurend is. Van alle leegstaande winkelpanden staat 47% minder dan een jaar leeg en nog eens 29% staat minder dan drie jaar leeg.⁸

Grafiek 6. Percentage leegstand in België



Bron: Locatus

Op bovenstaande kaart is de leegstand in België visueel voorgesteld. De leegstand in Vlaanderen ligt op de meeste plaatsen onder het gemiddelde. Rekening houdend met de geografische spreiding van de portefeuille van Qrf verklaart dit de gunstige leegstandscijfers welke op 30 juni 2014 werden geïnventariseerd.

Het streven naar een zo hoog mogelijke Bezettingsgraad is een belangrijke component in de strategische activiteiten van Qrf, daarom wordt actief geïnvesteerd in de promotie en verhuur van leegstaande panden.

⁸ Locatus, "Locatus Retail Reflect", jaar op een rij, 2014, <http://www.locatus.com/retailreflect/2014/27/01/winkelleegstand-belgie-stijgt-voor-6e-jaar-op-een-rij> (consultatie op 31/07/2014).

2.2.3 Conclusies van de vastgoeddeskundige



+32 2 510 08 31 Tel. direct
+32 2 512 04 42 Fax direct
Matthias.gerits@eur.cushwake.com

QRF Comm. VA
Ter attentie van De Heer Bert Weemaes
Leopold de Waelplaats 8
2000 Antwerpen

Brussel, 29 juli 2014

Betreft : Evaluatie (update 30/06/2014) van portefeuille

Geachte Heer,

In het kader van onze bevestiging van de waarden als vastgoeddeskundige, melden wij u bij deze dat de QRF portfolio, rekening houdende met de markttrend en de rente-evoluties, de volgende waarden heeft;

Bruto waarde: 133 160 000 EUR
Netto waarde: 121 820 000 EUR
Reële waarde: 128 610 000 EUR

en dit op datum van 30 juni 2014.

De geconsolideerde waarde van de vastgoedportefeuille rekening houdende met het minderheidsbelang¹ in Century Center Freehold bedraagt 129.448.000 EUR.

Hopende u hiermee van dienst te zijn geweest, verblijven wij inmiddels,

Hoogachtend,

Matthias GERITS
Account Manager-Surveyor
Valuation & Advisory
In opdracht van Cushman & Wakefield

Koen NEVENS
Managing Partner
In opdracht van Cushman & Wakefield

¹ Cushman & Wakefield kan op geen enkele manier verantwoordelijk worden gehouden voor de waardebepaling van dit minderheidsbelang. Dit is gewaardeerd aan aanschaffingswaarde

2.3 Marktsituatie van het Belgische winkelvastgoed in 2014

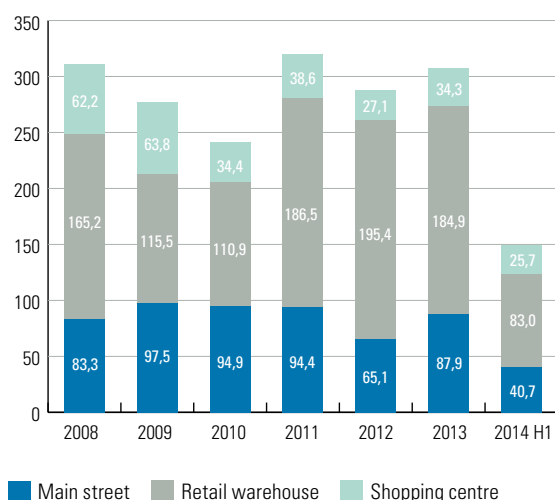
Qrf bezit, beheert en investeert hoofdzakelijk in vastgoed dat gebruikt wordt binnen de Belgische winkelvastgoedmarkt. De volgende paragrafen beschrijven daarom de algemene stand van zaken in de onderliggende Belgische retailmarkt en in de markt van het Belgische winkelvastgoed, onder andere op basis van informatie die de vennootschap verkregen heeft van de vastgoedspecialisten Cushman & Wakefield, CBRE en JLL.

Vastgoedspecialisten zoals Cushman & Wakefield, CBRE en JLL 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*.

2.3.1 Take-up en investeringsvolume

Take-up wordt gedefinieerd als het aantal nieuwe huurovereenkomsten dat per jaar afgesloten wordt. De winkelvastgoedmarkt volgt hierin de algemene evoluties van de economie met een vertraagd effect.

Grafiek 7. Retail Take-Up België (Volume transacties – in 1.000 m²)



Bron: Cushman & Wakefield⁹

Het retail *take-up* niveau was laag tijdens de eerste crisisjaren 2009-2010, maar groeide snel terug naar het historisch gemiddelde tijdens de periode 2011-2013. De eerste helft van 2014 is algemeen gezien in lijn met de verhuurde retail oppervlakte van de vorige jaren.

Zoals kan worden vastgesteld in onderstaande figuur zit het investeringsvolume in absolute cijfers sinds 2010 in stijgende lijn, en overtreft dit in 2013 zelfs het niveau van het topjaar 2008. Dit betekent dat er normaliter in deze markt voldoende liquiditeit is als koper en verkoper.

Grafiek 8. Retail investeringsvolume België (in miljoen EUR)



Bron: Cushman & Wakefield⁹

Tijdens de eerste helft van 2014 werd er slechts een transactievolumen van 82 miljoen EUR gerealiseerd in de *main streets*. De vraag naar deze activa is nog steeds hoog, maar het productaanbod is beperkt in de top zes grootsteden. De volumes in 2014 zijn voorlopig dus meer beperkt in vergelijking met voorgaande jaren, maar men verwacht dat verschillende grootschalige transacties tijdens de tweede helft van 2014 de investeringsvolumes naar een normaal niveau zullen stuwten.⁹ Bij deze cijfers moeten we evenwel opmerken dat sommige transacties in regionale steden *off market* gebeuren zonder tussenkomst van een makelaar en derhalve niet in een statistiek worden opgenomen.

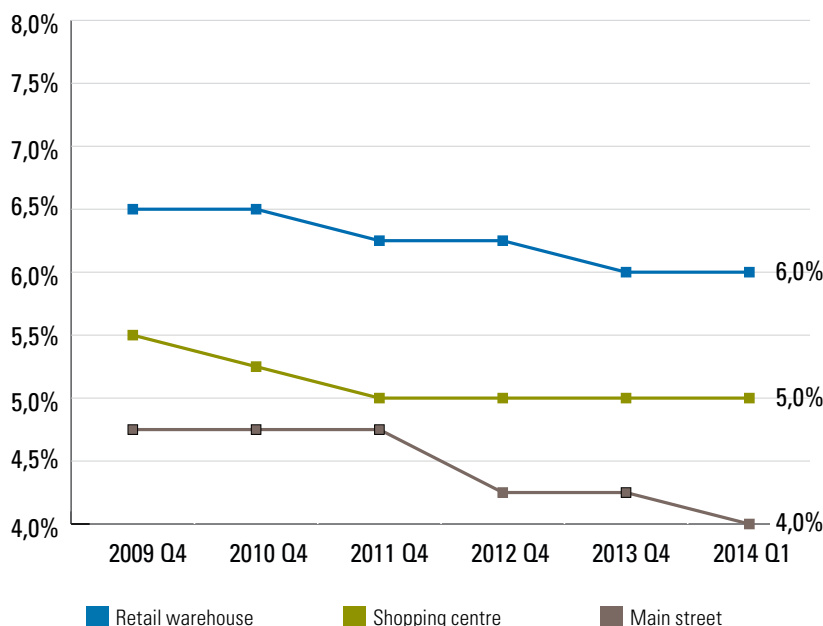
Voor de andere segmenten wordt de activiteitsgraad in belangrijke mate bepaald door het aanbod van nieuwe projecten en dus het aantal nieuwe huurovereenkomsten en niet alleen door de vraag van de retailer. Bijgevolg moet een lagere activiteitsgraad niet altijd gezien worden als een zwakke of verzwakkende markt.

2.3.2 Yield

De *prime yield* voor *main streets* in de Top 6 steden verbeterde in het eerste kwartaal van 2014 met 25 basispunten van 4,25% tot 4% omwille van een verbeterde liquiditeit en de lage rente in de markt. *Yields* voor *shopping centra* en *retail warehousing* bleven stabiel op respectievelijk 5% en 6%.¹⁰ Deze evolutie van de vastgoedrendementen illustreert het waarde behoud en meerwaardepotentieel van de winkelpanden in portefeuille.

⁹ Cushman & Wakefield, Retail in Belgium Mid 2014: a weakening market, June 2014.

¹⁰ 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 9. Belgische winkelvastgoedmarkt – Prime Yield van toplocaties per segment in het eerste kwartaal van 2014

Bron: JLL

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

De yield in de *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 er meer kan bijgebouwd worden, dit in tegenstelling met de toplocaties in de binnenstad waar het uitbreidingspotentieel zeer gelimiteerd om dat het nu eenmaal niet evident is het aantal lineaire meters vitrine onbeperkt te laten toenemen in het binnenstedelijk weefsel.

De kleine verschillen aan operationele zijde zijn te verklaren door bepaalde kosten die voor het grootste deel doorrekbaar en nog niet gefactureerd zijn in het eerste kwartaal, met name vooral onroerende voorheffing.

Wat de financiële resultaten betreft, ligt de kost van de schulden iets hoger dan verwacht (1,89%) doordat momenteel de totaliteit van de opgenomen bedragen ingedekt zijn op lange termijn terwijl Qrf vooropgesteld had om dit maar voor 75% te doen. De extra kost van deze hogere indekingsgraad wordt echter teniet gedaan door het feit dat Qrf deze indekkingen kon realiseren aan een lagere interestvoet dan vooropgesteld.

Dit alles noopt Qrf ertoe om vast te houden aan de dividendprognoses die bij de IPO vooropgesteld werden.

Tabel 6. Schematische financieel activiteitenverslag 30 juni 2014

FINANCIËLE PARAMETERS		OPMERKING
Vaste activa	129.491 KEUR	Vastgoedportefeuille inclusief 43 KEUR andere MVA
Vlottende activa	14.009 KEUR	Cash en terug te vorderen roerende voorheffing
Eigen vermogen	74.395 KEUR	Inclusief reserves
Reserves	-2.597 KEUR	Te wijten aan aanpassing van renteswaps aan de huidige, sterk gedaalde, rentevoeten
Kredietlijnen	75.000 KEUR	Lopend op 3, 4 en 5 jaar
Opgenomen krediet	60.000 KEUR	100% van dit bedrag ingedekt op de zelfde termijnen
Schulden op KT	7.096 KEUR	Vooramelijk te betalen exit taks

2.4 Resultaten en Financiële structuur

Tabel 5. Belangrijkste resultaten eerste half jaar tot 30 juni 2014

RESULTATEN EERSTE HALF JAAR 2014		OPMERKING
Vastgoedresultaat	3.793 KEUR	Inclusief recuperatie van kosten
Operationeel vastgoedresultaat	3.628 KEUR	Na verrekening van de vastgoedkosten
Operationeel resultaat	2.017 KEUR	Na verrekening van portefeuilleresultaat en vaste kosten van het fonds
Financieel resultaat	-847 KEUR	Interestlasten en andere financiële kosten
Netto resultaat	1.116 KEUR	Na belastingen

De resultaten over de eerste zes maanden van 2014 zijn zeer sterk in lijn met de prognoses. Dit geldt zowel voor de operationele als voor de financiële resultaten.

De vaste activa op de balans weerspiegelen vooral de vastgoedportefeuille van Qrf. Op 30 juni 2014 beschikt de vennootschap over 9.689 KEUR aan liquiditeiten, waarvan 6.000 KEUR op zicht werd geplaatst en het restant op een

hoogrentende zichtrekening. De vordering van 3.893 KEUR betreft terug te vorderen roerende voorheffing op liquidatiebonus die Qrf in de loop van 2015 verwacht terug te ontvangen. Voor de verdere details van de financiële staten verwijzen we naar Hoofdstuk 4: geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste half jaar van 2014.

2.5 Risico's voor de resterende maanden van 2014

Het management van Qrf is zich ervan bewust dat haar investeerders op zoek zijn naar een stabiele belegging, zowel in termen van jaarlijks dividend als van lange termijn vooruitzichten. Evenzeer is het management van Qrf zich bewust van de specifieke risico's die verbonden zijn aan het exploiteren van een vastgoedpatrimonium. Het management van Qrf stelt alles in het werk om deze risico's zo goed mogelijk te beperken, en waar mogelijk maatregelen ter bescherming van haar aandeelhouders te nemen.

Deze risico's werden uitvoerig geanalyseerd in het Jaarverslag van 2013 en de Prospectus. Deze documenten kunnen worden geraadpleegd via www.qrf.be.

De specifieke risico's en onzekerheden waarmee Qrf in de laatste maanden van 2014 geconfronteerd kan worden, schat het management en de Raad van Bestuur als volgt in:

- **Risico van het investeringsprogramma:** Bij de start heeft Qrf een ambitieus investeringsprogramma voor 2014 vooropgesteld van 35 Miljoen EUR. De resultaten van deze vooropgestelde investeringen zijn voor een deel noodzakelijk om de vooropgestelde resultaats- en dividendprognoses te halen. Ondanks het feit dat het management vasthoudt aan deze prognoses zou het kunnen dat de verwachten nieuwe investeringen in 2014 niet tijdig of niet voldoende bijdrage tot het rendement leveren om de vooropgestelde resultaten te halen. Het management geeft daarbij prioriteit aan het investeringsprogramma, maar stelt de kwaliteit van investeringen, met als doel duurzame rendementen op lange termijn te halen, voorop;
- **Risico van verandering van statuut:** Momenteel zijn er belangrijke wijzigingen in het statuut van de vastgoedbevaks, zoals Qrf, aan de gang. Qrf is momenteel bezig met de verkrijging van het statuut van Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV). Er kan op dit moment geen zekerheid geboden over het behalen van dit statuut voor Qrf, noch over de kost die de verandering van statuut met zich zal meebrengen;
- **Risico van waarde-evolutie van de portefeuille:** de waarde van de portefeuille van Qrf evolueert met de gehele vastgoedmarkt in België en met de conjunctuur in het algemeen. Zelfs op de toplocaties in winkelvastgoed is er een verhoogd risico op leegstand of op huur dalen. Dit kan aanleiding geven tot dalen in de waarde van de vastgoedportefeuille van Qrf in de tweede helft van 2014.

2.6 Vooruitzichten voor 2014

Qrf wenst haar positie op binnenstedelijke locaties nog verder te versterken met een duidelijke focus op locaties gelegen op de *Golden Mile* en conform de investeringscriteria.

In dat kader bestudeert Qrf een aantal dossiers. Op basis van de halfjaarresultaten en de vooruitzichten per 30 juni 2014 verwacht Qrf voor het boekjaar 2014 een bruto dividend van 1,3 EUR per aandeel te kunnen aanbieden aan haar aandeelhouders.

De macro-economische onzekerheden laten niet toe om voorspellingen te maken over de evolutie van de Reële Waarde van het vastgoed of evoluties van de rente-indekkingsinstrumenten.

2.7 Aanvraag statuut Gereguleerde Vastgoedvennootschap:

Ten gevolge van de publicatie van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen (GVV-wet) en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen heeft Qrf (Euronext Brussel: Qrf) de intentie om haar huidige status van openbare Vastgoedbevak te veranderen naar die van openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap.

De GVV-wet biedt operationele vastgoedvennootschappen de mogelijkheid een specifiek statuut aan te nemen, alsook biedt deze openbare Vastgoedbevaks, onder bepaalde voorwaarden en binnen een bepaalde termijn, de mogelijkheid zich te conformeren aan het nieuwe GVV-statuuut en dit bijgevolg aan te nemen.

Rekening houdend met de inwerkingtreding van de wet van 19 april 2014 betreffende de Alternatieve Instellingen voor Collectieve Belegging en hun beheerders (AICB-wet) wordt Qrf immers voor de keuze gesteld, omdat een openbare Vastgoedbevak voortaan automatisch zal worden gekwalificeerd als een Alternatief Beleggingsfonds.

Concreet houdt dit in dat Qrf de keuze moet maken tussen kwalificatie als Alternatief Beleggingsfonds of als openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap. Qrf gelooft dat het aannemen van het GVV-statuuut in het belang is van de aandeelhouders en de vennootschap. De kwalificatie als Alternatief Beleggingsfonds zou de operationele structuur immers extra belasten en nieuwe bijhorende verplichtingen opleggen welke de operationele en financiële kosten mogelijk zouden doen oplopen.

Het aannemen van het GVV statuut vermijdt deze extra verplichtingen. Qrf gelooft dan ook dat het statuut beter aansluit op de economische realiteit en een beter juridisch kader biedt voor een operationele Vastgoedvennootschap als Qrf. We zullen onze investeerders op de hoogte houden van de vooruitgang in dit dossier.

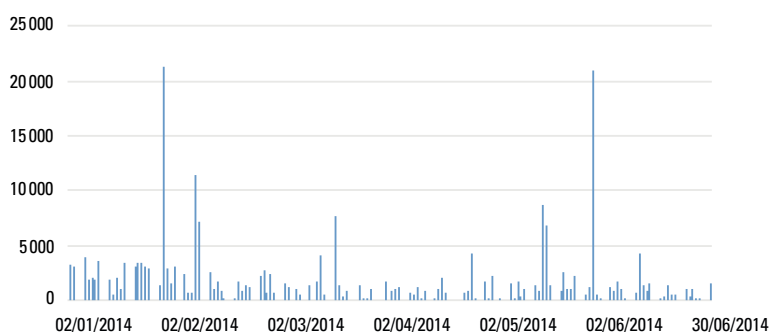


Heist op den Berg
Bergstraat

3 Het aandeel Qrf

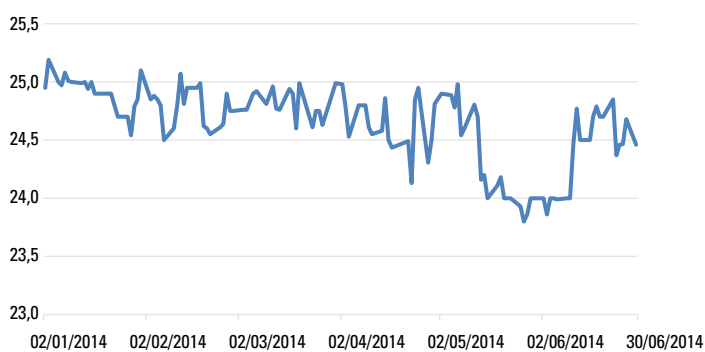
Het aandeel Qrf (Euronext Brussel: Qrf, ISIN code BE0974272040) is aan haar eerste beursjaar bezig. De hierna besproken periode beslaat de eerste zes maanden van 2014 en bevat 120 trading dagen. Over deze periode bedroeg het gemiddelde trading volume 50.284 EUR, bij een gemiddelde van 15 transacties per dag. In het totaal werden 245.289 aandelen verhandeld in de eerste zes maanden van 2014, voor een totaal bedrag van 6.034.000 EUR. Dit komt overeen met 7,34% van het totaal kapitaal van Qrf.

Grafiek 10. Trading volumes van Qrf tot 30 juni 2014



De slotkoers van het aandeel schommelde tussen 25,19 EUR en 23,80 EUR, bij een gemiddelde koers van 24,64 EUR zoals te zien in onderstaande grafiek.

Grafiek 11. Koersevolutie van het aandeel van Qrf tot 30 juni 2014



Tabel 7. NAV

	30/06/2014	30/12/2013
Resultaat per aandeel (EUR)	0,34	-0,52
Netto actief waarde per aandeel (EUR)	22,73	22,83
Aantal aandelen	3.272.911	3.272.911
Schuldgraad	46,65%	40,89%
Loan to value	46,23%	34,87%
Reële Waarde van de portefeuille	129.448	114.201
Geschatte huurwaarde portefeuille (EUR/jaar)	7.919.506	7.265.748
Financiële Bezettingsgraad	99,75%	99,20%
Fysieke Bezettingsgraad	96,09%	96,60%

Het netto actief per aandeel (Reële Waarde) wordt als volgt berekend :

Eigen vermogen (toewijsbaar aan de aandeelhouder van de moederverenootschap) gedeeld door het aantal aandelen.



4 Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste half jaar van 2014

4.1 Overzichten

4.1.1 Staat van het globaal geconsolideerd resultaat

Tabel 8. Staat van het globaal geconsolideerd resultaat

Cijfers in duizenden EUR		Bijlagen	30/06/2014	30/12/2013
(+)	Huurinkomsten		3.832	270
(+)	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0
(+/-)	Met verhuur verbonden kosten		0	0
NETTO HUURRESULTAAT			3.832	270
(+)	Recuperatie van vastgoedkosten		0	0
(+)	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		0	16
(-)	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur		0	0
(-)	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		-40	-17
(+/-)	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven			
VASTGOEDRESULTAAT		4.2.3	3.792	269
(-)	Technische kosten		-9	-3
(-)	Commerciële kosten		-21	-4
(-)	Kosten en taken van niet verhuurde gebouwen		0	0
(-)	Beheerskosten van het vastgoed		-135	-17
(-)	Andere vastgoedkosten			0
VASTGOEDKOSTEN			-165	-24
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT			3.627	245
(-)	Algemene kosten van de vennootschap		-597	-119
(+/-)	Andere operationele opbrengsten en kosten		0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE			3.030	126
(+/-)	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
(+/-)	Ander portefeuilleresultaat	4.2.4	110	-1.785
OPERATIONEEL RESULTAAT			2.017	-1.659
(+)	Financiële opbrengsten		6	0
(-)	Netto interestkosten		-774	-42
(-)	Andere financiële kosten		-79	-14
(+/-)	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		0	0
FINANCIEEL RESULTAAT		4.2.5	-847	-56
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN			1.170	-1.715
(+/-)	Vennootschapsbelasting		-54	0
(+/-)	Exit tax		0	0
BELASTINGEN			-54	0
NETTO RESULTAAT			1.116	-1.715
MINDERHEIDSBELANGEN			6	
NETTO RESULTAAT - AANDEEL GROEP			1.122	-1.715

OPERATIONEEL RESULTAAT, BESCHIKBAAR VOOR UITKERING - AANDEEL GROEP*		2.129	70
RESULTAAT VAN DE PORTEFEUILLE - AANDEEL GROEP		-1.013	-1.785
(+/-)	Variaties in de reële waarde van vastgoed	0	0
(+/-)	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.426	4
ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT		-1.426	4
MINDERHEIDSBELANGEN		0	
ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT - AANDEEL GROEP		-1.426	4
GLOBAAL RESULTAAT		-310	-1.711
MINDERHEIDSBELANGEN		6	0
GLOBAAL RESULTAAT - AANDEEL GROEP		-304	-1.711

*Deze cijfers zijn berekend conform KB.07/12/2010

4.1.2 Resultaat per aandeel – aandeel groep

Tabel 9. Resultaat per aandeel

Cijfers in EUR

30/06/2014

OPERATIONEEL RESULTAAT, BESCHIKBAAR VOOR UITKERING PER AANDEEL - AANDEEL GROEP*	0,65
RESULTAAT VAN DE PORTEFEUILLE PER AANDEEL - AANDEEL GROEP*	-0,31
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL - AANDEEL GROEP	0,34
VERWATERD NETTO RESULTAAT PER AANDEEL - AANDEEL GROEP	0,34

* Deze cijfers zijn berekend conform KB.07/12/2010

Het aantal uitstaande aandelen per 30 december 2013 bedraagt 3.272.911 en is onveranderd in de eerste jaarhelft van 2014.

4.1.3 Staat van de geconsolideerde financiële toestand

Tabel 10. Staat van de geconsolideerde financiële toestand

Cijfers in duizenden EUR

		Bijlagen	30/06/2014	30/12/2013
ACTIVA				
VASTE ACTIVA			129.491	114.205
A	Goodwill		0	
B	Immateriële vaste activa		0	
C	Vastgoedbeleggingen	4.2.6	129.448	114.201
D	Andere materiële vaste activa		43	0
E	Financiële vaste activa		0	4
F	Vorderingen financiële leasing			
G	Handelsvorderingen en andere vaste activa			
H	Uitgestelde belastingen - activa			
VLOTTENDE ACTIVA			14.009	12.918
A	Activa bestemd voor verkoop		0	0
B	Financiële vlottende activa		0	0
C	Vorderingen financiële leasing			
D	Handelsvorderingen		405	527
E	Belastingvorderingen en andere vlottende activa		3.893	3.847
F	Kas en kasequivalenten		9.689	8.497
G	Overlopende rekeningen - activa		22	47
TOTAAL ACTIVA			143.500	127.123
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN			74.395	74.706
A	Kapitaal		70.369	70.369
B	Uitgiftepremies			
C	Reserves		2.597	5.738
D	Nettoresultaat van het boekjaar		1.122	-1.715
E	Minderheidsbelangen		307	314
VERPLICHTINGEN			69.105	52.417
I Langlopende verplichtingen			62.009	40.132
A	Voorzieningen		0	0
B	Langlopende financiële schulden	4.2.7	59.848	39.826
C	Andere langlopende financiële verplichtingen		1.422	0
D	Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
E	Andere langlopende verplichtingen		98	36
F	Uitgestelde belastingen - verplichtingen		641	270
II Kortlopende verplichtingen			7.096	12.285
A	Voorzieningen		0	0
B	Kortlopende financiële schulden		0	0
C	Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden		6.197	11.521
E	Andere kortlopende verplichtingen		802	602
F	Overlopende rekeningen		97	162
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			143.500	127.123

4.1.4 Kasstroomoverzicht

Tabel 11. Kasstroomoverzicht

Cijfers in duizenden EUR

30/06/2014

KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN PERIODE	8.497
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	-2.976
Operationeel Resultaat	2.017
Betaalde intresten en bankkosten	-733
Betaalde vennootschapsbelastingen en roerende voorheffing	-3
Andere niet-operationele elementen	-79
Aanpassing van ander portefeuille resultaat:	902
- Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	8
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	1.123
- Ander portefeuille resultaat	-229
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:	
Beweging van activa:	214
- Handelsvorderingen	187
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	0
- Overlopende rekeningen	27
Beweging van verplichtingen:	-5.294
- Andere langlopende verplichtingen	62
- Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-5.422
- Andere kortlopende verplichtingen (incl belastingsschulden)	200
- Overlopende rekeningen	-134
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-11.376
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	-50
Aankopen van aandelen van vastgoedvennootschappen	-1.441
Aanschaffing van vastgoed	-9.889
Ontvangen bankintresten	4
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	15.544
Terugbetaling (-) / Opname (+) van straight loan en leningen	-4.456
Opname van nieuwe leningen	20.000
Betaling van transactiekosten	0
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE PERIODE	9.689

4.1.5 Geconsolideerde staat van de bewegingen van het eigen vermogen

Tabel 12. Geconsolideerde staat van de bewegingen van het eigen vermogen

Cijfers in duizenden EUR

	Kapitaal	Kosten kapitaal- verhoging	Reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Minder- heids- belangen	Eigen vermogen
BALANS OP 30 DECEMBER 2013	76.089	-5.720	5.738	-1.715	314	74.706
Netto resultaatverwerking 2014	0	0	-1.715	2.837	-6	1.116
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves			-1.785	1.785		0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves			70	-70		0
Resultaat van de periode				1.122	-6	1.116
Andere elementen erkend in het globaal resultaat	0	0	-1.426	0	0	-1.426
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			-1.426			-1.426
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 JUNI 2014	76.089	-5.720	2.597	1.122	308	74.396

4.1.6 Detail van de reserves

Tabel 13. Detail van de reserves

Cijfers in duizenden EUR	Wettelijke reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatie-rechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoed-beleggingen
BALANS OP 30 DECEMBER 2013	0	0	0
Netto resultaatverwerking	0	2.111	-3.896
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves		2.111	-3.896
Overboeking operationeel resultaat naar reserves			
Resultaat van de periode			
Andere elementen erkend in het globaal resultaat	0	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoed			
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			
Uitgifte van nieuwe aandelen			
Kapitaalverhoging door inbreng in natura			
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalverhoging			
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen			
Dividenden			
Andere			
BALANS OP 30 JUNI 2014	0	2.111	-3.896

4.2 Financiële gegevens betreffende het vermogen, de financiële positie en de resultaten van Qrf

4.2.1 Grondslagen voor financiële verslaggeving

4.2.1.1 Algemeen

De financiële verslaggeving van Qrf wordt opgesteld in overeenstemming met IFRS zoals goedgekeurd binnen de Europese Unie en volgens de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 betreffende de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevaks.

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. Dit tussentijds financieel verslag jaarverslag voor het eerste halfjaar, afgesloten op 30 juni 2014, is het eerste halfjaarverslag van Qrf en is in overeenstemming met IAS 34.

Dit tussentijdse financieel verslag is opgesteld op basis van dezelfde grondslagen voor financiële verslaggeving en berekeningsmethodes als deze die gehanteerd werden in de geconsolideerde jaarrekening per 30 december 2013.

4.2.1.2 Standaarden en interpretaties gepubliceerd, maar nog niet van toepassing voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2014

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties zijn in 2014 nog niet van kracht, maar mogen wel eerder worden toegepast. Qrf heeft, tenzij anders is aangegeven, hiervan geen gebruik gemaakt. Hieronder wordt, voor zover deze nieuwe standaarden, wijzigingen en interpretaties relevant zijn voor Qrf, aangegeven welke invloed de toepassing hiervan kan hebben op de geconsolideerde jaarrekening over 2014 en daarna:

- Jaarlijks verbeteringsproces 2010 – 2012 (uitgevaardigd in december 2013)
- Jaarlijks verbeteringsproces 2011 – 2013 (uitgevaardigd in december 2013)
- IFRS 7 Financiële instrumenten: informatieverstarring (wijzigingen december 2011) – Uitstel van ingangsdatum van IFRS 9 en wijzigingen van gerelateerde informatieverstarring

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
4	5.734	0	5.738
0	0	70	-1.715
			-1.785
		70	70
			0
-1.426	0	0	-1.426
			0
-1.426			-1.426
			0
			0
			0
			0
			0
			0
-1.422	5.734	0	2.597

- IFRS 7 Financiële instrumenten: informatievervalsing (wijzigingen november 2013) – Bijkomende informatievervalsing m.b.t. *hedge accounting* naar aanleiding van de introductie van de *hedge accounting* in IFRS 9
- IFRS 9 Financiële instrumenten: presentatie en waarderingsgrondslagen (uitgevaardigd in november 2009) en latere aanpassingen
- IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten (wijzigingen mei 2014) – Wijzigingen m.b.t. de verwerking van gezamenlijke overeenkomsten in de geconsolideerde jaarrekening
- IFRS 14 Gereguleerde overlopende rekeningen (uitgevaardigd in januari 2014)
- IFRS 15 Omzet uit contracten met klanten (uitgevaardigd in mei 2014)
- IAS 16 Materiële vaste activa (wijzigingen mei 2014) – Wijzigingen m.b.t. verduidelijken van aanvaardbare afschrijvingsmethoden
- IAS 19 Personeelsbeloningen (wijzigingen november 2013) – Wijzigingen gerelateerd aan werknemersbijdragen in het kader van Toegezegd pensioenregelingen

- IAS 38 (wijzigingen mei 2014) – Wijzigingen m.b.t. verduidelijken van aanvaardbare afschrijvingsmethoden
- IAS 39 Financiële instrumenten: Opname en waardering (wijzigingen november 2013) – Wijziging m.b.t. *hedge accounting* bij toepassing van IFRS 9

Het management verwacht dat de implementatie van deze standaarden niet zal leiden tot belangrijke verschuivingen of wijzigingen in de presentatie van de jaarrekening, maar voornamelijk zal leiden tot bijkomende informatievervalsing.

4.2.2 Segmentinformatie

Tabel 14. Segmentinformatie

	Vlaanderen		Brussels Hoofdstedelijk Gewest	
	Binnenstedelijk 30/06/2014	Buitenstedelijk 30/06/2014	Binnenstedelijk 30/06/2014	Buitenstedelijk 30/06/2014
Cijfers in duizenden EUR				
NETTO HUURRESULTAAT	2.042	600	244	0
VASTGOEDRESULTAAT	2.030	579	244	0
VASTGOEDKOSTEN	-78	-21	-9	0
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	1.952	558	235	0
(-) Algemene kosten van de vennootschap				
(+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten				
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	1.952	558	235	0
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen				
(+/-) Ander portefeuilleresultaat	110			
OPERATIONEEL RESULTAAT	2.062	558	235	0
FINANCIEEL RESULTAAT				
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	2.062	558	235	0
BELASTINGEN				
NETTO RESULTAAT	2.062	558	235	0
MINDERHEIDSBELANGEN	6			
NETTO RESULTAAT - AANDEEL GROEP	2.068	558	235	0
OPERATIONEEL RESULTAAT, BESCHIKBAAR VOOR UITKERING - AANDEEL GROEP	1.952	558	235	0
RESULTAAT VAN DE PORTEFEUILLE - AANDEEL GROEP	110	0	0	0
ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen	76.258	17.140	7.820	0
Andere activa				
TOTAAL ACTIVA	76.258	17.140	7.820	0
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN	0	0	0	0
Eigen vermogen groep				
Minderheidsbelangen				
VERPLICHTINGEN				
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	0	0	0	0

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

Wallonië

Binnenstedelijk 30/06/2014	Buitenstedelijk 30/06/2014	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
286	671	-11	3.832
285	667	-13	3.792
-29	-28		-165
256	639	-13	3.627
		-597	-597
			0
256	639	-610	3.030
		-1.123	-1.123
			110
256	639	-1.733	2.017
		-847	-847
256	639	-2.580	1.170
		-54	-54
256	639	-2.634	1.116
			6
256	639	-2.634	1.122
256	639	-1.511	2.129
0	0	-1.123	-1.013
7.220	21.010	0	129.448
		14.052	14.052
7.220	21.010	14.052	143.500
0	0	74.395	74.395
		74.088	74.088
		307	307
		69.105	69.105
0	0	143.500	143.500

4.2.3 Vastgoedresultaat

Tabel 15. Vastgoedresultaat

Cijfers in duizenden EUR		30/06/2014
(+)	Huurinkomsten	3.832
	- <i>Huur Bestaand</i>	3.744
	- <i>Huuraanpassingen bij eerstkomende break</i>	
	- <i>Huurgaranties vorige eigenaars</i>	88
	- <i>Huurvoordelen (incentives)</i>	
	- <i>Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten</i>	
	- <i>Vergoeding financiële leasing en soortgelijken</i>	
(+)	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0
(+/-)	Met verhuur verbonden kosten	0
	- <i>Te betalen huur op gehuurde activa</i>	
	- <i>Waardeverminderingen op handelsvorderingen</i>	
	- <i>Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen</i>	
NETTO HUURRESULTAAT		3.832
(+)	Recuperatie van vastgoedkosten	0
	- <i>Verkregen vergoedingen op huurschade</i>	
	- <i>Recuperatie van wederinstaatstellingskosten op het einde van de huur</i>	
(+)	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	0
	- <i>Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar</i>	
	- <i>Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen</i>	
(-)	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0
(-)	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-40
	- <i>Huurlasten gedragen door de eigenaar</i>	
	- <i>Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen</i>	
(+/-)	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	
VASTGOEDRESULTAAT		3.792

Tabel 16. Tabel 14: Overzicht van toekomstig potentieel te vervallen huurinkomsten

Cijfers in duizenden EUR		30/06/2014
OVERZICHT VAN DE TOEKOMSTIG POTENTIEEL TE VERVALLEN HUURINKOMSTEN		
Binnen één jaar		999
Tussen één en vijf jaar		2.833
Meer dan vijf jaar		0
TOTAAL		3.832

Bovenstaande tabel geeft weer hoeveel huurinkomsten die tussen 31 december 2013 en 30 juni 2014 gegenereerd zijn, theoretisch zouden kunnen vervallen in de toekomst indien de huidige huurders de huurovereenkomst op de eerstvolgende contractueel toegestane datum zouden opzeggen en er geen nieuwe huurder zou worden gevonden.

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 vervaldag. De huurprijzen worden meestal maandelijks (soms drie-maandelijks) vooruitbetaald en worden jaarlijks op de vervaldag geïndexeerd. Belastingen en taksen, onroerende voorheffing inbegrepen, de versterkingspremie 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 normaliter 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 registreren.

4.2.4 Resultaat op de portefeuille

Tabel 17. Resultaat op de portefeuille

Cijfers in duizenden EUR		30/06/2014
(+/-)	Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0
	- <i>Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)</i>	
	- <i>Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen</i>	
(+/-)	Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0
	- <i>Netto verkopen van andere niet-financiële activa (verkoopprijs - transactiekosten)</i>	
	- <i>Boekwaarde van de verkochte andere niet-financiële activa</i>	
(+/-)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.123
(+/-)	Ander portefeuilleresultaat	110
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		110

Het ander portefeuille resultaat bestaat enerzijds uit de meer- en minderwaarden op de verworven vastgoedvennootschappen en de verworven panden voor een bedrag van 229.000 EUR (positief resultaat) en anderzijds daarmee gerelateerde transactiekosten ten belope van 119.000 EUR.

4.2.5 Financieel resultaat

Tabel 18. Financieel resultaat

Cijfers in duizenden EUR		30/06/2014
(+)	Financiële opbrengsten	6
	- <i>Geïnde interesten en dividenden</i>	6
	- <i>Vergoeding financiële leasing en soortgelijken (zoals erfpacht, opstal en vruchtgebruik)</i>	
	- <i>Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop financiële activa</i>	
	- <i>Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop vorderingen financiële leasing en soortgelijken</i>	
(-)	Netto interestkosten	-774
	- <i>Nominale interestlasten op leningen</i>	-755
	- <i>Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden</i>	
	- <i>Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	
	- <i>Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	
	- <i>Andere interestkosten</i>	-19
(-)	Andere financiële kosten	-79
	- <i>Bankkosten en andere commissies</i>	-79
(+/-)	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	0
	- <i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	
	- <i>toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	
	- <i>toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	
	- <i>Andere</i>	
FINANCIEEL RESULTAAT		-847

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*. 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. Dit heeft echter geen invloed op het resultaat van Qrf aangezien het gaat om effectieve rente-indekkingen in de zin van IAS 39. Op deze instrumenten kan bijgevolg *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.

De gemiddelde interestvoet bedraagt 2,5% voor de eerste jaarhelft van 2014, na toepassing van de *interest rate swaps*. Qrf heeft alle leningen afgesloten met variabele rentevoeten, maar deze werden voor 100% ingedekt met *interest rate swaps* met vaste rentevoeten.

4.2.6 Vastgoedbeleggingen

Tabel 19. Overzicht van de vastgoedbeleggingen

Cijfers in duizenden EUR		30/06/2014
INVESTERINGSTABEL		
Saldo per begin van het boekjaar		114.201
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen		6.660
Aankoop van vastgoed		9.889
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen		0
Verkoop vastgoedbeleggingen		0
Ander portefeuille resultaat		-179
Variatie in de reële waarde		-1.123
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		129.448

Vastgoedbeleggingen worden geboekt tegen de Reële Waarde overeenkomstig IAS 40. De Reële Waarde wordt gewaardeerd op basis van de aan marktrentevoet geactualiseerde *cash flows* voor huurvorderingen.

De Reële Waarde werd bepaald door de onafhankelijke deskundigen in 2 fasen. In een eerste fase bepalen de deskundigen de Investeringswaarde van elke eigendom op basis van de verdisconteerde waarde van de toekomstige netto Huurinkomsten. Het gebruikte discounttarief hangt voornamelijk af van de in de vastgoedinvesteringsmarkt waargenomen discounttarieven die rekening houden met de locatie van het goed, de kwaliteit van de gebouwen en van de huurder op datum van de waardering. De toekomstige huurgelden komen neer op de contractuele huurinkomsten over de periode van de geldende huurovereenkomst en aanvaardbare en redelijke hypothesen wat betreft de Huurinkomsten van toekomstige huurovereenkomsten in het licht van de huidige voorwaarden. Deze waarde stemt overeen met de prijs die een derde partij investeerde of hypothetische koper zou betalen om het goed te verwerven met als doel te genieten van de huurinkomsten en een rendement op zijn investering te genereren. In een tweede fase hebben de deskundigen van de investeringswaarde van de vastgoedportfolio een geschat bedrag voor overdrachtstaksen (registratietaksen en/of meerwaardetaksen) ingehouden die de koper of verkoper moet betalen om een eigendomsoverdracht te kunnen uitvoeren. De investeringswaarde min de geschatte overdrachtstaksen wordt dan de Reële Waarde volgens de betekenis van IAS 40.

In België is de overdracht onderworpen aan overdrachtstaksen. Het bedrag van deze taksen 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 taksen, zijn dus slechts gekend eens de eigendomsoverdracht werd voltooid. De waaier aan vastgoed overdrachtsmogelijkheden en hun overeenstemmende taksen 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;
- Verkoopovereenkomst 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 bevaks te bepalen. Voor transacties van eigendommen met een waarde van meer dan 2,5 miljoen EUR werd een gewogen gemiddelde transactietaks van 2,5% bepaald. Voor de transacties van eigendommen waarvan de waarde kleiner is dan 2,5 miljoen EUR wordt er rekening gehouden met overdrachtsrechten van 10 tot 12,5% volgens het gewest waarin de gebouwen gelegen zijn.

De Reële Waarde hiërarchie 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 hoofdstuk 7 van dit verslag.

4.2.7 Financiële schulden

Tabel 20. Financiële schulden

Cijfers in duizenden EUR

30/06/2014

OPDELING VOLGENS DE MATURITEIT	
Tussen één en twee jaar	0
Tussen twee en vijf jaar	59.848
Meer dan vijf jaar	0
TOTAAL	59.848
NIET OPGENOMEN KREDIETEN	
Vervallende binnen het jaar	0
Vervallende na één jaar	20.000
TOTAAL	20.000

Alle financiële schulden zijn zonder onderliggende zekerheden afgesloten.

Alle financiële schulden hebben een variabele rente, die volledig ingedekt zijn met *interest rate swaps* aangegaan 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 juni 2014, interestdekking overeenkomstig de lopende contracten en toepasbare marge bovenop de vaste interestvoet op basis van de Schuldgraad per 30 juni 2014.

Indien de gemiddelde interestvoet zou verhoogd worden met 0,25% dan zou de jaarlijkse interestlast stijgen met 9%, zijnde 145.000 EUR op jaarbasis voor 2014.

4.2.8 Financiële activa en verplichtingen

Tabel 21. Financiële activa en verplichtingen

Cijfers in duizenden EUR		30/06/2014	30/06/2014	
	Categorie	Boekwaarde	Reële waarde	Niveau
OVERZICHT VAN FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN				
ACTIVA				
Financiële vlottende activa				
Handelsvorderingen	B	0		Niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	B	0		Niveau 2
Kas en kasequivalenten	C	3.865		Niveau 1
TOTAAL FINANCIËLE ACTIVA		3.865	0	
VERPLICHTINGEN				
Langlopende financiële verplichtingen				
Langlopende financiële schulden	B	0		Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen				
Andere langlopende financiële verplichtingen	A	59.848	1.422	Niveau 2
Kortlopende financiële verplichtingen				
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	B	0		Niveau 2
Andere kortlopende verplichtingen	B	6.197		Niveau 2
TOTAAL FINANCIËLE VERPLICHTINGEN		66.045	1.422	

De categorieën komen overeen met volgende financiële instrumenten:

- (a) Activa of passiva gehouden aan Reële Waarde (indekkingsinstrumenten);
- (b) Financiële activa of passiva (met inbegrip van vorderingen en leningen) tot op de vervaldag gehouden aan de geamortiseerde kostprijs;
- (c) Geldbeleggingen tot op de vervaldag gehouden aan de geamortiseerde kostprijs.

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

- Niveau 1 in de hiërarchie der Reële Waarden weerhoudt de kas- en kasequivalenten waarvan de Reële Waarde gebaseerd is op de beurskoers;

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

4.2.9 Schuldgraad

Op 30 juni 2014 bedraagt de geconsolideerde schuldenlast van Qrf 69.105.000 EUR, zoals weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 22. Geconsolideerde schuldenlast

Cijfers in duizenden EUR

Langlopende verplichtingen		62.009
Langlopende financiële schulden	59.848	
Andere langlopende financiële verplichtingen	1.422	
Andere langlopende verplichtingen	98	
Uitgestelde belastingen	641	
Kortlopende verplichtingen		7.096
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	6.197	
Andere kortlopende verplichtingen	802	
Overlopende rekeningen passief	97	
Totaal Verplichtingen		69.105

De geconsolideerde financiële schulden bedragen 59.848.000 EUR op 30 juni 2014, de Schuldgraad bedraagt 46,65% op 30 juni 2014 (40,89% per 30 december 2013).

De Schuldgraad wordt berekend als de verhouding van de verplichtingen (exclusief voorzieningen, uitgestelde belastingen, 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. De berekeningsmethode van de schuldgraad is conform artikel 27, §1, 2°, van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

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

Qrf moet blijvend voldoen aan de financiële ratio's zoals opgelegd door het Koninklijk Besluit van 7 december 2010. Tenzij dit het gevolg is van een variatie van de Reële Waarde van de activa, mag de Schuldgraad van een vastgoedbevak niet meer bedragen dan 65% van de activa, onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten, overeenkomstig artikel 53 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010. 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 vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen zijn verbonden mogen op geen enkel ogenblik meer bedragen dan 80% van het geconsolideerde netto bedrijfsresultaat van Qrf, overeenkomstig artikel 55 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010. Bovendien is in de financieringsovereenkomsten met de financiële instellingen een convenant afgesproken dat de Schuldgraad van Qrf lager dan 55% moet blijven.

4.2.10 Verworven vastgoedvennootschappen

Op 28 februari 2014 werd 100% van de aandelen van TOMA20 NV aangekocht voor een bedrag van 1.280.000 EUR en op 22 april 2014 werd 100% van de aandelen van Century Center Parking NV verworven voor een bedrag van 417.000 EUR. De verworven vastgoedvennootschappen bevatten in totaal 256.000 EUR cash. De netto kasstroom naar aanleiding van de aankoop van vastgoedvennootschappen bedroeg dus 1.441.000 EUR. Dit resulteerde in een stijging van de vastgoedbeleggingen van 6.660.000 EUR, een negatieve variatie in het werkkapitaal van 355.000 EUR en een stijging van de financiële schulden van 4.456.000 EUR. Zie ook hoofdstuk twee, meer bepaald de paragraaf over de acquisities van Qrf.

4.2.11 Consolidatiekring

Per 30 juni 2014 bestaat de consolidatieperimeter uit Qrf Comm. VA. en volgende dochterondernemingen:

- Century Center Freehold BVBA, waarvan 51% van de aandelen worden aangehouden door Qrf;
- Century Center Parking NV (100% van de aandelen);
- TOMA20 NV (100% van de aandelen).

4.2.12 Rechten en verplichtingen buiten balans

Per 30 juni 2014 is de Groep hoofdzakelijk onderworpen aan dezelfde rechten en verplichtingen buiten balans zoals weergegeven in de geconsolideerde jaarrekening per 30 december 2013.

4.2.13 Transacties met verbonden partijen

Tabel 23. Transacties met verbonden partijen

Cijfers in duizenden EUR	30/06/2014
TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN	
Vergoeding management	263
Vergoeding raad van bestuur en comités	41
Vergoeding Quares Property Management NV	135
TOTAAL	439

4.2.14 Feiten na balansdatum

Qrf heeft kennis genomen van het faillissement van SPRL Trophy, huurder van de winkel gelegen te Luik, Rue de la Cathédrale 79. Trophy was franchisee van Esprit.

Qrf heeft per 13 augustus 2014 de aandelen van de vennootschap 'Les Terrasses de Woluwé' overgenomen. Deze vennootschap is eigenaar van het pand gelegen in Leuven, Diestsestraat nr. 137. Dit winkelpand is verhuurd aan Bershka België NV.

In het kader van haar groeistrategie onderzoekt Qrf de acquisitie van nog één ander pand. Hiertoe heeft zij een exclusiviteitsovereenkomst onder opschortende voorwaarde afgesloten met de verkoper om de due diligence werkzaamheden te kunnen uitvoeren.

5 Verslag van de Commissaris



Aan de Statutaire Zaakvoerder van
QRF Comm. VA

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS MET BETREKKING TOT HET BEPERKT NAZICHT VAN DE GECONSOLIDEERDE VERKORTE FINANCIËLE STATEN OVER HET EERSTE HALF JAAR VAN 2014

Inleiding

Wij hebben een beperkt nazicht uitgevoerd van de in hoofdstuk 4 opgenomen staat van de geconsolideerde financiële toestand van QRF Comm. VA en haar dochtervennootschappen op 30 juni 2014 en de daarbij horende staat van het globaal geconsolideerd resultaat, de geconsolideerde staat van de bewegingen van het eigen vermogen en het kasstroomoverzicht over de periode van 6 maanden afgesloten op die datum, evenals van de toelichtingen ("de geconsolideerde verkorte financiële staten"). De Statutaire Zaakvoerder is verantwoordelijk voor een opstelling en presentatie van deze geconsolideerde verkorte financiële staten in overeenstemming met IAS 34 zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid om een besluit te formuleren over deze geconsolideerde verkorte financiële staten op basis van ons beperkt nazicht.

Omvang van het beperkt nazicht

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

Besluit

Op basis van ons beperkt nazicht is niets onder onze aandacht gekomen dat ons doet aannemen dat de in hoofdstuk 4 opgenomen geconsolideerde verkorte financiële staten, in alle materiële opzichten niet opgesteld zou zijn in overeenstemming met IAS 34 zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Sint-Stevens-Woluwe, 21 augustus 2014

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren bcvba
Vertegenwoordigd door


Damien Walgrave
Bedrijfsrevisor

*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 ABNABEBR*

6 Verklaring bij het halfjaarlijkse financieel verslag

Overeenkomstig artikel 13 §2 van het K.B. van 14 november 2007, verklaart de Raad van Bestuur, samengesteld uit Inge Boets, Jan Brouwers, Frank de Moor, Anneleen Desmyter EBVBA¹¹, B.M.C.C. BVBA¹² en Fontenelle BVBA¹³, dat bij hun weten:

- (i) het tussentijds financieel verslag, opgesteld op basis van grondslagen voor financiële verslaggeving in overeenstemming met IFRS en in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie, een getrouw beeld geeft van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van QRF;
- (ii) het tussentijds financieel verslag een getrouwe uiteenzetting geeft van de voornaamste gebeurtenissen die zich tijdens de eerste zes maanden van het lopend boekjaar voordeden, hun invloed op het financieel verslag, de belangrijkste risicofactoren en onzekerheden ten aanzien van de nog komende maanden van het boekjaar, evenals de voornaamste transacties tussen de verbonden partijen en hun eventuele uitwerking op het financieel verslag indien deze transacties een significante betekenis vertegenwoordigen en niet werden afgesloten onder de normale marktvorwaarden.

¹¹ Vast vertegenwoordigd door Anneleen Desmyter.

¹² Vast vertegenwoordigd door Freddy Hoorens.

¹³ Vast vertegenwoordigd door Herman Du Bois.

7 Lexicon

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).
Aanschaffingswaarde	Hiermee wordt de waarde van het vastgoed bij aankoop bedoeld. Indien er Overdrachtskosten betaald werden, zijn deze inbegrepen in de aanschaffingswaarde.
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).
Bezettingsgraad	Dit is de verhouding van de Huuropbrengsten tot de Totale Huur.
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).
CBRE	De naamloze vennootschap CBRE NV, met maatschappelijke zetel Lloyd Georgelaan 7, 1000 Brussel, België, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BE 0412.578.810.
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).
Commissaris	De commissaris van Qrf, d.i. PwC vertegenwoordigd door de heer Damien Walgrave.
Contractuele Huren	De geïndexeerde basishuurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten vóór aftrek van de gratuiteiten of andere voordelen die aan de huurders zijn toegestaan.
Cushman & Wakefield	De vennootschap onder firma naar Nederlands recht Cushman & Wakefield VOF, met maatschappelijke zetel te Amstelveensesteenweg 760, 1081 JK Amsterdam, Nederland, 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, zoals bijvoorbeeld Anneleen Desmyter EBVBA in de zin van artikel 39, §1 van de Wet van 3 augustus 2012.
Financieringsovereenkomsten	Kredietovereenkomsten met ING België NV, KBC Bank NV en Belfius Bank NV.
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 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).

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 <i>Wet van 12 mei 2014 betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen</i> ("GVV")
Huurgarantie Op Leegstand Op Jaarbasis	Dit is de huurgarantie op jaarbasis die wordt ontvangen op 30 juni 2014 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 vastgoedbevals verplicht zijn te rapporteren, op basis van artikel 25 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.
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).
JLL	De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Jones Lang LaSalle BVBA, met maatschappelijke zetel te Marnixlaan 23, 1000 Brussel, België, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BE 0403.376.874.
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.
PwC	De burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid PriceWaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, met maatschappelijke zetel te Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0429.501.944 (RPR Brussel).
Qrf of de Vennootschap	De commanditaire vennootschap op aandelen naar Belgisch recht Qrf, een openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal (vastgoedbevak) naar Belgisch recht, 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 ¹⁴ . Voor 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.
Schuldgraad	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. De berekeningsmethode van de schuldgraad is conform artikel 27, §1, 2°, van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

¹⁴ *Belgian Assets Managers Association (BEAMA)* persbericht 8 februari 2006 "Vastgoedbevals - Eerste toepassing van de IFRS boekhoudregels".

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.
Vastgoeddeskundige	Cushman & Wakefield VOF, zoals van tijd tot tijd vervangen of herbenoemd overeenkomstig artikel 6 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.



Qrf. Comm. VA
Leopold De Waelplaats 8/1
B-2000 Antwerpen
Tel. + 32 3 233 52 46