

Halfjaarverslag **2015**



Inhoud

1 Geconsolideerde kerncijfers	5
2 Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste halfjaar van 2015	9
3 Transacties en verwezenlijkingen	15
4 Qrf op de beurs	21
5 Vastgoedverslag	27
6 Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste halfjaar van 2015	35
7 Lexicon	61
8 Identiteitskaart Qrf	67



1

Geconsolideerde kerncijfers

1 Geconsolideerde kerncijfers

Het eerste halfjaar van 2015 heeft betrekking op de periode die loopt van 31 december 2014 tot 30 juni 2015.

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

Vastgoedportefeuille		30/06/2015	30/12/2014
Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen ¹	(KEUR)	150.228	139.218
Totale bruto oppervlakte	(m ²)	60.248	58.029
Contractuele huren op jaarbasis (inclusief huurgaranties op leegstand)	(KEUR)	9.214	8.638
Contractuele huren op jaarbasis (inclusief huurgaranties op leegstand) + de geschatte huurwaarde van leegstaande panden waarop geen huurgarantie van toepassing is.	(KEUR)	9.304	8.664
Brutohuurrendement ²		6,13%	6,20%
Bezettingsgraad ³		99,04%	99,70%
Bezettingsgraad (excl. huurgaranties op leegstand) ⁴		96,20%	96,03%

Balans		30/06/2015	30/12/2014
Eigen vermogen (excl. minderheidsbelangen)	(KEUR)	78.702	75.700
Schuldgraad (GVV-Wet) ⁵		46,99%	45,39%

Resultatenrekening		30/06/2015	30/06/2014
Nettohuurresultaat	(KEUR)	4.320	3.832
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	(KEUR)	3.379	3.030
Operationele marge		78,2%	79,1%
Portefeuillieresultaat	(KEUR)	33	-1.013
Financieel resultaat	(KEUR)	-861	-847
Nettoresultaat (aandeel groep)	(KEUR)	2.550	1.122
Correctie Portefeuillieresultaat	(KEUR)	-33	1.013
Correctie Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve rente-indekkingen – IAS 39)	(KEUR)	0	0
Netto courant resultaat (aandeel groep) ⁶	(KEUR)	2.517	2.135

Kerncijfers per aandeel		30/06/2015	30/06/2014
Aantal aandelen		3.466.008	3.272.911
Gewogen gemiddeld aantal aandelen ⁷		3.279.277	3.272.911
Nettoresultaat per aandeel	(EUR)	0,78	0,34
Netto courant resultaat per aandeel ⁸	(EUR)	0,77	0,65
Slotkoers van het aandeel	(EUR)	25,04	24,46
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS)	(EUR)	22,71	22,64
Premie/discount ten opzichte van IFRS nettoactiefwaarde (per 30/06)		10,3%	8,0%
Nettoactiefwaarde per aandeel (EPRA)	(EUR)	23,58	23,23
Premie/discount ten opzichte van EPRA nettoactiefwaarde (per 30/06)		6,2%	5,3%

1 Reële Waarde of "Fair Value" van de vastgoedbeleggingen is de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige, waarvan de mutatiekosten zijn afgetrokken. De Reële Waarde stemt overeen met de boekwaarde onder IFRS.

2 (Contractuele huren op jaarbasis inclusief Huurgaranties op leegstand) / (Reële Waarde van de portefeuille).

3 (Contractuele huren op jaarbasis inclusief Huurgaranties op leegstand) / (Contractuele huren op jaarbasis inclusief huurgaranties op leegstand vermeerderd met de geschatte huurwaarde van leegstaande panden waarop geen huurgarantie van toepassing is).

4 (Contractuele huren op jaarbasis) / (Contractuele huren op jaarbasis inclusief huurgaranties op leegstand vermeerderd met de geschatte huurwaarde van leegstaande panden waarop geen huurgaranties van toepassing is).

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

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

7 Aandelen worden meegerekend vanaf het moment van uitgifte. Het moment van uitgifte verschilt in dit geval van het moment van winstdeelname.

8 Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.



2

Toelichting bij de geconsolideerde
resultaten over het eerste halfjaar
van 2015

2.1 Resultaten	9
2.2 Balans	9
2.3 Financiële structuur	9
2.3.1 Uitvoering van de financieringsstrategie	9
2.3.2 Samenstelling van de schulden	10
2.3.3 Rente-indekkingen	10

2 Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste halfjaar van 2015

Halfjaarresultaten 30 juni 2015: stijging van het netto courant resultaat (aandeel groep) met 17,9% ten opzichte van 30 juni 2014 – toename van de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille tot 150,23 MEUR.

2.1 Resultaten

Het **netto huurresultaat** is gestegen met 12,7% van 3,83 MEUR (30 juni 2014) tot 4,32 MEUR (30 juni 2015). Dit is vooral toe te schrijven aan de verwerving van bijkomende panden sinds 30 juni 2014 en de volledige bijdrage in de eerste helft van 2015 van panden die Qrf in de eerste helft van 2014 heeft aangekocht.

Het **operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille** bedraagt 3,38 MEUR over de eerste jaarhelft van 2015, een stijging met 11,5% ten opzichte van de eerste jaarhelft van 2014 (3,03 MEUR). De operationele marge bedraagt 78,2%.

Het **portefeuilresultaat** over het eerste halfjaar van 2015 bedraagt 0,03 MEUR.

Het **financieel resultaat** is licht gedaald van -0,85 MEUR over het eerste halfjaar van 2014 tot -0,86 MEUR over het eerste halfjaar van 2015. Deze lichte daling is het resultaat van een stijging van de opgenomen kredietlijnen die bijna volledig gecompenseerd werd door een daling van de gemiddelde financieringskost van Qrf van 2,68% in de eerste helft van 2014 naar 2,36% over dezelfde periode van 2015. Qrf heeft geen negatieve variatie opgetekend in de Reële Waarde van financiële activa en passiva in de resultatenrekening aangezien alle indekkingsinstrumenten kwalificeerden als effectieve indekkingen voor IFRS doeleinden.

Het **nettoresultaat (aandeel groep)** (IFRS) komt uit op 2,55 MEUR, hetzij 0,78 EUR per aandeel.

Na correctie voor het portefeuilleresultaat en de variatie in de Reële Waarde van financiële activa en passiva tekent Qrf een **netto courant resultaat** op over het eerste halfjaar van 2015 van 2,52 MEUR, hetzij een stijging van 17,9% ten opzichte van 30 juni 2014 (2,14 MEUR). Het **netto courant resultaat per aandeel** stijgt van 0,65 EUR naar 0,77 EUR.

2.2 Balans

Op 30 juni 2015 bedraagt de **Reële Waarde van de vastgoedportefeuille**, zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoedschatter Cushman & Wakefield, 150,23 MEUR, een stijging van 7,9% ten opzichte van 30 december 2014

(139,22 MEUR). Deze stijging ten belope van 11,01 MEUR is voornamelijk toe te schrijven aan de acquisitie van de sites gelegen te Gent (Lange Munt 61-63), Oudenaarde (Nederstraat 43-45), Namen (Rue de Fer 10) en Antwerpen (Kammenstraat 34). Globaal wordt de portefeuille door de Vastgoeddeskundige gewaardeerd aan een Brutohuurrendement van 6,13% (tegenover 6,20% op 30 december 2014).

Het **eigen vermogen van de groep** (IFRS), i.e. exclusief minderheidsbelangen, groeide aan met 4,0% van 75,70 MEUR op 30 december 2014 tot 78,70 MEUR op 30 juni 2015.

De **Schuldgraad** stijgt van 45,39% op 30 december 2014 tot 46,99% op 30 juni 2015.

De **nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS)** nam toe met 0,3% van 22,64 EUR op 30 juni 2014 tot 22,71 EUR op 30 juni 2015. De **nettoactiefwaarde per aandeel (EPRA)** nam over dezelfde periode toe met 1,5% van 23,23 EUR tot 23,58 EUR. Ten opzichte van 30 december 2014 daalde de nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) met 0,42 EUR ten gevolge van de dividenduitkering in mei 2015 over het boekjaar 2014.

2.3 Financiële structuur

Herfinanciering van de schulden met een betere spreiding van vervaldagen als gevolg.

2.3.1 Uitvoering van de financieringsstrategie

Gedurende de eerste jaarhelft van 2015 herfinancierde Qrf het grootste deel van haar schuldpositie.

De kredietlijn van 20 MEUR bij KBC Bank met looptijd tot december 2018 werd opgedeeld in 2 schijven van elk 10 MEUR met vervaldagen in december 2020 en december 2021. Op 30 juni 2015 was hiervan 15 MEUR opgenomen (5 MEUR tot 2020 en 10 MEUR tot 2021) en volledig ingedekt door middel van Interest Rate Swaps.

De kredietlijnen van in totaal 30 MEUR bij ING Belgium met looptijden tot december 2016 (15 MEUR) en december 2017 (15 MEUR) werden verlengd tot respectievelijk december 2018 en december 2019. Op 30 juni 2015 waren beide kredietlijnen volledig opgenomen en ingedekt door middel van Interest Rate Swaps. Daarnaast werd bij ING Belgium een bijkomende kredietlijn afgesloten van 10 MEUR met vervaldag in december 2018. Deze bijkomende kredietlijn was nog niet opgenomen op 30 juni 2015.

Qrf beschikt bij Belfius Bank over 2 kredietlijnen met looptijden tot december 2016 (10 MEUR) en december 2017 (15 MEUR). Op 30 juni 2015 had Qrf beide kredietlijnen volledig opgenomen. Het krediet met looptijd 2017 was volledig ingedekt. Het krediet met looptijd 2016 is opgenomen in de loop van het eerste halfjaar van 2015 en werd niet ingedekt. Daarnaast heeft Qrf een bijkomende kredietlijn afgesloten bij Belfius Bank van 10 MEUR met looptijd tot april 2021.

In het kader van bovenstaande herfinancieringen werd bovendien de maximale Schuldgraad die voorzien was in de covenants van de verschillende kredietinstellingen opgetrokken van 55% naar 60%.

2.3.2 Samenstelling van de schulden

Op 30 juni 2015 had Qrf 70 MEUR financiële schulden. Deze bestaan voor 100% uit opgenomen lange termijn kredietlijnen bij ING Belgium, Belfius Bank en KBC Bank met vervaldagen tussen 2016 en 2021 met een gewogen gemiddelde residuele duur van 3,8 jaar. Er zijn geen kredieten die binnen een periode van 12 maanden op vervaldag komen.

Qrf beschikte op het einde van eerste halfjaar van 2015 over 95 MEUR kredietlijnen. De gewogen gemiddelde residuele looptijd van de kredietlijnen bedraagt 3,4 jaar. Het niet-opgenomen gedeelte van de kredietlijnen bedraagt 25 MEUR.

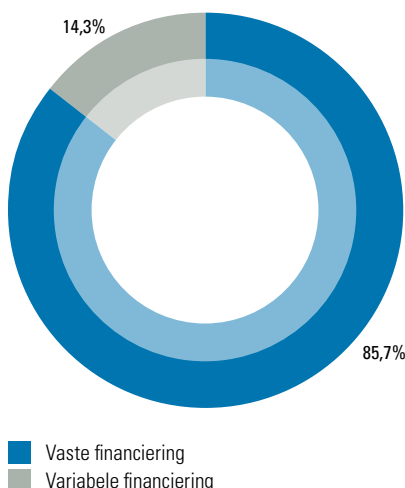
Grafiek 1. Vervaldagen van de opgenomen en niet-opgenomen kredietlijnen op 30 juni 2015 (in MEUR)



2.3.3 Rente-indekkingen

Op 30 juni 2015 waren de opgenomen kredietlijnen ten belope van 60 MEUR (85,7%) ingedekt op dezelfde termijn via Interest Rate Swaps. Doordat deze indekkingen qua notioneel bedrag en looptijd overeenkomen met de onderliggende kredietfaciliteiten, kwalificeren ze als effectieve hedges in de zin van IAS 39.

Grafiek 2. Verhouding vaste en variabele financiering



De totale waarde van de indekkingen op afsluitdatum was negatief voor een bedrag van 1,61 MEUR door een daling van de interestvoeten na de afsluiting van de indekkingen. Het management van Qrf wijst erop dat zij op deze manier de vennootschap maximaal wenst te beschermen tegen een eventuele rentestijging.

Qrf beoogt een conservatieve Schuldgraad van maximaal 55%, hoewel de maximaal toegelaten Schuldgraad volgens de GVV-Wet 65% bedraagt. Op 30 juni 2015 had Qrf een schuldgraad van 46,99%, een lichte stijging ten opzichte van 30 december 2014 (45,39%). Qrf kan nog voor 27,4 MEUR aan kredieten opnemen zonder de vooropgestelde Schuldgraad van 55% te overschrijden.

De financieringskost over het eerste halfjaar van 2015 bedroeg 2,36% met inbegrip van de kredietmarges en de kost van de indekkingsinstrumenten. Dat impliceert een significante daling ten opzichte van de financieringskost van 2,68% in de eerste helft van 2014.



3

Transacties en verwezenlijkingen

3.1 Tijdens het eerste halfjaar van 2015	15
3.1.1 Acquisities	15
3.1.2 Verhuur- en pop-up store activiteiten	16
3.1.3 Andere belangrijke gebeurtenissen van het afgelopen halfjaar	16
3.2 Na afsluiting van het eerste halfjaar van 2015	17
3.2.1 Verhuuractiviteiten	17
3.2.2 Compliance Officer, Risk Manager en contactpersoon Interne Auditor	17
3.3 Vooruitzichten voor het resterende gedeelte van 2015	17

3 Transacties en verwezenlijkingen

3.1 Tijdens het eerste halfjaar van 2015

3.1.1 Acquisities

Tijdens het eerste halfjaar van 2015 heeft Qrf haar acquisitiestrategie ingevuld met binnenstedelijke aankopen in Gent, Namen, Antwerpen en Oudenaarde. Dankzij deze aankopen heeft Qrf 4 retailunits en 3 residentiële unit verworven. De panden zijn telkens uitstekend gelegen in de 'Golden Mile' van hun stad en zijn dus een consequente uitvoering van de strategie van Qrf. Alle retailunits zijn bovendien bezet door internationale ketens zoals onder meer Gerry Weber, Esprit, Armand Thiery en Dstrezzed.

Deze acquisities werden gerealiseerd aan een marktconform rendement en werden gefinancierd vanuit de bestaande kredietlijnen voor wat betreft Gent en Oudenaarde. De acquisitie van de panden gelegen te Namen en Antwerpen werd gerealiseerd door middel van een inbreng in natura.

In totaal werd voor een investeringswaarde van ongeveer 11 MEUR nieuwe panden aangekocht die samen 537 KEUR bijkomende Huuropbrengsten genereren.

Tabel 1. Overzicht Acquisities Qrf over het eerste halfjaar van 2015

TRANSACTION- DATUM	STAD	STRAAT	HUURDER(S)	TOTALE BRUTO HUUROPPERVAKTE	JAARLIJKSE HUUROPPBRENGSTEN
21 april 2015	Oudenaarde	Nederstraat 43-45	Esprit (Jomi BVBA)	1.228 m ²	150 KEUR
27 mei 2015	Gent	Lange Munt 61-63	Gerry Weber	638 m ²	132 KEUR
24 juni 2015	Namen	Rue de Fer 10	Armand Thiery	192 m ²	180 KEUR
24 juni 2015	Antwerpen	Kammenstraat 34	Dstrezzed	161 m ²	75 KEUR

1 Gent – Lange Munt 61-63

Qrf heeft op 27 mei 2015 een onroerend goed verworven gelegen te Gent, Lange Munt 61-63, via de overname van 100% van de aandelen van de vennootschap Prado BVBA, waarvan 90% werd aangekocht door Qrf en 10% werd aangekocht door haar dochtervennootschap LeDi137 NV, waarvan Qrf 100% van de aandelen in handen heeft. De Lange Munt is één van de topwinkelstraten van Gent met een sterk opwaarts potentieel.

Het commerciële gelijkvloers is verhuurd aan Gerry Weber en genereert een jaarlijkse Huuropbrengst van 132 KEUR. De site heeft evenwel een opwaarts huurpotentieel. Boven het commerciële gelijkvloers ligt een loft met een bewoonbare oppervlakte van ongeveer 300 m² die zich in goede staat bevindt en die te huur zal worden aangeboden. Bovendien biedt het pand nog 160 m² bijkomende residentiële oppervlakte die beschikbaar is voor verdere inrichting.

Het verzorgingsgebied van Gent is één van de grotere verzorgingsgebieden in België, met een aanwezigheid van meer dan 368.000 consumenten.

Het pand is recent gerenoveerd en in goede staat. Met een gevelbreedte van ± 14 meter en gelegen op de hoek van de Lange Munt met het Grootkannonplein is het pand zichtbaar vanaf het begin van de Lange Munt en tevens vanaf de Vrijdagmarkt.

2 Oudenaarde – Nederstraat 43-45

Qrf heeft op 21 april 2015 een onroerend goed verworven gelegen te Oudenaarde, Nederstraat 43-45. Het pand genereert een jaarlijkse Huuropbrengst van 150 KEUR en is verhuurd aan Jomi BVBA, franchisenemer van Esprit.

Oudenaarde heeft, net zoals de meeste Vlaamse steden, de voorbije 5 jaar een sterke demografische groei gekend. Deze versterkte consumentenbasis en het bestaande verzorgingsgebied van ca. 150.000 consumenten maakt dat Oudenaarde een stabiele uitvalsbasis vormt voor retail.

Het pand is recent grondig gerenoveerd en in goede staat. Met een gevelbreedte van ± 11 meter is dit één van de panden met de ruimste gevelbreedte in deze binnenstad. Dankzij de rechthoekige vorm en een oppervlakte van meer dan 800 m² (excl. bovenliggende residentiële units) leent het zich uitstekend voor diverse winkelconcepten.

3 Namen – Rue de Fer 10

Qrf heeft via een inbreng in natura op 24 juni 2015 het winkelgedeelte verworven van een onroerend goed gelegen te Namen, Rue de Fer 10. Het winkelpand is recent verhuurd aan Armand Thiery en genereert een jaarlijkse Huuropbrengst van 180 KEUR.

Het verzorgingsgebied van Namen, met een aanwezigheid van meer dan 170.000 consumenten zorgt voor een sterke en continue voeding van haar commerciële topstraat. De Rue de Fer vormt samen met Rue de l'Ange de commerciële hoofdas en 'Golden Mile' van de hoofdstad

van Wallonië. Het pand is aldus zeer goed gelegen naast Zara op deze as Rue de Fer / Rue de l'Ange, waar de Bezettingsgraad zeer hoog ligt.

Het pand heeft een moderne, aantrekkelijke gevel, is recent gerenoveerd en in goede staat. Met een gevelbreedte van ± 6 meter en een oppervlakte van ca. 192 m² is dit pand geschikt voor uiteenlopende winkelconcepten.

4 Antwerpen – Kammenstraat 34

Orf heeft via een inbreng in natura op 24 juni 2015 het winkelgedeelte verworven van een onroerend goed gelegen te Antwerpen, Kammenstraat 34. Het winkelpand is recent verhuurd aan Dstrezed en genereert een jaarlijkse Huuropbrengst van 75 KEUR.

Antwerpen is de tweede grootste stad van België, met ongeveer 510.000 inwoners. Deze inwoners hebben een bovengemiddelde koopkracht, welke wordt geschat 5% boven het nationaal gemiddelde te liggen.

Het pand zelf is recent grondig gerenoveerd en in goede staat. Met een gevelbreedte van ca. 7 meter en een oppervlakte van meer dan 160 m² beantwoordt dit pand aan de vestigingscriteria van diverse winkelconcepten.

Ten gevolge van bovenbeschreven acquisities bedraagt de totale Reële Waarde van de vastgoedportefeuille van Orf 150,23 MEUR op 30 juni 2015, inclusief het minderheidsbelang in Century Center Freehold NV. Het aandeel binnenstedelijk vastgoed in de portefeuille is dankzij de verdere uitvoering van de investeringsstrategie toegenomen van 73% op 30 december 2014 tot 75% van de portefeuille op 30 juni 2015.¹

3.1.2 Verhuur- en pop-up store activiteiten

Binnen haar portefeuille van in totaal 129 units verspreid over 39 sites werd in het eerste halfjaar van 2015 geen enkele handelshuurovereenkomst beëindigd. Orf slaagde erin 2 huurhernieuwingen en 3 contracten voor tijdelijke terbeschikkingstellingen af te sluiten. Hierbij valt te melden dat de overeenkomsten werden afgesloten aan minstens de geschatte huurwaarde hetgeen bevestigt dat Orf de units kan invullen aan marktconforme voorwaarden. Onderstaand een beschrijving van de belangrijkste transacties.

3.1.2.1 Handelshuurovereenkomsten

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

1 Boncelles – Route du Condroz 42-44

Eggo Kitchen heeft haar bestaande handelshuurovereenkomst voor een unit van ca. 576 m² voor een eerste maal hernieuwd.

In navolging van deze hernieuwingen realiseert Orf een globale toename van 26,27% op de contractuele huren die betrekking hebben op dit winkelpand.

3.1.2.2 Pop-up stores

De bezettingsovereenkomsten die worden afgesloten voor pop-up stores vallen vanwege hun precare karakter niet onder handelshuurovereenkomst en zijn dus grotendeels onderhevig aan de contractuele vrijheid van de contractanten.

1 Antwerpen – Keyserlei 58-60 – Century Center Parking

Voor de maand april tot juni werd een unit van ca. 45 m² in het Century Center ter beschikking gesteld van de pop-up retailer 'Juwelen Mika'.

Daarna heeft de pop-up retailer 'Bedazzled', een trendy schoen- en handtassenverkoper, sinds juni 2015 haar intrek genomen in diezelfde unit in Century Center op basis van een tijdelijke terbeschikkingstelling. Deze retailer draagt zo bij tot de activiteit en dynamiek van het Century Center tijdens de drukke zomerperiode. Volgens de huidige gekende informatie zal dit contract, zoals voorzien, aflopen begin augustus 2015.

2 Temse – Orlaylaan 4-8

Voor de periode april en mei werd een vrijstaande unit gelegen te Temse – Orlaylaan 4-8 tijdelijk ter beschikking gesteld aan de merkkladij outlet retailer "Merkkladij BVBA".

Orf wist het hoge niveau van bezettingsgraad globaal te handhaven. De bezettingsgraad (excl. huurgaranties op leegstand) van de portefeuille steeg licht van 96,03% op 30 december 2014 tot 96,20% op 30 juni 2015.

Orf kan echter, in bepaalde gevallen, beroep doen op huurgaranties toegekend door verkopers. Rekening houdend met dit effect komt de bezettingsgraad per 30 juni 2015 uit op 99,04% tegenover 99,70%. Deze lichte daling tegenover een halfjaar eerder wordt verklaard door het aflopen van een huurgarantie voor een bedrag van 70 KEUR op jaarbasis voor het pand gelegen te Mons – Grand Rue 32.

3.1.3 Andere belangrijke gebeurtenissen van het afgelopen halfjaar

3.1.3.1 Algemene Vergadering van 19 mei 2015

Op 19 mei 2015 heeft de Algemene Vergadering van aandeelhouders van Orf plaatsgevonden.

De agenda werd behandeld en met eenparigheid van stemmen goedgekeurd. Meer informatie kan u vinden op onze website, onder de betreffende pagina: <http://www.orf.be/nl/docsAV>.

¹ Berekend op basis van de Reële Waarde van de portefeuille.

3.1.3.2 Kapitaalverhoging via inbreng in natura – versterking van het eigen vermogen

Qrf heeft op 24 juni 2015 een inbreng in natura gerealiseerd van twee handelspanden, gelegen te Namen, Rue de Fer 10 en Antwerpen, Kammenstraat 34 voor een inbrengwaarde van 4,73 MEUR en daarmee gepaard gaand de uitgifte van 193.097 nieuwe aandelen Qrf. De nieuwe aandelen werden uitgegeven ten gevolge van een kapitaalverhoging, door een beslissing van de Raad van Bestuur van de zaakvoerder van Qrf met gebruikmaking van het toegestaan kapitaal. De transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen met 4,73 MEUR, waarvan een bedrag van 4,49 MEUR werd toegewezen aan de post Kapitaal en een bedrag van 0,24 MEUR aan de post Uitgiftepremies.

De inbrenger werd vergoed met 193.097 nieuwe aandelen Qrf voor een totaalbedrag van 4,73 MEUR, tegen uitgifte van nieuwe aandelen Qrf, aan een uitgifteprijs die contractueel werd vastgesteld aan 24,48 EUR per aandeel.

De nieuwe aandelen zijn gewone aandelen die dezelfde rechten hebben als de bestaande aandelen en welke genoteerd zijn op Euronext Brussel sinds 01 juli 2015. De nieuwe aandelen zullen delen in het resultaat vanaf de aanvang van het lopende boekjaar dat op 31 december 2014 aanving.

3.1.3.3 Vordering Centre Commercial Hutois NV

Zoals werd toegelicht in het Jaarlijks Financieel Verslag over het boekjaar van 2014 heeft de btw-administratie sedert september 2014 een onderzoek gevoerd aangaande de vroegere vennootschap Centre Commercial Hutois NV (CCH NV), waarvan Qrf Comm. VA de rechtsopvolger ten algemene titel is ingevolge de fusie door overneming op 18 december 2013.

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

Er werd een overeenkomst bereikt met de btw-administratie ten bedrage van BTW 668,62 KEUR (btw-bedrag, boete + intresten). Op 8 april 2015 heeft Qrf een afbetalingsplan overeengekomen met de vroegere verkopers voor de totaliteit van het gevorderde bedrag.

Op het einde van het eerste halfjaar van 2015 had Qrf reeds 357,86 KEUR van haar vordering geïnd en stond nog een bedrag open van 310,76 KEUR. Aangezien de

afbetalingsovereenkomst tot op 30 juni 2015 correct nageleefd werd, verwacht Qrf het openstaande bedrag volledig te kunnen recupereren. Qrf verwacht bijgevolg geen impact op de resultaten van het boekjaar 2015.

3.2 Na afsluiting van het eerste halfjaar van 2015

3.2.1 Verhuuractiviteiten

1 Antwerpen – Meir 107

Vanaf 1 oktober 2015 zal Just Brands haar intrede doen in het pand op de Meir 107 te 2000 Antwerpen. Daartoe werd in onderling overleg de lopende handelshuurovereenkomst met Men At Work beëindigd. Het contract heeft betrekking op een commerciële unit van ca. 620 m².

Dit is de eerste Belgische winkelveesting van de bekende Nederlandse retailer Just Brands die bekend staat om de eigen merken, waaronder PME Legend, Vanguard en Cast Iron.

3.2.2 Compliance Officer, Risk Manager en contactpersoon Interne Auditor

Om conform Art. 17, §4 van de GVV-Wet blijvend te kunnen beschikken over een passende onafhankelijke compliancefunctie heeft de Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder van Qrf ervoor gekozen om de heer Preben Bruggeman als natuurlijk persoon, onder voorbehoud van de goedkeuring van het FSMA, te benoemen tot Compliance Officer en Risk Manager. Hij zal mevrouw An Bertels in deze functie vervangen.

In dat kader werd mevrouw Inge Boets door de Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder van Qrf aangesteld als contactpersoon van de Interne Auditor EY, tevens onder voorbehoud van de goedkeuring van het FSMA.

3.3 Vooruitzichten voor het resterende gedeelte van 2015

Qrf wenst haar strategie te kunnen verderzetten. Dat betekent dat Qrf verder wil blijven groeien door het realiseren van acquisities van winkelsites gelegen in de 'Golden Mile', de straten in de binnenstad die dominant zijn voor hun verzorgingsgebied. Daarbij kiest Qrf voor steden met een verzorgingsgebied van minimum 50.000 consumenten en specifiek voor straten met een hoog passantenaantal.

Op basis van de huidige portefeuille en de vandaag gekende informatie verwacht de vennootschap over 2015 het brutodividend van 2014 van 1,30 EUR per aandeel minstens te kunnen handhaven.



4

Qrf op de beurs

4.1 Het aandeel Qrf	21
4.2 Koersevolutie van het aandeel en verhandeld volume	21
4.3 Aandeelhouderschap	22
4.4 Financiële kalender voor 2015 en 2016.....	22

4 Qrf op de beurs

4.1 Het aandeel Qrf

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

Op 30 juni 2015 bedraagt het maatschappelijk kapitaal van Qrf 80.578.280,25 EUR, vertegenwoordigd door 3.466.008 volledig volgestorte aandelen.

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

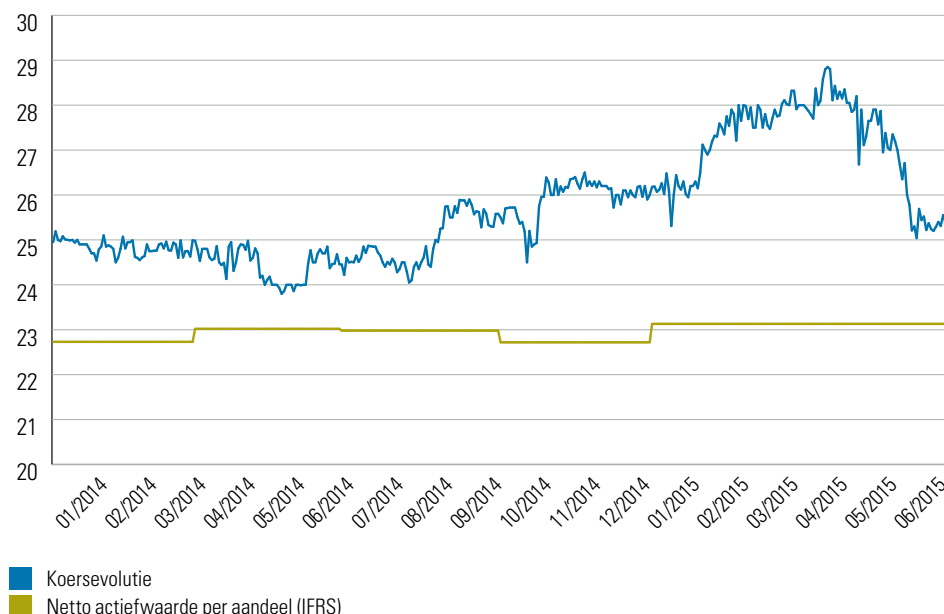
4.2 Koersevolutie van het aandeel en verhandeld volume

Het aandeel Qrf staat genoteerd op Euronext Brussel onder de afkorting "Qrf" en ISIN code BE0974272040.

Tabel 1. Overzicht evolutie aandeel Qrf

	30/06/2015	30/06/2014
Aantal aandelen bij afsluiting boekjaar	3.466.008	3.272.911
Aandelen op naam	257.855	257.711
Gedematerialiseerde aandelen	3.208.153	3.015.200
Beurskapitalisatie bij afsluiting (in EUR)	86.788.840	80.055.403
Free float	83,3%	82,4%
Beurskoers (in EUR)		
Hoogste	28,85	25,19
Laagste	25,04	23,80
Bij afsluiting boekjaar	25,04	24,46
Gemiddelde	27,10	24,64
Volume (in aantal aandelen)		
Gemiddeld dagvolume	4.728	2.044

Grafiek 1. Koersevolutie aandeel Qrf (in EUR)



4.3 Aandeelhouderschap

Op 30 juni 2015 had Qrf 3.466.008 uitstaande aandelen. Op basis van de transparantiekennisgevingen die Qrf

heeft ontvangen, ziet de aandeelhoudersstructuur van Qrf er als volgt uit:

Tabel 2. Referentieaandeelhouders Qrf

AANDEELHOUDERS ¹	AANDELEN	PERCENTAGE
Familie Dembitzer	209.711	6,1%
BNP Paribas Investment Partners Belgium N.V.	202.804	5,9%
Capfi Delen Asset Management N.V.	168.031	4,8%
Free float	2.885.462	83,3%
TOTAAL	3.466.008	100,0%

4.4 Financiële kalender voor 2015 en 2016

Tabel 3. Financiële kalender Qrf voor 2015 en 2016

	DATUM
Publicatie update 3de kwartaal 2015	13/11/2015
Publicatie persbericht jaarresultaten per 30 december 2015	29/02/2016
Publicatie jaarverslag over het boekjaar 2015	15/04/2016
Publicatie update 1ste kwartaal 2016	09/05/2016
Algemene Vergadering van aandeelhouders	17/05/2016
Dividend 2015 - Ex date	19/05/2016
Dividend 2015 - Record date	20/05/2016
Dividend 2015 - Payment date	23/05/2016
Publicatie halfjaarresultaten 2016 en publicatie van het halfjaarverslag 2016	19/08/2016
Publicatie update 3de kwartaal 2016	10/11/2016

Voor mogelijke wijzigingen van de agenda wordt verwezen naar de financiële agenda op de website www.qrf.be.

Eventuele wijzigingen zullen tevens worden aangekondigd per persbericht.

¹ Op basis van transparantiekennisgevingen ontvangen tot op datum van 30 juni 2015. Eventuele kennisgevingen die ontvangen werden na 30 juni 2015 kunnen worden teruggevonden op de website www.qrf.be.



5

Vastgoedverslag

5.1 Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille	27
5.1.1 Bespreking van de vastgoedportefeuille op 30 juni 2015.....	27
5.1.2 Bezettingsgraad.....	29
5.1.3 Operationeel beheer	29
5.2 Bespreking van de marktsituatie van het Belgische winkelvastgoed.....	30
5.2.1 Take-up en investeringsvolume: gezonde vraag.....	30
5.2.2 Prime rents: beperkte latente huurdruk	30
5.2.3 Prime yields: binnenstedelijk winkelvastgoed blijft een gegeerde investering	30
5.3 Conclusies van de vastgoeddeskundige.....	31

5 Vastgoedverslag

5.1 Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

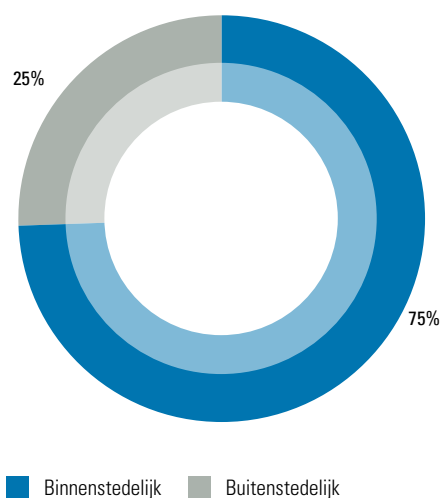
5.1.1 Bespreking van de vastgoedportefeuille op 30 juni 2015

In het eerste halfjaar van 2015 heeft Qrf voor een investeringswaarde van ongeveer 11 MEUR acquisities afgerond. Ten gevolge van deze acquisities bestond de geconsolideerde vastgoedportefeuille op 30 juni 2015 uit 39 sites met een totale bruto oppervlakte van 60.248 m² en een Reële Waarde van 150,23 MEUR. De portefeuille genereert 9,21 MEUR Huuropbrengsten per Jaar.

Qrf biedt oplossingen aan voor retailers die op zoek zijn naar winkelpanden in de vorm van, hoofdzakelijk,

binnenstedelijk winkelvastgoed. Zoals geïllustreerd in onderstaande grafiek, is de spreiding van de portefeuille geëvolueerd van 71% binnenstedelijk vastgoed per 30 juni 2014 naar 75% per 30 juni 2015, en van 29% buitenstedelijk vastgoed per 30 juni 2014 naar 25% over dezelfde periode, dit alles uitgedrukt als een percentage van de Reële Waarde¹. Deze evolutie is te verklaren door de consequente toepassing van de investeringsstrategie van Qrf.

Grafiek 1. Spreiding van het type winkelpand uitgedrukt als percentage van de Reële Waarde per 30 juni 2015



¹ De Reële Waarde wordt steeds berekend inclusief minderheidsbelang in Century Center Freehold BVBA.

Orf heeft haar portefeuille opgedeeld in 3 clusters die overeenstemmen met de gewesten in België. Per cluster wordt in onderstaand overzicht de Aanschaffingswaarde,

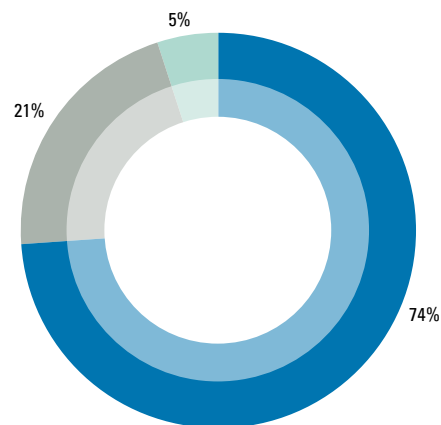
de Reële Waarde², de jaarlijkse Huuropbrengsten en de Verzekerde Waarde³ vermeld.

Tabel 1. Overzicht waarden per cluster per 30 juni 2015

VASTGOEDPORTEFEUILLE

GEWEST	AANSCHAFFINGSWAARDE	REËLE WAARDE	HUUROPBRENGSTEN	VERZEKERDE WAARDE ³
Vlaanderen	112.81 MEUR	110.72 MEUR	6.62 MEUR	94.16 MEUR
Wallonië	33.03 MEUR	31.71 MEUR	2.10 MEUR	24.77 MEUR
Brussel	8.13 MEUR	7.79 MEUR	0.49 MEUR	2.33 MEUR
EINDTOTAAL	153.98 MEUR	150.23 MEUR	9.21 MEUR	121.25 MEUR

Grafiek 2. Geografische spreiding van de vastgoedportefeuille uitgedrukt als percentage van de Reële Waarde per 30 juni 2015

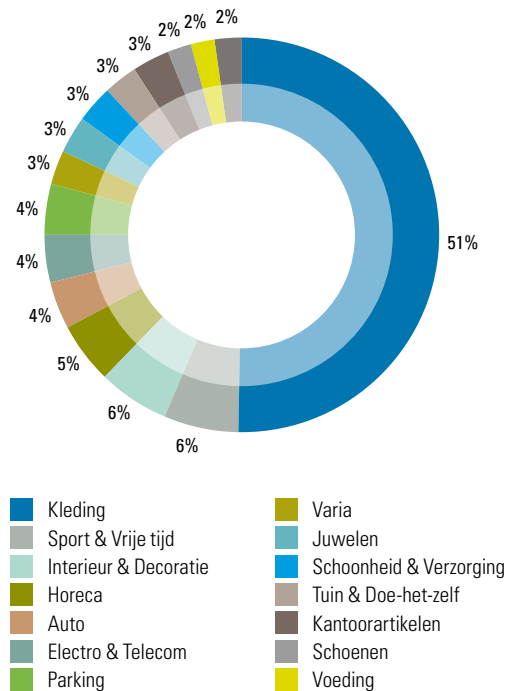


■ Vlaanderen
■ Wallonië
■ Brussel

Uitgedrukt in Reële Waarde was op 30 juni 2015 74% van de portefeuille gelegen in Vlaanderen, 21% in Wallonië en 5% in Brussel.

Zoals geïllustreerd in onderstaande figuur is de kledingsector verantwoordelijk voor 51% van de totale jaarlijkse Huuropbrengsten wat overeenstemt met het gemiddeld straatbeeld waar kledingwinkels een belangrijk stuk van de winkelvitruines innemen. Deze sector wordt gevolgd door Sport & Vrije Tijd (6%) en Interieur & Decoratie (6%).

Grafiek 3. Sectorale spreiding van de vastgoedportefeuille uitgedrukt als percentage van de Huuropbrengsten per 30 juni 2015



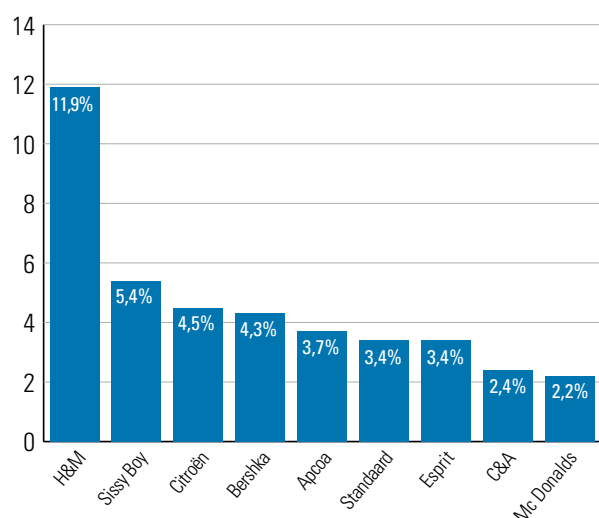
■ Kleding
■ Sport & Vrije tijd
■ Interieur & Decoratie
■ Horeca
■ Auto
■ Electro & Telecom
■ Parking
■ Varia
■ Juwelen
■ Schoonheid & Verzorging
■ Tuin & Doe-het-zelf
■ Kantoorartikelen
■ Schoenen
■ Voeding

² Inclusief minderheidsbelang Century Center Freehold BVBA.

³ Verzekerde waarde heeft enkel betrekking op de gebouwen, dus exclusief de grond.

In onderstaande grafiek worden de Huuropbrengsten verder uitgesplitst naar de voornaamste klanten van Qrf. Retailers die actief zijn in het modesegment nemen hierin de topposities in. De sterke aanwezigheid van retailers binnen het modesegment in het klantenbestand van Qrf vloeit voort uit het feit dat deze retailers zich vaak op de strategische toplocaties van een stad vestigen. De voorname aanwezigheid van deze retailers in het klantenbestand, weerspiegelt aldus de investeringsstrategie van Qrf.

Grafiek 4. Spreiding van de vastgoedportefeuille naar huurders uitgedrukt als percentage van de Huuropbrengsten per 30 juni 2015

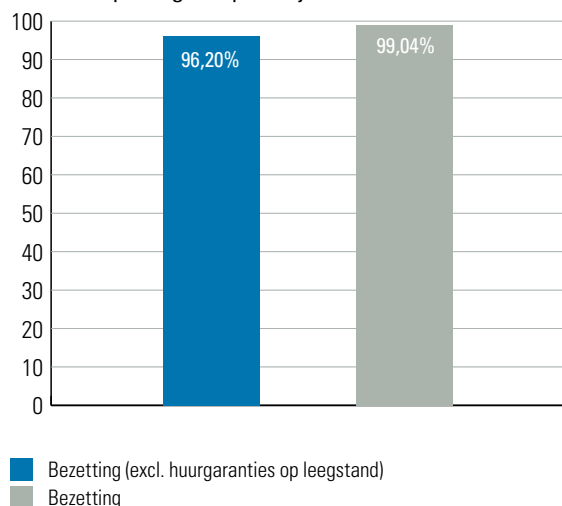


De belangrijkste huurder van Qrf is Hennes & Mauritz (H&M), die 11,9% van de Huuropbrengsten vertegenwoordigt, gespreid over drie panden.

5.1.2 Bezettingsgraad

De globale Bezettingsgraad bedroeg per 30 juni 2015 99,04%. De Bezettingsgraad (excl. huurgaranties op leegstand) bedroeg 96,20%.

Grafiek 5. Bezettingsgraad (excl. huurgaranties op leegstand) en Bezettingsgraad op basis van Huuropbrengsten per 30 juni 2015



5.1.3 Operationeel beheer

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

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

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

5.2 Bespreking van de marktsituatie van het Belgische winkelvastgoed

De volgende paragrafen beschrijven de evolutie in de markt van het Belgische winkelvastgoed, onder andere op basis van informatie die de vennootschap verkregen heeft van de vastgoedspecialist Cushman & Wakefield.

Cushman & Wakefield verzamelt 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 en het investeringsvolume, de evolutie van de huurprijzen en de yields.

5.2.1 Take-up en investeringsvolume: gezonde vraag

Take-up wordt gedefinieerd als het aantal vierkante meters huuroppervlakte die per jaar worden opgenomen in het kader van nieuwe huurcontracten. Dat betekent dat de take-up wordt berekend exclusief oppervlaktes die deel uitmaken van huurhernieuwingen of aankopen voor eigen gebruik.

Door een toename van het aanbod van kwalitatief binnenstedelijk winkelvastgoed blijven de huurprijzen licht onder druk staan. Op de toplocaties blijft de vraag naar kwalitatief winkelvastgoed het echter goed doen, wat o.a. blijkt uit een aantal grotere retailers die bijzonder actief zijn in hun zoektocht naar goede deals in deze markt.

De vraagzijde van de investeringsmarkt blijft het ook in het tweede kwartaal van 2015 goed doen. Het aanbod van kwalitatieve investeringsopportuniteiten is eerder beperkt waardoor de activiteit vertraagt.

5.2.2 Prime rents: beperkte latente huurdruk

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

Ongeveer 22% van de retailers meent dat de handels-huurprijzen opnieuw zullen stijgen, tegenover 56% die verwachten dat ze constant zullen blijven en 21% die een dalende tendens verwachten.

Voor de komende kwartalen verwacht Cushman & Wakefield een *'tenant-friendly'* markt, omwille van een verbetering van het aanbod en verlaagde huurprijzen op sommige locaties.

5.2.3 Prime yields: binnenstedelijk winkelvastgoed blijft een gegeerde investering

In de eerste twee kwartalen werden in de 'Big Six' (Brussel, Antwerpen, Gent, Hasselt, Brugge en Luik) geen grote verschillen vastgesteld. De prime yield in Antwerpen en Brussel daalde licht van 4,15% in het eerste kwartaal tot 4,00% in het tweede kwartaal van 2015.

De rendementen staan historisch laag, wat impliceert dat de markt verwacht dat er een zeker waardebehoud en meerwaardepotentieel is voor winkelpanden in de main streets, maar anderzijds resulteert dit in een beperking van het aantal kwalitatieve investeringsmogelijkheden. De meeste vastgoedeigenaars opteren voor een relatief veilige investering en zijn daarom minder bereid hun kwalitatieve winkelpanden te verkopen.

5.3 Conclusies van de vastgoeddeskundige

WAARDERING

Rekening houdend met alle bemerkingen, definities en reserves, die in dit rapport en in zijn bijlagen opgenomen zijn en die er volledig deel van uitmaken, en gebaseerd op de huidige waarden op 30 juni 2015, geven wij aan het bestaand portfolio volgende waardes:

Investeringswaarde (afgerond):

154.550.000 EUR

Honderd vierenvijftig miljoen vijfhonderd vijftigduizend euro

Na aftrek van 2,5% transferkosten die betrekking hebben op de Belgische GVV's (Gereguleerde Vastgoed Vennootschappen), is de Reële Marktwaaarde (afgerond) van het bestaand portfolio gelijk aan:

149.390.000 EUR

Honderd negenenveertig miljoen driehonderd negentigduizend euro

*dit is exclusief het minderheidsbelang voor de reële waarde van 838.181,25 EUR in Century Center freehold. Deze berekening werd ontvangen van QRF. Cushman & Wakefield kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor het berekenen hiervan.

De inhoud van dit waarderingsverslag werd vertrouwelijk opgemaakt ter attentie van onze opdrachtgever. Bijgevolg, en in overeenstemming met de huidige praktijk, wordt er geen verantwoordelijkheid opgenomen tegenover een andere partij met betrekking tot het waarderingsverslag of om het even welk gedeelte van zijn inhoud. Alvorens het waarderingsverslag of om het even welk gedeelte van zijn inhoud wordt gereproduceerd of ernaar gerefereerd wordt (in om het even welke document, geschreven of mondeling aan een derde onthuld), moet onze geschreven goedkeuring met betrekking tot de vorm en inhoud van dergelijke publicatie of onthulling eerst worden verkregen. Dergelijke publicatie of onthulling zal niet toegelaten worden tenzij, waar relevant, het de specifieke veronderstellingen opneemt waar in dit rapport naar wordt verwezen. Voor alle duidelijkheid, dergelijke goedkeuring is vereist al dan niet met vermelding van de naam van deze firma, en al dan niet ons waarderingsverslag met anderen wordt gecombineerd.

Hoogachtend,



Matthias GERITS
Surveyor – Account Manager
Valuation & Advisory
On behalf of Cushman & Wakefield



Koen NEVENS MRICS
Managing Partner
On behalf of Cushman & Wakefield



Sint-Niklaas
Stationsstraat

6

Jaarrekening

6.1 Geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers.....	35
6.2 Resultaat per aandeel – aandeel groep	36
6.3 Verkorte geconsolideerde balans.....	37
6.4 Geconsolideerd verkort kasstroomoverzicht.....	39
6.5 Geconsolideerde staat van de bewegingen van het eigen vermogen.....	40
6.6 Detail van de geconsolideerde reserves.....	41
6.7 Toelichtingen.....	43
6.8 Verslag van de commissaris.....	57

6 Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste halfjaar van 2015

6.1 Geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers

(a) Geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR		Toelichting	30/06/2015	30/06/2014
(+)	I. Huurinkomsten		4.374	3.832
(+)	II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0
(+/-)	III. Met verhuur verbonden kosten		-54	0
NETTO HUURRESULTAAT			4.320	3.832
(+)	IV. Recuperatie van vastgoedkosten		0	0
(+)	V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		214	0
(-)	VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur		0	0
(-)	VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		-180	-40
(+/-)	VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		0	0
VASTGOEDRESULTAAT		3	4.354	3.792
(-)	IX. Technische kosten		-29	-9
(-)	X. Commerciële kosten		-40	-21
(-)	XI. Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen		-35	0
(-)	XII. Beheerskosten van het vastgoed		-157	-135
(-)	XIII. Andere vastgoedkosten		0	0
VASTGOEDKOSTEN			-261	-165
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT			4.093	3.627
(-)	XIV. Algemene kosten van de vennootschap		-714	-597
(+/-)	XV. Andere operationele opbrengsten en kosten		0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE			3.379	3.030
(+/-)	XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		0	0
(+/-)	XVII. Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa		0	0
(+/-)	XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-230	-1.123
(+/-)	XIX. Ander portefeuilleresultaat		263	110
PORTEFEUILLERESULTAAT		4	33	-1.013
OPERATIONEEL RESULTAAT			3.412	2.017
(+)	XX. Financiële opbrengsten		2	6
(-)	XXI. Netto interestkosten		-800	-774
(-)	XXII. Andere financiële kosten		-63	-79
(+/-)	XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		0	0
FINANCIEEL RESULTAAT		5	-861	-847
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN			2.551	1.170
(+/-)	XXV. Vennootschapsbelasting		-2	-54
(+/-)	XXVI. Exit tax		0	0
BELASTINGEN			-2	-54
NETTO RESULTAAT			2.549	1.116

Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de groep		2.550	1.122
Minderheidsbelangen		-1	-6
Toelichting:			
NETTO COURANT RESULTAAT (AANDEEL GROEP) *		2.517	2.135
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		33	-1.013

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

(b) Overzicht van het globaal resultaat (Statement of other comprehensive income)

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR		Toelichting	30/06/2015	30/06/2014
I	NETTO RESULTAAT		2.549	1.116
II	ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT		-19	-1.426
(+/-)	B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkinginstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS		-19	-1.426
	GLOBAAL RESULTAAT		2.530	-310
Toerekenbaar aan:				
	Aandeelhouders van de groep		2.531	-304
	Minderheidsbelangen		-1	-6

6.2 Resultaat per aandeel – aandeel groep

	Toelichting	30/06/2015	30/06/2014
Aantal gewone aandelen in omloop op einde van het boekjaar	7	3.466.008	3.272.911
Gewogen gemiddeld aantal aandelen gedurende het boekjaar ¹	7	3.279.277	3.272.911
Netto courant resultaat, beschikbaar voor uitkering per aandeel - aandeel groep (in EUR)		0,77	0,65
Resultaat van de portefeuille per aandeel - aandeel groep (in EUR)		0,01	-0,31
NETTO WINST PER GEWOON AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)		0,78	0,34
VERWATERD NETTO RESULTAAT PER AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)		0,78	0,34

¹ Aandelen worden meegerekend vanaf het moment van uitgifte. Het moment van uitgifte verschilt in dit geval van het moment van winstdeelname. Op 30 juni 2015 heeft Qrf 3.466.008 uitstaande aandelen die recht geven op winstdeelname over het volledige boekjaar 2015.

6.3 Verkorte geconsolideerde balans

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR

	Toelichting	30/06/2015	30/12/2014
ACTIVA			
I. VASTE ACTIVA		150.271	139.265
A Goodwill		0	0
B Immateriële vaste activa		4	4
C Vastgoedbeleggingen	6	150.228	139.218
D Andere materiële vaste activa		39	43
E Financiële vaste activa		0	0
F Vorderingen financiële leasing		0	0
G Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
H Uitgestelde belastingen - activa		0	0
I Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie		0	0
II. VLOTTENDE ACTIVA		4.887	4.682
A Activa bestemd voor verkoop		0	0
B Financiële vlottende activa		0	0
C Vorderingen financiële leasing		0	0
D Handelsvorderingen		596	1.015
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa		373	700
F Kas en kasequivalenten		3.867	2.835
G Overlopende rekeningen - activa		51	132
TOTAAL ACTIVA		155.158	143.947

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR

Toelichting

30/06/2015

30/12/2014

PASSIVA

EIGEN VERMOGEN		79.002	76.001
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		78.702	75.700
A Kapitaal	7	80.578	76.089
B Uitgiftepremies		238	0
C Reserves		-4.663	-3.293
D Nettoresultaat van het boekjaar		2.549	2.904
II. Minderheidsbelangen		300	301
VERPLICHTINGEN		76.156	67.946
I. Langlopende verplichtingen		73.089	64.516
A Voorzieningen		0	0
B Langlopende financiële schulden	8	69.833	61.871
a. Kredietinstellingen		69.833	61.871
b. Financiële leasing		0	0
c. Andere		0	0
C Andere langlopende financiële verplichtingen		1.611	1.592
D Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
E Andere langlopende verplichtingen		80	86
F Uitgestelde belastingen - verplichtingen		1.565	967
a. Exit taks		1.404	967
b. Andere		161	0
II. Kortlopende verplichtingen		3.067	3.430
A Voorzieningen		0	0
B Kortlopende financiële schulden		0	0
a. Kredietinstellingen		0	0
b. Financiële leasing		0	0
c. Andere		0	0
C Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0
D Handelsschulden en andere kortlopende schulden		1.596	1.890
E Andere kortlopende verplichtingen		1.406	1.492
F Overlopende rekeningen		65	48
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		155.158	143.947

6.4 Geconsolideerd verkort kasstroomoverzicht

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR

	30/06/2015	30/06/2014
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN PERIODE	2.835	8.497
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	2.951	-2.976
Operationeel Resultaat	3.406	2.017
Betaalde intresten en bankkosten	-799	-733
Betaalde vennootschapsbelastingen en roerende voorheffing	-2	-3
Andere niet-operationele elementen	-63	-79
Aanpassing van ander portefeuille resultaat:	-24	902
- Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	9	8
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	580	1.123
- Ander portefeuille resultaat	-613	-229
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:	433	-5.080
Beweging van activa:	816	214
- Handelsvorderingen	408	187
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	327	0
- Overlopende rekeningen	81	27
Beweging van verplichtingen:	-383	-5.294
- Andere langlopende verplichtingen	-6	62
- Uitgestelde belastingen - verplichtingen	1	0
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-299	-5.422
- Andere kortlopende verplichtingen (incl belastingsschulden)	-94	200
- Overlopende rekeningen	15	-134
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-9.854	-11.376
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	-5	-50
Aankopen van aandelen van vastgoedvennootschappen	-2.671	-1.441
Aanschaffing van vastgoed	-7.180	-9.889
Ontvangsten uit langlopende handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
Ontvangen bankintresten	2	4
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	7.936	15.544
Terugbetaling (-) /Opname (+) van straight loan en leningen	-498	-4.456
Inkomsten uit de uitgifte van aandelen	4.727	20.000
Opname van nieuwe leningen	8.000	0
Betaling van dividenden	-4.255	0
Betaling van transactiekosten	-38	0
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE PERIODE	3.867	9.689

6.5 Geconsolideerde staat van de bewegingen van het eigen vermogen

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	Kapitaal	Uitgifte- premie	Reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Minder- heids- belangen	Eigen vermogen
BALANS OP 31 DECEMBER 2014	76.089	0	-3.293	2.904	301	76.001
Netto resultaatverwerking 2015	0	0	-1.351	3.900	-1	2.548
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves			-1.666	1.666		0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves			315	-315		0
Resultaat van de periode				2.549	-1	2.548
Andere elementen erkend in het globaal resultaat	0	0	-19	0	0	-19
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			-19			-19
Uitgifte van nieuwe aandelen						0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	4.489	238				4.727
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalverhoging						0
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen						0
Dividenden				-4.255		-4.255
Minderheidsbelangen						0
BALANS OP 30 JUNI 2015	80.578	238	-4.663	2.549	300	79.002

6.6 Detail van de geconsolideerde reserves

	Wettelijke reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoed-beleggingen	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Beschikbare reserve: reserve voor voorzienbare verliezen	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	Totaal van de reserves
CIJFERS IN DUIZENDEN EUR								
BALANS OP 30 DECEMBER 2013	0	0	0	4	14	0	0	18
Netto resultaatverwerking	0	2.111	-3.896	0	0	0	70	-1.715
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves		2.111	-3.896					-1.785
Overboeking operationeel resultaat naar reserves							70	70
Andere elementen erkend in het globaal resultaat	0	0	0	-1.596	0	0	0	-1.596
Variaties in de reële waarde van vastgoed								0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva				-1.596				-1.596
Uitgifte van nieuwe aandelen								0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura								0
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging								0
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen								0
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging								0
Dividenden								0
Andere								0
BALANS OP 30 DECEMBER 2014	0	2.111	-3.896	-1.592	14	0	70	-3.293
Netto resultaatverwerking	0	-726	-940	0	0	0	315	-1.351
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves		-726	-940					-1.666
Overboeking operationeel resultaat naar reserves							315	315
Andere elementen erkend in het globaal resultaat	0	0	0	-19	0	0	0	-19
Variaties in de reële waarde van vastgoed								0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva				-19				-19
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
Andere								0
BALANS OP 30 JUNI 2015	0	1.385	-4.836	-1.611	14	0	385	-4.663

6.7 Toelichtingen

Toelichting 1 - Grondslagen voor financiële verslaggeving	44
Toelichting 2 - Segmentinformatie	44
Toelichting 3 - Vastgoedresultaat	50
Toelichting 4 - Resultaat op de portefeuille	51
Toelichting 5 - Financieel resultaat	51
Toelichting 6 - Vastgoedbeleggingen	52
Toelichting 7 - Kapitaal	52
Toelichting 8 - Financiële schulden	53
Toelichting 9 - Financiële activa en verplichtingen	54
Toelichting 10 - Schuldgraad	55
Toelichting 11 - Verworven vastgoedvennootschappen	56
Toelichting 12 - Consolidatiekring	56
Toelichting 13 - Rechten en verplichtingen buiten balans	56
Toelichting 14 - Transacties met verbonden partijen met betrekking tot de resultatenrekening	56
Toelichting 15 - Gebeurtenissen na balansdatum	56

Toelichting 1 - Grondslagen voor financiële verslaggeving

Algemeen

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

Deze tussentijdse financiële informatie betreffende de periode eindigend op 30 juni 2015 is opgesteld in overeenstemming met IAS 34, "Tussentijdse financiële rapportage". Dit tussentijdse financiële bericht dient te worden gelezen in samenhang met de jaarrekening over het boek-

jaar eindigend op 30 december 2014. Orf heeft tijdens het eerste halfjaar 2015 geen nieuwe IFRS standaarden of interpretaties opgenomen in haar grondslagen en de waarderingsregels toegepast voor de opmaak van de tussentijdse financiële overzichten zijn identiek als deze toegepast over het boekjaar eindigend op 30 december 2014.

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

Toelichting 2 - Segmentinformatie

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR

	Vlaanderen		Brussels Hoofdstedelijk Gewest	
	Binnenstedelijk	Buitenstedelijk	Binnenstedelijk	Buitenstedelijk
	30/06/2014	30/06/2014	30/06/2014	30/06/2014
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

Wallonië			
Binnenstedelijk	Buitenstedelijk	Niet toegewezen	TOTAAL
30/06/2014	30/06/2014	bedragen	30/06/2014
		30/06/2014	30/06/2014
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

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR

	Vlaanderen		Brussels Hoofdstedelijk Gewest	
	Binnenstedelijk 30/06/2015	Buitenstedelijk 30/06/2015	Binnenstedelijk 30/06/2015	Buitenstedelijk 30/06/2015
NETTO HUURRESULTAAT	2.566	596	244	0
VASTGOEDRESULTAAT	2.637	589	244	0
VASTGOEDKOSTEN	-161	-24	-9	0
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	2.476	565	235	0
(-) Algemene kosten van de vennootschap				
(+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten				
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	2.476	565	235	0
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-270	70	-20	0
(+/-) Ander portefeuilresultaat	263			
OPERATIONEEL RESULTAAT	2.469	635	215	0
FINANCIEEL RESULTAAT				
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	2.469	635	215	0
BELASTINGEN				
NETTO RESULTAAT	2.469	635	215	0
MINDERHEIDSBELANGEN	-1			
NETTO RESULTAAT - AANDEEL GROEP	2.470	635	215	0

Wallonië			
Binnenstedelijk	Buitenstedelijk	Niet toegewezen	TOTAAL
30/06/2015	30/06/2015	bedragen 30/06/2015	30/06/2015
241	673	0	4.320
242	657	-15	4.354
-16	-34	-18	-262
226	623	-33	4.092
		-713	-713
			0
226	623	-746	3.379
-130	130	-10	-230
			263
96	753	-756	3.412
		-861	-861
96	753	-1.617	2.551
		-2	-2
96	753	-1.619	2.549
			-1
96	753	-1.619	2.550

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR

	Vlaanderen		Brussels Hoofdstedelijk Gewest	
	Binnenstedelijk 30/12/2014	Buitenstedelijk 30/12/2014	Binnenstedelijk 30/12/2014	Buitenstedelijk 30/12/2014
ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen	86.068	17.140	7.810	0
Andere activa				
TOTAAL ACTIVA	86.068	17.140	7.810	0
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN	0	0	0	0
Eigen vermogen groep				
Minderheidsbelangen				
VERPLICHTINGEN				
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	0	0	0	0

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR

	Vlaanderen		Brussels Hoofdstedelijk Gewest	
	Binnenstedelijk 30/06/2015	Buitenstedelijk 30/06/2015	Binnenstedelijk 30/06/2015	Buitenstedelijk 30/06/2015
ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen	93.518	17.210	7.790	0
Andere activa				
TOTAAL ACTIVA	93.518	17.210	7.790	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		Niet toegewezen bedragen	
Binnenstedelijk	Buitenstedelijk		TOTAAL
30/12/2014	30/12/2014	30/12/2014	30/12/2014
7.190	21.010	0	139.218
		4.729	4.729
7.190	21.010	4.729	143.947
0	0	76.001	76.001
		75.700	75.700
		301	301
		67.946	67.946
0	0	143.947	143.947

Wallonië		Niet toegewezen bedragen	
Binnenstedelijk	Buitenstedelijk		TOTAAL
30/06/2015	30/06/2015	30/06/2015	30/06/2015
10.570	21.140	0	150.228
		4.930	4.930
10.570	21.140	4.930	155.158
0	0	79.002	79.002
		78.702	78.702
		300	300
		76.156	76.156
0	0	155.158	155.158

Toelichting 3 - Vastgoedresultaat

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR		30/06/2015	30/06/2014
(+)	I. Huurinkomsten	4.374	3.832
	- Huur Bestaand	4.143	3.744
	- Huuraanpassingen bij eerstkomende break		
	- Gegarandeerde inkomsten	231	88
(+)	II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
(+/-)	III. Met verhuur verbonden kosten	-54	0
	- Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-69	0
	- Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	15	0
NETTO HUURRESULTAAT		4.320	3.832
(+)	IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
(+)	V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	214	0
	- Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	186	0
	- Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	29	0
(-)	VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0
(-)	VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-180	-40
	- Huurlasten gedragen door de eigenaar	-27	-40
	- Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-169	0
	- Andere huurlasten	15	0
(+/-)	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	0
VASTGOEDRESULTAAT		4.354	3.792

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR		30/06/2015	30/06/2014
OVERZICHT VAN DE TOEKOMSTIG POTENTIEEL TE VERVALLEN HUURINKOMSTEN			
Binnen één jaar		1.479	999
Tussen één en vijf jaar		2.895	2.833
Meer dan vijf jaar		0	0
TOTAAL		4.374	3.832

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

De meeste huurovereenkomsten van Qrf zijn handelshuurcontracten voor een periode van 9 jaar, meestal opzegbaar na afloop van het derde en zesde jaar mits inachtneming van een opzegtermijn van 6 maanden voor de vervaldag. De huurprijzen worden meestal maandelijks (soms drie-maandelijks) vooruitbetaald en worden jaarlijks op de vervaldag geïndexeerd. Belastingen en taksen, onroerende voorheffing inbegrepen, de verzekeringspremie en de gemeenschappelijke kosten zijn principieel ten laste van de huurder. Om de naleving van de verplichtingen die de huurder worden opgelegd krachtens de overeenkomst te garanderen, dienen bepaalde huurders een huurwaarborg te stellen, meestal in de vorm van een bankgarantie ter waarde van drie tot zes maanden huur.

Bij aanvang van de overeenkomst wordt tussen partijen een plaatsbeschrijving opgemaakt door een onafhankelijke expert. Bij het verstrijken van de overeenkomst moet de huurder de door hem gehuurde ruimten teruggeven in de staat zoals beschreven in de plaatsbeschrijving bij intrede onder voorbehoud van normale slijtage. De huurder kan de huurovereenkomst niet overdragen noch de ruimten geheel of gedeeltelijk onderverhuren, tenzij mits voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de verhuurder. De huurder heeft de verplichting om op zijn kosten de overeenkomst te registreren.

Toelichting 4 - Resultaat op de portefeuille

Het ander portefeuilleresultaat bestaat uit enerzijds de meer- en minderwaarden op de verworven vastgoedvennootschappen voor een bedrag van 705 KEUR

(meerwaarde) en anderzijds daarmee gerelateerde transactiekosten ten belope van 442 KEUR. Alle dochtervennootschappen worden geconsolideerd.

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2015	30/06/2014
(+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
(+/-) Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-230	-1.123
- <i>Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	773	0
- <i>Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	-1.003	-1.123
(+/-) Ander portefeuilleresultaat	263	110
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	33	-1.013

Toelichting 5 - Financieel resultaat

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2015	30/06/2014
(+) XX. Financiële opbrengsten	2	6
- <i>Geïnde interesten en dividenden</i>	2	6
(-) XXI. Netto interestkosten	-800	-774
- <i>Nominale interestlasten op leningen</i>	-532	-755
- <i>Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	-267	0
- <i>Andere interestkosten</i>	-1	-19
(-) XXII. Andere financiële kosten	-63	-79
- <i>Bankkosten en andere commissies</i>	-63	-79
(+/-) XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	0	0
FINANCIEEL RESULTAAT	-861	-847

Qrf is blootgesteld aan eventuele verhogingen van de financiële kosten die veroorzaakt kunnen worden door een stijging van de rentevoeten. Om dit risico te beperken heeft Qrf 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 financieringskost in de eerste jaarhelft van 2015 bedraagt 2,36%, na toepassing van de interest rate swaps. Qrf heeft alle leningen afgesloten met variabele rentevoeten, maar deze werden met uitzondering van de laatste opname van 10 MEUR ingedekt door middel van interest rate swaps met vaste rentevoeten. Op 30 juni 2015 waren 85,7% van de opgenomen kredieten ingedekt.

Toelichting 6 - Vastgoedbeleggingen

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR		30/06/2015	30/12/2014
INVESTERINGSTABEL			
BALANS OP 31 DECEMBER 2014		139.218	114.201
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen		3.797	13.750
Aankoop van vastgoed		7.180	12.933
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen		0	0
Verkoop vastgoedbeleggingen		0	0
Ander portefeuilleresultaat		263	-543
Variatie in de reële waarde		-230	-1.123
BALANS OP 30 JUNI 2015		150.228	139.218

Toelichting 7 - Kapitaal

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR		Kapitaal- beweging (in duizenden EUR)	Totaal uit- staand kapitaal (in duizenden EUR)	Aantal gecreëerde aandelen	Totaal aantal aandelen
EVOLUTIE KAPITAAL					
Datum	Verrichting				
3/09/2013	Oprichting	62	62	1.230	1.230
27/11/2013	Splitsing bestaande aandelen (1 tegen 2)	0	62	1.230	2.460
27/11/2013	Storting in speciën	1.139	1.200	45.540	48.000
18/12/2013	Inbreng Laagland	5.243	6.443	209.711	257.711
18/12/2013	IPO en eerste notering op Euronext Brussel	75.380	81.823	3.015.200	3.272.911
18/12/2013	Kapitaalvermindering ter dekking van toekomstige verliezen	-5.734	76.089	0	3.272.911
BALANS OP 30 DECEMBER 2013			76.089		3.272.911
BALANS OP 30 DECEMBER 2014			76.089		3.272.911
24/06/2015	Inbreng in natura	4.489	4.489	193.097	3.466.008
BALANS OP 30 JUNI 2015			80.578		3.466.008

Ten gevolge van de inbreng in natura van 2 onroerende goederen gelegen te Namen, Rue de Fer 10 en Antwerpen, Kammenstraat 34, werden op 24 juni 2015 193.097 nieuwe aandelen gecreëerd, om het maatschappelijk kapitaal van Qrf te verhogen met een bedrag van 4.489 KEUR.

Toelichting 8 - Financiële schulden

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR

30/06/2015 **30/12/2014****LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN**

Lening ING	15.000	15.000
Lening ING	15.000	15.000
Lening KBC	10.000	10.000
Lening KBC	5.000	5.000
Lening Belfius	15.000	15.000
Lening Belfius	2.000	2.000
Lening Belfius	8.000	0
Kosten opname leningen	-167	-129
TOTAAL	69.833	61.871

OPDELING VOLGENS DE MATURITEIT

Tussen één en twee jaar	9.976	0
Tussen twee en vijf jaar	44.893	61.871
Meer dan vijf jaar	14.964	0
TOTAAL	69.833	61.871

NIET OPGENOMEN KREDIETEN

Vervallende binnen het jaar	0	0
Vervallende na één jaar	25.000	13.000
TOTAAL	25.000	13.000

INSCHATTING TOEKOMSTIGE INTERESTLASTEN

Binnen één jaar	1.894	1.681
Tussen één en vijf jaar	5.100	3.280
Meer dan vijf jaar	499	0
TOTAAL	7.493	4.961

Alle financiële schulden zijn afgesloten zonder onderliggende zekerheden.

Alle financiële schulden hebben een variabele rente, die met uitzondering van 10 MEUR ingedekt zijn met interest rate swaps aangegaan met de betreffende financiële instellingen. Bovenop de ingedekte rentevoet wordt door de kredietinstelling een marge toegepast.

Bij de inschatting van de toekomstige interestlasten is rekening gehouden met de financiële schulden openstaand per 30 juni 2015, interestdekking overeenkomstig de lopende contracten en toepasbare marge bovenop de vaste interestvoet op basis van de Schuldgraad per 30 juni 2015. Hiertoe verwijzen we naar toelichting 10 inzake de Schuldgraad van Qrf.

Toelichting 9 - Financiële activa en verplichtingen

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR		30/12/2014		30/12/2014
OVERZICHT VAN FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN	Categorie	Boekwaarde	Reële waarde	Niveau
ACTIVA				
Financiële vlottende activa				
Handelsvorderingen	B	1.015		Niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	B	700		Niveau 2
Kas en kasequivalenten	C	2.835		Niveau 1
TOTAAL FINANCIËLE ACTIVA		4.550	0	
VERPLICHTINGEN				
Langlopende financiële verplichtingen				
Langlopende financiële schulden	B	61.871		Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen				
Andere langlopende financiële verplichtingen	A	1.592	1.592	Niveau 2
Kortlopende financiële verplichtingen				
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	B	1.890		Niveau 2
Andere kortlopende verplichtingen	B	1.492		Niveau 2
TOTAAL FINANCIËLE VERPLICHTINGEN		66.845	1.592	

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR		30/06/2015		30/06/2015
OVERZICHT VAN FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN	Categorie	Boekwaarde	Reële waarde	Niveau
ACTIVA				
Financiële vlottende activa				
Handelsvorderingen	B	596		Niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	B	373		Niveau 2
Kas en kasequivalenten	C	3.867		Niveau 1
TOTAAL FINANCIËLE ACTIVA		4.836	0	
VERPLICHTINGEN				
Langlopende financiële verplichtingen				
Langlopende financiële schulden	B	69.833		Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen				
Andere langlopende financiële verplichtingen	A	1.611	1.611	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen				
Andere langlopende financiële verplichtingen	A	1.592	1.592	Niveau 2
Kortlopende financiële verplichtingen				
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	B	1.596		Niveau 2
Andere kortlopende verplichtingen	B	1.406		Niveau 2
TOTAAL FINANCIËLE VERPLICHTINGEN		74.446	1.611	

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 voorde-
ringen en leningen) tot op de vervaldag gehouden aan de
geamortiseerde kostprijs.

C. Geldbeleggingen tot op de vervaldag gehouden aan
de geamortiseerde kostprijs.

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

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

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

- De rubriek "financiële vaste activa" betreft Interest Rate Swaps (IRS) waarvan de Reële Waarde vastgelegd is

met behulp van rentevoeten die van toepassing zijn op actieve markten, over het algemeen aangeleverd door financiële instellingen.

- De Reële Waarde van de overige financiële activa en passiva van niveau 2 is nagenoeg gelijk aan hun boekwaarde: hetzij omdat zij een vervaldag op korte termijn hebben (zoals de handelsvorderingen en -schulden), hetzij omdat zij een variabele intrestvoet dragen.

Toelichting 10 - Schuldgraad

Op 30 juni 2015 bedraagt de geconsolideerde schuldenlast van Qrf 76.155 KEUR, zoals weergegeven in onderstaande tabel (in duizenden EUR).

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2015	30/12/2014
Langlopende verplichtingen	73.089	64.516
Langlopende financiële schulden	69.833	61.871
Andere langlopende financiële verplichtingen	1.611	1.592
Andere langlopende verplichtingen	80	86
Uitgestelde belastingen	1.565	967
Kortlopende verplichtingen	3.067	3.430
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	1.596	1.890
Andere kortlopende schulden	1.406	1.492
Overlopende rekeningen passief	65	48
TOTAAL VERPLICHTINGEN	76.156	67.946

De geconsolideerde financiële schulden bedragen 69.833 KEUR op 30 juni 2015, de Schuldgraad bedraagt 46,99% op 30 juni 2015.

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

Ten behoeve van de financiering van Qrf zijn er op 30 juni 2015 geen hypothecaire inschrijvingen genomen, noch hypothecaire volmachten toegestaan door Qrf.

Qrf moet blijvend voldoen aan de financiële ratio's zoals opgelegd door de GVV-Wet. Tenzij dit het gevolg is van een variatie van de Reële Waarde van de activa, mag de Schuldgraad van een GVV niet meer bedragen dan 65% van de activa, onder aftrek van de toegelaten afdekkings-

instrumenten, overeenkomstig artikel 45 van de GVV-Wet. Indien de Schuldgraad van Qrf meer dan 50% zou bedragen, dient zij een aantal stappen te ondernemen, onder meer het opstellen van een financieel plan waarin zij een beschrijving geeft van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de Schuldgraad boven 65% zou stijgen. De jaarlijkse financiële kosten die aan de schuldlast van een GVV en haar dochtervennootschappen zijn verbonden mogen op geen enkel ogenblik meer bedragen dan 80% van het geconsolideerde netto bedrijfsresultaat van Qrf. Bovendien is in de Financieringsovereenkomsten met de financiële instellingen een convenant overeengekomen dat de Schuldgraad van Qrf lager dan 60% moet blijven.

De Schuldgraad bedraagt 46,99% (op 30 juni 2015) en Qrf streeft in de toekomst naar een Schuldgraad van maximaal 55%.

Toelichting 11 - Verworven vastgoedvennootschappen

Op 27 mei 2015 heeft Qrf direct en indirect 100% van de aandelen van Prado BVBA aangekocht voor een bedrag van 2.462 KEUR. 90% van de aandelen werd aangekocht door de vennootschap Qrf Comm. VA en 10% werd aangekocht door haar dochtervennootschap LeDi137 NV, waarvan Qrf 100% van de aandelen in handen heeft.

De verworven vastgoedvennootschap bevat in totaal 233 KEUR cash. De nettokasstroom naar aanleiding van de aankoop van vastgoedvennootschappen bedroeg dus 2.229 KEUR. Dit resulteerde in een stijging van de vast-

goedbeleggingen van 4.050 KEUR, een positieve variatie in het werkkapitaal van 622 KEUR, ontvangsten uit verkoop van andere vaste activa van 0 KEUR en een stijging van de financiële en andere schulden 498 KEUR.

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

Toelichting 12 - Consolidatiekring

Per 30 juni 2015 bestaat de consolidatieperimeter uit Qrf Comm. VA en haar dochterondernemingen:

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

- LeDi137 NV, waarvan 100% van de aandelen worden aangehouden door Qrf;

- Prado BVBA, waarvan 90% van de aandelen worden aangehouden door Qrf en 10% van de aandelen worden aangehouden door LeDi37 NV.

Toelichting 13 - Rechten en verplichtingen buiten balans

Per 30 juni 2015 is de Groep hoofdzakelijk onderworpen aan dezelfde rechten en verplichtingen buiten balans zoals weergegeven in de geconsolideerde jaarrekening per 30 december 2014.

Toelichting 14 - Transacties met verbonden partijen met betrekking tot de resultatenrekening

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2015	30/06/2014
TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN		
Vergoeding QRF Management NV	350	304
Vergoeding Quares Property Management NV	157	135
TOTAAL	507	439

In het eerste halfjaar van 2015 werden voor een bedrag van 507 KEUR transacties met verbonden partijen opgenomen in de resultatenrekening.

Toelichting 15 - Gebeurtenissen na balansdatum

Voor de gebeurtenissen na balansdatum verwijzen we naar 3.2 "Na afsluiting van het eerste halfjaar van 2015".

6.8 Verslag van de commissaris

QRF COMM. VA

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OMTRENT DE BEOORDELING VAN DE GECONSOLIDEERDE VERKORTE FINANCIËLE JAARREKENING VOOR DE PERIODE AFGESLOTEN OP 30 JUNI 2015

18 augustus 2015

Aan de Statutaire Zaakvoerder van QRF Comm. VA

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de in bijlage opgenomen Geconsolideerde Verkorte Financiële Jaarrekening van Qrf Comm. VA en haar dochtervennootschappen op 30 juni 2015 bestaande uit de verkorte geconsolideerde balans, de verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening, het overzicht van het globaal resultaat, de geconsolideerde staat van de bewegingen in het eigen vermogen, het geconsolideerd kasstroomoverzicht, de staat van het resultaat per aandeel en het detail van de geconsolideerde reserves over de periode van 6 maanden afgesloten op die datum, evenals de toelichtingen. De Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder is verantwoordelijk voor het opstellen en presenteren van deze Geconsolideerde Verkorte Financiële Jaarrekening 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 Jaarrekening op basis van onze beoordeling.

Omvang van het beperkt nazicht

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

Besluit

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons er toe aanzet van mening te zijn dat de bijgaande Geconsolideerde Verkorte Financiële Jaarrekening, per 30 juni 2015 niet, in alle van materieel belang zijnde opzichten opgesteld zou zijn in overeenstemming met IAS 34 zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Sint-Stevens-Woluwe, 18 augustus 2015

De commissaris

PwC Bedrijfsrevisoren bcvba
Vertegenwoordigd door

Damien Walgrave
Bedrijfsrevisor



7

Lexicon

7 Lexicon

Aandelen	De aandelen, gedematerialiseerd of op naam, zonder nominale waarde met stemrecht die het kapitaal vertegenwoordigen en uitgegeven zijn door Qrf.
Aanschaffingswaarde	Hiermee wordt de waarde van het vastgoed bij aankoop bedoeld. Indien er Overdrachtskosten betaald werden, zijn deze inbegrepen in de Aanschaffingswaarde.
Anneleen Desmyter EBVBA	De éénpersoons besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht Anneleen Desmyter EBVBA, met maatschappelijke zetel te Acaciadreef 7, 2243 Pulle (Zandhoven), ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0537.881.133 (RPR Antwerpen).
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).
Bert Weemaes EBVBA	De éénpersoons besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht Bert Weemaes EBVBA, met maatschappelijke zetel te Vijfbunderstraat 11, 9200 Grembergen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0537.167.687 (RPR Dendermonde).
Bezettingsgraad	De Bezettingsgraad is de resultante van de Contractuele huren op jaarbasis inclusief de Huurgaranties op leegstand gedeeld door de Contractuele huren op jaarbasis inclusief huurgaranties op leegstand vermeerderd met de geschatte huurwaarde van leegstaande panden waarop geen huurgarantie van toepassing is.
Bezettingsgraad (excl. huurgaranties op leegstand)	De Bezettingsgraad (excl. huurgaranties op leegstand) is de resultante van de Contractuele huren op jaarbasis gedeeld door de Contractuele huren op jaarbasis inclusief huurgaranties op leegstand vermeerderd met de geschatte huurwaarde van leegstaande panden waarop geen huurgaranties van toepassing is.
Century Center Freehold BVBA	De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht Century Center Freehold BVBA, met maatschappelijke zetel te Leopold de Waelplaats 8, 2000 Antwerpen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0879.602.829 (RPR Antwerpen).
CEO	<i>Chief Executive Officer.</i>
CFO	<i>Chief Financial Officer.</i>
Commissaris	De commissaris van Qrf, d.i. PwC vertegenwoordigd door de heer Damien Walgrave.
Compliance Officer	Mevrouw An Bertels, tevens Finance & Administration Manager van Qrf. Zij werd na 30 juni 2015 vervangen als Compliance Officer door de heer Preben Bruggeman, tevens CFO van Qrf.
Contractuele Huren op jaarbasis	De geïndexeerde basishuurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten vóór aftrek van de gratuiteiten of andere voordelen die aan de huurders zijn toegestaan.
COO	<i>Chief Operating Officer.</i>
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.
Euronext Brussels	De gereguleerde markt van Euronext Brussels NV waarop alle Aandelen worden verhandeld in geval van beursintroduktie.

Euronext Brussels NV	De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Euronext Brussels NV, met maatschappelijke zetel te Beursplein z/n, 1000 Brussel, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0242.100.122 (RPR Brussel), de Belgische marktonderneming die Euronext Brussels exploiteert.
Finance & Administration Manager	De interne medewerker van de Vennootschap die de boekhouding voert.
Financierings-overeenkomsten	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 Leegstand Op Jaarbasis	Dit is de huurwaarde op jaarbasis voor de leegstaande ruimtes die wordt gehanteerd door de Vastgoeddeskundige in de waarderingsverslagen.
Geschatte Huur Op Jaarbasis of Estimated Rental Value ('ERV')	Dit is de totale huurwaarde van de portefeuille op jaarbasis die wordt gehanteerd door de Vastgoeddeskundige in de waarderingsverslagen (inclusief de Geschatte Huur Op Leegstand Op Jaarbasis).
Governance Code 2009	De Belgische <i>Corporate Governance Code</i> voor beursgenoteerde vennootschappen van 2009, opgesteld door de Commissie <i>Corporate Governance</i> , en beschikbaar op de volgende website: http://www.corporategovernancecommittee.be/library/documents/final%20code/CorporateGovNLCode2009.pdf .
Groep	Qrf en haar dochtervennootschappen.
GVV	Gereguleerde Vastgoedvennootschap, zijnde een vennootschap dat is opgericht voor onbepaalde duur en uitsluitend een activiteit uitoefent die erin bestaat rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij deelneming bezit onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers en in voorkomend geval vastgoed te bezitten, als zodanig vergund door de FSMA en geregeld door de Wet van 12 mei 2014 betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen ("GVV").
GVV-KB	Koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen
GVV-Wet	Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.
Huurgarantie Op Leegstand Op Jaarbasis	Dit is de huurgarantie op jaarbasis die wordt ontvangen op 1 oktober 2013 voor niet-verhuurde (delen van) panden.
Huurinkomsten	De rekenkundige som van de huurinkomsten, na huurkortingen, effectief of contractueel gefactureerd door Qrf, over de periode van (een deel van) een boekjaar.
Huuropbrengsten	De Contractuele Huren vermeerderd met de Huurgarantie Op Leegstand Op Jaarbasis.
IFRS	<i>International Financial Reporting Standards</i> , de boekhoudkundige standaard volgens dewelke GVV's verplicht zijn te rapporteren, op basis van Artikel 28 van de GVV-Wet.
ING Bank NV	De naamloze vennootschap naar Nederlands recht ING Bank, met maatschappelijke zetel te Bijlmerplein 888, 1102MG Amsterdam Zuidoost, Nederland, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder het nummer 33031431.
ING België / Belgium NV	De naamloze vennootschap naar Belgisch recht ING België, met maatschappelijke zetel te Marnixlaan 24, 1000 Brussel, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0403.200.393 (RPR Brussel).

Investeringswaarde of Bruto Marktwaaarde of Waarde Vrij Op Naam	Deze waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie. De marktwaaarde is inclusief de eventuele registratierechten (10% in het Vlaams Gewest en 12,5% in het Waalse Gewest en in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest) en notariskosten of BTW (wanneer het een koop onderworpen aan BTW betreft).
IASB	<i>International Accounting Standards Board.</i>
IFRIC	<i>International Financial Reporting Interpretations Committee.</i>
Markthuurwaarde (MH)	Markthuurwaarde. Zie Geschatte Huur Op Jaarbasis of Estimated Rental Value ('ERV').
Marktwaaarde	De marktwaaarde is het geschatte bedrag waarvoor een eigendom op de waardepeildatum kan worden verkocht door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.
Netto Marktwaaarde of Waarde Kosten Koper	De Investeringswaarde verminderd met de registratierechten en notariskosten of BTW.
Notering	De notering van alle Aandelen op Euronext Brussels.
Overdrachtskosten	De overdracht van de eigendom van een onroerend goed is in principe onderworpen aan de inning door de Staat van mutatierechten die het grootste deel van de transactiekosten uitmaken. Het bedrag van deze rechten hangt af van de overdrachtswijze, de hoedanigheid van de koper en de geografische ligging van het onroerend goed.
Promotor	De perso(o)n(en) die exclusief of gezamenlijk een GVV controleert/controleren in de zin van Artikel 2, 13° van de GVV-Wet; de Promotor van Qrf is Quares REIM Retail NV.
PwC	De burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid PriceWaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, met maatschappelijke zetel te Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0429.501.944 (RPR Brussel).
Quares Holding CVBA	De coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Quares Holding CVBA, met maatschappelijke zetel te Leopold de Waelplaats 8, 2000 Antwerpen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0881.077.526 (RPR Antwerpen).
Quares Property Management NV	De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Quares Property Management NV, met maatschappelijke zetel te Schaliënhoevedreef 20 J, 2800 Mechelen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0466.781.717 (RPR Mechelen).
Quares REIM NV	Quares Real Estate Investment Management NV, met maatschappelijke zetel te Leopold De Waelplaats 8, 2000 Antwerpen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0872.236.569 (RPR Antwerpen).
Qrf of de Vennootschap	De commanditaire vennootschap op aandelen naar Belgisch recht Qrf, een openbare Gereguleerde Vastgoed Vennootschap naar Belgisch recht, sinds 7 november 2014 (voorheen een Vastgoedbevak), met maatschappelijke zetel te Leopold de Waelplaats 8/1, 2000 Antwerpen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0537.979.024 (RPR Antwerpen).
Qrf Management NV	De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Qrf Management NV, met maatschappelijke zetel te Leopold de Waelplaats 8/1, 2000 Antwerpen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0537.925.079 (RPR Antwerpen).

Reële Waarde of Fair Value	Het bedrag waarvoor een gebouw kan worden verhandeld tussen ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de overdrachtsbelastingen of registratierechten. Het geschatte bedrag van overdrachtsbelastingen voor in België gelegen onroerende goederen werd forfaitair bepaald op 2,5% voor vastgoedbeleggingen met een waarde hoger dan 2,5 miljoen EUR ¹ . 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.
Risk Manager	Mevrouw An Bertels, tevens Finance Manager van Qrf. Zij werd na 30 juni 2015 vervangen door de heer Preben Bruggeman, tevens CFO van Qrf.
Schuldgraad	De Schuldgraad wordt berekend als de verhouding van de verplichtingen (exclusief voorzieningen, overlopende rekeningen en andere lang/kortlopende financiële verplichtingen, d.w.z. de negatieve variaties in de Reële Waarde van de indekkingsinstrumenten) ten opzichte van het totaal der activa. De berekeningsmethode van de schuldgraad is conform Artikel 13, §1, 2°, van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.
Statutaire Zaakvoerder	Qrf Management NV.
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.
Vastgoedbevak-wetgeving	De Wet van 3 augustus 2012 en het KB Vastgoedbevaks.
Vastgoeddeskundige	Cushman & Wakefield VOF, zoals van tijd tot tijd vervangen of herbenoemd overeenkomstig Artikel 24 van de GVV-Wet.
Verhandelingsreglement	Het document opgenomen als bijlage 2 van het <i>Corporate Governance Charter</i> .
Wet van 16 juni 2006 (Prospectuswet)	De wet van 16 juni 2006 betreffende de openbare aanbieding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, B.S. 21 juni 2006, 31.341 in voorkomend geval zoals gewijzigd.
Wetboek van vennootschappen (W. Venn)	Wetboek van vennootschappen van 7 mei 1999, B.S. 6 augustus 1999 in voorkomend geval zoals gewijzigd.
Werkdag	Een dag (met uitsluiting van zaterdag, zondag of de wettelijke feestdagen in België) waarop banken in België open zijn voor zaken.

¹ *Belgian Assets Managers Association (BEAMA)* persbericht 8 februari 2006 "Vastgoedbevaks - Eerste toepassing van de IFRS boekhoudregels".

8

Identiteitskaart
Qrf

8 Identiteitskaart Qrf

Naam	Qrf Comm. VA
Statuut	Openbare Gereguleerde Vastgoed Vennootschap (GVV / BREIT)
Maatschappelijke zetel	Leopold de Waelplaats 8/1, 2000 Antwerpen
Telefoon	+ 32 3 233 52 46
Fax	+32 3 237 52 99
E-mail	info@qrf.be
Website	http://www.qrf.be
LinkedIn	http://www.linkedin.com/company/qrf
RPR	Antwerpen
BTW	BE 0537 979 024
Ondernemingsnummer	0537 979 024
Oprichtingsdatum	3 september 2013
Duur	Onbepaald
Boekjaar	31 december – 30 december
Notering	Euronext Brussels
Financiële dienstverlening	ING Bank
Commissaris	PriceWaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Damien Walgrave
Vastgoeddeskundige	Cushman & Wakefield, vertegenwoordigd door de heer Kris Peetermans
Algemene Vergadering	3de dinsdag van de maand mei om 14.00
Toezicht	FSMA
Type panden	Focus op binnenstedelijk winkelvastgoed in regionale- en grootsteden in België



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