





Orf is een Belgische openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV of B-REIT) die gespecialiseerd is in de niche van winkelvastgoed. Meer bepaald is de vennootschap actief in de verwerving, herontwikkeling en verhuur van winkelvastgoed met een focus op City Retail gelegen in de zogenaamde Golden Mile, de straten in de binnenstad die dominant zijn in hun verzorgingsgebied. Daarbij kiest Orf voor steden met een verzorgingsgebied van minimum 50.000 consumenten en specifiek voor straten met een hoog passantenaantal.

Op 30 juni 2016:

|                                                                                                                |                                                                                                        |                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                   |                                                                                                                         |                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  245 MEUR<br>winkelvastgoed |  142<br>winkelunits |  89.000 m <sup>2</sup><br>verhuurbare<br>oppervlakte |  70% van de portefeuille<br>gelegen in 10 belangrijke<br>grootsteden in België |  Bezettings-<br>graad van<br>98,4% |  Focus op<br>binnenstad –<br>84% binnenstedelijk<br>winkelvastgoed |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# Inhoud

|                                                                                        |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 Geconsolideerde kerncijfers .....                                                    | 3  |
| 2 Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste halfjaar van 2016..... | 7  |
| 3 Transacties en verwezenlijkingen.....                                                | 13 |
| 4 Qrf op de beurs .....                                                                | 19 |
| 5 Vastgoedverslag.....                                                                 | 25 |
| 6 Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste halfjaar van 2016.....    | 33 |
| 7 Lexicon .....                                                                        | 57 |



# 1

## Geconsolideerde kerncijfers



# 1 Geconsolideerde kerncijfers

Het eerste halfjaar van 2016 heeft betrekking op de periode die loopt van 31 december 2015 tot 30 juni 2016.

## GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

| <b>Vastgoedportefeuille</b>                                                                                                                                      |        | <b>30/06/2016</b> | <b>30/12/2015</b>  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------|--------------------|
| Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen <sup>1</sup>                                                                                                             | (KEUR) | 245.014           | 218.844            |
| Totale bruto oppervlakte                                                                                                                                         | (m²)   | 89.720            | 86.957             |
| Contractuele Huren op jaarbasis (inclusief Huurgaranties Op Leegstand)                                                                                           | (KEUR) | 14.293            | 12.910             |
| Contractuele Huren op jaarbasis (inclusief Huurgaranties Op Leegstand) + Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes waarop geen huurgarantie van toepassing is | (KEUR) | 14.530            | 13.115             |
| Brutohuurrendement <sup>2</sup>                                                                                                                                  |        | 5,83%             | 5,90%              |
| Bezettingsgraad <sup>3</sup>                                                                                                                                     |        | 98,37%            | 98,44%             |
| Bezettingsgraad (exclusief Huurgaranties Op Leegstand) <sup>4</sup>                                                                                              |        | 97,23%            | 97,18%             |
| <b>Balans</b>                                                                                                                                                    |        | <b>30/06/2016</b> | <b>30/12/2015</b>  |
| Eigen vermogen (excl. minderheidsbelangen)                                                                                                                       | (KEUR) | 110.742           | 104.541            |
| Schuldgraad (GVV-Wet) <sup>5</sup>                                                                                                                               |        | 51,05%            | 49,27%             |
| <b>Resultatenrekening</b>                                                                                                                                        |        | <b>30/06/2016</b> | <b>30/06/2015</b>  |
| Nettohuurresultaat                                                                                                                                               | (KEUR) | 6.514             | 4.320              |
| Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille                                                                                                         | (KEUR) | 5.055             | 3.379              |
| Operationele marge                                                                                                                                               |        | 77,6%             | 78,2%              |
| Portefeuilleresultaat                                                                                                                                            | (KEUR) | 268               | 33                 |
| Financieel resultaat                                                                                                                                             | (KEUR) | -1.292            | -861               |
| Nettoresultaat (aandeel groep)                                                                                                                                   | (KEUR) | 3.888             | 2.550              |
| Correctie Portefeuilleresultaat                                                                                                                                  | (KEUR) | -268              | -33                |
| 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) <sup>6</sup>                                                                                                             | (KEUR) | 3.623             | 2.517              |
| <b>Kerncijfers per aandeel</b>                                                                                                                                   |        | <b>30/06/2016</b> | <b>30/06/2015</b>  |
| Aantal aandelen in omloop per einde periode                                                                                                                      |        | 4.808.517         | 3.466.008          |
| Gewogen gemiddeld aantal aandelen <sup>7</sup>                                                                                                                   |        | 4.483.051         | 3.279.277          |
| Nettoresultaat per aandeel                                                                                                                                       | (EUR)  | 0,87              | 0,78               |
| Netto courant resultaat per aandeel <sup>8</sup>                                                                                                                 | (EUR)  | 0,81              | 0,77               |
| Slotkoers van het aandeel per einde periode                                                                                                                      | (EUR)  | 27,14             | 25,04              |
| IFRS Nettowaarde per aandeel                                                                                                                                     | (EUR)  | 23,03             | 22,71              |
| Premie/discount ten opzichte van IFRS Nettowaarde (per einde periode)                                                                                            |        | 17,8%             | 10,3%              |
| EPRA Nettowaarde per aandeel                                                                                                                                     | (EUR)  | 23,70             | 23,21 <sup>9</sup> |
| Premie/discount ten opzichte van EPRA Nettowaarde (per einde periode)                                                                                            |        | 14,5%             | 6,2%               |

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 Brutohuurrendement = (Contractuele Huren op jaarbasis inclusief Huurgaranties Op Leegstand) / (Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen).

3 Bezettingsgraad = (Contractuele Huren op jaarbasis inclusief Huurgaranties Op Leegstand) / (Contractuele Huren op jaarbasis inclusief Huurgaranties op Leegstand vermeerderd met de Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes waarop geen huurgarantie van toepassing is).

4 Bezettingsgraad (exclusief Huurgaranties Op Leegstand) = (Contractuele Huren op jaarbasis) / (Contractuele Huren op jaarbasis inclusief Huurgaranties op Leegstand vermeerderd met de Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes waarop geen huurgarantie 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 netto courant 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.

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

8 Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

9 In het Halfjaarverslag 2015 werd per 30 juni 2015 een Nettoactiefwaarde per aandeel (EPRA) van 23,58 EUR opgetekend. Dit cijfer werd gecorrigeerd naar 23,21 EUR. Deze correctie is het gevolg van het niet opnemen van exit taks provisies in de EPRA Nettoactiefwaarde per aandeel.



6

Antwerpen  
Meir 107

# 2

Toelichting bij de geconsolideerde  
resultaten over het eerste halfjaar  
van 2016

|       |                                     |    |
|-------|-------------------------------------|----|
| 2.1   | Resultaten .....                    | 9  |
| 2.2   | Balans .....                        | 9  |
| 2.3   | Financiële structuur .....          | 9  |
| 2.3.1 | Samenstelling van de schulden ..... | 9  |
| 2.3.2 | Rente-indekkingen .....             | 10 |

## 2 Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste halfjaar van 2016

Halfjaarresultaten 30 juni 2016: stijging van het netto courant resultaat (aandeel groep) met 44,0% in vergelijking met het eerste halfjaar van 2015 – toename van de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille tot 245,01 MEUR.

### 2.1 Resultaten

Het **netto huurresultaat** is gestegen met 50,8% van 4,32 MEUR (30 juni 2015) tot 6,51 MEUR (30 juni 2016). Dit is vooral toe te schrijven aan de verwerving van bijkomende panden sinds 30 juni 2015 en de volledige bijdrage in de eerste helft van 2016 van panden die Qrf in de eerste helft van 2015 heeft aangekocht.

Het **operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille** bedroeg 5,06 MEUR over de eerste jaarhelft van 2016, een stijging met 49,6% ten opzichte van de eerste jaarhelft van 2015 (3,38 MEUR). De operationele marge bedraagt 77,6%.

Het **portefeuilieresultaat** over het eerste halfjaar van 2016 bedraagt 0,27 MEUR.

Het **financieel resultaat** is gedaald van -0,86 MEUR over het eerste halfjaar van 2015 tot -1,29 MEUR over het eerste halfjaar van 2016. Deze daling valt toe te schrijven aan een toename van de opgenomen kredietlijnen. De gemiddelde financieringskost van Qrf bedroeg 2,33% in de eerste helft van 2016. Qrf heeft in de resultatenrekening geen negatieve variatie opgetekend in de Reële Waarde van financiële activa en passiva aangezien alle indekkingsinstrumenten kwalificeerden als effectieve indekkingen voor IFRS doeleinden.

Het **nettoresultaat (aandeel groep)** (IFRS) komt uit op 3,89 MEUR, hetzij 0,87 EUR per aandeel.

Na correctie voor het portefeuilieresultaat en de variatie in de Reële Waarde van financiële activa en passiva tekent Qrf een **netto courant resultaat** op over het eerste halfjaar van 2016 van 3,62 MEUR, hetzij een stijging van 44,0% in vergelijking met de eerste helft van 2015 (2,52 MEUR). Het **netto courant resultaat per aandeel** stijgt met 5,3% van 0,77 EUR naar 0,81 EUR.

### 2.2 Balans

Op 30 juni 2016 bedroeg de **Reële Waarde van de vastgoedportefeuille**, zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoedschatter Cushman & Wakefield, 245,01 MEUR,

een stijging van 12,0% ten opzichte van 30 december 2015 (218,84 MEUR). Deze stijging ten belope van 26,17 MEUR is voornamelijk toe te schrijven aan de acquisitie van de site gelegen te Hasselt (Demerstraat 21-25) en de verkoop van twee niet-strategische panden gelegen te Geraardsbergen (Oudenaardsestraat 17) en Maasmechelen (Pauwengraaf 69-71). Globaal wordt de portefeuille door de Vastgoeddeskundige gewaardeerd aan een Brutohuurrendement van 5,83% (tegenover 5,90% op 30 december 2015).

Het **eigen vermogen van de groep** (IFRS), i.e. exclusief minderheidsbelangen, groeide aan met 5,9% van 104,54 MEUR op 30 december 2015 tot 110,74 MEUR op 30 juni 2016.

De **Schuldgraad** steeg van 49,27% op 30 december 2015 tot 51,05% op 30 juni 2016.

De **IFRS Nettowaarde per aandeel** nam toe met 1,4% van 22,71 EUR op 30 juni 2015 tot 23,03 EUR op 30 juni 2016. De **EPRA Nettowaarde per aandeel** nam over dezelfde periode toe met 2,1% van 23,21 EUR tot 23,70 EUR. Ten opzichte van 30 december 2015 daalde de IFRS Nettowaarde per aandeel met 0,29 EUR, voornamelijk ten gevolge van de dividenduitkering in mei 2016.

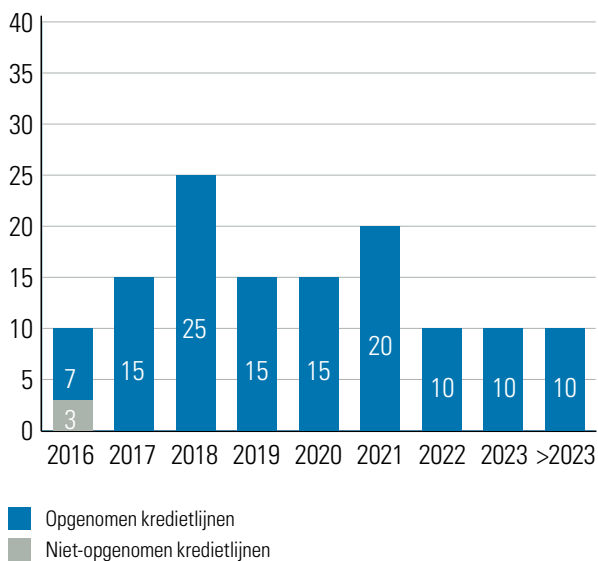
### 2.3 Financiële structuur

#### 2.3.1 Samenstelling van de schulden

Op 30 juni 2016 had Qrf 123 MEUR financiële schulden. Het gaat voornamelijk over lange termijn schulden (120 MEUR). Slechts 3 MEUR zijn korte termijn schulden die vervallen binnen een periode van 12 maanden. De financiële schulden bestaan uitsluitend uit opgenomen bilaterale kredietlijnen bij 6 financiële instellingen met goed gespreide vervaldagen tussen 2016 en 2026 en een gewogen gemiddelde residuele duur van 4,4 jaar.

Qrf beschikte op het einde van eerste halfjaar van 2016 over 130 MEUR kredietlijnen. Het niet-opgenomen gedeelte van de kredietlijnen bedraagt 7 MEUR.

**Grafiek 1.** Vervaldagen van de opgenomen en niet-opgenomen kredietlijnen op 30 juni 2016 (in MEUR)



De totale waarde van de indekkingen op afsluitdatum was negatief voor een bedrag van 3,07 MEUR door een verdere daling van de intrestvoeten 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.

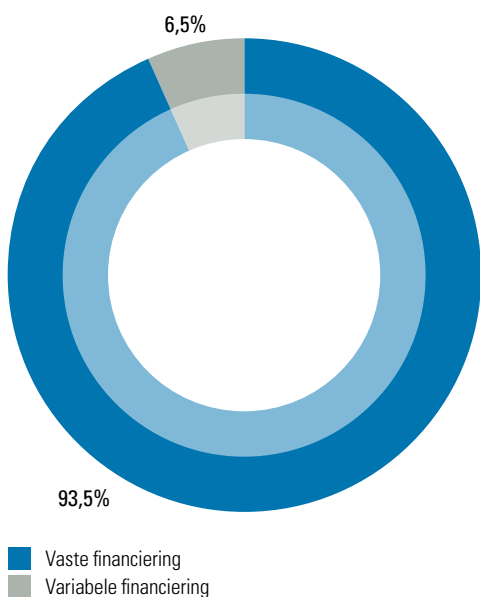
Qrf beoogt een conservatieve Schuldgraad van maximaal 55%, hoewel de maximaal toegelaten Schuldgraad volgens de GVV-Wet 65% bedraagt. Op 30 juni 2016 had Qrf een Schuldgraad van 51,05% (ten opzichte van 49,27% per 30 december 2015). Qrf kan nog voor 29,5 MEUR aan bijkomende kredieten opnemen zonder de vooropgestelde Schuldgraad van 55% te overschrijden.

De financieringskost over het eerste halfjaar van 2016 bedroeg 2,33% met inbegrip van de kredietmarges en de kost van de indekkingsinstrumenten.

### 2.3.2 Rente-indekkingen

Op 30 juni 2016 hadden de opgenomen kredietlijnen voor 93,5% (hetzij ten belope van 115 MEUR) een vaste intrestvoet, onder meer door gebruik te maken van *Interest Rate Swaps* als indekkingsinstrument. De indekkingsinstrumenten hebben dezelfde looptijd als de onderliggende kredietfaciliteiten. 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 financiering vaste en variabele intrestvoet







12

Luik

Rue de la Cathédrale 87-93

# 3

## Transacties en verwezenlijkingen

|       |                                                                    |    |
|-------|--------------------------------------------------------------------|----|
| 3.1   | Tijdens het eerste halfjaar van 2016 .....                         | 15 |
| 3.1.1 | Acquisities en desinvesteringen .....                              | 15 |
| 3.1.2 | Verhuuractiviteit .....                                            | 15 |
| 3.1.3 | Kapitaalverhoging .....                                            | 15 |
| 3.1.4 | Andere belangrijke gebeurtenissen van het afgelopen halfjaar ..... | 16 |
| 3.1.5 | Marketingactiviteiten over het afgelopen halfjaar .....            | 16 |
| 3.2   | Vooruitzichten voor het resterende gedeelte van 2016 .....         | 16 |

### 3 Transacties en verwezenlijkingen

#### 3.1 Tijdens het eerste halfjaar van 2016

##### 3.1.1 Acquisities en desinvesteringen

Tijdens het eerste halfjaar van 2016 heeft Qrf de overname van de vennootschap RIGS NV gerealiseerd, waardoor zij 2 retail units heeft verworven in Hasselt, volledig verhuurd aan H&M en The Sting. Het pand is uitstekend gelegen in de Demerstraat binnen de *Golden Mile* van Hasselt en is dus een consequente uitvoering van de investeringsstrategie van Qrf.

De acquisitie werd gerealiseerd via de overname en gedeeltelijke inbreng in natura van de aandelen van de vennootschap RIGS NV. De overnameprijs van de aandelen werd gebaseerd op een investeringswaarde van het vastgoed van 27,8 MEUR. Dit pand genereert een jaarlijkse Huuropbrengst van 1.374 KEUR.

**Tabel 1.** Overzicht Acquisities Qrf over het eerste halfjaar van 2016

| TRANSACTION-<br>DATUM | STAD    | STRAAT            | HUURDER(S)     | TOTALE BRUTO<br>HUUROPPELVAKTE | JAARLIJKSE<br>HUUROPBRENGSTEN |
|-----------------------|---------|-------------------|----------------|--------------------------------|-------------------------------|
| 30 juni 2016          | Hasselt | Demerstraat 21-25 | H&M, The Sting | 3.903 m <sup>2</sup>           | 1.374 KEUR                    |

In dezelfde periode heeft Qrf twee kleinere niet-strategische panden verkocht in Geraardsbergen (Oudenaardsestraat 17) en Maasmechelen (Pauwengraaf 69-71). De netto verkoopprijs bedroeg 1,83 MEUR en lag boven de Reële Waarde op 30 december 2015.

Ten gevolge van bovenbeschreven transacties stijgt de totale Reële Waarde van de vastgoedportefeuille van Qrf

tot 245,01 MEUR op 30 juni 2016. De portefeuille van Qrf is voor meer dan 70% geïnvesteerd in 10 belangrijke grootsteden in België (Antwerpen, Brussel, Luik, Gent, Hasselt, Brugge, Leuven, Aalst, Namen en Mechelen). Het aandeel binnenstedelijk vastgoed bedraagt in totaal 84% van de portefeuille.

##### 3.1.2 Verhuuractiviteit

Binnen haar portefeuille van in totaal 142 units verspreid over 41 sites wist Qrf in de eerste helft van 2016 het hoge niveau van Bezettingsgraad globaal te handhaven. Op 30 juni 2016 stond de Bezettingsgraad van de portefeuille op 98,37% (tegenover 98,44% op 30 december 2015). De Bezettingsgraad (exclusief Huurgaranties Op Leegstand) bedroeg 97,23% (ten opzichte van 97,18% op 30 december 2015).

De Huurgaranties op Leegstand die aan Qrf werden toegekend door toenmalige verkopers, en waarop Qrf per 30 juni 2016 beroep doet, lopen grotendeels ten einde in

december 2016. Het gaat om een bedrag van ongeveer 166 KEUR.

In de eerste helft van 2016 heeft Qrf "The Sting" verwelkomd als nieuwe huurder binnen haar portefeuille. The Sting - Network of Brands - is een van oorsprong Nederlandse keten van kledingwinkels met filialen in de grote steden van België, Duitsland, Engeland en Nederland. Bovendien is het aandeel van H&M binnen de portefeuille gestegen tot 17,7% , gespreid over 5 locaties, zodat H&M de belangrijkste huurder van Qrf wordt.

##### 3.1.3 Kapitaalverhoging

Ten gevolge van de gedeeltelijke inbreng in natura, binnen de grenzen van het toegestaan kapitaal, heeft Qrf haar eigen vermogen in de eerste helft van 2016 aangesterkt met een bedrag van 7,94 MEUR. In dat kader wer-

den 325.466 nieuwe aandelen Qrf uitgegeven en is het maatschappelijk kapitaal per 30 juni 2016 gestegen tot 111,79 MEUR.

| DATUM        | INBRENG IN NATURA VAN                                                              | GELEGEN TE                  | INBRENGWAARDE | TOENAME POST<br>"KAPITAAL" | TOENAME POST<br>"UITGIFTE-<br>PREMIES" |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------|----------------------------|----------------------------------------|
| 30 juni 2016 | Gedeelte van de aandelen van de vennootschap RIGS NV, eigenaar van een handelspand | Hasselt (Demerstraat 21-25) | 7,94 MEUR     | 7,57 MEUR                  | 0,37 MEUR                              |

### 3.1.4 Andere belangrijke gebeurtenissen van het afgelopen halfjaar

#### 3.1.4.1 Algemene Vergadering van 17 mei 2016

Op 17 mei 2016 heeft de Algemene Vergadering van aandeelhouders van Qrf plaatsgevonden.

De agenda werd behandeld en met eenparigheid van stemmen goedgekeurd. Meer informatie kan u vinden op onze website, onder de betreffende pagina: <http://investor.qrf.be/nl/aandeelhouders/algemene-vergaderingen>.

#### 3.1.4.2 Oprichting BE-REIT Association

Op 18 januari 2016 werd bekend gemaakt dat de BE-REIT Association werd opgericht als beroepsvereniging die de belangen van de Belgische REIT-sector behartigt en promoot bij zijn stakeholders. Deze federatie wil een platform bieden voor de initiatieven vanuit de BE-REIT-sector en deze ook ondersteunen, zoals bijvoorbeeld het behartigen en promoten van zijn belangen, het verzamelen van kennis en relevante sectorinformatie evenals opleiding.

De vereniging wil samenwerken met de relevante publieke instanties, professionele belangenverenigingen en andere stakeholders binnen de vastgoedsector, zowel op lokaal, regionaal, federaal als internationaal niveau. Qrf is mede-oprichter en lid van de Raad van Bestuur van de BE-REIT Association.

#### 3.1.4.3 Fusie LeDi137 NV

Na aankoop op 13 augustus 2014 van 100% van de aandelen van de vennootschap LeDi137 NV met als voornaamste actief een handelspand gelegen te Leuven, Diestsestraat 137, werd een fusievoorstel neergelegd tot een met fusie door overname gelijkgestelde verrichting van LeDi137 NV en Qrf. De Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder van Qrf heeft op 18 februari 2016 de met een fusie door overname gelijkgestelde verrichting goedgekeurd, overeenkomstig Artikel 676, 1° juncto Artikel 719 tot en met 727 van het Wetboek van Vennootschappen. Meer informatie over deze transactie kan worden teruggevonden op de website van Qrf ([www.qrf.be](http://www.qrf.be)) onder het specifieke gedeelte Investor Relations (<http://investor.qrf.be>), onder aandeelhouders - Specifieke transacties.

### 3.1.5 Marketingactiviteiten over het afgelopen halfjaar

#### 3.1.5.1 Sponsorschap Retailer of the Year

Qrf is in mei 2016 gestart met de zoektocht naar de "Beste Belgische Winkelketen van 2016". Deze prijs wordt sinds 2006 uitgereikt op basis van onafhankelijk consumentenonderzoek. Dit jaar zet Qrf als sponsor haar naam achter dit evenement.

De categoriewinnaars worden bekend gemaakt op 22 september 2016 tijdens de RetailDetailDay.

Daarna, op 8 december 2016, volgt de verkiezing van de overall winnaar Retailer of the Year 2016.

De "Retailer of the Year"-prijs wordt uitgereikt in 9 Europese landen en in Rusland. ABN-AMRO is de hoofdsponsor van de Nederlandse editie.

Het onderzoek zal verlopen in samenwerking met Q&A, de organisator van deze verkiezing.

Qrf hoopt hiermee verder inzicht te krijgen in de laatste Europese en internationale trends op het vlak van retail-service, prijsniveau, vernieuwing, deskundigheid van personeel, assortiment, ... Zodoende kan Qrf de meest actuele inzichten integreren in haar investeringsstrategie.

#### 3.1.5.2 Lancering nieuwe website

Qrf heeft in het eerste halfjaar van 2016 een nieuwe website gelanceerd. Deze website werd speciaal ontworpen zodat de verschillende stakeholders (retailers, investeerders, leveranciers, overheden ...) van Qrf optimaal geïnformeerd kunnen blijven. De homepage [www.qrf.be](http://www.qrf.be) is voornamelijk gericht op haar core activiteit, met name de verhuur van binnenstedelijk winkelvastgoed aan retailers, en linkt door naar [investor.qrf.be](http://investor.qrf.be), een gedeelte op maat van investeerders.

## 3.2 Vooruitzichten voor het resterende gedeelte van 2016

Ondanks een uitdagende retailmarkt is Qrf er ook in de eerste helft van 2016 in geslaagd solide resultaten neer te zetten. Recent hebben in de markt een aantal retailers het faillissement aangevraagd. Deze gebeurtenissen hebben echter geen merkbare invloed gehad op de resultaten van Qrf.

Rekening houdende met deze evolutie wenst Qrf de strategische lijn van het afgelopen boekjaar verder te zetten. Dat betekent dat Qrf 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.

Qrf gelooft in retailers met sterke concepten die erin slagen hun klanten een unieke belevenis te bieden. De perfecte integratie van online en offline shoppen is daarbij cruciaal.

Nauwe contacten met retailers en steden blijven voor Qrf een belangrijke barometer. Niettegenstaande haar lange termijn visie op retail, blijft Qrf voorzichtig met betrekking tot het onzekere economische en geopolitieke klimaat voor 2016.

Op basis van de huidige portefeuille en de vandaag gekende informatie verwacht de vennootschap voor 2016 een brutodividend uit te keren van 1,32 EUR - 1,34 EUR per aandeel (ten opzichte van 1,32 EUR voor 2015).





# 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 2016 en 2017 .....              | 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.

Het aandeel Qrf (Euronext Brussel: QRF, ISIN code BE0974272040) is sinds 18 december 2013 genoteerd op de continuummarkt van Euronext Brussel. Qrf maakt deel uit van de Bel Small-index.

Op 30 juni 2016 bedroeg het maatschappelijk kapitaal van Qrf 111.791.641,50 EUR, vertegenwoordigd door 4.808.517 volledig volgestorte aandelen. Elk van deze aandelen verleent één stemrecht op de Algemene Vergadering. De aandelen hebben geen nominale waarde. Qrf noch één van haar dochtervennootschappen houden aandelen van Qrf aan.

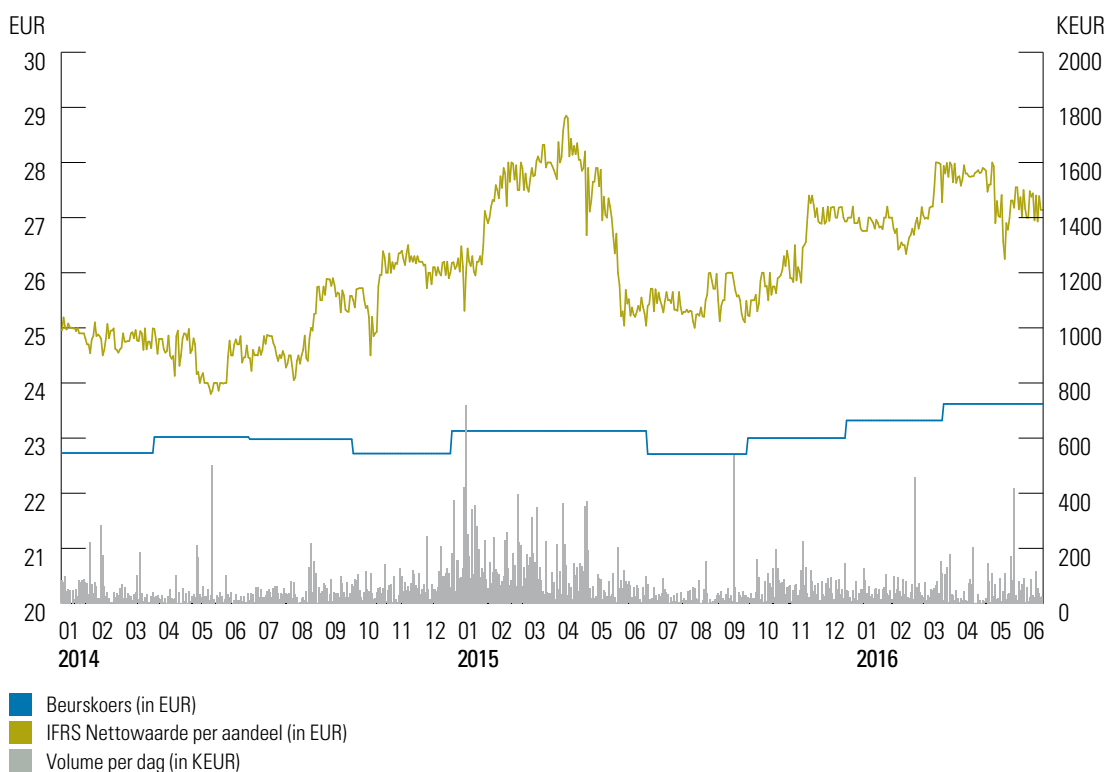
### 4.2 Koersevolutie van het aandeel en verhandeld volume

**Tabel 1.** Overzicht evolutie aandeel Qrf

|                                               | 30/06/2016  | 30/06/2015 |
|-----------------------------------------------|-------------|------------|
| Aantal aandelen per einde periode             | 4.808.517   | 3.466.008  |
| Aandelen op naam                              | 1.302.651   | 257.855    |
| Gedematerialiseerde aandelen                  | 3.505.866   | 3.208.153  |
| Beurskapitalisatie per einde periode (in EUR) | 130.503.151 | 86.788.840 |
| Free float <sup>1</sup>                       | 86,8%       | 83,3%      |
| Beurskoers (in EUR)                           |             |            |
| Hoogste                                       | 28,00       | 28,85      |
| Laagste                                       | 26,25       | 25,04      |
| Per einde periode                             | 27,14       | 25,04      |
| Gemiddelde                                    | 27,22       | 27,10      |
| Volume (in aantal aandelen)                   |             |            |
| Gemiddeld dagvolume                           | 2.077       | 4.728      |

<sup>1</sup> Free float = [(Aantal aandelen bij afsluiting boekjaar) - (totaal aantal aandelen aangehouden door partijen die elk meer dan 5% van de uitstaande aandelen aanhouden)] / [aantal aandelen per einde periode].

**Grafiek 1.** Koersevolutie aandeel Qrf (in EUR)



### 4.3 Aandeelhouderschap

Op 30 juni 2016 had Qrf 4.808.517 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          | AANDELEN         | PERCENTAGE    |
|-------------------------|------------------|---------------|
| AXA SA                  | 633.680          | 13,2%         |
| Free float <sup>2</sup> | 4.174.837        | 86,8%         |
| <b>TOTAAL</b>           | <b>4.808.517</b> | <b>100,0%</b> |

### 4.4 Financiële kalender voor 2016 en 2017

**Tabel 3.** Financiële kalender Qrf voor 2016 en 2017

|                                                       | DATUM      |
|-------------------------------------------------------|------------|
| Publicatie update 3 <sup>de</sup> kwartaal 2016       | 10/11/2016 |
| Publicatie persbericht jaarresultaten 2016            | 22/02/2017 |
| Publicatie jaarverslag boekjaar 2016                  | 14/04/2017 |
| Publicatie update 1 <sup>ste</sup> kwartaal 2017      | 10/05/2017 |
| Algemene Vergadering van aandeelhouders               | 16/05/2017 |
| Dividend 2016 - Ex date                               | 18/05/2017 |
| Dividend 2016 - Record date                           | 19/05/2017 |
| Dividend 2016 - Payment date                          | 22/05/2017 |
| Publicatie halfjaarresultaten en halfjaarverslag 2017 | 23/08/2017 |
| Publicatie update 3de kwartaal 2017                   | 15/11/2017 |

Voor mogelijke wijzigingen van de agenda wordt verwezen naar de financiële agenda op de website [www.qrf.be](http://www.qrf.be).

Eventuele wijzigingen zullen tevens worden aangekondigd per persbericht.

<sup>2</sup> Free float = [(Aantal aandelen bij afsluiting boekjaar) - (totaal aantal aandelen aangehouden door partijen die elk meer dan 5% van de uitstaande aandelen aanhouden)] / [aantal aandelen per einde periode].





# 5

## Vastgoedverslag

|       |                                                                                                  |    |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.1   | Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille .....                                     | 27 |
| 5.1.1 | Bespreking van de vastgoedportefeuille op 30 juni 2016 .....                                     | 27 |
| 5.1.2 | Bezettingsgraad .....                                                                            | 28 |
| 5.1.3 | Operationeel beheer .....                                                                        | 28 |
| 5.2   | Bespreking van de marktsituatie van het Belgische winkelvastgoed .....                           | 29 |
| 5.2.1 | Take-up: lichte daling ten opzichte van topjaar 2015 – binnenstad blijft stabiel presteren ..... | 29 |
| 5.2.2 | Investeringsvolume: binnenstedelijke locaties opnieuw op recordkoers .....                       | 29 |
| 5.2.3 | Prime rents: beperkte latente huurdruk – stabiliteit op toplocaties .....                        | 29 |
| 5.2.4 | 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

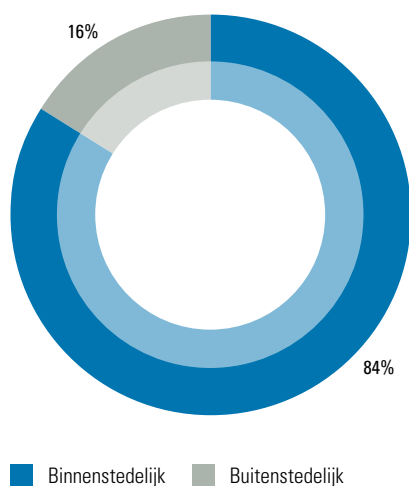
#### 5.1.1 Bespreking van de vastgoedportefeuille op 30 juni 2016

In het eerste halfjaar van 2016 heeft Qrf haar portefeuille verder uitgebreid met een acquisitie van ongeveer 27,8 MEUR. In dezelfde periode heeft Qrf twee kleinere niet-strategische panden verkocht voor een bedrag van 1,8 MEUR. Ten gevolge van deze transacties bestond de geconsolideerde vastgoedportefeuille op 30 juni 2016 uit 41 sites met een totale bruto oppervlakte van 89.720 m<sup>2</sup> en een Reële Waarde van 245,01 MEUR. De portefeuille genereert 14,29 MEUR Huuropbrengsten per jaar.

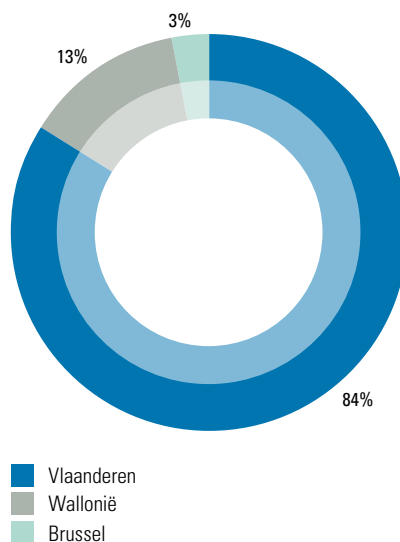
Het brutohuurrendement op basis van de Contractuele Huren (inclusief Huurgaranties Op Leegstand) bedroeg per 30 juni 2016 5,83%.

De spreiding van de portefeuille is geëvolueerd van 74,5% binnenstedelijk vastgoed per 30 juni 2015 naar 84,2% per 30 juni 2016, uitgedrukt als een percentage van de Reële Waarde<sup>1</sup>. Deze evolutie is het gevolg van de consequente implementatie van de investeringsstrategie van Qrf.

**Grafiek 1.** Spreiding van het type winkelpand uitgedrukt als percentage van de Reële Waarde per 30 juni 2016

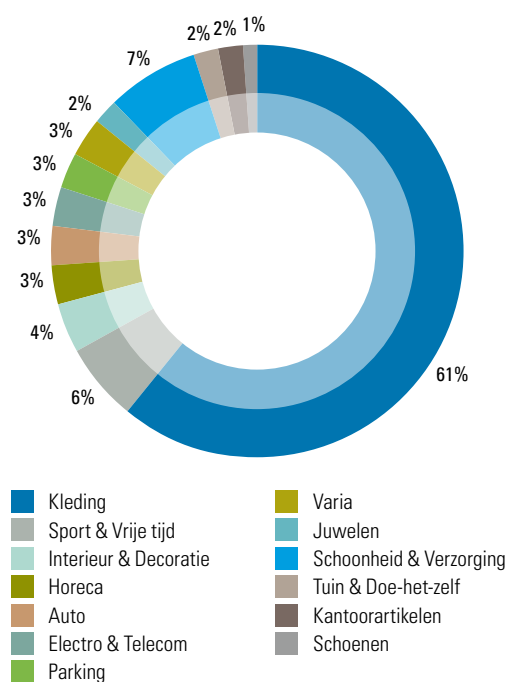


**Grafiek 2.** Geografische spreiding van de vastgoedportefeuille uitgedrukt als percentage van de Reële Waarde per 30 juni 2016



Uitgedrukt in Reële Waarde was op 30 juni 2016 84% van de portefeuille gelegen in Vlaanderen, 13% in Wallonië en 3% in Brussel.

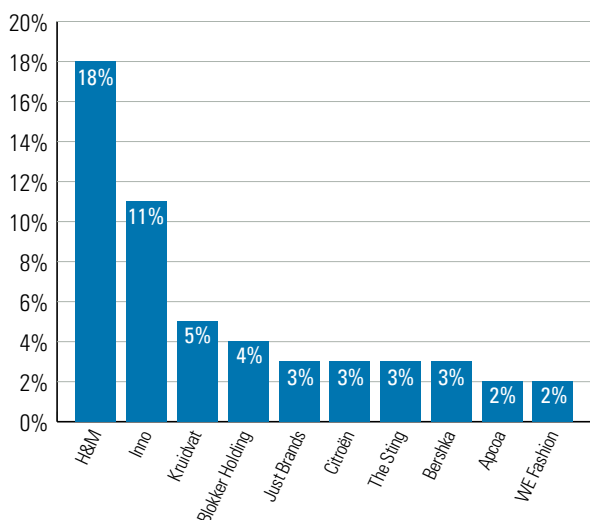
**Grafiek 3.** Sectorale spreiding van de vastgoedportefeuille uitgedrukt als percentage van de Huuropbrengsten per 30 juni 2016



<sup>1</sup> De Reële Waarde wordt steeds berekend inclusief minderheidsbelang in Century Center Freehold BVBA.

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. De sector Kleding wordt gevolgd door de sectoren Schoonheid en Verzorging (7%) en Sport & Vrije Tijd (6%).

**Grafiek 4.** Spreiding van de vastgoedportefeuille naar huurders uitgedrukt als percentage van de Huuropbrengsten per 30 juni 2016

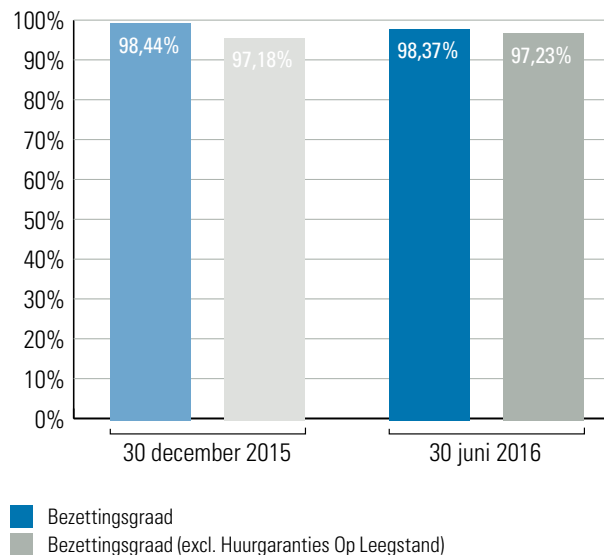


De belangrijkste huurder van Qrf is Hennes & Mauritz (H&M). H&M vertegenwoordigt 17,7% van de Huuropbrengsten, gespreid over vijf locatie. Op de tweede plaats staat Galeria Inno, die 11,3% van de Huuropbrengsten vertegenwoordigt.

## 5.1.2 Bezettingsgraad

De Bezettingsgraad bedroeg per 30 juni 2016 98,37%. De Bezettingsgraad (excl. Huurgaranties Op Leegstand) bedroeg 97,23%.

**Grafiek 5.** Evolutie van de bezettingsgraad



## 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 onder 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 Manager.

## 5.2 Bespreking van de marktsituatie van het Belgische winkelvastgoed

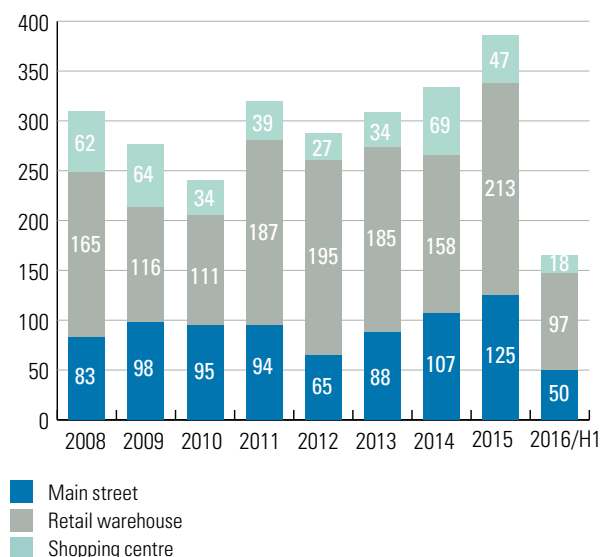
De volgende paragrafen beschrijven de evolutie in de markt van het Belgische winkelvastgoed, op basis van de informatie die Orf heeft verkregen van haar vastgoeddeskundige Cushman & Wakefield, gecombineerd met eigen marktinzichten.

### 5.2.1 Take-up: lichte daling ten opzichte van topjaar 2015 – binnenstad blijft stabiel presteren

*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.

Voor de eerste helft van 2016 zat de totale *take-up* nog niet op het niveau om het absolute topjaar 2015 te evenaren. We zien dat de lichte daling van het aantal opgenomen verhuurde vierkante meters zich in alle segmenten doorzet. Daarbij noteren we dat de daling op de binnenstedelijke locaties iets kleiner is en dat deze locaties dus gemiddeld stabiel presteren.

Grafiek 6. Take-up (x 1.000 m²)

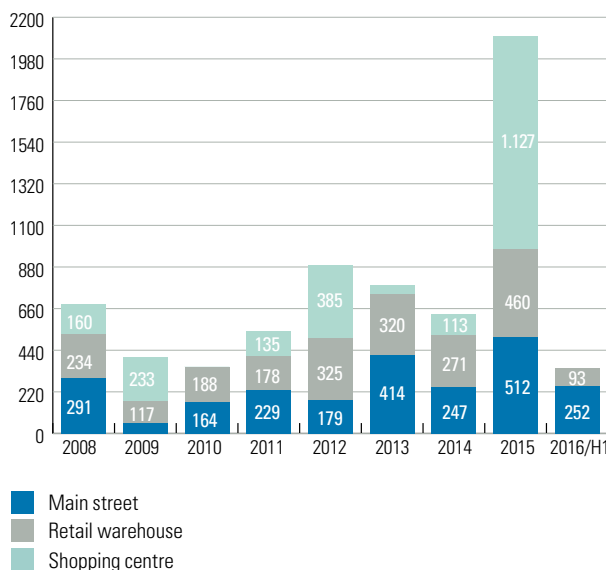


### 5.2.2 Investeringsvolume: binnenstedelijke locaties opnieuw op recordkoers

Het algemene niveau van het investeringsvolume noteert ongeveer in lijn met de voorgaande jaren (met uitzondering van de uitschieter 2015).

De binnenstedelijke locaties bleven, net zoals in het absolute topjaar 2015, enorm gegeerd binnen de markt. Het binnenstedelijke investeringsvolume oversteeg in de eerste helft van 2016 reeds het jaarlijkse gemiddelde over het afgelopen decennium, zelfs indien we het topjaar 2015 meerekenen. Investeerders blijven aldus vertrouwen hebben in de prestaties van binnenstedelijk winkelvastgoed op middellange en lange termijn.

Grafiek 7. Retail Investment volume België (in MEUR)



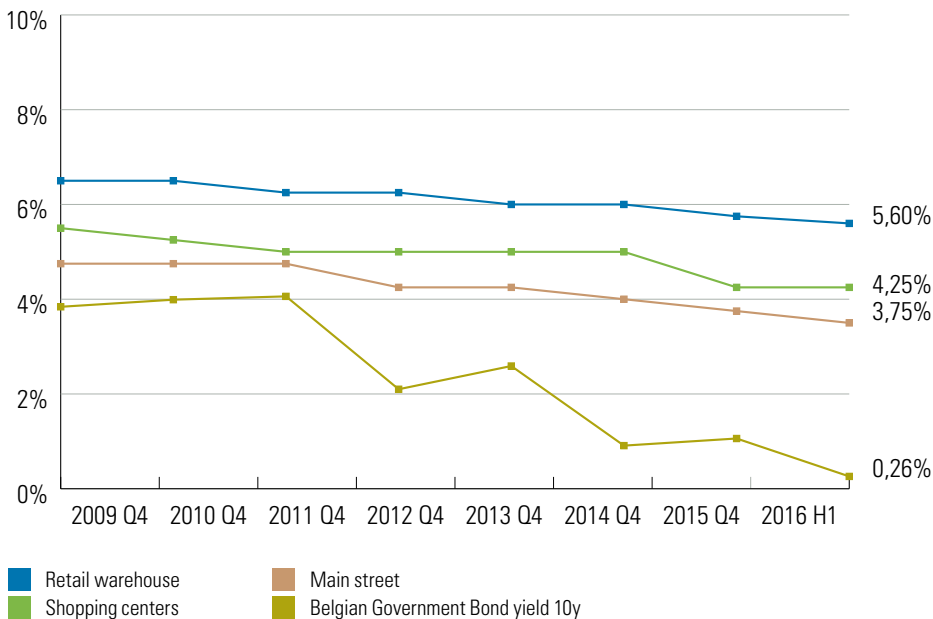
### 5.2.3 Prime rents: beperkte latente huurdruk – stabiliteit op toplocaties

De prime rents in de topstraten zijn tijdens de crisisjaren relatief stabiel gebleven, maar de afgelopen jaren is de omzet van de retailers afgenomen. Ten gevolge hiervan zagen we in 2014 een latente druk op de huren. We zien dat over 2015 een aantal grotere e-commerce spelers fysieke winkels hebben geopend of er in de toekomst plannen te openen.

Dit illustreert het marketingbelang van een fysiek uithangbord in de winkelstraat. Samen met de toenemende expansiedrift van internationale retailers die de Belgische markt in 2015 hebben betreden, ondersteunt deze tendens de vraag naar een al relatief schaars product.

Het voorgaande in acht genomen kunnen we het huurpotentieel voor de toekomst voorzichtig positief inschatten, hoewel de latente huurdruk op sommige minder goede locaties mogelijk wel zal blijven aanhouden.

### 5.2.4 Prime yields: binnenstedelijk winkel- vastgoed blijft een gegeerde investering



Ook over het eerste halfjaar van 2016 had de trend van dalende vastgoedrendementen zich voortgezet. De hoofdoorzaak van de verdere daling was de ongeziene liquiditeit op de markt dit jaar en de aanhoudende lage rente op de financiële markten

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

### 5.3 Conclusies van de vastgoeddeskundige

#### I. 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 2016, geven wij aan de bestaande vastgoedportefeuille de volgende waarden:

##### **Investeringswaarde (afgerond):**

**251.400.000 EUR**

##### **Reële Marktwaaarde (afgerond), na aftrek van mutatierechten :**

**244.180.000 EUR\***

\*dit is exclusief het minderheidsbelang voor de reële waarde van 833.571 EUR in Century Center Freehold BVBA. Deze berekening werd gekregen 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**  
Associate  
Valuation & Advisory  
Cushman & Wakefield



**Kris PEETERMANS MRICS**  
Partner  
Head of Valuation & Advisory  
Cushman & Wakefield



**Koen NEVENS MRICS**  
Managing Partner  
Cushman & Wakefield



# 6

Geconsolideerde verkorte  
financiële staten over het  
eerste halfjaar van 2016

|                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| 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.....                          | 38 |
| 6.5 Geconsolideerde staat van de bewegingen van<br>het eigen vermogen ..... | 39 |
| 6.6 Detail van de geconsolideerde reserves .....                            | 40 |
| 6.7 Toelichtingen.....                                                      | 41 |
| 6.8 Verslag van de commissaris.....                                         | 55 |

## 6 Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste halfjaar van 2016

### 6.1 Geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers

#### (a) Geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening

| CIJFERS IN DUIZENDEN EUR                                            |                                                                                                                        | Toelichting | 30/06/2016    | 30/06/2015   |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------|--------------|
| (+)                                                                 | I. Huurinkomsten                                                                                                       |             | 6.520         | 4.374        |
| (+)                                                                 | II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren                                                                |             | 0             | 0            |
| (+/-)                                                               | III. Met verhuur verbonden kosten                                                                                      |             | -6            | -54          |
| <b>NETTO HUURRESULTAAT</b>                                          |                                                                                                                        |             | <b>6.514</b>  | <b>4.320</b> |
| (+)                                                                 | IV. Recuperatie van vastgoedkosten                                                                                     |             | 0             | 0            |
| (+)                                                                 | V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen                   |             | 17            | 214          |
| (-)                                                                 | 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                                 |             | 28            | -180         |
| (+/-)                                                               | VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven                                                               |             | 0             | 0            |
| <b>VASTGOEDRESULTAAT</b>                                            |                                                                                                                        | 3           | <b>6.559</b>  | <b>4.354</b> |
| (-)                                                                 | IX. Technische kosten                                                                                                  |             | -112          | -29          |
| (-)                                                                 | X. Commerciële kosten                                                                                                  |             | -51           | -40          |
| (-)                                                                 | XI. Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen                                                                       |             | -44           | -35          |
| (-)                                                                 | XII. Beheerskosten van het vastgoed                                                                                    |             | -230          | -157         |
| (-)                                                                 | XIII. Andere vastgoedkosten                                                                                            |             | 0             | 0            |
| <b>VASTGOEDKOSTEN</b>                                               |                                                                                                                        |             | <b>-437</b>   | <b>-261</b>  |
| <b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>                               |                                                                                                                        |             | <b>6.122</b>  | <b>4.093</b> |
| (-)                                                                 | XIV. Algemene kosten van de vennootschap                                                                               |             | -1.067        | -714         |
| (+/-)                                                               | XV. Andere operationele opbrengsten en kosten                                                                          |             | 0             | 0            |
| <b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b> |                                                                                                                        |             | <b>5.055</b>  | <b>3.379</b> |
| (+/-)                                                               | XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen                                                                     |             | 59            | 0            |
| (+/-)                                                               | XVII. Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa                                                          |             | 0             | 0            |
| (+/-)                                                               | XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen                                                            |             | 209           | -230         |
| (+/-)                                                               | XIX. Ander portefeuilleresultaat                                                                                       |             | 0             | 263          |
| <b>PORTEFEUILLERESULTAAT</b>                                        |                                                                                                                        | 4           | <b>268</b>    | <b>33</b>    |
| <b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>                                       |                                                                                                                        |             | <b>5.323</b>  | <b>3.412</b> |
| (+)                                                                 | XX. Financiële opbrengsten                                                                                             |             | 9             | 2            |
| (-)                                                                 | XXI. Netto intrestkosten                                                                                               |             | -1.238        | -800         |
| (-)                                                                 | XXII. Andere financiële kosten                                                                                         |             | -63           | -63          |
| (+/-)                                                               | XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva                                                   |             | 0             | 0            |
| <b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>                                         |                                                                                                                        | 5           | <b>-1.292</b> | <b>-861</b>  |
| <b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>                                   |                                                                                                                        |             | <b>4.031</b>  | <b>2.551</b> |
| (+/-)                                                               | XXV. Vennootschapsbelasting                                                                                            |             | -142          | -2           |
| (+/-)                                                               | XXVI. Exit tax                                                                                                         |             | 0             | 0            |
| <b>BELASTINGEN</b>                                                  |                                                                                                                        |             | <b>-142</b>   | <b>-2</b>    |

|                                                  |  |              |              |
|--------------------------------------------------|--|--------------|--------------|
| <b>NETTO RESULTAAT</b>                           |  | <b>3.888</b> | <b>2.549</b> |
| Toerekenbaar aan:                                |  |              |              |
| Aandeelhouders van de groep                      |  | 3.892        | 2.550        |
| Minderheidsbelangen                              |  | -3           | -1           |
| Toelichting:                                     |  |              |              |
| <b>NETTO COURANT RESULTAAT (AANDEEL GROEP) *</b> |  | <b>3.623</b> | <b>2.517</b> |
| <b>RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>              |  | <b>268</b>   | <b>33</b>    |

\* 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 comprehensive income)

| CIJFERS IN DUIZENDEN EUR |                                                                                                                                                 | Toelichting | 30/06/2016    | 30/06/2015   |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------|--------------|
| <b>I</b>                 | <b>NETTO RESULTAAT</b>                                                                                                                          |             | <b>3.888</b>  | <b>2.549</b> |
| <b>II</b>                | <b>ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT</b>                                                                                               |             | <b>-1.005</b> | <b>-19</b>   |
| (+/-)                    | B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkinginstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS |             | -1.005        | -19          |
|                          | <b>GLOBAAL RESULTAAT</b>                                                                                                                        |             | <b>2.883</b>  | <b>2.530</b> |
|                          | Toerekenbaar aan:                                                                                                                               |             |               |              |
|                          | Aandeelhouders van de groep                                                                                                                     |             | 2.886         | 2.531        |
|                          | Minderheidsbelangen                                                                                                                             |             | -3            | -1           |

## 6.2 Resultaat per aandeel - aandeel groep

|                                                                       |   | 30/06/2016  | 30/06/2015  |
|-----------------------------------------------------------------------|---|-------------|-------------|
| Aantal gewone aandelen in omloop op einde van de periode              | 7 | 4.808.517   | 3.466.008   |
| Gewogen gemiddeld aantal aandelen gedurende de periode                | 7 | 4.483.051   | 3.279.277   |
| Netto courant resultaat per aandeel - aandeel groep (in EUR)          |   | 0,81        | 0,77        |
| Resultaat van de portefeuille per aandeel - aandeel groep (in EUR)    |   | 0,06        | 0,01        |
| <b>NETTO RESULTAAT PER GEWOON AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)</b>    |   | <b>0,87</b> | <b>0,78</b> |
| <b>VERWATERD NETTO RESULTAAT PER AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)</b> |   | <b>0,87</b> | <b>0,78</b> |

## 6.3 Verkorte geconsolideerde balans

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR

|                                                                                    | Toelichting | 30/06/2016     | 30/12/2015     |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------|----------------|
| <b>ACTIVA</b>                                                                      |             |                |                |
| <b>I. VASTE ACTIVA</b>                                                             |             | <b>245.040</b> | <b>218.874</b> |
| A Goodwill                                                                         |             | 0              | 0              |
| B Immateriële vaste activa                                                         |             | 0              | 0              |
| C Vastgoedbeleggingen                                                              | 6           | 245.014        | 218.844        |
| D Andere materiële vaste activa                                                    |             | 27             | 31             |
| 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              |
| <b>II. VLOTTENDE ACTIVA</b>                                                        |             | <b>5.785</b>   | <b>4.521</b>   |
| A Activa bestemd voor verkoop                                                      |             | 0              | 0              |
| B Financiële vlottende activa                                                      |             | 0              | 0              |
| C Vorderingen financiële leasing                                                   |             | 0              | 0              |
| D Handelsvorderingen                                                               |             | 183            | 583            |
| E Belastingvorderingen en andere vlottende activa                                  |             | 278            | 227            |
| F Kas en kasequivalenten                                                           |             | 5.205          | 3.600          |
| G Overlopende rekeningen - activa                                                  |             | 119            | 110            |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>                                                               |             | <b>250.825</b> | <b>223.395</b> |

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR

|                                                                                       | Toelichting | 30/06/2016     | 30/12/2015     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------|----------------|
| <b>PASSIVA</b>                                                                        |             |                |                |
| <b>EIGEN VERMOGEN</b>                                                                 |             | <b>111.028</b> | <b>104.831</b> |
| <b>I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</b> |             | <b>110.742</b> | <b>104.541</b> |
| A Kapitaal                                                                            | 7           | 111.711        | 104.192        |
| B Uitgiftepremies                                                                     |             | 1.253          | 883            |
| C Reserves                                                                            |             | -6.113         | -5.115         |
| D Nettoresultaat van het boekjaar                                                     |             | 3.892          | 4.582          |
| <b>II. Minderheidsbelangen</b>                                                        |             | <b>287</b>     | <b>290</b>     |
| <b>VERPLICHTINGEN</b>                                                                 |             | <b>139.797</b> | <b>118.564</b> |
| <b>I. Langlopende verplichtingen</b>                                                  |             | <b>131.274</b> | <b>112.997</b> |
| A Voorzieningen                                                                       |             | 0              | 0              |
| B Langlopende financiële schulden                                                     | 8           | 119.868        | 104.853        |
| a. Kredietinstellingen                                                                |             | 119.868        | 104.853        |
| b. Financiële leasing                                                                 |             | 0              | 0              |
| c. Andere                                                                             |             | 0              | 0              |
| C Andere langlopende financiële verplichtingen                                        |             | 3.068          | 2.063          |
| D Handelsschulden en andere langlopende schulden                                      |             | 0              | 0              |
| E Andere langlopende verplichtingen                                                   |             | 80             | 80             |
| F Uitgestelde belastingen - verplichtingen                                            |             | 8.258          | 6.001          |
| <b>II. Kortlopende verplichtingen</b>                                                 |             | <b>8.523</b>   | <b>5.567</b>   |
| A Voorzieningen                                                                       |             | 0              | 0              |
| B Kortlopende financiële schulden                                                     |             | 3.000          | 1.000          |
| a. Kredietinstellingen                                                                |             | 3.000          | 1.000          |
| b. Financiële leasing                                                                 |             | 0              | 0              |
| c. Andere                                                                             |             | 0              | 0              |
| C Andere kortlopende financiële verplichtingen                                        |             | 0              | 0              |
| D Handelsschulden en andere kortlopende schulden                                      |             | 3.394          | 2.701          |
| E Andere kortlopende verplichtingen                                                   |             | 1.699          | 1.422          |
| F Overlopende rekeningen                                                              |             | 430            | 444            |
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>                                        |             | <b>250.825</b> | <b>223.395</b> |

## 6.4 Geconsolideerd verkort kasstroomoverzicht

| CIJFERS IN DUIZENDEN EUR                                                       | 30/06/2016    | 30/06/2015    |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN PERIODE</b>                                    | <b>3.600</b>  | <b>2.835</b>  |
| <b>1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>                                   | <b>2.592</b>  | <b>2.542</b>  |
| <b>Netto resultaat</b>                                                         | <b>3.888</b>  | <b>2.951</b>  |
| <b>Niet-betaalde intresten en bankkosten</b>                                   | <b>-114</b>   | <b>0</b>      |
| <b>Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen</b>           | <b>425</b>    | <b>-24</b>    |
| - Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa               | 9             | 9             |
| - Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen                              | -59           | 0             |
| - Toename / Afname van de voorzieningen (+/-)                                  | 743           | 0             |
| - Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen | -268          | 580           |
| - Ander portefeuille resultaat                                                 | 0             | -613          |
| <b>Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:</b>                           | <b>-1.608</b> | <b>433</b>    |
| Beweging van activa:                                                           | 501           | 816           |
| - Handelsvorderingen                                                           | 509           | 408           |
| - Belastingvorderingen en andere vlottende activa                              | 0             | 327           |
| - Overlopende rekeningen                                                       | -8            | 81            |
| Beweging van verplichtingen:                                                   | -2.108        | -383          |
| - Andere langlopende verplichtingen                                            | 0             | -6            |
| - Uitgestelde belastingen - verplichtingen                                     | -1.523        | 1             |
| - Handelsschulden en andere kortlopende schulden                               | -647          | -299          |
| - Andere kortlopende verplichtingen (incl. belastingsschulden)                 | -9            | -94           |
| - Overlopende rekeningen                                                       | 72            | 15            |
| <b>2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>                               | <b>4.236</b>  | <b>-9.854</b> |
| Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa                      | -5            | -5            |
| Aankopen van aandelen van vastgoedvennootschappen                              | 2.412         | -2.671        |
| Aanschaffing van vastgoed                                                      | 0             | -7.180        |
| Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen                             | 1.829         | 0             |
| Ontvangen bankintresten                                                        | 0             | 2             |
| <b>3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>                              | <b>-5.223</b> | <b>7.936</b>  |
| Terugbetaling (-) / Opname (+) van straight loan en leningen                   | -18.663       | -498          |
| Inkomsten uit de uitgifte van aandelen                                         | 0             | 4.727         |
| Opname van nieuwe leningen                                                     | 18.000        | 8.000         |
| Betaling van dividenden                                                        | -4.575        | -4.255        |
| Betaling van transactiekosten                                                  | 15            | -38           |
| <b>KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE PERIODE</b>                                    | <b>5.205</b>  | <b>3.867</b>  |

## 6.5 Geconsolideerde staat van de bewegingen van het eigen vermogen

| CIJFERS IN DUIZENDEN EUR                                              | Kapitaal       | Kosten<br>kapitaal-<br>verhoging | Uitgifte-<br>premie | Reserves      | Netto<br>resultaat<br>van het<br>boekjaar | Minder-<br>heids-<br>belangen | Eigen<br>vermogen |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|---------------|-------------------------------------------|-------------------------------|-------------------|
| <b>BALANS OP 31 DECEMBER 2014</b>                                     | <b>76.089</b>  | <b>-</b>                         | <b>-</b>            | <b>-3.293</b> | <b>2.904</b>                              | <b>301</b>                    | <b>76.001</b>     |
| Bestemming resultaat 2014                                             | -              | -                                |                     | -1.350        | -2.905                                    |                               | -4.255            |
| Overboeking resultaat portefeuille naar reserves                      |                |                                  |                     | -1.172        | 1.172                                     |                               | -                 |
| Overboeking operationeel resultaat naar reserves                      |                |                                  |                     | -178          | 178                                       |                               | -                 |
| Dividend boekjaar 2014                                                |                |                                  |                     |               | -4.255                                    |                               | -4.255            |
| Resultaat van 2015                                                    |                |                                  |                     |               | 4.582                                     | -11                           | 4.570             |
| Andere elementen erkend in het globaal resultaat                      | -              | -                                | -                   | -471          | -                                         | -                             | -471              |
| Reserve voor de impact op de reële waarde van financiële instrumenten |                |                                  |                     | -471          |                                           |                               | -471              |
| Publieke uitgifte van nieuwe aandelen                                 |                |                                  |                     |               |                                           |                               | -                 |
| Kapitaalverhoging door inbreng in natura                              | 28.136         | -33                              | 883                 |               |                                           |                               | 28.986            |
| <b>BALANS OP 30 DECEMBER 2015</b>                                     | <b>104.225</b> | <b>-33</b>                       | <b>883</b>          | <b>-5.115</b> | <b>4.582</b>                              | <b>290</b>                    | <b>104.831</b>    |

| CIJFERS IN DUIZENDEN EUR                                              | Kapitaal       | Kosten<br>kapitaal-<br>verhoging | Uitgifte-<br>premie | Reserves      | Netto<br>resultaat<br>van het<br>boekjaar | Minder-<br>heids-<br>belangen | Eigen<br>vermogen |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|---------------|-------------------------------------------|-------------------------------|-------------------|
| <b>BALANS OP 30 DECEMBER 2015</b>                                     | <b>104.225</b> | <b>-33</b>                       | <b>883</b>          | <b>-5.115</b> | <b>4.582</b>                              | <b>290</b>                    | <b>104.831</b>    |
| Bestemming resultaat 2015                                             |                |                                  |                     | 7             | -4.582                                    |                               | -4.575            |
| Overboeking resultaat portefeuille naar reserves                      |                |                                  |                     | -1.009        | 1.009                                     |                               | -                 |
| Overboeking operationeel resultaat naar reserves                      |                |                                  |                     | 1.016         | -1.016                                    |                               | 0                 |
| Dividend boekjaar 2015                                                |                |                                  |                     |               | -4.575                                    |                               | -4.575            |
| Netto resultaat 2016                                                  |                |                                  |                     |               | 3.892                                     | -3                            | 3.888             |
| Andere elementen erkend in het globaal resultaat                      | -              | -                                | -                   | -1.005        | -                                         | -                             | -1.005            |
| Reserve voor de impact op de reële waarde van financiële instrumenten |                |                                  |                     | -1.005        |                                           |                               | -1.005            |
| Publieke uitgifte van nieuwe aandelen                                 |                |                                  |                     |               |                                           |                               | -                 |
| Kapitaalverhoging door inbreng in natura                              | 7.567          | -48                              | 371                 |               |                                           |                               | 7.890             |
| <b>BALANS OP 30 JUNI 2016</b>                                         | <b>111.792</b> | <b>-81</b>                       | <b>1.254</b>        | <b>-6.113</b> | <b>3.892</b>                              | <b>287</b>                    | <b>111.028</b>    |

## 6.6 Detail van de geconsolideerde 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 mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen | Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS | Beschikbare reserve: reserve voor voorzienbare verliezen | Anderes reserves | Overgedragen resultaten van vorige boekjaren | Totaal van de reserves |
|---------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------|------------------------|
| <b>BALANS OP 30 DECEMBER 2014</b>                             | <b>0</b>           | <b>2.111</b>                                                            | <b>-3.896</b>                                                                                                                            | <b>-1.592</b>                                                                                                                                                                  | <b>14</b>                                                | <b>0</b>         | <b>70</b>                                    | <b>-3.293</b>          |
| Verwerking netto resultaat 2014                               | 0                  | -572                                                                    | -600                                                                                                                                     | 0                                                                                                                                                                              | 0                                                        | 0                | -178                                         | -1.350                 |
| Overboeking resultaat portefeuille naar reserves              |                    | -572                                                                    | -600                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                |                                                          |                  |                                              | -1.172                 |
| Overboeking operationeel resultaat naar reserves              |                    |                                                                         |                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                |                                                          |                  | -178                                         | -178                   |
| Andere elementen erkend in het globaal resultaat              | 0                  | 0                                                                       | 0                                                                                                                                        | -471                                                                                                                                                                           | 0                                                        | 0                | 0                                            | -471                   |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva |                    |                                                                         |                                                                                                                                          | -471                                                                                                                                                                           |                                                          |                  |                                              | -471                   |
| <b>BALANS OP 30 DECEMBER 2015</b>                             |                    | <b>1.539</b>                                                            | <b>-4.496</b>                                                                                                                            | <b>-2.063</b>                                                                                                                                                                  | <b>14</b>                                                | <b>0</b>         | <b>-108</b>                                  | <b>-5.115</b>          |
| Verwerking netto resultaat 2015                               | 0                  | -139                                                                    | -870                                                                                                                                     | 0                                                                                                                                                                              | 0                                                        | 0                | 1.016                                        | 7                      |
| Overboeking resultaat portefeuille naar reserves              |                    | -139                                                                    | -870                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                |                                                          |                  |                                              | -1.009                 |
| Overboeking operationeel resultaat naar reserves              |                    |                                                                         |                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                |                                                          |                  | 1.016                                        | 1.016                  |
| Andere elementen erkend in het globaal resultaat              | 0                  |                                                                         |                                                                                                                                          | -1.005                                                                                                                                                                         |                                                          |                  |                                              | -1.005                 |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva |                    |                                                                         |                                                                                                                                          | -1.005                                                                                                                                                                         |                                                          |                  |                                              | -1.005                 |
| <b>BALANS OP 30 JUNI 2016</b>                                 |                    | <b>1.400</b>                                                            | <b>-5.366</b>                                                                                                                            | <b>-3.068</b>                                                                                                                                                                  | <b>14</b>                                                | <b>0</b>         | <b>908</b>                                   | <b>-6.113</b>          |

## 6.7 Toelichtingen

|                                                                                                    |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Toelichting 1 - Grondslagen voor financiële verslaggeving .....                                    | 42 |
| Toelichting 2 - Segmentinformatie .....                                                            | 42 |
| Toelichting 3 - Vastgoedresultaat .....                                                            | 48 |
| Toelichting 4 - Resultaat op de portefeuille.....                                                  | 49 |
| Toelichting 5 - Financieel resultaat .....                                                         | 49 |
| Toelichting 6 - Vastgoedbeleggingen .....                                                          | 50 |
| Toelichting 7 - Kapitaal .....                                                                     | 50 |
| Toelichting 8 - Financiële schulden.....                                                           | 51 |
| Toelichting 9 - Financiële activa en verplichtingen.....                                           | 52 |
| Toelichting 10 - Schuldgraad.....                                                                  | 53 |
| Toelichting 11 - Verworven vastgoedvennootschappen .....                                           | 54 |
| Toelichting 12 - Consolidatiekring.....                                                            | 54 |
| Toelichting 13 - Rechten en verplichtingen buiten balans .....                                     | 54 |
| Toelichting 14 - Transacties met verbonden partijen met betrekking tot de resultatenrekening ..... | 54 |

## Toelichting 1 - Grondslagen voor financiële verslaggeving

### 1 Algemeen

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

Deze tussentijdse financiële informatie betreffende de periode eindigend op 30 juni 2016 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

boekjaar eindigend op 30 december 2015. Qrf heeft tijdens het eerste halfjaar 2016 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 2015.

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

| Wallonië                      |                               |                                           |                      |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------|----------------------|
| Binnenstedelijk<br>30/06/2015 | Buitenstedelijk<br>30/06/2015 | Niet toegewezen<br>bedragen<br>30/06/2015 | TOTAAL<br>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                |

|                                                                     | Vlaanderen                    |                               | Brussels Hoofdstedelijk Gewest |                               |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
|                                                                     | Binnenstedelijk<br>30/06/2016 | Buitenstedelijk<br>30/06/2016 | Binnenstedelijk<br>30/06/2016  | Buitenstedelijk<br>30/06/2016 |
| CIJFERS IN DUIZENDEN EUR                                            |                               |                               |                                |                               |
| <b>NETTO HUURRESULTAAT</b>                                          | <b>4.719</b>                  | <b>586</b>                    | <b>247</b>                     | <b>0</b>                      |
| <b>VASTGOEDRESULTAAT</b>                                            | <b>4.769</b>                  | <b>583</b>                    | <b>247</b>                     | <b>0</b>                      |
| <b>VASTGOEDKOSTEN</b>                                               | <b>-281</b>                   | <b>-31</b>                    | <b>-9</b>                      | <b>0</b>                      |
| <b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>                               | <b>4.487</b>                  | <b>553</b>                    | <b>238</b>                     | <b>0</b>                      |
| (-) Algemene kosten van de vennootschap                             | -45                           | -5                            | -4                             | 0                             |
| (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten                     | 0                             | 0                             | 0                              | 0                             |
| <b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b> | <b>4.443</b>                  | <b>548</b>                    | <b>234</b>                     | <b>0</b>                      |
| (+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen                 | 59                            | 0                             | 0                              | 0                             |
| (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen          | 214                           | 200                           | 80                             | 0                             |
| (+/-) Ander portefeuilleresultaat                                   | 0                             | 0                             | 0                              | 0                             |
| <b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>                                       | <b>4.716</b>                  | <b>748</b>                    | <b>314</b>                     | <b>0</b>                      |
| <b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>                                         | <b>-9</b>                     | <b>0</b>                      | <b>0</b>                       | <b>0</b>                      |
| <b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>                                   | <b>4.707</b>                  | <b>748</b>                    | <b>314</b>                     | <b>0</b>                      |
| <b>BELASTINGEN</b>                                                  | <b>-138</b>                   | <b>0</b>                      | <b>0</b>                       | <b>0</b>                      |
| <b>NETTO RESULTAAT</b>                                              | <b>4.569</b>                  | <b>748</b>                    | <b>314</b>                     | <b>0</b>                      |
| <b>MINDERHEIDSBELANGEN</b>                                          | <b>-3</b>                     |                               |                                |                               |
| <b>NETTO RESULTAAT - AANDEEL GROEP</b>                              | <b>4.572</b>                  | <b>748</b>                    | <b>314</b>                     | <b>0</b>                      |

| Wallonië                      |                               |                                           |                      |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------|----------------------|
| Binnenstedelijk<br>30/06/2016 | Buitenstedelijk<br>30/06/2016 | Niet toegewezen<br>bedragen<br>30/06/2016 | TOTAAL<br>30/06/2016 |
| 292                           | 670                           | -1                                        | 6.514                |
| 292                           | 668                           | 0                                         | 6.559                |
| -27                           | -53                           | -36                                       | -437                 |
| 264                           | 615                           | -35                                       | 6.122                |
| -2                            | -21                           | -991                                      | -1.068               |
| 0                             | 0                             | 1                                         | 1                    |
| 262                           | 594                           | -1.026                                    | 5.054                |
| 0                             | 0                             | 0                                         | 59                   |
| -344                          | 60                            | 0                                         | 209                  |
| 0                             | 0                             | 0                                         | 0                    |
| -82                           | 654                           | -1.027                                    | 5.323                |
| 0                             | -20                           | -1.263                                    | -1.292               |
| -82                           | 634                           | -2.290                                    | 4.030                |
| 0                             | 0                             | -4                                        | -142                 |
| -82                           | 634                           | -2.294                                    | 3.888                |
|                               |                               |                                           | -3                   |
| -82                           | 634                           | -2.294                                    | 3.891                |

| CIJFERS IN DUIZENDEN EUR                       | Vlaanderen                    |                               | Brussels Hoofdstedelijk Gewest |                               |
|------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
|                                                | Binnenstedelijk<br>30/12/2015 | Buitenstedelijk<br>30/12/2015 | Binnenstedelijk<br>30/12/2015  | Buitenstedelijk<br>30/12/2015 |
| <b>ACTIVA</b>                                  |                               |                               |                                |                               |
| Vastgoedbeleggingen                            | 162.204                       | 17.270                        | 7.780                          | 0                             |
| Andere activa                                  |                               |                               |                                |                               |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>                           | <b>162.204</b>                | <b>17.270</b>                 | <b>7.780</b>                   | <b>0</b>                      |
| <b>PASSIVA</b>                                 |                               |                               |                                |                               |
| <b>EIGEN VERMOGEN</b>                          | <b>0</b>                      | <b>0</b>                      | <b>0</b>                       | <b>0</b>                      |
| Eigen vermogen groep                           | 0                             | 0                             | 0                              | 0                             |
| Minderheidsbelangen                            | 0                             | 0                             | 0                              | 0                             |
| <b>VERPLICHTINGEN</b>                          | <b>0</b>                      | <b>0</b>                      | <b>0</b>                       | <b>0</b>                      |
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b> | <b>0</b>                      | <b>0</b>                      | <b>0</b>                       | <b>0</b>                      |

| CIJFERS IN DUIZENDEN EUR                       | Vlaanderen                    |                               | Brussels Hoofdstedelijk Gewest |                               |
|------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
|                                                | Binnenstedelijk<br>30/06/2016 | Buitenstedelijk<br>30/06/2016 | Binnenstedelijk<br>30/06/2016  | Buitenstedelijk<br>30/06/2016 |
| <b>ACTIVA</b>                                  |                               |                               |                                |                               |
| Vastgoedbeleggingen                            | 188.374                       | 17.470                        | 7.860                          | 0                             |
| Andere activa                                  | 0                             | 0                             | 0                              | 0                             |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>                           | <b>188.374</b>                | <b>17.470</b>                 | <b>7.860</b>                   | <b>0</b>                      |
| <b>PASSIVA</b>                                 |                               |                               |                                |                               |
| <b>EIGEN VERMOGEN</b>                          | <b>0</b>                      | <b>0</b>                      | <b>0</b>                       | <b>0</b>                      |
| Eigen vermogen groep                           | 0                             | 0                             | 0                              | 0                             |
| Minderheidsbelangen                            | 0                             | 0                             | 0                              | 0                             |
| <b>VERPLICHTINGEN</b>                          | <b>0</b>                      | <b>0</b>                      | <b>0</b>                       | <b>0</b>                      |
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b> | <b>0</b>                      | <b>0</b>                      | <b>0</b>                       | <b>0</b>                      |

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<br>30/12/2015 | Buitenstedelijk<br>30/12/2015 | Niet toegewezen<br>bedragen<br>30/12/2015 | TOTAAL<br>30/12/2015 |
|                               |                               |                                           |                      |
| 10.330                        | 21.260                        | 0                                         | 218.844              |
|                               |                               | 4.551                                     | 4.551                |
| <b>10.330</b>                 | <b>21.260</b>                 | <b>4.551</b>                              | <b>223.395</b>       |
|                               |                               |                                           |                      |
| <b>0</b>                      | <b>0</b>                      | <b>104.831</b>                            | <b>104.831</b>       |
| 0                             | 0                             | 104.451                                   | 104.451              |
| 0                             | 0                             | 290                                       | 290                  |
| <b>0</b>                      | <b>0</b>                      | <b>118.564</b>                            | <b>118.564</b>       |
| <b>0</b>                      | <b>0</b>                      | <b>223.395</b>                            | <b>223.395</b>       |

| Wallonië                      |                               |                                           |                      |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------|----------------------|
| Binnenstedelijk<br>30/06/2016 | Buitenstedelijk<br>30/06/2016 | Niet toegewezen<br>bedragen<br>30/06/2016 | TOTAAL<br>30/12/2015 |
|                               |                               |                                           |                      |
| 9.990                         | 21.320                        | 0                                         | 245.014              |
| 0                             | 0                             | 5.811                                     | 5.811                |
| <b>9.990</b>                  | <b>21.320</b>                 | <b>5.811</b>                              | <b>250.825</b>       |
|                               |                               |                                           |                      |
| <b>0</b>                      | <b>0</b>                      | <b>111.028</b>                            | <b>111.028</b>       |
| 0                             | 0                             | 110.742                                   | 110.742              |
| 0                             | 0                             | 287                                       | 287                  |
| <b>0</b>                      | <b>0</b>                      | <b>139.797</b>                            | <b>139.797</b>       |
| <b>0</b>                      | <b>0</b>                      | <b>250.825</b>                            | <b>250.825</b>       |

## Toelichting 3 - Vastgoedresultaat

| CIJFERS IN DUIZENDEN EUR   |                                                                                                                        | 30/06/2016   | 30/06/2015   |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| (+)                        | I. Huurinkomsten                                                                                                       | 6.520        | 4.374        |
|                            | - Huur                                                                                                                 | 6.375        | 4.143        |
|                            | - Gegarandeerde inkomsten                                                                                              | 144          | 231          |
| (+)                        | II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren                                                                | 0            | 0            |
| (+/-)                      | III. Met verhuur verbonden kosten                                                                                      | -6           | -54          |
|                            | - Waardeverminderingen op handelsvorderingen                                                                           | -6           | -69          |
|                            | - Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen                                                         | 0            | 15           |
| <b>NETTO HUURRESULTAAT</b> |                                                                                                                        | <b>6.514</b> | <b>4.320</b> |
| (+)                        | IV. Recuperatie van vastgoedkosten                                                                                     | 0            | 0            |
| (+)                        | V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen                   | 17           | 214          |
|                            | - Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar                                                                | 12           | 186          |
|                            | - Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen                                                  | 5            | 29           |
| (-)                        | VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur | 0            | 0            |
| (-)                        | VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen                                 | 28           | -180         |
|                            | - Huurlasten gedragen door de eigenaar                                                                                 | 33           | -27          |
|                            | - Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen                                                                   | -5           | -169         |
|                            | - Andere huurlasten                                                                                                    | 0            | 15           |
| (+/-)                      | Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven                                                                     | 0            | 0            |
| <b>VASTGOEDRESULTAAT</b>   |                                                                                                                        | <b>6.559</b> | <b>4.354</b> |

| CIJFERS IN DUIZENDEN EUR                                                 |  | 30/06/2016    | 30/06/2015   |
|--------------------------------------------------------------------------|--|---------------|--------------|
| <b>OVERZICHT VAN DE TOEKOMSTIG POTENTIEEL TE VERVALLEN HUURINKOMSTEN</b> |  |               |              |
| Binnen één jaar                                                          |  | 10.773        | 1.479        |
| Tussen één en vijf jaar                                                  |  | 9.385         | 2.895        |
| Meer dan vijf jaar                                                       |  | 0             | 0            |
| <b>TOTAAL</b>                                                            |  | <b>20.158</b> | <b>4.374</b> |

Bovenstaande tabel geeft de contante waarde weer van de toekomstige huurinkomsten tot aan de eerst mogelijke vervaldatum van de huurovereenkomsten.

Het merendeel van de huurovereenkomsten van Qrf zijn handelshuurcontracten, afgesloten voor een periode van 9 jaar, in principe opzegbaar door de huurder 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 driemaandelijks) vooruitbetaald en worden jaarlijks op de vervaldag geïndexeerd. Belastingen en taksen, onroerende voorheffing inbegrepen, 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 de verhuurder daar voorafgaandelijk schriftelijk akkoord toe geeft. De huurder heeft de verplichting om op zijn kosten de overeenkomst te registreren.

**Toelichting 4 - Resultaat op de portefeuille**

| CIJFERS IN DUIZENDEN EUR            |                                                                                      | 30/06/2016 | 30/06/2015 |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| (+/-)                               | Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen                                        | 59         | 0          |
|                                     | - <i>Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)</i> | 1.829      | 0          |
|                                     | - <i>Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen</i>                             | -1.770     | 0          |
| (+/-)                               | Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa                              | 0          | 0          |
| (+/-)                               | Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen                                 | 209        | -230       |
|                                     | - <i>Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>              | 1.765      | 773        |
|                                     | - <i>Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>              | -1.556     | -1.003     |
| (+/-)                               | Ander portefeuilleresultaat                                                          | 0          | 263        |
| <b>RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b> |                                                                                      | <b>268</b> | <b>33</b>  |

**Toelichting 5 - Financieel resultaat**

| CIJFERS IN DUIZENDEN EUR    |                                                                      | 30/06/2016    | 30/06/2015  |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------|---------------|-------------|
| (+)                         | XX. Financiële opbrengsten                                           | 9             | 2           |
|                             | - <i>Geïnde intresten en dividenden</i>                              | 9             | 2           |
| (-)                         | XXI. Netto intrestkosten                                             | -1.238        | -800        |
|                             | - <i>Nominale intrestlasten op leningen</i>                          | -801          | -532        |
|                             | - <i>Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>                | -436          | -267        |
|                             | - <i>Andere intrestkosten</i>                                        | 0             | -1          |
| (-)                         | XXII. Andere financiële kosten                                       | -63           | -63         |
|                             | - <i>Bankkosten en andere commissies</i>                             | -63           | -63         |
| (+/-)                       | XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva | 0             | 0           |
| <b>FINANCIEEL RESULTAAT</b> |                                                                      | <b>-1.292</b> | <b>-861</b> |

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 intrestvoeten op lange termijn sterk dalen, kan de marktwaaarde van deze *Interest Rate Swaps* sterk negatief worden. Dit heeft echter geen invloed op de resultaten van Qrf aangezien het gaat om effectieve rente-indekkingen in de zin van IAS 39. Op deze instrumenten kan immers hedge accounting toegepast worden. Hierdoor worden de variaties in de reële waarde van deze instrumenten rechtstreeks opgenomen in het eigen vermogen van de Vennootschap en zijn deze niet te zichtbaar in de resultatenrekening.

De financieringskost over het eerste halfjaar van 2016 bedroeg 2,33% met inbegrip van de kredietmarges en de kost van de indekkingsinstrumenten. Op 30 juni 2016 hadden de opgenomen kredietlijnen voor 93,5% (hetzij ten belope van 115 MEUR) een vaste intrestvoet, onder meer door gebruik te maken van *Interest Rate Swaps* als indekkingsinstrument.

## Toelichting 6 - Vastgoedbeleggingen

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR

30/06/2016

30/12/2015

### INVESTERINGSTABEL

| <b>BALANS OP 31 DECEMBER 2015</b>                              | <b>218.843</b> | <b>139.218</b> |
|----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen | 27.731         | 57.606         |
| Aankoop van vastgoed                                           | 0              | 22.554         |
| Verkoop vastgoedbeleggingen                                    | -1.770         | 0              |
| Ander portefeuilleresultaat                                    | 0              | 0              |
| Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen            | 209            | -535           |
| <b>BALANS OP 30 JUNI 2016</b>                                  | <b>245.014</b> | <b>218.843</b> |

## Toelichting 7 - Kapitaal

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR

**Kapitaal-  
beweging**

**Totaal  
uitstaand  
kapitaal**

**Uitgifte-  
premies**

**Kosten  
kapitaal-  
verhoging**

**Aantal  
gecreëerde  
aandelen**

**Totaal  
aantal  
aandelen**

### EVOLUTIE KAPITAAL

| <b>Datum</b>                      | <b>Verrichting</b>                                         |        |                |              |            |           |                  |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------|--------|----------------|--------------|------------|-----------|------------------|
| 03/09/2013                        | 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        |
| <b>BALANS OP 30 DECEMBER 2013</b> |                                                            |        | <b>76.089</b>  |              |            |           | <b>3.272.911</b> |
| <b>BALANS OP 30 DECEMBER 2014</b> |                                                            |        | <b>76.089</b>  |              |            |           | <b>3.272.911</b> |
| <b>Datum</b>                      | <b>Verrichting</b>                                         |        |                |              |            |           |                  |
| 24/06/2015                        | Kapitaalverhoging inbreng in natura                        | 4.490  | 80.579         | 238          | -20        | 193.097   | 3.466.008        |
| 08/12/2015                        | Kapitaalverhoging inbreng in natura                        | 14.733 | 95.312         | 608          | -8         | 633.680   | 4.099.688        |
| 09/12/2015                        | Kapitaalverhoging inbreng in natura                        | 8.913  | 104.225        | 37           | -5         | 383.363   | 4.483.051        |
| <b>BALANS OP 30 DECEMBER 2015</b> |                                                            |        | <b>104.225</b> | <b>883</b>   | <b>-32</b> |           | <b>4.483.051</b> |
| <b>Datum</b>                      | <b>Verrichting</b>                                         |        |                |              |            |           |                  |
| 29/06/2016                        | Kapitaalverhoging inbreng in natura                        |        | 7.567          | 370          | -49        | 325.466   | 4.808.517        |
| <b>BALANS OP 30 JUNI 2016</b>     |                                                            |        | <b>111.792</b> | <b>1.253</b> | <b>-81</b> |           | <b>4.808.517</b> |

Ten gevolge van de inbreng in natura van een gedeelte van de aandelen van de vennootschap RIGS NV, werden op 30 juni 2016 325.466 nieuwe aandelen gecreëerd, om het maatschappelijk kapitaal van Qrf te verhogen met een bedrag van 7.567 KEUR.

## Toelichting 8 - Financiële schulden

| CIJFERS IN DUIZENDEN EUR               | 30/06/2016     | 30/12/2015     |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>FINANCIËLE SCHULDEN</b>             |                |                |
| I. B. Langlopende financiële schulden  | 119.868        | 104.853        |
| -Kredietinstellingen                   | 120.000        | 105.000        |
| -Kosten opname leningen                | -132           | -147           |
| II. B. Kortlopende financiële schulden | 3.000          | 1.000          |
| -Kredietinstellingen                   | 3.000          | 1.000          |
| <b>TOTAAL</b>                          | <b>122.868</b> | <b>105.853</b> |

| CIJFERS IN DUIZENDEN EUR              | 30/06/2016     | 30/12/2015     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>OPDELING VOLGENS DE MATURITEIT</b> |                |                |
| Tussen één en twee jaar               | 15.000         | 16.000         |
| Tussen twee en vijf jaar              | 85.000         | 50.000         |
| Meer dan vijf jaar                    | 20.000         | 40.000         |
| <b>TOTAAL</b>                         | <b>120.000</b> | <b>106.000</b> |

| CIJFERS IN DUIZENDEN EUR        | 30/06/2016   | 30/12/2015   |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| <b>NIET OPGENOMEN KREDIETEN</b> |              |              |
| Vervallende binnen het jaar     | 7.000        | 9.000        |
| Vervallende na één jaar         | 0            | 0            |
| <b>TOTAAL</b>                   | <b>7.000</b> | <b>9.000</b> |

| CIJFERS IN DUIZENDEN EUR                     | 30/06/2016    | 30/12/2015    |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>INSCHATTING TOEKOMSTIGE INTRESTLASTEN</b> |               |               |
| Binnen één jaar                              | 2.731         | 2.391         |
| Tussen één en vijf jaar                      | 7.093         | 6.897         |
| Meer dan vijf jaar                           | 1.355         | 1.249         |
| <b>TOTAAL</b>                                | <b>11.180</b> | <b>10.537</b> |

Bij de inschatting van de toekomstige intrestlasten is rekening gehouden met de financiële schulden opgenomen per 30 juni 2016, rente-indekking overeenkomstig de lopende contracten en toepasbare marge bovenop de vaste intrestvoet.

## Toelichting 9 - Financiële activa en verplichtingen

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR

| CIJFERS IN DUIZENDEN EUR                          |   | 30/12/2015 | 30/12/2015 |              |          |
|---------------------------------------------------|---|------------|------------|--------------|----------|
| OVERZICHT VAN FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN |   | Categorie  | Boekwaarde | Reële waarde | Niveau   |
| ACTIVA                                            |   |            |            |              |          |
| Financiële vlottende activa                       |   |            |            |              |          |
| Handelsvorderingen                                | B | 583        |            |              | Niveau 2 |
| Belastingvorderingen en andere vlottende activa   | B | 227        |            |              | Niveau 2 |
| Kas en kasequivalenten                            | C | 3.600      |            |              | Niveau 1 |
| TOTAAL FINANCIËLE ACTIVA                          |   |            | 4.410      |              |          |
| VERPLICHTINGEN                                    |   |            |            |              |          |
| Langlopende financiële verplichtingen             |   |            |            |              |          |
| Langlopende financiële schulden                   | B | 104.853    |            |              | Niveau 2 |
| Andere langlopende financiële verplichtingen      |   |            |            |              |          |
| Andere langlopende financiële verplichtingen      | A | 2.063      | 2.063      |              | Niveau 2 |
| Kortlopende financiële verplichtingen             |   |            |            |              |          |
| Handelsschulden en andere kortlopende schulden    | B | 2.701      |            |              | Niveau 2 |
| Andere kortlopende verplichtingen                 | B | 1.422      |            |              | Niveau 2 |
| TOTAAL FINANCIËLE VERPLICHTINGEN                  |   |            | 111.039    | 2.063        |          |

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR

| CIJFERS IN DUIZENDEN EUR                          |           | 30/06/2016 | 30/06/2016   |          |
|---------------------------------------------------|-----------|------------|--------------|----------|
| OVERZICHT VAN FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN | Categorie | Boekwaarde | Reële waarde | Niveau   |
| ACTIVA                                            |           |            |              |          |
| Financiële vlottende activa                       |           |            |              |          |
| Handelsvorderingen                                | B         | 183        |              | Niveau 2 |
| Belastingvorderingen en andere vlottende activa   | B         | 278        |              | Niveau 2 |
| Kas en kasequivalenten                            | C         | 5.205      |              | Niveau 1 |
| TOTAAL FINANCIËLE ACTIVA                          |           | 5.666      | 0            |          |
| VERPLICHTINGEN                                    |           |            |              |          |
| Langlopende financiële verplichtingen             |           |            |              |          |
| Langlopende financiële schulden                   | B         | 119.868    |              | Niveau 2 |
| Andere langlopende financiële verplichtingen      |           |            |              |          |
| Andere langlopende financiële verplichtingen      | A         | 3.068      | 3.068        | Niveau 2 |
| Kortlopende financiële verplichtingen             |           |            |              |          |
| Handelsschulden en andere kortlopende schulden    | B         | 3.394      |              | Niveau 2 |
| Andere kortlopende verplichtingen                 | B         | 1.699      |              | Niveau 2 |
| TOTAAL FINANCIËLE VERPLICHTINGEN                  |           | 128.029    | 3.068        |          |

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.

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

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR

|                                                         | 30/06/2016    | 30/12/2015    |
|---------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Verplichtingen                                          | 139.797       | 118.564       |
| - Aanpassingen                                          | -11.756       | -8.508        |
| Schuldenlast zoals bedoeld in Artikel 13 van het GVV-KB | 128.041       | 110.056       |
| Totaal activa                                           | 250.825       | 223.395       |
| <b>Schuldgraad</b>                                      | <b>51,05%</b> | <b>49,27%</b> |

De schuldenlast zoals bedoeld in Art. 13 van het GVV-KB bedraagt 128.041 KEUR op 30 juni 2016. De Schuldgraad bedraagt 51,05% op 30 juni 2016.

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

Qrf moet blijvend voldoen aan de financiële ratio's zoals opgelegd door de GVV-Wet. Tenzij dit het gevolg is van een variatie van de Reële Waarde van de activa, mag de Schuldgraad van een GVV niet meer bedragen dan 65% van de activa, onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten, overeenkomstig artikel 45 van de GVV-Wet. 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 bepaalde financieringsovereenkomsten met financiële instellingen een convenant overeengekomen dat de Schuldgraad van Qrf lager dan 60% moet blijven.

De Schuldgraad bedroeg 51,05% op 30 juni 2016. Qrf streeft er naar op lange termijn een Schuldgraad te handhaven van maximaal 55%.

Naar aanleiding van artikel 24 van het K.B. van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen, dient de openbare GVV een financieel plan op te stellen met een uitvoeringsschema wanneer haar geconsolideerde Schuldgraad meer bedraagt dan 50% van de geconsolideerde activa. Het financieel plan geeft een beschrijving van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde Schuldgraad meer bedraagt dan 65% van de geconsolideerde activa. Over het financieel plan wordt een bijzonder verslag opgesteld door de commissaris, waarin

bevestigd wordt dat deze laatste de wijze van opstelling van het plan geverifieerd heeft, met name wat betreft de economische grondslagen ervan, en dat de cijfers die dit plan bevat, overeenstemmen met die van de boekhouding van de openbare GVV. De algemene richtlijnen van het financieel plan worden opgenomen in de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen. In de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen wordt beschreven en verantwoord hoe het financieel plan in de loop van de relevante periode werd uitgevoerd en hoe de openbare GVV het plan in de toekomst zal uitvoeren.

### 1 Historische evolutie van de Schuldgraad

De Schuldgraad van Qrf Comm. VA is in de eerste helft van het boekjaar 2016 gestegen boven 50%. Op het einde van de van de boekjaren 2014 en 2015 bedroeg de Schuldgraad respectievelijk 45,39% en 49,27%.

### 2 Evolutie Schuldgraad op lange termijn

De Raad van Bestuur stelt op lange termijn een Schuldgraad voorop van maximaal 55% en is van oordeel dat dit optimaal is voor de aandeelhouders van de GVV op het vlak van rendement en courante winst per aandeel. Voor elke investering wordt de impact op de Schuldgraad bekeken en eventueel niet weerhouden indien deze investering de Schuldgraad negatief zou beïnvloeden. Op basis van de huidige Schuldgraad van 51,05% heeft Qrf een investeringspotentieel van 109,43 MEUR zonder hierbij een Schuldgraad van 65% te overschrijden en een investeringspotentieel van 64,92 MEUR zonder hierbij een Schuldgraad van 60% te overschrijden.

### 3 Besluit

Qrf is derhalve van oordeel dat de Schuldgraad niet boven de 65% zal uitstijgen en dat er momenteel, in functie van de heersende economische en vastgoedtrends, de geplande investeringen en de verwachte evolutie van het eigen vermogen van de GVV, geen bijkomende maatregelen dienen genomen te worden. Indien bepaalde

gebeurtenissen een bijsturing van de politiek van de GVV zouden noodzaken, zal dit onverwijld gebeuren en zullen de aandeelhouders van de GVV hiervan op de hoogte worden gebracht in de periodieke rapportering van de GVV.

#### **Toelichting 11 - Verworven vastgoedvennootschappen**

Op 29 juni 2016 heeft Qrf 100% van de aandelen van RIGS NV verworven. Deze aankoop werd gedeeltelijk gerealiseerd via een inbreng in natura van de aandelen. Meer bepaald werden 641 aandelen in RIGS NV verkocht aan Qrf tegen een betaling in cash en werden 359 aandelen ingebracht in het kapitaal van Qrf in ruil voor nieuw uitgegeven aandelen Qrf. Zodoende werden in totaal alle 1.000 aandelen in de vennootschap RIGS NV overgedragen aan Qrf.

De overgenomen vennootschap werd gedurende het afgelopen boekjaar 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 2016 bestaat de consolidatieperimeter uit Qrf Comm. VA en haar dochterondernemingen:

- Century Center Freehold BVBA, waarvan 51% van de aandelen worden aangehouden door Qrf;
- TT Center Plus NV, waarvan 100% van de aandelen worden aangehouden door Qrf;
- Prado BVBA, waarvan 100% van de aandelen worden aangehouden door Qrf;
- Imrohém NV, waarvan 100% van de aandelen worden aangehouden door Qrf;
- RIGS NV waarvan 100% van de aandelen worden aangehouden door Qrf.

#### **Toelichting 13 - Rechten en verplichtingen buiten balans**

Per 30 juni 2016 is de Groep hoofdzakelijk onderworpen aan dezelfde rechten en verplichtingen buiten balans zoals weergegeven in de geconsolideerde jaarrekening per 30 december 2015.

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

| CIJFERS IN DUIZENDEN EUR                  | 30/06/2016 | 30/06/2015 |
|-------------------------------------------|------------|------------|
| <b>TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN</b> |            |            |
| Vergoeding QRF Management NV              | 143        | 58         |
| Vergoeding Uitvoerend Management          | 393        | 260        |
| Vergoeding Raad van Bestuur en Comités   | 41         | 32         |
| Vergoeding Quares Property Management NV  | 263        | 157        |
| <b>TOTAAL</b>                             | <b>840</b> | <b>507</b> |

In het eerste halfjaar van 2016 werden voor een bedrag van 840 KEUR transacties met verbonden partijen opgenomen in de resultatenrekening.

## 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 2016**

17 augustus 2016

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 2016 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 2016 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, 17 augustus 2016

#### **De commissaris**

PwC Bedrijfsrevisoren bcvba  
Vertegenwoordigd door

Damien Walgrave  
Bedrijfsrevisor



7

Lexicon



## 7 Lexicon

|                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Aandelen</b>                                                      | De aandelen, gedematerialiseerd of op naam, zonder nominale waarde met stemrecht die het kapitaal vertegenwoordigen en uitgegeven zijn door Qrf.                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Bezettingsgraad</b>                                               | De verhouding van “de Contractuele Huren op jaarbasis inclusief Huurgaranties Op Leegstand” ten opzichte van “de Contractuele Huren op jaarbasis inclusief Huurgaranties op Leegstand vermeerderd met de Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes waarop geen huurgarantie van toepassing is”.                                                                         |
| <b>Bezettingsgraad (exclusief Huurgaranties Op Leegstand)</b>        | De verhouding van “de Contractuele Huren op jaarbasis” ten opzichte van “de Contractuele Huren op jaarbasis inclusief Huurgaranties op Leegstand vermeerderd met de Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes waarop geen huurgarantie van toepassing is”.                                                                                                              |
| <b>Century Center Freehold BVBA</b>                                  | 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).                                                                     |
| <b>CEO</b>                                                           | <i>Chief Executive Officer.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>CFO</b>                                                           | <i>Chief Financial Officer.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>COO</b>                                                           | <i>Chief Operating Officer.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Commissaris</b>                                                   | De commissaris van Qrf, i.e. PwC vertegenwoordigd door de heer Damien Walgrave.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Contractuele Huren</b>                                            | De geïndexeerde basishuurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten vóór aftrek van de gratuiteiten of andere voordelen die aan de huurders zijn toegestaan.                                                                                                                                                                                              |
| <b>Cushman &amp; Wakefield</b>                                       | 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. |
| <b>Euronext Brussel</b>                                              | De gereguleerde markt van Euronext Brussels NV waarop alle Aandelen worden verhandeld in geval van beursintroductie.                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Euronext Brussels NV</b>                                          | De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Euronext Brussels NV, met maatschappelijke zetel te Markiesstraat 1 bus 1, 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.                                                 |
| <b>Finance Manager</b>                                               | De interne medewerker van de Vennootschap die de boekhouding voert.                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>FSMA</b>                                                          | De Belgische Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten ( <i>Financial Services and Markets Authority</i> ).                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Geschatte Huur Op Leegstand</b>                                   | Dit is de huurwaarde op jaarbasis voor de leegstaande ruimtes die wordt gehanteerd door de Vastgoeddeskundige in de waarderingsverslagen.                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Geschatte Huur Op Jaarbasis of Estimated Rental Value ('ERV')</b> | 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).                                                                                                                                                                           |
| <b>Groep</b>                                                         | Qrf en haar dochtervennootschappen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>GVV</b>                                                             | Gereguleerde Vastgoedvennootschap, zijnde een vennootschap die 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. |
| <b>GVV-KB</b>                                                          | Koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>GVV-Wet</b>                                                         | Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Huurgarantie Op Leegstand</b>                                       | Dit is de huurgarantie op jaarbasis die wordt ontvangen voor niet-verhuurde (delen van) panden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Huurinkomsten</b>                                                   | De rekenkundige som van de huurinkomsten, na huurkortingen, effectief of contractueel gefactureerd door Qrf, over de periode van (een deel van) een boekjaar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Huuropbrengsten</b>                                                 | De Contractuele Huren vermeerderd met de Huurgarantie Op Leegstand.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>IFRS</b>                                                            | <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.                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Investeringswaarde of Bruto Marktwaaarde of Waarde Vrij Op Naam</b> | 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.<br>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).                             |
| <b>Markthuurwaarde (MH)</b>                                            | Markthuurwaarde. Zie Geschatte Huur Op Jaarbasis of Estimated Rental Value ('ERV').                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Marktwaaarde</b>                                                    | 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.                                                                                                                                                       |
| <b>Netto Marktwaaarde of Waarde Kosten Koper</b>                       | De Investeringswaarde verminderd met de registratierechten en notariskosten of BTW.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Notering</b>                                                        | De notering van alle Aandelen op Euronext Brussels.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Overdrachtskosten</b>                                               | 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.                                                                                                                                |
| <b>PwC</b>                                                             | 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).                                                                                                     |
| <b>Qrf of de Vennootschap</b>                                          | 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).                                                                          |
| <b>Qrf Management NV</b>                                               | 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).                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Quares Property Management NV</b>                                   | 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).                                                                                                                                                                                              |

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Reële Waarde of Fair Value</b>            | 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. 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. |
| <b>Risk Manager</b>                          | De heer Preben Bruggeman, tevens CFO van Qrf.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Schuldgraad</b>                           | 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 geregementeerde vastgoedvennootschappen.                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Statutaire Zaakvoerder</b>                | Qrf Management NV.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Vastgoedbevak</b>                         | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Vastgoeddeskundige</b>                    | Cushman & Wakefield VOF, zoals van tijd tot tijd vervangen of herbenoemd overeenkomstig Artikel 24 van de GVV-wet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Wetboek van Vennootschappen (W. Venn)</b> | Wetboek van vennootschappen van 7 mei 1999, B.S. 6 augustus 1999 in voorkomend geval zoals gewijzigd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |



Leuven  
Diestsestraat 137









cityretail

[www.qrf.be](http://www.qrf.be)

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