



Inhoud

1 Geconsolideerde kerncijfers	5
2 Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste halfjaar van 2018	9
3 Transacties en verwezenlijkingen	15
4 Qrf City Retail op de beurs	21
5 Vastgoedverslag	27
6 Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste halfjaar van 2018	33
7 APM – Alternatieve prestatie maatstaven	57
8 Lexicon	61



Geconsolideerde kerncijfers

Kerncijfers in 2018



Schuld-
graad
54,34%

EPRA
resultaat
4,28 MEUR
0,76 EUR
per aandeel

Contractuele
Huren op
jaarbasis
15,94 MEUR

NAV
per aandeel
22,38 EUR (IFRS)
22,68 EUR (EPRA)

Reële Waarde
van de
vastgoedportefeuille
281,09 MEUR

Aantal retailers
die klant zijn bij
Qrf City Retail
> 100

Aandeel
binnenstedelijk
winkelvastgoed
88%

Brutohuur-
rendement
5,6%

Bezettings-
graad
95,72%



Over Qrf City Retail

Qrf City Retail is een Belgische openbare geregelende vastgoedvennootschap (GJV of BE-REIT) die gespecialiseerd is in de niche van binnenstedelijk winkelvastgoed in België en Nederland. Meer bepaald is de vennootschap actief in de verwerving, herontwikkeling en verhuur van winkelvastgoed met een focus op City Retail gelegen in de zogenaamde *Golden Mile*, de straten in de binnenstad die dominant zijn in hun verzorgingsgebied. Op 30 juni 2018 bestaat de portefeuille uit 51 winkelsites met een totale Reële Waarde van 281 MEUR. Qrf City Retail is sinds december 2013 genoteerd op Euronext Brussel (QRF:BB). Op 30 juni 2018 bedraagt de marktkapitalisatie 113 MEUR.

1 Geconsolideerde kerncijfers

Het eerste halfjaar van 2018 heeft betrekking op de periode die loopt van 1 januari 2018 tot 30 juni 2018.

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

FASTGOEDPORTEFEUILLE

		30/06/2018	31/12/2017
Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen ¹	(KEUR)	281.094	287.404
Totale bruto oppervlakte	(m ²)	90.530	91.573
Contractuele Huren op jaarbasis ²	(KEUR)	15.943	16.025
Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes	(KEUR)	712	417
Brutohuurrendement ³		5,67%	5,58%
Bezettingsgraad ⁴		95,72%	97,47%

BALANS

		30/06/2018	31/12/2017
Eigen vermogen (excl. minderheidsbelangen)	(KEUR)	126.798	134.710
Schuldgraad (GVV-Wet) ⁵		54,34%	52,69%

RESULTATENREKENING

		30/06/2018	30/06/2017
Netto huurresultaat	(KEUR)	7.756	7.205
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	(KEUR)	6.000	5.474
Operationele marge ⁶		77,4%	76,0%
Portefeilleresultaat	(KEUR)	-5.229	-1.478
Financieel resultaat	(KEUR)	-2.244	-1.299
Belastingen	(KEUR)	-119	-205
Netto resultaat (aandeel groep)	(KEUR)	-1.587	2.492
Correctie portefeilleresultaat	(KEUR)	5.229	1.478
Correctie Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve deel van de rente-indekkingen)	(KEUR)	636	-80
EPRA resultaat ⁷	(KEUR)	4.279	3.896

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

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

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

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

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

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

7 Het EPRA resultaat is het Netto resultaat (aandeel groep) met uitsluiting van het portefeilleresultaat en de variaties in de Reële Waarde van de niet-effectieve rente-indekkingen. Deze term wordt gebruikt in overeenstemming met de *Best Practices Recommendations* van EPRA.

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

KERNCIJFERS PER AANDEEL

		30/06/2018	30/06/2017
Aantal aandelen in omloop per einde periode		5.665.822	5.129.802
Gewogen gemiddeld aantal aandelen ⁸		5.665.822	5.129.802
Netto resultaat per aandeel	(EUR)	-0,28	0,49
EPRA resultaat per aandeel	(EUR)	0,76	0,76
Slotkoers van het aandeel op einde periode	(EUR)	20,00	24,75
IFRS NAV per aandeel ⁹	(EUR)	22,38	23,32
Premie/discount ten opzichte van IFRS NAV ¹⁰ (einde periode)		-10,6%	6,1%
EPRA NAV per aandeel ¹¹	(EUR)	22,68	23,76
Premie/discount ten opzichte van EPRA NAV ¹² (einde periode)		-11,8%	4,2%

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

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

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

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

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



2

Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste halfjaar van 2018

2.1 RESULTATEN	11
2.2 BALANS	12
2.3 FINANCIËLE STRUCTUUR	13
2.3.1 Lancering programma commercial paper	13
2.3.2 Afsluiten van nieuwe kredietlijnen en vervroegd terugbetalen van bestaande kredietlijnen	13
2.3.3 Samenstelling van de schulden	13



Gent
Lange Munt 61-63
België

2 Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste halfjaar van 2018

2.1 RESULTATEN

Het **Netto huurresultaat** is gestegen met 7,7% van 7,21 MEUR (30 juni 2017) tot 7,76 MEUR (30 juni 2018). Deze stijging is voornamelijk toe te schrijven aan de verwerving van bijkomende panden sinds 30 juni 2017 en de volledige bijdrage in 2017 van de panden die Qrf City Retail in de eerste helft van 2017 heeft aangekocht.

Het **operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille** bedraagt 6,00 MEUR over de eerste jaarhelft van 2018, een stijging met 9,6% ten opzichte van de eerste jaarhelft van 2017 (5,47 MEUR). De **operationele marge** neemt toe tot 77,4%.

Het **portefeuilleresultaat** over het eerste halfjaar van 2018 bedraagt -5,23 MEUR en bestaat uit:

- een positief **resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen** ten belope van 0,15 MEUR (gerealiseerd op de verkoop van het pand gelegen te Sint-Niklaas, Stationsstraat 39); en
- negatieve **variëaties in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen** voor een bedrag van -5,37 MEUR.

Deze negatieve variëaties in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen kunnen worden uitgesplitst in:

- een negatieve evolutie van de Reële Waarde van de bestaande portefeuille in België (-2,3%);
- een positieve evolutie van de Reële Waarde van de bestaande portefeuille in Nederland (+0,6%).

Het **financieel resultaat** bedraagt -2,24 MEUR over het eerste halfjaar van 2018. De belangrijkste componenten van het financieel resultaat zijn:

- **netto-interestkosten** die gestegen zijn van -1,35 MEUR in de eerste jaarhelft van 2017 tot

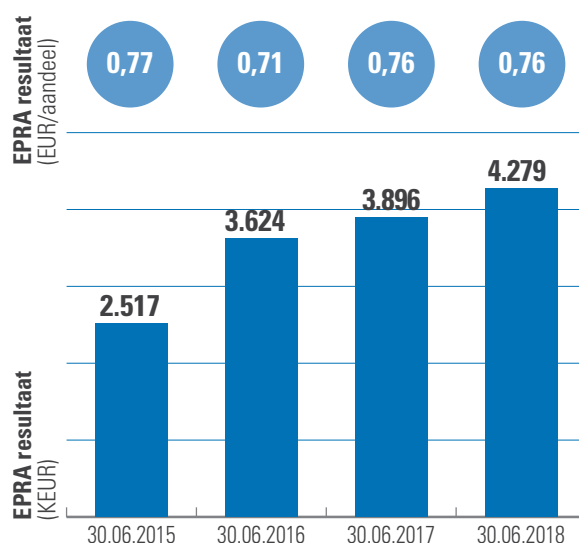
-1,43 MEUR over het eerste halfjaar van 2018. Deze stijging valt toe te schrijven aan een toename van de opgenomen kredietlijnen. De **Gemiddelde Financieringskost**¹ van Qrf City Retail is gedaald tot 1,92% in de eerste helft van 2018 (ten opzichte van 2,01% in de eerste helft van 2017); en

- een negatieve **variëatie in de Reële Waarde van de financiële activa en passiva** van -0,64 MEUR opgetekend in de resultatenrekening.

Het **Netto resultaat (aandeel groep)** komt uit op -1,59 MEUR, hetzij -0,28 EUR per aandeel.

Na correctie voor het portefeuilleresultaat en de variëatie in de Reële Waarde van financiële activa en passiva, tekent Qrf City Retail een **EPRA resultaat** op over het eerste halfjaar van 2018 van 4,28 MEUR, hetzij een stijging van 9,8% in vergelijking met de eerste helft van 2017 (3,90 MEUR). Het **EPRA resultaat per aandeel** blijft stabiel op 0,76 EUR.

GRAFIEK 1 EVOLUTIE EPRA RESULTAAT



¹ Gemiddelde Financieringskost = (Netto interestkosten op jaarbasis)/(Gemiddeld bedrag aan uitstaande schulden).

2.2 BALANS

De **Reële Waarde van de vastgoedportefeuille** bedraagt 281,09 MEUR op 30 juni 2018 (ten opzichte van 287,40 MEUR op 31 december 2017). Deze daling in de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille ten belope van 6,31 MEUR is grotendeels het gevolg van afwaarderingen op panden aangehuurd door H&M voor een totaal bedrag van 6,71 MEUR. Deze waarde-daling heeft een negatieve impact op de reserves van Qrf City Retail.

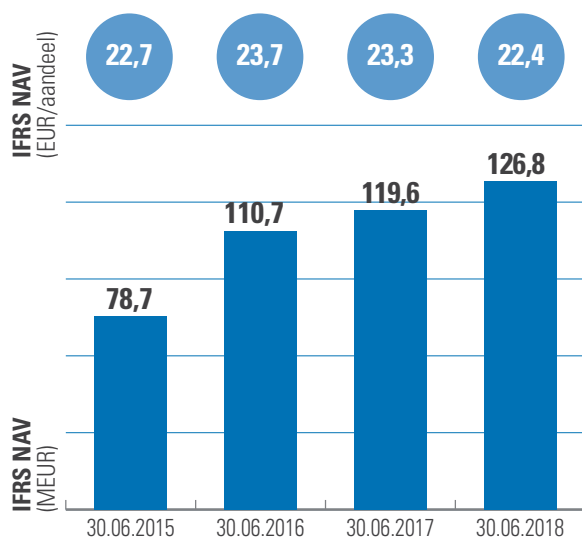
Het **Brutohuurrendement** van de portefeuille bedraagt 5,67%.

Het **eigen vermogen van de groep** (IFRS), i.e. exclusief minderheidsbelangen, daalde met 5,9% van 134,71 MEUR op 31 december 2017 tot 126,80 MEUR op 30 juni 2018.

De **IFRS NAV per aandeel** daalt met 4,0% van 23,32 EUR op 30 juni 2017 tot 22,38 EUR op 30 juni 2018. De **EPRA NAV per aandeel** daalt over dezelfde periode met 4,6% van 23,76 EUR tot 22,68 EUR.

De **Schuldgraad** stijgt van 52,69% op 31 december 2017 tot 54,34% op 30 juni 2018.

GRAFIEK 2 EVOLUTIE IFRS NAV



2.3 FINANCIËLE STRUCTUUR

2.3.1 Lancering programma commercial paper

In het kader van de continue optimalisatie van de samenstelling en kostprijs van haar schuldfinanciering heeft Qrf City Retail in de eerste helft van 2018 een programma van thesauriebewijzen (*commercial paper program*) opgestart met Belfius Bank als dealer. Qrf City Retail heeft voor 17 MEUR commercial paper uitgegeven.

2.3.2 Afsluiten van nieuwe kredietlijnen en vervroegd terugbetalen van bestaande kredietlijnen

Qrf City Retail heeft in de eerste helft van 2018 nieuwe kredietlijnen afgesloten voor een totaal bedrag van 45 MEUR met looptijden van 5 tot 8 jaar. Deze kredietlijnen zullen onder meer gebruikt worden om de kredieten terug te betalen die op vervaldag komen in december 2018 voor een bedrag van 25 MEUR. Daarnaast heeft Qrf City Retail in de eerste helft van 2018 kredietlijnen met vervaldatum in december 2019 voor een bedrag van 15 MEUR vervroegd terugbetaald.

Zodoende slaagt Qrf City Retail erin de looptijden van haar schuldfinanciering te verlengen en haar financieringsrisico te verlagen.

2.3.3 Samenstelling van de schulden

Op 30 juni 2018 heeft Qrf City Retail 151 MEUR financiële schulden die bestaan uit:

- **Bilaterale kredietlijnen** opgenomen voor een bedrag van 134 MEUR. De opgenomen bilaterale kredietlijnen zijn afgesloten met 7 verschillende financiële instellingen met goed gespreide vervaldagen tussen 2018 en 2026. De gewogen gemiddelde resterende looptijd bedraagt 4,1 jaar.

- **Commercial paper** voor een bedrag van 17 MEUR. Het volledige bedrag aan uitstaande korte termijn thesauriebewijzen wordt gedekt door beschikbare lange termijn kredietlijnen (*back-up lines*).

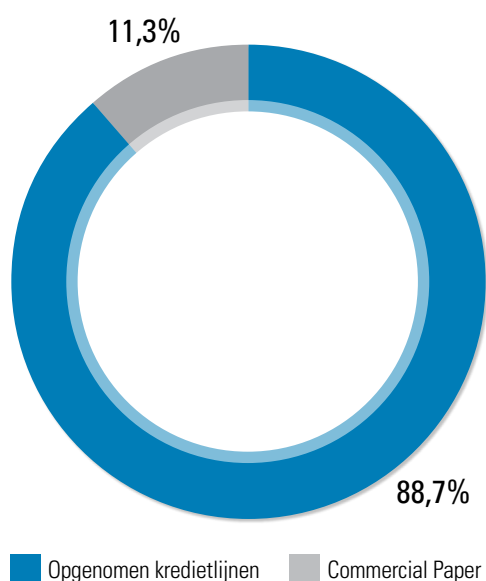
Qrf City Retail beschikt op 30 juni 2018 over 194 MEUR kredietlijnen. Het niet-opgenomen gedeelte van de beschikbare kredietlijnen bedraagt 60 MEUR.

De Gemiddelde Financieringskost bedraagt 1,92% in de eerste helft van 2018 (ten opzichte van 2,01% in de eerste helft van 2017).

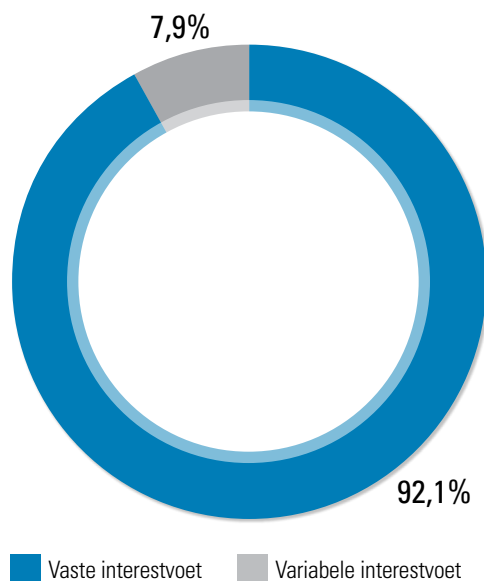
“Qrf City Retail blikt tevreden terug op de lancering van het programma van thesauriebewijzen en de succesvolle uitgifte van 17 MEUR onder dit programma. De belangstelling vanwege investeerders was zeer groot. Het programma van thesauriebewijzen laat Qrf City Retail toe haar financieringsbronnen verder te diversifiëren.”

– Preben Bruggeman, CFO Qrf City Retail

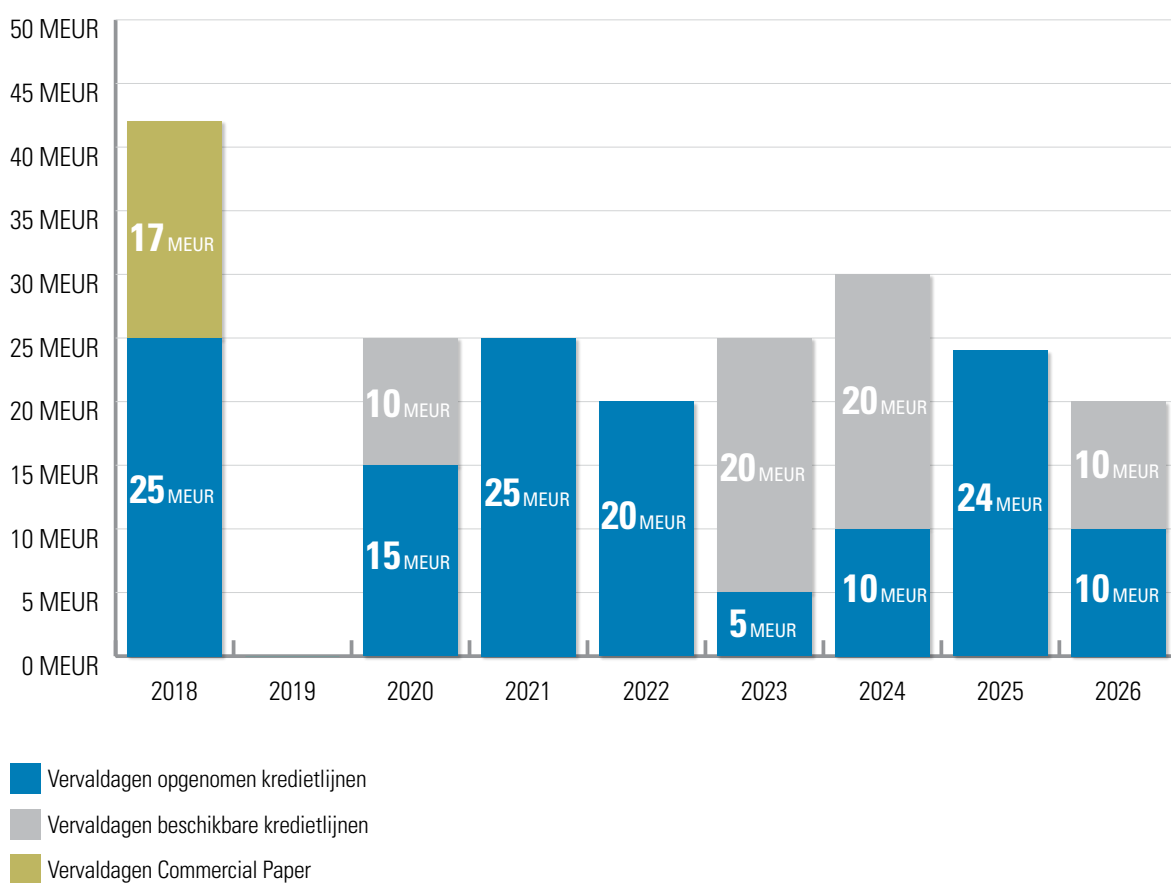
GRAFIEK 3 SAMENSTELLING VAN DE FINANCIËLE SCHULDEN OP 30 JUNI 2018



GRAFIEK 4 VERHOUDING VAN VASTE EN VARIABELE FINANCIERING OP 30 JUNI 2018



GRAFIEK 5 VERVALDAGEN VAN DE OPGENOMEN EN NIET-OPGENOMEN KREDIETLIJNEN EN COMMERCIAL PAPER OP 30 JUNI 2018 (IN MEUR)





3

Transacties en verwezenlijkingen

3.1 ACQUISITIES, DESINVESTERINGEN EN ANDERE ACTIVITEITEN	17
3.1.1 Acquisities	17
3.1.2 Desinvesteringen	17
3.1.3 Herontwikkelingen	17
3.1.4 Omvorming van RIGS NV tot een GVBF/FIIS	17
3.1.5 Sponsoring Retailer of the Year	17
3.1.6 Verhuuractiviteiten	17
3.2 VOORUITZICHTEN 2018	18
3.2.1 Vooruitzichten H&M – belangrijkste huurder van Qrf City Retail	18
3.2.2 Vooruitzichten Qrf City Retail 2018	19
3.2.3 EPRA resultaat en dividend boekjaar 2018	19



Zwolle
Diezerstraat 60
Nederland

3 Transacties en verwezenlijkingen

3.1 ACQUISITIES, DESINVESTERINGEN EN ANDERE ACTIVITEITEN

3.1.1 Acquisities

In de eerste jaarhelft van 2018 hebben geen acquisities plaatsgevonden.

3.1.2 Desinvesteringen

Op 16 april 2018 heeft Qrf City Retail een niet-strategisch pand verkocht gelegen te Sint-Niklaas (Stationsstraat 39) voor een netto verkoopprijs (na aftrek van registratierechten en andere overdrachtskosten) van 675 KEUR. Het pand was niet verhuurd. De netto verkoopprijs lag boven de laatste Reële Waarde zoals geschat door de onafhankelijke vastgoedschatter.

Qrf City Retail zit bovendien in een vergevorderd stadium voor de verkoop van enkele niet-strategische panden in de tweede jaarhelft van 2018.

3.1.3 Herontwikkelingen

In het kader van de optimalisatie van haar vastgoedportefeuille heeft Qrf City Retail een stedenbouwkundige aanvraag ingediend voor de herontwikkeling het project Bondgenotenlaan-Bogaardenstraat in Leuven.

3.1.4 Omvorming van RIGS NV tot een GVBF/FIIS

Op 30 juni 2016 heeft Qrf City Retail 100% van de aandelen van de vennootschap RIGS NV verworven. Het voornaamste actief van deze vennootschap is het handelspand gelegen te Hasselt (Demerstraat 21-25) verhuurd aan H&M en The Sting. Op 6 april 2018 werd de vennootschap ingeschreven op de lijst van gespecialiseerde beleggingsfondsen bij de FOD Financiën. RIGS NV heeft aldus het statuut aangenomen van GVBF/FIIS.

3.1.5 Sponsoring Retailer of the Year

Qrf City Retail is voor het derde jaar op rij de hoofdsponsor van de "Retailer of the Year 2018" award. De prijs voor de beste Belgische winkelketen wordt sinds 2006 uitgereikt op basis van onafhankelijk consumentenonderzoek. De zoektocht naar de opvolger van Standaard Boekhandel, de winnaar in 2017, startte in juni 2018. De winnaars worden bekend gemaakt op de RetailDetail Night op 29 november 2018.

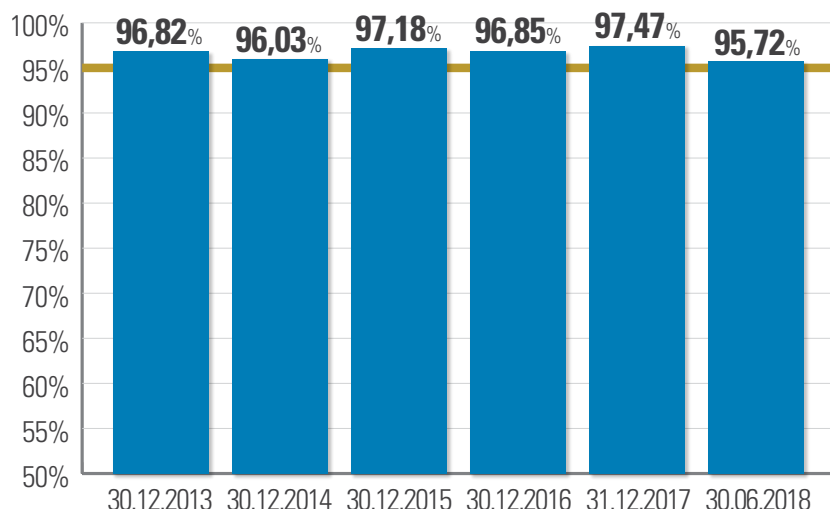
Qrf City Retail wil meer doen dan investeren in en verhuren van winkelvastgoed. Het wil te allen tijde de voeling met retailers én consumenten behouden. De prijs voor "Beste winkelketen van België" is ondertussen uitgegroeid tot een keurmerk en de verkiezing is zowel voor de retailers als voor Qrf City Retail een uitstekende manier om inzicht te krijgen in de behoeftes van de moderne consument door kwalitatieve en kwantitatieve kennis te vergaren over de retailmarkt.

3.1.6 Verhuuractiviteiten

Binnen haar portefeuille van 51 sites verhuurd aan meer dan 100 huurders wist Qrf City Retail in de eerste helft van 2018 het hoge niveau van Bezettingsgraad¹ globaal te handhaven. Op 30 juni 2018 stond de Bezettingsgraad van de portefeuille op 95,72%, (ten opzichte van 97,47% op 31 december 2017).

¹ Bezettingsgraad = (Contractuele Huren op jaarbasis)/(Contractuele Huren op jaarbasis vermeerderd met de Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes).

GRAFIEK 1 EVOLUTIE BEZETTINGSGRAAD



3.2 VOORUITZICHTEN 2018

3.2.1 Vooruitzichten H&M – belangrijkste huurder van Qrf City Retail

H&M heeft de afgelopen maanden berichtgeving gepubliceerd waaruit blijkt dat de winstgevendheid van de Zweedse fashion groep onder druk staat. Deze evoluties bij H&M hebben een invloed op de vastgoedportefeuille van Qrf City Retail, waarin H&M op 30 juni 2018 de belangrijkste huurder is. H&M huurt op vijf locaties van Qrf City Retail en vertegenwoordigt in totaal 16,5% van de Contractuele Huren op jaarbasis.

Binnen de portefeuille van Qrf City Retail heeft H&M vervroegd een einde gesteld aan haar huurovereenkomst voor Sint-Niklaas (Stationsstraat 33). Deze huurovereenkomst vertegenwoordigt 1,3% van de Contractuele Huren en zal aflopen op 31 augustus 2018.

Verder heeft Qrf City Retail een aanvraag tot huurhernieuwing ontvangen vanwege H&M voor de panden gelegen te Hasselt (Demerstraat 21-25)² en Ukkel (Alsebergsesteenweg 767) aan voorwaarden die volgens Qrf City Retail niet marktconform dan wel onduidelijk zijn. Ingeval van onenigheid omtrent de voorwaarden van een geldig verzoek tot handelshuurhernieuwing, heeft de huurder, op grond van de Handelshuurwetgeving, het recht om de door haar gevraagde handelshuurhernieuwing voor de bevoegde Vrederechter af te dwingen, zij het tegen door de Vrederechter te bepalen voorwaarden. Het risico bestaat erin dat de voorwaarden die door de rechtbank worden bepaald, zouden leiden tot een verlaging van het huurniveau, hetgeen zou kunnen leiden tot een aanzienlijke waardevermindering van de betrokken panden, waarvan een deel reeds verwerkt is in de financiële staten per 30 juni 2018.

² Wij verwijzen naar toelichting 13.1 in hoofdstuk 6 van dit halfjaarverslag voor een toelichting met betrekking tot een juridisch geschil tussen Qrf City Retail en H&M betreffende de aanvraag van H&M tot huurverlenging voor de panden gelegen te Hasselt (Demerstraat 21-25) en Ukkel (Alsebergsesteenweg 767).

3.2.2 Vooruitzichten Qrf City Retail 2018

Retail is één van de meest innovatieve sectoren en zal ook de volgende jaren onderhevig zijn aan grote veranderingen. De evoluties in het retail-landschap in het algemeen vormen voor Qrf City Retail een bron van onzekerheid op korte en middellange termijn. Er is momenteel weinig instroom van nieuwe retailers in de markt waardoor het risico op leegstand toeneemt. Dit zou kunnen leiden tot een negatieve impact op de waardering van de vastgoedportefeuille. Qrf City Retail is dan ook voorzichtig in haar vooruitzichten.

Qrf City Retail zit in een vergevorderd stadium voor de verkoop van enkele niet-strategische panden in de tweede jaarhelft van 2018. Naast het desinvesteren van een deel van haar portefeuille wenst Qrf City Retail actief te zoeken naar opportuniteiten binnen haar eigen portefeuille (zoals onder meer door het benutten van herontwikkelingspotentieel) en in de markt.

Vanuit die optiek ziet Qrf City Retail 2018 als een jaar van *"rebalancing for future growth"*.

3.2.3 EPRA resultaat en dividend boekjaar 2018

Op basis van de huidige portefeuille en de vandaag gekende informatie verwacht de vennootschap voor 2018 een EPRA resultaat per aandeel te realiseren van 1,45 EUR - 1,55 EUR. De concrete vertaling van dit EPRA resultaat naar een brutodividend zal geschieden binnen de grenzen van de minimale uitkeringsverplichting die wordt opgelegd door de GVV-Wet³ en de maximale uitkeringsgrens waartoe Qrf om technische redenen wordt beperkt⁴ en rekening houdend met de verdere evoluties in de tweede jaarhelft van 2018.

3 Wij verwijzen naar Artikel 13 van het GVV-KB dat de voorwaarden beschrijft waaraan de dividenduitkering van een GVV dient te voldoen. Zo moet de openbare GVV ten minste 80% van het gecorrigeerd positief nettoresultaat, verminderd met de netto-daling van de schuldenlast in de loop van het boekjaar, uitkeren als vergoeding van het kapitaal.

4 De Vennootschap wijst op het belang van Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen dat stelt dat geen dividenduitkering mag geschieden indien op de datum van afsluiting van het laatste boekjaar het netto-actief, zoals dat blijkt uit de jaarrekening, is gedaald of ten gevolge van de uitkering zou dalen beneden het bedrag van het gestorte of, indien dit hoger is, van het opgevraagde kapitaal, vermeerderd met alle reserves die volgens de wet of de statuten niet mogen worden uitgekeerd. Het uitkeerbare eigen vermogen bedoeld in Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen, en berekend in overeenstemming met Hoofdstuk 4 van bijlage C van het GVV-KB bedroeg 3.980 KEUR op 31 december 2017.



4

Qrf City Retail op de beurs

4.1	HET AANDEEL QRF CITY RETAIL	23
4.2	KOERSEVOLUTIE VAN HET AANDEEL EN VERHANDELD VOLUME	24
4.3	AANDEELHOUDERSCHAP	25
4.4	FINANCIËLE KALENDER VOOR 2018 EN 2019	25

America Today 43rd



Den Bosch
Hinthamerstraat 41-45
Nederland

4

Qrf City Retail op de beurs

4.1 HET AANDEEL QRF CITY RETAIL

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

Op 30 juni 2018 bedroeg het maatschappelijk kapitaal van Qrf City Retail 131.723.955,75 EUR, vertegenwoordigd door 5.665.822 volledig volgestorte aandelen. Elk van deze aandelen verleent één stemrecht op de Algemene Vergadering. De aandelen hebben geen nominale waarde. Qrf City Retail noch één van haar dochtervennootschappen houden aandelen van Qrf City Retail aan.

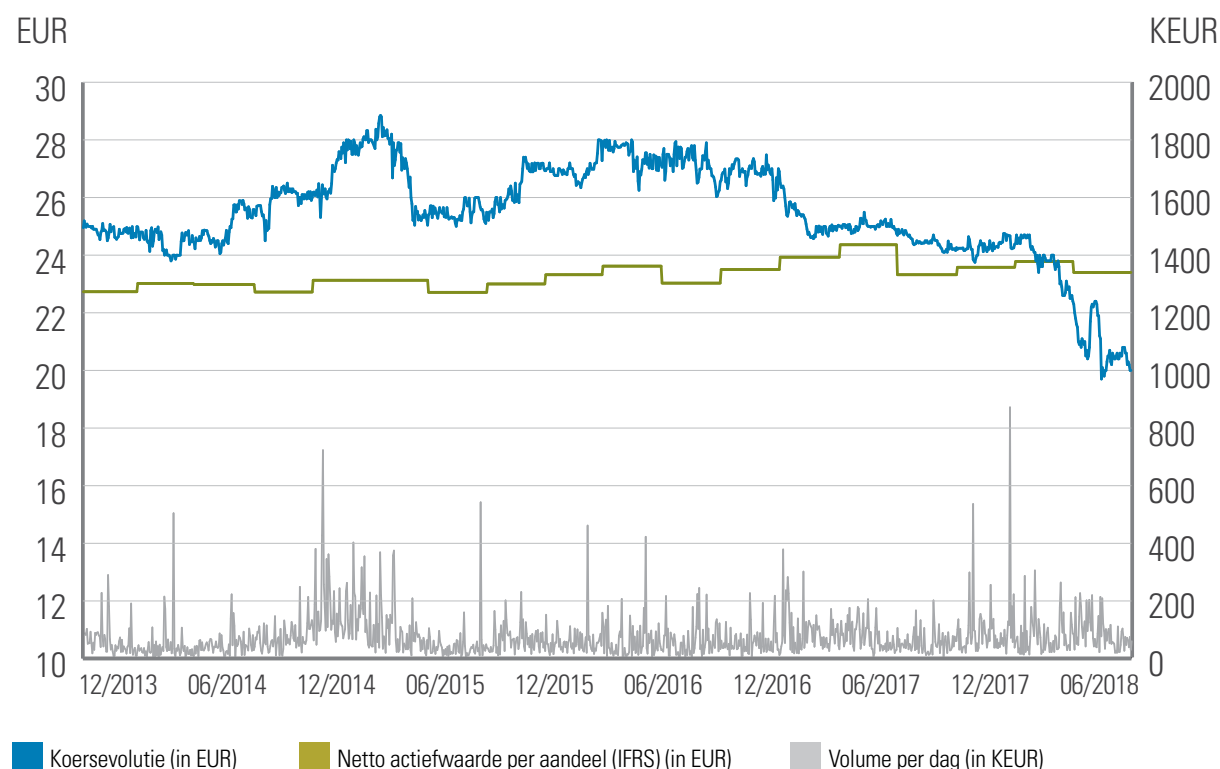


4.2 KOERSEVOLUTIE VAN HET AANDEEL EN VERHANDELD VOLUME

TABEL 1 OVERZICHT EVOLUTIE AANDEEL QRF CITY RETAIL

	30/06/2018	30/06/2017
Aantal aandelen in omloop per einde boekjaar	5.665.822	5.129.802
Aandelen op naam	1.224.836	891.535
Gedematerialiseerde aandelen	4.440.986	4.238.267
Beurskapitalisatie per einde boekjaar (in EUR)	113.316.440	126.962.600
Free float ¹	79,4%	82,9%
Beurskoers (in EUR)		
Hoogste	24,70	26,50
Laagste	19,70	24,57
Bij einde boekjaar	20,00	24,75
Gemiddelde	22,33	25,12
Volume (in aantal aandelen)		
Gemiddeld dagvolume	3.547	3.245

GRAFIEK 1 KOERSEVOLUTIE AANDEEL QRF CITY RETAIL



¹ Free float = [(Aantal aandelen bij afsluiting boekjaar) – (totaal aantal aandelen aangehouden door partijen die zich kenbaar hebben gemaakt door middel van een transparantiemelding in overeenstemming met de Wet van 2 mei 2007)]/[aantal aandelen bij afsluiting periode].

4.3 AANDEELHOUDERSCHAP

Op 30 juni 2018 had Qrf City Retail 5.665.822 uitstaande aandelen. Op basis van de transparantie-kennisgevingen die Qrf City Retail heeft ontvangen, ziet de aandeelhoudersstructuur van Qrf City Retail er als volgt uit:

TABEL 2 AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR QRF CITY RETAIL OP 30 JUNI 2018

AANDEELHOUDERS	AANDELEN	PERCENTAGE
AXA SA	633.680	11,2%
Familie Vanmoerkerke	536.020	9,5%
Free float	4.496.122	79,3%
TOTAAL	5.665.822	100,0%

4.4 FINANCIËLE KALENDER VOOR 2018 EN 2019

TABEL 3 FINANCIËLE KALENDER QRF CITY RETAIL

	DATUM
Publicatie update 3de kwartaal 2018	14/11/2018
Publicatie persbericht jaarresultaten 2018	22/02/2019
Publicatie jaarverslag boekjaar 2018	19/04/2019
Publicatie update 1ste kwartaal 2019	08/05/2019
Algemene Vergadering van aandeelhouders	21/05/2019
Dividend 2018 - Ex date	22/05/2019
Dividend 2018 - Record date	23/05/2019
Dividend 2018 - Payment date	24/05/2019
Publicatie halfjaarresultaten en halfjaarverslag 2019	21/08/2019
Publicatie update 3de kwartaal 2019	13/11/2019

Voor mogelijke wijzigingen van de agenda wordt verwezen naar "financiële kalender" op de website <http://investor.qrf.be>. Eventuele wijzigingen zullen tevens worden aangekondigd per persbericht.





5 Vastgoedverslag

5.1	BESPREKING VAN DE GECONSOLIDEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE OP 30 JUNI 2018	29
5.2	CONCLUSIES VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGE	32



Hasselt
Demerstraat 21-25
België

5 Vastgoedverslag

5.1 BESPREKING VAN DE GECONSOLIDEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE OP 30 JUNI 2018

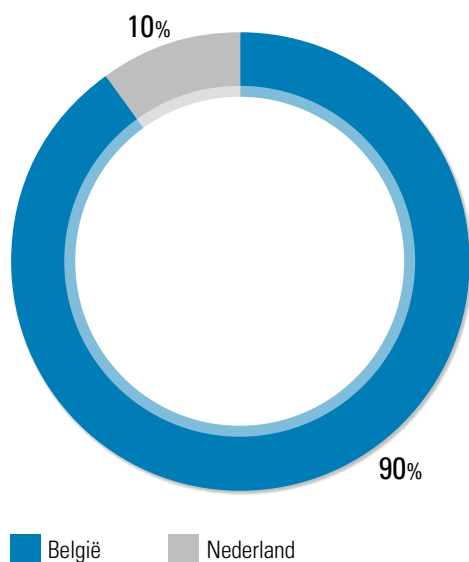
Op 30 juni 2018 bestond de geconsolideerde vastgoedportefeuille uit 51 sites met een totale bruto oppervlakte van 90.530 m² en een Reële Waarde van 281,09 MEUR. De portefeuille genereert 15,94 MEUR Contractuele Huren op jaarbasis, waarvan 14,53 MEUR in België en 1,41 MEUR in Nederland.

Uitgedrukt in Reële Waarde was op 30 juni 2018 90% van de portefeuille gelegen in België en 10% in Nederland.

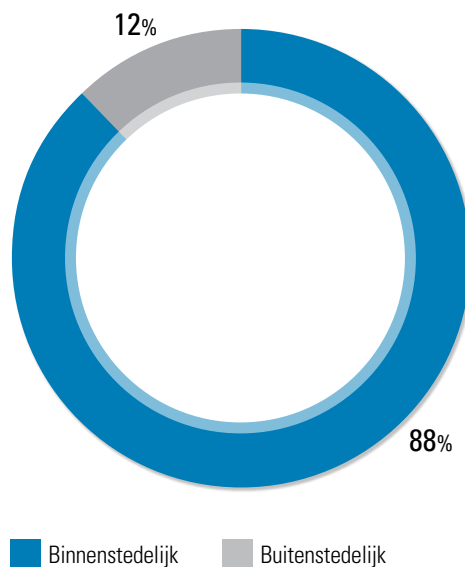
Het Brutohuurrendement op basis van de Contractuele Huren bedraagt 5,67% per 30 juni 2018.

Zoals geïllustreerd in onderstaande grafiek, is de spreiding van de portefeuille geëvolueerd van 87,0% binnenstedelijk vastgoed per 30 juni 2017 naar 88,0% per 30 juni 2018, uitgedrukt als een percentage van de Reële Waarde. Deze evolutie is het gevolg van de consequente implementatie van de investeringsstrategie van Qrf City Retail.

GRAFIEK 1 GEOGRAFISCHE SPREIDING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE PER 30 JUNI 2018 (UITGEDRUKT ALS PERCENTAGE VAN DE REËLE WAARDE)



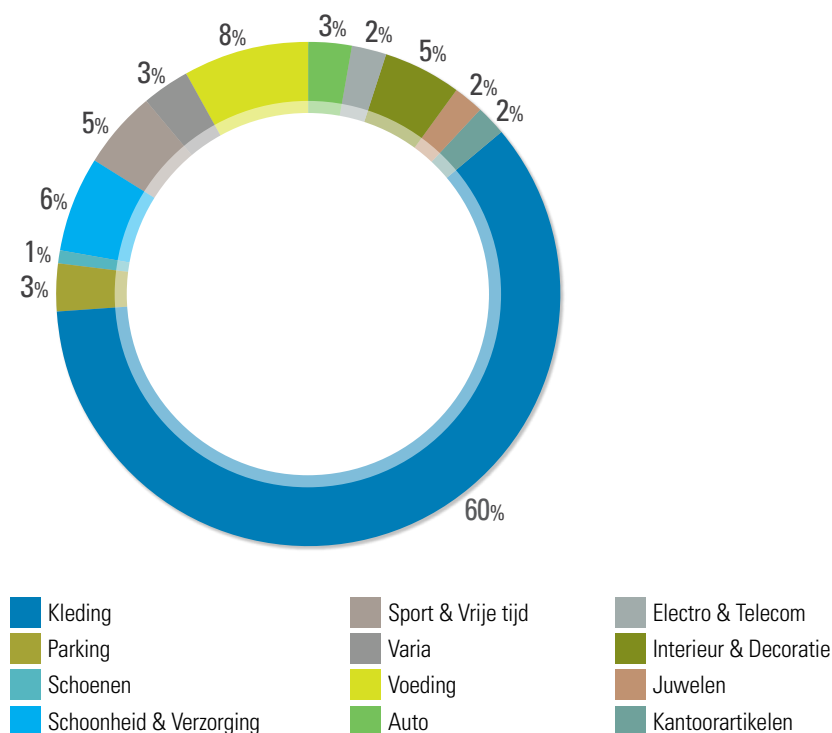
GRAFIEK 2 SPREIDING VAN HET TYPE WINKELPAND PER 30 JUNI 2018 (UITGEDRUKT ALS PERCENTAGE VAN DE REËLE WAARDE)



Zoals geïllustreerd in onderstaande figuur is de kledingsector verantwoordelijk voor 60% van de totale Contractuele Huren op jaarbasis wat overeenstemt met het gemiddeld straatbeeld waar kledingwinkels

een belangrijk stuk van de winkelvitrines innemen. Deze sector wordt gevolgd door Voeding (8%) en Schoonheid en Verzorging (6%).

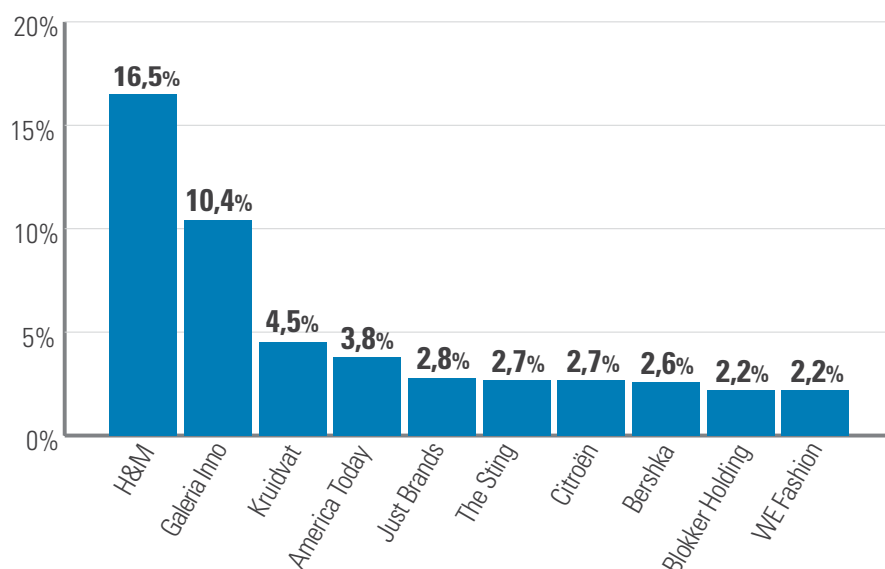
GRAFIEK 3 SECTORALE SPREIDING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE PER 30 JUNI 2018
(UITGEDRUKT ALS PERCENTAGE VAN DE CONTRACTUELE HUREN OP JAARBASIS)



In onderstaande grafiek worden de Contractuele Huren op jaarbasis verder uitgesplitst naar de voornaamste klanten van Qrf City Retail. Retailers die actief zijn in het modesegment nemen hierin de belangrijkste

posities in. De sterke aanwezigheid van retailers binnen het modesegment in het klantenbestand van Qrf City Retail vloeit voort uit het feit dat deze retailers zich vaak op de strategische toplocaties van een stad vestigen.

GRAFIEK 4 SPREIDING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE NAAR HUURDERS PER 30 JUNI 2018
(UITGEDRUKT ALS PERCENTAGE VAN DE CONTRACTUELE HUREN OP JAARBASIS)



De belangrijkste huurder van Qrf City Retail is Hennes & Mauritz (H&M)¹. H&M vertegenwoordigt 16,5% van de Contractuele Huren op jaarbasis, gespreid over vijf locaties. Op de tweede plaats staat Galeria Inno, die 10,4% van de Contractuele Huren vertegenwoordigt.

De 10 belangrijkste huurders van Qrf City Retail vertegenwoordigen samen 50,4% van de totale Contractuele Huren op jaarbasis.

¹ Wij verwijzen naar Toelichting 13.1 van hoofdstuk 6 "Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste halfjaar van 2018" van dit halfjaarverslag aangaande een geschil tussen Qrf City Retail en H&M dat betrekking heeft op een aanvraag tot huurhernieuwing van H&M voor de panden gelegen te Demerstraat 21-25, 3500 Hasselt en Alsebergsesteenweg 767, 1180 Ukkel. Op 30 juni 2018 vertegenwoordigt de Contractuele Huur van H&M op deze twee locaties 9,4% van de totale Contractuele Huren. Daarnaast heeft H&M vervroegd einde gesteld aan haar huurovereenkomst voor Stationsstraat 33, 9100 Sint-Niklaas. Deze huurovereenkomst, die op 30 juni 2018 een Contractuele Huur vertegenwoordigt van 201 KEUR, zal aflopen op 31 augustus 2018. H&M huurt bij Qrf City Retail nog in Aalst (Nieuwstraat 29-33) en Sint-Truiden (Luikerstraat 49-51). Rekening houdend met de druk op de rentabiliteit van H&M en de revaluatie van haar expansiestrategie die blijkt uit haar financiële publicaties, valt niet uit te sluiten dat H&M op deze locaties huurkortingen zal vragen of einde zal stellen aan haar huurovereenkomst. Qrf City Retail is dan ook voorzichtig in haar vooruitzichten met betrekking tot haar blootstelling aan H&M als haar belangrijkste huurder.

5.2 CONCLUSIES VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGE

De vastgoedportefeuille van Qrf City Retail wordt gewaardeerd door Cushman & Wakefield.

WAARDERING

Rekening houdend met alle bemerkingen, definities en reserves, die in het schattingsverslag en in zijn bijlagen opgenomen zijn en die er volledig deel van uitmaken, en gebaseerd op de huidige waarden op 30 juni 2018, geven wij aan de bestaande vastgoedportefeuille de volgende waardes:

Reële Marktwaaarde (afgerond), na aftrek van mutatierechten:

TOTAAL	België	Nederland
280.260.00 EUR	252.790.000 EUR*	27.470.000 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 City Retail. Cushman & Wakefield kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor het berekenen hiervan.

De inhoud van het 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. 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,

Voor het gedeelte van de vastgoedportefeuille gelegen in België



Bastien Van der Auwermeulen
Senior Valuer
Valuation & Advisory



Fouad Ben Tato
Associate
Valuation & Advisory

Voor het gedeelte van de vastgoedportefeuille gelegen in Nederland



Wolbrand van der Vis
Valuer
Valuation & Advisory



Hans Hinfelaar
Partner / Head of retail
Valuation & Advisory



6

Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste halfjaar van 2018

6.1	VERKORTE GECONSOLIDEERDE HALFJAARCIJFERS	35
6.2	RESULTAAT PER AANDEEL - AANDEEL GROEP	36
6.3	VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS	37
6.4	GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT	38
6.5	GECONSOLIDEERDE STAAT VAN DE BEWEGINGEN VAN HET EIGEN VERMOGEN	39
6.6	DETAIL VAN DE GECONSOLIDEERDE RESERVES	40
6.7	TOELICHTINGEN	41
6.8	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS	55



Antwerpen
Schuttershofstraat 58
België

6 Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste halfjaar van 2018

6.1 VERKORTE GECONSOLIDEERDE HALFJAARCIJFERS

A. VERKORTE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR

	Toelichting	30/06/2018	30/06/2017
(+) I. Huurinkomsten		7.845	7.298
(+) II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0
(+/-) III. Met verhuur verbonden kosten		-89	-93
NETTO HUURRESULTAAT		7.756	7.205
(+) IV. Recuperatie van vastgoedkosten		0	0
(+) V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		177	39
(-) 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		-262	-78
(+/-) VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		0	0
VASTGOEDRESULTAAT	3	7.672	7.166
(-) IX. Technische kosten		-162	-118
(-) X. Commerciële kosten		-39	-86
(-) XI. Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen		-130	-154
(-) XII. Beheerskosten van het vastgoed		-294	-269
(-) XIII. Andere vastgoedkosten		0	0
VASTGOEDKOSTEN		-626	-628
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		7.046	6.539
(-) XIV. Algemene kosten van de vennootschap		-1.056	-1.065
(+/-) XV. Andere operationele opbrengsten en kosten		10	0
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		6.000	5.473
(+/-) XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		145	128
(+/-) XVII. Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa		0	0
(+/-) XVIII. Variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen		-5.374	-1.606
(+/-) XIX. Ander portefeuilleresultaat		0	0
PORTEFEUILLERESULTAAT	4	-5.229	-1.478
OPERATIONEEL RESULTAAT		770	3.995
(+) XX. Financiële inkomsten		0	10
(-) XXI. Netto interestkosten		-1.430	-1.354
(-) XXII. Andere financiële kosten		-177	-35
(+/-) XXIII. Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva		-636	80
FINANCIEEL RESULTAAT	5	-2.244	-1.299

RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		-1.473	2.696
(+/-) XXV. Vennootschapsbelasting		-119	-205
(+/-) XXVI. Exit taks		0	0
BELASTINGEN		-119	-205
NETTO RESULTAAT		-1.592	2.491
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de groep		-1.587	2.497
Minderheidsbelangen		-6	-6
Toelichting:			
Netto resultaat (aandeel groep)		-1.587	2.497
Correctie portefeuilleresultaat		5.229	1.478
Correctie Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve rente-indekkingen)		636	-80
EPRA RESULTAAT*		4.279	3.896

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

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

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR

	Toelichting	30/06/2018	30/06/2017
I. NETTO RESULTAAT		-1.592	2.491
II. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT RECYCLEERBAAR IN WINST- EN VERLIESREKENING		0	0
GLOBAAL RESULTAAT		-1.592	2.491
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de groep		-1.587	2.497
Minderheidsbelangen		-6	-6

6.2 RESULTAAT PER AANDEEL - AANDEEL GROEP

	Toelichting	30/06/2018	30/06/2017
Aantal gewone aandelen in omloop op einde van de periode	7	5.665.822	5.129.802
Gewogen gemiddeld aantal aandelen gedurende de periode	7	5.665.822	5.129.802
NETTO RESULTAAT PER GEWOON AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)		-0,28	0,49
VERWATERD NETTO RESULTAAT PER AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)		-0,28	0,49

6.3 VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR

	Toelichting	30/06/2018	31/12/2017
ACTIVA			
I. VASTE ACTIVA		281.136	287.452
A Goodwill		0	0
B Immateriële vaste activa		0	0
C Vastgoedbeleggingen	6	281.094	287.404
D Andere materiële vaste activa		43	49
E Financiële vaste activa		0	0
F Vorderingen financiële leasing		0	0
G Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
H Uitgestelde belastingen - activa		0	0
I Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie		0	0
II. VLOTTENDE ACTIVA		2.515	3.870
A Activa bestemd voor verkoop		0	0
B Financiële vlottende activa		0	0
C Vorderingen financiële leasing		0	0
D Handelsvorderingen		175	629
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa		740	513
F Kas en kasequivalenten		1.453	2.577
G Overlopende rekeningen - activa		147	152
TOTAAL ACTIVA		283.651	291.322
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN		127.060	134.978
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		126.798	134.710
A Kapitaal	7	131.572	131.572
B Uitgiftepremies		1.496	1.496
C Reserves		-4.684	-3.124
D Nettoresultaat van het boekjaar		-1.587	4.766
II. Minderheidsbelangen		262	267
VERPLICHTINGEN		156.591	156.344
I. Langlopende verplichtingen		110.769	126.456
A Voorzieningen		0	0
B Langlopende financiële schulden	8	108.936	124.434
a. Kredietinstellingen		108.936	124.434
b. Financiële leasing		0	0
c. Andere		0	0
C Andere langlopende financiële verplichtingen		1.459	1.639
D Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
E Andere langlopende verplichtingen		104	113
F Uitgestelde belastingen - verplichtingen		270	270
II. Kortlopende verplichtingen		45.822	29.888
A Voorzieningen		0	0
B Kortlopende financiële schulden		41.997	24.994
a. Kredietinstellingen		41.997	24.994
b. Financiële leasing		0	0
c. Andere		0	0
C Andere kortlopende financiële verplichtingen		88	174
D Handelsschulden en andere kortlopende schulden		1.759	2.640
E Andere kortlopende verplichtingen		1.349	1.327
F Overlopende rekeningen		630	753
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		283.651	291.322

6.4 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR

	Toelichting	30/06/2018	30/06/2017
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN PERIODE		2.577	7.005
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		3.753	1.449
Netto resultaat		-1.592	2.491
Niet-betaalde interesten en bankkosten		97	70
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen		6.024	1.840
- Afschrijvingen op gekapitaliseerde financieringskosten		19	14
- Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa		11	15
- Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	4	-145	-128
- Toename / Afname van te ontvangen facturen (+/-)		432	414
- Variatie in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	4	5.374	1.606
- Variatie in de Reële Waarde van financiële activa en passiva		333	-81
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:		-778	-2.952
Beweging van activa:		747	331
- Handelsvorderingen		454	478
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa		288	-170
- Overlopende rekeningen		5	24
Beweging van verplichtingen:		-1.525	-3.283
- Andere langlopende verplichtingen		-9	18
- Uitgestelde belastingen - verplichtingen		0	-3.000
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden		-1.161	-64
- Andere kortlopende verplichtingen (incl. belastingsschulden)		22	-220
- Overlopende rekeningen		-376	-17
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		561	-31.813
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa		-5	-22
Aankopen van aandelen van vastgoedvennootschappen	11	0	0
Aanschaffing van vastgoed	6	0	-32.752
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen		-109	-167
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	4	675	1.128
Ontvangen bankinteresten		0	0
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		5.438	-24.969
Terugbetaling van leningen		-42.000	0
Opname van nieuwe leningen	8	43.500	31.000
Kosten kapitaalverhoging		0	-14
Betaling van dividenden		-6.925	-6.007
Betaling van transactiekosten		-13	-10
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE PERIODE		1.453	1.611

6.5 GECONSOLIDEERDE STAAT VAN DE BEWEGINGEN VAN HET EIGEN VERMOGEN

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	Kapitaal	Kosten kapitaal- verhoging	Uitgifte- premies	Reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Minder- heids- belangen	Eigen vermogen
BALANS OP 30 DECEMBER 2016	119.262	-110	1.459	-5.616	7.782	277	123.053
Bestemming resultaat 2016	0	0	0	1.775	-7.782	0	-6.007
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves				1.230	-1.230		
Overboeking operationeel resultaat naar reserves				545	-545		
Dividend boekjaar 2016					-6.007		-6.007
Netto resultaat van 2017	0	0	0	0	4.766	-10	4.756
Andere elementen erkend in het globaal resultaat	0	0	0	717	0	0	717
Impact op de Reële Waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen							
Variaties in de Reële Waarde van vastgoed							
Reserve voor de impact op de Reële Waarde van financiële instrumenten				717			717
Publieke uitgifte van nieuwe aandelen							
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	12.462	-41	37	0	0	0	12.458
Minderheidsbelangen							

BALANS OP 31 DECEMBER 2017	131.724	-152	1.496	-3.124	4.766	267	134.978
-----------------------------------	----------------	-------------	--------------	---------------	--------------	------------	----------------

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	Kapitaal	Kosten kapitaal- verhoging	Uitgifte- premies	Reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Minder- heids- belangen	Eigen vermogen
BALANS OP 31 DECEMBER 2017	131.724	-152	1.496	-3.124	4.766	267	134.978
Bestemming resultaat 2017	0	0	0	-2.159	-4.766	0	-6.925
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves				-4.056	4.056		
Overboeking operationeel resultaat naar reserves				1.857	-1.857		
Overboeking variaties in de Reële Waarde van de financiële instrumenten				40	-40		
Dividend boekjaar 2017					-6.925		-6.925
Netto resultaat 2018	0	0	0	0	-1.587	-6	-1.592
Andere elementen erkend in het globaal resultaat	0	0	0	599	0	0	599
Impact op de Reële Waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen							
Variaties in de Reële Waarde van vastgoed							
Reserve voor de impact op de Reële Waarde van financiële instrumenten				599			599
Publieke uitgifte van nieuwe aandelen							
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	0	0	0	0	0	0	0
Minderheidsbelangen							
BALANS OP 30 JUNI 2018	131.724	-152	1.496	-4.684	-1.587	262	127.060

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 afdekkinginstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsoverhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserve voor het saldo van de variaties in de Reële Waarde van toegelaten afdekkinginstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsoverhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Beschikbare reserve: reserve voor voorzienbare verliezen	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	Totaal van de reserves
BALANS OP 31 DECEMBER 2017	0	3.995	-7.416	-1.854	0	14	0	2.138	-3.124
Verwerking netto resultaat 2017	0	-1.986	-2.070	0	40	0	0	1.857	2.159
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves		-1.986	-2.070						-4.056
Overboeking operationeel resultaat naar reserves								1.857	1.857
Overboeking variaties in de Reële Waarde van de financiële instrumenten					40				40
Resultaat van de periode									0
Andere elementen erkend in het globaal resultaat	0	0	0	599	13	0	0	-13	639
Variaties in de Reële Waarde van vastgoed									0
Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva				599	13			-13	639
BALANS OP 30 JUNI 2018	0	2.009	-9.486	-1.255	53	14	0	3.982	-4.684

6.7 TOELICHTINGEN

TOELICHTING 1. GRONDSLAGEN VOOR FINANCIËLE VERSLAGGEVING	42
TOELICHTING 2. SEGMENTINFORMATIE.....	42
TOELICHTING 3. VASTGOEDRESULTAAT	44
TOELICHTING 4. RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE.....	47
TOELICHTING 5. FINANCIEEL RESULTAAT	47
TOELICHTING 6. VASTGOEDBELEGGINGEN	48
TOELICHTING 7. KAPITAAL.....	48
TOELICHTING 8. FINANCIËLE SCHULDEN.....	49
TOELICHTING 9. FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN.....	50
TOELICHTING 10. SCHULDGRAAD	51
TOELICHTING 11. OPGERICHTE VASTGOEDVENNOOTSCHAPPEN	53
TOELICHTING 12. CONSOLIDATIEKRING	53
TOELICHTING 13. RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS	53
TOELICHTING 14. TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN MET BETREKKING TOT DE RESULTATENREKENING	54
TOELICHTING 15. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM	54

TOELICHTING 1. GRONDSLAGEN VOOR FINANCIËLE VERSLAGGEVING

T 1.1 ALGEMEEN

De financiële verslaggeving van Qrf City Retail 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 2018 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 31 december 2017.

Qrf City Retail heeft tijdens het eerste halfjaar 2018 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 31 december 2017.

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	30/06/2018 BELGIË		NEDERLAND		Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
	Binnenstedelijk	Buitenstedelijk	Binnenstedelijk	Buitenstedelijk		
NETTO HUURRESULTAAT	5.945	1.110	702	0	0	7.756
VASTGOEDRESULTAAT	5.938	1.110	623	0	0	7.672
VASTGOEDKOSTEN	-521	-80	-26	0	0	-626
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	5.418	1.030	598	0	0	7.046
(-) Algemene kosten van de vennootschap	-132	-7	-20	0	-897	-1.056
(+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	0	0	0	0	10	10
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	5.286	1.022	578	0	-887	6.000
(+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	145	0	0	0	0	145
(+/-) Variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	-6.206	662	170	0	0	-5.374
(+/-) Ander portefeuilleresultaat	0	0	0	0	0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT	-775	1.684	748	0	-887	770
FINANCIEEL RESULTAAT	0	0	0	0	-2.243	-2.243
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-775	1.684	748	0	-3.130	-1.473
BELASTINGEN	0	0	0	0	-120	-120
NETTO RESULTAAT	-775	1.684	748	0	-887	771
MINDERHEIDSBELANGEN	-6	0	0	0	0	-6
NETTO RESULTAAT - AANDEEL GROEP	-769	1.684	748	0	-3.250	-1.587

30/06/2017
BELGIË

Binnenstedelijk	Buitenstedelijk	NEDERLAND		Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
		Binnenstedelijk	Buitenstedelijk		
5.734	1.228	244	0	0	7.205
5.734	1.228	204	0	0	7.166
-540	-84	-4	0	0	-628
5.194	1.144	200	0	0	6.539
-48	-2	-19	0	-996	-1.065
0	0	0	0	0	0
5.147	1.142	182	0	-996	5.472
128	0	0	0	0	128
44	150	-1.799	0	0	-1.606
0	0	0	0	0	0
5.318	1.292	-1.617	0	-996	3.995
0	0	0	0	-1.299	-1.299
5.318	1.292	-1.617	0	-2.295	2.697
0	0	0	0	-203	-203
5.318	1.292	-1.617	0	-2.500	2.492
-6	0	0	0	0	-6
5.318	1.292	-1.617	0	-2.500	2.497

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2018 BELGIË		NEDERLAND		Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
	Binnenstedelijk	Buitenstedelijk	Binnenstedelijk	Buitenstedelijk		
ACTIVA						
Vastgoedbeleggingen	219.963	33.660	27.470	0	0	281.093
Andere activa	0	0	0	0	2.558	2.558
TOTAAL ACTIVA	219.963	33.660	27.470	0	2.558	283.651
PASSIVA						
EIGEN VERMOGEN	0	0	0	0	127.060	127.060
Eigen vermogen groep	0	0	0	0	126.798	126.798
Minderheidsbelangen	0	0	0	0	262	262
VERPLICHTINGEN	0	0	0	0	156.591	156.591
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	0	0	0	0	283.652	283.651

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.

TOELICHTING 3. VASTGOEDRESULTAAT

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2018	30/06/2017
(+) I. Huurinkomsten	7.845	7.298
- Huur Bestaand	7.845	7.298
- Gegarandeerde inkomsten	0	0
(+) II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
(+/-) III. Met verhuur verbonden kosten	-89	-93
- Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-91	-112
- Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	2	19
NETTO HUURRESULTAAT	7.756	7.205
(+) IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
(+) V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	177	39
- Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	27	0
- Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	151	39
(-) 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	-262	-78
- Huurlasten gedragen door de eigenaar	-27	0
- Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-236	-78
- Andere huurlasten	0	0
(+/-) VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	0
VASTGOEDRESULTAAT	7.672	7.166

31/12/2017
BELGIË

		NEDERLAND		Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
Binnenstedelijk	Buitenstedelijk	Binnenstedelijk	Buitenstedelijk		
226.934	33.170	27.300	0	0	287.404
0	0	0	0	3.918	3.918
226.934	33.170	27.300	0	3.918	291.322
0	0	0	0	134.979	134.979
0	0	0	0	134.711	134.711
0	0	0	0	267	267
0	0	0	0	156.344	156.344
0	0	0	0	291.322	291.322

De contante waarde van de toekomstige Huurinkomsten tot aan de eerste vervaldatum van de huurovereenkomsten heeft onderstaande inningstermijnen:

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2018	30/06/2017
OVERZICHT VAN DE CONTRACTUEEL TE VERKRIJGEN HUURINKOMSTEN TOT AAN EERSTE VERVALDATUM		
Binnen één jaar	13.546	13.815
Tussen één en vijf jaar	9.883	14.597
Meer dan vijf jaar	2.890	4.388
TOTAAL	26.319	32.800

In België zijn de meeste huurovereenkomsten van Qrf City Retail handelshuurcontracten voor een periode van 9 jaar, in principe door de huurder opzegbaar na afloop van het derde en zesde jaar mits inachtneming van een opzegtermijn van 6 maanden voor de vervaldag.

In Nederland zijn de meeste huurovereenkomsten van Qrf City Retail handelshuurcontracten voor een periode van 5 jaar, welke contractueel een optie tot verlenging kan verlenen in hoofde van de huurder voor een periode van 5 of 10 jaar, met een opzegmogelijkheid in hoofde van de huurder op het einde van de eerste periode, alsook bij het einde van elke daaropvolgende periode.

Om de naleving van de verplichtingen die de huurder worden opgelegd krachtens de overeenkomst te garanderen, dient de huurder, zowel in België als in Nederland, in principe een huurwaarborg te stellen, meestal in de vorm van een bankgarantie ter waarde van drie tot zes maanden huur.

De huurprijzen worden, zowel voor België als Nederland, meestal maandelijks (soms driemaandelijks) vooruitbetaald en worden meestal jaarlijks op de vervaldag geïndexeerd. Belastingen en taksen (onroerende voorheffing inbegrepen) en gemeenschappelijke kosten zijn in principe ten laste van de huurder.

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

TOELICHTING 4. RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2018	30/06/2017
(+/-) XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	145	128
- Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	675	1.128
- Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-530	-1.000
(+/-) XVII. Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
(+/-) XVIII. Variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	-5.374	-1.606
- Positieve variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	2.475	788
- Negatieve variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	-7.849	-2.394
(+/-) XIX. Ander portefeuilleresultaat	0	0
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	-5.229	-1.478

TOELICHTING 5. FINANCIËEL RESULTAAT

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2018	30/06/2017
(+) XX. Financiële inkomsten	0	10
- Geïnde interesten en dividenden	0	10
(-) XXI. Netto interestkosten	-1.430	-1.354
- Nominale interestlasten op leningen	-999	-930
- Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-430	-424
- Andere interestkosten	0	0
(-) XXII. Andere financiële kosten	-177	-35
- Bankkosten en andere commissies	-177	-35
(+/-) XXIII. Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva	-636	80
- Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
- Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-636	80
FINANCIËEL RESULTAAT	-2.244	-1.299

Qrf City Retail 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 City Retail 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 City Retail. Indien de interestvoeten op lange termijn sterk dalen, kan de marktwaarde van deze *interest rate swaps* sterk negatief worden.

De derivaten die door Qrf City Retail momenteel gebruikt worden, kwalificeren niet langer als kasstroomafdekkingstransacties. De wijzigingen in de Reële Waarde van de derivaten die niet als kasstroomafdekking kwalificeren, worden onmiddellijk in het resultaat opgenomen.

De financieringskost over het eerste halfjaar van 2018 bedroeg 1,92% met inbegrip van de kredietmarges en de kost van de indekkingsinstrumenten. Op 30 juni 2018 hadden de opgenomen kredietlijnen voor 92,1% (hetzij ten belope van 139 MEUR) een vaste interestvoet, onder meer door gebruik te maken van *interest rate swaps* als indekkingsinstrument.

TOELICHTING 6. VASTGOEDBELEGGINGEN

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2018	31/12/2017
INVESTERINGSTABEL		
Saldo per begin van het boekjaar	287.404	250.724
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen	0	0
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedbeleggingen	0	45.480
Andere elementen in resultaat genomen	-515	-1.152
Boekwaarde verkochte vastgoedbeleggingen	-530	-5.150
Gekapitaliseerde uitgaven (Capex)	109	1.573
Variatie in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	-5.374	-4.071
Saldo per einde van het boekjaar	281.094	287.404

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						
Datum	Verrichting					
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
BALANS OP 30 DECEMBER 2013		76.089				3.272.911
BALANS OP 30 DECEMBER 2014		76.089				3.272.911
Datum	Verrichting					
24/06/2015	Kapitaalverhoging inbreng in natura	4.490	80.579	238	193.097	3.466.008
08/12/2015	Kapitaalverhoging inbreng in natura	14.733	95.312	608	633.680	4.099.688
09/12/2015	Inbreng vennootschap TT Center plus	8.913	104.225	37	383.363	4.483.051
BALANS OP 30 DECEMBER 2015		104.225	883	-32		4.483.051
Datum	Verrichting					
01/01/2016	Kapitaalverhoging inbreng in natura (met betrekking tot boekjaar 2015)		104.225	-23		4.483.051
30/06/2016	Kapitaalverhoging inbreng in natura	7.567	111.792	371	325.466	4.808.517
21/12/2016	Kapitaalverhoging inbreng in natura	7.470	119.262	206	321.285	5.129.802
BALANS OP 30 DECEMBER 2016		119.262	1.459	-111		5.129.802
Datum	Verrichting					
01/01/2017	Kapitaalverhoging inbreng in natura (met betrekking tot boekjaar 2016)		119.262	-14		5.129.802
25/09/2017	Kapitaalverhoging inbreng in natura	12.462	131.724	38	536.020	5.665.822
BALANS OP 31 DECEMBER 2017		131.724	1.496	-152		5.665.822
BALANS OP 30 JUNI 2018		131.724	1.496	-152		5.665.822

In het boekjaar 2014 vonden geen kapitaaloperaties plaats.

TOELICHTING 8. FINANCIËLE SCHULDEN

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2018	31/12/2017
FINANCIËLE SCHULDEN		
I. B. Langlopende financiële schulden	108.936	124.434
- Kredietinstellingen	109.000	124.500
- Kosten opname leningen	-64	-66
II. B. Kortlopende financiële schulden	41.997	24.994
- Kredietinstellingen	42.000	25.000
- Kosten opname leningen	-3	-6
TOTAAL	150.933	149.428
CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2018	31/12/2017
OPDELING VOLGENS DE MATURITEIT VAN DE LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN		
Tussen één en twee jaar	5.000	15.000
Tussen twee en vijf jaar	55.000	65.500
Meer dan vijf jaar	49.000	44.000
TOTAAL	109.000	124.500
CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2018	31/12/2017
OPDELING VOLGENS DE MATURITEIT VAN DE NIET OPGENOMEN KREDIETLIJNEN		
Vervallende binnen het jaar	0	0
Vervallende na één jaar	60.000	14.500
TOTAAL	60.000	14.500
CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2018	31/12/2017
INSCHATTING TOEKOMSTIGE INTERESTLASTEN		
Binnen één jaar	2.320	3.040
Tussen één en vijf jaar	5.710	7.210
Meer dan vijf jaar	1.871	2.151
TOTAAL	9.900	12.401

Bij de inschatting van de toekomstige interestlasten is rekening gehouden met de financiële schulden opgenomen per 30 juni 2018, interestdekking overeenkomstig de lopende contracten en toepasbare marge bovenop de vaste interestvoet.

TOELICHTING 9. FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR		31/12/2017	31/12/2017	
	Categorie	Boekwaarde	Reële waarde	Niveau
OVERZICHT VAN FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN				
ACTIVA				
Financiële vlottende activa				
Handelsvorderingen	B	629	629	Niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	B	513	513	Niveau 2
Kas en kasequivalenten	C	2.577	2.577	Niveau 1
TOTAAL FINANCIËLE ACTIVA		3.718	3.718	
VERPLICHTINGEN				
Langlopende financiële verplichtingen				
Langlopende financiële schulden	B	124.434	124.434	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen				
Andere langlopende financiële verplichtingen	A	1.639	1.639	Niveau 2
Kortlopende financiële verplichtingen				
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	B	2.640	2.640	Niveau 2
Andere kortlopende verplichtingen	B	1.327	1.327	Niveau 2
Kortlopende financiële schulden	B	24.994	24.994	Niveau 2
Andere kortlopende financiële verplichtingen	A	174	174	Niveau 2
TOTAAL FINANCIËLE VERPLICHTINGEN		155.208	155.208	

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR		30/06/2018	30/06/2018	
	Categorie	Boekwaarde	Reële waarde	Niveau
OVERZICHT VAN FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN				
ACTIVA				
Financiële vlottende activa				
Handelsvorderingen	B	175	175	Niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	B	740	740	Niveau 2
Kas en kasequivalenten	C	1.453	1.453	Niveau 1
TOTAAL FINANCIËLE ACTIVA		2.368	2.368	
VERPLICHTINGEN				
Langlopende financiële verplichtingen				
Langlopende financiële schulden	B	108.936	108.936	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen				
Andere langlopende financiële verplichtingen	A	1.459	1.459	Niveau 2
Kortlopende financiële verplichtingen				
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	B	1.759	1.759	Niveau 2
Andere kortlopende verplichtingen	B	1.349	1.349	Niveau 2
Kortlopende financiële schulden	B	41.997	41.997	Niveau 2
Andere kortlopende financiële verplichtingen	A	88	88	Niveau 2
TOTAAL FINANCIËLE VERPLICHTINGEN		155.588	155.588	

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 interestvoet dragen.

TOELICHTING 10. SCHULDGRAAD

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR

	30/06/2018	31/12/2017
SCHULDGRAAD		
Verplichtingen	156.591	156.344
- Aanpassingen	-2.447	-2.835
Schuldenlast zoals bedoeld in Art. 13 van het GVV-KB	154.144	153.508
Totaal activa	283.651	291.322
SCHULDGRAAD	54,34%	52,69%

De schuldenlast zoals bedoeld in Art. 13 van het GVV-KB bedraagt 154.144 KEUR op 30 juni 2018. De Schuldgraad bedraagt 54,34% op 30 juni 2018.

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 City Retail 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

af trek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten, overeenkomstig Artikel 45 van de GVV-Wet. Indien de Schuldgraad van Qrf City Retail meer dan 50% zou bedragen, dient zij een aantal stappen te ondernemen, onder meer het opstellen van een financieel plan waarin zij een beschrijving geeft van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de Schuldgraad boven 65% zou stijgen. De jaarlijkse financiële kosten die aan de schuldenlast van een GVV en haar dochtervennootschappen zijn verbonden mogen op geen enkel ogenblik meer bedragen dan 80% van het geconsolideerde netto bedrijfsresultaat van Qrf City Retail. Bovendien is in bepaalde financieringsovereenkomsten met financiële instellingen een convenant overeengekomen dat de Schuldgraad van Qrf City Retail niet hoger dan 60% mag zijn.

De Schuldgraad bedraagt 54,34% op 30 juni 2018. Qrf City Retail streeft er naar op lange termijn een Schuldgraad te handhaven van maximaal 55%.

Naar aanleiding van Artikel 24 van het GVV-KB, 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.

T 10.1 HISTORISCHE EVOLUTIE VAN DE SCHULDGRAAD

De Schuldgraad van Qrf Comm. VA lag in de eerste helft van 2018 boven 50%. Op het einde van de van de boekjaren 2015, 2016 en 2017 bedroeg de Schuldgraad respectievelijk 49,27%, 49,76% en 52,69%.

T 10.2 EVOLUTIE SCHULDGRAAD OP KORTE TERMIJN

Bij de opmaak van de projectie van de Schuldgraad per 31 december 2018 wordt rekening gehouden met de volgende assumpties:

- geen desinvesteringen in de 2de helft van 2018;
- geen investeringen in de 2de helft van 2018;
- EPRA resultaat in de 2de helft van 2018 in overeenstemming met het gebudgetteerde EPRA resultaat voor 2018.

Rekening houdend met deze assumpties zou de Schuldgraad per 31 december 2018 52,93% bedragen.

T 10.3 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 EPRA resultaat 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 54,34% heeft Qrf City Retail een investeringspotentieel van 96,72 MEUR zonder hierbij een Schuldgraad van 65% te overschrijden en een investeringspotentieel van 50,21 MEUR zonder hierbij een Schuldgraad van 60% te overschrijden.

Wijzigingen in de waardering van de vastgoedportefeuille kunnen eveneens een impact hebben op de Schuldgraad. Op basis van de huidige kapitaalbasis kan de portefeuille van Qrf City Retail met 52,65 MEUR in waarde dalen zonder hierbij de Schuldgraad 65% te overschrijden, en 33,51 MEUR in waarde dalen zonder hierbij een Schuldgraad van 60% te overschrijden.

T 10.4 BESLUIT

Qrf City Retail is derhalve van oordeel dat de Schuldgraad niet boven de 65% zal uitstijgen en dat er momenteel, in functie van de heersende economische en vastgoed trends, 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. OPGERICHTE VASTGOEDVENNOOTSCHAPPEN

Qrf City Retail heeft in de eerste helft van 2018 geen vastgoedvennootschappen opgericht of overgenomen.

TOELICHTING 12. CONSOLIDATIEKRING

Per 30 juni 2018 bestaat de consolidatieperimeter uit Qrf Comm. VA en haar dochterondernemingen:

- Century Center Freehold BVBA, waarvan 51% van de aandelen worden aangehouden door Qrf City Retail;

- RIGS NV, waarvan 100% van de aandelen worden aangehouden door Qrf City Retail;

- Qrf Nederland BV, waarvan 100% van de aandelen worden aangehouden door Qrf City Retail.

TOELICHTING 13. RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS

T 13.1 GERECHTELIJKE EN ARBITRAGEPROCEDURES

Qrf City Retail heeft verschillende incassoprocedures lopen, die een beperkte impact kunnen hebben op de cijfers. Daarnaast is Qrf City Retail betrokken in enkele rechtszaken. Deze geschillen betreffen enerzijds onenigheden met bepaalde huurders in het kader van een huurhernieuwingsaanvraag waartoe de huurder overeenkomstig Artikel 13 van de Handelshuurwetgeving gerechtigd is. In dit kader wordt bijzondere aandacht besteed aan twee geschillen met H&M omtrent de aanvraag tot huurhernieuwing betreffende enerzijds het pand in de Demerstraat 21-25, 3500 Hasselt en anderzijds het pand in de Alsebergsesteenweg 767, 1180 Ukkel.

Het risico bestaat erin dat de voorwaarden die door de rechtbank worden bepaald, zouden leiden tot een verlaging van het huurniveau van één of beide panden, hetgeen zou kunnen leiden tot een aanzienlijke waardevermindering van het/de betrokken pand(en). Qrf kan op heden geen inschatting maken van de potentiële impact hiervan op de waardering van de betrokken panden. Per 30 juni 2018 vertegenwoordigde de huur van H&M in de betrokken panden 9,4% van de totale Contractuele Huren.

Daarnaast is er een geschil hangende betreffende overname van de vennootschap Centre Commercial Hutois NV te Hoei, waarbij een dispuut bestaat met de vroegere eigenaars ten aanzien van de regularisatie van de bouwvergunning.

T 13.2 HUURGARANTIES

Volgende huurgaranties werden aan Qrf City Retail verstrekt:

- Voor de panden gelegen in de Wiegstraat 4 en 6 te Antwerpen werd een Huurinkomstengarantie toegestaan ten bedrage van 126 KEUR op jaarbasis. De Huurinkomstengarantie is ingegaan op 29 oktober 2017 en eindigt na een periode van 2 jaar op 29 oktober 2019. In 2018 werd op deze Huurinkomstengarantie geen beroep gedaan.
- Voor het pand gelegen in de Schrijnwerkerstraat 15 te Antwerpen werd een Huurinkomstengarantie toegestaan ten bedrage van 75 KEUR op jaarbasis. De Huurinkomstengarantie is ingegaan op 29 oktober 2017 en eindigt na een periode van 2 jaar op 29 oktober 2019. In 2018 werd in dit kader op deze huurinkomstengarantie beroep gedaan. Een bedrag van 25 KEUR werd erkend in de resultatenrekening.

TOELICHTING 14. TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN MET BETREKKING TOT DE RESULTATENREKENING

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2018	30/06/2017
TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN		
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	531	468
- Vergoeding Uitvoerend management	317	258
- Vergoeding Statutaire Zaakvoerder	156	68
- Werkingskosten Statutaire Zaakvoerder	1	4
- Vergoeding Raad van Bestuur en comités	58	38
X. Commerciële kosten	39	31
- Vergoeding Quares Property Management NV / Quares Property Management BV	39	31
XII. Beheerskosten van het vastgoed	294	269
- Vergoeding Quares Property Management NV / Quares Property Management BV	294	269
Handelsvorderingen	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	40	-22

In het eerste halfjaar van 2018 werden voor een bedrag van 864 KEUR transacties met verbonden partijen opgenomen in de resultatenrekening.

TOELICHTING 15. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 30 juni 2018.

6.8 VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

QRF COMM. VA

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE AUTORITEIT VOOR FINANCIËLE DIENSTEN EN MARKTEN OVER DE BEOORDELING VAN DE GECONSOLIDEERDE VERKORTE FINANCIËLE STATEN VAN QRF COMM. VA VOOR DE PERIODE VAN ZES MAANDEN AFGESLOTEN OP 30 JUNI 2018

17 augustus 2018

Opdracht

Wij hebben een beoordeling uitgevoerd van de Geconsolideerde Verkorte Financiële Staten afgesloten op 30 juni 2018, van QRF Comm. VA en haar dochtervennootschappen, opgesteld overeenkomstig de bepalingen van Artikelen 10 en 11, §2 van het KB van 23 april 2018, met een balanstotaal van '000' EUR 283.615 en waarvan de tussentijdse resultatenrekening afsluit met een winst van '000' EUR 1.592.

Het opstellen van de Geconsolideerde Verkorte Financiële Staten in overeenstemming met het KB van 23 april 2018 valt onder de verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder. Het is onze verantwoordelijkheid verslag uit te brengen bij de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten ('FSMA') over de resultaten van onze beoordeling.

Reikwijdte van de beoordeling

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd overeenkomstig de specifieke norm inzake medewerking aan het prudentieel toezicht. Deze norm vereist dat de beoordeling van de Geconsolideerde Verkorte Financiële Staten uitgevoerd wordt overeenkomstig ISRE 2410 'Beoordeling van tussentijdse financiële informatie uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit' en de richtlijnen van de FSMA aan de erkende revisoren. 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 de Internationale Controlestandaarden ('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.

Conclusie

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons er toe aanzet van mening te zijn dat de Geconsolideerde Verkorte Financiële Staten van QRF Comm. VA en haar dochtervennootschappen, voor de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2018 niet, in alle van materieel belang zijnde opzichten opgesteld werd overeenkomstig de bepalingen van Artikelen 10 en 11, §2 van bovengenoemd KB van 23 april 2018.

Bijkomende bevestigingen

Op basis van onze werkzaamheden bevestigen wij bovendien dat:

- de Geconsolideerde Verkorte Financiële Staten afgesloten op 30 juni 2018, voor wat de boekhoudkundige gegevens betreft, in alle van materieel belang zijnde opzichten in overeenstemming is met de boekhouding en de inventarissen, inzake *volledigheid*, dit is alle gegevens bevat uit de boekhouding en de inventarissen op basis waarvan ze werd opgesteld, en *juistheid*, dit is de gegevens correct weergeeft uit de boekhouding en de inventarissen op basis waarvan ze werd opgesteld;
- wij geen kennis hebben van feiten waaruit zou blijken dat de Geconsolideerde Verkorte Financiële Staten afgesloten op 30 juni 2018, voor wat de boekhoudkundige gegevens betreft, niet opgesteld werd met toepassing van de boeking- en waarderingsregels voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening met betrekking tot het boekjaar afgesloten per 31 december 2017.

Beperkingen inzake gebruik en verspreiding voorliggende rapportering

De Geconsolideerde Verkorte Financiële Staten werden opgesteld om te voldoen aan de door de FSMA gestelde vereisten inzake prudentiële rapportering. Als gevolg daarvan zijn de Geconsolideerde Verkorte Financiële Staten mogelijk niet geschikt voor andere doeleinden.

Voorliggende rapportering kadert in de medewerkingsopdracht van de erkende revisoren aan het prudentieel toezicht van de FSMA en mag voor geen andere doeleinden worden gebruikt.

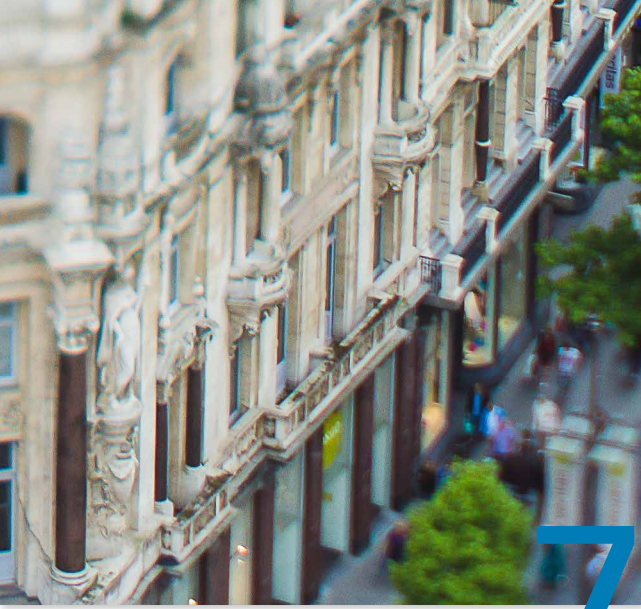
Een kopie van de rapportering wordt overgemaakt aan de effectieve leiding. Wij wijzen er op dat deze rapportage niet (geheel of gedeeltelijk) aan derden mag worden verspreid zonder onze uitdrukkelijke voorafgaande toestemming.

Sint-Stevens-Woluwe, 17 augustus 2018

De commissaris

PwC Bedrijfsrevisoren bcvba
Vertegenwoordigd door

Damien Walgrave
Erkend Bedrijfsrevisor



7

APM – Alternatieve prestatie maatstaven

7.1	EPRA NAV	59
7.2	EPRA NAV PER AANDEEL	59
7.3	EPRA RESULTAAT	60
7.4	GEMIDDELDE FINANCIERINGSKOST	60
7.5	OPERATIONELE MARGE	60



Maastricht
Grote Staat 58
Nederland

7 APM – Alternatieve prestatimaatstaven

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

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

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de alternatieve prestatimaatstaven die in dit jaarlijks financieel verslag gebruikt zijn en die voorzien zijn van een definitie, doelstelling en reconciliatie.

7.1 EPRA NAV

Net Asset Value of Nettoactiefwaarde volgens de *Best Practices Recommendations* van EPRA.

Definitie: Dit is de Nettoactiefwaarde (NAV of *Net Asset Value*), aangepast zodat vastgoed en andere investeringen aan hun Reële Waarde worden opgenomen met uitsluiting van bepaalde items die in een lange termijn business model niet verwacht worden zich te materialiseren.

Doelstelling: Deze APM toont de Nettoactiefwaarde in het perspectief van een lange termijn investeringsstrategie.

Voor de reconciliatie van deze APM wordt verwezen naar 7.2 EPRA NAV per aandeel.

7.2 EPRA NAV PER AANDEEL

Net Asset Value of Nettoactiefwaarde per aandeel volgens de *Best Practices Recommendations* van EPRA.

Definitie: Dit is de Nettoactiefwaarde (NAV of *Net Asset Value*) per aandeel, aangepast zodat vastgoed en andere investeringen aan hun Reële Waarde

worden opgenomen met uitsluiting van bepaalde items die in een lange termijn business model niet verwacht worden zich te materialiseren.

Doelstelling: Deze APM toont de Nettoactiefwaarde per aandeel in het perspectief van een lange termijn investeringsstrategie.

Reconciliatie:

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR

	30/06/2018	31/12/2017
IFRS NAV (aandeelhouders van de groep)	126.798	134.710
(iv) Reële Waarde van de financiële instrumenten	1.547	1.813
(v.a) Uitgestelde belastingen	270	270
Minderheidsbelangen met betrekking tot uitgestelde belastingen	-132	-132
EPRA NAV	128.483	136.661
Aantal aandelen	5.665.822	5.665.822
EPRA NAV per aandeel (in EUR)	22,68	24,12

7.3 EPRA RESULTAAT

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

Doelstelling: Deze APM meet de onderliggende operationele resultaten van de vennootschap, met uitsluiting van het resultaat dat voortvloeit uit waardeschommelingen van activa of passiva en meer- of minwaarden gerealiseerd op de verkopen van vastgoedbeleggingen.

Reconciliatie:

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2018	30/06/2017
IFRS resultaat (aandeelhouders van de groep)	-1.587	2.497
(i) Wijzigingen in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	5.374	1.606
(ii) Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-145	-128
(vi) Wijzigingen in de Reële Waarde van financiële instrumenten	636	-80
EPRA resultaat	4.279	3.896
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	5.665.822	5.129.802
EPRA resultaat per aandeel (in EUR)	0,76	0,76

7.4 GEMIDDELDE FINANCIERINGSKOST

Definitie: Dit is de gemiddelde kostprijs van de financiële schulden. Deze wordt berekend door de "Netto interestkosten" te delen door het gemiddeld bedrag aan uitstaande financiële schulden tijdens de periode.

Doelstelling: De activiteiten van de vennootschap worden gedeeltelijk gefinancierd door het aangaan van schulden. Deze APM meet de Gemiddelde Financieringskost die gepaard gaat met deze schulden.

Reconciliatie:

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2018	30/06/2017
XXI. Netto interestkosten	1.430	1.354
Gemiddeld gewogen bedrag aan uitstaande financiële schulden tijdens de periode	74.582	67.456
Gemiddelde Financieringskost	1,92%	2,01%

7.5 OPERATIONELE MARGE

Definitie: Deze alternatieve prestatie maatstaf meet de operationele rendabiliteit van de vennootschap als een percentage van de huurinkomsten en wordt berekend door het "Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille" te delen door het "Netto huurresultaat".

Doelstelling: Deze APM meet de operationele rendabiliteit van de vennootschap.

Reconciliatie:

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2018	30/06/2017
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	6.000	5.473
Netto huurresultaat	7.756	7.205
Operationele marge	77,4%	76,0%



8

Lexicon



Antwerpen
Schrijnwerkersstraat 15
België

Aandelen

De aandelen, gedematerialiseerd of op naam, zonder nominale waarde met stemrecht die het kapitaal vertegenwoordigen en uitgegeven zijn door Qrf City Retail.

AIFMD

Richtlijn 2011/61/EU van het Europees Parlement en de Raad van 8 juni 2011 inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen en tot wijziging van de Richtlijnen 2003/41/EG en 2009/65/EG en van de Verordeningen (EG) nr. 1060/2009 en (EU) nr. 1095/2010.

Aanschaffingswaarde

Hiermee wordt de waarde van het vastgoed bij aankoop bedoeld. Indien er Overdrachtskosten betaald werden, zijn deze inbegrepen in de Aanschaffingswaarde.

Anneleen Desmyter EBVBA

De éénpersoons besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht Anneleen Desmyter EBVBA, met maatschappelijke zetel te Acaciadreef 7, 2243 Pulle (Zandhoven), ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0537.881.133 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen).

Bezettingsgraad

De verhouding van de Contractuele Huren op jaarbasis ten opzichte van de Contractuele Huren op jaarbasis vermeerderd met de Geschatte Huur op jaarbasis van de leegstaande ruimtes.

BIV

Het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars.

Century Center Freehold BVBA

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht Century Center Freehold BVBA, met maatschappelijke zetel te Museumstraat 11/211, 2000 Antwerpen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0879.602.829 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen).

CEO

Chief Executive Officer.

CFO

Chief Financial Officer.

Commissaris

De Commissaris van Qrf City Retail, i.e. PwC vertegenwoordigd door de heer Damien Walgrave.

Compliance Officer

De heer Preben Bruggeman, tevens CFO van Qrf City Retail.

Contractuele Huren

De geïndexeerde basishuurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten vóór aftrek van de gratuiteiten of andere voordelen die aan de huurders zijn toegestaan.

Cushman & Wakefield

De vennootschap onder firma naar Nederlands recht Cushman & Wakefield VOF, met maatschappelijke zetel te 1082ME Amsterdam, Gustav Mahlerlaan 362, Nederland, ingeschreven bij de Kamer van koophandel onder het nummer KvK 33154480, handelend in België door middel van haar Belgisch bijkantoor met zetel te Koningsstraat 97 (4de verdieping), 1000 Brussel, België, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0418.915.383.

EBVBA

Een éénpersoons besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid.

EMIR

Verordening (EU) nr. 648/2012 van het Europees Parlement en de Raad van 4 juli 2012 betreffende otc-derivaten, centrale tegenpartijen en transactieregisters.

Euronext Brussels

De gereguleerde markt van Euronext Brussels NV.

Euronext Brussels NV

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, Griffie van de Nederlandstalige Rechtbank van Koophandel Brussel), de Belgische marktonderneming die Euronext Brussels exploiteert.

EY

Ernst & Young Advisory Services. De coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met maatschappelijke zetel te De Kleetlaan 2, 1831 Diegem, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0467.239.793 (RPR Brussel, Griffie van de Nederlandstalige Rechtbank van Koophandel Brussel).

Finance Manager

De interne medewerker van de Vennootschap die de boekhouding voert.

Fontenelle BVBA

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht Fontenelle BVBA, met maatschappelijke zetel te Diamantlaan 24, 1030 Brussel, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0462.347.332 (RPR Brussel, Griffie van de Nederlandstalige Rechtbank van Koophandel Brussel).

FSMA

De Belgische Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (Financial Services and Markets Authority).

Geschatte Huurwaarde of Estimated Rental Value ('ERV')

Dit is de geschatte huurwaarde op jaarbasis die wordt gehanteerd door de Vastgoeddeskundige in de waarderingsverslagen.

Governance Code 2009

De Belgische Corporate Governance Code voor beursgenoteerde vennootschappen van 2009, opgesteld door de Commissie Corporate Governance, en beschikbaar op de volgende website: <http://www.corporategovernancecommittee.be/library/documents/final%20code/CorporateGovNLCCode2009.pdf>.

Groep

Qrf City Retail en haar Perimetervennootschappen.

GVV

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 GVV-Wet en het GVV-KB.

GVV-KB

Het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

GVV-Wet

Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

Huurinkomsten

De rekenkundige som van de huurinkomsten, na huurkortingen, effectief of contractueel gefactureerd door Qrf City Retail, over de periode van (een deel van) een boekjaar.

IASB

International Accounting Standards Board.

IFRIC

International Financial Reporting Interpretations Committee.

IFRS

International Financial Reporting Standards, de boekhoudkundige standaard volgens dewelke GVV's verplicht zijn te rapporteren, op basis van Artikel 28 van de GVV-Wet.

IFRS NAV per aandeel

Net Asset Value of Nettoactiefwaarde per aandeel volgens IFRS. Deze waarde stemt overeen met de netto waarde per aandeel zoals bedoeld in Artikel 2, 23° van de GVV-Wet.

ING België NV

De naamloze vennootschap naar Belgisch recht ING België, met maatschappelijke zetel te Marnixlaan 24, 1000 Brussel, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0403.200.393 (RPR Brussel, Griffie van de Franstalige Rechtbank van Koophandel Brussel).

Investeringswaarde of Bruto Marktwaaarde of Waarde Vrij Op Naam

Deze waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie. De marktwaaarde is inclusief de eventuele registratierechten en notariskosten of BTW (wanneer het een koop onderworpen aan BTW betreft).

Jufra BVBA

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Jufra BVBA, met maatschappelijke zetel te Klei 172, 1745 Opwijk, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0885.824.190 (RPR Brussel, Griffie van de Nederlandstalige Rechtbank van Koophandel Brussel).

Liquidity Provider

KBC Securities NV, met maatschappelijke zetel te Havenlaan 2, 1080 Brussel, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0437.060.521 (RPR Brussel, Griffie van de Nederlandstalige Rechtbank van Koophandel Brussel).

Marktwaaarde

De marktwaaarde is het geschatte bedrag waarvoor een eigendom op de waardepeildatum kan worden verkocht door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

Netto Marktwaaarde of Waarde Kosten Koper

De Investeringswaarde verminderd met de registratierechten en notariskosten of BTW.

Overdrachtskosten

De overdracht van de eigendom van een onroerend goed is in principe onderworpen aan de inning door de Staat van mutatierechten die het grootste deel van de transactiekosten uitmaken. Het bedrag van deze rechten hangt af van de overdrachtswijze, de hoedanigheid van de koper en de geografische ligging van het onroerend goed.

Perimetervennootschap

De vennootschap waarin de GVV rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25% van de aandelen aanhoudt (hieronder inbegrepen haar dochtervennootschappen zoals gedefinieerd in Artikel 6, 2°, van het Wetboek van vennootschappen).

Promotor

De perso(o)n(en) die exclusief of gezamenlijk een GVV controleert/controleren in de zin van Artikel 2, 13° van de GVV-Wet; de Promotor van Qrf City Retail is Quares REIM Retail NV.

Property Manager

Quares Property Management NV / Quares Property Management BV.

PwC

De burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid PriceWaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, met maatschappelijke zetel te Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0429.501.944 (RPR Brussel, Griffie van de Nederlandstalige Rechtbank van Koophandel Brussel).

Qrf of Qrf City Retail of de Vennootschap

De commanditaire vennootschap op aandelen naar Belgisch recht Qrf, een openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Museumstraat 11/211, 2000 Antwerpen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0537.979.024 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen).

Qrf Management NV

De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Qrf Management NV, met maatschappelijke zetel te Leopold de Waelplaats 8/1, 2000 Antwerpen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0537.925.079 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen).

Orf Nederland BV

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands Recht Orf Nederland BV, met maatschappelijke zetel te Emmalaan 25, 1075 AT, Amsterdam, Nederland, ingeschreven in de Kamer Van Koophandel met KVK-nummer 68633181.

Quares Holding CVBA

De coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Quares Holding CVBA, met maatschappelijke zetel te Leopold de Waelplaats 8, 2000 Antwerpen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0881.077.526 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen).

Quares Property Management NV

De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Quares Property Management NV, met maatschappelijke zetel te Schaliënhoevedreef 20 J, 2800 Mechelen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0466.781.717 (RPR Antwerpen, afdeling Mechelen).

Quares REIM NV

Quares Real Estate Investment Management NV, met maatschappelijke zetel te Leopold De Waelplaats 8, 2000 Antwerpen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0872.236.569 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen).

Quares REIM Retail NV

De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Quares Real Estate Investment Management Retail NV, afgekort Quares REIM Retail, met maatschappelijke zetel te Leopold de Waelplaats 8, 2000 Antwerpen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0880.915.101 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen).

Quares Residential Agency NV

De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Quares Residential Agency NV, met maatschappelijke zetel te Leopold de Waelplaats 8, 2000 Antwerpen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0864.379.371 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen).

Raad van Bestuur

De raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder.

Reële Waarde of Fair Value

Het bedrag waarvoor een gebouw kan worden verhandeld tussen ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de overdrachtsbelastingen of registratierechten.

Risk Manager

De heer Preben Bruggeman, tevens CFO van Orf City Retail.

Schuldgraad

De Schuldgraad wordt berekend als de verhouding van de verplichtingen (exclusief voorzieningen, overlopende rekeningen en andere lang/kortlopende financiële verplichtingen, d.w.z. de negatieve variaties in de Reële Waarde van de indekkingsinstrumenten) ten opzichte van het totaal der activa. De berekeningsmethode van de schuldgraad is conform Artikel 13, §1, 2°, van het GVV-KB.

Statutaire Zaakvoerder

Orf Management NV.

Uitkeringsgraad

De verhouding van het bruto dividend per aandeel gedeeld door het EPRA resultaat per aandeel.

Vastgoeddeskundige

Cushman & Wakefield.

Verhandelingsreglement

Het document opgenomen als bijlage 2 van het Corporate Governance Charter.

Werkdag

Een dag (met uitsluiting van zaterdag, zondag of de wettelijke feestdagen in België) waarop banken in België open zijn voor zaken.

Wet van 16 juni 2006 (Prospectuswet)

De wet van 16 juni 2006 betreffende de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, B.S. 21 juni 2006, 31.341 in voorkomend geval zoals gewijzigd.

Wetboek van Vennootschappen (W. Venn)

Wetboek van Vennootschappen van 7 mei 1999, B.S. 6 augustus 1999 in voorkomend geval zoals gewijzigd.



Qrf Comm. VA
Museumstraat 11/211
B-2000 Antwerpen
Tel. + 32 3 233 52 46
info@qrf.be