



Qrf verlaagt verder haar risicoprofiel

HALF-JAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG 2020

3 augustus 2020 – 17:40
Gereguleerde informatie

Samenvatting eerste jaarhelft 2020

3,41 MEUR

EPRA-winst over H1 2020 daalt met 26,12% ten opzichte van H1 2019 tot 3,41 MEUR. De EPRA-winst per aandeel bedraagt 0,48 EUR. De impact van de voorwaardelijke huurkijtschelding ten gevolge van COVID-19 bedraagt 0,12 EUR op de EPRA-winst per aandeel. De recurrente EPRA-winst per aandeel bedraagt bijgevolg 0,60 EUR.

869 KEUR

COVID-19 impact op de gerealiseerde huurinkomsten van H1 2020 bedraagt 869 KEUR, wat overeenstemt met een verlies van 7,46% van de gebudgeteerde huurinkomsten voor 2020. Qrf heeft met het merendeel van haar getroffen Huurders een kijtschelding overeengekomen ten belope van één maand huur.

16,93 EUR

De **EPRA NAV per aandeel** komt uit op 16,93 EUR (daling van 6,82% t.o.v. 31 december 2019), de IFRS NAV op 16,65 EUR (daling van 6,95% t.o.v. 31 december 2019).

47,62%

Schuldgraad van 47,62% op 30 juni 2020. De schuldgraad daalt in vergelijking met eind 2019 (48,73%) en werd nog verder afgebouwd na balansdatum tot 46,25% met de opbrengst van de na balansdatum gerealiseerde verkopen.

223,88 MEUR

Reële waarde van de portefeuille op 30 juni 2020 van 223,88 MEUR, waarvan 198,15 MEUR (88,51%) Kern locaties en 25,70 MEUR (11,49%) Niet-Kern locaties. Daarnaast houdt Qrf 5,46 MEUR aan als financiële participatie in een joint venture voor de herontwikkeling van Bondgenotenlaan te Leuven.

7,11 MEUR

Verkoop van twee Niet-Kern locaties voor een netto opbrengst van 7,11 MEUR (meerwaarde van 10,92% op de Reële waarde), waarvan de verkoop van het eerste gedeelte van de site in Wilrijk voor 30/06 werd afgerond voor een netto opbrengst van 3,35 MEUR. Na balansdatum werd de verkoop van een handelspand verhuurd aan Casa in Hasselt, alsook de verkoop van het tweede gedeelte van de site in Wilrijk, samen voor een totaal bedrag van 3,76 MEUR, gerealiseerd.

Opstart JV tussen Qrf & Dyls NV

De **Joint Venture** tussen Qrf en Dyls NV voor de gezamenlijke herontwikkeling van Bondgenotenlaan 58 te Leuven naar een 110-tal studentenresidenties en 5.000 m² retail werd opgestart op 24 juni 2020. De opstart van de Joint Venture tussen Qrf en Baltisse voor de gezamenlijke herontwikkeling van het Century Center wordt verwacht in Q4 2020. Ontwikkelingsprojecten zullen tegen eind 2020 10% van de vastgoed activa bedragen en hebben een hoger verwacht rendement dan het huidige huurrendement op de portefeuille.

0,80 EUR

Qrf bevestigt de bruto **dividendverwachting** van 0,80 EUR per aandeel, rekening houdende met de belangrijke verlaging van het risicoprofiel sinds eind 2018 en de reeds gerealiseerde resultaten per 30/06. Indien de verwachte huurinkomsten van de tweede jaarhelft substantieel lager uitvallen als gevolg van een bijkomende negatieve impact van COVID-19, zal Qrf het effect hiervan op het dividend evalueren.

Samenvatting eerste jaarhelft 2020

De wereldwijde gezondheids- en economische crisis ten gevolge van het COVID-19 virus heeft een ongeziene situatie gecreëerd, met een substantiële impact op het dagelijkse leven in België en Nederland, landen waar Qrf actief is. Het beheersen en navigeren van de impact van deze crisis op Qrf en haar Huurders heeft de eerste jaarhelft vanzelfsprekend sterk beïnvloed.

Naast het beheersen van de impact van de COVID-19 crisis, werd in de eerste jaarhelft verder de klemtoon gelegd op de in 2019 geïntroduceerde prioriteiten. De onderneming heeft, ook tijdens de crisis, haar risicoprofiel verder verlaagd:

Beheersen van de COVID-19 impact in overleg met Huurders door het koppelen van gedeeltelijke huurkwijtschelding aan een verlenging van de huurtermijn

Als vastgoedeigenaar die zich richt op consumenten via het verhuren van vastgoed aan winkeliers en uitbaters van horeca en vrije tijdsbesteding, heeft deze crisis het overlegmodel met huurders op de proef gesteld.

83% van de maandelijkse huurinkomsten, oftewel 86 huurcontracten op een totaal van 116, behoren toe aan Huurders die getroffen zijn door de COVID-19 maatregelen. De totale gebudgetteerde huurinkomsten tijdens de periode van sluiting bedroeg 2,14 MEUR, waarvan 1,77 MEUR verschuldigd door getroffen huurders.

Qrf heeft na het opheffen van de lock-down samen met haar getroffen Huurders commerciële gesprekken gevoerd over een mogelijke kwijtschelding van een deel van de verschuldigde huurgelden voor de periode van verplichte sluiting. Een kwijtschelding van de helft van de verschuldigde huur tijdens de periode van verplichte sluiting geldt als best practice in de markt en werd ook door Qrf gehanteerd als doelstelling.

Voor het merendeel van de getroffen huurcontracten (exclusief ontwikkelingsprojecten), werden bijkomende voorwaarden gesteld met betrekking de kwijtschelding van een gedeelte van de verschuldigde huurgelden. De kwijtschelding wordt aanzien als een uitgestelde betalingsverplichting die slechts definitief wordt wanneer de Handelshuurovereenkomst op de eerste dag van de volgende driejarige periode ongewijzigd van kracht is, en dus de facto de volgende opzegmogelijkheid door de huurder niet wordt uitgeoefend.

De totale impact op het huurresultaat voor de eerste jaarhelft van deze gedeeltelijke en voorwaardelijke kwijtschelding bedraagt 869 KEUR. Op jaarbasis betreft dit 7,46% van de totale gebudgeteerde huurinkomsten voor 2020.

Daarnaast heeft de COVID-19 crisis ook een negatieve impact op de waarde van de vastgoedportefeuille, dit ten bedrage van 6,40 MEUR per 30/06¹. Dit vertegenwoordigt een relatieve daling van 2,54% ten opzichte van 31 december 2019:

- Op de Niet-Kern panden werd 0,77 MEUR afgewaardeerd, wat een daling van 2,49% bedraagt ten opzichte van de Reële Waarde van de Niet-Kern portefeuille per 31/12/2019.
- Op de Kern panden werd 5,63 MEUR afgewaardeerd, wat een daling van 2,55% bedraagt ten opzichte van de Reële Waarde van de Kern-portefeuille per 31/12/2019.

Verderzetting van het actief verkoopprogramma van Niet-Kern panden

In 2020 werden, tot op vandaag, twee locaties verkocht voor een netto opbrengst van 7,11 MEUR, wat een meerwaarde van 0,70 MEUR (of 10,92%) op de meest recente Reële Waarde betekent.

De Boomsesteenweg 935-937 in Wilrijk werd voor een totale netto opbrengst van 3,35 MEUR verkocht, inclusief een meerwaarde van 22,67% op de laatste Reële Waarde per 31/03/2020. Dit actief is verhuurd aan Troc en Tom & Co.

Na balansdatum werden twee verkopen gefinaliseerd en dit voor een netto opbrengst van 3,76 MEUR. Het gaat om het tweede deel van de site aan de Boomsesteenweg in Wilrijk (verhuurd aan Vanden Borre) en een winkelpand gelegen aan de Koning Albertstraat 60 in Hasselt (verhuurd aan Casa). Deze twee verkopen werden gerealiseerd met een meerwaarde van 2,20% boven de Reële Waarde per 30/06/2020.

De verkoop van de Boomsesteenweg site in Wilrijk (die eerder een geheel vormden, maar in twee delen werd verkocht) was reeds aangekondigd in het jaarverslag 2019. De verkoop in Hasselt werd, van bieding tot akte, gerealiseerd tijdens de COVID-19 periode en betreft dus een niet eerder vermelde verkoop.

Joint Venture initiatieven voor de herontwikkeling naar mixed-use projecten zullen tegen eind 2020 10% van de totale activa van Qrf bepalen

Eerder dit jaar had Qrf een voorwaardelijk akkoord aangekondigd met Dyls NV voor de gezamenlijke herontwikkeling van de volledige site Bondgenotenlaan 58 te Leuven naar een 110-tal studentenresidenties en 5.000 m² retail, met het engagement om de studentenresidenties te verkopen. Qrf beschikt over een voorkooprecht, doch geen verplichting, tot aankoop van de retail units.

Dit akkoord waardeerde het vastgoed aan 18,2 MEUR, hetgeen een beperkte discount (2,2%) op de Reële Waarde per 31/03 betekent.

¹ Samen met de geactiveerde kosten op de panden van 0,39 MEUR bedraagt de totale afwaardering per 30/06/2020 6,79 MEUR.

Op 24 juni 2020 werd de projectvennootschap opgericht en is de joint venture opgestart. Qrf heeft 12,74 MEUR cash ontvangen voor de verkoop van 70% van de aandelen en behoudt dus 30% van de aandelen in de projectvennootschap, voor een waarde van 5,46 MEUR. De ontvangen cash werd integraal aangewend voor verdere schuldafbouw, dewelke de balans van Qrf bijkomend verstevigt.

De start van de werken is voorzien voor het derde kwartaal van dit jaar, met een verwachte oplevering van de retail units in het tweede kwartaal van 2022 en de studentenresidenties in het najaar van 2023.

Voor wat betreft de Joint Venture met Baltisse voor de herontwikkeling van het Century Center zal de inbreng plaatsvinden in Q4 2020. Qrf zal op het ogenblik van inbreng (voor een waarde van 19,2 MEUR) 30% in de joint venture aanhouden en daar bovenop een cash bedrag van 7,6 MEUR ontvangen.

Hierdoor zal Qrf, tegen eind 2020, voor 24,66 MEUR participaties in joint venture vennootschappen aanhouden. Bij een onveranderde vastgoedportefeuille, zullen de participaties dan ook 10% van de activa van Qrf uitmaken per einde 2020.

De verwachte contractuele huren per einde 2020 zullen ten gevolge van de geplande opstart van de joint venture Century Center dalen met 1,42 MEUR.

Qrf verwacht echter een jaarlijks rendement (IRR) op beide projecten die hoger ligt dan het bestaande huurrendement. Gezien het om ontwikkelingsprojecten gaat zal dit jaarlijks rendement echter niet gereflecteerd worden in de EPRA cijfers gedurende de jaren van ontwikkeling, en zal het rendement bij verkoop van beide projecten gerealiseerd worden.

Verbeterde operationele marge dankzij een daling van de vastgoedkosten, als gevolg van de internalisering van het property management, gecombineerd met een daling van de algemene kosten van de vennootschap

De vastgoedkosten voor de eerste jaarhelft van 2020 liggen 55,60% of 320 KEUR lager dan in de eerste helft van 2019. Deze besparing is voornamelijk te danken aan het internaliseren van het vastgoedbeheer voor het Belgisch vastgoed. Hiervoor werden twee medewerkers aangetrokken die het technisch beheer en de financiële opvolging van de huurincasso begeleiden. Voor 1 januari 2020 werden deze taken uitbesteed aan de Quares groep.

De algemene kosten van de vennootschap dalen met 24,81% ten opzichte van dezelfde kosten in de eerste helft van 2019. Deze besparing is te danken aan een betere kostenbeheersing, alsook een efficiëntere allocatie van tijd en middelen.

**Vooruitzichten, zonder bijkomende impact van COVID-19 in de tweede
jaarhelft, bevestigen de eerder gestelde dividendverwachting**

Het verloop van de tweede jaarhelft is uiterst onzeker door mogelijke heropflakkingen van het COVID-19 virus in België en Nederland en het invoeren van beperkende maatregelen die winkeliers, horeca en vrije tijds-activiteiten treft.

Onder normale omstandigheden ligt de prioriteit voor Qrf in de tweede jaarhelft op het verder optimaliseren van de bestaande vastgoedportefeuille en het bekijken van nieuwe investeringsopportuniteiten.

Rekening houdende met de belangrijke verlaging van het risicoprofiel sinds eind 2018 en de reeds gerealiseerde resultaten per 30/06 blijft de eerder gestelde dividendverwachting van 0,80 EUR als doelstelling gehandhaafd.

Indien de verwachte huurinkomsten van de tweede jaarhelft substantieel lager uitvallen als gevolg van een bijkomende negatieve impact van COVID-19, zal Qrf het effect hiervan op het dividend evalueren.

Geconsolideerde kerncijfers

Het eerste halfjaar van 2019 heeft betrekking op de periode die loopt van 1 januari 2020 tot 30 juni 2020.

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

VASTGOEDPORTEFEUILLE

		30/06/2020	31/12/2019
Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen inclusief activa bestemd voor verkoop ²	(KEUR)	223.885	251.654
Totale bruto oppervlakte	(m ²)	81.786	84.054
Contractuele Huren op jaarbasis ³	(KEUR)	13.151	14.253
Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes	(KEUR)	642	840
Brutohuurrendement ⁴		5,87%	5,66%
Bezettingsgraad ⁵		98,02%	97,32%

BALANS

		30/06/2020	31/12/2019
Eigen vermogen (excl. minderheidsbelangen)	(KEUR)	119.085	128.032
Schuldgraad (GVV-Wet) ⁶		47,62%	48,73%

RESULTATENREKENING

		30/06/2020	30/06/2019
Netto huurresultaat	(KEUR)	5.685	7.771
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	(KEUR)	4.632	6.032
Operationele marge ⁷		80,41%	77,63%
Portefeuilresultaat	(KEUR)	-6.744	-23.815
Financieel resultaat	(KEUR)	-1.036	-2.745
Belastingen	(KEUR)	0	-27
Netto resultaat (aandeel groep)	(KEUR)	-3.142	-20.549
Correctie portefeuilresultaat	(KEUR)	6.744	23.815
Correctie Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve deel van de rente-indekkingen)	(KEUR)	-192	1.349
EPRA resultaat ⁸	(KEUR)	3.409	4.614

2 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.

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

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

5 Bezettingsgraad = Contractuele Huren op jaarbasis exclusief huren op ontwikkelingspanden)/(Contractuele Huren op jaarbasis vermeerderd met de Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes, uitgezonderd de ontwikkelingspanden).

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

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

8 Het EPRA resultaat is het Netto resultaat (aandeel groep) met uitsluiting van het portefeuilresultaat 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

		30/06/2020	30/06/2019
Aantal aandelen in omloop per einde periode		7.153.322	7.153.322
Gewogen gemiddeld aantal aandelen ⁹		7.153.322	6.906.775
Netto resultaat per aandeel	(EUR)	-0,44	-2,98
EPRA resultaat per aandeel	(EUR)	0,48	0,67
Slotkoers van het aandeel op einde periode	(EUR)	11,30	14,85
IFRS NAV per aandeel ¹⁰	(EUR)	16,65	17,89
Premie/discount ten opzichte van IFRS NAV ¹¹ (einde periode)		-32,10%	-17,01%
EPRA NAV per aandeel ¹²	(EUR)	16,93	18,29
Premie/discount ten opzichte van EPRA NAV ¹³ (einde periode)		-33,30%	-18,80%

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

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

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

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

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

Inhoud

1 Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste halfjaar van 2020	11
2 Transacties en verwezenlijkingen	18
3 Qrf op de beurs	23
4 Vastgoedverslag	28
5 Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste halfjaar van 2020	36
6 APM – Alternatieve prestatie maatstaven	59
7 Lexicon	64

1 Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste halfjaar van 2020

1.1	RESULTATEN	13
1.2	BALANS	15
1.3	FINANCIËLE STRUCTUUR	15
1.3.1	Samenstelling van de schulden	15



Gent
Lange Munt 61-63
België

1 Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste halfjaar van 2020

1.1 RESULTATEN

Het **Netto huurresultaat** daalde per 30 juni 2020 tot 5,76 MEUR ten opzichte van 7,77 MEUR (30 juni 2019).

De recurrente daling in de huurinkomsten, ten belope van (-1,23 MEUR) is hoofdzakelijk het gevolg van de in 2019 gerealiseerde desinvesteringen (-0,38 MEUR) en gedaalde *like-for-like* huurinkomsten op de H&M panden als gevolg van het in voege treden van het globale akkoord voor de door hen gehuurde locaties (-0,58 MEUR). De overige *like-for-like* huurinkomsten daalden met 0,27 MEUR tov 30 juni 2019 waarvan 0,06 MEUR éénmalige huurincentives uitmaken.

Daarnaast is de impact van COVID-19 ook zichtbaar in het Netto huurresultaat, en dit ten belope van 0,79 MEUR van de totale daling.

Qrf heeft na het opheffen van de lock-down samen met haar getroffen Huurders commerciële gesprekken gevoerd over een mogelijke kwijtschelding van een deel van de verschuldigde huurgelden voor de periode van verplichte sluiting. Een kwijtschelding van de helft van de verschuldigde huur tijdens de periode van verplichte sluiting geldt als best practice in de markt en werd ook door Qrf gehanteerd als doelstelling.

Voor het merendeel van de getroffen huurcontracten (exclusief ontwikkelingsprojecten), werden bijkomende voorwaarden gesteld met betrekking tot de kwijtschelding van een gedeelte van de verschuldigde huurgelden. De kwijtschelding wordt aanzien als een uitgestelde betalingsverplichting die slechts definitief wordt wanneer de Handelshuurovereenkomst op de eerste dag van de volgende driejarige periode ongewijzigd van kracht is, en dus de facto de volgende opzegmogelijkheid door de huurder niet wordt uitgeoefend.

De totale impact op het huurresultaat voor de eerste jaarhelft van deze gedeeltelijke en voorwaardelijke kwijtschelding bedraagt 869 KEUR. Op jaarbasis betreft dit 7,46% van de totale gebudgeteerde huurinkomsten voor 2020.

Het **operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille** bedraagt 4,63 MEUR over de eerste jaarhelft van 2020, een daling met 23,22% ten opzichte van de eerste jaarhelft van 2019 (6,03 MEUR). De **operationele marge** neemt toe tot 80,41% dankzij een strikter kostenbeheer en de internalisering van het vastgoedbeheer.

Het **portefeuilresultaat** over het eerste halfjaar van 2020 bedraagt -6,74 MEUR en bestaat uit:

- een positief **resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen** ten belope van 0,46 MEUR gerealiseerd op de verkoop van het eerste deel van de site in Wilrijk (+616 KEUR) en de opstart van de joint venture voor het herontwikkelingsproject in Leuven (-570 KEUR); en
- negatieve **variaties in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen** voor een bedrag van -6,79 MEUR.

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

- een negatieve evolutie van de Reële Waarde van de bestaande portefeuille in België (-5,43 MEUR);
- een negatieve evolutie van de Reële Waarde van de bestaande portefeuille in Nederland (-1,11 MEUR).

Het **financieel resultaat** bedraagt -1,03 MEUR over het eerste halfjaar van 2020. De belangrijkste componenten van het financieel resultaat zijn:

- **netto-interestkosten** die gedaald zijn van 1,32 MEUR in de eerste jaarhelft van 2019 tot 1,08 MEUR over de eerste jaarhelft van 2020. Deze daling valt toe te schrijven aan de lagere opname van de kredietlijnen dankzij de terugbetaling van schuld met de vrijgemaakte liquiditeiten van de desinvesteringen. De **gemiddelde financieringskost** van Qrf is gedaald tot 1,73% in de eerste helft van 2020 (ten opzichte van 1,89% in de eerste helft van 2019). Deze daling is voornamelijk het gevolg van het groter relatief gewicht van Commercial Paper doorheen de eerste 6 maand van 2020 ten opzichte van 2019;
- een positieve **variatie in de Reële Waarde van de financiële activa en passiva** van 0,19 MEUR opgetekend in de resultatenrekening.

Het **Netto resultaat (aandeel groep)** komt uit op -3,14 MEUR, hetzij -0,44 EUR per aandeel.

Na correctie voor het portefeuilresultaat en de variatie in de Reële Waarde van financiële activa en passiva, tekent Qrf een **EPRA resultaat** op over het eerste halfjaar van 2020 van 3,41 MEUR, hetzij een daling van 26,12% in vergelijking met de eerste helft van 2019 (4,62 MEUR).

Eenzijds is de daling in het EPRA resultaat (-1,21 MEUR) voornamelijk het gevolg van de noodzakelijke genomen acties in 2019 die hun volle uitwerking hebben in 2020 (-1,25 MEUR), alsook van de impact van de COVID-19 crisis (-0,87 MEUR). Daartegenover staat een positief effect van een betere beheersing van de variabele kosten (+0,58 MEUR) en een besparing op interestkosten van (+0,25 MEUR).

Het **EPRA resultaat per aandeel** bedraagt 0,48 EUR. De voornoemde impact van de COVID-19 voorwaardelijke huurkwijtschelding heeft een impact van 0,12 EUR op het EPRA resultaat per aandeel. Het recurrente EPRA resultaat per aandeel bedraagt bijgevolg 0,60 EUR.

1.2 BALANS

De **Reële Waarde van de vastgoedportefeuille** inclusief activa bestemd voor verkoop bedraagt 223,88 MEUR op 30 juni 2020 (ten opzichte van 251,65 MEUR op 31 december 2019):

- op 31 december 2019 bedroeg de Reële waarde van de vastgoedportefeuille 251,65 MEUR;
- tijdens de eerste jaarhelft van 2020 werd enerzijds het eerste deel van de site in Wilrijk verkocht (2,73 MEUR Reële waarde) en werd de site in Leuven ingebracht in een projectvennootschap (18,64 MEUR), waarvan Qrf 30% aanhoudt als financieel vast actief;
- op 30 juni 2019 werd een afwaardering van 6,40 MEUR¹ geboekt, waardoor de Reële Waarde van de portefeuille 223,88 MEUR bedraagt.

Het **Brutohuurrendement** van de portefeuille bedraagt 5,87%, een stijging ten opzichte van de 5,66% per eind 2019.

Het **eigen vermogen van de groep** (IFRS), i.e. exclusief minderheidsbelangen, daalde met 6,99% van 128,03 MEUR op 31 december 2019 tot 119,09 MEUR op 30 juni 2020.

De **IFRS NAV per aandeel** daalt met 6,96% van 17,90 EUR op 31 december 2019 tot 16,65 EUR op 30 juni 2020. De **EPRA NAV per aandeel** daalt over dezelfde periode met 6,82% van 18,17 EUR tot 16,93 EUR.

De **Schuldgraad** daalt van 48,73% op 31 december 2019 tot 47,62% op 30 juni 2020.

1.3 FINANCIËLE STRUCTUUR

1.3.1 Samenstelling van de schulden

Op 30 juni 2020 heeft Qrf 109,5 MEUR financiële schulden die bestaan uit:

- **Bilaterale kredietlijnen** opgenomen voor een bedrag van 101 MEUR. De opgenomen bilaterale kredietlijnen zijn afgesloten met 7 verschillende financiële instellingen met goed gespreide vervaldagen tussen 2020 en 2026. De gewogen gemiddelde resterende looptijd bedraagt 3,2 jaar.

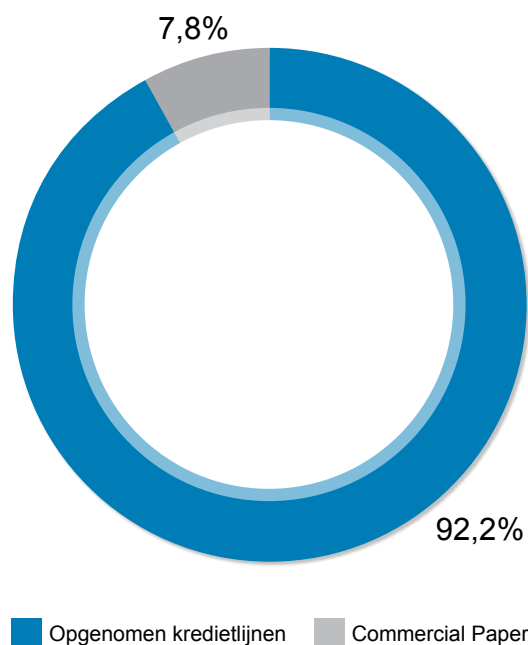
¹ Incl. de afwaardering van de geactiveerde kosten bedraagt de afwaardering 6,79 MEUR.

- **Commercial Paper** voor een bedrag van 8,5 MEUR. Het volledige bedrag aan uitstaande korte termijn thesauriebewijzen wordt gedekt door beschikbare lange termijn kredietlijnen (*back-up lines*).

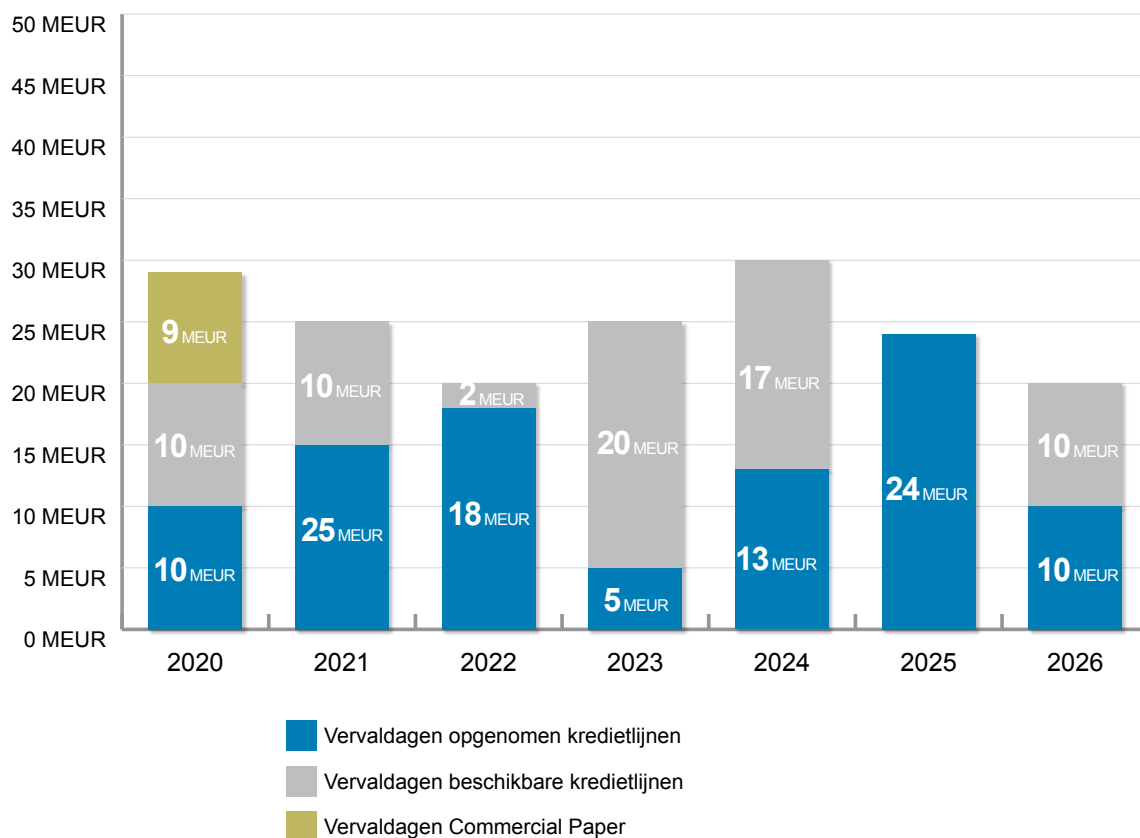
Qrf beschikt op 30 juni 2020 over 164 MEUR kredietlijnen. Het niet-opgenomen gedeelte van de beschikbare kredietlijnen bedraagt 63 MEUR waarvan 14 MEUR ter dekking van het Commercial paper programma.

De Gemiddelde Financieringskost bedraagt 1,73% in de eerste helft van 2020 (ten opzichte van 1,89% in de eerste helft van 2019). Deze daling is voornamelijk het gevolg van het groter relatief gewicht van Commercial Paper doorheen de eerste 6 maanden van 2020 ten opzichte van 2019.

GRAFIEK 1 SAMENSTELLING VAN DE FINANCIËLE SCHULDEN OP 30 JUNI 2020



GRAFIEK 2 VERVALDAGEN VAN DE OPGENOMEN EN NIET-OPGENOMEN KREDIETLIJNEN EN COMMERCIAL PAPER OP 30 JUNI 2020 (IN MEUR)



2 Transacties en verwezenlijkingen

2.1 ACQUISITIES, DESINVESTERINGEN EN ANDERE ACTIVITEITEN	20
2.1.1 Acquisities en desinvesteringen	20
2.1.2 Herontwikkelingen	20
2.1.3 Verhuuractiviteiten	21
2.2 VOORUITZICHTEN 2020	22



Zwolle
Diezerstraat 60
Nederland

2 Transacties en verwezenlijkingen

2.1 ACQUISITIES, DESINVESTERINGEN EN ANDERE ACTIVITEITEN

2.1.1 Acquisities en desinvesteringen

In de eerste jaarhelft heeft Qrf de desinvestering van twee panden afgerond. Het gaat enerzijds om de verkoop van het eerste deel van een site in Wilrijk verhuurd aan Troc.com en Tom & Co. De netto verkoopprijs bedroeg 3,35 MEUR, wat een meerwaarde van 22,67% betekent op de Reële Waarde per 31/03/2020.

Daarnaast gaat het om de opstart van de Joint Venture te Leuven, Bondgenotenlaan (zie punt 2.1.2).

Tijdens de eerste jaarhelft heeft Qrf geen acquisities gerealiseerd.

2.1.2 Herontwikkelingen

Eerder dit jaar heeft Qrf een voorwaardelijk akkoord aangekondigd met Dyls NV voor de gezamenlijke herontwikkeling van de volledige site Bondgenotenlaan 58 te Leuven naar een 110-tal studentenresidenties en 5.000 m² retail, met het engagement om de studentenresidenties te verkopen. Qrf beschikt over een voorkooprecht, doch geen verplichting, tot aankoop van de retail units.

Dit akkoord waardeert het vastgoed aan 18,2 MEUR, hetgeen een beperkte discount (2,2%) op de Reële Waarde per 31/03 betekent.

Op 24 juni 2020 werd de projectvennootschap opgericht en is de joint venture opgestart. Qrf heeft 12,74 MEUR cash ontvangen voor de verkoop van 70% van de aandelen en behoudt dus 30% van de aandelen in de projectvennootschap, voor een waarde van 5,46 MEUR. De ontvangen cash wordt op vandaag integraal aangewend voor verdere schuldafbouw, dewelke de balans van Qrf bijkomend verstevigt. Daarnaast laat de verlaagde schuldgraad Qrf toe om nieuwe investeringsdossiers te bekijken.

Vanaf 25 juni 2020 komen de resterende huurinkomsten voor de site (momenteel verhuurd aan Match, We Fashion en BPost), dewelke 609 KEUR op jaarbasis bedragen, toe aan de joint venture. Deze transactie heeft op korte termijn een negatieve impact op het EPRA resultaat maar Qrf verwacht een ontwikkelingsrendement dat hoger ligt dan het bestaande huurrendement.

De start van de werken is voorzien voor het derde kwartaal van dit jaar, met een verwachte oplevering van de retail units in het tweede kwartaal van 2022 en de studentenresidenties in het najaar van 2023.

Voor wat betreft de Joint Venture met Baltisse voor de herontwikkeling van het Century Center zal de inbreng plaatsvinden in Q4 2020. Qrf zal op het ogenblik van inbreng (voor een waarde van 19,2 MEUR) 30% in de joint venture aanhouden en daar bovenop een cash bedrag van 7,6 MEUR ontvangen.

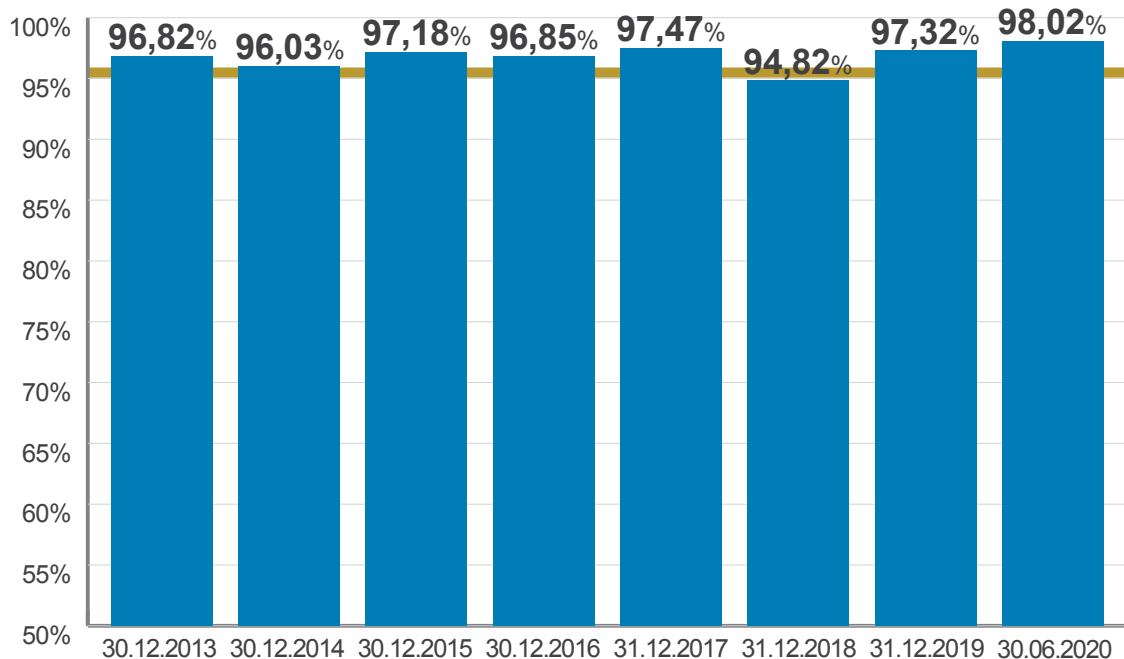
Hierdoor zal Qrf, tegen eind 2020, voor 24,66 MEUR participaties in joint venture vennootschappen aanhouden. De participaties in de joint venture vennootschappen vallen buiten de vastgoedportefeuille en worden aanzien als financieel vast actief. Bij een onveranderde vastgoedportefeuille, zullen de participaties dan ook ongeveer 10% van de activa van Qrf uitmaken.

Qrf verwacht een jaarlijks rendement (IRR) op beide projecten die hoger ligt dan het gemiddelde huurrendement op de vastgoedportefeuille. Gezien het om ontwikkelingsprojecten gaat zal dit jaarlijks rendement echter niet gereflecteerd worden in de EPRA cijfers gedurende de jaren van ontwikkeling, en zal dit rendement bij realisatie van beide respectievelijke projecten geboekt worden.

2.1.3 Verhuuractiviteiten

Binnen haar portefeuille van 39 sites verhuurd aan meer dan 100 huurders wist Qrf in de eerste helft van 2020 de Bezettingsgraad te handhaven en zelfs licht te verhogen. Op 30 juni 2020 bedroeg de Bezettingsgraad¹ van de portefeuille 98,02%, (ten opzichte van 97,32% op 31 december 2019).

GRAFIEK 1 EVOLUTIE BEZETTINGSGRAAD



¹ Bezettingsgraad = (Contractuele Huren op jaarbasis)/(Contractuele Huren op jaarbasis vermeerderd met de Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes). De bezettingsgraad wordt vanaf 2018 berekend exclusief de twee ontwikkelingsprojecten (Leuven en Century Center).

2.2 VOORUITZICHTEN 2020

Het verloop van de tweede jaarhelft is uiterst onzeker door mogelijke heropflakkingen van het COVID-19 virus in België en Nederland en het invoeren van beperkende maatregelen die winkeliers, horeca en vrije tijdsactiviteiten treft.

Onder normale omstandigheden ligt de prioriteit voor Qrf in de tweede jaarhelft op het verder optimaliseren van de bestaande vastgoedportefeuille en het bekijken van nieuwe investeringsopportuniteiten.

Op vandaag beschikt Qrf over een gezonde balans en conservatieve schuldgraad, om zonder verdere afwaarderingen van de vastgoedportefeuille, uit te kijken naar een nieuw investeringsprogramma teneinde de portefeuille verder te diversifiëren en bijkomende huurinkomsten te kunnen genereren.

Rekening houdende met de belangrijke verlaging van het risicoprofiel sinds eind 2018 en de reeds gerealiseerde resultaten per 30/06 blijft de eerder gestelde dividendverwachting van 0,80 EUR als doelstelling gehandhaafd.

Indien de verwachte huurinkomsten van de tweede jaarhelft substantieel lager uitvallen als gevolg van een bijkomende negatieve impact van COVID-19, zal Qrf het effect hiervan op het dividend evalueren.

3 Qrf op de beurs

3.1 HET AANDEEL QRF	25
3.2 KOERSEVOLUTIE VAN HET AANDEEL EN VERHANDELD VOLUME	26
3.3 AANDEELHOUDERSCHAP	27
3.4 FINANCIËLE KALENDER VOOR 2020 EN 2021	27

America Today 43rd



Den Bosch

Hinthamerstraat 41-45

Nederland

3 Qrf op de beurs

3.1 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 continumarkt van Euronext Brussel. Qrf maakt deel uit van de Bel Small-index.

Op 30 juni 2020 werd het maatschappelijk kapitaal van Qrf vertegenwoordigd door 7.153.322 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.

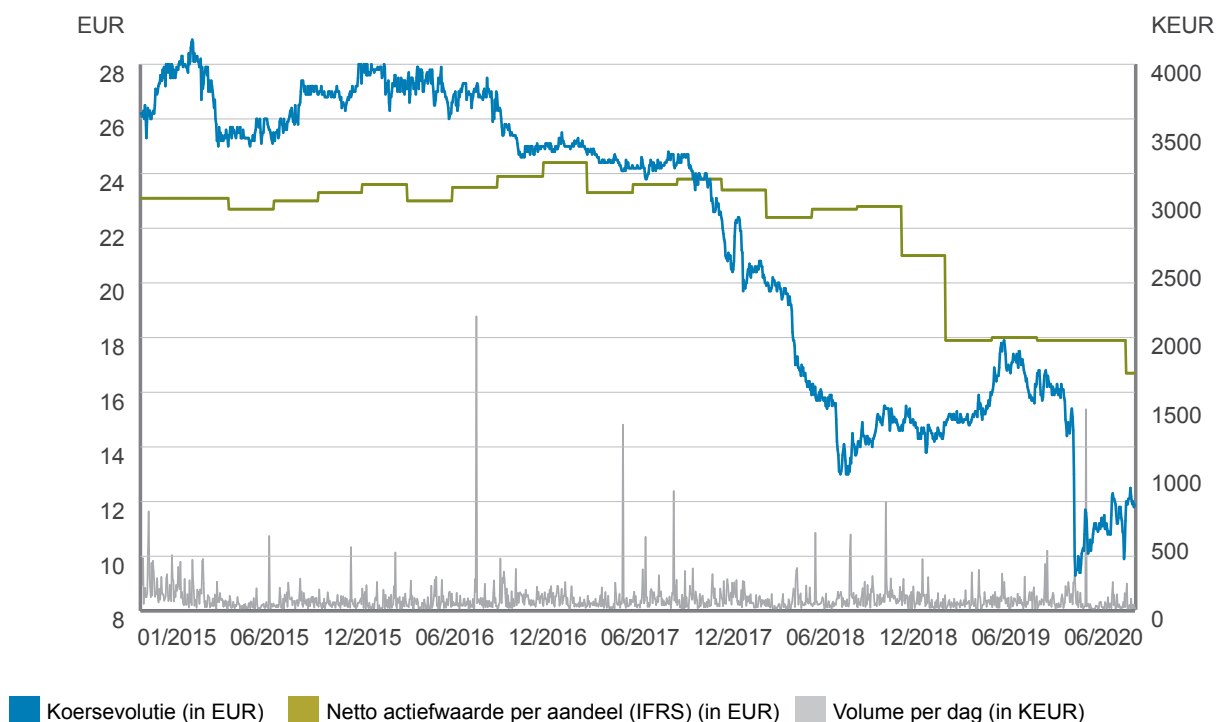


3.2 KOERSEVOLUTIE VAN HET AANDEEL EN VERHANDELD VOLUME

TABEL 1 OVERZICHT EVOLUTIE AANDEEL QRF

	30/06/2020	30/06/2019
Aantal aandelen in omloop per einde boekjaar	7.153.322	7.153.322
Aandelen op naam	2.862.963	2.862.963
Gedematerialiseerde aandelen	4.290.359	4.290.359
Beurskapitalisatie per einde boekjaar (in EUR)	80.832.539	106.226.832
Free float ¹	62,8%	62,8%
Beurskoers (in EUR)		
Hoogste	16,85	15,50
Laagste	9,22	13,80
Bij einde boekjaar	11,30	14,85
Gemiddelde	12,94	14,66
Volume (in aantal aandelen)		
Gemiddeld dagvolume	5.021	5.973

GRAFIEK 1 KOERSEVOLUTIE AANDEEL QRF



¹ Free float = [(Aantal aandelen bij afsluiting van de periode) – (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].

3.3 AANDEELHOUDERSCHAP

Op 30 juni 2020 had Qrf 7.153.322 uitstaande aandelen. Op basis van de transparantiekennisgevingen die Qrf heeft ontvangen, ziet de aandeelhoudersstructuur er als volgt uit:

TABEL 2 AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR QRF OP 30 JUNI 2020

AANDEELHOUDERS	AANDELEN	PERCENTAGE
AXA SA	633.680	8,9%
Familie Vanmoerkerke	2.025.978	28,3%
Free float	4.493.664	62,8%
TOTAAL	7.153.322	100,0%

3.4 FINANCIËLE KALENDER VOOR 2020 EN 2021

TABEL 3 FINANCIËLE KALENDER QRF

	DATUM
Publicatie update 3de kwartaal 2020	04/11/2020
Publicatie persbericht jaarresultaten 2020	26/02/2021
Publicatie update 1ste kwartaal 2021	03/05/2021
Algemene Vergadering van aandeelhouders	18/05/2021
Dividend 2021 - Ex date	19/05/2021
Dividend 2021 - Record date	20/05/2021
Dividend 2021 - Payment date	21/05/2021
Publicatie halfjaarresultaten en halfjaarverslag 2021	30/07/2021
Publicatie update 3de kwartaal 2021	29/11/2021

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.



4 Vastgoedverslag

4.1	BESPREKING VAN DE GECONSOLIDEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE OP 30 JUNI 2020	30
4.2	CONCLUSIES VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGE	34



Hasselt

Demerstraat 21-25

België

4 Vastgoedverslag

4.1 BESPREKING VAN DE GECONSOLIDEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE OP 30 JUNI 2020

Op 30 juni 2020 bestond de geconsolideerde vastgoedportefeuille uit 39 sites met een totale bruto oppervlakte van 81.786 m² en een Reële Waarde van 223,88 MEUR. De portefeuille genereert 13,15 MEUR Contractuele Huren op jaarbasis, waarvan 11,76 MEUR in België en 1,41 MEUR in Nederland.

Uitgedrukt in Reële Waarde was op 30 juni 2020 88% van de portefeuille gelegen in België en 12% in Nederland.

Het Brutohuurrendement op basis van de Contractuele Huren bedraagt 5,87% per 30 juni 2020.

De portefeuille wordt opgedeeld in een Kern en Niet-kern portefeuille en dit op basis van de aantrekkelijkheid van de stad (demografie, toerisme, etc), de positionering binnen het winkelgebied en de kwaliteit van het vastgoed voor huurders.

TABEL 1 SAMENVATTING KERN EN NIET-KERN PORTEFEUILLE

PORTEFEUILLE	AANTAL SITES	FV 30/06/2020	ERV 30/06/2020	CONTRACTUELE HUREN	BRUTOHUUR- RENDEMENT OBV CONTRACTUELE HUREN
Kern	26	196.493.571	10.800.541	11.179.821	5,69%
Niet-kern	13	27.390.000	1.854.830	1.971.439	7,20%
TOTAAL	39	223.883.571	12.655.371	13.151.260	5,87%

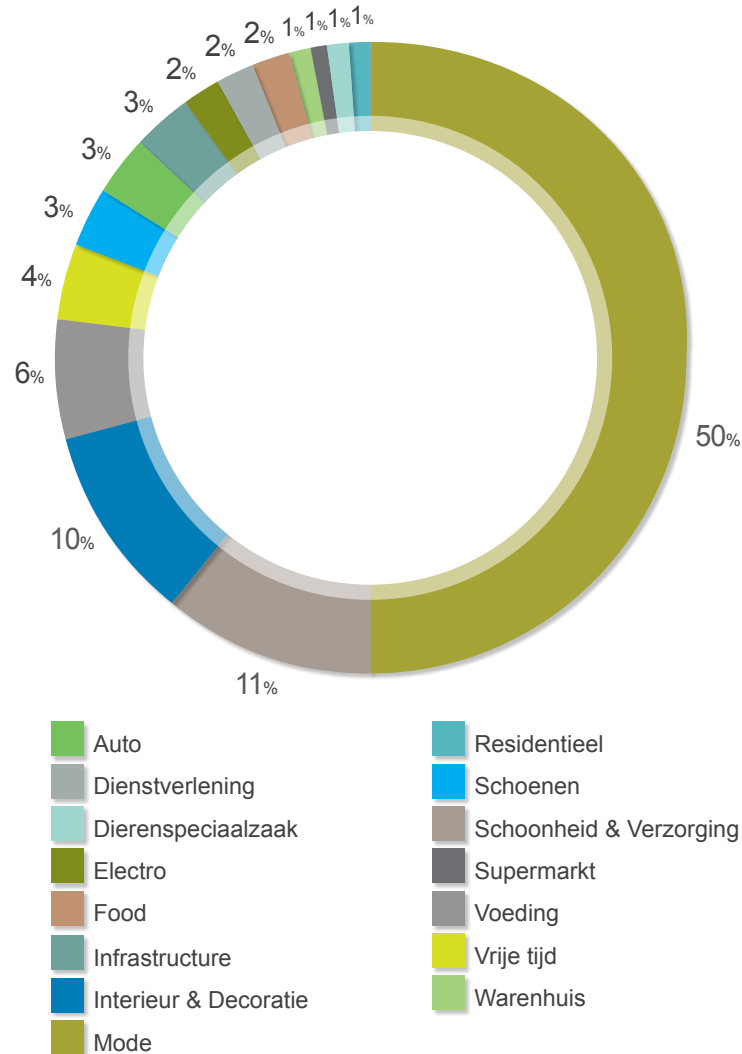
TABEL 2 OVERZICHT KERN EN NIET-KERN PORTEFEUILLE PER LOCATIE

KERN PORTEFEUILLE	NIET-KERN PORTEFEUILLE
Aalst - Nieuwstraat 29 - 31 – 33	Dendermonde - Oude Vest 19-37
Antwerpen - Century Center	Hasselt - Koning Albertstraat 60 (1)
Antwerpen - Kammenstraat 34	Luik - Rue de la Cathédrale 79-83
Antwerpen - Meir 107	Luik - Rue de la Cathédrale 87-93
Antwerpen - Meirbrug 2 / Schoenmarkt 22	Mechelen - Graaf van Egmontstraat 10
Antwerpen - Schuttershofstraat 53	Namen - Rue de Fer 10
Antwerpen - Wiegstraat 4	Oostende - Kapellestraat 105
Antwerpen - Wiegstraat 6	Oudenaarde - Nederstraat 43/45
Bonnelles - Route du Condroz 42-44	Sint Niklaas - Stationsstraat 33
Gent - Langemunt 61-63	Sint-Truiden - Luikerstraat 49-51
Hasselt - Demerstraat 21-25	Tongeren - Maastrichterstraat 20a-20b
Hasselt - Koning Albertstraat 48-50	Ukkel - Alsebergsesteenweg 767
Huy - Shopping Mosan	Wilrijk - Boomsesteenweg 925-935-937 (1)
Mechelen - Bruul 15	
Oostende - Adolf Buylstraat 1A	
Oostende - Adolf Buylstraat 33	
Oostende - Adolf Buylstraat 35	
Oostende - Adolf Buylstraat 42	
Oostende - Adolf Buylstraat 44	
Oostende - Kapellestraat 65	
Wilrijk - Boomsesteenweg 894-898	
Den Bosch - Hinthamerstraat 41-45 (NL)	
Enschede - Kalandersstraat 2-4 9 (NL)	
Maastricht - Grote Staat 58 (NL)	
Nijmegen - Broerstraat 49 (NL)	
Zwolle - Diezerstraat 60 (NL)	

(1) Panden gededesinvesteerd na balansdatum 30 juni 2020.

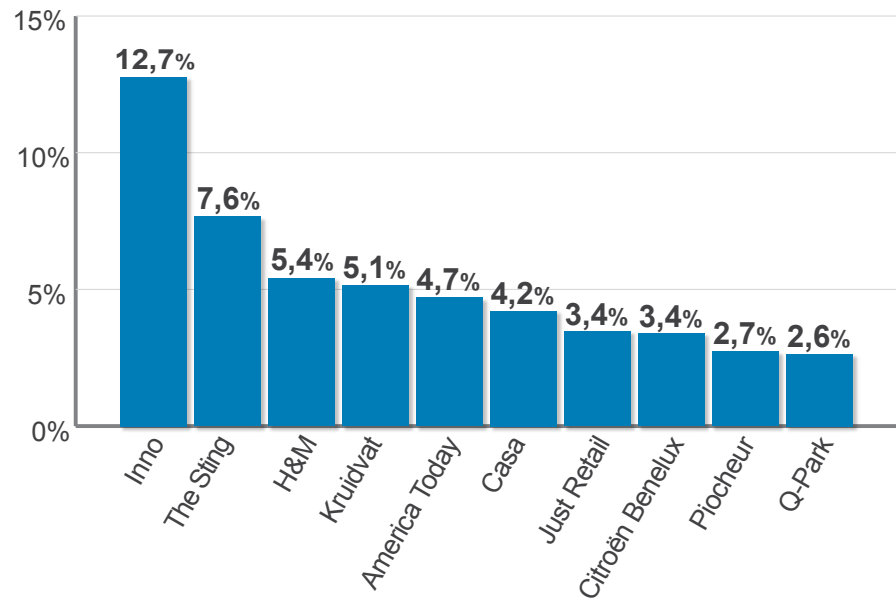
Zoals geïllustreerd in onderstaande figuur is de Modesector verantwoordelijk voor 50% van de totale Contractuele Huren op jaarbasis. Deze sector wordt gevolgd door Schoonheid en verzorging (11%) en Interieur & decoratie (10%).

GRAFIEK 1 SECTORALE SPREIDING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE PER 30 JUNI 2020 (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.

GRAFIEK 2 SPREIDING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE NAAR HUURDERS PER 30 JUNI 2020 (UITGEDRUKT ALS PERCENTAGE VAN DE CONTRACTUELE HUREN OP JAARBASIS)



De 10 belangrijkste huurders van Qrf vertegenwoordigen samen 52% van de totale Contractuele Huren op jaarbasis.

4.2 CONCLUSIES VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGE

De vastgoedportefeuille van Qrf wordt gewaardeerd door Cushman & Wakefield.

Wij hebben de eer u onze schatting van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van Qrf op 30 Juni 2020 over te maken.

Na een zorgvuldige analyse van de markt en rekening houdend met de aannames die we hebben gedaan, kunnen wij het volgende melden:

Reële Marktwaaarde (afgerond), na aftrek van mutatierechten:

TOTAAL	België	Nederland
223.050.000 EUR	197.320.000 EUR*	25.730.000 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.

Hoogachtend,

Voor het gedeelte van de vastgoedportefeuille gelegen in België

Nils Goedeweck
Valuer
Valuation & Advisory

Gregory Lamarche MRICS
Associate
Valuation & Advisory

Voor het gedeelte van de vastgoedportefeuille gelegen in Nederland

Cushman & Wakefield V.O.F.

Ronald H.J. van der Zalm MRICS RT
Associate
Valuation & Advisory

MATERIËLE WAARDERINGSONZEKERHEID DOOR HET NIEUWE CORONAVIRUS (COVID-19)

De uitbraak van het nieuwe coronavirus (COVID-19), verklaard door de World Health Organisatie als een “wereldwijde pandemie” op 11 maart 2020 heeft wereldwijde gevolgen gehad op de financiële markten. Reisbeperkingen zijn door veel landen geïmplementeerd.

In veel sectoren wordt de marktactiviteit beïnvloed. Op waarderingsdatum kunnen we minder gewicht geven aan eerdere marktgegevens als vergelijkingspunt, dewelke waarderingen beïnvloeden.

De huidige reactie op COVID-19 betekent dat we geconfronteerd worden met een ongekende reeks omstandigheden waarop onze schatting dient gebaseerd te worden.

Onze waardering wordt daarom gerapporteerd op basis van ‘materiële waarderingsonzekerheid’ volgens VPS 3 en VPGA 10 van het *RICS Red Book Global*. Bijgevolg kan er minder zekerheid – en een hogere mate van voorzichtigheid – aan onze waardering worden gegeven dan normaal het geval is. Gezien de onbekende toekomstige impact die COVID-19 zou kunnen hebben op de vastgoed markt, raden wij u aan de taxatie van deze onroerende goederen regelmatig te herzien.

Voor alle duidelijkheid: de opname van de verklaring ‘materiële waarderingsonzekerheid’ betekent niet dat er niet op deze waardering kan worden vertrouwd. Het wordt gebruikt om duidelijk en transparant te zijn met alle partijen, op een professionele manier.

5 Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste halfjaar van 2020

5.1	VERKORTE GECONSOLIDEERDE HALFJAARCIJFERS	38
5.2	RESULTAAT PER AANDEEL - AANDEEL GROEP	39
5.3	VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS	40
5.4	GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT	41
5.5	GECONSOLIDEERDE STAAT VAN DE BEWEGINGEN VAN HET EIGEN VERMOGEN	42
5.6	DETAIL VAN DE GECONSOLIDEERDE RESERVES	43
5.7	TOELICHTINGEN	44
5.8	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS	56



Oostende
Adolf Buylstraat
België

5 Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste halfjaar van 2020

5.1 VERKORTE GECONSOLIDEERDE HALFJAARCIJFERS

A. GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR

	Toelichting	30/06/2020	30/06/2019
(+) I. Huurinkomsten		6.629	7.854
(+) II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0
(+/-) III. Met verhuur verbonden kosten		-869	-83
NETTO HUURRESULTAAT		5.760	7.771
(+) IV. Recuperatie van vastgoedkosten		0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		151	306
(+) 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		-227	-407
(+/-) VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		0	0
VASTGOEDRESULTAAT	3	5.685	7.670
(-) IX. Technische kosten		-61	-160
(-) X. Commerciële kosten		-62	-79
(-) XI. Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen		-6	-130
(-) XII. Beheerskosten van het vastgoed		-127	-208
(-) XIII. Andere vastgoedkosten		0	0
VASTGOEDKOSTEN		-256	-577
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		5.429	7.093
(-) XIV. Algemene kosten van de vennootschap		-804	-1.061
(+/-) XV. Andere operationele opbrengsten en kosten		7	-0
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		4.632	6.032
(+/-) XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		46	36
(+/-) XVII. Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa		0	0
(+/-) XVIII. Variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen		-6.790	-23.851
(+/-) XIX. Ander portefeuilleresultaat		0	0
PORTEFEUILLERESULTAAT	4	-6.744	-23.815
OPERATIONEEL RESULTAAT		-2.112	-17.783
(+) XX. Financiële inkomsten		5	-0
(-) XXI. Netto interestkosten		-1.079	-1.320
(-) XXII. Andere financiële kosten		-155	-77
(+/-) XXIII. Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva		192	-1.349
FINANCIEEL RESULTAAT	5	-1.036	-2.746
(+/-) XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		0	0

RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		-3.148	-20.528
(+/-) XXV. Vennootschapsbelasting		0	-27
(+/-) XXVI. Exit taks		0	0
BELASTINGEN		0	-27
NETTO RESULTAAT		-3.148	-20.556
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de groep		-3.142	-20.549
Minderheidsbelangen		-6	-6
Toelichting:			
Netto resultaat (aandeel groep)		-3.142	-20.549
Correctie portefeuilleresultaat		6.744	23.815
Correctie Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve rente-indekkingen)		-192	1.349
EPRA RESULTAAT*		3.409	4.615

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

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR

	Toelichting	30/06/2020	30/06/2019
I. NETTO RESULTAAT		-3.148	-20.556
II. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT RECYCLEERBAAR IN WINST- EN VERLIESREKENING		0	0
(+/-) B. Variaties in het effectieve deel van de Reële Waarde van toegelaten afdekkinginstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS		0	0
GLOBAAL RESULTAAT		-3.148	-20.556
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de groep		-3.142	-20.549
Minderheidsbelangen		-6	-6

5.2 RESULTAAT PER AANDEEL - AANDEEL GROEP

	Toelichting	30/06/2020	30/06/2019
Aantal gewone aandelen in omloop op einde van de periode		7.153.322	7.153.322
Gewogen gemiddeld aantal aandelen gedurende de periode		7.153.322	6.906.775
NETTO RESULTAAT PER GEWOON AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)		-0,44	-2,98
VERWATERD NETTO RESULTAAT PER AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)		-0,44	-2,98

5.3 VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	Toelichting	30/06/2020	31/12/2019
ACTIVA			
I. VASTE ACTIVA		199.491	206.815
A Goodwill		0	0
B Immateriële vaste activa		0	0
C Vastgoedbeleggingen	6	193.301	206.100
D Andere materiële vaste activa		30	15
E Financiële vaste activa		6.160	700
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		36.064	49.541
A Activa bestemd voor verkoop	7	30.585	45.554
B Financiële vlottende activa		0	0
C Vorderingen financiële leasing		0	0
D Handelsvorderingen		2.110	182
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa		666	1.261
F Kas en kasequivalenten		2.664	2.483
G Overlopende rekeningen - activa		40	61
TOTAAL ACTIVA		235.555	256.356
CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	Toelichting	30/06/2020	31/12/2019
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN		119.366	128.319
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap		119.085	128.032
A Kapitaal	8	6.823	6.823
a. Geplaatst kapitaal		7.153	7.153
b. Kosten kapitaalverhoging		-331	-331
B Uitgiftepremies		149.867	149.867
C Reserves		-34.462	-8.179
D Nettoresultaat van het boekjaar		-3.142	-20.478
II. Minderheidsbelangen		281	287
VERPLICHTINGEN		116.189	128.036
I. Langlopende verplichtingen		93.278	92.385
A Voorzieningen		0	0
B Langlopende financiële schulden	9	90.954	89.946
a. Kredietinstellingen		90.954	89.946
b. Financiële leasing		0	0
c. Andere		0	0
C Andere langlopende financiële verplichtingen		2.046	2.156
D Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
E Andere langlopende verplichtingen		97	102
F Uitgestelde belastingen - verplichtingen		181	181
a. Exit taks		0	0
b. Andere		181	181
II. Kortlopende verplichtingen		22.911	35.651
A Voorzieningen		0	0
B Kortlopende financiële schulden		18.500	31.999
a. Kredietinstellingen		0	0
b. Financiële leasing		0	0
c. Andere		0	0
C Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0
D Handelsschulden en andere kortlopende schulden		1.279	1.540
a. Exit taks		0	0
b. Andere		1.279	1.540
E Andere kortlopende verplichtingen		1.343	1.343
F Overlopende rekeningen		1.789	770
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		235.555	256.356

5.4 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	Toelichting	30/06/2020	30/06/2019
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN PERIODE		2.483	2.180
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		2.731	5.941
Netto resultaat		-3.142	-20.555
Niet-betaalde interesten en bankkosten		270	321
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen		6.791	25.991
- Afschrijvingen op gekapitaliseerde financieringskosten		9	9
- Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa		7	10
- Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	4	-46	-115
- Toename / Afname van te ontvangen facturen (+/-)		141	887
- Variatie in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	4	6.790	23.851
- Variatie in de Reële Waarde van financiële activa en passiva		-110	1.349
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:		-1.188	183
Beweging van activa:		-1.313	801
- Handelsvorderingen		-1.928	181
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa		594	569
- Overlopende rekeningen		21	51
Beweging van verplichtingen:		125	-617
- Andere langlopende verplichtingen		-5	-7
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden		-391	-194
- Andere kortlopende verplichtingen (incl. belastingsschulden)		1	70
- Overlopende rekeningen		520	-486
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		15.673	1.464
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa		-14	0
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen		-400	-611
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	4	16.087	2.075
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-18.223	-7.712
Terugbetaling van leningen		-12.500	-3.000
Opname van nieuwe leningen	9	0	0
Kosten kapitaalverhoging		0	-179
Betaling van dividenden		-5.723	-4.533
Betaling van transactiekosten		0	0
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE PERIODE		2.664	1.873

5.5 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 31 DECEMBER 2018	131.724	-152	1.496	-4.405	608	301	129.572
Bestemming resultaat 2018				-3.926	-608		-4.534
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves				-7.193	7.193		-
Overboeking operationeel resultaat naar reserves				3.913	-3.913		-
Overboeking variaties in de Reële Waarde van de financiële instrumenten				-646	646		-
Dividend boekjaar 2018					-4.533		-4.533
Netto resultaat van 2018					-20.478	-13	-20.491
Andere elementen erkend in het globaal resultaat	-	-	-	152	-	-	152
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				152			152
Wijziging fractiewaarde aandelen	-126.058		126.058				-
Publieke uitgifte van nieuwe aandelen							-
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	1.488	-179	22.313				23.621
BALANS OP 31 DECEMBER 2019	7.154	-331	149.867	-8.179	-20.479	288	128.320
CIJFERS IN DUIZENDEN EUR							
BALANS OP 31 DECEMBER 2019	7.154	-331	149.867	-8.179	-20.479	288	128.319
Bestemming resultaat 2018				-26.203	20.479		-5.723
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves				-20.009	20.009		-
Overboeking operationeel resultaat naar reserves				-5.837	5.837		-
Overboeking variaties in de Reële Waarde van de financiële instrumenten				-357	357		-
Dividend boekjaar 2018					-5.723		-5.723
Netto resultaat 2019					-3.142	-6	-3.148
Andere elementen erkend in het globaal resultaat	-	-	-	-80	-	-	-80
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				-80			-80
Wijziging fractiewaarde aandelen							-
Kapitaalverhoging door inbreng in natura							-
BALANS OP 30 JUNI 2020	7.154	-331	149.867	-34.462	-3.142	281	119.366

5.6 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	Reserve voor het saldo van de variaties in de Reële Waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Beschikbare reserve: reserve voor voorzienbare verliezen	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	Totaal van de reserves
BALANS OP 31 DECEMBER 2019	-	-5.595	-9.076	-824	-593	14	-	7.894	-8.180
Verwerking netto resultaat 2019	0	-21.877	1.868	0	-850	0	0	-6.078	-26.888
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves		-21.877	1.868						-20.009
Overboeking operationeel resultaat naar reserves								-6.078	-6.078
Overboeking variaties in de Reële Waarde van de financiële instrumenten					-850				-850
Andere elementen erkend in het globaal resultaat	0	0	0	655	0	0	0	0	655
Variaties in de Reële Waarde van vastgoed									0
Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva				655					655
Uitgifte van nieuwe aandelen									0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura									0
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalverhoging									0
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen									0
Dividenden									0
Andere									0
BALANS OP 30 JUNI 2020	-	-27.472	-7.208	-169	-1.443	14	-	1.815	-34.463

5.7 TOELICHTINGEN

TOELICHTING 1. GRONDSLAGEN VOOR FINANCIËLE VERSLAGGEVING	45
TOELICHTING 2. SEGMENTINFORMATIE	45
TOELICHTING 3. VASTGOEDRESULTAAT	47
TOELICHTING 4. RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	48
TOELICHTING 5. FINANCIËEL RESULTAAT	49
TOELICHTING 6. VASTGOEDBELEGGINGEN	49
TOELICHTING 7. ACTIVA BESCHIKBAAR VOOR VERKOOP	50
TOELICHTING 8. KAPITAAL	50
TOELICHTING 9. FINANCIËLE SCHULDEN	51
TOELICHTING 10. FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN	52
TOELICHTING 11. SCHULDGRAAD	53
TOELICHTING 12. OPGERICHTE VASTGOEDVENNOOTSCHAPPEN	54
TOELICHTING 13. CONSOLIDATIEKRING	54
TOELICHTING 14. RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS	55
TOELICHTING 15. TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN MET BETREKKING TOT DE RESULTATENREKENING	55
TOELICHTING 16. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM	55

TOELICHTING 1. GRONDSLAGEN VOOR FINANCIËLE VERSLAGGEVING

T 1.1 ALGEMEEN

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

Deze tussentijdse financiële informatie betreffende de periode eindigend op 30 juni 2020 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 2019. Qrf heeft tijdens het eerste halfjaar 2020 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 2019.

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

TOELICHTING 2. SEGMENTINFORMATIE

30/06/2020				
CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	BELGIË	NEDERLAND	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
NETTO HUURRESULTAAT	5.212	548	0	5.760
VASTGOEDRESULTAAT	5.210	475	0	5.684
VASTGOEDKOSTEN	-181	-75	0	-256
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	5.029	400	0	5.429
(-) Algemene kosten van de vennootschap	-17	-16	-771	-804
(+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	0	0	7	7
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	5.012	384	-764	4.632
(+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	46	0	0	46
(+/-) Variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	-5.680	-1.110	0	-6.790
(+/-) Ander portefeuilleresultaat	0	0	0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT	-622	-726	-764	-2.112
FINANCIEEL RESULTAAT	0	0	-1.036	-1.036
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-622	-726	-1.800	-3.148
BELASTINGEN	0	0	0	0
NETTO RESULTAAT	-622	-726	-1.800	-3.148
MINDERHEIDSBELANGEN	-6	0	0	-6
NETTO RESULTAAT - AANDEEL GROEP	-616	-726	-1.800	-3.142

30/06/2020				
CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	BELGIË	NEDERLAND	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen	178.650	25.730	730	205.110
Andere activa	24.965	0	5.515	30.480
TOTAAL ACTIVA	203.615	25.730	6.245	235.590
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN	0	0	119.366	119.366
Eigen vermogen groep	0	0	119.085	119.085
Minderheidsbelangen	0	0	281	281
VERPLICHTINGEN	0	0	116.189	116.189
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	0	0	235.555	235.555
30/06/2019				
CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	BELGIË	NEDERLAND	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
NETTO HUURRESULTAAT	7.060	712	0	7.771
VASTGOEDRESULTAAT	7.050	619	0	7.669
VASTGOEDKOSTEN	-548	-29	0	-576
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	6.502	590	0	7.093
(-) Algemene kosten van de vennootschap	-102	11	-969	-1.061
(+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	0	0	0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	6.400	601	-969	6.032
(+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	36	0	0	36
(+/-) Variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	-23.211	-640	0	-23.851
(+/-) Ander portefeuilleresultaat	0	0	0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT	-16.775	-39	-969	-17.782
FINANCIEEL RESULTAAT	0	0	-2.745	-2.745
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-16.775	-39	-3.714	-20.527
BELASTINGEN	0	0	-27	-27
NETTO RESULTAAT	-16.775	-39	-3.741	-20.554
MINDERHEIDSBELANGEN	-6	0	0	-6
NETTO RESULTAAT - AANDEEL GROEP	-16.769	-39	-3.741	-20.548

30/06/2019

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	BELGIË	NEDERLAND	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen	208.149	26.840	0	234.989
Andere activa	35.405	0	2.784	38.189
TOTAAL ACTIVA	243.554	26.840	2.784	273.177
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN	0	0	128.300	128.300
Eigen vermogen groep	0	0	128.006	128.006
Minderheidsbelangen	0	0	294	294
VERPLICHTINGEN	0	0	144.877	144.877
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	0	0	273.177	273.177

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 geografische spreiding.

TOELICHTING 3. VASTGOEDRESULTAAT

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2020	30/06/2019
(+) I. Huurinkomsten	6.629	7.854
- Huur	6.629	7.854
- Gegarandeerde inkomsten	0	0
(+) II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
(+/-) III. Met verhuur verbonden kosten	-869	-83
- Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-875	-83
- Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	5	0
NETTO HUURRESULTAAT	5.760	7.771
(+) IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
(+) V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	151	306
- Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	24	14
- Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	127	292
(-) 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	-227	-407
- Huurlasten gedragen door de eigenaar	-81	-303
- Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-145	-104
(+/-) VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	0
VASTGOEDRESULTAAT	5.685	7.669

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

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2020	30/06/2019
OVERZICHT VAN DE CONTRACTUEEL TE VERKRIJGEN HUURINKOMSTEN TOT AAN EERSTE VERVALDATUM		
Binnen één jaar	11.251	13.083
Tussen één en vijf jaar	11.767	11.767
Meer dan vijf jaar	2.706	2.706
TOTAAL	25.724	27.556

In België zijn de meeste huurovereenkomsten van Qrf 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 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	30/06/2020	30/06/2019
(+/-) XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	46	36
- Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	21.397	1.996
- Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-21.351	-1.960
(+/-) XVII. Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
(+/-) XVIII. Variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	-6.790	-23.851
- Positieve variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	900	1.003
- Negatieve variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	-7.690	-24.854
(+/-) XIX. Ander portefeuilleresultaat	0	0
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	-6.744	-23.815

TOELICHTING 5. FINANCIËEL RESULTAAT

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2020	30/06/2018
(+) XX. Financiële inkomsten	5	0
- Geïnde interesten en dividenden	5	0
(-) XXI. Netto interestkosten	-1.079	-1.320
- Nominale interestlasten op leningen	-748	-885
- Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-331	-435
- Andere interestkosten	0	0
(-) XXII. Andere financiële kosten	-155	-77
- Bankkosten en andere commissies	-155	-77
(+/-) XXIII. Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva	192	-1.349
IFRS	0	0
- Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	192	-1.349
- Andere		
FINANCIËEL RESULTAAT	-1.036	-2.745

Qrf is blootgesteld aan eventuele verhogingen van de financiële kosten die veroorzaakt kunnen worden door een stijging van de rentevoeten. Om dit risico te beperken heeft Qrf de vlottende rentevoeten deels omgezet in vaste rentevoeten via *interest rate swaps*. De looptijd van deze financiële instrumenten is afgestemd op de looptijd van de kredieten van Qrf. Indien de interestvoeten op lange termijn sterk dalen, kan de marktwaaarde van deze *interest rate swaps* sterk negatief worden.

De derivaten die door Qrf 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 2020 bedroeg 1,73% met inbegrip van de kredietmarges en de kost van de indekkingsinstrumenten. Op 30 juni 2020 hadden alle opgenomen kredietlijnen een vaste interestvoet, onder meer door gebruik te maken van *interest rate swaps* als indekkingsinstrument.

TOELICHTING 6. VASTGOEDBELEGGINGEN

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2020	31/12/2019
INVESTERINGSTABEL		
Saldo per begin van het boekjaar	206.100	271.793
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen	0	0
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedbeleggingen	0	23.800
Andere elementen in resultaat genomen	0	-19
Boekwaarde verkochte vastgoedbeleggingen	-2.731	-16.670
Overdracht naar activa beschikbaar voor verkoop	-3.681	-45.554
Gekapitaliseerde uitgaven (Capex)	403	772
Variatie in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	-6.790	-28.022
Saldo per einde van het boekjaar	193.301	206.100

De waardering door Cushman & Wakefield werd gerapporteerd op basis van 'materiële waarderingonzekerheid' (zie punt 4.2 van dit halfjaarverslag).

TOELICHTING 7. ACTIVA BESCHIKBAAR VOOR VERKOOP

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2020	31/12/2019
Activa beschikbaar voor verkoop		
Saldo per begin van het boekjaar	45.554	0
Overdacht van/naar vastgoedbeleggingen	3.681	45.554
Variatie in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	-10	0
Boekwaarde verkochte activa beschikbaar voor verkoop	-18.640	0
Saldo per einde van het boekjaar	30.585	45.554

TOELICHTING 8. 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	-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 Inbreng vennootschap TT Center plus	8.913	104.225	37	-5	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	-27	325.466	4.808.517
21/12/2016 Kapitaalverhoging inbreng in natura	7.470	119.262	206	-28	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	-27	536.020	5.665.822
BALANS OP 31 DECEMBER 2017		131.724	1.496	-152		5.665.822
BALANS OP 31 DECEMBER 2018		131.724	1.496	-152		5.665.822
Datum Verrichting						
09/01/2019 Kapitaalvermindering ten gevolge van de wijziging van de fractiewaarde per aandeel	-126.058	5.666	126.058			5.665.822
29/01/2019 Kapitaalverhoging inbreng in natura	1.488	7.153	22.313	-179	1.487.500	7.153.322
BALANS OP 31 DECEMBER 2019		7.153	149.867	-331		7.153.322
BALANS OP 31 DECEMBER 2020		7.153	149.867	-331		7.153.322

In de boekjaren 2014, 2018 en 2020 vonden geen kapitaaloperaties plaats.

TOELICHTING 9. FINANCIËLE SCHULDEN

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2020	31/12/2019
FINANCIËLE SCHULDEN		
I. B. Langlopende financiële schulden	90.954	89.946
- Kredietinstellingen	91.000	90.000
- Kosten opname leningen	-46	-54
II. B. Kortlopende financiële schulden	18.500	31.999
- Kredietinstellingen	18.500	32.000
- Kosten opname leningen		-1
TOTAAL	109.454	121.945
CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2020	31/12/2019
OPDELING VOLGENS DE MATURITEIT VAN DE LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN		
Tussen één en twee jaar	15.000	15.000
Tussen twee en vijf jaar	66.000	33.000
Meer dan vijf jaar	10.000	42.000
TOTAAL	91.000	90.000
CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2020	31/12/2019
OPDELING VOLGENS DE MATURITEIT VAN DE NIET OPGENOMEN KREDIETLIJNEN		
Vervallende binnen het jaar	10.000	10.000
Vervallende na één jaar	59.000	54.000
TOTAAL	69.000	64.000
CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2020	31/12/2019
INSCHATTING TOEKOMSTIGE INTERESTLASTEN		
Binnen één jaar	2.565	2.330
Tussen één en vijf jaar	6.803	5.833
Meer dan vijf jaar	1.479	1.043
TOTAAL	10.846	9.205

Bij de inschatting van de toekomstige interestlasten is rekening gehouden met de financiële schulden opgenomen per 30 juni 2020, interestdekking overeenkomstig de lopende contracten en toepasbare marge bovenop de vaste interestvoet.

TOELICHTING 10. FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR		31/12/2019	31/12/2019	
	Categorie	Boekwaarde	Reële Waarde	Niveau
OVERZICHT VAN FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN				
ACTIVA				
Financiële vlottende activa				
Handelsvorderingen	B	182	182	Niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	B	1.261	1.261	Niveau 2
Kas en kasequivalenten	C	2.483	2.483	Niveau 1
TOTAAL FINANCIËLE ACTIVA		3.925	3.925	
VERPLICHTINGEN				
Langlopende financiële verplichtingen				
Langlopende financiële schulden	B	89.946	89.946	Niveau 2
Andere langlopende verplichtingen				
Ontvangen huurwaarborgen	B	102	102	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen				
Andere langlopende financiële verplichtingen	A	2.156	2.156	Niveau 2
Kortlopende financiële verplichtingen				
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	B	1.540	1.540	Niveau 2
Andere kortlopende verplichtingen	B	1.343	1.343	Niveau 2
Kortlopende financiële schulden	B	31.999	31.999	Niveau 2
Andere kortlopende financiële verplichtingen	A	0	0	Niveau 2
TOTAAL FINANCIËLE VERPLICHTINGEN		127.086	127.086	

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR		30/06/2020	30/06/2020	
	Categorie	Boekwaarde	Reële Waarde	Niveau
OVERZICHT VAN FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN				
ACTIVA				
Financiële vlottende activa				
Handelsvorderingen	B	2.110	2.110	Niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	B	666	666	Niveau 2
Kas en kasequivalenten	C	2.664	2.664	Niveau 1
TOTAAL FINANCIËLE ACTIVA		5.440	5.440	
VERPLICHTINGEN				
Langlopende financiële verplichtingen				
Langlopende financiële schulden	B	90.954	90.954	Niveau 2
Andere langlopende verplichtingen				
Ontvangen huurwaarborgen	B	97	97	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen				
Andere langlopende financiële verplichtingen	A	2.046	2.046	Niveau 2
Kortlopende financiële verplichtingen				
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	B	1.279	1.279	Niveau 2
Andere kortlopende verplichtingen	B	1.343	1.343	Niveau 2
Kortlopende financiële schulden	B	18.500	18.500	Niveau 2
Andere kortlopende financiële verplichtingen	A	0	0	Niveau 2
TOTAAL FINANCIËLE VERPLICHTINGEN		114.219	114.219	

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 11. SCHULDGRAAD

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2020	31/12/2019
SCHULDGRAAD		
Verplichtingen	116.189	128.036
- Aanpassingen	-4.016	-3.106
Schuldenlast zoals bedoeld in Art. 13 van het GVV-KB	112.174	124.930
Totaal activa	235.555	256.356
SCHULDGRAAD	47,62%	48,73%

De schuldenlast zoals bedoeld in Art. 13 van het GVV-KB bedraagt 112 MEUR op 30 juni 2020. De Schuldgraad bedraagt 47,62% op 30 juni 2020.

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. Indien de Schuldgraad van Qrf meer dan 50% zou bedragen, dient zij een aantal stappen te ondernemen, onder meer het opstellen van een financieel plan waarin zij een beschrijving geeft van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de Schuldgraad boven 65% zou stijgen. De jaarlijkse financiële kosten die aan de 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. Bovendien is in bepaalde financieringsovereenkomsten met financiële instellingen een convenant overeengekomen dat de Schuldgraad van Qrf niet hoger dan 60% mag zijn.

TOELICHTING 12. OPGERICHTE VASTGOEDVENNOOTSCHAPPEN

Qrf heeft in de eerste helft van 2020 de vastgoedvennootschap Bond 58 BV opgericht ter realisatie van de overeengekomen samenwerking met Dyls NV voor de herontwikkeling van de site gelegen aan de Bondgenotenlaan in Leuven. De vennootschap werd opgericht met de inbreng van het pand waarna onmiddellijk 70% van de aandelen verkocht werden aan Dyls NV (zie punt 2.1.2).

TOELICHTING 13. CONSOLIDATIEKRING

Per 30 juni 2020 bestaat de consolidatieperimeter uit Qrf Comm. VA en haar dochterondernemingen:

- Century Center Freehold BVBA, waarvan 51% van de aandelen worden aangehouden door Qrf;
- RIGS NV, waarvan 100% van de aandelen worden aangehouden door Qrf;
- Qrf Nederland BV, waarvan 100% van de aandelen worden aangehouden door Qrf.

TOELICHTING 14. RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS

T 14.1 GERECHTELIJKE EN ARBITRAGEPROCEDURES

Qrf heeft verschillende incassoprocedures lopen, die een beperkte impact kunnen hebben op de cijfers. Daarnaast is Qrf betrokken in enkele rechtszaken die hangende of dreigende zijn. Deze geschillen betreffen voornamelijk onenigheden met bepaalde huurders in het kader van een huurhernieuwingsaanvraag waartoe de huurder overeenkomstig Artikel 13 van de Handelshuurwetgeving gerechtigd is.

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. De stedenbouwkundige regularisatie werd inmiddels toegekend bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van de stad Huy genomen op 1 februari 2019 doch het geschil is formeel gezien nog steeds hangende.

T 14.2 HUURGARANTIES

Er lopen geen huurgaranties op panden eigendom van Qrf Comm. VA.

TOELICHTING 15. TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN MET BETREKKING TOT DE RESULTATENREKENING

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2020	30/06/2019
TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN		
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	373	457
- <i>Vergoeding Uitvoerend management</i>	184	243
- <i>Vergoeding Statutaire Zaakvoerder</i>	146	152
- <i>Werkingskosten Statutaire Zaakvoerder</i>	4	4
- <i>Vergoeding Raad van Bestuur en comités</i>	40	58
Handelsvorderingen	-12	-
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	40	-

TOELICHTING 16. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Desinvesteringen

Na balansdatum werden twee verkopen gefinaliseerd en dit voor een netto opbrengst van 3,76 MEUR. Het gaat om het tweede deel van de site gelegen aan de Boomsesteenweg 925 in Wilrijk (verhuurd aan Vanden Borre) en een winkelpand gelegen aan de Koning Albertstraat 60 in Hasselt (verhuurd aan Casa). Deze twee verkopen werden gerealiseerd aan 2,20% boven de Reële Waarde per 30/06/2020.

5.8 VERSLAG VAN DE COMMISSARIS



QRF COMM. VA

Verslag van de commissaris omtrent de beoordeling van de
Geconsolideerde Verkorte Financiële Staten voor de periode
afgesloten op 30 juni 2020

31 juli 2020



Ter attentie van de Statutaire Zaakvoerder

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OMTRENT DE BEOORDELING VAN DE GECONSOLIDEERDE VERKORTE FINANCIËLE STATEN VOOR DE PERIODE AFGESLOTEN OP 30 JUNI 2020

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de in bijlage opgenomen Geconsolideerde Verkorte Financiële Staten van Qrf Comm. VA en haar dochtervennootschappen op 30 juni 2020 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 – aandeel groep en het detail van de geconsolideerde reserves over de periode van 6 maanden afgesloten op die datum, evenals de toelichtingen. De Statutaire Zaakvoerder is verantwoordelijk voor het opstellen en presenteren van deze Geconsolideerde Verkorte Financiële Staten in overeenstemming met IAS 34 zoals goedgekeurd door de Europese Unie zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid om een besluit te formuleren over deze Geconsolideerde Verkorte Financiële Staten op basis van onze beoordeling.

Omvang van de beoordeling

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 Staten, per 30 juni 2020 niet, in alle van materieel belang zijnde opzichten opgesteld zou zijn in overeenstemming met IAS 34 zoals goedgekeurd door de Europese Unie zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

PwC Bedrijfsrevisoren BV - PwC Reviseurs d'Entreprises SRL - Financial Assurance Services
Maatschappelijke zetel/Siège social: Woluwe Garden, Woluwedal 18, B-1932 Sint-Stevens-Woluwe
Vestigingseenheid/Unité d'établissement: Generaal Lemanstraat 55, B-2018 Antwerpen
T: +32 (0)3 259 3011, F: +32 (0)3 259 3099, www.pwc.com
BTW/TVA BE 0429.501.944 / RPR Brussel - RPM Bruxelles / ING BE43 3101 3811 9501 - BIC BBRUBEBB /
BELFIUS BE92 0689 0408 8123 - BIC GKCC BEBB

Benadrukking van een bepaalde aangelegenheid – Toelichting Covid-19

Wat betreft de COVID-19 pandemie, vestigen wij de aandacht op pagina 35 van het halfjaarverslag (“Materiële waarderingsonzekerheid door het nieuwe coronavirus (Covid-19)”) en toelichting 6 van de geconsolideerde verkorte financiële staten (“Vastgoedbeleggingen”). Daarin licht de raad van bestuur toe dat er als gevolg van deze pandemie een materiële waarderingsonzekerheid werd opgenomen door de schatters in hun schattingsverslagen van de vastgoedbeleggingen per 30 juni 2020. Dit betekent dat er een hogere mate van onzekerheid is in de waarderingen dan gewoonlijk gezien de toekomstige onbekende impact die Covid-19 kan hebben op de vastgoedmarkt.

Wij brengen geen voorbehoud in onze beoordeling tot uitdrukking met betrekking tot deze aangelegenheid.

Antwerpen, 31 juli 2020

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren BV
Vertegenwoordigd door

Peter Ringoot
Bedrijfsrevisor

6 APM – Alternatieve prestatie maatstaven

6.1	EPRA NAV	61
6.2	EPRA NAV PER AANDEEL	62
6.3	EPRA RESULTAAT	62
6.4	GEMIDDELDE FINANCIERINGSKOST	63
6.5	OPERATIONELE MARGE	63



Maastricht
Grote Staat 58
Nederland

6 APM – Alternatieve prestatie maatstaven

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 prestatie maatstaven.

Alternatieve prestatie maatstaven zijn maatstaven die Qrf 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 prestatie maatstaven die in dit jaarlijks financieel verslag gebruikt zijn en die voorzien zijn van een definitie, doelstelling en reconciliatie.

6.1 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 6.2 EPRA NAV per aandeel.

6.2 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	30/06/2020	31/12/2019
IFRS NAV (aandeelhouders van de groep)	119.085	128.032
(iv) Reële Waarde van de financiële instrumenten	2.046	2.156
(v.a) Uitgestelde belastingen	-96	-96
Minderheidsbelangen met betrekking tot uitgestelde belastingen	-89	47
EPRA NAV	120.946	130.139
Aantal aandelen	7.153.322	7.153.322
EPRA NAV per aandeel (in EUR)	16,93	18,19

6.3 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	30/06/2020	30/06/2019
IFRS resultaat (aandeelhouders van de groep)	-3.142	-20.549
(i) Wijzigingen in de waarde van vastgoedbeleggingen	6.790	23.851
(ii) Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-46	-36
(vi) Wijzigingen in de Reële Waarde van financiële instrumenten	-192	1.349
EPRA resultaat (aandeelhouders van de groep)	3.409	4.615
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	7.153.322	6.906.775
EPRA resultaat per aandeel (EPRA EPS in EUR/aandeel)	0,48	0,67

6.4 GEMIDDELTE 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	30/06/2020	30/06/2019
XXI. Netto interestkosten	1.071	1.320
Gemiddelde gewogen schuld tijdens de periode	61.770	69.958
Gemiddelde Financieringskost	1,73%	1,89%

6.5 OPERATIONELE MARGE

Definitie: Deze alternatieve prestatiemaatstaf 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	30/06/2020	30/06/2019
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	6.032	6.000
Netto huurresultaat	7.771	7.756
Operationele marge	77,6%	77,4%

7 Lexicon



Mechelen

Bruul 15 - Botermarkt 1

België

7 Lexicon

Aandelen

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

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.

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.

Century Center Freehold BVBA

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht Century Center Freehold BVBA, met maatschappelijke zetel te Pauline Van Pottelsberghelaan 10, 9051 Gent, 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, i.e. PwC vertegenwoordigd door de heer Peter Ringoot.

Contractuele Huren

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

Cushman & Wakefield België

De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Cushman & Wakefield NV met zetel te Kunstlaan 56, 1000 Brussel, België, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BE 0422.118.165.

Cushman & Wakefield Nederland

De burgerlijke vennootschap naar Nederlands Recht Cushman & Wakefield BV, met zetel te Gustav Mahlerlaan 362, te 1082 ME Amsterdam, Nederland, ingeschreven bij de Kamer Van Koophandel onder het nummer KvK 33154480, handelend via haar Belgische kantoor gevestigd aan de Koningsstraat 97 (vierde verdieping), 1000 Brussel, België, geregistreerd bij de Kruispuntbank der Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BE 0418.915.383.

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 gereglementeerde 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.

Geschatte Huurwaarde of Estimated Rental Value ('ERV')

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

Groep

Qrf 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 gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

GVV-Wet

Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

Huurinkomsten

De rekenkundige som van de huurinkomsten, na huurkortingen, effectief of contractueel gefactureerd door Qrf, 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.

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).

Kern Portefeuille

De Kern Portefeuille bevat de locaties binnen de vastgoedportefeuille van Qrf die aan verschillende criteria voldoen, zoals: de aantrekkelijkheid van de stad (demografisch, toeristisch, etc), de positionering binnen het winkelgebied en de kwaliteit van het vastgoed voor retailers. Daarnaast bevat de Kern Portefeuille ook de panden die voor herontwikkeling bestemd zijn.

Niet-Kern Portefeuille

De Niet-Kern Portefeuille bevat de locaties binnen de vastgoedportefeuille van Qrf die niet voldoen aan de vooropgestelde criteria van de Kern Portefeuille.

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 Marktwaarde of Waarde Kosten Koper

De Investeringswaarde verminderd met de registratierechten en notariskosten of BTW.

Overdrachtskosten / Mutatierechten

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).

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 de Vennootschap

De commanditaire vennootschap op aandelen naar Belgisch recht Qrf, een openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Gaston Crommenlaan 8, 9050 Gent, 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 Oud Vliegveld 12, 8400 Oostende, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0537.925.079.

Qrf Nederland BV

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

Quares Property & Facility Management BV

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands Recht Quares Property Management Management BV, met maatschappelijke zetel te Emmalaan 25, 1075 AT, Amsterdam, Nederland, ingeschreven in de Kamer Van Koophandel met KVK-nummer 34351584.

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.

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

Qrf Management NV.

Uitkeringsgraad

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

Vastgoeddeskundige

Cushman & Wakefield.

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
Gaston Crommenlaan 8,
B 9050 Gent (Gentbrugge)
Tel. +32 (0) 9 296 21 63
info@qrf.be