



HALFJAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG 2021

30 juli - 17u40

Update 14/09/2021:

Als gevolg van het detecteren van enkele niet-materiële onjuistheden werd een nieuwe versie van het halfjaarverslag 2021 beschikbaar gemaakt.

Samenvatting eerste jaarhelft 2021

3,23 MEUR

EPRA-winst over H1 2021 daalt met 5,14% ten opzichte van H1 2020 tot 3,23 MEUR. De EPRA-winst per aandeel bedraagt 0,45 EUR. De impact van de voorwaardelijke huurkijtschelding ten gevolge van COVID-19 bedraagt 0,04 EUR op de EPRA-winst per aandeel. De recurrente EPRA-winst per aandeel bedraagt bijgevolg 0,49 EUR.

287 KEUR

COVID-19 impact op de gerealiseerde huurinkomsten van H1 2020 bedraagt 287 KEUR, wat overeenstemt met een verlies van 2,42% van de gebudgeteerde huurinkomsten voor 2021.

15,34 EUR

De **EPRA NAV per aandeel** komt uit op 15,34 EUR (daling van 8,24% t.o.v. 31 december 2020), de IFRS NAV op 15,17 EUR (daling van 7,67% t.o.v. 31 december 2020).

50,26%

Schuldgraad van 50,26% op 30 juni 2021 (in vergelijking met 48,79% op 31 december 2020).

226,6 MEUR

Reële waarde van de portefeuille op 30 juni 2021 van 201,65 MEUR, waarvan 179,22 MEUR (88,88%) Kern locaties en 22,43 MEUR (11,12%) Niet-Kern locaties. Daarnaast houdt Qrf 24,95 MEUR aan als **financiële participatie in joint ventures** voor herontwikkelingen in Antwerpen en Leuven.

97,38%

Stabiele bezettingsgraad van 97,38%, in vergelijking met 97,59% op 31 december 2020. Deze bezettingsgraad werd mede ondersteund door de heronderhandeling van 2,4 MEUR aan contractuele huren in de eerste zes maanden van 2021 (19,62% van de alle contractuele huren).

Veldstraat 88

Qrf heeft na balansdatum een **bindende aankoopovereenkomst** getekend voor de verwerving van een complex Veldstraat 88 in Gent voor 9 MEUR. Deze strategische positie zal door Qrf worden herontwikkeld tot een duurzaam gebouw, waar een maximale oppervlakte geactiveerd zal worden met het oog op verschillende binnenstedelijke commerciële functies, inclusief retail.

2,27 MEUR

Kapitaalverhoging van 2,27 MEUR door middel van inschrijving op het keuzedividend. 56,8% van de aandeelhouders hebben de keuze gemaakt om het dividend te ontvangen in nieuw aandelen, die werden uitgegeven aan 11,75 EUR per aandeel.

0,80 EUR

Qrf bevestigt de bruto **dividendverwachting** van 0,80 EUR per aandeel voor 2021. Qrf zal dit dividend aanbieden aan de aandeelhouders als keuzedividend.

Samenvatting eerste jaarhelft 2021

De voorbije 18 maand heeft de COVID-19 pandemie zijn impact op het bestedingspatroon van consumenten in de binnensteden laten voelen. Ook in de eerste helft van 2021 hebben onze huurders, in België en Nederland, rekening moeten houden met beperkende overheidsmaatregelen op hun activiteiten (shoppen op afspraak, verplichte sluiting) maar ook met de impact van de sluiting van overige binnenstedelijke functies zoals cultuur en horeca die, in normale omstandigheden, de winkelervaring versterken.

Uit de, met Qrf gedeelde geaggregeerde, omzetcijfers van onze huurders valt te concluderen dat voor de maanden januari tot en met april, bij beperkende maatregelen op de opening van winkels, de omzet gemiddeld 30% lager lag dan in 2019; voor de maand mei, wanneer de horeca slechts gedeeltelijk open was, de omzet gemiddeld 5% lager lag dan in 2019; en voor de maand juni, waar er zo goed als geen beperkende maatregelen van kracht waren, de omzet gemiddeld 18% hoger lag dan in 2019.

Naast het beheersen van de korte termijn impact van de COVID-19 crisis, werd in de eerste jaarhelft verder de klemtoon gelegd op de strategische prioriteiten. De onderneming heeft, ook tijdens de crisis, haar strategie verdergezet:

Beheersen van de korte termijn COVID-19 impact en de verlenging van 19,62% van de totale contractuele huren

In de eerste jaarhelft waren huurders, in België en Nederland, onderhevig aan verschillende overheidsmaatregelen die het winkelen beperkten: shoppen op afspraak, aanwezigheidsbeperkingen, sluiting van de horeca, etc.

In Nederland heeft Qrf voor de maanden Januari, Februari en Maart commerciële tegemoetkomingen gedaan aan haar huurders. In België heeft Qrf slechts selectief commerciële tegemoetkomingen gedaan. De totale impact op het huurresultaat voor de eerste jaarhelft van deze tegemoetkomingen bedraagt 283 KEUR. Op jaarbasis betreft dit 2,42% van de totale gebudgetteerde huurinkomsten voor 2021.

In de eerste zes maanden van het jaar werden 16 huurverlengingen afgesloten voor een totaal van 2,4 MEUR aan contractuele huren (19,62% van de totale contractuele huren), wat een verlaging van de betekende met 11,38% ten opzichte van de voorgaande driejarige periode. Als onderdeel van deze huurverlengingen werden voor enkele belangrijker huurders langere dan geldende termijnvoorwaarden bedongen, zodat de gemiddelde duurtijd van huurzekerheid meer dan drie jaar bedraagt voor deze contracten.

Daarnaast heeft de COVID-19 crisis ook een negatieve impact op de waarde van de vastgoedportefeuille, dit ten bedrage van 5,96 MEUR per 30/06¹. Dit vertegenwoordigt een relatieve daling van 2,86% ten opzichte van 31 december 2020:

- Op de Niet-Kern panden werd 0,12 MEUR afgewaardeerd, wat een daling van 0,51% bedraagt ten opzichte van de Reële Waarde van de Niet-Kern portefeuille per 31 december 2020.
- Op de Kern panden werd 5,84 MEUR afgewaardeerd, wat een daling van 3,16% bedraagt ten opzichte van de Reële Waarde van de Kern-portefeuille per 31 december 2020.

Deze afwaardering is een combinatie van de impact van nieuwe commerciële afspraken met huurders op basis van een huurverlenging, de impact van de verandering in overdrachtsbelasting in Nederland en een afwaardering als gevolg van de huidige beperkte liquiditeit voor grotere panden in gevolge van de COVID-19 crisis.

Verderzetting van asset rotation met twee niet-strategische desinvesteringen en een strategische acquisitie

In 2021 werden, tot op heden, twee locaties verkocht. Een sinds 2018 structureel leegstand onroerend goed in Sint-Niklaas werd verkocht voor 0,65 MEUR, wat een minwaarde van 0,17 MEUR op de meest recente Reële Waarde betekent. Daarnaast werd er reeds in 2020 een bindende verkoopovereenkomst gesloten met betrekking tot een niet-strategisch onroerend goed in Oostende, A. Buylstraat 35 met de zittende huurder tot verwerving van het onroerend goed voor 0,80 MEUR. De eigendomsoverdracht zal plaatsvinden eind augustus 2021.

Er werd, na balansdatum op 20 juli 2021, een bindende overeenkomst gesloten, voor de acquisitie van een winkelcomplex aan de Veldstraat 88 in Gent voor een totale prijs van 9 MEUR, inclusief registratierechten en kosten. Tot medio 2019 was dit pand volledig verhuurd aan een elektronica huurder, maar sindsdien staat het pand leeg. Qrf koopt deze strategische ligging met het oog op een commerciële herontwikkeling die op termijn moet toelaten verschillende functies onder te brengen in het complex. De volledige oppervlakte bedraagt 3.900 m² op een grondoppervlakte van 950 m². De afronding van de transactie is gepland voor het vierde kwartaal van 2021.

Versterking van het eigen vermogen via het keuzedividend en aanpassingen aan de Corporate Governance

De aandeelhouders van Qrf opteerden voor 56,8% van hun aandelen voor een inbreng van dividendrechten over het boekjaar 2020 in ruil voor nieuwe aandelen. Dit resulteerde in een versterking van het eigen vermogen (kapitaal en uitgiftepremie) met 2,27 MEUR door middel van de uitgifte van 193.354 nieuwe aandelen. Dit brengt het totaal aantal aandelen op 7.346.676.

De overige dividendrechten werden in cash betaald voor een nettobedrag van 1,73 MEUR.

¹ Samen met de geactiveerde kosten op de panden van 0,36 MEUR bedraagt de totale afwaardering per 30/06/2021 6,32 MEUR.

Teneinde dit keuzedividend mogelijk te maken en voldoende draagvlak te creëren voor deze introductie werd in de eerste jaarhelft een Bijzondere Algemene Vergadering gehouden, waar de volgende zaken werden goedgekeurd:

- de omvorming van Qrf van een commanditaire vennootschap op aandelen (Comm. VA) naar een naamloze vennootschap (NV) met enige bestuurder benoemd voor onbepaalde duur;
- de aanpassingen van de statuten van Qrf aan het nieuw Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen;
- de verlenging van de machtiging tot verkrijging, inpandneming en vervreemding van eigen aandelen;
- de mogelijkheid tot keuzedividend en de daarmee verband houdende kapitaalverhoging.

Verder werd de vennootschap versterkt met specifieke expertise door de aanstelling van Mevrouw Stefanie Vanden Broucke tot afhankelijke bestuurder. Mevrouw Vanden Broucke beschikt over meer dan 18 jaar ervaring in projectontwikkeling van complexe binnenstedelijke *mixed-use* projecten, eerst als projectleider bij Leiedal, vervolgens als directeur ontwikkeling bij Vanhaerents Development en meest recentelijk als algemeen directeur van Caaap.

Qrf breidt met deze benoeming de expertise van haar Raad van Bestuur uit met een profiel die de complexe uitdagingen van binnenstedelijke vastgoedprojecten kent en beheerst, welke reeds van belang is voor de voornoemde acquisitie en herontwikkeling Veldstraat 88 te Gent.

Vooruitzichten bevestigen de eerder gestelde dividendverwachting

Op basis van het gerealiseerde resultaat in de eerste jaarhelft en de reeds afgeronde huurhernieuwingen bevestigt Qrf een dividendverwachting voor het boekjaar 2021 van 0,80 EUR per aandeel. Qrf zal dit dividend voorstellen onder de vorm van een keuzedividend.

Geconsolideerde kerncijfers

Het eerste halfjaar van 2021 heeft betrekking op de periode die loopt van 1 januari 2021 tot 30 juni 2021.

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

VASTGOEDPORTEFEUILLE

		30/06/2021	31/12/2020
Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen inclusief activa bestemd voor verkoop ²	(KEUR)	201.650	208.430
Totale bruto oppervlakte	(m ²)	72.228	74.208
Contractuele Huren op jaarbasis ³	(KEUR)	12.291	12.863
Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes	(KEUR)	331	318
Brutohuurrendement ⁴		6,09%	6,17%
Bezettingsgraad ⁵		97,38%	97,59%

BALANS

		30/06/2021	31/12/2020
Eigen vermogen (excl. minderheidsbelangen)	(KEUR)	111.473	117.506
Schuldgraad (GVV-Wet) ⁶		50,26%	48,79%

RESULTATENREKENING

		30/06/2021	31/12/2020
Netto huurresultaat	(KEUR)	5.458	5.760
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	(KEUR)	4.347	4.632
Operationele marge ⁷		79,63%	80,41%
Portefeuilresultaat	(KEUR)	-6.504	-6.744
Financieel resultaat	(KEUR)	-727	-1.036
Belastingen	(KEUR)	358	0
Netto resultaat (aandeel groep)	(KEUR)	-2.526	-3.142
Correctie portefeuilresultaat	(KEUR)	6.503	6.744
Correctie Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve deel van de rente-indekkingen)	(KEUR)	-344	-192
Correctie voor uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA correcties		-400	-
EPRA resultaat ⁸	(KEUR)	3.234	3.409

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 gratuïteiten 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

		30/06/2021	30/06/2020
Aantal aandelen in omloop per einde periode		7.346.676	7.153.322
Gewogen gemiddeld aantal aandelen ⁹		7.173.619	7.153.322
Netto resultaat per aandeel	(EUR)	-0,35	-0,44
EPRA resultaat per aandeel	(EUR)	0,45	0,48
Slotkoers van het aandeel op einde periode	(EUR)	12,15	11,30
IFRS NAV per aandeel ¹⁰	(EUR)	15,17	16,43
Premie/discount ten opzichte van IFRS NAV ¹¹ (einde periode)		-19,91%	-32,10%
EPRA NAV per aandeel ¹²	(EUR)	15,34	16,93
Premie/discount ten opzichte van EPRA NAV ¹³ (einde periode)		-20,79%	-33,30%

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 2021	10
2 Transacties en verwezenlijkingen	16
3 Qrf op de beurs	21
4 Vastgoedverslag	26
5 Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste halfjaar van 2021	33
6 APM – Alternatieve prestatie maatstaven	56
7 Lexicon	63

1 Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste halfjaar van 2021

1.1 RESULTATEN	12
1.2 BALANS	13
1.3 FINANCIËLE STRUCTUUR	14
1.3.1 Samenstelling van de schulden	14



Gent
Lange Munt 61-63
België

1 Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste halfjaar van 2021

1.1 RESULTATEN

Het **Netto huurresultaat** daalde per 30 juni 2021 tot 5,46 MEUR ten opzichte van 5,76 MEUR (30 juni 2020).

De daling in de huurinkomsten is het gevolg van enerzijds een beperktere COVID-19 impact in vergelijking met de eerste jaarhelft van 2020 (0,58 MEUR), de netto impact van desinvesteringen, opzetten van joint ventures en de huurinkomsten van het Rijksarchief Brugge (-0,53 MEUR) en de *like-for-like* evolutie in de huurinkomsten (-0,35 MEUR)

De totale impact op het huurresultaat voor de eerste jaarhelft van gedeeltelijke kwijtscheldingen in het kader van COVID-19 bedraagt 287 KEUR. Op jaarbasis betreft dit 2,42% van de totale gebudgetteerde huurinkomsten voor 2021.

Het **operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille** bedraagt 4,35 MEUR over de eerste jaarhelft van 2021, een daling met 6,15% ten opzichte van de eerste jaarhelft van 2020 (4,63 MEUR). De **operationele marge** blijft met 79,63% op een hoog niveau standhouden.

Het **portefeullieresultaat** over het eerste halfjaar van 2021 bedraagt -6,50 MEUR en bestaat uit:

- een negatief **resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen** ten belope van 0,18 MEUR gerealiseerd op de verkoop van het structureel leegstaand onroerend goed in Sint-Niklaas; en
- negatieve **variaties in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen** voor een bedrag van 6,32 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 (-4,58 MEUR);
- een negatieve evolutie van de Reële Waarde van de bestaande portefeuille in Nederland (-1,74 MEUR).

Het **financieel resultaat** bedraagt -0,73 MEUR over het eerste halfjaar van 2021. De belangrijkste componenten van het financieel resultaat zijn:

- **netto-interestkosten** die licht gedaald zijn tot 1,04 MEUR over de eerste jaarhelft van 2021. De **gemiddelde financieringskost** van Qrf bedraagt 1,82% in de eerste helft van 2021 (ten opzichte van 1,85% in de eerste helft van 2020);
- een positieve **variatie in de Reële Waarde van de financiële activa en passiva** van 0,34 MEUR opgetekend in de resultatenrekening.

De **belastingen** dragen in de eerste helft van 2021 voor 0,36 MEUR bij aan het resultaat voornamelijk als gevolg van de beweging in het tijdelijk verschil tussen de reële en fiscale waarde van de panden in Nederland (0,40 MEUR).

Het **Netto resultaat (aandeel groep)** komt uit op -2,53 MEUR, hetzij -0,35 EUR per aandeel.

Na correctie voor het portefeuilleresultaat en de variatie in de Reële Waarde van financiële activa en passiva en de uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA correcties, tekent Qrf een **EPRA resultaat** op over het eerste halfjaar van 2021 van 3,23 MEUR, hetzij een daling van 5,14% in vergelijking met de eerste helft van 2020 (3,41 MEUR).

Het **EPRA resultaat per aandeel** bedraagt 0,45 EUR. De voornoemde impact van de COVID-19 commerciële akkoorden heeft een impact van 0,04 EUR op het EPRA resultaat per aandeel. Het recurrente EPRA resultaat per aandeel bedraagt bijgevolg 0,49 EUR.

1.2 BALANS

De **Reële Waarde van de vastgoedportefeuille** bedraagt 201,65 MEUR op 30 juni 2021 (ten opzichte van 208,43 MEUR op 31 december 2020):

- tijdens de eerste jaarhelft werd een afwaardering van 5,96 MEUR¹ geboekt,
- het sinds 2018 leegstaande pand te Sint-Niklaas in de Stationstraat werd verkocht,
- waardoor de Reële Waarde van de portefeuille 201,65 MEUR bedraagt per 30 juni 2021.

Het **Brutohuurrendement** van de portefeuille bedraagt 6,09%, een kleine daling ten opzichte van de 6,17% per eind 2020.

Het **eigen vermogen van de groep** (IFRS), i.e. exclusief minderheidsbelangen, daalde met 5,14% van 117,51 MEUR op 31 december 2020 tot 111,47 MEUR op 30 juni 2021.

¹ Incl. de afwaardering van de geactiveerde kosten bedraagt de afwaardering 6,32 MEUR.

De **IFRS NAV per aandeel** daalt met 7,67% van 16,43 EUR op 31 december 2020 tot 15,17 EUR op 30 juni 2021. De **EPRA NTA per aandeel** daalt over dezelfde periode met 8,24% van 16,71 EUR tot 15,34 EUR.

De **Schuldgraad** stijgt van 48,79% op 31 december 2020 tot 50,26% op 30 juni 2021.

1.3 FINANCIËLE STRUCTUUR

1.3.1 Samenstelling van de schulden

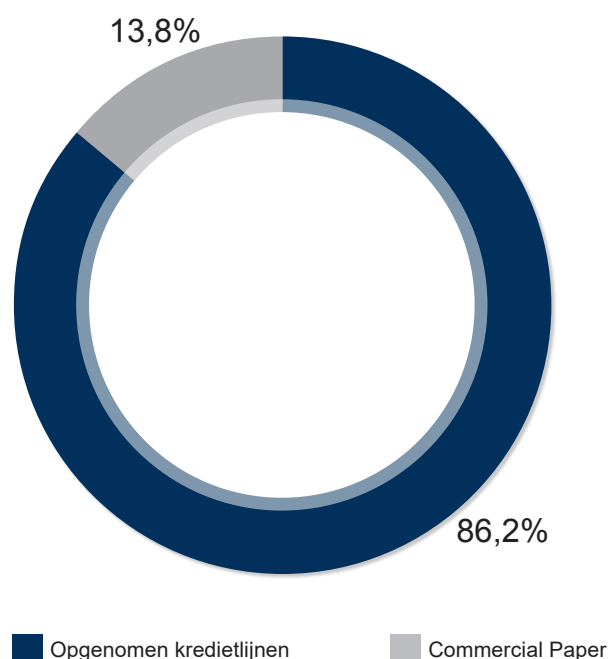
Op 30 juni 2021 heeft Qrf 116 MEUR financiële schulden die bestaan uit:

- **Bilaterale kredietlijnen** opgenomen voor een bedrag van 100 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.
- **Commercial Paper** voor een bedrag van 16 MEUR. Het volledige bedrag aan uitstaande korte termijn thesauriebewijzen wordt gedekt door beschikbare lange termijn kredietlijnen (*back-up lines*).

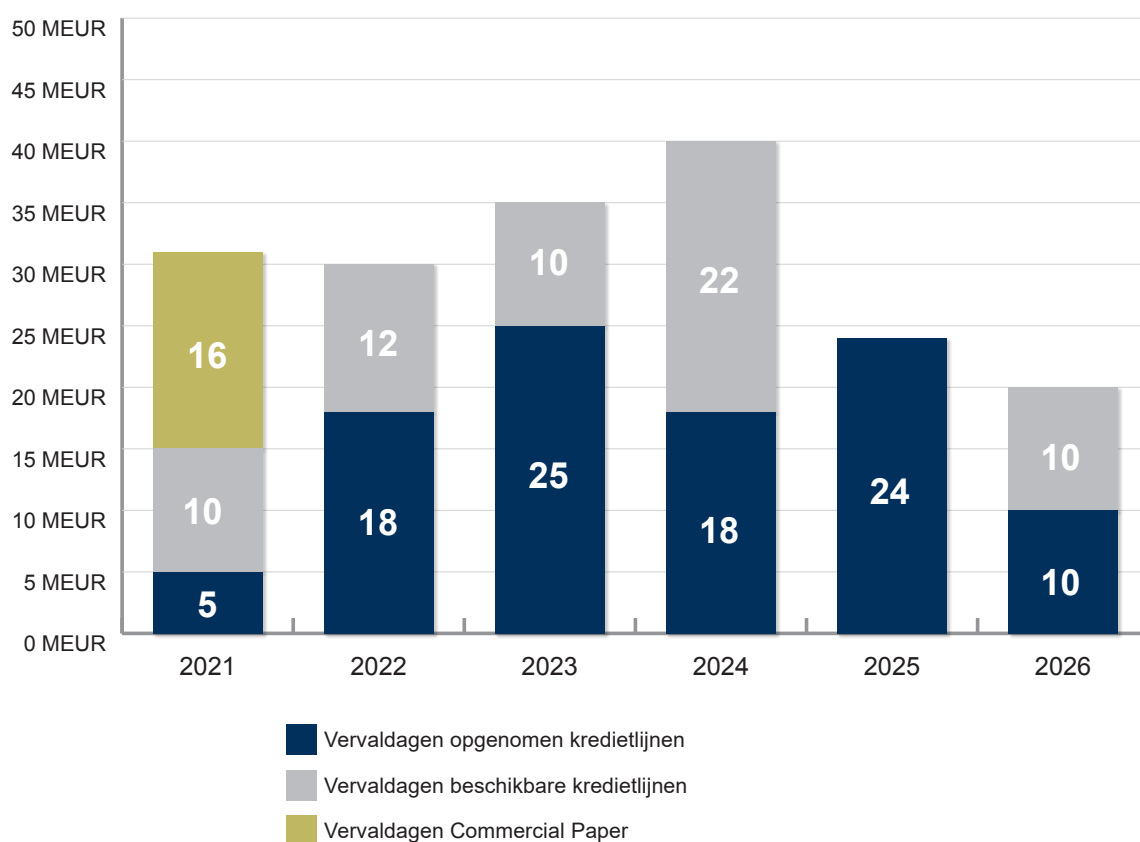
Qrf beschikt op 30 juni 2021 over 164 MEUR kredietlijnen. Het niet-opgenomen gedeelte van de beschikbare kredietlijnen bedraagt 64 MEUR waarvan 10 MEUR ter dekking van het Commercial paper programma.

De Gemiddelde Financieringskost bedraagt 1,81% in de eerste helft van 2021 (ten opzichte van 1,85% in 2020).

GRAFIEK 1 SAMENSTELLING VAN DE FINANCIËLE SCHULDEN OP 30 JUNI 2021



GRAFIEK 2 VERVALDAGEN VAN DE OPGENOMEN EN NIET-OPGENOMEN KREDIETLIJNEN EN COMMERCIAL PAPER OP 30 JUNI 2021 (IN MEUR)



2 Transacties en verwezenlijkingen

2.1 ACQUISITIES, DESINVESTERINGEN EN ANDERE ACTIVITEITEN	18
2.1.1 Acquisities en desinvesteringen	18
2.1.2 Herontwikkelingen	18
2.1.3 Verhuuractiviteiten	19
2.2 VOORUITZICHTEN 2021	20



Zwolle
Diezerstraat 60
Nederland

2 Transacties en verwezenlijkingen

2.1 ACQUISITIES, DESINVESTERINGEN EN ANDERE ACTIVITEITEN

2.1.1 Acquisities en desinvesteringen

Een structureel leegstand onroerend goed in Sint-Niklaas werd verkocht voor 0,65 MEUR (laatste reële waarde 0,82 MEUR). Daarnaast werd er reeds in 2020 een bindende verkoopsovereenkomst gesloten met betrekking tot een niet-strategisch onroerend goed in Oostende, A. Buylstraat 35 met de huurder tot verwerving van het onroerend goed voor 0,80 MEUR. De eigendomsoverdracht zal plaatsvinden eind augustus 2021.

Tijdens de eerste jaarhelft heeft Qrf geen acquisities gerealiseerd (zie *Hoofdstuk 5.7 Toelichting 16: Gebeurtenissen na balansdatum voor de geplande acquisitie van Veldstraat 88 te Gent*).

2.1.2 Herontwikkelingen

Qrf beschikt over twee participaties in joint venture vennootschappen voor de herontwikkeling van binnenstedelijke *mixed-used* projecten in Antwerpen (Century Center) en Leuven (Bondgenotenlaan). Voor beide ontwikkelingsprojecten heeft Qrf een samenwerking met een specialist-ontwikkelaar en behoudt het 30% van de aandelen in de respectievelijke joint ventures ter waarde van 24,95 MEUR.

Er dient rekening mee gehouden te worden dat het herontwikkelen van locaties ervoor zorgt dat er in de tussentijdse periode (vanaf 2021 tot aan oplevering) beperkte huurinkomsten gerealiseerd worden in de joint ventures. Dit heeft een korte termijn een negatief effect op het EPRA resultaat, doch creëert het op middellange termijn substantiële aandeelhouderswaarde.

Qrf verwacht een jaarlijks rendement (IRR) op beide projecten die hoger ligt dan het bestaande huurrendement. Gezien het om ontwikkelingsprojecten in joint ventures 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.

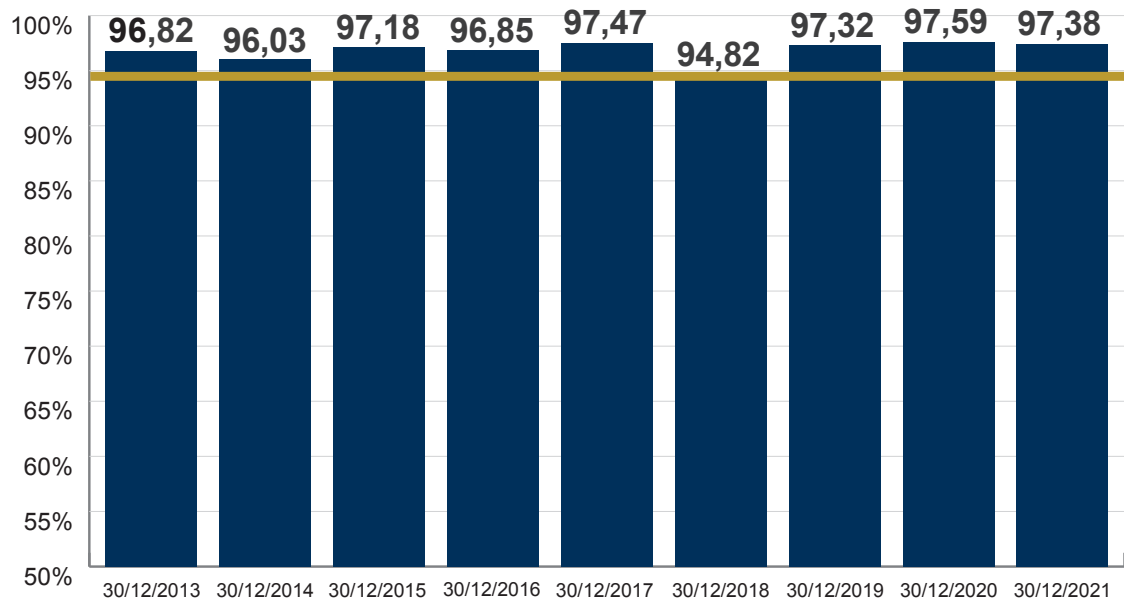
Beide projecten bevinden zich in de finale fase van de vergunningsprocedure en hebben een gelijklopende looptijd, met verwachte oplevering in 2023.

2.1.3 Verhuuractiviteiten

Binnen haar portefeuille van 36 sites verhuurd aan een 100tal huurders wist Qrf in de eerste helft van 2021 de Bezettingsgraad te handhaven. Op 30 juni 2021 bedroeg de Bezettingsgraad¹ van de portefeuille 97,38%, (ten opzichte van 97,59% op 31 december 2020).

In de eerste zes maanden van het jaar werden 16 huurverlengingen afgesloten voor een totaal van 2,4 MEUR aan contractuele huren (19,62% van de totale contractuele huren), wat een verlaging van de betekende met 11,38% ten opzichte van de voorgaande driejarige periode. Als onderdeel van deze huurverlengingen werden voor enkele belangrijker huurders langere dan geldende termijnvoorwaarden bedongen, zodat de gemiddelde duurtijd van huurzekerheid meer dan drie jaar bedraagt voor deze contracten.

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 2021

Op basis van het gerealiseerde resultaat in de eerste jaarhelft en de reeds afgeronde huurhernieuwingen bevestigt Qrf een dividendverwachting voor het boekjaar 2021 van 0,80 EUR per aandeel. Qrf zal dit dividend voorstellen onder de vorm van een keuzedividend.

3 Qrf op de beurs

3.1 HET AANDEEL QRF	23
3.2 KOERSEVOLUTIE VAN HET AANDEEL EN VERHANDELD VOLUME	24
3.3 AANDEELHOUDERSCHAP	25
3.4 FINANCIËLE KALENDER VOOR 2021 EN 2022	25

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 2021 werd het maatschappelijk kapitaal van Qrf vertegenwoordigd door 7.346.676 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

	30/06/2021	30/06/2020
Aantal aandelen in omloop per einde boekjaar	7.346.676	7.153.322
Aandelen op naam	2.972.473	2.862.963
Gedematerialiseerde aandelen	4.374.203	4.290.359
Beurskapitalisatie per einde boekjaar (in EUR)	89.262.113	80.832.539
Free float ¹	62,5%	62,8%
Beurskoers (in EUR)		
Hoogste	13,80	16,85
Laagste	11,00	9,22
Bij einde van de periode	12,15	11,30
Gemiddelde	12,07	12,94
Volume (in aantal aandelen)		
Gemiddeld dagvolume	4.277	5.021

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 2021 had Qrf 7.346.676 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 2021

AANDEELHOUDERS	AANDELEN	PERCENTAGE
AXA SA	633.680	8,6%
Familie Vanmoerkerke	2.122.336	28,9%
Free float	4.590.660	62,5%
TOTAAL	7.346.676	100,0%

3.4 FINANCIËLE KALENDER VOOR 2021 EN 2022

TABEL 3 FINANCIËLE KALENDER QRF

	DATUM
Publicatie update 3de kwartaal 2021	29/10/2021
Publicatie persbericht jaarresultaten 2021	25/02/2022
Publicatie update 1ste kwartaal 2022	29/04/2022
Algemene Vergadering van aandeelhouders	17/05/2022
Publicatie halfjaarresultaten en halfjaarverslag 2022	29/07/2022
Publicatie update 3de kwartaal 2022	28/07/2022

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



4 Vastgoedverslag

4.1	BESPREKING VAN DE GECONSOLIDEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE OP 30 JUNI 2021	28
4.2	CONCLUSIES VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGE	32



Hasselt

Demerstraat 21-25

België

4 Vastgoedverslag

4.1 BESPREKING VAN DE GECONSOLIDEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE OP 30 JUNI 2021

Op 30 juni 2021 bestond de geconsolideerde vastgoedportefeuille uit 36 sites met een totale bruto oppervlakte van 72.228 m² en een Reële Waarde van 201,65 MEUR. De portefeuille genereert 12,29 MEUR Contractuele Huren op jaarbasis, waarvan 10,89 MEUR in België en 1,41 MEUR in Nederland.

Uitgedrukt in Reële Waarde was op 30 juni 2021 89% van de portefeuille gelegen in België en 11% in Nederland.

Het Brutohuurrendement op basis van de Contractuele Huren bedraagt 6,09% per 30 juni 2021.

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 30/06/2021	ERV 30/06/2021	CONTRACTUELE HUREN	BRUTOHUUR- RENDEMENT OBV CONTRACTUELE HUREN
Kern	26	179.220.000	8.802.333	10.861.847	6,06%
Niet-Kern	10	22.430.000	1.528.180	1.428.707	6,37%
TOTAAL	36	201.650.000	10.330.513	12.290.554	6,09%

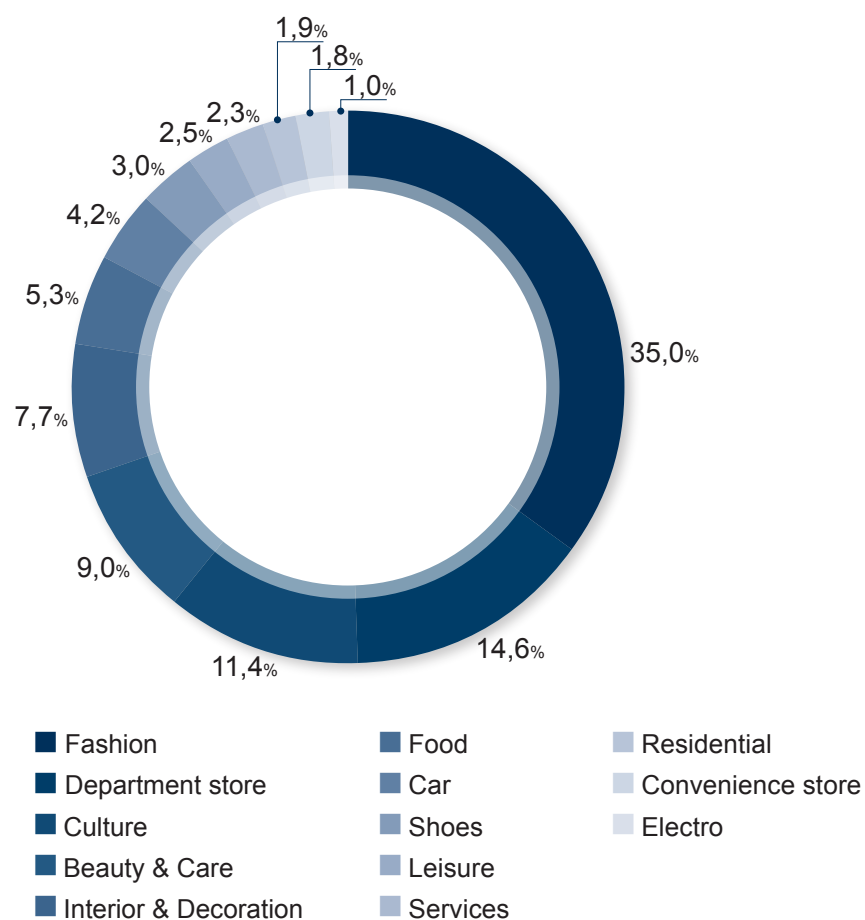
TABEL 2 OVERZICHT KERN EN NIET-KERN PORTEFEUILLE PER LOCATIE

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-Truiden - Luikerstraat 49-51
Gent - Langemunt 61-63	Tongeren - Maastrichterstraat 20a-20b
Hasselt - Demerstraat 21-25	Ukkel - Alsebergsesteenweg 767
Hasselt - Koning Albertstraat 48-50	
Huy - Shopping Mosan	
Mechelen - Bruul 15	
Oostende - Adolf Buylstraat 1A	
Oostende - Adolf Buylstraat 33	
Oostende - Adolf Buylstraat 35 (1)	
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 2021.

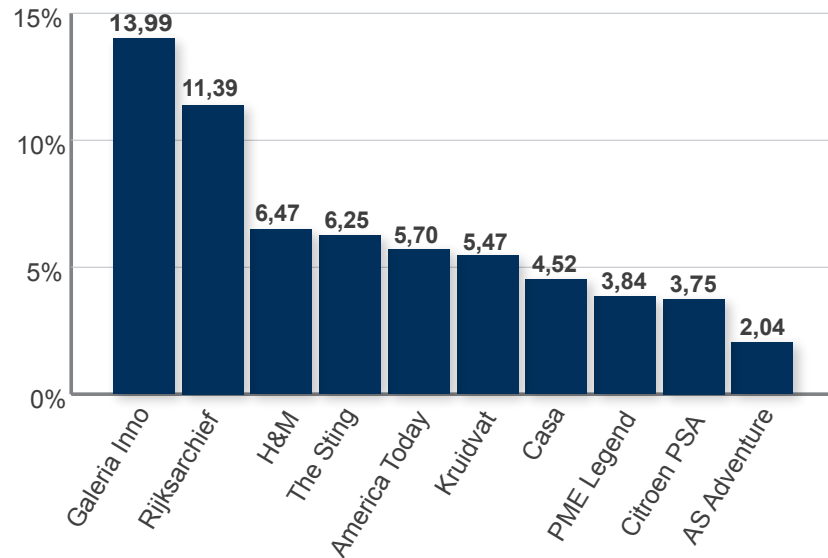
Zoals geïllustreerd in onderstaande figuur is de Modesector verantwoordelijk voor 35,03% van de totale Contractuele Huren op jaarbasis. Deze sector wordt gevolgd door de Warenhuizen met 14,59% en Cultuur met 11,39%.

GRAFIEK 1 SECTORALE SPREIDING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE PER 30 JUNI 2021 (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 2021 (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 2021 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
201.650.000 EUR	178.970.000 EUR	22.680.000 EUR

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

5 Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste halfjaar van 2021

5.1	VERKORTE GECONSOLIDEERDE HALFJAARCIJFERS	35
5.2	RESULTAAT PER AANDEEL - AANDEEL GROEP	36
5.3	VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS	37
5.4	GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT	38
5.5	GECONSOLIDEERDE STAAT VAN DE BEWEGINGEN VAN HET EIGEN VERMOGEN	39
5.6	DETAIL VAN DE GECONSOLIDEERDE RESERVES	40
5.7	TOELICHTINGEN	41
5.8	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS	54



Oostende
Adolf Buylstraat
België

5 Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste halfjaar van 2021

5.1 VERKORTE GECONSOLIDEERDE HALFJAARCIJFERS

A. GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR

	Toelichting	30/06/2021	30/06/2020
(+) I. Huurinkomsten		5.547	6.629
(+) II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0
(+/-) III. Met verhuur verbonden kosten		-88	-869
NETTO HUURRESULTAAT		5.458	5.760
(+) IV. Recuperatie van vastgoedkosten		0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		184	151
(+) 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		-263	-227
(+/-) VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		0	0
VASTGOEDRESULTAAT	3	5.378	5.685
(-) IX. Technische kosten		-112	-61
(-) X. Commerciële kosten		-48	-62
(-) XI. Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen		-20	-6
(-) XII. Beheerskosten van het vastgoed		-84	-127
(-) XIII. Andere vastgoedkosten		0	0
VASTGOEDKOSTEN		-264	-256
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		5.114	5.429
(-) XIV. Algemene kosten van de vennootschap		-844	-804
(+/-) XV. Andere operationele opbrengsten en kosten		77	7
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		4.347	4.632
(+/-) XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		-183	46
(+/-) XVII. Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa		0	0
(+/-) XVIII. Variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen		-6.321	-6.790
(+/-) XIX. Ander portefeuilleresultaat		0	0
PORTEFEUILLERESULTAAT	4	-6.504	-6.744
OPERATIONEEL RESULTAAT		-2.157	-2.112
(+) XX. Financiële inkomsten		6	5
(-) XXI. Netto interestkosten		-1.038	-1.079
(-) XXII. Andere financiële kosten		-39	-155
(+/-) XXIII. Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva		344	192
FINANCIEEL RESULTAAT	5	-727	-1.036
(+/-) XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		0	0

RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		-2.883	-3.148
(+/-) XXV. Vennootschapsbelasting		358	0
(+/-) XXVI. Exit taks		0	0
BELASTINGEN		0	0
NETTO RESULTAAT		-2.526	-3.148
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de groep		-2.526	-3.142
Minderheidsbelangen		0	-6
Toelichting:			
NETTO RESULTAAT (AANDEEL GROEP)		-2.526	-3.142
Correctie portefeuilleresultaat		6.504	6.744
Correctie Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve rente-indekkingen)		-344	-192
Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen		-400	
EPRA RESULTAAT*		3.234	3.409

*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.

5.2 RESULTAAT PER AANDEEL - AANDEEL GROEP

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	Toelichting	30/06/2021	30/06/2020
Aantal gewone aandelen in omloop op einde van de periode		7.346.676	7.153.322
Gewogen gemiddeld aantal aandelen gedurende de periode		7.173.619	7.153.322
NETTO RESULTAAT PER GEWOON AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)		-0,35	-0,44
VERWATERD NETTO RESULTAAT PER AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)		-0,35	-0,44

5.3 VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	Toelichting	30/06/2021	31/12/2020
ACTIVA			
I. VASTE ACTIVA		228.018	234.721
A Goodwill		0	0
B Immateriële vaste activa		89	9
C Vastgoedbeleggingen	6	201.650	208.430
D Andere materiële vaste activa		22	25
E Financiële vaste activa		26.257	26.257
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		5.341	4.824
A Activa bestemd voor verkoop	7	0	0
B Financiële vlottende activa		0	0
C Vorderingen financiële leasing		0	0
D Handelsvorderingen		1.816	1.310
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa		1.675	1.606
F Kas en kasequivalenten		1.650	1.727
G Overlopende rekeningen - activa		200	181
TOTAAL ACTIVA		233.359	239.545
CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	Toelichting	30/06/2021	31/12/2020
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN		111.471	117.507
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap		111.471	117.507
A Kapitaal	8	6.954	6.823
a. Geplaatst kapitaal		7.347	7.153
b. Kosten kapitaalverhoging		-393	-331
B Uitgiftepremies		151.948	149.867
C Reserves		-44.905	-33.869
D Nettoresultaat van het boekjaar		-2.525	-5.314
II. Minderheidsbelangen		0	0
VERPLICHTINGEN		121.888	122.039
I. Langlopende verplichtingen		79.382	107.986
A Voorzieningen		0	0
B Langlopende financiële schulden	9	76.902	104.952
a. Kredietinstellingen		76.902	104.952
b. Financiële leasing		0	0
c. Andere		0	0
C Andere langlopende financiële verplichtingen		1.360	1.767
D Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
E Andere langlopende verplichtingen		0	108
F Uitgestelde belastingen - verplichtingen		1.120	1.160
a. Exit taks		1.120	1.160
b. Andere		0	0
II. Kortlopende verplichtingen		42.505	14.052
A Voorzieningen		0	0
B Kortlopende financiële schulden		39.000	10.548
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		722	615
a. Exit taks		0	0
b. Andere		722	615
E Andere kortlopende verplichtingen		661	661
F Overlopende rekeningen		2.122	2.228
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		233.359	239.545

5.4 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	Toelichting	30/06/2021	30/06/2020
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN PERIODE		1.727	2.483
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		2.822	2.731
Netto resultaat		-2.525	-3.142
Niet-betaalde interesten en bankkosten		283	270
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen		6.786	6.791
- Afschrijvingen op gekapitaliseerde financieringskosten		0	9
- Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa		-2	7
- Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	4	170	-46
- Toename/Afname van te ontvangen facturen (+/-)		132	141
- Variatie in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	4	6.321	6.790
- Variatie in de Reële Waarde van financiële activa en passiva		165	-110
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:		-1.722	-1.188
Beweging van activa:		-594	-1.313
- Handelsvorderingen		-506	-1.928
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa		-69	594
- Overlopende rekeningen		-18	21
Beweging van verplichtingen:		-1.129	125
- Andere langlopende verplichtingen		-40	-5
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden		107	-391
- Andere kortlopende verplichtingen (incl. belastingsschulden)		-679	1
- Overlopende rekeningen		-517	520
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		211	15.673
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa		-78	-14
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen		-361	-400
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	4	650	16.087
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-3.110	-18.223
Terugbetaling van leningen		0	-12.500
Opname van nieuwe leningen	9	402	0
Kosten kapitaalverhoging		-62	0
Betaling van dividenden		-3.449	-5.723
Betaling van transactiekosten		0	0
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE PERIODE		1.650	2.664

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 2020	7.153	-331	149.867	-33.870	-5.314	0	117.506
Bestemming resultaat 2020	194		2.081	-11.036	5.314		-3.448
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves				-12.964	12.964		-
Overboeking operationeel resultaat naar reserves				1.586	-1.586		-
Overboeking variaties in de Reële Waarde van de financiële instrumenten				342	-342		-
Dividend boekjaar 2020	194		2.081		-5.723		-3.448
Netto resultaat 2021					-2.525		-2.525
Andere elementen erkend in het globaal resultaat	-	-	-	-	-	-	-
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							-
Kosten kapitaalsverhoging via keuzedividend CP 7	-62	-62					-62
BALANS OP 30 JUNI 2021	7.347	-391	151.948	-44.905	-2.525	0	111.471

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 2020	-	-27.543	-7.182	-	-1.443	14	-	2.285	-33.870
Verwerking netto resultaat 2020	0	-14.648	1.684		342	0	0	1.586	-11.036
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves		-14.648	1.684						-12.694
Overboeking operationeel resultaat naar reserves								1.586	1.586
Overboeking variaties in de Reële Waarde van de financiële instrumenten					342				342
Andere elementen erkend in het globaal resultaat	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variaties in de Reële Waarde van vastgoed									0
Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva									0
BALANS OP 30 JUNI 2021	-	-42.191	-5.498	-	-1.101	14	-	3.871	-44.905

5.7 TOELICHTINGEN

TOELICHTING 1. GRONDSLAGEN VOOR FINANCIËLE VERSLAGGEVING	24
TOELICHTING 2. SEGMENTINFORMATIE	42
TOELICHTING 3. VASTGOEDRESULTAAT	44
TOELICHTING 4. RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	45
TOELICHTING 5. FINANCIEEL RESULTAAT	46
TOELICHTING 6. VASTGOEDBELEGGINGEN	46
TOELICHTING 7. KAPITAAL	47
TOELICHTING 8. FINANCIËLE SCHULDEN	48
TOELICHTING 9. FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN	49
TOELICHTING 10. SCHULDGRAAD	50
TOELICHTING 11. CONSOLIDATIEKRING	52
TOELICHTING 12. RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS	52
TOELICHTING 13. TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN MET BETREKKING TOT DE RESULTATENREKENING	53
TOELICHTING 14. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM	53

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 2021 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 2020. Qrf heeft tijdens het eerste halfjaar 2021 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 2020.

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

TOELICHTING 2. SEGMENTINFORMATIE

30/06/2021				
CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	BELGIË	NEDERLAND	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
NETTO HUURRESULTAAT	4.854	605	0	5.458
VASTGOEDRESULTAAT	4.836	542	0	5.378
VASTGOEDKOSTEN	-233	-31	0	-264
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	4.603	511	0	5.114
(-) Algemene kosten van de vennootschap	-47	-8	-789	-844
(+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	0	0	77	77
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	4.556	503	-712	4.347
(+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-183	0	0	-183
(+/-) Variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	-4.576	-1.745	0	-6.321
(+/-) Ander portefeuilleresultaat	0	0	0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT	-203	-1.242	-712	-2.157
FINANCIEEL RESULTAAT	0	0	-727	-727
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-203	-1.242	-1.439	-2.883
BELASTINGEN	0	0	358	358
NETTO RESULTAAT	-203	-1.242	-1.081	-2.525
MINDERHEIDSBELANGEN	0	0	0	0

30/06/2021

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	BELGIË	NEDERLAND	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
NETTO RESULTAAT - AANDEEL GROEP	-203	-1.242	-1.081	-2.525
ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen	178.970	22.680	0	201.650
Andere activa	0	0	31.710	31.710
TOTAAL ACTIVA	178.970	22.680	31.710	233.359
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN	0	0	111.471	111.471
Eigen vermogen groep	0	0	111.471	111.471
Minderheidsbelangen	0	0	0	0
VERPLICHTINGEN	0	0	121.888	121.888
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	0	0	233.359	233.359

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	-3.142
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	167.571	25.730	0	193.301
Andere activa	0	0	42.254	42.254
TOTAAL ACTIVA	167.571	25.730	42.254	235.555
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

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	30/06/2021	30/06/2020
(+) I. Huurinkomsten	5.547	6.629
- Huur	5.547	6.629
- Gegarandeerde inkomsten	0	0
(+) II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
(+/-) III. Met verhuur verbonden kosten	-89	-869
- Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-160	-875
- Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	71	5
NETTO HUURRESULTAAT	5.458	5.760
(+) IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
(+) V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	184	151
- Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	199	24
- Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-15	127
(-) 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	-263	-227
- Huurlasten gedragen door de eigenaar	-199	-81
- Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-64	-145
(+/-) VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	0
VASTGOEDRESULTAAT	5.379	5.685

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

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2021	30/06/2020
OVERZICHT VAN DE CONTRACTUEEL TE VERKRIJGEN HUURINKOMSTEN TOT AAN EERSTE VERVALDATUM		
Binnen één jaar	12.030	11.251
Tussen één en vijf jaar	10.640	11.767
Meer dan vijf jaar	21.193	2.706
TOTAAL	43.863	25.724

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	30/06/2021	30/06/2020
(+/-) XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-183	46
- Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	637	21.397
- Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-820	-21.351
(+/-) XVII. Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
(+/-) XVIII. Variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	-6.321	-6.790
- Positieve variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	960	900
- Negatieve variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	-7.281	-7.690
(+/-) XIX. Ander portefeuilleresultaat	0	0
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	-6.504	-6.744

TOELICHTING 5. FINANCIËEL RESULTAAT

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2021	30/06/2020
(+) XX. Financiële inkomsten	6	5
- Geïnde interesten en dividenden	0	5
- Schadeloosstellingen schadegevallen	6	0
(-) XXI. Netto interestkosten	-1.038	-1.079
- Nominale interestlasten op leningen	-740	-748
- Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-298	-331
- Andere interestkosten	0	0
(-) XXII. Andere financiële kosten	-39	-155
- Bankkosten en andere commissies	-43	-155
- Nalatigheidsinteresten	-1	0
- Betalingsverschillen	5	0
(+/-) XXIII. Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva	334	192
- Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-5	0
- Andere	339	192
FINANCIËEL RESULTAAT	-737	-1.036

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

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 2021 bedroeg 1,81% met inbegrip van de kredietmarges en de kost van de indekkingsinstrumenten. Op 30 juni 2021 had 89,66% van de opgenomen schulden een vaste interestvoet, onder meer door gebruik te maken van *Interest Rate Swaps* als indekkingsinstrument.

TOELICHTING 6. VASTGOEDBELEGGINGEN

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2021	31/12/2020
INVESTERINGSTABEL		
Saldo per begin van het boekjaar	208.430	206.100
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen	0	20.770
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedbeleggingen	0	0
Andere elementen in resultaat genomen	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedbeleggingen	-820	-6.410
Overdracht naar activa beschikbaar voor verkoop	0	0
Gekapitaliseerde uitgaven (Capex)	361	985
Variatie in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	-6.321	-13.015
Saldo per einde van de periode	201.650	208.430

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	Splitting 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
Datum	Verrichting						
11/06/2021	Kapitaalverhoging door keuzedividend coupon 7	193	7.347	2.080	-62	193.354	7.346.676
BALANS OP 31 JUNI 2021			7.347	151.948	-393		7.346.676

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

TOELICHTING 8. FINANCIËLE SCHULDEN

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2021	31/12/2020
FINANCIËLE SCHULDEN		
I. B. Langlopende financiële schulden	76.902	104.952
- Kredietinstellingen	77.000	105.000
- Kosten opname leningen	-98	-48
II. B. Kortlopende financiële schulden	39.000	10.548
- Kredietinstellingen	39.000	10.549
- Kosten opname leningen		-1
TOTAAL	115.902	115.500
CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2021	31/12/2020
OPDELING VOLGENS DE MATURITEIT VAN DE LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN		
Tussen één en twee jaar	0	18.000
Tussen twee en vijf jaar	77.000	77.000
Meer dan vijf jaar	0	10.000
TOTAAL	77.000	105.000
CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2021	31/12/2020
OPDELING VOLGENS DE MATURITEIT VAN DE NIET OPGENOMEN KREDIETLIJNEN		
Vervallende binnen het jaar	10.000	10.000
Vervallende na één jaar	54.000	44.000
TOTAAL	64.000	54.000
CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2021	31/12/2020
INSCHATTING TOEKOMSTIGE INTERESTLASTEN		
Binnen één jaar	2.044	2.044
Tussen één en vijf jaar	3.968	3.968
Meer dan vijf jaar	114	114
TOTAAL	6.126	6.126

Bij de inschatting van de toekomstige interestlasten is rekening gehouden met de financiële schulden opgenomen per 30 juni 2021, interestdekking overeenkomstig de lopende contracten en toepasbare marge bovenop de vaste interestvoet.

TOELICHTING 9. FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR		31/12/2020	31/12/2020	
	Categorie	Boekwaarde	Reële Waarde	Niveau
OVERZICHT VAN FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN				
ACTIVA				
Financiële vlottende activa				
Handelsvorderingen	B	1.310	1.310	Niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	B	1.606	1.606	Niveau 2
Kas en kasequivalenten	C	1.727	1.727	Niveau 1
TOTAAL FINANCIËLE ACTIVA		4.643	4.643	
VERPLICHTINGEN				
Langlopende financiële verplichtingen				
Langlopende financiële schulden	B	104.952	104.952	Niveau 2
Andere langlopende verplichtingen				
Ontvangen huurwaarborgen	B	108	108	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen				
Andere langlopende financiële verplichtingen	A	1.767	1.767	Niveau 2
Kortlopende financiële verplichtingen				
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	B	1.775	1.775	Niveau 2
Andere kortlopende verplichtingen	B	662	662	Niveau 2
Kortlopende financiële schulden	B	10.548	10.548	Niveau 2
Andere kortlopende financiële verplichtingen	A	0	0	Niveau 2
TOTAAL FINANCIËLE VERPLICHTINGEN		119.811	119.811	

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR		30/06/2021	30/06/2021	
	Categorie	Boekwaarde	Reële Waarde	Niveau
OVERZICHT VAN FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN				
ACTIVA				
Financiële vlottende activa				
Handelsvorderingen	B	1.816	1.816	Niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	B	2.634	2.634	Niveau 2
Kas en kasequivalenten	C	1.650	1.650	Niveau 1
TOTAAL FINANCIËLE ACTIVA		6.100	6.100	
VERPLICHTINGEN				
Langlopende financiële verplichtingen				
Langlopende financiële schulden	B	76.902	76.902	Niveau 2
Andere langlopende verplichtingen				
Ontvangen huurwaarborgen	B	106	106	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen				
Andere langlopende financiële verplichtingen	A	1.254	1.254	Niveau 2
Kortlopende financiële verplichtingen				
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	B	722	722	Niveau 2
Andere kortlopende verplichtingen	B	597	597	Niveau 2
Kortlopende financiële schulden	B	39.000	39.000	Niveau 2
Andere kortlopende financiële verplichtingen	A	0	0	Niveau 2
TOTAAL FINANCIËLE VERPLICHTINGEN		119.701	119.701	

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	30/06/2021	31/12/2020
Verplichtingen	121.888	122.039
- Aanpassingen	-4.602	-5.154
Schuldenlast zoals bedoeld in Art. 13 van het GVV-KB	117.286	116.885
Totaal activa	233.359	239.545
SCHULDGRAAD	50,26%	48,79%

De schuldenlast zoals bedoeld in Art. 13 van het GVV-KB bedraagt 117,29 MEUR op 30 juni 2021. De Schuldgraad bedraagt 50,26% op 30 juni 2021.

De Schuldgraad wordt berekend als de verhouding van de schuldenlast (i.e. de verplichtingen exclusief voorzieningen, overlopende rekeningen en andere lange/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.

De Schuldgraad bedraagt 50,26% op 30 juni 2021. 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.

1. Historische evolutie van de Schuldgraad

De Schuldgraad van Qrf lag in de eerste helft van 2021 boven 50%. Op het einde van de van de boekjaren 2018, 2019 en 2020 bedroeg de Schuldgraad respectievelijk 52,12%, 48,73% en 48,79%.

2. Evolutie Schuldgraad op korte termijn

Bij de opmaak van de projectie van de Schuldgraad per 30 juni 2022 wordt rekening gehouden met de volgende assumpties:

- in de berekening van de Schuldgraad op korte termijn is voor de wijzigingen in de portefeuille rekening gehouden met de reeds geplande (des)investeringen. Voor meer informatie rond de investeringen verwijzen wij naar *Toelichting Gebeurtenissen na balansdatum*;
- de winstreservering houdt rekening met de voorziene winstverwachting voor 2021 en 2022 en de dividendbetaling (incl. inschatting intekening keuzedividend) over het boekjaar 2021.

Rekening houdend met deze assumpties zou de Schuldgraad per 30 juni 2022 50,39% bedragen.

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 50,26% heeft Qrf een investeringspotentieel van 56,50 MEUR zonder hierbij een Schuldgraad van 60% te overschrijden en een investeringspotentieel van 98,00 MEUR zonder hierbij een Schuldgraad van 65% te overschrijden.

4. Besluit

Qrf is derhalve van oordeel dat de Schuldgraad niet boven de 65% zal uitstijgen en dat er momenteel, in functie van de heersende economische en vastgoedtrends, de geplande investeringen en de verwachte evolutie van het eigen vermogen van de GVV, geen bijkomende maatregelen dienen genomen te worden. Indien bepaalde gebeurtenissen een bijsturing van de politiek van de GVV zouden noodzaken, zal dit onverwijld gebeuren en zullen de aandeelhouders van de GVV hiervan op de hoogte worden gebracht in de periodieke rapportering van de GVV.

TOELICHTING 11. CONSOLIDATIEKRING

Per 30 juni 2021 bestaat de consolidatieperimeter uit Qrf en haar dochterondernemingen:

- RAB INVEST NV, waarvan 100% 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 12. RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS

T 12.1 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 12.2 HUURGARANTIES

Er lopen geen huurgaranties op panden eigendom van Qrf.

TOELICHTING 13. TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN MET BETREKKING TOT DE RESULTATENREKENING

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2021	30/06/2020
TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN		
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	328	373
- <i>Vergoeding Uitvoerend management</i>	155	184
- <i>Vergoeding Enige Bestuurder</i>	136	146
- <i>Werkingskosten Enige Bestuurder</i>	4	4
- <i>Vergoeding Raad van Bestuur en comités</i>	33	40
Handelsvorderingen	0	-12
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	35	40

TOELICHTING 14. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Na balansdatum heeft Qrf op 20 juli 2021 een bindende aankoopovereenkomst gesloten voor de verwerving van het onroerend goed gelegen te Gent, Veldstraat 88 op basis van een bruto vastgoedwaarde van 9 MEUR, inclusief kosten en registratierechten. Partijen beogen de transactie af te ronden in het vierde kwartaal van 2021. Qrf zal met deze acquisitie beschikken over een bijkomende strategische positie in de Gentse binnenstad die het zal herontwikkelen naar een duurzaam complex, waarbij zowel *single-tenant* als *multi-tenant* opties bekeken worden.

5.8 VERSLAG VAN DE COMMISSARIS



QRF NV
Aan de raad van bestuur
Gaston Crommenlaan 8
B-9000 GENT

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OMTRENT DE BEOORDELING VAN DE TUSSENTIJDSE VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE INFORMATIE VOOR DE PERIODE AFGESLOTEN OP 30 JUNI 2021

Inleiding

Wij hebben een beoordeling uitgevoerd van de in bijlage opgenomen tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten, 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 van QRF NV en haar dochtervennootschappen (samen “de groep”) op 30 juni 2021. De raad van bestuur is verantwoordelijk dat deze verkorte tussentijdse geconsolideerde financiële staten zijn opgesteld en gepresenteerd in overeenstemming met IAS 34 zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid om een besluit te formuleren over deze verkorte tussentijdse geconsolideerde 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.

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: Sluisweg 1 bus 8, B-9000 Gent
T: +32 (0)9 268 82 11, F: +32 (0)9 268 82 99, 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



Besluit

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons doet aannemen dat de bijgaande verkorte tussentijdse geconsolideerde financiële staten, in alle van materieel belang zijnde opzichten niet opgesteld zou zijn in overeenstemming met IAS 34 zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Sint-Stevens-Woluwe, 30 juli 2021

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren BV
Vertegenwoordigd door

Jeroen Bockaert
Bedrijfsrevisor

6 APM – Alternatieve prestatie maatstaven

6.1	EPRA RESULTAAT	58
6.2	EPRA NAV	59
6.3	EPRA NIY EN EPRA TOPPED-UP NIY	60
6.4	EPRA LEEGSTANDSPERCENTAGE	60
6.5	EPRA KOSTRATIO	61
6.6	GEMIDDELDE FINANCIERINGSKOST	61
6.7	OPERATIONELE MARGE	62



Maastricht
Grote Staat 58
Nederland

6 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 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 financieel verslag gebruikt zijn en die voorzien zijn van een definitie, doelstelling en reconciliatie.

EPRA, de *European Public Real Estate Association*, is een non-profit organisatie die beursgenoteerde vastgoedbedrijven in Europa vertegenwoordigt. EPRA vertegenwoordigt 670 miljard aan onroerende activa. EPRA publiceert aanbevelingen voor de bepaling van de belangrijkste kernprestatie-indicatoren voor beursgenoteerde vastgoedvennootschappen.

De publicatie van deze gegevens is niet verplicht volgens de regelgeving op openbare GVV's.

Deze cijfergegevens werden niet geauditeerd door de Commissaris.

6.1 EPRA RESULTAAT

Definitie: Netto resultaat (aandeel groep) met voornamelijk 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.

Reconciliatie:

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2021	30/06/2020
IFRS resultaat (aandeelhouders van de reële groep)	-2.526	-3.142
(i) Wijzigingen in waarde van vastgoedbeleggingen	6.321	6.790
(ii) Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen	183	-46
(iii) Wijzigingen in de Reële Waarde van financiële instrumenten	-344	-192
(iv) Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	-400	
EPRA resultaat	3.234	3.409
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	7.173.619	7.153.322
EPRA resultaat per aandeel (in EUR)	0,45	0,48

6.2 EPRA NAV

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

Definitie:

- EPRA NRV is de nettoactiefwaarde welke nodig zou zijn om de vennootschap opnieuw samen te stellen.
- EPRA NTA is de nettoactiefwaarde in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn.
- EPRA NDV is de nettoactiefwaarde in het scenario van een verkoop van de activa van de vennootschap.

Doelstelling: Deze APM toont de Nettoactiefwaarde van de vennootschap in verschillende scenario's.

Reconciliatie:

30/06/2021

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR

	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV	111.473	111.473	111.473
IFRS NAV/aandeel (in euro)	15,53	15,53	15,53
Verwaterde NAV aan fair value	111.473	111.473	111.473
Uit te sluiten:			
(v) Uitgestelde belastingen gerelateerd aan de herwaardering van vastgoedbeleggingen	-77	-77	
(vi) Reële Waarde van de financiële instrumenten	1.360	1360	
(vii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		-89	
Subtotaal	112.756	112.667	111.756
Omvat:			
(xi) Real estate transfer taks	6.714		
NAV	119.470	112.667	111.473
Aantal aandelen	7.346.676	7.346.676	7.346.676
NAV/aandeel (in euro)	16,26	15,34	15,17

31/12/2020

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR

	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV	117.507	117.507	117.507
IFRS NAV/aandeel (in euro)	16,43	16,43	16,43
Verwaterde NAV aan fair value	117.507	117.507	117.507
Uit te sluiten:			
(v) Uitgestelde belastingen gerelateerd aan de herwaardering van vastgoedbeleggingen	293	293	
(vi) Reële Waarde van de financiële instrumenten	1.767	1.767	
(vii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		-9	
Subtotaal	119.567	119.558	117.507
Omvat:			
(xi) Real estate transfer taks	6.535		
NAV	126.102	119.558	117.507
Aantal aandelen	7.153.322	7.153.322	7.153.322
NAV/aandeel (in euro)	17,63	16,71	16,43

6.3 EPRA NIY EN EPRA TOPPED-UP NIY

Definitie:

- EPRA NIY: De geannualiseerde brutohuurinkomsten, gebaseerd op de cash huren op balansdatum, met uitsluiting van niet-recupereerbare vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van het vastgoed, met inbegrip van geschatte aankoopkosten.
- EPRA topped-up NIY: De EPRA NIY aangepast aangepast zodat rekening gehouden wordt met de afloop van huurvrije periodes (of andere niet-vervallen tegemoetkomingen zoals huurvrije periodes en getrapte huurprijzen).

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	30/06/2021	31/12/2020
Vastgoedbeleggingen	201.650	208.430
Activa bestemd voor verkoop	0	0
Projectontwikkelingen	0	0
Geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	5.498	5.498
Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille beschikbaar voor verhuur	207.148	213.928
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	12.291	12.863
Vastgoedkosten	-343	-632
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	12.231	12.231
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode	281	335
Aangepaste geannualiseerde nettohuurinkomsten	12.513	13.349
EPRA NIY	5,9%	5,7%
EPRA topped-up NIY	6,0%	5,9%

6.4 EPRA LEEGSTANDSPERCENTAGE

Definitie: De geschatte huurwaarde van leegstaande ruimtes, gedeeld door de geschatte huurwaarde van de volledige portefeuille.

Doelstelling: Een “zuivere” (%) maatstaf voor de vastgoedruimte die leegstaat, gebaseerd op ERV.

Reconciliatie:

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2021	31/12/2020
Geschatte huurwaarde van leegstaande ruimtes	331	318
Geschatte huurwaarde van de volledige portefeuille	10.874	11.091
EPRA leegstandspercentage	3,0%	2,9%

6.5 EPRA KOSTRATIO

Definitie: Administratieve en operationele kosten (met inbegrip van directe leegstandskosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten.

Doelstelling: Een belangrijke maatstaf van de veranderingen in de bedrijfskosten van een onderneming.

Reconciliatie:

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2021	30/06/2020
Inclusief		
(i) Operationele kosten (vastgoed- en algemene kosten) zoals in de IFRS-resultatenrekening	1.108	1.060
(iv) Andere bedrijfsopbrengsten/doorrekeningen, bedoeld om de algemene kosten te dekken, exclusief winstmarge	77	7
Exclusief (indien vervat in bovenstaande)		
(vi) Afschrijvingen	-4	-14
EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	1.181	2.053
(ix) Directe leegstandskosten	-20	-6
EPRA-kosten (exclusief directe leegstandskosten)	1.162	1.048
(x) Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond	5.547	6.629
Brutohuurinkomsten	5.547	6.629
EPRA kostratio (inclusief directe leegstandskosten)	21,29%	15,89%
EPRA kostratio (exclusief directe leegstandskosten)	20,94%	15,80%

6.6 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	30/06/2021	30/06/2020
XXI. Netto interestkosten	1.038	1.079
Gemiddelde gewogen schuld tijdens de periode	56.977	61.770
Gemiddelde Financieringskost	1,82%	1,75%

6.7 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	30/06/2021	30/06/2020
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	4.347	4.632
Netto huurresultaat	5.458	5.760
Operationele marge	79,6%	80,4%

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.

Aanschaffingswaarde

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

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.

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 Offices BV

De besloten vennootschap naar Belgisch recht Century Center Offices BV, met maatschappelijke zetel te Pauline Van Pottelsberghe laan 10, 9051 Gent, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0564.823.476 (RPR Gent, afdeling Gent)).

CEO

Chief Executive Officer.

CFO

Chief Financial Officer.

Commissaris

De Commissaris van Qrf, i.e. PwC vertegenwoordigd door de heer Jeroen Bockaert.

Contractuele Huren

De geïndexeerde basishuurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten vóór aftrek van de gratiïteiten 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.

Enige Bestuurder

Qrf Management NV.

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

Gereglementeerde 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 geregementeerde vastgoedvennootschappen.

GVV-Wet

Wet van 12 mei 2014 betreffende de geregementeerde 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.

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.

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.

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 en Verenigingen).

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 Naamloze Vennootschap 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.

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 Enige Bestuurder.

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 indekingsinstrumenten) ten opzichte van het totaal der activa. De berekeningsmethode van de schuldgraad is conform Artikel 13, §1, 2°, van het GVV-KB.

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 en Verenigingen van 23 maart 2019, B.S. 4 april 2019 in voorkomend geval zoals gewijzigd.



Qrf NV

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