



HALFJAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG 2022

29 juli – 7:40

Gereguleerde informatie

Samenvatting eerste jaarhelft 2022

3,68 MEUR

EPRA-winst over H1 2022 stijgt met 13,70% ten opzichte van H1 2021 tot 3,68 MEUR.

De EPRA-winst per aandeel bedraagt 0,50 EUR, een stijging van 10,65%.

14,97 EUR

De **EPRA NTA per aandeel** komt uit op 14,97 EUR (daling van 5,43% t.o.v. 31 december 2021),

de IFRS NAV op 15,42 (daling van 2,61% t.o.v. 31 december 2021).

50,22%

Stabiele **schuldgraad** van 50,22% (in vergelijking met 50,29% op 31 december 2021).

233,13 MEUR

Reële waarde van de portefeuille op 30 juni 2022 van 205,54 MEUR, waarvan 186,36 MEUR (90,67%) Kern en 19,18 MEUR (9,33%) Niet-Kern locaties. De voorbije vier kwartalen is de Reële Waarde van de portefeuille op een vergelijkbare basis constant gebleven. Daarnaast houdt Qrf 25,41 MEUR aan als **financiële participaties** in joint ventures voor herontwikkelingen in Antwerpen en Leuven en 2,18 MEUR aan als **activa bestemd voor verkoop**.

98,90%

Bezettingsgraad van 98,90%, in vergelijking met 98,20% op 31 december 2021.

Herontwikkeling Veldstraat 88, Gent

Qrf heeft een huurovereenkomst afgesloten met Nike, voor de locatie Veldstraat 88, Gent, met ingang Q4 2023 aan een contractuele huur van 450 KEUR per jaar, zijnde 3,45% van de totale huidige Contractuele Huren.

Rente-indekking

Op 30 juni 2022 heeft Qrf 119 MEUR financiële schulden. De gemiddelde financieringskost bedraagt 1,53% (t.o.v. 1,74% eind 2021). Qrf heeft op vandaag een indekkingsgraad van 83,19% van de totale schuldpositie.

0,80 EUR

Qrf bevestigt de **bruto dividendverwachting** van minimaal 0,80 EUR per aandeel voor 2022.

Qrf zal dit dividend aanbieden aan de aandeelhouders als keuzedividend.

Samenvatting eerste jaarhelft 2022

Tijdens de eerste jaarhelft heeft Qrf opnieuw stappen gezet in de consistente uitvoering van haar strategie: er werden belangrijke huurovereenkomsten afgesloten of hernieuwd; de Niet-Kern portefeuille werd verder afgebouwd; de balans van de vennootschap werd, ondanks moeilijke marktomstandigheden, ondersteund door een succesvol keuzedividend; en in de ontwikkelingsprojecten werden belangrijke stappen gezet:

Opstart van de herontwikkeling Veldstraat 88 in Gent

In de eerste jaarhelft heeft Qrf een bindende huurovereenkomst afgesloten met Nike, voor de locatie Veldstraat 88 met ingang Q4 2023 aan een contractuele huur van 450 KEUR per jaar. In parallel werd een omgevingsvergunning ingediend die de nodige ingrepen mogelijk maakt om aan de hedendaagse verwachtingen van een retailer te voldoen.

Verlenging van 6,9% van de Contractuele Huren met als resultaat een stabiele waardering in de eerste jaarhelft

In de eerste zes maanden van het jaar werden 20 huurverlengingen afgesloten voor een totaal van 859 KEUR aan contractuele huren (6,9% van de totale contractuele huren). Daarnaast gingen twee nieuwe huurcontracten in voege voor een totale jaarlijkse huurincasso van 59 KEUR en werden er twee huurcontracten niet verlengd voor een jaarlijkse huurincasso van 28 KEUR.

Hoewel de huurverlengingen met ingang in de eerste helft van het jaar zich beperken tot 6,9% van de totale Contractuele Huren, heeft Qrf de voorbije maanden belangrijke herverhuurcontracten en nieuwe contracten gesloten die pas in voege treden in de tweede helft van het jaar of volgend jaar.

Verdere afbouw Niet-Kern portefeuille met desinvestering van drie panden boven Reële Waarde

In het eerste kwartaal werd een eerder aangekondigde verkoop van een Niet-Kern pand te Luik, Rue de la Cathédrale 79-83 afgerond voor een nettobedrag van 1,06 MEUR. Deze verkoop resulteerde eind 2021 in een meerwaarde van 0,06 MEUR (+6,00%) ten aanzien van de meest recente Reële Waarde.

Daarnaast heeft Qrf in de eerste jaarhelft voor twee Niet-Kern panden een bindende verkoopovereenkomst gesloten voor een totale netto opbrengst van 2,18 MEUR. Het betreft de panden Nederstraat 43,45 in Oudenaarde (realisatie eind Q3) en Graaf Van Egmontstraat 10, Mechelen (realisatie eind Q4). Deze verkopen zullen gerealiseerd worden met een meerwaarde van 0,22 MEUR (+11,22%) ten aanzien van de meest recente door de schatter vastgestelde Reële Waarde.

Het blijvend inzetten op de verkoop van Niet-Kern panden vormt een essentieel onderdeel van de heroriëntatie van de vastgoedportefeuille naar meer institutioneel vastgoed met waarde vaste locaties en panden.

Joint Ventures

De herontwikkeling van het Century Center in Antwerpen (joint venture Qrf 30%, Baltisse 70%) is volop in bouwfase, waarbij de verschillende deelprojecten zullen opgeleverd worden in de periode 2023-2024. Er lopen zowel voor de resterende verhuurbare oppervlaktes kantoor en retail constructieve gesprekken.

De herontwikkeling aan de Bondgenotenlaan in Leuven (joint venture Qrf 30%, Dyls 70%) is evens volop in bouwfase. De verkoop van de individuele studentenkamers en studios werd opgestart in het voorjaar en loopt volgens de verwachting.

Voor de joint venture ontwikkelingsprojecten verwacht Qrf een hoger jaarlijks rendement bij realisatie van de ontwikkeling en exit vergeleken met het bestaande huurrendement van de vastgoedportefeuille. Dit effect zal cashmatig echter pas tot uiting komen bij exit. Doorheen de ontwikkeling zal een deel van de verwachte meerwaarde opgenomen worden in de resultaten.

Tijdens de ontwikkelingsfase van deze projecten wordt het jaarlijks EPRA-resultaat van Qrf gerealiseerd met slechts 85% van de vastgoed gerelateerde activa, de zogenaamde yielding assets. Pas bij de oplevering van de projecten in ontwikkeling, of bij de verkoop voor wat betreft de participaties in de joint ventures, zullen deze bijdragen aan het EPRA resultaat.

Indien de volledige opbrengst van de realisatie van de huidige waarde van de participaties in joint ventures aangewend zou worden om financiële schuld terug te betalen, dan dalen de like-for-like financiële schulden van 119 MEUR tot 94 MEUR, wat een gunstig effect op de schuldgraad heeft, alsook een positief effect op de jaarlijkse interestkosten. De impact op het EPRA-resultaat onder dit conservatief scenario, bedraagt 0,05 EUR per aandeel, per jaar.

Indien de volledige opbrengst van de realisatie van de huidige waarde van de participaties in joint ventures aangewend zou worden om te investeren in vastgoedactiva, wordt een positief jaarlijks effect van 0,16 EUR per aandeel verwacht.

Qrf beschikt desgevallend over een keuzemogelijkheid tot aanwending van de opbrengst van de joint ventures vanaf 2024. De keuze zal mede afhangen van de evolutie van de interestkost en biedt de onderneming een fundamentele bescherming tegen een stijgende interestkost.

Renovatie Shopping Mosan (Huy)

Voor haar buitenstedelijk retailpark in Huy (Shopping Mosan, 7,3% van de totale Contractuele Huren) heeft Qrf een renovatietraject opgestart. Het retailpark werd in 2010 ontwikkeld en heeft nood aan een opfrissing teneinde te kunnen profiteren van haar competitieve locatie. De werken worden verwacht afgerond te zijn tegen de lente van 2023. Deze renovatieplannen werden door de verschillende huurders op de site met enthousiasme onthaald.

Versterking van het eigen vermogen via het keuzedividend

De aandeelhouders van Qrf opteerden voor 57,8% van hun aandelen voor een inbreng van dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen. Dit resulteert in een versterking van het eigen vermogen (kapitaal en uitgiftepremie) van 2,38 MEUR door middel van de uitgifte van 236.061 nieuwe aandelen. Dit brengt het totaal aantal aandelen Qrf op 7.582.737. De overige dividendrechten werden in cash betaald voor een netto-bedrag van 1,73 MEUR.

Geconsolideerde kerncijfers

Het eerste halfjaar van 2022 heeft betrekking op de periode die loopt van 1 januari 2022 tot 30 juni 2022.

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

VASTGOEDPORTEFEUILLE

		30/06/2022	31/12/2021
Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen inclusief activa bestemd voor verkoop ¹	(KEUR)	207.724	209.120
Totale bruto oppervlakte	(m²)	68.325	69.883
Contractuele Huren op jaarbasis ²	(KEUR)	12.456	12.380
Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes	(KEUR)	685	774
Brutohuurrendement ³		6,06%	5,95%
Bezettingsgraad ⁴		98,90%	98,20%

BALANS

		30/06/2022	31/12/2021
Eigen vermogen (excl. minderheidsbelangen)	(KEUR)	116.930	116.326
Schuldgraad (GVV-Wet) ⁵		50,22%	50,29%

RESULTATENREKENING

		30/06/2022	30/06/2021
Netto huurresultaat	(KEUR)	6.123	5.458
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	(KEUR)	4.651	4.347
Operationele marge ⁶		75,96%	79,63%
Portefeuilresultaat (inclusief aandeel joint ventures)	(KEUR)	-2.320	-6.504
Financieel resultaat	(KEUR)	1.706	-727
Belastingen	(KEUR)	90	358
Netto resultaat (aandeel groep)	(KEUR)	4.126	-2.526
Correctie portefeuilresultaat (inclusief aandeel joint ventures)	(KEUR)	2.320	6.503
Correctie Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve deel van de rente-indekkingen)	(KEUR)	-2.655	-344
Correctie voor uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA correcties		-115	-400
EPRA resultaat ⁷	(KEUR)	3.677	3.234

- 1 Reële Waarde of "Fair Value" van de vastgoedbeleggingen is de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige, waarvan de mutatiekosten zijn afgetrokken. De Reële Waarde stemt overeen met de boekwaarde onder IFRS.
- 2 Contractuele Huren op jaarbasis = De geïndexeerde basishuurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten vóór aftrek van de gratiiteiten of andere voordelen die aan de huurders zijn toegestaan.
- 3 Brutohuurrendement = (Contractuele Huren op jaarbasis) / Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen).
- 4 Bezettingsgraad = Contractuele Huren op jaarbasis exclusief huren op ontwikkelingspanden) / (Contractuele Huren op jaarbasis vermeerderd met de Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes, uitgezonderd de ontwikkelingspanden).
- 5 Berekend volgens het K.B. van 13 juli 2014 in uitvoering van de Wet van 12 mei 2014 met betrekking tot de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.
- 6 Operationele marge = (Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille) / (Netto huurresultaat).
- 7 Het EPRA resultaat is het Netto resultaat (aandeel groep) met uitsluiting van het 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

		30/06/2022	30/06/2021
Aantal aandelen in omloop per einde periode		7.582.737	7.346.676
Gewogen gemiddeld aantal aandelen ⁸		7.371.594	7.173.619
Netto resultaat per aandeel	(EUR)	0,56	-0,35
EPRA resultaat per aandeel	(EUR)	0,50	0,45
Slotkoers van het aandeel op einde periode	(EUR)	10,50	12,15
IFRS NAV per aandeel ⁹	(EUR)	15,42	15,17
Premie/discount ten opzichte van IFRS NAV ¹⁰ (einde periode)		-31,91%	-19,91%
EPRA NAV per aandeel ¹¹	(EUR)	14,97	15,34
Premie/discount ten opzichte van EPRA NAV ¹² (einde periode)		-29,86%	-20,79%

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

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

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

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

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

Inhoud

1	TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATEN OVER HET EERSTE HALFJAAR VAN 2022	11
2	TRANSACTIES EN VERWEZENLIJKINGEN	18
3	QRF OP DE BEURS	22
4	VASTGOEDVERSLAG	27
5	GECONSOLIDEERDE VERKORTE FINANCIËLE STATEN OVER HET EERSTE HALFJAAR VAN 2022	34
6	EPRA & APM	59
7	LEXICON	67

1 Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste halfjaar van 2022

1.1 RESULTATEN	11
1.2 BALANS	12
1.3 FINANCIËLE STRUCTUUR	13
1.3.1 Samenstelling van de schulden	13



Gent
Lange Munt 61-63
België

1 Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste halfjaar van 2022

1.1 RESULTATEN

Het **netto huurresultaat** steeg per 30 juni 2022 tot 6,12 MEUR ten opzichte van 5,46 MEUR (30 juni 2021).

Deze stijging is voornamelijk het gevolg van het wegvallen van de in 2021 gerealiseerde COVID-19 impact (0,58 MEUR), de netto impact van desinvesteringen (0,03 MEUR), en de *like-for-like* evolutie in de huurinkomsten (-0,05 MEUR).

Het **operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille** bedraagt 4,65 MEUR over de eerste jaarhelft van 2022, een stijging met 7,01% ten opzichte van de eerste jaarhelft van 2021 (4,35 MEUR). De **operationele marge** daalde tot 75,96%.

Het **portefeuilresultaat (incl. aandeel joint ventures)** over het eerste halfjaar van 2022 bedraagt -2,32 MEUR en bestaat uit:

- een positief **resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen** ten belope van 0,22 MEUR gerealiseerd op de verkoop van de panden gelegen te Mechelen, Graaf van Egmontstraat 10 en te Oudenaarde, Nederstraat 43/45; en
- een negatieve herwaardering van de **vastgoedwaarde van de joint ventures** voor een bedrag van 1,51 MEUR als gevolg van de gestegen bouwcost van de respectievelijke projecten; en
- negatieve **variaties in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen** voor een bedrag van 0,56 MEUR. Deze negatieve variaties is een gevolg van een positieve evolutie van de Reële Waarde van de bestaande portefeuille in België (+0,15 MEUR) en een negatieve evolutie van de Reële Waarde van de bestaande portefeuille in Nederland (-0,71 MEUR); en tenslotte
- de afwaardering van de geactiveerde kosten gemaakt ter ondersteuning van de verschillende vastgoedbeleggingen (0,47 MEUR).

Het **financieel resultaat** bedraagt 1,71 MEUR over het eerste halfjaar van 2022. De belangrijkste componenten van het financieel resultaat zijn:

- **netto-interestkosten** die licht gedaald zijn tot 0,85 MEUR over de eerste jaarhelft van 2022. De **gemiddelde financieringskost** van Qrf bedraagt 1,53% in de eerste helft van 2022 (ten opzichte van 1,82% in de eerste helft van 2021);
- een positieve **variatie in de Reële Waarde van de financiële activa en passiva** van 2,66 MEUR als gevolg van de herwaardering van de interestindekkingen.

De **belastingen** dragen in de eerste helft van 2022 voor 0,09 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 4,13 MEUR, hetzij 0,56 EUR per aandeel.

Na correctie voor het portefeuilleresultaat (inclusief aandeel joint ventures) 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 2022 van 3,68 MEUR, hetzij een stijging van 13,70% in vergelijking met de eerste helft van 2021 (3,23 MEUR). Het **EPRA resultaat per aandeel** bedraagt 0,50 EUR.

1.2 BALANS

De **Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen** bedraagt 205,54 MEUR op 30 juni 2022 (ten opzichte van 208,06 MEUR op 31 december 2021):

- tijdens de eerste jaarhelft werd een afwaardering van 0,56 MEUR¹ geboekt;
- de panden gelegen te Mechelen, Graaf van Egmontstraat 10 en te Oudenaarde Nederstraat 43/45 zijn voor een totaal van 2,18 MEUR opgenomen in de activa beschikbaar voor verkoop. Voor beide panden is een definitieve verkoopovereenkomst gesloten, de eigenlijke verkopen volgen in de tweede jaarhelft. Voor beide projecten samen is een meerwaarde geboekt van 0,22 MEUR ten aanzien van de waardering per 31 december 2021;

waardoor de Reële Waarde van de portefeuille 205,54 MEUR bedraagt per 30 juni 2022.

Het **Brutohuurrendement** van de portefeuille bleef in vergelijking met eind 2021 stabiel op 6,06%.

Het **Eigen vermogen van de groep** (IFRS), i.e. exclusief minderheidsbelangen, bleef nagenoeg stabiel op 116,93 MEUR per 30 juni 2022 (t.o.v. 116,33 MEUR op 31 december 2021).

¹ Incl. de afwaardering van de geactiveerde kosten bedraagt de afwaardering 1,03 MEUR.

De **IFRS NAV per aandeel** daalt met 2,59% van 15,83 EUR op 31 december 2021 tot 15,42 EUR op 30 juni 2022. De **EPRA NTA per aandeel** daalt over dezelfde periode met 5,43% van 15,83 EUR tot 14,97 EUR.

De **Schuldgraad** bleef met 50,22% nagenoeg stabiel in vergelijking met 31 december 2021 (50,29%).

1.3 FINANCIËLE STRUCTUUR

1.3.1 Samenstelling van de schulden

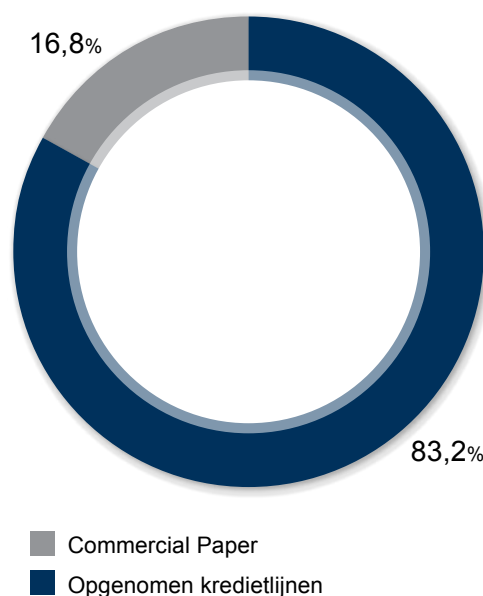
Op 30 juni 2022 heeft Qrf 119 MEUR financiële schulden die bestaan uit:

- **Bilaterale kredietlijnen** opgenomen voor een bedrag van 99 MEUR. De opgenomen bilaterale kredietlijnen zijn afgesloten met 7 verschillende financiële instellingen met goed gespreide vervaldagen tussen 2022 en 2027. De gewogen gemiddelde resterende looptijd bedraagt 2,8 jaar.
- **Commercial Paper** voor een bedrag van 20 MEUR. Het volledige bedrag aan uitstaande korte termijn thesauriebewijzen wordt gedekt door beschikbare lange termijn kredietlijnen (*back-up lines*).

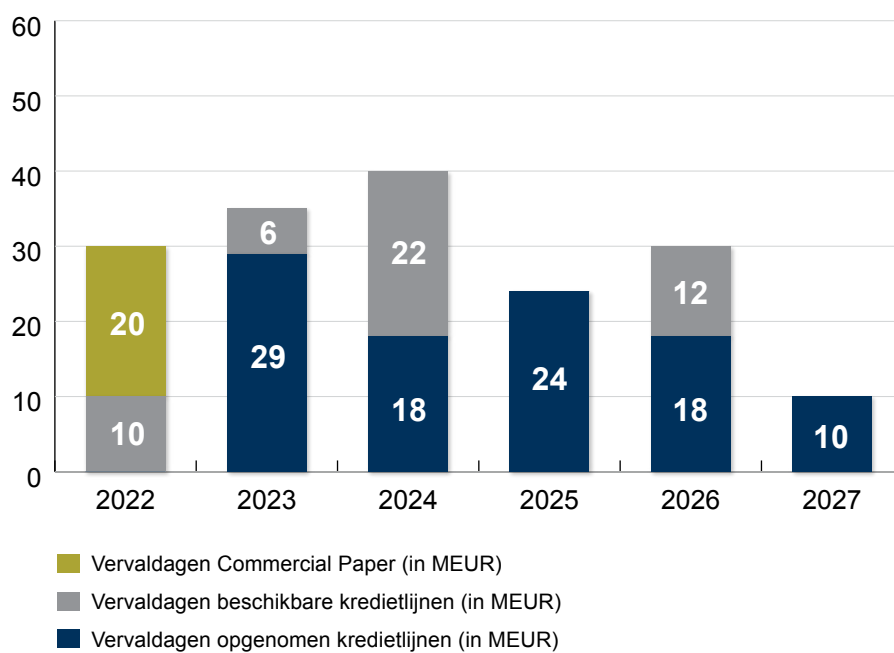
Qrf beschikt op 30 juni 2022 over 149 MEUR kredietlijnen. Het niet-opgenomen gedeelte van de beschikbare kredietlijnen bedraagt 58 MEUR waarvan 10 MEUR ter dekking van het Commercial paper programma.

De Gemiddelde Financieringskost bedraagt 1,53% in de eerste helft van 2022 (ten opzichte van 1,74% in 2021). Per 30 juni 2022 is 83,19% van de schulden vastrentend voornamelijk als het gevolg van het volgen van een actieve indekkingsstrategie.

GRAFIEK 1 SAMENSTELLING VAN DE FINANCIËLE SCHULDEN OP 30 JUNI 2022



GRAFIEK 2 VERVALDAGEN VAN DE OPGENOMEN EN NIET-OPGENOMEN KREDIETLIJNEN EN COMMERCIAL PAPER OP 30 JUNI 2022 (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 2022	19



Zwolle
Diezerstraat 60
Nederland

2 Transacties en verwezenlijkingen

2.1 ACQUISITIES, DESINVESTERINGEN EN ANDERE ACTIVITEITEN

2.1.1 Acquisities en desinvesteringen

Qrf heeft in de eerste jaarhelft voor twee Niet-Kern panden een bindende verkoop-overeenkomst gesloten voor een totale netto opbrengst van 2,18 MEUR. Het betreft de panden Nederstraat 43,45 in Oudenaarde (realisatie eind Q3) en Graaf Van Egmontstraat 10, Mechelen (realisatie eind Q4). Deze verkopen zullen gerealiseerd worden met een meerwaarde van 0,22 MEUR (+11,22%) ten aanzien van de meest recente door de schatter vastgestelde Reële Waarde. Verder werd in het eerste kwartaal een eerder aangekondigde verkoop van een Niet-Kern pand te Luik, Rue de la Cathédrale 79-83 afgerond voor een nettobedrag van 1,06 MEUR. Deze verkoop resulteerde eind 2021 in een meerwaarde van 0,06 MEUR (+6,00%) ten aanzien van de meest recente Reële Waarde.

Tijdens de eerste jaarhelft heeft Qrf geen acquisities gerealiseerd.

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 25,41 MEUR.

Er dient rekening mee gehouden te worden dat het herontwikkelen van locaties ervoor zorgt dat er in de tussentijdse periode 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.

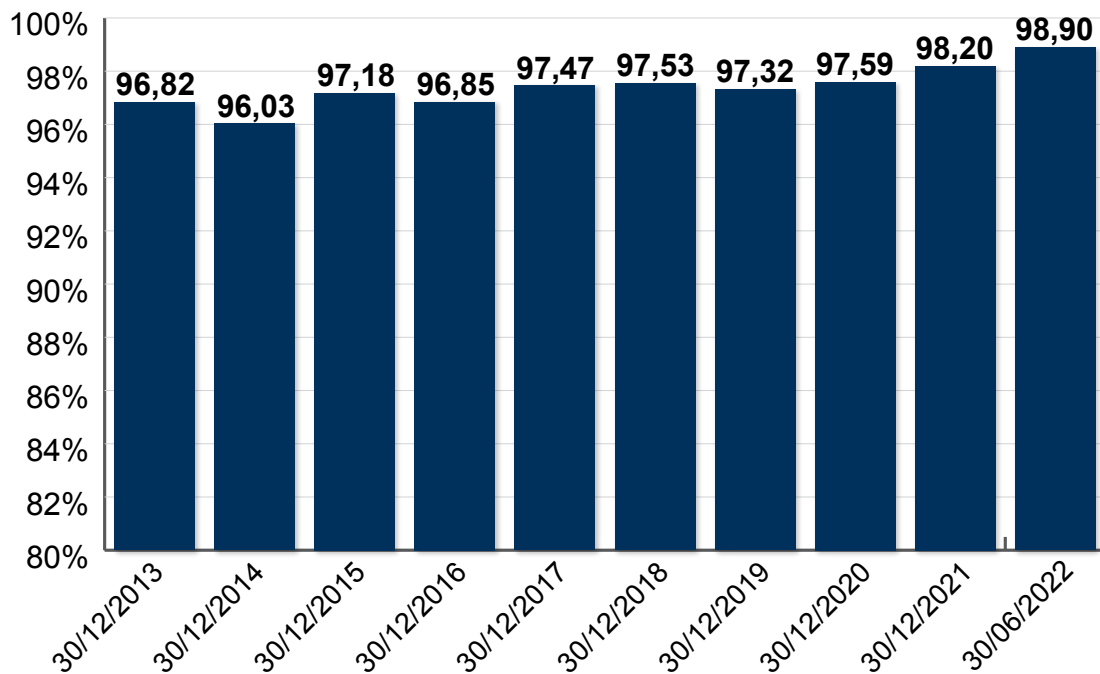
Beide projecten zijn vanzelfsprekend onderhevig aan de stijgende kosten van bouwmaterialen. Vandaar dat in de waardering van deze joint venture projecten voor de eerste jaarhelft van 2022 reeds met deze stijging werd rekening gehouden. Voor beide projecten is Qrf er echter van overtuigd dat het de vooropgestelde interne rendementsverwachting zal halen dankzij de kwaliteit van de projecten bij verkoop.

2.1.3 Verhuuractiviteiten

Binnen haar portefeuille van 33 sites verhuurd aan een honderdtal huurders wist Qrf in de eerste helft van 2022 de hoge Bezettingsgraad te handhaven. Op 30 juni 2022 bedroeg de Bezettingsgraad¹ van de portefeuille 98,90%, (ten opzichte van 98,20% op 31 december 2021).

In de eerste zes maanden van het jaar werden 20 huurverlengingen afgesloten voor een totaal van 859 KEUR aan contractuele huren (6,9% van de totale contractuele huren). Daarnaast gingen twee nieuwe huurcontracten in voege voor een totale jaarlijkse huurincasso van 59 KEUR en werden er twee huurcontracten niet verlengd voor een jaarlijkse huurincasso van 28 KEUR.

GRAFIEK 1 EVOLUTIE BEZETTINGSGRAAD



2.2 VOORUITZICHTEN 2022

Op basis van het gerealiseerde resultaat in de eerste jaarhelft en de reeds afgeronde huurhernieuwingen bevestigt Qrf een dividendverwachting voor het boekjaar 2022 van 0,80 EUR per aandeel. Qrf zal dit dividend voorstellen onder de vorm van een keuzedividend.

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).

3 Qrf op de beurs

3.1 HET AANDEEL QRF	22
3.2 KOERSEVOLUTIE VAN HET AANDEEL EN VERHANDELD VOLUME	23
3.3 AANDEELHOUDERSCHAP	24
3.4 FINANCIËLE KALENDER VOOR 2022 EN 2023	24

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 2022 werd het maatschappelijk kapitaal van Qrf vertegenwoordigd door 7.582.737 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.

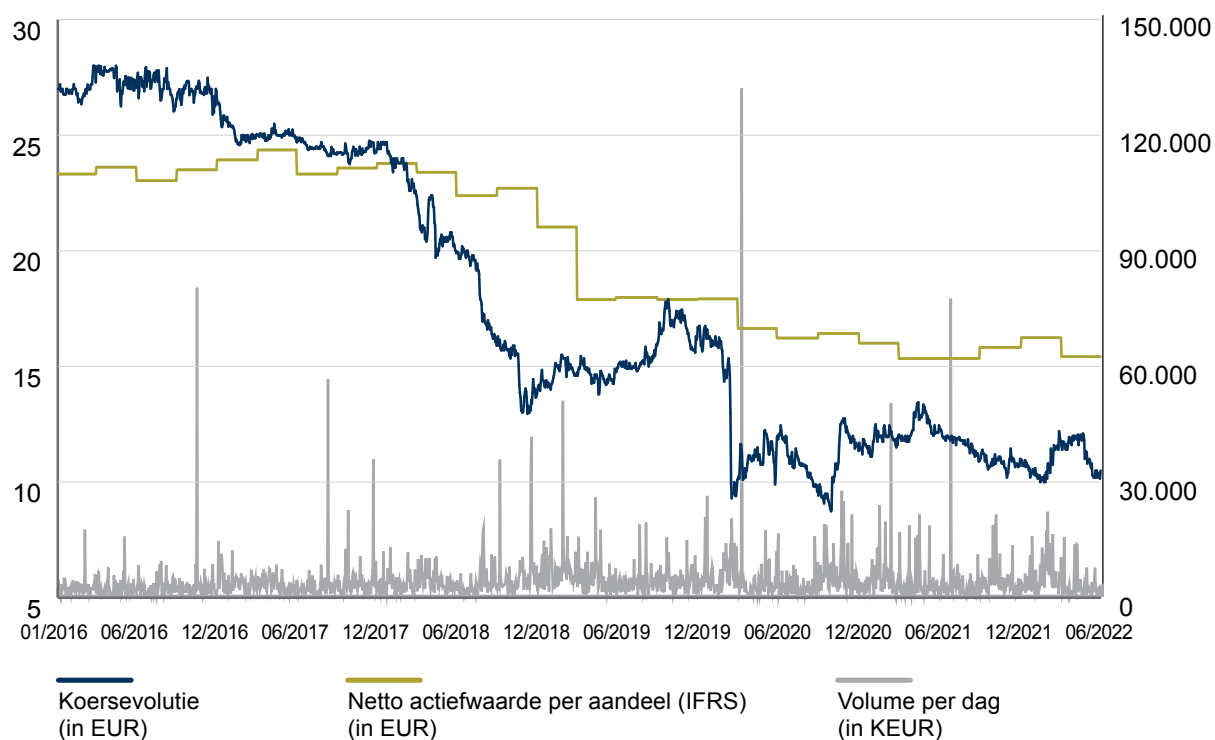


3.2 KOERSEVOLUTIE VAN HET AANDEEL EN VERHANDELD VOLUME

TABEL 1 OVERZICHT EVOLUTIE AANDEEL QRF

	30/06/2022	30/06/2021
Aantal aandelen in omloop per einde periode	7.582.737	7.346.676
Aandelen op naam	3.090.488	2.972.473
Gedematerialiseerde aandelen	4.492.249	4.374.203
Beurskapitalisatie per einde periode (in EUR)	79.618.739	89.262.113
Free float ¹	45,0%	62,5%
Beurskoers (in EUR)		
Hoogste	12,20	13,80
Laagste	10,00	11,00
Bij einde van de periode	10,50	12,15
Gemiddelde	11,01	12,07
Volume (in aantal aandelen)		
Gemiddeld dagvolume	3.811	4.277

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 2022 had Qrf 7.582.737 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 2022

AANDEELHOUDERS	AANDELEN	PERCENTAGE
Etienne Kaesteker	367.573	4,8%
KBC Asset Management	391.218	5,2%
Quintet Private Bank	550.579	7,3%
AXA SA	633.680	8,4%
Familie Vanmoerkerke	2.237.649	29,5%
Free float	3.402.038	44,8%
TOTAAL	7.582.737	100,0%

3.4 FINANCIËLE KALENDER VOOR 2022 EN 2023

TABEL 3 FINANCIËLE KALENDER QRF

	DATUM
Publicatie update 3de kwartaal 2022	28/10/2022
Publicatie persbericht jaarresultaten 2022	24/02/2023
Publicatie update 1ste kwartaal 2023	28/04/2023
Algemene Vergadering van aandeelhouders	16/05/2023
Publicatie halfjaarresultaten en halfjaarverslag 2023	27/07/2023
Publicatie update 3de kwartaal 2023	27/10/2023

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 2022	27
4.2	CONCLUSIES VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGE	31



Hasselt

Demerstraat 21-25

België

4 Vastgoedverslag

4.1 BESPREKING VAN DE GECONSOLIDEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE OP 30 JUNI 2022

Op 30 juni 2022 bestond de geconsolideerde vastgoedportefeuille uit 33 sites met een totale bruto oppervlakte van 68.325 m² en een Reële Waarde van 205,54 MEUR. De portefeuille genereert 12,46 MEUR Contractuele Huren op jaarbasis, waarvan 11,10 MEUR in België en 1,36 MEUR in Nederland.

Uitgedrukt in Reële Waarde was op 30 juni 2022 90% van de portefeuille gelegen in België en 10% in Nederland.

Het Brutohuurrendement op basis van de Contractuele Huren bedraagt 6,06% per 30 juni 2022.

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 30/06/2022	ERV 30/06/2022	CONTRACTUELE HUREN	BRUTOHUUR-RENDEMENT OBV CONTRACTUELE HUREN
Kern	26	186.360.000	9.751.581	11.095.848	5,95%
Niet-Kern	7	19.180.000	1.248.650	1.359.867	7,09%
TOTAAL	33	205.540.000	11.000.213	12.455.715	6,06%

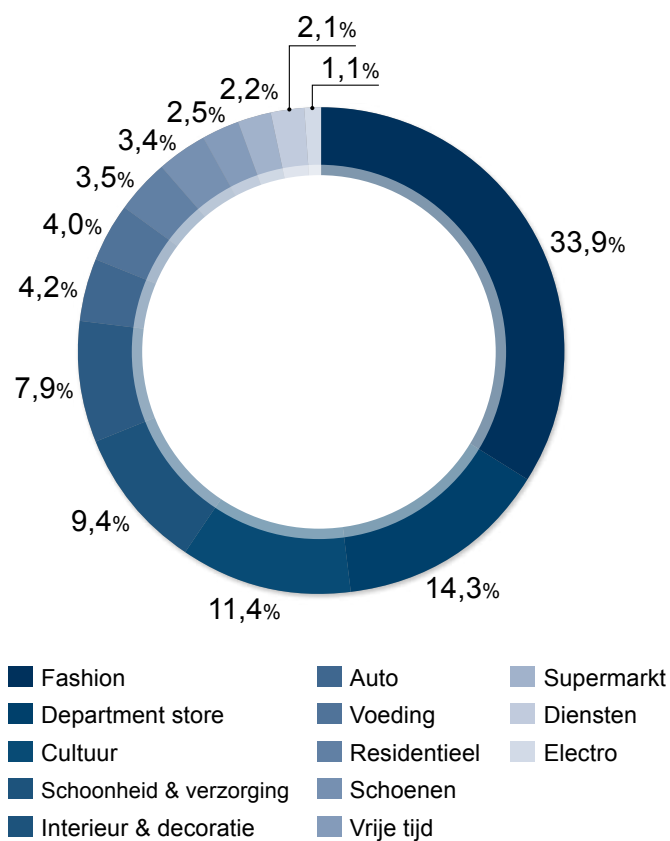
TABEL 2 OVERZICHT KERN EN NIET-KERN PORTEFEUILLE PER LOCATIE

KERN PORTEFEUILLE	NIET-KERN PORTEFEUILLE
Aalst - Nieuwstraat 29 - 31 – 33	Dendermonde - Oude Vest 19-37
Antwerpen - Kammenstraat 34	Luik - Rue de la Cathédrale 87-93
Antwerpen - Meir 107	Mechelen - Graaf van Egmontstraat 10 (1)
Antwerpen - Meirbrug 2 / Schoenmarkt 22	Namen - Rue de Fer 10
Antwerpen - Schuttershofstraat 53	Oostende - Kapellestraat 105
Antwerpen - Wiegstraat 4	Oudenaarde - Nederstraat 43/45 (1)
Antwerpen - Wiegstraat 6	Sint-Truiden - Luikerstraat 49-51
Bonnelles - Route du Condroz 42-44	Tongeren - Maastrichterstraat 20a-20b
Gent - Langemunt 61-63	Ukkel - Alsebergsesteenweg 767
Hasselt - Demerstraat 21-25	
Hasselt - Koning Albertstraat 48-50	
Huy - Shopping Mosan	
Mechelen - Bruul 15	
Oostende - Adolf Buylstraat 1A	
Oostende - Adolf Buylstraat 33	
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)	
Brugge - Predikherenrei 4	
Gent - Veldstraat 88	

(1) Per 30 juni 2022 worden deze panden aangehouden als Activa bestemd voor verkoop. Er werden koop-verkoop overeenkomsten afgesloten en de definitieve verkopen zullen later in 2022 afgerond worden.

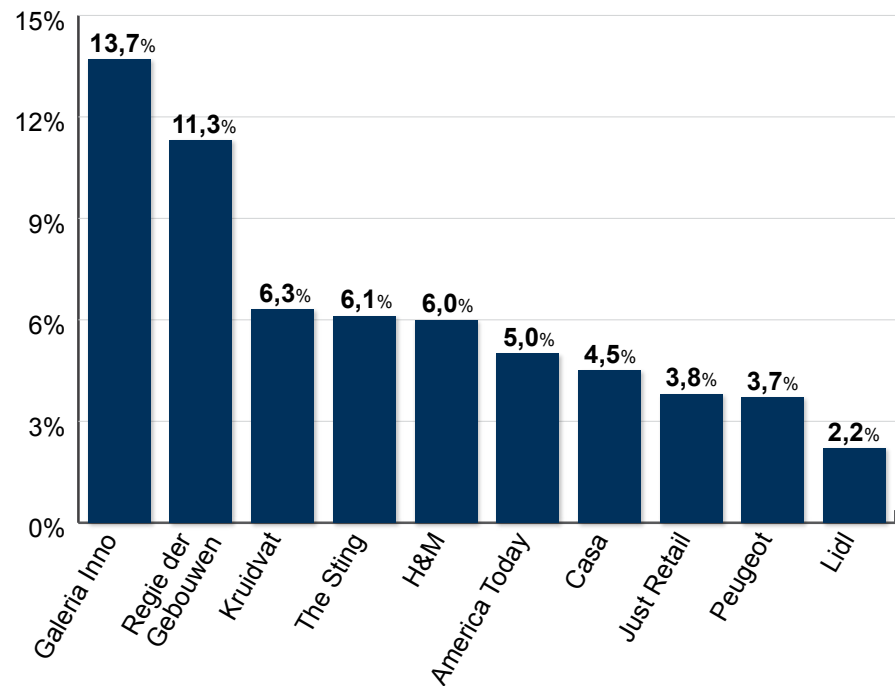
Zoals geïllustreerd in onderstaande figuur is de Modesector verantwoordelijk voor 34,4% van de totale Contractuele Huren op jaarbasis. Deze sector wordt gevolgd door Warenhuizen met 14,3% en Cultuur met 11,4%.

GRAFIEK 1 SECTORALE SPREIDING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE PER 30 JUNI 2022 (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 2022 (UITGEDRUKT ALS PERCENTAGE VAN DE CONTRACTUELE HUREN OP JAARBASIS)



De 10 belangrijkste huurders van Qrf vertegenwoordigen samen 63% 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 2022 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
205.540.000 EUR	184.190.000 EUR	21.350.000 EUR

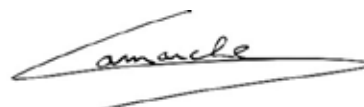
Hoogachtend,

Voor het gedeelte van de vastgoedportefeuille gelegen in België

Benoit Duysters
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 2022

5.1	VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING	34
5.2	RESULTAAT PER AANDEEL	35
5.3	VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS	36
5.4	GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT	37
5.5	GECONSOLIDEERDE STAAT VAN DE BEWEGINGEN VAN HET EIGEN VERMOGEN	38
5.6	DETAIL VAN DE GECONSOLIDEERDE RESERVES	39
5.7	TOELICHTINGEN	40
5.8	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS	55



Oostende
Adolf Buylstraat
België

5 Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste halfjaar van 2022

5.1 VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

A. VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	Toelichting	30/06/2022	30/06/2021
(+) I. Huurinkomsten		6.048	5.547
(+) II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0
(+/-) III. Met verhuur verbonden kosten		75	-88
NETTO HUURRESULTAAT	3	6.123	5.458
(+) IV. Recuperatie van vastgoedkosten		0	0
(+) V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		244	184
(-) 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		-311	-263
(+/-) VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		0	0
VASTGOEDRESULTAAT	3	6.056	5.378
(-) IX. Technische kosten		-169	-112
(-) X. Commerciële kosten		-33	-48
(-) XI. Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen		-28	-20
(-) XII. Beheerskosten van het vastgoed		-118	-84
VASTGOEDKOSTEN	3	-349	-264
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		5.707	5.114
(-) XIV. Algemene kosten van de vennootschap		-1.056	-844
(+/-) XV. Andere operationele opbrengsten en kosten		0	77
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		4.651	4.347
(+/-) XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		224	-183
(+/-) XVIII. Variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen		-1.033	-6.321
PORTEFEUILLERESULTAAT	4	-809	-6.504
OPERATIONEEL RESULTAAT		3.842	-2.157
(+) XX. Financiële inkomsten		5	6
(-) XXI. Netto interestkosten		-845	-1.038
(-) XXII. Andere financiële kosten		-110	-39
(+/-) XXIII. Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva		2.655	344
FINANCIEEL RESULTAAT	4	1.706	-727
(+/-) XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		-1.511	0

RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		4.037	-2.883
(+/-) XXV. Vennootschapsbelasting		90	358
(+/-) XXVI. Exit taks		0	0
BELASTINGEN		90	358
NETTO RESULTAAT		4.126	-2.526
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de groep		4.126	-2.526
Minderheidsbelangen		0	0
Componenten van het Netto resultaat – Aandeelhouders van de groep:			
NETTO RESULTAAT (AANDEEL GROEP)		4.126	-2.526
Resultaat op de portefeuille		809	6.504
Resultaat in het aandeel van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	13	1.511	0
Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva		-2.655	-344
Resultaat op de realisatie van aandelen in vastgoedvennootschappen		0	0
Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen		-115	-400
EPRA RESULTAAT*		3.677	3.234

*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	30/06/2022	30/06/2021
I. NETTO RESULTAAT		4.126	-2.526
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 afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS		0	0
GLOBAAL RESULTAAT		4.126	-2.526
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de groep		4.126	-2.526
Minderheidsbelangen		0	0

5.2 RESULTAAT PER AANDEEL

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR

	Toelichting	30/06/2022	30/06/2021
Aantal gewone aandelen in omloop op einde van de periode		7.582.737	7.346.676
Gewogen gemiddeld aantal aandelen gedurende de periode		7.371.594	7.173.619
NETTO RESULTAAT PER GEWOON AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)		0,56	-0,35
VERWATERD NETTO RESULTAAT PER AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)		0,56	-0,35

5.3 VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	Toelichting	30/06/2022	31/12/2021
ACTIVA			
I. VASTE ACTIVA		234.363	236.377
B Immateriële vaste activa		49	64
C Vastgoedbeleggingen	6	205.540	208.060
D Andere materiële vaste activa		6	12
E Financiële vaste activa		1.933	10 (*)
H Uitgestelde belastingen - activa		1.424	1.310 (*)
I Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie		25.410	26.921 (*)
II. VLOTTENDE ACTIVA		4.832	3.584
A Activa bestemd voor verkoop	6	2.184	1.060
D Handelsvorderingen		1.349	1.116
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa		331	418 (*)
F Kas en kasequivalenten		721	883
G Overlopende rekeningen - activa		247	107
TOTAAL ACTIVA		239.195	239.961
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN		116.930	116.326
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		116.930	116.326
A Kapitaal	7	7.166	6.954
a. Geplaatst kapitaal		7.583	7.347
b. Kosten kapitaalverhoging		-417	-393
B Uitgiftepremies		154.091	151.948
C Reserves		-48.453	-44.903
D Nettoresultaat van het boekjaar		4.126	2.327
II. Minderheidsbelangen		0	0
VERPLICHTINGEN		122.264	123.634
I. Langlopende verplichtingen		99.025	71.761
B Langlopende financiële schulden	8	98.949	70.930
C Andere langlopende financiële verplichtingen		76	831
II. Kortlopende verplichtingen		23.239	51.873
B Kortlopende financiële schulden	8	20.000	49.000
D Handelsschulden en andere kortlopende schulden		1.099	457
b. Andere		1.099	457
E Andere kortlopende verplichtingen		65	185
F Overlopende rekeningen		2.075	2.231
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		239.195	239.960

(*) Vergelijkende cijfers 31/12/2021 represented t.o.v. jaarverslag 2021

5.4 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	Toelichting	30/06/2022	30/06/2021
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN PERIODE		883	1.727
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		3.775	2.822
Netto resultaat		4.126	-2.525
Niet-betaalde interesten en bankkosten		325	283
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen		-293	6.786
- Afschrijvingen op gekapitaliseerde financieringskosten		19	0
- Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa		23	-2
- Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen		-224	170
- Toename/Afname van te ontvangen facturen (+/-)		0	132
- Variatie in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	4	1.033	6.321
- Variatie in de Reële Waarde van financiële activa en passiva	5	-2.655	165
- Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		1.511	0
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:		-383	-1.722
Beweging van activa:		-400	-594
- Handelsvorderingen		-233	-506
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa		-27	-69
- Overlopende rekeningen		-140	-18
Beweging van verplichtingen:		17	-1.129
- Andere langlopende verplichtingen		-24	-40
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden		791	107
- Andere kortlopende verplichtingen (incl. belastingsschulden)		-120	-679
- Overlopende rekeningen		-631	-517
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		585	211
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa		-3	-78
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen		-473	-361
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen		1.060	650
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-4.522	-3.110
Terugbetaling van leningen		-19.000	0
Opname van nieuwe leningen		18.000	402
Kosten kapitaalverhoging		-24	-62
Betaling van dividenden		-3.498	-3.449
Betaling van transactiekosten		0	0
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE PERIODE		721	1.650

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 2021	7.347	-393	151.948	-44.904	2.327	-	116.326
Bestemming resultaat 2021	236	-	2.143	-3.549	-2.327	-	-3.498
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves				-4.870	4.870		-
Overboeking operationeel resultaat naar reserves				-135	135		-
Overboeking variaties in de Reële Waarde van de financiële instrumenten				862	-862		-
Overboeking aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures				593	-593		-
Dividend boekjaar 2021	236		2.143		-5.877		-3.498
Netto resultaat 2022					4.126		4.126
Andere elementen erkend in het globaal resultaat							
Kosten kapitaalsverhoging via keuzedividend CP 8			-24				-24
BALANS OP 30 JUNI 2022	7.583	-417	154.091	-48.453	4.126	-	116.930

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	-	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							
Kosten kapitaalsverhoging via keuzedividend CP 7			-62				-62
BALANS OP 30 JUNI 2021	7.347	-393	151.948	-44.905	-2.525	-	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 het saldo van de variaties in de Reële Waarde van toegelaten afdekkinginstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsoverhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserve voor het saldo van de variaties in de Reële Waarde van toegelaten afdekkinginstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsoverhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Beschikbare reserve: reserve voor voorzienbare verliezen	Onbeschikbare reserve: reserve voor het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	Totaal van de reserves
BALANS OP 31 DECEMBER 2021	-	-47.689	-	-1.101	14	-	3.873	-44.903
Verwerking netto resultaat 2021	0	-4.870	0	862	0	593	-135	-3.549
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves		-4.870						-4.870
Overboeking reserves verkochte panden								0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves							-135	-135
Overboeking variaties in de Reële Waarde van de financiële instrumenten				862				862
Overboeking resultaat joint ventures naar reserves						593		593
Andere elementen erkend in het globaal resultaat								
Andere								0
BALANS OP 30 JUNI 2022	-	-52.559	-	-239	14	593	3.738	-48.453

5.7 TOELICHTINGEN

TOELICHTING 1. GRONDSLAGEN VOOR FINANCIËLE VERSLAGGEVING ...	41
TOELICHTING 2. SEGMENTINFORMATIE	41
TOELICHTING 3. VASTGOED- EN OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	43
TOELICHTING 4. RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	45
TOELICHTING 5. FINANCIËEL RESULTAAT	45
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	53
TOELICHTING 13. TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN MET BETREKKING TOT DE RESULTATENREKENING	53
TOELICHTING 14. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM	54

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 2022 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 2021. Qrf heeft tijdens het eerste halfjaar 2022 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 2021.

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

TOELICHTING 2. SEGMENTINFORMATIE

30/06/2022				
CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	BELGIË	NEDERLAND	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
NETTO HUURRESULTAAT	5.400	723	0	6.123
RECUPERATIE VASTGOEDKOSTEN	-18	-49	0	-67
VASTGOEDRESULTAAT	5.382	674	0	6.056
VASTGOEDKOSTEN	-307	-42	0	-349
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	5.075	632	0	5.707
(-) Algemene kosten van de vennootschap	0	0	-1.056	-1.056
(+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	0	0	0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	5.075	632	-1.056	4.651
(+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	224	0	0	224
(+/-) Variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	-308	-725	0	-1.033
OPERATIONEEL RESULTAAT	4.991	-93	-1.056	3.842
FINANCIEEL RESULTAAT	0	0	1.706	1.706
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-1.511	0	0	-1.511
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	3.480	-93	650	4.037
BELASTINGEN	-5	95		90
NETTO RESULTAAT	3.475	2	650	4.126
MINDERHEIDSBELANGEN	0	0	0	0
NETTO RESULTAAT - AANDEEL GROEP	3.475	2	650	4.126

30/06/2022

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	BELGIË	NEDERLAND	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen	184.190	21.350	0	205.540
Andere activa	25.410	0	8.245	33.655
TOTAAL ACTIVA	209.600	21.350	8.245	239.195
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN	0	0	116.930	116.930
Eigen vermogen groep	0	0	116.930	116.930
Minderheidsbelangen	0	0	0	0
VERPLICHTINGEN	0	0	122.264	122.264
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	0	0	239.195	239.195

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
(+/-) Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	0
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
NETTO RESULTAAT - AANDEEL GROEP	-203	-1.242	-1.081	-2.525

31/12/2021

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	BELGIË	NEDERLAND	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen	186.000	22.060	0	208.060
Andere activa	26.931	0	4.970	31.901
TOTAAL ACTIVA	212.931	22.060	4.970	239.961
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN	0	0	116.326	116.326
Eigen vermogen groep	0	0	116.326	116.326
Minderheidsbelangen	0	0	0	0
VERPLICHTINGEN	0	0	123.635	123.635
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	0	0	239.961	239.961

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. VASTGOED- EN OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2022	30/06/2021
(+) I. Huurinkomsten	6.048	5.547
- Huur	6.048	5.547
- Gegarandeerde inkomsten	0	0
(+) II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
(+/-) III. Met verhuur verbonden kosten	75	-89
- Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-663	-160
- Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	738	71
NETTO HUURRESULTAAT	6.123	5.458
(+) IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
(+) V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	244	184
- Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	55	199
- Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	189	-15
(-) 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	-311	-263
- Huurlasten gedragen door de eigenaar	-141	-199
- Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-170	-64
(+/-) VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	0
VASTGOEDRESULTAAT	6.056	5.379

De stijging in het netto huurresultaat per 30 juni 2022 t.o.v. 30 juni 2021 is voornamelijk te danken aan de stijging in de huurinkomsten, voornamelijk als gevolg van de indexaties van huurcontracten. Verder was er per 30 juni 2021 nog een aanzienlijke invloed van de kortingen toegekend aan huurders als gevolg van de COVID-19 pandemie.

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2022	30/06/2021
(-) IX. Technische kosten	-169	-112
(-) X. Commerciële kosten	-33	-48
(-) XI. Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-28	-20
(-) XII. Beheerskosten van het vastgoed	-118	-84
VASTGOEDKOSTEN	-349	-264
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	5.707	5.114
(-) XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-1.056	-844
(+/-) XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	0	77
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	4.651	4.347

De stijging in vastgoedkosten is voornamelijk het resultaat van de stijging in Technische kosten (+57 KEUR) en Beheerskosten (+84 KEUR). De stijging in Technische kosten wordt verklaard door de herstellingen aan panden en een afrekening van kosten uit het verleden, terwijl de stijging in Beheerskosten voornamelijk het gevolg is van de afschrijvingen van het in 2021 geïmplementeerde ERP pakket.

De stijging in Algemene kosten van de vennootschap (+214 KEUR) wordt voornamelijk verklaard door de terugdraaiing van een provisie in 2021 (68 KEUR), de stijging in de personeelskost en uitzendkrachten (+72 KEUR) en extra financieel advies (+25 KEUR).

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

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2022	30/06/2021
OVERZICHT VAN DE CONTRACTUEEL TE VERKRIJGEN HUURINKOMSTEN TOT AAN EERSTE VERVALDATUM		
Binnen één jaar	11.967	12.030
Tussen één en twee jaar	9.803	5.567
Tussen twee en drie jaar	5.420	3.078
Tussen drie en vier jaar	1.971	1.119
Tussen vier en vijf jaar	1.542	876
Meer dan vijf jaar	14.419	21.193
TOTAAL	45.122	43.863

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	30/06/2022	30/06/2021
(+/-) XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	224	-183
- Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	2.184	637
- Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-1.960	-820
(+/-) XVII. Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
(+/-) XVIII. Variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	-1.033	-6.321
- Positieve variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	1.350	960
- Negatieve variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	-2.383	-7.281
(+/-) XIX. Ander portefeuilleresultaat	0	0
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	-809	-6.504

De variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen zijn het resultaat van enerzijds de variaties als gevolg van de onafhankelijke schatting door de Vastgoeddeskundige (-560 KEUR), anderzijds van de afwaardering van Capex (-473 KEUR). De variaties kunnen geografisch opgesplitst worden tussen de variaties in België (-308 KEUR) en in Nederland (-725 KEUR).

TOELICHTING 5. FINANCIËEL RESULTAAT

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2022	30/06/2021
(+) XX. Financiële inkomsten	5	6
- Schadeloosstellingen schadegevallen	5	6
(-) XXI. Netto interestkosten	-845	-1.038
- Nominale interestlasten op leningen	-613	-740
- Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-232	-298
- Andere interestkosten	0	0
(-) XXII. Andere financiële kosten	-110	-39
- Bankkosten en andere commissies	-110	-39
(+/-) XXIII. Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva	2.655	339
- Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
- Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	2.655	339
FINANCIËEL RESULTAAT	1.706	-732

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 2022 bedroeg 1,53% met inbegrip van de kredietmarges en de kost van de indekkingsinstrumenten. Op 30 juni 2022 had 83,19% 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	30/06/2022	31/12/2021
INVESTERINGSTABEL		
Saldo per begin van het boekjaar	208.060	208.430
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen	0	9.000
Andere elementen in resultaat genomen	0	-586
Boekwaarde verkochte vastgoedbeleggingen	0	-1.570
Overdracht naar activa beschikbaar voor verkoop	-1.960	-1.060
Gekapitaliseerde uitgaven (Capex)	473	513
Variatie in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	-1.033	-6.667
Saldo per einde van de periode	205.540	208.060

Qrf heeft in de eerste jaarhelft voor twee Niet-Kern panden een bindende verkoopovereenkomst gesloten. De boekwaarde van deze panden (Graaf van Egmontstraat 10, Mechelen en Nederstraat 43,45, Oudenaarde) werd overboekt naar de Activa bestemd voor verkoop.

TOELICHTING 7. KAPITAAL

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR		Kapitaal- beweging	Totaal uitstaand kapitaal	Uitgifte- premies	Kosten kapitaal- verhoging	Aantal gecreëerde aandelen	Totaal aantal aandelen
EVOLUTIE KAPITAAL							
Datum	Verrichting						
03/09/2013	Oprichting	62	62			1.230	1.230
27/11/2013	Splitsing bestaande aandelen (1 tegen 2)	0	62			1.230	2.460
27/11/2013	Storting in speciën	1.139	1.200			45.540	48.000
18/12/2013	Inbreng Laagland	5.243	6.443			209.711	257.711
18/12/2013	IPO en eerste notering op Euronext Brussel	75.380	81.823			3.015.200	3.272.911
18/12/2013	Kapitaalvermindering ter dekking van toekomstige verliezen	-5.734	76.089			0	3.272.911
BALANS OP 30 DECEMBER 2013			76.089				3.272.911
BALANS OP 30 DECEMBER 2014			76.089				3.272.911
Datum	Verrichting						
24/06/2015	Kapitaalverhoging inbreng in natura	4.490	80.579	238	-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 DECEMBER 2021			7.347	151.948	-393		7.346.676
Datum	Verrichting						
10/06/2022	Kapitaalverhoging door keuzedividend coupon 8	236	7.583	2.143	-24	236.061	7.582.737
BALANS OP 31 JUNI 2022			7.583	154.091	-417		7.582.737

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

TOELICHTING 8. FINANCIËLE SCHULDEN

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2022	31/12/2021
FINANCIËLE SCHULDEN		
I. B. Langlopende financiële schulden	98.949	70.930
- Kredietinstellingen	99.000	71.000
- Kosten opname leningen	-51	-70
II. B. Kortlopende financiële schulden	20.000	49.000
- Kredietinstellingen	20.000	49.000
- Kosten opname leningen	0	0
TOTAAL	118.949	119.930
CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2022	31/12/2021
OPDELING VOLGENS DE MATURITEIT VAN DE LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN		
Tussen één en twee jaar	47.000	29.000
Tussen twee en vijf jaar	52.000	42.000
Meer dan vijf jaar	0	0
TOTAAL	99.000	71.000
CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2022	31/12/2021
OPDELING VOLGENS DE MATURITEIT VAN DE NIET OPGENOMEN KREDIETLIJNEN		
Vervallende binnen het jaar	10.000	12.000
Vervallende na één jaar	40.000	58.000
TOTAAL	50.000	70.000
CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2022	31/12/2021
INSCHATTING TOEKOMSTIGE INTERESTLASTEN		
Binnen één jaar	1.472	1.294
Tussen één en vijf jaar	2.566	2.960
Meer dan vijf jaar	0	0
TOTAAL	4.038	4.254

Bij de inschatting van de toekomstige interestlasten is rekening gehouden met de financiële schulden opgenomen per 30 juni 2022, interestdekking overeenkomstig de lopende contracten en toepasbare marge bovenop de vaste interestvoet.

TOELICHTING 9. FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR		30/06/2022	30/06/2022	
	Categorie	Boekwaarde	Reële Waarde	Niveau
OVERZICHT VAN FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN				
ACTIVA				
Financiële vaste activa	A	1.933	1.933	Niveau 2
Financiële vlottende activa				
Vorderingen >1 jaar t.a.v. geassocieerde ondernemingen en jv's	B	1.373	1.373	Niveau 2
Handelsvorderingen	B	1.349	1.349	Niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	B	331	331	Niveau 2
Kas en kasequivalenten	C	721	721	Niveau 1
TOTAAL FINANCIËLE ACTIVA		4.333	4.333	
VERPLICHTINGEN				
Langlopende financiële verplichtingen				
Langlopende financiële schulden	B	98.949	98.949	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen				
Andere langlopende financiële verplichtingen	A	76	76	Niveau 2
Kortlopende financiële verplichtingen				
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	B	1.099	1.099	Niveau 2
Andere kortlopende verplichtingen	B	65	65	Niveau 2
Kortlopende financiële schulden	B	20.000	20.000	Niveau 2
TOTAAL FINANCIËLE VERPLICHTINGEN		120.189	120.189	

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR		31/12/2021	31/12/2021	
	Categorie	Boekwaarde	Reële Waarde	Niveau
OVERZICHT VAN FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN				
ACTIVA				
Financiële vaste activa	A	10	10	Niveau 2
Financiële vlottende activa				
Vorderingen >1 jaar t.a.v. geassocieerde ondernemingen en jv's	B	1.373	1.373	Niveau 2
Handelsvorderingen	B	1.116	1.116	Niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	B	418	418	Niveau 2
Kas en kasequivalenten	C	883	883	Niveau 1
TOTAAL FINANCIËLE ACTIVA		2.426	2.426	
VERPLICHTINGEN				
Langlopende financiële verplichtingen				
Langlopende financiële schulden	B	70.930	70.930	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen				
Andere langlopende financiële verplichtingen	A	831	831	Niveau 2
Kortlopende financiële verplichtingen				
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	B	457	457	Niveau 2
Andere kortlopende verplichtingen	B	185	185	Niveau 2
Kortlopende financiële schulden	B	49.000	49.000	Niveau 2
TOTAAL FINANCIËLE VERPLICHTINGEN		121.403	121.403	

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	30/06/2022	31/12/2021
Verplichtingen	122.264	123.635
- Aanpassingen	-2.151	-2.963
Schuldenlast zoals bedoeld in Art. 13 van het GVV-KB	120.113	120.672
Totaal activa	239.195	239.961
Schuldgraad	50,22%	50,29%

De schuldenlast zoals bedoeld in Art. 13 van het GVV-KB bedraagt 120,11 MEUR op 30 juni 2022. De Schuldgraad bedraagt 50,22% op 30 juni 2022.

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 covenant overeengekomen dat de Schuldgraad van Qrf niet hoger dan 60% mag zijn.

De Schuldgraad bedraagt 50,22% op 30 juni 2022. Naar aanleiding van Artikel 24 van het GVV-KB, dient de openbare GVV een financieel plan op te stellen met een uitvoeringsschema wanneer haar geconsolideerde Schuldgraad meer bedraagt dan 50% van de geconsolideerde activa. Het financieel plan geeft een beschrijving van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde Schuldgraad meer bedraagt dan 65% van de geconsolideerde activa. Over het financieel plan wordt een bijzonder verslag opgesteld door de Commissaris, waarin bevestigd wordt dat deze laatste de wijze van opstelling van het plan geverifieerd heeft, met name wat betreft de economische grondslagen ervan, en dat de cijfers die dit plan bevat, overeenstemmen met die van de boekhouding van de openbare GVV. De algemene richtlijnen van het financieel plan worden opgenomen in de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen. In de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen wordt beschreven en verantwoord hoe het financieel plan in de loop van de relevante periode werd uitgevoerd en hoe de openbare GVV het plan in de toekomst zal uitvoeren.

T 10.1 HISTORISCHE EVOLUTIE VAN DE SCHULDGRAAD

De Schuldgraad van Qrf per 30 juni 2022 bedroeg 50,22% en overschreed hiermee de grens van 50%. Op het einde van de van de boekjaren 2019, 2020 en 2021 bedroeg de Schuldgraad respectievelijk 48,73%, 48,79% en 50,29%.

T 10.2 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. Na balansdatum zullen de verkopen gefinaliseerd worden voor een netto opbrengst van 2,18 MEUR voor de twee panden opgenomen in Activa bestemd voor verkoop (Mechelen, Graaf van Egmontstraat en Oudenaarde, Nederstraat). Deze panden werden per 30 juni reeds aangehouden aan dezelfde waarde in de rubriek Activa bestemd voor verkoop, er werd m.a.w. geen meer- of minderwaarde ingecalculleerd in dit financieel plan;

- de winstreservering houdt rekening met de voorziene winstverwachting voor de tweede helft van 2022 en de eerste helft van 2023 en de dividendbetaling (incl. inschatting intekening keuzedividend) over het boekjaar 2022. Voor de inschatting van het keuzedividend werd hetzelfde percentage aangehouden als de effectieve intekening op het keuzedividend over boekjaar 2021 (57,8%)

Rekening houdend met deze assumpties zou de Schuldgraad per 30 juni 2023 48,18% bedragen.

T 10.3 EVOLUTIE SCHULDGRAAD OP LANGE TERMIJN

De Raad van Bestuur stelt op lange termijn een Schuldgraad voorop van maximaal 55% en is van oordeel dat dit optimaal is voor de aandeelhouders van de GVV op het vlak van rendement en EPRA resultaat per aandeel. Voor elke investering wordt de impact op de Schuldgraad bekeken en eventueel niet weerhouden indien deze investering de Schuldgraad negatief zou beïnvloeden. Op basis van de huidige Schuldgraad van 50,22% 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.

T 10.4 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 vastgoed trends, de geplande investeringen en de verwachte evolutie van het eigen vermogen van de GVV, geen bijkomende maatregelen dienen genomen te worden. Indien bepaalde gebeurtenissen een bijsturing van de politiek van de GVV zouden noodzaken, zal dit onverwijld gebeuren en zullen de aandeelhouders van de GVV hiervan op de hoogte worden gebracht in de periodieke rapportering van de GVV.

TOELICHTING 11. CONSOLIDATIEKRING

Per 30 juni 2022 bestaat de consolidatieperimeter uit Qrf en haar Perimeter-vennootschappen:

- 100% RIGS NV;
- 100% RAB Invest NV;
- 100% Qrf Nederland BV;
- 30% Ardeno BV;
- 30% Pelican BV;
- 30% Bond 58 BV.

Behalve Ardeno BV, Pelican BV en Bond 58 BV, welke verwerkt worden volgens de methode van vermogensmutatie, worden de overige vennootschappen volledig geconsolideerd.

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. Deze geschillen betreffen onder meer onenigheden in het kader van een huurhernieuwingsaanvraag waartoe de huurder overeenkomstig Artikel 13 van de Handelshuurwetgeving gerechtigd is, de inning van achterstallige huurgelden en de aangifte van schuldvorderingen naar aanleiding van een faillissement van enkele voormalige huurders.

T 12.2 HUURGARANTIES

Er zijn geen huurgaranties verstrekt aan Qrf gedurende 2022.

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

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR

TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN	30/06/2022			
	Enige Bestuurder	Uitvoerend management	Raad van Bestuur en comités	Joint Ventures
ACTIVA				
Deelneming in verbonden ondernemingen - Ardeno				14.434
Deelneming in verbonden ondernemingen - Pelican				5.246
Deelneming in verbonden ondernemingen - Bond 58				4.357
Vorderingen op lange termijn - Ardeno				903
Vorderingen op lange termijn - Pelican				470
Te ontvangen interesten - Ardeno				21
Te ontvangen interesten - Pelican				9
PASSIVA				
Te ontvangen facturen	241			
OPBRENGSTEN				
Interesten uit leningen - Ardeno				9
Interesten uit leningen - Pelican				5
KOSTEN				
Vergoedingen Uitvoerend management				
- Vaste vergoeding (Korte termijn)		232		
- Variabele vergoeding (Korte termijn)		53		
- Vergoedingen na uitdiensttreding		0		
- Andere langetermijns personeelsbeloningen		0		
- Ontslagvergoedingen		0		
- Op aandelen gebaseerde betalingen		0		
Vergoeding Enige Bestuurder	103			
Werkingskosten Enige Bestuurder	25			
Vergoeding Raad van Bestuur en comités			38	

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR

31/12/2021

TRANSACTIES MET VERBODEN PARTIJEN				
	Enige Bestuurder	Uitvoerend management	Raad van Bestuur en comités	Joint Ventures
ACTIVA				
Deelneming in verbonden ondernemingen - Ardeno				13.622
Deelneming in verbonden ondernemingen - Pelican				7.051
Deelneming in verbonden ondernemingen - Bond 58				4.874
Vorderingen op lange termijn - Ardeno				903
Vorderingen op lange termijn - Pelican				470
Te ontvangen interesten - Ardeno				12
Te ontvangen interesten - Pelican				4
PASSIVA				
Te ontvangen facturen	187			

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR

30/06/2021

TRANSACTIES MET VERBODEN PARTIJEN				
	Enige Bestuurder	Uitvoerend management	Raad van Bestuur en comités	Joint Ventures
OPBRENGSTEN				
Interesten uit leningen - Ardeno				4
Interesten uit leningen - Pelican				1
KOSTEN				
Vergoedingen Uitvoerend management				
- Vaste vergoeding (Korte termijn)		223		
- Variabele vergoeding (Korte termijn)		64		
- Vergoedingen na uitdiensttreding		0		
- Andere langetermijns personeelsbeloningen		0		
- Ontslagvergoedingen		0		
- Op aandelen gebaseerde betalingen		0		
Vergoeding Enige Bestuurder	136			
Werkingskosten Enige Bestuurder	4			
Vergoeding Raad van Bestuur en comités			38	

De daling in de totale Deelnemingen in verbonden ondernemingen t.o.v. 31 december 2021 (-1.511 KEUR) wordt erkend als het Resultaat in het aandeel van geassocieerde vennootschappen en joint ventures. De joint venture projecten zijn onderhevig aan de stijgende kosten van bouwmaterialen, wat een impact had op de waardering per 30 juni 2022. Voor beide projecten is Qrf er echter van overtuigd dat het de vooropgestelde interne rendementsverwachting zal halen dankzij de kwaliteit van de projecten bij verkoop.

TOELICHTING 14. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er vonden geen gebeurtenissen na balansdatum plaats met een significante invloed op het halfjaarverslag.

5.8 VERSLAG VAN DE COMMISSARIS



Verslag van de commissaris aan de raad van bestuur van QRF NV omtrent de beoordeling van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van 6 maanden afgesloten op 30 juni 2022

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijgevoegde verkorte geconsolideerde balans van QRF NV per 30 juni 2022, alsmede van de verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening, het overzicht van het globaal resultaat, de verkorte geconsolideerde staat van de bewegingen in het eigen vermogen en het verkorte geconsolideerde kasstroomoverzicht over de periode van 6 maanden die op die datum is beëindigd, evenals van de toelichtingen ("de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie"). De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en het weergeven van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie op basis van onze beoordeling.

Reikwijdte van een beoordeling

We hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig ISRE 2410, "Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit". Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het vragen van inlichtingen, hoofdzakelijk aan financiële en boekhoudkundige verantwoordelijken, en het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingsprocedures. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een controle uitgevoerd in overeenstemming met de Internationale Controlestandaarden (ISA). Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis hebben van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden geïdentificeerd. Bijgevolg brengen wij dan ook geen controle-oordeel tot uitdrukking.



Verslag van de commissaris aan de raad van bestuur van QRF NV omtrent de beoordeling van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van 6 maanden afgesloten op 30 juni 2022

Conclusie

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons er toe aanzet van mening te zijn dat de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van 6 maanden afgesloten op 30 juni 2022 niet in alle van materieel belang zijnde opzichten is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Antwerpen, 27 juli 2022

KPMG Bedrijfsrevisoren
Commissaris
vertegenwoordigd door

Filip De Bock
Bedrijfsrevisor

6 EPRA & APM

6.1 EPRA - KERNPRESTATIE-INDICATOREN	59
6.1.1 EPRA resultaat	60
6.1.2 EPRA NAV	60
6.1.3 EPRA NNNAV	61
6.1.4 EPRA NIY en EPRA topped-up NIY	61
6.1.5 EPRA leegstandspercentage	62
6.1.6 EPRA kostratio	62
6.1.7 EPRA Capex	63
6.2 APM - ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN	64
6.2.1 Gemiddelde Financieringskost	64
6.2.2 Operationele marge	64



Maastricht
Grote Staat 58
Nederland

6 EPRA & APM

6.1 EPRA - KERNPRESTATIE-INDICATOREN

EPRA, de European Public Real Estate Association, is een non-profit organisatie die beursgenoteerde vastgoedbedrijven in Europa vertegenwoordigt. EPRA vertegenwoordigt 450 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.

TABEL	EPRA - INDICATOREN	DEFINITIES EPRA		30/06/2022	31/12/2021
1	EPRA resultaat	Resultaat uit operationele activiteiten.	(EUR/aandeel)	3.677	3.234 ¹
2	EPRA NTA	De nettoactiefwaarde in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn.	(EUR/aandeel)	14,97	15,83
	EPRA NDV	De nettoactiefwaarde in het scenario van een verkoop van de activa van de Vennootschap.	(EUR/aandeel)	15,42	15,83
	EPRA NRV	De nettoactiefwaarde welke nodig zou zijn om de Vennootschap opnieuw samen te stellen.	(EUR/aandeel)	15,85	16,77
3	EPRA NNNAV	De EPRA Nettoactiefwaarde, aangepast zodat de Reële Waarde van de financiële instrumenten, schulden en uitgestelde belastingen wordt inbegrepen.	(EUR/aandeel)	15,41	15,83
4	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.		5,3%	5,3%
	EPRA "topped-up" NIY	De EPRA NIY, aangepast zodat rekening gehouden wordt met de afloop van huurvrije periodes (of andere niet-vervallen tegemoetkomingen zoals huurvrije periodes en getrapte huurprijzen).		5,3%	5,4%
5	EPRA leegstandspercentage	De geschatte huurwaarde van leegstaande ruimtes, gedeeld door de geschatte huurwaarde van de volledige portefeuille.		6,1%	6,8%
6	EPRA kostratio (inclusief directe leegstandskosten)	Administratieve en operationele kosten (met inbegrip van directe leegstandskosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten.		22,9%	21,3%
	EPRA kostratio (exclusief directe leegstandskosten)	Administratieve en operationele kosten (met uitsluiting van directe leegstandskosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten.		22,4%	20,9%
7	EPRA CAPEX	CAPEX overzicht van de Groep en JV's		2.416	11.883

¹ EPRA Resultaat per 30 juni 2021

6.1.1 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	30/06/2022	30/06/2021
IFRS Resultaat (aandeelhouders van de groep)	4.126	-2.526
(i) Wijzigingen in de waarde van vastgoedbeleggingen	809	6.321
(ii) Resultaat in het aandeel van geassocieerde ondernemingen en joint ventures	1.511	0
(iii) Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen	0	183
(iv) Wijzigingen in de Reële Waarde van de financiële instrumenten	-2.655	-344
(v) Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	-115	-400
EPRA resultaat	3.677	3.234
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	7.371.594	7.173.619
EPRA resultaat per aandeel (in EUR)	0,50	0,45

6.1.2 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:

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2022		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV	116.930	116.930	116.930
IFRS NAV/aandeel (in euro)	15,42	15,42	15,42
Verwaterde NAV aan fair value	116.930	116.930	116.930
Uit te sluiten:			
(v) Uitgestelde belastingen gerelateerd aan de herwaardering van vastgoedbeleggingen	-1.424	-1.424	
(vi) Reële Waarde van de financiële instrumenten	-1.924	-1.924	
(vii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		-49	
Subtotaal	113.583	113.533	116.930
Omvat:			
(xi) Real estate transfer taks	6.625		
NAV	120.208	113.533	116.930
Aantal aandelen	7.582.737	7.582.737	7.582.737
NAV/aandeel (in EUR)	15,85	14,97	15,42

31/12/2021

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR

	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV	116.326	116.326	116.326
IFRS NAV/aandeel (in euro)	15,83	15,83	15,83
Verwaterde NAV aan fair value	116.326	116.326	116.326
Uit te sluiten:			
(v) Uitgestelde belastingen gerelateerd aan de herwaardering van vastgoedbeleggingen	-682	-682	
(vi) Reële Waarde van de financiële instrumenten	732	732	
(vii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		-64	
Subtotaal	116.375	116.311	116.326
Omvat:			
(xi) Real estate transfer taks	6857		
NAV	123.232	116.311	116.326
Aantal aandelen	7.346.676	7.346.676	7.346.676
NAV/aandeel (in EUR)	16,77	15,83	15,83

6.1.3 EPRA NNAV

Definitie: EPRA NAV aangepast aan de reële waarde waarden van financiële instrumenten, schulden en uitgestelde belastingen.

Reconciliatie:

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR

	30/06/2022	31/12/2021
EPRA NAV	113.533	116.376
(i) Reële Waarde van financiële instrumenten	1.924	-732
(ii) Herwaarderingen van de Reële Waarde van financieringen met vaste rentevoet	0	0
(iii) Uitgestelde belastingen	1.424	682
Minderheidsbelangen met betrekking tot uitgestelde belastingen	0	0
EPRA NNAV	116.881	116.326
Aantal aandelen	7.582.737	7.346.676
EPRA NNAV per aandeel (in EUR)	15,41	15,83

6.1.4 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 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	30/06/2022	31/12/2021
Vastgoedbeleggingen	205.540	208.060
Activa bestemd voor verkoop	2.184	1.060
Projectontwikkelingen	-	-
Geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	5.637	5.637
Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille beschikbaar voor verhuur	213.361	214.757
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	12.096	12.002
Vastgoedkosten	-698	-653
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	11.398	11.350
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode	-	335
Aangepaste geannualiseerde nettohuurinkomsten	11.398	11.685
EPRA NIY	5,3%	5,3%
EPRA topped-up NIY	5,3%	5,4%

6.1.5 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	30/06/2022	31/12/2021
Geschatte huurwaarde van leegstaande ruimtes	685	774
Geschatte huurwaarde van de volledige portefeuille	11.156	11.329
EPRA leegstandspercentage	6,1%	6,8%

6.1.6 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	30/06/2022	30/06/2021
Inclusief		
(i) Operationele kosten (vastgoed- en algemene kosten) zoals in de IFRS-resultatenrekening	1.405	1.108
(iv) Andere bedrijfsopbrengsten/doorrekeningen, bedoeld om de algemene kosten te dekken, exclusief winstmarge	-	77
Exclusief (indien vervat in bovenstaande)	1.405	1.185
(vi) Afschrijvingen	-23	-4
EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	1.382	1.181
(ix) Directe leegstandskosten	-28	-20
EPRA-kosten (exclusief directe leegstandskosten)	1.354	1.162
(x) Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond	6.048	5.547
Brutohuurinkomsten	6.048	5.547
EPRA kostratio (inclusief directe leegstandskosten)	22,85%	21,29%
EPRA kostratio (exclusief directe leegstandskosten)	22,39%	20,94%

6.1.7 EPRA Capex

30/06/2022			
CIJFERS IN DUIZENDEN EURO	Group (exc. JV's)	JV's (proportionate share)	Total Group
Aankopen			
Ontwikkeling		1.943	1.943
Vastgoedbeleggingen			
- Extra verhuurbare ruimte			
- Geen extra verhuurbare ruimte	473		473
- Huurders incentives			
- Overige materiële niet-toegewezen capex			
Gekapitaliseerde interest			
TOTAAL CAPEX	473	1.943	2.416
Conversie van accrual naar cash			
TOTAAL CAPEX OP CASH BASIS	473	1.943	2.416

31/12/2021			
CIJFERS IN DUIZENDEN EURO	Group (exc. JV's)	JV's (proportionate share)	Total Group
Aankopen	9.170		9.170
Ontwikkeling		2.200	2.200
Vastgoedbeleggingen			
- Extra verhuurbare ruimte			
- Geen extra verhuurbare ruimte	338		338
- Huurders incentives	175		175
- Overige materiële niet-toegewezen capex			
Gekapitaliseerde interest			
TOTAAL CAPEX	9.683	2.200	11.883
Conversie van accrual naar cash			
TOTAAL CAPEX OP CASH BASIS	9.683	2.200	11.883

6.2 APM - ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN

De *European Securities and Markets Authority* (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die van toepassing zijn vanaf 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 jaarlijks financieel verslag gebruikt zijn en die voorzien zijn van een definitie, doelstelling en reconciliatie.

6.2.1 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	30/06/2022	30/06/2021
XXI. Netto interestkosten²	915	1.038
Gemiddeld gewogen bedrag aan uitstaande financiële schulden tijdens de periode	59.710	56.977
Gemiddelde Financieringskost	1,53%	1,82%

6.2.2 Operationele marge

Definitie: Deze alternatieve prestatimaatstaf 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	30/06/2022	30/06/2021
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	4.651	4.347
Netto huurresultaat	6.123	5.458
Operationele marge	76,0%	79,6%

² Netto interestkosten inclusief geactiveerde interestkosten (70k EUR per 30 juni 2022).

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.

CEO

Chief Executive Officer.

CFO

Chief Financial Officer.

Commissaris

De Commissaris van Qrf, i.e. KPMG Bedrijfsrevisoren vertegenwoordigd door de heer Filip De Bock.

Contractuele Huren

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

Cushman & Wakefield 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

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.

KPMG

De besloten vennootschap KPMG Bedrijfsrevisoren, met maatschappelijke zetel te Luchthaven Brussel Nationaal 1K, 1930 Zaventem, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0419.122.548 (RPR Brussel, Griffie van de Nederlandstalige Rechtbank van Koophandel Brussel).

Marktwaaarde

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

Netto Marktwaaarde of Waarde Kosten Koper

De Investeringswaarde verminderd met de registratierechten en notariskosten of BTW.

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).

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 Vliegvelde 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