

HALFJAAR- VERSLAG

28 juli 2023 - 7u40

Gereguleerde informatie

Samenvatting eerste jaarhelft 2023

4,11 MEUR

EPRA-resultaat over H1 2023 stijgt met 11,91% ten opzichte van H1 2022 tot 4,11 MEUR. Het EPRA-resultaat per aandeel bedraagt 0,54 EUR, een stijging van 8,44%.

14,47 EUR

EPRA NTA per aandeel van 14,47 EUR (ten opzichte van 15,65 EUR per einde 2022), IFRS NAV per aandeel van 15,24 EUR (ten opzichte van 16,53 EUR per einde 2022).

53,27%

Schuldgraad van 53,27% per 30 juni 2023, een daling ten aanzien van 31 december 2022 (53,64%).

222,19 MEUR

Reële Waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 222,19 MEUR op 30 juni 2023 (233,25 MEUR op 31 december 2022). De Reële Waarde daalt als gevolg van de desinvestering van het pand in Dendermonde (-3,16 MEUR) en een daling in waarde van de portefeuille van -3,80 MEUR (-1,68%). Daarnaast houdt Qrf een financiële participatie aan ten belope van 20,00 MEUR in het herontwikkelingsproject Century Center in Antwerpen en houdt het 3,55 MEUR aan als Activa bestemd voor verkoop (Namen en Luik).

99,01%

Bezettingsgraad van 99,01%, in vergelijking met 99,35% op 31 december 2022.

Herontwikkeling Veldstraat 88, Gent

Qrf heeft in de eerste jaarhelft de definitieve en uitvoerbare bouwvergunning bekomen voor een volume-uitbreiding ten voordele van de 3.500 m² geplande kantoorontwikkeling. In de tweede jaarhelft zullen de sleutels overhandigd worden aan Nike voor het (eerder vergunde) handelsgelijkvloers.

38,75 MEUR

De verlenging van beschikbare kredietlijnen ten belope van 45 MEUR en een bijkomende kredietlijn van 10 MEUR stelt de Vennootschap in staat de komende 24 maand niet te moeten herfinancieren. Per 30 juni 2023 worden 38,75 MEUR van de 159 MEUR kredietlijnen niet gebruikt.

Rente-indekking

Op 30 juni 2023 heeft Qrf 126,25 MEUR financiële schulden. De gemiddelde financieringskost bedraagt 2,70% (t.o.v. 1,75% eind 2022). Op 30 juni 2023 bedroeg de indekkingsgraad 95,05%.

0,80 EUR

Qrf bevestigt de **brutodividendverwachting** van 0,80 EUR per aandeel voor boekjaar 2023.



Gent
Veldstraat
België

Samenvatting eerste jaarhelft 2023

Tijdens de eerste jaarhelft heeft Qrf opnieuw verbeterde commerciële en operationele resultaten neergezet. Dankzij de consistente focus op de langetermijnrelatie met onze huurders groeide het netto huurresultaat met 17,66% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar tot 7,20 MEUR. Ook de kosten werden onder controle gehouden, waardoor de operationele marge per 30 juni 2023 stijgt naar 81,66% (t.o.v. 75,96% H1 2022).

Desalniettemin, wordt Qrf ook geconfronteerd met een veranderende en volatiele financieringskost. De Vennootschap beschikt per 30 juni 2023 nog steeds over een hoge indekkingsgraad van 95,05% van de nominale schuldpositie van 126,25 MEUR, bij een schuldgraad van 53,27%.

Daarnaast heeft de Vennootschap in de eerste jaarhelft ook enig mogelijk herfinancieringsrisico voor de komende 24 maand geneutraliseerd, dankzij de verlenging van 45 MEUR aan kredietlijnen en het aangaan van bijkomende kredietlijnen voor 10 MEUR.

Wij zijn ervan overtuigd dat de binnenstedelijke consumptie in winkels, horeca en vrije tijd ook in volatiele economische tijden weerbaar is en zal blijven, waardoor we blijven inzetten op het verbeteren van onze panden, locaties en huurdersrelaties naar de toekomst toe.

Qrf beschikt nog steeds over een participatie van 20,00 MEUR in de joint venture herontwikkeling van het Century Center in Antwerpen. Qrf heeft geen toekomstige investeringsverplichtingen, waardoor het realiseren (en mogelijks verkopen) van het Century Center in deze onzekere tijden altijd gebruikt kan worden om de schuldpositie en interestlast te verlagen. Er is bijgevolg geen nood aan bijkomend kapitaal om de bestaande middellangetermijndoelstellingen van de Vennootschap te bereiken, inclusief het vooruitzicht op een brutodividend van 0,80 EUR per aandeel per jaar.

VERLENGING VAN 3,15 MEUR VAN CONTRACTUELE HUREN (22,26% VAN TOTALE CONTRACTUELE HUREN) AAN EENZELFDE HUURNIVEAU

In tegenstelling tot 2021 en 2022 heeft Qrf voor de huurcontracten die in de eerste jaarhelft van 2023 een driejarige contractuele opzegmogelijkheid hadden, de contracten verlengd aan gelijkaardige voorwaarden als de voorbije periode.

Deze positieve evolutie in de herverhuur toont aan dat er op dit moment geen neerwaartse druk bestaat op de huurcontracten bij opzegmogelijkheden. Deze conclusie ligt in lijn met de marktinformatie die de sterke (her)verhuur van binnenstedelijk commercieel vastgoed bevestigt.

Daarnaast werden vijf huurcontracten (dewelke allen historisch oververhuurd waren) niet verlengd en werden er vijf nieuwe contracten afgesloten aan een huurwaarde in lijn met de geschatte herverhuurwaarde.

Hierdoor blijft de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille op een hoog niveau (99,01%).

AFRONDEN VAN HET VERKOOPPROGRAMMA

Qrf heeft het onroerend goed Oude Vest 19-37, Dendermonde in februari verkocht voor een netto-opbrengst van 3,24 MEUR.

Daarnaast heeft Qrf bindende verkoopovereenkomsten gesloten voor de verkoop van de onroerende goederen in Rue de Fer 10, Namen en Rue de la Cathédrale 87-93, Luik. De verkopen zullen in de tweede jaarhelft gefinaliseerd worden en zullen 3,55 MEUR opbrengen.

De totale netto-opbrengst van de in dit jaar gerealiseerde verkopen bedraagt 6,76 MEUR en ligt in lijn met de geschatte waarde.

Qrf heeft in februari ook de reeds aangekondigde uitstap uit de joint venture voor de herontwikkeling van het onroerend goed aan de Bondgenotenlaan in Leuven verkocht voor een waarde van 6,44 MEUR.

HERONTWIKKELING VELDSTRAAT 88, GENT

In juni 2023 werd de onvoorwaardelijke en uitvoerbare bouwvergunning verkregen voor de uitbreiding van het bestaande gebouw Veldstraat 88, Gent met twee nieuw te bouwen verdiepingen. Hierdoor zal naast de reeds verhuurde handelsgelijkvloers ook 3.500 m² kantoren worden gerealiseerd. De oplevering van de kantoren is voorzien voor eind 2024.

Na herontwikkeling zal het volledige gebouw zo goed als energie-neutraal worden, mede dankzij het gebruik van 100% hernieuwbare energie, performante isolatie en het hergebruik van water. Dit voorbeeld van vernieuwbouw zal een substantieel lagere energiekost voor onze huurders betekenen.

NEUTRALISEREN VAN HERFINANCIERINGSRISICO EN INDEKKEN VAN INTERESTRISICO

Op 31 december 2022 beschikte de Vennootschap over 149 MEUR kredietlijnen, waarvan er 35 MEUR kwam te vervallen in 2023.

Gedurende de eerste jaarhelft heeft de Vennootschap 35 MEUR kredietlijnen die vervallen in de loop van 2023 geherfinancierd tot 2028 (20 MEUR), 2029 (10 MEUR) en 2030 (5 MEUR). Daarnaast heeft de Vennootschap reeds een kredietlijn die in 2024 komt te vervallen verlengd tot 2029 (10 MEUR) en één extra bijkomende kredietlijn afgesloten tot 2029 (10 MEUR).

De Vennootschap beschikt hierdoor per 30 juni 2023 over 159 MEUR aan kredietlijnen bij zeven verschillende financiële instellingen, met gespreide vervalddata over de periode 2024 t.e.m. 2030, waarvan het niet-opgenomen gedeelte 38,75 MEUR bedroeg.

Dankzij de bestaande kredietlijnen en rekening houdend met het huidige nominaal schuldniveau (126,25 MEUR) is de Vennootschap de komende 24 maanden niet gedwongen om aflopende kredieten te verlengen.

Deze strategische keuze zal ook naar de toekomst toe worden aangehouden, teneinde het herfinancieringsrisico zo laag mogelijk te houden.

De stijging in financieringskost wordt voornamelijk verklaard door de aankoop van de Korenmarkt 1, Gent eind 2022. Deze aankoop ten belope van 21,0 MEUR werd integraal gefinancierd door het opnemen van de bestaande kredietlijnen en werd eind november 2022 volledig ingedekt voor een periode van 10 jaar door de aankoop van een Interest Rate Swap aan 2,79%. De financieringskost, inclusief marge voor de kredietverstrekker, bedraagt hierdoor 4,02%.

Naast deze indekking heeft de Vennootschap per 30 juni 2023 eveneens: 75,0 MEUR financiële schulden die ingedekt zijn aan een gewogen gemiddelde rentevoet van 0,52%, wat een totale interestkost inclusief marge voor de kredietverstrekker betekent van 1,75%; 24,0 MEUR financiële schulden met vaste rentevoet aan een financieringskost van 2,40% en 6,0 MEUR commercial paper met gewogen gemiddelde financieringskost van 4,03%.

VERSTERKING VAN HET EIGEN VERMOGEN VIA HET KEUZEDIVIDEND

De aandeelhouders van Qrf opteerden voor 48,5% 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 2,06 MEUR door middel van de uitgifte van 216.149 nieuwe aandelen. Dit brengt het totaal aantal aandelen Qrf op 7.798.886. De overige dividendrechten werden in cash betaald voor een nettobedrag van 2,19 MEUR.

BENOEMING VAN MICHEL DE BAETS TOT CHIEF OPERATING OFFICER

Michel De Baets wordt gepromoveerd van Investment & Asset Manager naar Chief Operating Officer. De voorbije twee jaar heeft Michel vorm gegeven aan het commerciële asset management team alsook aan de coördinatie van het technisch beheer. Daarnaast is Michel verantwoordelijk voor het herontwikkelingsproject in de Veldstraat te Gent.

Geconsolideerde kerncijfers

Geconsolideerde kerncijfers

Het eerste halfjaar van 2023 heeft betrekking op de periode die loopt van 1 januari 2023 tot 30 juni 2023.

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

VASTGOEDPORTEFEUILLE

		30/06/2023	31/12/2022
Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen inclusief activa bestemd voor verkoop ¹	(KEUR)	225.736	233.254 ^{2 3}
Totale bruto oppervlakte	(m ²)	77.436	80.338
Contractuele Huren op jaarbasis ⁴	(KEUR)	14.131	14.777
Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes	(KEUR)	689	643
Brutohuurrendement ⁵		6,36%	6,34%
Bezettingsgraad ⁶		99,01%	99,35%

BALANS

		30/06/2023	31/12/2022
Eigen vermogen (excl. minderheidsbelangen)	(KEUR)	118.891	125.380
Schuldgraad (GVV-Wet) ⁷		53,27%	53,64%

RESULTATENREKENING

		30/06/2023	30/06/2022
Netto huurresultaat	(KEUR)	7.204	6.123
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	(KEUR)	5.883	4.651
Operationele marge ⁸		81,66%	75,96%
Portefeuilleresultaat (inclusief aandeel joint ventures)	(KEUR)	-5.908	-2.320
Financieel resultaat	(KEUR)	-2.523	1.706
Belastingen	(KEUR)	84	90
Netto resultaat (aandeel groep)	(KEUR)	-2.463	4.126
Correctie portefeuilleresultaat (inclusief aandeel joint ventures)	(KEUR)	5.908	2.320
Correctie Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve deel van de rente-indekkingen)	(KEUR)	793	-2.655
Correctie voor uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA correcties		-123	-115
EPRA resultaat ⁹	(KEUR)	4.115	3.677

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 Per 31/12/2022: exclusief 6,4 MEUR aangehouden als Activa bestemd voor verkoop gerelateerd aan de deelneming in de joint venture Bond 58.

3 Inclusief het "gebruiksrecht" op een langetermijnhuurovereenkomst in Gent, Korenmarkt zoals bepaald in IFRS16.

4 Contractuele Huren op jaarbasis = De geïndexeerde basishuurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten vóór aftrek van de gratuiteiten of andere voordelen die aan de huurders zijn toegestaan. De Contractuele Huren bevatten niet de huren voor de panden opgenomen als Activa bestemd voor Verkoop.

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

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

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

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

9 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. Deze term wordt gebruikt in overeenstemming met de *Best Practices Recommendations* van EPRA.

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

KERNCIJFERS PER AANDEEL		30/06/2023	30/06/2022
Aantal aandelen in omloop per einde periode		7.798.886	7.582.737
Gewogen gemiddeld aantal aandelen ¹⁰		7.607.815	7.371.594
Netto resultaat per aandeel	(EUR)	-0,32	0,56
EPRA resultaat per aandeel	(EUR)	0,54	0,50
Slotkoers van het aandeel op einde periode	(EUR)	9,86	10,50
IFRS NAV per aandeel ¹¹	(EUR)	15,24	15,42
Premie/discount ten opzichte van IFRS NAV ¹² (einde periode)		-35,32%	-31,91%
EPRA NAV per aandeel ¹³	(EUR)	14,47	14,97
Premie/discount ten opzichte van EPRA NAV ¹⁴ (einde periode)		-31,86%	-29,86%

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

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

12 Premie/Discount ten opzichte van IFRS NAV = $[(\text{Slotkoers van het aandeel op einde periode})/(\text{IFRS NAV per aandeel op einde periode}) - 1]$.

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

14 Premie/Discount ten opzichte van EPRA NAV = $[(\text{Slotkoers van het aandeel op einde periode})/(\text{EPRA NAV per aandeel op einde periode}) - 1]$.

Inhoud

1	Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste halfjaar van 2023	14
2	Transacties en verwezenlijkingen	21
3	Qrf op de beurs	25
4	Vastgoedverslag	30
5	Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste halfjaar van 2023	37
6	EPRA & APM	64
7	Lexicon	73

1 Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste halfjaar van 2023

1.1 Resultaten	14
1.2 Balans	15
1.3 Financiële structuur	17



Gent
Veldstraat
België

1 Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste halfjaar van 2023

1.1 RESULTATEN

Het **Netto huurresultaat** steeg per 30 juni 2023 tot 7,20 MEUR ten opzichte van 6,12 MEUR per 30 juni 2022.

Deze stijging is voornamelijk het gevolg van de aankoop van het pand gelegen op de Korenmarkt 1, Gent eind december 2022 (+0,88 MEUR); van de indexaties van de lopende huurcontracten (+0,40 MEUR); en anderzijds een negatieve impact als gevolg van heronderhandelde contracten (-0,09 MEUR), beëindigde contracten (-0,12 MEUR) en de gerealiseerde desinvesteringen (-0,09 MEUR).

In lijn met de evolutie in het netto huurresultaat stijgt het **vastgoedresultaat** met 19,60% tot 7,21 MEUR (6,03 MEUR per 30 juni 2022). Het **operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille** bedraagt 5,88 MEUR over de eerste jaarhelft van 2023, een stijging met 26,49% ten opzichte van de eerste jaarhelft van 2022 (4,65 MEUR). De **operationele marge** steeg tot van 75,96% naar 81,66%.

Het **portefeuilleresultaat (incl. aandeel joint ventures)** over het eerste halfjaar van 2023 bedraagt -5,91 MEUR en bestaat uit:

- » een negatief **resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen** ten belope van 0,04 MEUR gerealiseerd op de verkoop van de panden gelegen te Dendermonde, Oude Vest 19-37, het pand in Namen, Rue de Fer 10 en het pand in Luik, Rue de la Cathédrale 87-93;
- » een positieve herwaardering van de **vastgoedwaarde van de joint ventures** voor een bedrag van 0,80 MEUR;
- » negatieve **variaties in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen** voor een bedrag van 4,32 MEUR. Deze negatieve variaties zijn een gevolg van een negatieve evolutie van de Reële Waarde van de bestaande portefeuille in België (-3,91 MEUR) en een negatieve evolutie van de Reële Waarde van de bestaande portefeuille in Nederland (-0,41 MEUR); en tenslotte
- » de afwaardering van de geactiveerde kosten gemaakt ter ondersteuning van de verschillende vastgoedbeleggingen (-2,34 MEUR), deze activaties hebben voornamelijk te maken met de herontwikkeling van het pand in de Veldstraat Gent (1,41 MEUR) en de Korenmarkt in Gent (0,45 MEUR).

Het **financieel resultaat** bedraagt -2,52 MEUR over het eerste halfjaar van 2023. De belangrijkste componenten van het financieel resultaat zijn:

- » **netto interestkosten** die gestegen zijn tot 1,70 MEUR over de eerste jaarhelft van 2023. De **gemiddelde financieringskost** van Qrf bedraagt 2,70% in de eerste helft van 2023 (ten opzichte van 1,75% in 2022). De gemiddelde financieringskost stijgt enerzijds door de stijgende marktrente, anderzijds door de financiering van de Korenmarkt 1, Gent die volledig is ingedekt aan een interestvoet van 4,02%. Een andere oorzaak voor de stijging in de netto interestkosten is de toepassing van IFRS 16 op een gebruiksrecht gelinkt aan het pand op de Korenmarkt 1, Gent.;
- » een negatieve **variatie in de Reële Waarde van de financiële activa en passiva** van 0,79 MEUR als gevolg van de herwaardering van de afgeleide instrumenten.

De **belastingen** dragen in de eerste helft van 2023 voor 0,08 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 (0,12 MEUR).

Het **Netto resultaat (aandeel groep)** komt uit op -2,46 MEUR, hetzij -0,32 EUR per aandeel.

Na correctie voor het portefeuilleresultaat (inclusief aandeel joint ventures), 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 2023 van 4,11 MEUR, hetzij een stijging van 11,91% in vergelijking met de eerste helft van 2022 (3,68 MEUR). Het **EPRA resultaat per aandeel** bedraagt 0,54 EUR, wat een stijging van 8,44% betekent.

1.2 BALANS

De **Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen** bedraagt 222,19 MEUR op 30 juni 2023 (ten opzichte van 233,25 MEUR op 31 december 2022):

- » tijdens de eerste jaarhelft werd een afwaardering van 4,32 MEUR geboekt;
- » de definitieve verkoop voor het pand gelegen te Oude Vest 19-47, Dendermonde voor 3,24 MEUR is gedurende de eerste jaarhelft afgerond;
- » de panden gelegen te Rue de Fer 10, Namen (2,80 MEUR) en Rue de la Cathédrale 87-93 (0,75 MEUR) worden aangehouden als Activa bestemd voor verkoop, aangezien er bindende verkoopovereenkomsten werd afgesloten. De definitieve verkopen staan gepland in de tweede jaarhelft;
- » voor bovenstaande verkopen samen werd een minderwaarde geboekt van 0,04 MEUR ten aanzien van de laatste Reële Waarde, voornamelijk het gevolg van de minderwaarde op de realisatie van het pand in Luik (-0,28 MEUR);

waardoor de Reële Waarde van de portefeuille¹ 222,19 MEUR bedraagt per 30 juni 2023.

Naast de vastgoedbeleggingen houdt Qrf belangrijke financiële posities aan in joint venture vennootschappen. De participatie voor de herontwikkeling van het Century Center te Antwerpen bedraagt per 30 juni 2023 20,00 MEUR². Verder houdt de Vennootschap 3,55 MEUR aan als Activa bestemd voor verkoop (Luik en Namen).

¹ Exclusief Activa bestemd voor verkoop en joint venture projecten.

² Deelnemingen van 30% in de projectvennootschap Ardeno BV en van 30% in de projectvennootschap Pelican BV samen met langetermijnvordering van 0,62 MEUR.

Het **Brutohuurrendement** van de portefeuille steeg licht in vergelijking met eind 2022 tot 6,36%.

Het **Eigen vermogen van de groep** (IFRS), i.e. exclusief minderheidsbelangen, daalde tot 118,89 MEUR per 30 juni 2023 (t.o.v. 125,38 MEUR op 31 december 2022), dit komt hoofdzakelijk door de uitkering van het dividend en de afwaardering van de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen gedurende de eerste jaarhelft.

De **IFRS NAV per aandeel** daalt met 7,78% van 16,53 EUR op 31 december 2022 tot 15,24 EUR op 30 juni 2023. De **EPRA NTA per aandeel** daalt over dezelfde periode met 7,54% van 15,65 EUR tot 14,47 EUR.

De **Schuldgraad** daalt licht tot 53,27% in vergelijking met 31 december 2022 (53,64%).

1.3 FINANCIËLE STRUCTUUR

1.3.1 Samenstelling van de schulden

Op 30 juni 2023 heeft Qrf 126,25 MEUR financiële schulden die bestaan uit:

- » **Bilaterale kredietlijnen** opgenomen voor een bedrag van 120,25 MEUR. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de opgenomen kredieten bedraagt 3,6 jaar.
- » **Commercial Paper** voor een bedrag van 6,00 MEUR. Het volledige bedrag aan uitstaande korte termijn thesauriebewijzen wordt gedekt door beschikbare lange termijn kredietlijnen (*back-up lines*).

Op 31 december 2022 beschikte de Vennootschap over 149 MEUR kredietlijnen, waarvan er 35 MEUR kwam te vervallen in 2023.

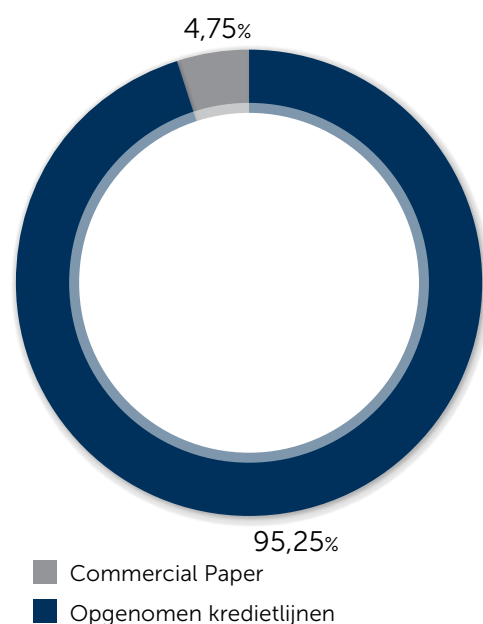
Gedurende de eerste jaarhelft heeft de Vennootschap 35 MEUR kredietlijnen die zouden vervallen in de loop van 2023 geherfinancierd tot 2028 (20 MEUR), 2029 (10 MEUR) en 2030 (5 MEUR). Daarnaast heeft de Vennootschap reeds een kredietlijn die in 2024 komt te vervallen verlengd tot 2029 (10 MEUR) en één extra bijkomende kredietlijn afgesloten tot 2029 (10 MEUR).

De Vennootschap beschikt hierdoor per 30 juni 2023 over 159 MEUR aan kredietlijnen bij zeven verschillende financiële instellingen, met gespreide vervalddata over de periode 2024 t.e.m. 2030, waarvan het niet-opgenomen gedeelte 38,75 MEUR bedroeg. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de kredietlijnen bedraagt 3,7 jaar.

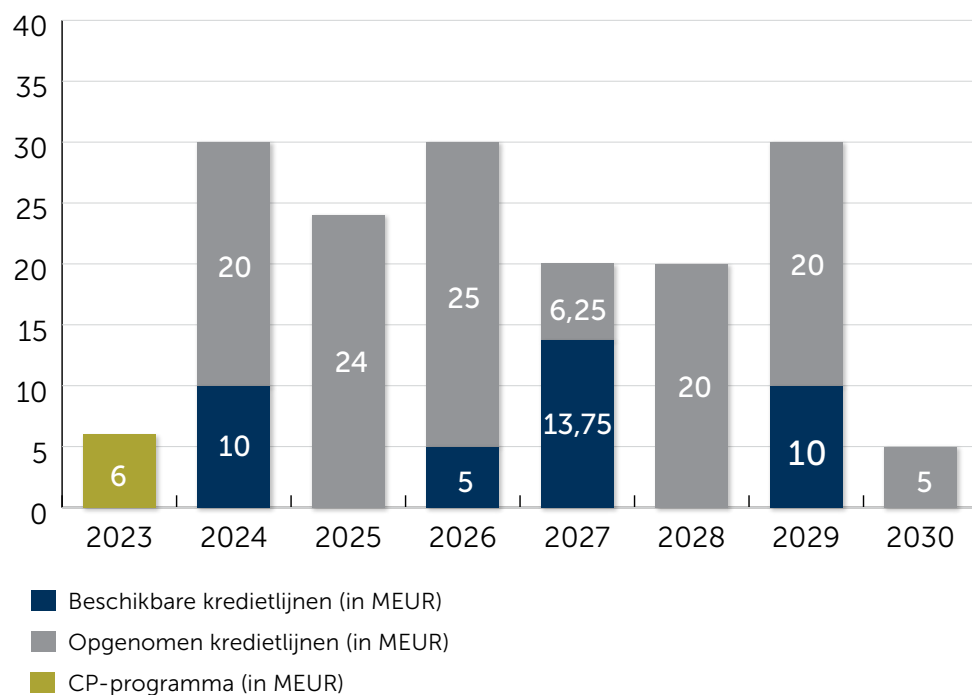
Dankzij de bestaande kredietlijnen en rekening houdend met het huidige nominaal schuldniveau (126,25 MEUR) is de Vennootschap de komende 24 maanden niet gedwongen om aflopende kredieten te verlengen.

Deze strategische keuze zal ook naar de toekomst toe worden aangehouden, teneinde het herfinancieringsrisico zo laag mogelijk te houden.

GRAFIEK 1 SAMENSTELLING VAN DE FINANCIËLE SCHULDEN OP 30 JUNI 2023



GRAFIEK 2 VERVALDAGEN VAN DE OPGENOMEN EN NIET-OPGENOMEN KREDIETLIJNEN EN COMMERCIAL PAPER
OP 30 JUNI 2023 (IN MEUR)



2 Transacties en verwezenlijkingen

2.1 Acquisities, desinvesteringen en andere activiteiten	21
2.2 Vooruitzichten 2023	22



Oostende
Adolf Buylstraat 42
België

2 Transacties en verwezenlijkingen

2.1 ACQUISITIES, DESINVESTERINGEN EN ANDERE ACTIVITEITEN

2.1.1 Acquisities en desinvesteringen

Gedurende de eerste jaarhelft van 2023 werd er voor drie locaties een bindende verkoopovereenkomst gesloten voor een netto-opbrengst van 6,79 MEUR, met een beperkte minderwaarde van 0,04 MEUR op de meest recente Reële Waarde. Het pand in de Oude Vest 19-37 in Dendermonde, bestaande uit 8 commerciële units, werd verkocht voor 3,24 MEUR. Verder werd het pand gelegen te Rue de Fer 10 in Namen, bestaande uit één commerciële ruimte verkocht voor 2,80 MEUR. Het pand in de Rue de la Cathédrale 87-93 in Luik, bestaande uit 4 commerciële units, werd verkocht voor 0,75 MEUR. De definitieve verkoop van Dendermonde werd afgerond gedurende het tweede kwartaal, de finalisatie van de verkopen in Namen en Luik staat gepland gedurende de tweede jaarhelft.

Tijdens de eerste jaarhelft heeft Qrf geen acquisities gerealiseerd.

TABEL 1 OVERZICHT DESINVESTERINGEN QRF 2023

LAND	STAD	STRAAT	HUURDER(S)	TOTALE BRUTO HUUR- OPPERVLAKTE
BE	Dendermonde	Oude Vest 19-37	8 commerciële huurders	1.758 m ²
BE	Namen	Rue de Fer 10	Atf Belgium SA	192 m ²
BE	Luik	Rue de la Cathédrale 87-93	1 commerciële huurder en leegstand	952 m ²

2.1.2 Herontwikkelingen

Qrf behoudt een tweezijdige focus op herontwikkelingsprojecten. Enerzijds participeert het in joint venture projecten voor grootschalige binnenstedelijke herontwikkelingsprojecten, anderzijds beheert het zelf ontwikkelingen.

Voor wat betreft de joint ventures, beschikt Qrf over een participatie in joint venture vennootschappen voor de herontwikkelingen van het Century Center in Antwerpen, naar een multi-use gebouwencomplex van 32.000 m² kantoren en retail. De oplevering van de deelprojecten verloopt gestaag tussen Q3 2023 en medio 2024. Op 30 juni 2023 werd de participatie van Qrf (30%) in de joint venture gewaardeerd op 20,00 MEUR.

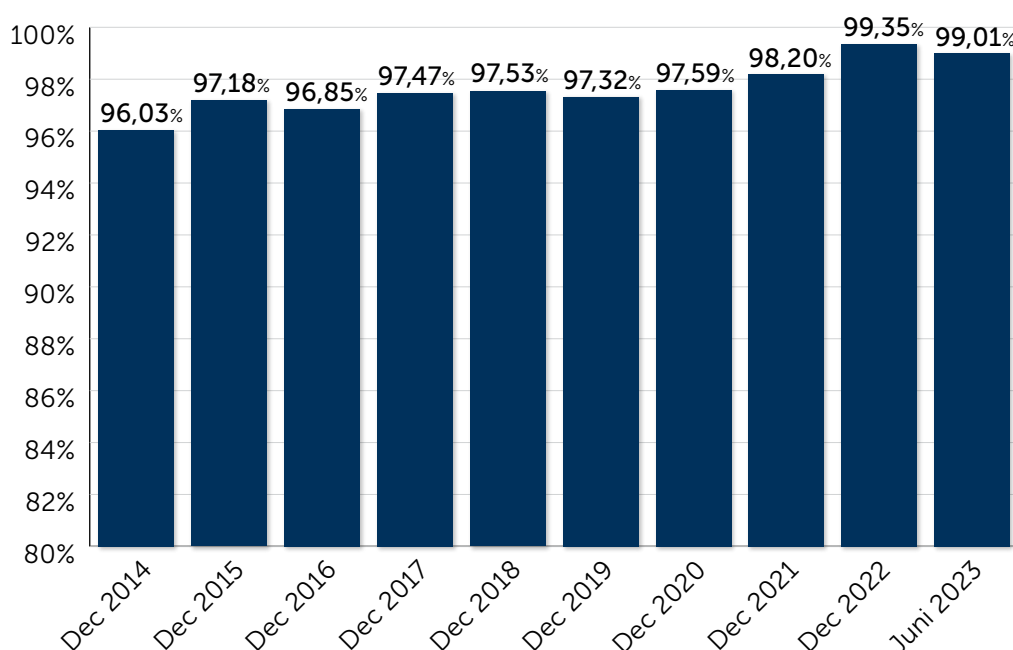
Het onroerend goed Veldstraat 88 in Gent zal in 2023 en 2024 een herontwikkelingstraject doorlopen. Tegen eind 2023 zal Nike haar Europees concept RISE openen op de gelijkvloerse verdieping voor een contractuele huur van 450.000 EUR en tegen eind 2024 zal 3.500 m² kantooroppervlakte gecommercialiseerd worden. De bijkomende investering wordt op vandaag geschat op 8,00 MEUR.

2.1.3 Verhuuractiviteiten

Binnen haar portefeuille van 33 sites verhuurd aan 92 huurders wist Qrf in de eerste helft van 2023 de hoge Bezettingsgraad te handhaven. Op 30 juni 2023 bedroeg de Bezettingsgraad¹ van de portefeuille 99,01%, (ten opzichte van 99,35% op 31 december 2022).

In de eerste zes maanden van het jaar werden 21 huurverlengingen afgesloten voor een totaal van 3,15 MEUR aan contractuele huren (22,26% van de totale contractuele huren). Daarnaast gingen vijf nieuwe huurcontracten in voege voor een totale jaarlijkse huurincasso van 113 KEUR en werden er vijf huurcontracten niet verlengd voor een jaarlijkse huurincasso van 263 KEUR.

GRAFIEK 1 EVOLUTIE BEZETTINGSGRAAD



2.2 VOORUITZICHTEN 2023

Op basis van het gerealiseerde resultaat in de eerste jaarhelft en de reeds afgeronde huurhernieuwingen bevestigt Qrf een dividendverwachting voor het boekjaar 2023 van 0,80 EUR per aandeel.

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	25
3.2 Koersevolutie van het aandeel en verhandeld volume	26
3.3 Aandeelhouderschap	27
3.4 Financiële kalender voor 2023 en 2024	27



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 2023 werd het maatschappelijk kapitaal van Qrf vertegenwoordigd door 7.798.886 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 dochter-vennootschappen houden aandelen van Qrf aan.

3.2 KOERSEVOLUTIE VAN HET AANDEEL EN VERHANDELD VOLUME

TABEL 1 OVERZICHT EVOLUTIE AANDEEL QRF

	30/06/2023	30/06/2022
Aantal aandelen in omloop per einde periode	7.798.886	7.582.737
Aandelen op naam	3.234.230	3.090.488
Gedematerialiseerde aandelen	4.564.656	4.492.249
Beurskapitalisatie per einde periode (in EUR)	76.897.016	79.618.739
Free float ¹	48,2%	45,0%
Beurskoers (in EUR)		
Hoogste	11,60	12,20
Laagste	9,04	10,00
Bij einde van de periode	9,86	10,50
Gemiddelde	10,32	11,01
Volume (in aantal aandelen)		
Gemiddeld dagvolume	4.149	3.811

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 2023 had Qrf 7.798.886 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 2023

AANDEELHOUDERS	AANDELEN	PERCENTAGE
Etienne Kaesteker ²	488.235	6,3%
Quintet Private Bank	550.579	7,1%
AXA SA	633.680	8,1%
Familie Vanmoerkerke	2.369.275	30,4%
Free float	3.757.117	48,2%
TOTAAL	7.798.886	100,0%

3.4 FINANCIËLE KALENDER VOOR 2023 EN 2024

TABEL 3 FINANCIËLE KALENDER QRF

	DATUM
Publicatie update 3de kwartaal 2023	27/10/2023
Publicatie persbericht jaarresultaten 2023	22/02/2024
Publicatie update 1ste kwartaal 2024	25/04/2024
Algemene Vergadering van aandeelhouders	21/05/2024
Publicatie halfjaarresultaten en halfjaarverslag 2024	22/08/2024
Publicatie update 3de kwartaal 2024	24/10/2024

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.

² De 488.235 stemrechten worden aangehouden als volgt, direct (13.325) en indirect als UBO van Shopinvest NV (475.000).

4 Vastgoedverslag

4.1 Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille op 30 juni 2023	30
4.2 Conclusies van de vastgoeddeskundige	34



Gent
Korenmarkt
België

4 Vastgoedverslag

4.1 BESPREKING VAN DE GECONSOLIDEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE OP 30 JUNI 2023

Op 30 juni 2023 bestond de geconsolideerde vastgoedportefeuille uit 31 sites¹ met een totale bruto oppervlakte van 77.436 m² en een Reële Waarde van 222,19 MEUR². De portefeuille genereert 14,13 MEUR Contractuele Huren op jaarbasis, waarvan 12,78 MEUR in België en 1,35 MEUR in Nederland.

Uitgedrukt in Reële Waarde was op 30 juni 2023 91% van de portefeuille gelegen in België en 9% in Nederland.

Het Brutohuurrendement op basis van de Contractuele Huren bedraagt 6,36% per 30 juni 2023.

TABEL 1 SAMENVATTING PORTEFEUILLE OP GEOGRAFISCH NIVEAU

PORTEFEUILLE	AANTAL SITES	FV 30/06/2023	ERV 30/06/2023	CONTRACTUELE HUREN	BRUTOHUUR- RENDEMENT OBV CONTRACTUELE HUREN
België	26	201.476.134	11.292.467	12.776.064	6,34%
Nederland	5	20.710.000	1.181.996	1.354.926	6,48%
TOTAAL	31	222.186.134	12.474.463	14.130.990	6,36%

¹ Exclusief de panden aangehouden als Activa bestemd voor verkoop (Namen, Rue de Fer en Luik, Rue de la Cathédrale).

² Inclusief het gebruiksrecht op een langetermijnhuurovereenkomst in Gent, Korenmarkt (in toepassing van IFRS 16).

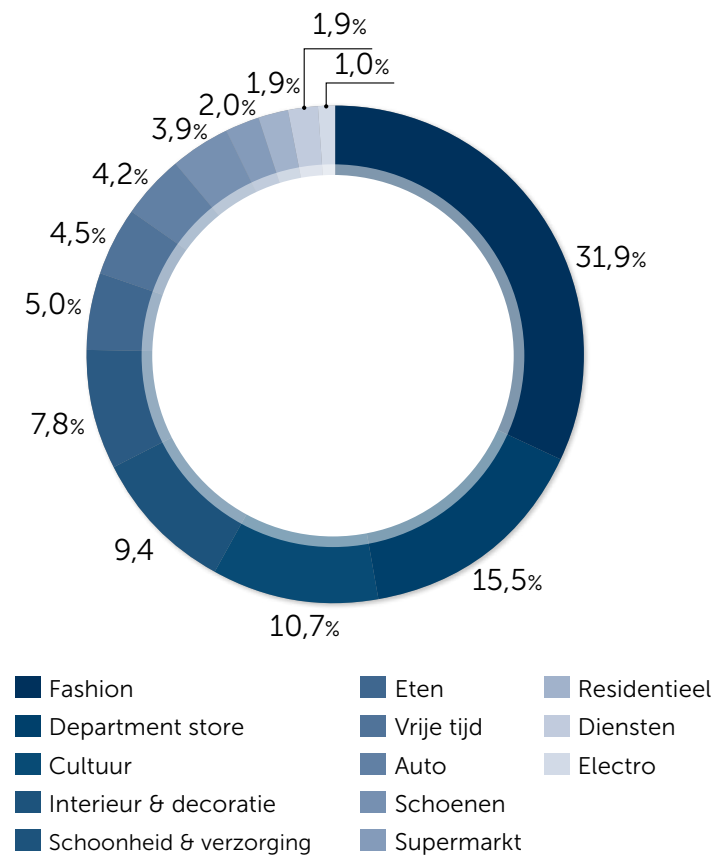
TABEL 2 OVERZICHT PORTEFEUILLE PER LOCATIE**PORTEFEUILLE**

Aalst - Nieuwstraat 29 - 31 – 33	Oostende - Adolf Buylstraat 33
Antwerpen - Kammenstraat 34	Oostende - Adolf Buylstraat 42
Antwerpen - Meir 107	Oostende - Adolf Buylstraat 44
Antwerpen - Meirbrug 2 / Schoenmarkt 22	Oostende - Kapellestraat 65
Antwerpen - Schuttershofstraat 53	Oostende - Kapellestraat 105
Antwerpen - Wiegstraat 4	Wilrijk - Boomsesteenweg 894-898
Antwerpen - Wiegstraat 6	Tongeren - Maastrichterstraat 20a-20b
Bonnelles - Route du Condroz 42-44	Ukkel - Alsebergsesteenweg 767
Gent - Langemunt 61-63	Sint-Truiden - Luikerstraat 49-51
Gent - Korenmarkt 1-3	Den Bosch - Hinthamerstraat 41-45 (NL)
Gent - Veldstraat 88	Enschede - Kalandersstraat 2-4 9 (NL)
Brugge - Predikherenrei 4	Maastricht - Grote Staat 58 (NL)
Hasselt - Demerstraat 21-25	Nijmegen - Broerstraat 49 (NL)
Hasselt - Koning Albertstraat 48-50	Zwolle - Diezerstraat 60 (NL)
Huy - Shopping Mosan	Namen - Rue de Fer 10 (1)
Mechelen - Bruul 15	Luik - Rue de la Cathédrale 87-93 (1)
Oostende - Adolf Buylstraat 1A	

(1) Per 30 juni 2023 worden deze panden aangehouden als Activa bestemd voor verkoop. Voor het pand gelegen in Namen werd er een koop-verkoopovereenkomst afgesloten en de definitieve verkoop zal in oktober 2023 worden afgerond. Voor het pand gelegen in Luik werd er in juni 2023 een koop-verkoopovereenkomst afgesloten, de definitieve verkoop zal later in 2023 worden afgerond.

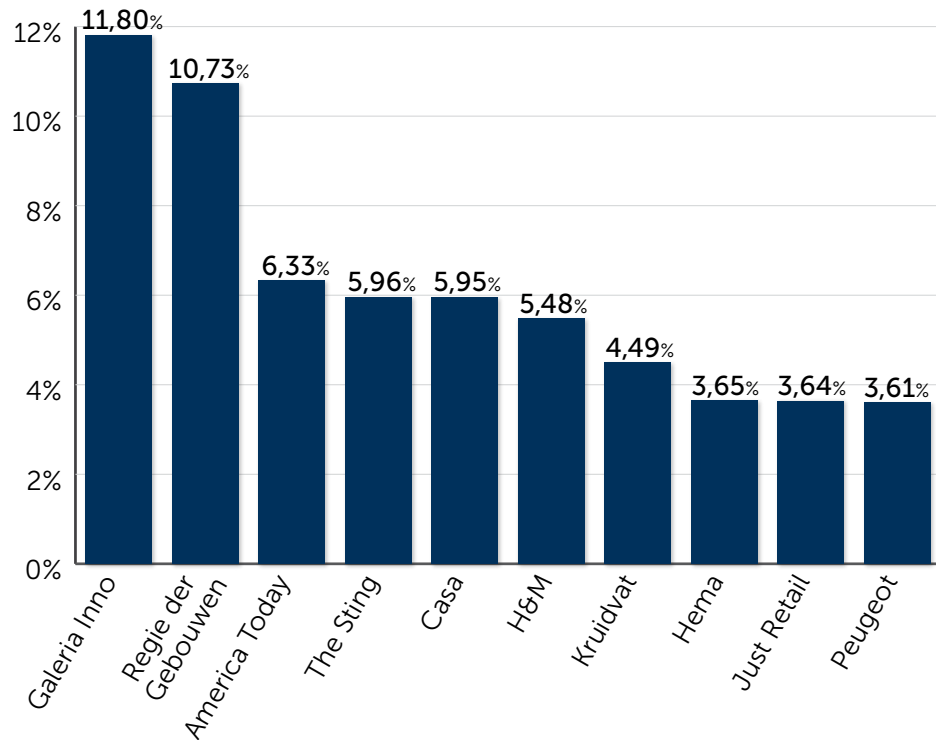
Zoals geïllustreerd in onderstaande figuur is de Modesector verantwoordelijk voor bijna 32% van de totale Contractuele Huren op jaarbasis. Deze sector wordt gevolgd door Department stores met 15,5% en Cultuur met 10,8%.

GRAFIEK 1 SECTORALE SPREIDING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE PER 30 JUNI 2023
(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 2023
(UITGEDRUKT ALS PERCENTAGE VAN DE CONTRACTUELE HUREN OP JAARBASIS)



De 10 belangrijkste huurders van Qrf vertegenwoordigen samen 61,7% van de totale Contractuele Huren op jaarbasis.

4.2 CONCLUSIES VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGE

De vastgoedportefeuille van Qrf wordt gewaardeerd door Cushman & Wakefield en Stadim. Stadim staat sinds de acquisitie eind december 2022 in voor de waardering van de Korenmarkt 1-3, Gent.

ACTUALISATIE WAARDERING OP 30 juni 2023

Wij hebben de eer u onze schatting van de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille van Qrf op 30 juni 2023 over te maken. Onze schattingen werden opgesteld op basis van de door u verstrekte inlichtingen die verondersteld werden juist te zijn. De waarden werden bepaald, rekening houdend met de huidige marktparameters.

Rekening houdend met alle bemerkingen, definities en reserves, die in het schattingsverslag en in zijn bijlagen opgenomen zijn en die er volledig deel van uitmaken, en gebaseerd op de huidige waarden op 30 juni 2023, geven wij aan de bestaande vastgoedportefeuille de volgende waardes:

Reële Marktwaaarde (afgerond), na aftrek van mutatierechten:

Totaal	België	Nederland
222.186.134 EUR	201.476.134 EUR	20.710.000 EUR

Hoogachtend,

Voor het gedeelte van de vastgoedportefeuille gelegen in België

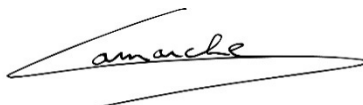
Benoit Duysters

Valuer
Valuation & Advisory



Gregory Lamarche MRICS

Partner - Head of
Valuation & Advisory



Ellen Piron

Schatter - adivseur
STADIM BV



Céline Janssens, MRE, MRICS

Afgevaardigd bestuurder
STADIM BV



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 2023

5.1 Verkorte geconsolideerde resultatenrekening	37
5.2 Resultaat per aandeel	39
5.3 Verkorte geconsolideerde balans	40
5.4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht	41
5.5 Geconsolideerde staat van de bewegingen van het eigen vermogen	42
5.6 Detail van de geconsolideerde reserves	43
5.7 Toelichtingen	44
5.8 Verslag van de Commissaris	60



Zwolle
Diezerstraat 60
Nederland

5 Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste halfjaar van 2023

5.1 VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

A. GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	Toelichting	30/06/2023	30/06/2022
(+) I. Huurinkomsten		7.007	6.048
(+) II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0
(+/-) III. Met verhuur verbonden kosten		197	75
NETTO HUURRESULTAAT	3	7.204	6.123
(+) IV. Recuperatie van vastgoedkosten		0	0
(+) V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		311	244
(-) 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		-309	-311
(+/-) VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		0	0
VASTGOEDRESULTAAT	3	7.207	6.056
(-) IX. Technische kosten		-97	-169
(-) X. Commerciële kosten		-16	-33
(-) XI. Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen		-29	-28
(-) XII. Beheerskosten van het vastgoed		-90	-118
VASTGOEDKOSTEN	3	-232	-349
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		6.975	5.707
(-) XIV. Algemene kosten van de vennootschap		-1.091	-1.056
(+/-) XV. Andere operationele opbrengsten en kosten		0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		5.883	4.651
(+/-) XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		-44	224
(+/-) XVIII. Variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen		-6.663	-1.033
PORTEFEUILLERESULTAAT	4	-6.707	-809

OPERATIONEEL RESULTAAT		-823	3.842
(+) XX. Financiële inkomsten		0	5
(-) XXI. Netto interestkosten		-1.696	-845
(-) XXII. Andere financiële kosten		-34	-110
(+/-) XXIII. Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva		-793	2.655
FINANCIEEL RESULTAAT	4	-2.523	1.706
(+/-) XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		799	-1.511
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		-2.547	4.037
(+/-) XXV. Vennootschapsbelasting		84	90
(+/-) XXVI. Exit taks		0	0
BELASTINGEN		84	90
NETTO RESULTAAT		-2.463	4.126
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de groep		-2.463	4.126
Minderheidsbelangen		0	0
Componenten van het Netto resultaat – Aandeelhouders van de groep:			
NETTO RESULTAAT (AANDEEL GROEP)		-2.463	4.126
Resultaat op de portefeuille		6.707	809
Resultaat in het aandeel van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	13	-799	1.511
Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva		793	-2.655
Resultaat op de realisatie van aandelen in vastgoedvennootschappen		0	0
Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen		-123	-115
EPRA RESULTAAT*		4.115	3.677

*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	30/06/2023	30/06/2022
I. NETTO RESULTAAT		-2.463	4.126
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		-2.463	4.126
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de groep		-2.463	4.126
Minderheidsbelangen		0	0

5.2 RESULTAAT PER AANDEEL

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR

	Toelichting	30/06/2023	30/06/2022
Aantal gewone aandelen in omloop op einde van de periode		7.798.886	7.582.737
Gewogen gemiddeld aantal aandelen gedurende de periode		7.607.815	7.371.594
NETTO RESULTAAT PER GEWOON AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)		-0,32	0,56
VERWATERD NETTO RESULTAAT PER AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)		-0,32	0,56

5.3 VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	Toelichting	30/06/2023	31/12/2022
ACTIVA			
I. VASTE ACTIVA		247.957	258.706
B Immateriële vaste activa		17	35
C Vastgoedbeleggingen	6	222.186	233.254
D Andere materiële vaste activa		23	12
E Financiële vaste activa		4.839	5.434
H Uitgestelde belastingen - activa		1.532	1.409
I Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie		19.360	18.561
II. VLOTTENDE ACTIVA		6.146	10.296
A Activa bestemd voor verkoop	6	3.550	6.440
B Financiële vlottende activa		307	490
D Handelsvorderingen		1.436	1.168
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa		232	215
F Kas en kasequivalenten		298	1.728
G Overlopende rekeningen - activa		324	254
TOTAAL ACTIVA		254.104	269.002
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN		118.891	125.380
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		118.891	125.380
A Kapitaal	7	7.343	7.144
a. Geplaatst kapitaal		7.799	7.583
b. Kosten kapitaalverhoging		-456	-438
B Uitgiftepremies		155.933	154.091
C Reserves		-41.921	-48.453
D Nettoresultaat van het boekjaar		-2.463	12.598
II. Minderheidsbelangen		0	0
VERPLICHTINGEN		135.213	143.622
I. Langlopende verplichtingen		105.366	101.732
A Voorzieningen		0	0
B Langlopende financiële schulden	8	105.176	101.609
a. Kredietinstellingen		100.211	96.950
b. Financiële leasing		4.965	4.659
C Andere langlopende financiële verplichtingen		92	80
D Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
E Andere langlopende verplichtingen		98	42
F Uitgestelde belastingen - verplichtingen		0	0
II. Kortlopende verplichtingen		29.847	41.890
A Voorzieningen		0	0
B Kortlopende financiële schulden	8	26.372	38.362
a. Kredietinstellingen		26.000	38.000
b. Financiële leasing		372	362
C Andere langlopende financiële verplichtingen		0	0
D Handelsschulden en andere kortlopende schulden		1.222	1.385
a. Exit tak			0
b. Andere		1.222	1.385
E Andere kortlopende verplichtingen		65	65
F Overlopende rekeningen		2.187	2.078
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		254.104	269.002

5.4 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	Toelichting	30/06/2023	30/06/2022
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN PERIODE		1.728	883
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		5.576	3.775
Netto resultaat		-2.463	4.126
Evolutie niet-betaalde interesten en bankkosten		8	325
Betaalde interesten		1.674	0
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen		6.460	-293
- Afschrijvingen op gekapitaliseerde financieringskosten		11	19
- Variaties in de uitgestelde belastingvorderingen en schulden		-123	0
- Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa		7	23
- Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen		44	-224
- Terugname van waardeverminderingen op handelsvorderingen		-197	0
- Variatie in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	4	6.667	1.033
- Variatie in de Reële Waarde van financiële activa en passiva	5	792	-2.655
- Voorzieningen op LTI plan		56	0
- Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		-799	1.511
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:		-98	-383
Beweging van activa:		-54	-400
- Handelsvorderingen		-71	-233
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa		-19	-27
- Overlopende rekeningen		35	-140
Beweging van verplichtingen:		-44	17
- Andere langlopende verplichtingen		0	-24
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden		-28	791
- Andere kortlopende verplichtingen (incl. belastingsschulden)		-12	-120
- Overlopende rekeningen		-4	-631
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		7.440	585
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa		0	-3
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen		-2.163	-473
Geactiveerde financieringskosten		-55	0
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop		9.658	1.060
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-14.451	-4.522
Terugbetaling van leningen		-20.500	-19.000
Opname van nieuwe leningen		11.750	18.000
Kosten kapitaalverhoging		-18	-24
Interestbetalingen van leningen		-1.674	0
Betaling van dividenden		-4.008	-3.498
Betaling van transactiekosten		0	0
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE PERIODE		298	721

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 2022	7.583	-438	154.091	-48.453	12.598	-	125.380
Bestemming resultaat 2022	216	-	1.842	6.532	-12.598	-	-4.008
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves				817	-817		
Overboeking operationeel resultaat naar reserves				-649	649		
Overboeking variaties in de Reële Waarde van de financiële instrumenten				6.023	-6.023		
Overboeking aandeel in het resultaat van joint ventures				340	-340		
Dividend boekjaar 2022	216		1.842		-6.066		-4.008
Netto resultaat 2023					-2.463	-	-2.463
Andere elementen erkend in het globaal resultaat							
Kosten kapitaalsverhoging via keuzedividend CP 9		-18					-18

BALANS OP 30 JUNI 2023	7.799	-456	155.933	-41.921	-2.463	-	118.891
-------------------------------	--------------	-------------	----------------	----------------	---------------	----------	----------------

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 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
-------------------------------	--------------	-------------	----------------	----------------	--------------	----------	----------------

5.6 DETAIL VAN DE GECONSOLIDEERDE RESERVES

		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 afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserve voor het saldo van de variaties in de Reële Waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Beschikbare reserve: reserve voor voorzienbare verliezen	Onbeschikbare reserve: reserve voor het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	Totaal van de reserves
CIJFERS IN DUIZENDEN EUR									
BALANS OP 31 DECEMBER 2022	-	-52.559	-	-239	14	593	3.738	-48.453	
Verwerking netto resultaat 2022		817		6.023		340	-649	6.532	
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves		817						817	
Overboeking operationeel resultaat naar reserves							-649	-649	
Overboeking variaties in de Reële Waarde van de financiële instrumenten				6.023				6.023	
Overboeking resultaat joint ventures naar reserves						340		340	
Andere elementen erkend in het globaal resultaat									
Andere									
BALANS OP 30 JUNI 2023	-	-51.742	-	5.784	14	933	3.090	-41.921	

5.7 TOELICHTINGEN

Toelichting 1. Grondslagen voor financiële verslaggeving	45
Toelichting 2. Segmentinformatie	45
Toelichting 3. Vastgoed- en operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	47
Toelichting 4. portefeuilleResultaat	49
Toelichting 5. Financieel resultaat	50
Toelichting 6. Vastgoedbeleggingen	50
Toelichting 7. Kapitaal	52
Toelichting 8. Financiële schulden	53
Toelichting 9. Financiële activa en verplichtingen	54
Toelichting 10. Schuldgraad	56
Toelichting 11. Consolidatiekring	58
Toelichting 12. Rechten en verplichtingen buiten balans	58
Toelichting 13. Transacties met verbonden partijen met betrekking tot de resultatenrekening ...	58
Toelichting 14. Gebeurtenissen na balansdatum	59

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 2023 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 2022. Qrf heeft tijdens het eerste halfjaar 2023 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 2022.

Per 30 juni 2023 wordt geen statutair halfjaarlijks financieel verslag opgesteld. De statutaire jaarrekening wordt enkel op jaareinde opgesteld.

TOELICHTING 2. SEGMENTINFORMATIE

30/06/2023				
CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	BELGIË	NEDERLAND	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
NETTO HUURRESULTAAT	6.529	675		7.204
RECUPERATIE VASTGOEDKOSTEN	45	-42		3
VASTGOEDRESULTAAT	6.574	633		7.207
VASTGOEDKOSTEN	-209	-24		-232
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	6.365	610		6.975
(-) Algemene kosten van de vennootschap	0	0	-1.091	-1.091
(+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	0	0		0
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	6.365	610	-1.091	5.883
(+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-44	0		-44
(+/-) Variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	-6.245	-418		-6.663
OPERATIONEEL RESULTAAT	76	192	-1.091	-823
FINANCIEEL RESULTAAT	0	0	-2.523	-2.523
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	799	0		799
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	875	192	-3.614	-2.547
BELASTINGEN	-16	100	0	84
NETTO RESULTAAT	859	292	-3.614	-2.463
MINDERHEIDSBELANGEN	0	0	0	0
NETTO RESULTAAT - AANDEEL GROEP	859	292	-3.614	-2.463

30/06/2023

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	BELGIË	NEDERLAND	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen	201.476	20.710	3.550	225.736
Andere activa	19.983	0	8.385	28.368
TOTAAL ACTIVA	221.459	20.710	11.935	254.104
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN	0	0	118.891	118.891
Eigen vermogen groep	0	0	118.891	118.891
Minderheidsbelangen	0	0	0	0
VERPLICHTINGEN	0	0	135.213	135.213
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	0	0	254.104	254.104

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

31/12/2022

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	BELGIË	NEDERLAND	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen	212.134	21.120	0	233.254
Andere activa	24.485	0	11.263	35.748
TOTAAL ACTIVA	236.619	21.120	11.263	269.002
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN	0	0	125.380	125.380
Eigen vermogen groep	0	0	125.380	125.380
Minderheidsbelangen	0	0	0	0
VERPLICHTINGEN	0	0	143.622	143.622
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	0	0	269.002	269.002

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	30/06/2023	30/06/2022
(+) I. Huurinkomsten	7.007	6.048
- Huur	7.007	6.048
- Gegarandeerde inkomsten	0	0
(+) II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
(+/-) III. Met verhuur verbonden kosten	197	75
- Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-47	-663
- Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	245	738
NETTO HUURRESULTAAT	7.204	6.123
(+) IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
(+) V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	311	244
- Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	194	55
- Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	117	189
(-) VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0
(-) VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-309	-311
- Huurlasten gedragen door de eigenaar	-155	-141
- Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-154	-170
(+/-) VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	0
VASTGOEDRESULTAAT	7.207	6.056

De stijging in het netto huurresultaat per 30 juni 2023 t.o.v. 30 juni 2022 is voornamelijk het gevolg van de aankoop van het pand gelegen op de Korenmarkt 1, Gent eind december 2022 (+0,88 MEUR); van de indexaties van de lopende huurcontracten (+0,40 MEUR); en anderzijds een negatieve impact als gevolg van heronderhandelde contracten (-0,09 MEUR), beëindigde contracten (-0,12 MEUR) en de gerealiseerde desinvesteringen (-0,09 MEUR).

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2023	30/06/2022
(-) IX. Technische kosten	-97	-169
(-) X. Commerciële kosten	-16	-33
(-) XI. Kosten en taken van niet verhuurde gebouwen	-29	-28
(-) XII. Beheerskosten van het vastgoed	-90	-118
VASTGOEDKOSTEN	-232	-349
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	6.975	5.707
(-) XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-1.091	-1.056
(+/-) XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	5.883	4.651

De daling in vastgoedkosten is voornamelijk het resultaat van een daling in Technische kosten (-72 KEUR) en een daling in de Beheerskosten van het vastgoed (-28 KEUR). De daling in Technische kosten wordt verklaard door de geringere herstellingen aan panden gedurende 2023 en een eenmalige afrekening van kosten uit het verleden in 2022. De daling in Beheerskosten van het vastgoed wordt voornamelijk verklaard door uitzonderlijke kosten van een tijdelijke uitzendkracht in 2022.

De Algemene kosten van de vennootschap blijven stabiel ten opzichte van vorig jaar. De beperkte stijging (+3,3%) wordt voornamelijk verklaard door geïndexeerde contracten als gevolg van de stijgende levensduurte.

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

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2023	31/12/2022
OVERZICHT VAN DE CONTRACTUEEL TE VERKRIJGEN HUURINKOMSTEN TOT AAN EERSTE VERVALDATUM		
Binnen één jaar	13.324	12.776
Tussen één en twee jaar	8.735	9.218
Tussen twee en drie jaar	4.172	4.385
Tussen drie en vier jaar	2.010	1.972
Tussen vier en vijf jaar	1.814	1.878
Meer dan vijf jaar	15.048	15.921
TOTAAL	45.104	46.149

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 voor zover deze wordt gevolgd door een volgende optie tot verlenging in hoofde van de huurder.

De contractueel te verkrijgen huurinkomsten op meer dan vijf jaar bedraagt de contractuele huur voor het Rijksarchief in Brugge, dit contract loopt af in 2037.

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 opge maakt 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. PORTEFEUILLERESULTAAT

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2023	30/06/2022
(+/-) XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-44	224
- Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	6.806	2.184
- Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-6.850	-1.960
(+/-) XVII. Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa		
(+/-) XVIII. Variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	-6.663	-1.033
- Positieve variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	471	1.350
- Negatieve variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	-7.134	-2.383
(+/-) XIX. Ander portefeuilresultaat	0	0
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	-6.707	-809

Het resultaat op verkopen van de vastgoedbeleggingen zijn het gevolg van de verkopen van de panden in Dendermonde, Namen en Luik. De definitieve verkoop van de panden in Namen en Luik vindt plaats in de tweede jaarhelft, deze worden per 30 juni aangehouden als Activa bestemd voor verkoop. De variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen zijn het resultaat van enerzijds de variaties als gevolg van de onafhankelijke schatting door de Vastgoeddeskundige (-4.321 KEUR), anderzijds van de afwaardering van Capex (-2.342 KEUR). De variaties kunnen geografisch opgesplitst worden tussen de variaties in België (-6.245 KEUR) en in Nederland (-418 KEUR).

De gemiddelde yield toegepast door de vastgoeddeskundige bedraagt 5,61% op 30/06/2023 (5,56% per 31/12/2022). In 2023 kenden we enerzijds maanden van hoge indexatie percentages, anderzijds viel de verkoop van (commercieel) vastgoed, net zoals in 2022, wat stil. Dit resulteerde vooral in een stijging van de yield en in beperkte mate een aanpassing van de ERV. Bijkomend wordt bij de waardering van de Nederlandse panden vanaf 2023 rekening gehouden met een overdrachtsbelasting van 10,4% in plaats van 8%. Een stijging van de yield met 0,25% zou resulteren in een negatieve variatie in de Reële Waarde van het vastgoed van 9,94 MEUR. Een daling van de ERV met 2% zou resulteren in een negatieve variatie in de Reële Waarde van het vastgoed van ongeveer 4,44 MEUR.

TOELICHTING 5. FINANCIËEL RESULTAAT

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2023	30/06/2022
(+) XX. Financiële inkomsten	0	5
- Schadeloosstellingen schadegevallen	0	5
(-) XXI. Netto interestkosten	-1.696	-845
- Nominale interestlasten op leningen	-1.479	-613
- Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-37	-232
- Interestkosten volgens toepassing van IFRS 16	-180	0
(-) XXII. Andere financiële kosten	-34	-110
- Bankkosten en andere commissies	-34	-110
(+/-) XXIII. Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva	-793	2.655
- 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	-793	2.655
FINANCIËEL RESULTAAT	-2.523	1.706

Qrf is blootgesteld aan 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 afgesloten bij verschillende financiële instellingen. 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, met als gevolg dat de kostprijs zou stijgen om deze contracten te ontbinden.

De Gemiddelde Financieringskost in de eerste helft van 2023 bedraagt 2,70%, met inbegrip van de kredietmarge en de rentelasten die voortvloeien uit de *Interest Rate Swaps*. Op 30 juni 2023 had 95,05% 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	30/06/2023	31/12/2022
INVESTERINGSTABEL		
Saldo per begin van het boekjaar	233.254	208.060
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen	0	25.938 ¹
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedbeleggingen	0	0
Andere elementen in resultaat genomen	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedbeleggingen	-3.160	-1.960
Overdracht naar activa bestemd voor verkoop	-3.640	0
Gekapitaliseerde uitgaven (Capex)	2.395	2.751
Variatie in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	-6.663	-1.535
Saldo per einde van de periode	222.186	233.254

Qrf heeft in de eerste jaarhelft voor drie panden een bindende verkoopovereenkomst gesloten. De boekwaarde van deze panden (Oude Vest 19-37, Dendermonde: 3,16 MEUR, Rue de Fer 10, Namen: 2,61 MEUR en Rue de la Cathédrale 87-93, Luik: 1,03 MEUR) werd initieel overboekt naar de Activa bestemd voor verkoop. Het pand gelegen te Dendermonde werd gedurende het tweede kwartaal definitief verkocht, de definitieve verkoop van panden in Namen en Luik vindt in de tweede jaarhelft plaats.

¹ Inclusief gebruiksrecht conform IFRS 16.

LAND	STAD	STRAAT	HUURDER(S)	TOTALE BRUTO HUUR- OPPERVLAKTE
BE	Dendermonde	Oude Vest 19-37	8 commerciële huurders	1.758 m ²
BE	Namen	Rue de Fer 10	Atf Belgium SA	192 m ²
BE	Luik	Rue de la Cathédrale 87-93	1 commerciële huurder en leegstand	952 m ²

De gekapitaliseerde uitgaven bestaan enerzijds uit 1,42 MEUR Capex voor Gent, Veldstraat 88 en anderzijds voor 0,79 MEUR uit activatie van investeringen, voornamelijk in Huy, Shopping Mosan (0,34 MEUR) en Gent, Korenmarkt (0,45 MEUR²). De variatie in Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen wordt besproken in Toelichting 4.

Vastgoedbeleggingen worden geboekt tegen de Reële Waarde overeenkomstig IFRS 13.

De Vennootschap heeft contractuele investeringsverplichtingen voor een bedrag van 0,7 MEUR. Deze hebben hoofdzakelijk betrekking op de investeringen van het retailgedeelte in de Veldstraat in Gent. De verplichtingen in verband met de langetermijnhuurovereenkomst op een deel van het pand in de Korenmarkt in Gent, met een looptijd tot 2063 werd op balans geboekt overeenkomstig IFRS 16 en is dus niet buiten balans opgenomen.

² Dit betreft voornamelijk de boeking in het kader van IFRS16 met betrekking tot de indexatie van de leasebetalingen.

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 (keuzedividend)	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 (keuzedividend)	236	7.583	2.143	-45	236.061	7.582.737
BALANS OP 31 DECEMBER 2022			7.583	154.091	-438		7.582.737
Datum	Verrichting						
09/06/2023	Kapitaalverhoging (keuzedividend)	216	7.799	1.842	-18	216.149	7.798.886
BALANS OP 30 JUNI 2023			7.799	155.933	-456		7.798.886

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

In het kader van het keuzedividend over boekjaar 2022 opteerden de aandeelhouders van Qrf voor 48,5% 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) voor Qrf van 2,06 MEUR door middel van de uitgifte van 216.149 nieuwe aandelen. Dit brengt het totaal aantal aandelen Qrf op 7.798.886. De overige netto dividendrechten werden in cash uitbetaald voor een nettobedrag van 2,19 MEUR. De ingehouden roerende voorheffing op alle dividenden bedroeg 1,81 MEUR.

TOELICHTING 8. FINANCIËLE SCHULDEN

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2023	31/12/2022
FINANCIËLE SCHULDEN		
I. B. Langlopende financiële schulden	105.176	101.609
- Kredietinstellingen	100.250	97.000
- Kosten opname leningen	-39	-50
- Financiële leasing	4.965	4.659
II. B. Kortlopende financiële schulden	26.372	38.362
- Kredietinstellingen	26.000	38.000
- Kosten opname leningen	0	0
- Financiële leasing	372	362
TOTAAL	131.548	139.971

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2023	31/12/2022
OPDELING VOLGENS DE MATURITEIT VAN DE LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN		
Tussen één en twee jaar	14.350	30.337
Tussen twee en vijf jaar	52.160	67.881
Meer dan vijf jaar	38.666	3.441
TOTAAL	105.176	101.659

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2023	31/12/2022
OPDELING VOLGENS DE MATURITEIT VAN DE NIET OPGENOMEN KREDIETLIJNEN		
Vervallende binnen het jaar	0	0
Vervallende na één jaar	38.750	17.000
TOTAAL	38.750	17.000

Op 31 december 2022 beschikte de Vennootschap over 149 MEUR kredietlijnen, waarvan er 35 MEUR kwam te vervallen in 2023.

Gedurende de eerste jaarhelft heeft de Vennootschap 35 MEUR kredietlijnen die vervallen in de loop van 2023 geherfinancierd tot 2028 (20 MEUR), 2029 (10 MEUR) en 2030 (5 MEUR). Daarnaast heeft de Vennootschap reeds een kredietlijn die in 2024 komt te vervallen verlengd tot 2029 (10 MEUR) en één extra bijkomende kredietlijn afgesloten tot 2029 (10 MEUR). Tijdens deze periode werd voor 11,8 MEUR aan leningen terugbetaald en 3 MEUR extra opgenomen onder het commercial paper programma.

De Vennootschap beschikt hierdoor per 30 juni 2023 over 159 MEUR aan kredietlijnen bij zeven verschillende financiële instellingen, met gespreide vervalddata over de periode 2024 t.e.m. 2030, waarvan het niet-opgenomen gedeelte 38,75 MEUR bedroeg.

Dankzij de bestaande kredietlijnen en rekening houdend met het huidige nominaal schuldniveau (126 MEUR) is de Vennootschap de komende 24 maanden niet gedwongen om aflopende kredieten te verlengen.

Deze strategische keuze zal ook naar de toekomst toe worden aangehouden, teneinde het herfinancieringsrisico zo laag mogelijk te houden. Gelet op de huidige economische context met sterk fluctuerende rentevoeten wordt geen nominale inschatting weergegeven van de toekomstige rentelasten, gezien dit sterk onderhevig is aan de veranderende EURIBOR. De gekende parameters om de toekomstige rentelasten te berekenen zijn enerzijds de gewogen gemiddelde rentevoet bij de vastrentende kredieten, welke 2,4% bedraagt voor de Vennootschap, en anderzijds de gewogen gemiddelde marge die de banken hanteren op de kredieten met een variabele rentevoet, welke 1,24% bedraagt voor de vennootschap.

Het risico van de wijzigende EURIBOR wordt door de Vennootschap beperkt door de indekkingsinstrumenten, per 30 juni 2023 bedroeg de indekkingsgraad 95,05%.

De 6 MEUR Commercial Paper aangehouden op 30 juni 2023 vervalt binnen de periode van 1 jaar en heeft een gemiddelde financieringskost van 4,03%.

TOELICHTING 9. FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	Categorie	30/06/2023 Boekwaarde	30/06/2023 Reële Waarde	Niveau
OVERZICHT VAN FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN				
ACTIVA				
Financiële vaste activa				Niveau 2
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	A	4.203	4.203	Niveau 2
Vorderingen op lange termijn	B	636	636	Niveau 2
Financiële vlottende activa				
Handelsvorderingen	B	1.436	1.436	Niveau 2
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	A	307	307	Niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	B	117	117	Niveau 2
Kas en kasequivalenten	C	298	298	Niveau 2
TOTAAL FINANCIËLE ACTIVA		6.997	6.997	
VERPLICHTINGEN				
Langlopende financiële verplichtingen				
Langlopende financiële schulden	B	100.211	99.246	Niveau 2
Financiële leasing	B	4.965	4.965	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen				
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	A	12	12	Niveau 2
Ontvangen huurwaarborgen	B	80	80	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen	B	98	98	Niveau 2
Kortlopende financiële verplichtingen				
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	B	954	954	Niveau 2
Andere kortlopende verplichtingen	B	65	65	Niveau 2
Kortlopende financiële schulden	B	26.000	25.825	Niveau 2
Financiële leasing	B	372	372	Niveau 2
TOTAAL FINANCIËLE VERPLICHTINGEN		132.757	131.704	

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR		31/12/2022	31/12/2022	
	Categorie	Boekwaarde	Reële Waarde	Niveau
OVERZICHT VAN FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN				
ACTIVA				
Financiële vaste activa				
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	A	4.801	4.801	Niveau 2
Vorderingen op lange termijn	B	633	633	Niveau 2
Financiële vlottende activa				
Handelsvorderingen	B	1.168	1.168	Niveau 2
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	A	490	490	Niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	B	215	215	Niveau 2
Kas en kasequivalenten	C	1.728	1.728	Niveau 2
TOTAAL FINANCIËLE ACTIVA		9.035	9.035	
VERPLICHTINGEN				
Langlopende financiële verplichtingen				
Langlopende financiële schulden	B	96.950	96.004	Niveau 2
Financiële leasing	B	4.659	4.659	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen				
Ontvangen huurwaarborgen	B	80	80	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen	B	42	42	Niveau 2
Kortlopende financiële verplichtingen				
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	B	1.181	1.181	Niveau 2
Andere kortlopende verplichtingen	B	65	65	Niveau 2
Kortlopende financiële schulden	B	38.000	37.669	Niveau 2
Financiële leasing	B	362	362	Niveau 2
TOTAAL FINANCIËLE VERPLICHTINGEN		141.339	140.062	

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 "Toegelaten afdekkingsinstrumenten" 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. Afgeleide financiële producten worden initieel aan hun kostprijs erkend en worden geherwaardeerd aan hun Reële Waarde op de daaropvolgende rapporteringsdatum.

» De Reële Waarde van de overige financiële activa en passiva van niveau 2 is nagenoeg gelijk aan hun nominale waarde: hetzij omdat zij een vervaldag op korte termijn hebben (zoals de handelsvorderingen en -schulden), hetzij omdat zij een variabele interestvoet dragen.

» De Reële Waarde van de schulden met een vaste rentevoet wordt geraamd aan de hand van een actualisatie van hun toekomstige cashflows rekening houdende met het kredietrisico van de Groep.

TOELICHTING 10. SCHULDGRAAD

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2023	31/12/2022
Verplichtingen	135.213	143.622
- Aanpassingen	-2.267	-2.159
Schuldenlast zoals bedoeld in Art. 13 van het GVV-KB	132.946	141.463
Totaal activa	249.593	263.711
SCHULDGRAAD	53,27%	53,64%

De schuldenlast zoals bedoeld in Art. 13 van het GVV-KB bedraagt 132,94 MEUR op 30 juni 2023. De Schuldgraad bedraagt 53,27% op 30 juni 2023.

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

Qrf moet blijvend voldoen aan de financiële ratio's zoals opgelegd door de GVV-Wet. Tenzij dit het gevolg is van een variatie van de Reële Waarde van de activa, mag de Schuldgraad van een GVV niet meer bedragen dan 65% van de activa, onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten, overeenkomstig Artikel 45 van de GVV-Wet. Indien de Schuldgraad van Qrf meer dan 50% zou bedragen, dient zij een aantal stappen te ondernemen, onder meer het opstellen van een financieel plan waarin zij een beschrijving geeft van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de Schuldgraad boven 65% zou stijgen. De jaarlijkse financiële kosten die aan de schuldenlast van een GVV en haar dochtervennootschappen zijn verbonden mogen op geen enkel ogenblik meer bedragen dan 80% van het geconsolideerde netto bedrijfsresultaat van Qrf. Bovendien is in bepaalde financieringsovereenkomsten met financiële instellingen een convenant overeengekomen dat de Schuldgraad van Qrf niet hoger dan 60% mag zijn.

De Schuldgraad bedraagt 53,27% op 30 juni 2023. 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 2023 bedroeg 53,27% en overschreed hiermee de grens van 50%. Op het einde van de boekjaren 2020, 2021 en 2022 bedroeg de Schuldgraad respectievelijk 48,79%, 50,29% en 53,64%.

T 10.2 EVOLUTIE SCHULDGRAAD OP KORTE TERMIJN

Bij de opmaak van de projectie van de Schuldgraad per 30 juni 2023 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 3,55 MEUR voor de twee panden opgenomen in Activa bestemd voor verkoop (Luik, Rue de la Cathédrale en Namen, Rue de Fer). 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 ingecalculeerd in dit financieel plan;
- » de winstreservering houdt rekening met de voorziene winstverwachting voor de tweede helft van 2023 en de eerste helft van 2024 en de dividendbetaling (incl. inschatting intekening keuzedividend) over het boekjaar 2023. Voor de inschatting van het keuzedividend werd hetzelfde percentage aangehouden als de effectieve intekening op het keuzedividend over boekjaar 2022 (48,5%).

Rekening houdend met deze assumpties zou de Schuldgraad per 30 juni 2024 51,64% 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 53,27% heeft Qrf een investeringspotentieel van 42,00 MEUR zonder hierbij een Schuldgraad van 60% te overschrijden en een investeringspotentieel van 83,70 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 vastgoedtrends, de geplande investeringen en de verwachte evolutie van het eigen vermogen van de GVV, geen bijkomende maatregelen dienen genomen te worden. Indien bepaalde gebeurtenissen een bijsturing van de politiek van de GVV zouden noodzaken, zal dit onverwijld gebeuren en zullen de aandeelhouders van de GVV hiervan op de hoogte worden gebracht in de periodieke rapportering van de GVV.

TOELICHTING 11. CONSOLIDATIEKRING

Per 30 juni 2023 bestaat de consolidatieperimeter uit Qrf en haar Perimetervennootschappen:

- » 100% RIGS NV;
- » 100% RAB Invest NV;
- » 100% Qrf Nederland BV;
- » 100% Arioso Investments Belgium NV;
- » 30% Ardeno BV;
- » 30% Pelican BV.

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

Qrf heeft in februari 2023 de reeds aangekondigde uitstap uit de joint venture voor de herontwikkeling van het onroerend goed aan de Bondgenotenlaan in Leuven (30% Bond 58 BV geboekt als activa bestemd voor verkoop per 31 december 2022) verkocht voor een waarde van 6,44 MEUR.

TOELICHTING 12. RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS

T 12.1 GERECHTELIJKE EN ARBITRAGEPROCEDURES

Qrf heeft verschillende incassoprocedures lopen, die een zeer beperkte impact kunnen hebben op de cijfers. Daarnaast is Qrf betrokken in enkele geschillen. Deze geschillen betreffen onder meer enkele inningen van achterstallige huurgelden en de aangifte van schuldvorderingen naar aanleiding van een faillissement van enkele voormalige huurders.

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

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR

30/06/2023

TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN				
	Enige Bestuurder	Uitvoerend management	Raad van Bestuur en comités	Joint Ventures
ACTIVA				
Deelneming in verbonden ondernemingen - Ardeno				14.213
Deelneming in verbonden ondernemingen - Pelican				5.147
Vorderingen op lange termijn - Ardeno				363
Vorderingen op lange termijn - Pelican				260
Te ontvangen interesten - Ardeno				34
Te ontvangen interesten - Pelican				16
PASSIVA				
Te ontvangen facturen	173			
OPBRENGSTEN				
Interesten uit leningen - Ardeno				4
Interesten uit leningen - Pelican				3
KOSTEN				
Vergoedingen Uitvoerend management				
- Vaste vergoeding (Korte termijn)		238		
- Variabele vergoeding (Korte termijn)		68		
- Vergoedingen na uitdiensttreding		0		
- Andere langetermijns personeelsbeloningen		0		
- Ontslagvergoedingen		0		
- Op aandelen gebaseerde betalingen		0		
Vergoeding Enige Bestuurder	173			
Werkingskosten Enige Bestuurder	13			
Vergoeding Raad van Bestuur en comités			38	

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR

31/12/2022

TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN				
	Enige Bestuurder	Uitvoerend management	Raad van Bestuur en comités	Joint Ventures
ACTIVA				
Deelneming in verbonden ondernemingen - Ardeno				13.857
Deelneming in verbonden ondernemingen - Pelican				4.705
Deelneming in verbonden ondernemingen - Bond 58				0
Vorderingen op lange termijn - Ardeno				363
Vorderingen op lange termijn - Pelican				260
Te ontvangen interesten - Ardeno				30
Te ontvangen interesten - Pelican				14
PASSIVA				
Te ontvangen facturen	316			

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR

30/06/2022

TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN				
	Enige Bestuurder	Uitvoerend management	Raad van Bestuur en comités	Joint Ventures
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	

De stijging in de totale Deelnemingen in verbonden ondernemingen t.o.v. 31 december 2022 (+0,8 MEUR) wordt erkend als het Resultaat in het aandeel van geassocieerde vennootschappen en joint ventures.

De in resultaat genomen vergoeding van het Uitvoerend Management voor de eerste jaarhelft van 2023 bedraagt 306 KEUR. Deze vergoeding wordt geboekt onder "XIV. Algemene kosten van de Vennootschap". De voorziening voor de vergoeding van de Enige Bestuurder bedraagt 173 KEUR. Deze vergoeding wordt geboekt onder "XIV. Algemene kosten van de Vennootschap". Daarnaast bedraagt de bijdrage in de werkingskosten van de Enige Bestuurder 13 KEUR. De vergoeding van de Raad van Bestuur en comités bedraagt 38 KEUR. Deze vergoeding wordt geboekt onder "XIV. Algemene kosten van de Vennootschap".

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 2023

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijgevoegde verkorte geconsolideerde balans van QRF NV per 30 juni 2023, 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 2023

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 2023 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 2023

KPMG Bedrijfsrevisoren
Commissaris
vertegenwoordigd door

Filip De Bock
Bedrijfsrevisor

6 EPRA & APM

6.1 EPRA - kernprestatie-indicatoren	64
6.2 APM - Alternatieve prestatie maatstaven	70



Mechelen

Bruul 15 - Botermarkt 1

België

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		30/06/2023	31/12/2022
1	EPRA resultaat	Resultaat uit operationele activiteiten.	(EUR/aandeel)	0,54	0,50 ¹
2	EPRA NAV	De Nettoactiefwaarde, aangepast zodat vastgoed en andere investeringen aan hun Reële Waarde worden inbegrepen met uitsluiting van bepaalde items die in een lange termijn business model niet verwacht worden zich te materialiseren.	(EUR/aandeel)	14,47	15,65
	EPRA NTA	De nettoactiefwaarde in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn.	(EUR/aandeel)	14,47	15,65
	EPRA NDV	De nettoactiefwaarde in het scenario van een verkoop van de activa van de Vennootschap.	(EUR/aandeel)	15,24	16,53
	EPRA NRV	De nettoactiefwaarde welke nodig zou zijn om de Vennootschap opnieuw samen te stellen.	(EUR/aandeel)	15,45	16,64
3	EPRA NNNAV	De EPRA Nettoactiefwaarde, aangepast zodat de Reële Waarde van de financiële instrumenten, schulden en uitgestelde belastingen wordt inbegrepen.	(EUR/aandeel)	15,24	16,53
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.		6,5%	6,3%
	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).		6,5%	6,3%
5	EPRA leegstandspercentage	De geschatte huurwaarde van leegstaande ruimtes, gedeeld door de geschatte huurwaarde van de volledige portefeuille.		1,2%	0,8%
6	EPRA kostratio (inclusief directe leegstandskosten)	Administratieve en operationele kosten (met inbegrip van directe leegstandskosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten.		19,0%	22,9% ²
	EPRA kostratio (exclusief directe leegstandskosten)	Administratieve en operationele kosten (met uitsluiting van directe leegstandskosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten.		18,6%	22,4%
7	EPRA LTV	De schuld gedeeld door de marktwaarde van het onroerend goed.		54,2%	53,6%

1 EPRA Resultaat per 30 juni 2022.

2 EPRA kostenratio (inclusief en exclusief leegstandskosten) per 30 juni 2022.

6.1.1 EPRA resultaat

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2023	30/06/2022
IFRS Resultaat (aandeelhouders van de groep)	-2.463	4.126
(i) Wijzigingen in de waarde van vastgoedbeleggingen	6.663	809
(ii) Resultaat in het aandeel van geassocieerde ondernemingen en joint ventures	-799	1.511
(iii) Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen	44	0
(iv) Wijzigingen in de Reële Waarde van de financiële instrumenten	793	-2.655
(v) Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	-123	-115
EPRA resultaat	4.115	3.677
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	7.607.815	7.371.594
EPRA resultaat per aandeel (in EUR)	0,54	0,50

6.1.2 EPRA NAV

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV	118.891	118.891	118.891
IFRS NAV/aandeel (in EUR)	15,24	15,24	15,24
Verwaterde NAV aan fair value	118.891	118.891	118.891
Uit te sluiten:			
(v) Uitgestelde belastingen gerelateerd aan de herwaardering van vastgoedbeleggingen	-1.532	-1.532	
(vi) Reële Waarde van de financiële instrumenten	-4.498	-4.498	
(vii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		-17	
Subtotaal	112.861	112.844	118.891
Omvat:			
(xi) Real estate transfer taks	7.632		
NAV	120.493	112.844	118.891
Aantal aandelen	7.798.886	7.798.886	7.798.886
NAV/aandeel (in EUR)	15,45	14,47	15,24

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV	125.380	125.380	125.380
IFRS NAV/aandeel (in EUR)	16,53	16,53	16,53
Verwaterde NAV aan fair value	125.380	125.380	125.380
Uit te sluiten:			
(v) Uitgestelde belastingen gerelateerd aan de herwaardering van vastgoedbeleggingen	-1.409	-1.409	
(vi) Reële Waarde van de financiële instrumenten	-5.291	-5.291	
(vii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		-35	
Subtotaal	118.680	118.645	125.380
Omvat:			
(xi) Real estate transfer taks	7.496		
NAV	126.177	118.645	125.380
Aantal aandelen	7.582.737	7.582.737	7.582.737
NAV/aandeel (in EUR)	16,64	15,65	16,53

6.1.3 EPRA NNNAV

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2023	31/12/2022
EPRA NAV	113.533	118.680
(i) Reële Waarde van financiële instrumenten	4.498	5.291
(ii) Herwaarderingen van de Reële Waarde van financieringen met vaste rentevoet	0	0
(iii) Uitgestelde belastingen	1.532	1.409
Minderheidsbelangen met betrekking tot uitgestelde belastingen	0	0
EPRA NNNAV	118.891	125.380
Aantal aandelen	7.798.886	7.582.737
EPRA NNNAV per aandeel (in EUR)	15,24	16,53

6.1.4 EPRA NIY en EPRA topped-up NIY

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2023	31/12/2022
Vastgoedbeleggingen	222.186	233.254
Activa bestemd voor verkoop	3.550	-
Projectontwikkelingen	-9.460	-9.944
Right of use volgens IFRS16	-5.337	-5.020
Geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	5.607	5.607
Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille beschikbaar voor verhuur	216.546	223.897
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	14.370	14.777
Vastgoedkosten	-448	-690
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	13.922	14.087
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode	-	-
Aangepaste geannualiseerde nettohuurinkomsten	13.922	14.087
EPRA NIY	6,4%	6,3%
EPRA topped-up NIY	6,4%	6,3%

6.1.5 EPRA leegstandspercentage

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2023	31/12/2022
Geschatte huurwaarde van leegstaande ruimtes	141	96
Geschatte huurwaarde van de volledige portefeuille ³	11.380	12.431
EPRA leegstandspercentage	1,2%	0,8%

³ Exclusief Veldstraat, Gent (in herontwikkeling).

6.1.6 EPRA kostratio

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR		30/06/2023	30/06/2022
Inclusief			
(i)	Operationele kosten (vastgoed- en algemene kosten) zoals in de IFRS-resultatenrekening	1.324	1.405
(iv)	Andere bedrijfsopbrengsten/doorrekeningen, bedoeld om de algemene kosten te dekken, exclusief winstmarge	-	-
Exclusief (indien vervat in bovenstaande)		1.324	1.405
(vi)	Afschrijvingen	-14	-23
EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)		1.310	1.382
(ix)	Directe leegstandskosten	-29	-28
EPRA-kosten (exclusief directe leegstandskosten)		1.281	1.354
(x)	Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond	6.885	6.048
Brutohuurinkomsten		6.885	6.048
EPRA kostratio (inclusief directe leegstandskosten)		19,03%	22,85%
EPRA kostratio (exclusief directe leegstandskosten)		18,61%	22,39%

De toewijsbare personeelskosten m.b.t. de ontwikkeling van Veldstraat 88, Gent werden geactiveerd.

6.1.7 EPRA LTV

30/06/2023					
Proportionele Consolidatie					
	Groep € M	Deel van de joint ventures € M	Deel- deelnemingen € M	Non- controlling Interests € M	Totaal € M
Inbegrepen:					
Schulden bij kredietinstellingen	120,2	7,4	-	-	127,6
Commercial Paper	6,0	-	-	-	6,0
Netto schulden	5,4	1,3	-	-	6,7
Zonder de liquide middelen:					
Liquide middelen	0,3	0,1	-	-	0,4
Netto schuld (a)	131	8,6	-	-	139,9
Inbegrepen:					
Vastgoedbeleggingen	212,8	-	-	-	212,8
Activa aangehouden voor verkoop	3,5	-	-	-	3,5
Projectontwikkelingen	9,4	27,1	-	-	36,5
Financiële vaste activa	5,1	-	-	-	5,1
Totale vastgoedgerelateerde activa	231	27,1	-	-	257,9
			0	0	
LTV (a/b)	56,9%	31,7%	0	0	54,2%

31/12/2022					
Proportionele Consolidatie					
	Groep € M	Deel van de joint ventures € M	Deel deelnemingen € M	Non- controlling Interests € M	Totaal € M
Inbegrepen:					
Schulden bij kredietinstellingen	132,0	4,9	-	-	136,9
Commercial Paper	3,0	-	-	-	3,0
Netto schulden	5,6	1,2	-	-	6,8
Zonder de liquide middelen:					
Liquide middelen	1,7	0,2	-	-	1,9
Netto schuld (a)	139	5,9	-	-	144,8
Inbegrepen:					
Vastgoedbeleggingen	223,4		-	-	223,4
Activa aangehouden voor verkoop	6,4		-	-	6,4
Projectontwikkelingen	9,9	24,5	-	-	34,4
Financiële vaste activa	5,9		-	-	5,9
Totale vastgoedgerelateerde activa	246	24,5	-	-	270,1
			0	0	
LTV (a/b)	56,6%	24,08%	0	0	53,6%

6.1.8 EPRA Evolutie huurinkomsten bij gelijkblijvende portefeuille

Evolutie huurinkomsten bij gelijkblijvende portefeuille (excl. aankopen/ verkopen van afgelopen boekjaar):

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2023			30/06/2022			Evolutie Totaal
	België	Nederland	Totaal	België	Nederland	Totaal	
Huurinkomsten	6.333	674	7.007	5.402	646	6.048	959
Verwervingen en ontwikkelingen*	-888	-	-888	-	-	-	-888
Desinvesteringen	92	-	92	-	-	-	92
Bruto inkomsten bij gelijkblijvende perimeter	5.537	674	6.211	5.402	646	6.048	163
Verklaard door:							
Indexatie	327	69	396				396
Heronderhandelde contracten	-65	-56	-121				-121
Opvulling leegstaande panden	5	-	5				5
Leegstand	-97	-20	-117				-117
Andere	-	-	0	-	-	-	0

6.1.9 EPRA CAPEX

	30/06/2023		
	Group (exc. JV's)	JV's (proportionate share)	Total Group
CIJFERS IN DUIZENDEN EUR			
Aankopen			
Ontwikkeling - extra verhuurbare oppervlakte	1.710	2.815	4.525
Capex - geen extra verhuurbare oppervlakte	201		201
Huurders incentives			
Gekapitaliseerde interest	86		86
TOTAAL CAPEX	1.997	2.815	4.812

	31/12/2022		
	Group (exc. JV's)	JV's (proportionate share)	Total Group
CIJFERS IN DUIZENDEN EUR			
Aankopen	20.917		20.917
Ontwikkeling - extra verhuurbare oppervlakte	682	4.185	4.867
Capex - geen extra verhuurbare oppervlakte	1.257		1.257
Huurders incentives	719		719
Gekapitaliseerde interest	92		92
TOTAAL CAPEX	23.667	4.185	27.852

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 prestatie-maatstaven.

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

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

6.2.1 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	30/06/2023	30/06/2022
XXI. Netto interestkosten⁴	1.781	915
Gemiddeld gewogen bedrag aan uitstaande financiële schulden tijdens de periode	59.254	59.710
Gemiddelde Financieringskost	2,70%	1,53%

6.2.2 Operationele marge

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

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

Reconciliatie:

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2023	30/06/2022
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	5.921	4.651
Netto huurresultaat	7.204	6.123
Operationele marge	82,19%	75,96%

⁴ Netto interestkosten inclusief geactiveerde interestkosten (21 KEUR per 30 juni 2023).

7 Lexicon



Oostende
Kappellestraat
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.

Ardeno

De besloten vennootschap naar Belgisch recht Ardeno BV, met maatschappelijke zetel te Pauline Van Pottelsberghelaan 10, 9051 Gent, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0766.286.934 (RPR Gent, afdeling Gent).

Arioso Investments Belgium NV

De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Arioso Investments Belgium NV, met maatschappelijke zetel te 9050 Gent, Gaston Crommenlaan 8, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0561.914.565 (RPR Brussel)..

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 gratuïteiten of andere voordelen die aan de huurders zijn toegestaan.

Cushman & Wakefield België

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

Cushman & Wakefield Nederland

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

EMIR

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

Enige Bestuurder

Qrf Management NV.

EPRA

European Public Real Estate Association.

EPRA NDV

Net Disposable Value of Netto beschikbare waarde volgens EPRA Best Practices Recommendations. Geeft een scenario van verkoop van activa van de Vennootschap weer, wat leidt tot de realisatie van uitgestelde belastingen en de liquidatie van de schulden en financiële instrumenten.

EPRA NRV

Net Reinstatement Value of Netto vervangingswaarde volgens EPRA Best Practices Recommendations. Geeft weer wat nodig zou zijn om de Vennootschap opnieuw samen te stellen via de investeringsmarkt en op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur, inclusief real estate transfer taxes.

EPRA NTA

Net Tangible Assets of Netto actiefwaarde volgens EPRA Best Practices Recommendations. Is de NAV aangepast om ook vastgoed en overige investeringen tegen hun Reële Waarde te omvatten die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting niet zullen materialiseren in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn.

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.

FSMA

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

Geschatte Huurwaarde of Estimated Rental Value ('ERV')

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

Governance Code 2020

De Belgische Corporate Governance Code voor beursgenoteerde vennootschappen van 2020, opgesteld door de Commissie Corporate Governance, en beschikbaar op haar website.

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 gereguleerde vastgoedvennootschappen.

GVV-Wet

Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

Huurinkomsten

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

KPMG Bedrijfsrevisoren BV

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).

Liquidity Provider

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

Marktwaaarde

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

Netto Marktwaaarde of Waarde Kosten Koper

De Investeringswaarde verminderd met de registratierechten en notariskosten of BTW.

Overdrachtskosten

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

Pelican

De besloten vennootschap naar Belgisch recht Pelican BV, met maatschappelijke zetel te Pauline Van Pottelsberghelaan 10, 9051 Gent, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0766.287.231 (RPR Gent, afdeling Gent).

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.

RAB Invest NV

De naamloze vennootschap naar Belgisch recht RAB Invest NV, met maatschappelijke zetel te 9050 Gent, Gaston Crommenlaan 8, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0820.897.736 (RPR Gent, afdeling Gent).

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 koper moet zij worden begrepen mits aftrek van de overdrachtsbelastingen of registratierechten.

Schuldgraad

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

Stadim BV

De besloten vennootschap Stadim BV, met maatschappelijke zetel te Mechelsesteenweg 180, 2018 Antwerpen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0458.797.033

Uitkeringsgraad

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

Vastgoeddeskundige

Cushman & Wakefield en Stadim.

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