



HALFJAAR- VERSLAG 2025

28 augustus 2025 - 18u00
Gereguleerde informatie

Samenvatting eerste jaarhelft 2025

Hoogtepunten H1 2025

3,18 MEUR

EPRA-resultaat over H1 2025 bedraagt 3,18 MEUR (ten opzichte van 3,55 MEUR over H1 2024). Het EPRA-resultaat per aandeel bedraagt 0,41 EUR (ten opzichte van 0,46 EUR over H1 2024).

15,47 EUR

EPRA NTA per aandeel van 15,47 EUR (ten opzichte van 15,84 EUR per einde 2024), IFRS NAV per aandeel van 15,46 EUR (ten opzichte van 15,84 EUR per einde 2024).

223,02 MEUR

Reële Waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 210,36 MEUR op 30 juni 2025 (206,98 MEUR op 31 december 2024). De Reële Waarde stijgt als gevolg van de positieve herwaarderingen en verdere inversteringen (capex) van de portefeuille (+3,38 MEUR). De **bezettingsgraad** bedraagt **98%** (ten opzichte van 100% op 31 december 2024). Daarnaast houdt Qrf een financiële participatie aan ten belope van 12,67 MEUR in het deelgebied Ardeno in het herontwikkelingsproject Century Center in Antwerpen.

45,62%

Schuldgraad van 45,62% per 30 juni 2025, een stijging ten opzichte van 31 december 2024 (43,60%).

Op 30 juni 2025 heeft Qrf 95,25 MEUR financiële schulden, een stijging van 7 MEUR ten opzichte van 31 december 2024 (88,25 MEUR). Op 30 juni 2025 bedraagt de gemiddelde financieringskost 3,03% en de indekkingsgraad 95,54%.

277 KEUR impact faillissement Casa

Het **faillissement van Casa** heeft in de eerste jaarhelft een negatieve impact van 277 KEUR op het EPRA resultaat. Vier van de vijf voormalige Casa-locaties werden reeds herverhuurd, met ingang Q3 2025. Locatie Meirbrug, Antwerpen werd nog niet herverhuurd. De verwachte impact van de Casa-locaties op het resultaat van de tweede jaarhelft bedraagt 446 KEUR.

0,84 EUR

Qrf behoudt de **brutodividendverwachting** van 0,84 EUR per aandeel voor boekjaar 2025, en verwacht dit aan te houden op middellange termijn.



Gent
Veldstraat
België

Samenvatting eerste jaarhelft 2025

Qrf realiseerde in het eerste halfjaar van 2025 solide balanscijfers, voornamelijk dankzij een stijging in de waardering van haar vastgoedportefeuille. Anderzijds werd het EPRA-resultaat per aandeel negatief beïnvloed door het faillissement van Casa. Deze impact zal zich ook in de tweede jaarhelft blijven voelen.

De Schuldgraad bedraagt 45,62%, een verhoging van 2,02 procentpunt ten opzichte van 31 december 2024.

De nominale schuldpositie bedraagt 95,25 MEUR op 30 juni 2025, met een indekkingsgraad van 95,5%. De gemiddelde financieringskost in de eerste jaarhelft van 2025 bedroeg 3,03%.

Qrf heeft per 30 juni 2025 de mogelijkheid om 19,8 MEUR te investeren, zonder dat de Schuldgraad daarbij boven 50% uitstijgt.

De EPRA NTA per aandeel bedraagt 15,47 EUR t.o.v. 15,84 EUR per 31 december 2024 en 15,59 EUR op 30 juni 2024.

De intrinsieke waarde per aandeel bleef nagenoeg stabiel ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (-0,8%), wat duidt op een constante waardering van de vastgoedportefeuille. De daling ten opzichte van de waarde per 31 december 2024 is hoofdzakelijk het gevolg van de uitkering van het dividend.

Het EPRA resultaat per aandeel bedraagt 0,41 EUR t.o.v. 0,46 EUR per 30 juni 2024, wat een daling van -10,34% bedraagt.

Per 31 december 2024 bedroeg de Contractuele Huur van Casa International 874 KEUR (6,9% van de totale Contractuele Huren). De impact op het resultaat van de eerste jaarhelft van 2025 wordt op 277 KEUR (of 0,04 EUR per aandeel) geschat.

IMPACT FAILLISSEMENT CASA OP DE RENTABILITEIT

Sinds het faillissement van Casa op 6 maart 2025 slaagde Qrf erin om vier van de vijf betrokken locaties snel opnieuw te verhuren, en dit aan vergelijkbare huurvoorwaarden (Contractuele Huur 635 KEUR). Voor de locatie Meirbrug in Antwerpen wordt momenteel nog een huurder gezocht (Geschatte Huurwaarde 266 KEUR). Als gevolg hiervan daalde de bezettingsgraad van 100% naar 98%.

De impact van het faillissement van Casa vertaalt zich in drie categorieën:

Ten eerste is er de kost van leegstand en vastgoedgerelateerde kosten die niet doorgerekend kunnen worden in de periode vanaf het faillissement op 6 maart 2025 tot en met 30 juni 2025. Deze impact bedraagt 277 KEUR en werd volledig ten laste van het resultaat per 30 juni 2025 genomen;

Ten tweede zijn er de herverhuurkosten (makelaarskosten & huurvrije periode), verbonden aan de panden die inmiddels opnieuw werden verhuurd. Deze bedragen 217 KEUR en zullen ten laste komen van het resultaat van de tweede jaarhelft;

Ten derde is er enerzijds het verlies aan huurinkomsten voor de locatie Meirbrug, Antwerpen, en anderzijds de daaraan verbonden leegstandskosten. De verwachte jaarlijkse impact hiervan bedraagt 323 KEUR. Qrf blijft evenwel vertrouwen behouden in deze locatie, mede door de verwachte positieve effecten van de geplande herontwikkeling van het openbaar domein in dit deel van de Antwerpse binnenstad.

De totale financiële impact op de eerste jaarhelft bedraagt 277 KEUR of 0,04 EUR per aandeel. Qrf verwacht dat de totale impact voor het volledige boekjaar 2025 zal oplopen tot 722 KEUR of 0,09 EUR per aandeel.

HERONTWIKKELING LANGEMUNT EN KORENMARKT 1 IN GENT

Qrf heeft voor twee bestaande activa een herontwikkelingstraject opgestart.

Ten eerste zal Qrf het pand Langemunt 61–63 in Gent, na de recente uittrede van huurder Gerry Weber, volledig herontwikkelen. In dit kader werd recent een bouwvergunning ingediend, na grondig overleg met de betrokken stedelijke diensten, met het oog op de realisatie van een complexe renovatie binnen het historisch waardevolle gebouw. De verwachte investeringskost bedraagt 2,6 MEUR.

Ten tweede werd een vergunningsaanvraag ingediend voor de opwaardering en herindeling van het SARMA-complex op de Korenmarkt in Gent, dat eind 2022 werd aangekocht. De interne en externe circulatie van dit iconische gebouw op een strategische locatie in de Gentse binnenstad werd herzien, met als doel meer openheid te creëren. Concreet zullen de horecaruimte op de eerste verdieping en het volledige tweede verdiep ontsloten worden via een aanpassing van de centrale trappenhal. De herontwikkeling heeft tot doel deze ruimtes te commercialiseren. De verwachte investeringskost bedraagt 4,5 MEUR.

ONAFHANKELIJKE BESTUURDERS

Sinds de beursintroductie van Qrf in 2013 hebben Inge Boets en Frank De Moor als onafhankelijke bestuurders gewaakt over de fundamentele beslissingen van de onderneming en speelden ze een onschatbare rol bij de ommekeer die de afgelopen jaren werd gerealiseerd. De statuten van de Enige Bestuurder en het Corporate Governance Charter van de Vennootschap voorzien, in lijn met de Belgische Corporate Governance Code 2020, een maximumtermijn van twaalf jaar als criterium om als onafhankelijke bestuurder te worden gekwalificeerd. De Enige Bestuurder dankt mevrouw Boets en de heer De Moor uitdrukkelijk voor hun advies, professionalisme en daadkracht gedurende vele jaren, onder wisselende en uitdagende omstandigheden.

De Algemene Vergadering van Qrf Management heeft in juni 2025 twee nieuwe onafhankelijke bestuurders benoemd. Beide kandidaten werden geselecteerd op basis van hun specifieke expertise en ervaring, maar ook op basis van hun persoonlijkheden die aansluiten bij de visie en de waarden van de aandeelhouder van de Enige Bestuurder en van Qrf als onderneming. De specifieke kennis van beide bestuurders vult de kennis en expertise van de overige bestuurders aan, en aligneert de Raad van Bestuur met de huidige marktomstandigheden en groeimogelijkheden.

De heer Pieter Bogaert is Director Real Estate & Development en Compliance Officer bij Xior en heeft ervaring als advocaat gespecialiseerd in vastgoed en ontwikkeling, alsook als notarieel jurist. De voorbije zes jaar heeft Pieter actief bijgedragen aan het groeitraject van Xior. Zijn juridische expertise stelt hem in staat om zijn rol als Voorzitter van de Raad van Bestuur op een doeltreffende manier in te vullen en de principes van corporate governance te blijven waarborgen.

Mevrouw Kara De Smet is reeds negentien jaar actief als CFO bij Retail Estates en was daarvoor Audit Manager bij Deloitte. Haar combinatie van diepgaande kennis van de retailmarkt (zonder in concurrentie te treden met Qrf), relevante financiële expertise en ervaring met een consistent groeitraject maken haar de ideale kandidaat om de Raad van Bestuur te versterken.

KORTE TERMIJN AANDACHT VOOR RENTABILITEIT

Hoewel de Vennootschap goed voorbereid was op het faillissement van een belangrijke huurder, en reeds geruime tijd zicht had op potentiële nieuwe huurders, zal het faillissement van Casa een significante impact hebben op de rentabiliteit in 2025. Voor 2026 zal de impact volledig afhankelijk zijn van de herverhuur van de locatie Meirbrug, Antwerpen (Geschatte Huurwaarde 266 KEUR).

Hoewel bovengenoemde impact er mogelijks voor kan zorgen dat het EPRA-resultaat per aandeel voor 2025 onder de gestelde dividendverwachting van 0,84 EUR uitkomt, bevestigt Qrf toch haar consistente dividendverwachting van 0,84 EUR voor 2025 en verwacht deze ook op middellange termijn aan te houden.

Geconsolideerde kerncijfers

Geconsolideerde kerncijfers

Het eerste halfjaar van 2025 heeft betrekking op de periode die loopt van 1 januari 2025 tot 30 juni 2025.

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

VASTGOEDPORTEFEUILLE		30/06/2025	31/12/2024
Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen inclusief activa bestemd voor verkoop ¹²	(KEUR)	210.361	206.985
Totale bruto oppervlakte	(m ²)	71.146	70.395
Contractuele Huren op jaarbasis ³	(KEUR)	13.019	12.736
Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes	(KEUR)	266	0
Brutohuurrendement ⁴		6,28%	6,54%
Bezettingsgraad ⁵		98%	100%
BALANS		30/06/2025	31/12/2024
Eigen vermogen (excl. minderheidsbelangen)	(KEUR)	120.567	123.587
Schuldgraad (GVV-Wet) ⁶		45,62%	43,60%
RESULTATENREKENING		30/06/2025	30/06/2024
Netto huurresultaat	(KEUR)	5.995	6.373
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	(KEUR)	4.432	4.998
Operationele marge ⁷		73,93%	78,43%
Portefeuilleresultaat (inclusief aandeel joint ventures)	(KEUR)	822	6.741
Financieel resultaat	(KEUR)	-1.682	-475
Belastingen	(KEUR)	-40	-62
Netto resultaat (aandeel groep)	(KEUR)	3.531	11.202
Correctie portefeuilleresultaat (inclusief aandeel joint ventures)	(KEUR)	-493	-6.570
Correctie Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve deel van de rente-indekkingen)	(KEUR)	144	-1.083
EPRA resultaat ⁸	(KEUR)	3.183	3.550

- 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 Inclusief het 'gebruiksrecht' op een langetermijnhuurovereenkomst in Gent, Korenmarkt zoals bepaald in IFRS16.
- 3 Contractuele Huren op jaarbasis = De geïndexeerde basishuurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten vóór aftrek van de gratuïteiten of andere voordelen die aan de huurders zijn toegestaan. De Contractuele Huren bevatten niet de huren voor de panden opgenomen als Activa bestemd voor Verkoop.
- 4 Brutohuurrendement = (Contractuele Huren op jaarbasis)/Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen), exclusief herontwikkelingsprojecten
- 5 Bezettingsgraad = Contractuele Huren op jaarbasis exclusief huren op ontwikkelingspanden)/(Contractuele Huren op jaarbasis vermeerderd met de Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes, uitgezonderd de ontwikkelingspanden).
- 6 Berekend volgens het K.B. van 13 juli 2014 in uitvoering van de Wet van 12 mei 2014 met betrekking tot de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.
- 7 Operationele marge = (Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille)/(Netto huurresultaat).
- 8 Het EPRA resultaat is het Netto resultaat (aandeel groep) met uitsluiting van het 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		30/06/2025	30/06/2024
Aantal aandelen in omloop per einde periode		7.798.886	7.798.886
Gewogen gemiddeld aantal aandelen ⁹		7.798.886	7.798.886
Netto resultaat per aandeel	(EUR)	0,45	1,44
EPRA resultaat per aandeel	(EUR)	0,41	0,46
Slotkoers van het aandeel op einde periode	(EUR)	10,25	10,20
IFRS NAV per aandeel ¹⁰	(EUR)	15,46	15,88
Premie/discount ten opzichte van IFRS NAV ¹¹ (einde periode)		-33,70%	-35,77%
EPRA NTA per aandeel ¹²	(EUR)	15,47	15,59
Premie/discount ten opzichte van EPRA NTA ¹³ (einde periode)		-33,74%	-34,57%

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

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

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

12 EPRA NTA per aandeel = *Net Tangible Assets* of Nettoactiefwaarde per aandeel volgens EPRA *Best Practices Recommendations*.

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

Inhoud

1	Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste halfjaar van 2025	12
2	Transacties en verwezenlijkingen	17
3	Qrf op de beurs	21
4	Vastgoedverslag	25
5	Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste halfjaar van 2025	31
6	EPRA & APM	62
7	Lexicon	71

1 Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste halfjaar van 2025

1.1 Resultaten	14
1.2 Balans	15
1.3 Financiële structuur	15



Gent
Veldstraat
België

1 Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste halfjaar van 2025

1.1 RESULTATEN

Het **netto huurresultaat** bedraagt 6,00 MEUR per 30 juni 2025, een daling ten opzichte van 6,37 MEUR per 30 juni 2024.

De daling in het netto huurresultaat wordt voornamelijk verklaard door het faillissement van Casa International (-0,27 MEUR). De Vennootschap verhuurde vijf verschillende panden aan Casa International waarvan vier panden reeds herverhuurd zijn per 30 juni 2025.

Verder is de daling ook het gevolg van de desinvesteringen (-0,42 MEUR) doorheen 2024 van de panden in Nederland en Boncelles en de leegstand door herontwikkeling (-0,09 MEUR). Dit werd deels gecompenseerd door ingevulde leegstand en herverhuur aan nieuwe huurders (+0,21 MEUR) en indexaties van de lopende huurcontracten (+0,16 MEUR).

In lijn met de evolutie in het netto huurresultaat daalt het **vastgoedresultaat** met 6,17% tot 5,96 MEUR (6,35 MEUR per 30 juni 2024). Het **operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille** bedraagt 4,33 MEUR over de eerste jaarhelft van 2025, een daling met 11,33% ten opzichte van de eerste jaarhelft van 2024 (5,00 MEUR). De **operationele marge** daalde van 78,43% naar 73,93%.

Het **portefeuilresultaat (incl. aandeel joint ventures)** over het eerste halfjaar van 2025 bedraagt 0,82 MEUR en bestaat uit:

- » een negatieve herwaardering van de **joint venture** Ardeno volgens de vermogensmutatiemethode voor een bedrag van 0,11 MEUR;
- » de positieve variaties in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen (incl. afgewaardeerde CAPEX) voor een bedrag van 0,93 MEUR op basis van de onafhankelijke schatters;

Het **financieel resultaat** bedraagt -1,68 MEUR over het eerste halfjaar van 2025. De belangrijkste componenten van het financieel resultaat zijn:

- » **netto interestkosten** die gedaald zijn tot 1,41 MEUR over de eerste jaarhelft van 2025. De **gemiddelde financieringskost** van Qrf bedraagt 3,03% in de eerste helft van 2025 (ten opzichte van 2,89% in 2024). De gemiddelde financieringskost ligt in lijn met 2024 als gevolg van de hoge indekkingsgraad (95,54% per 30 juni 2025);
- » een negatieve **variatie in de Reële Waarde van de financiële activa en passiva** van 0,14 MEUR als gevolg van de herwaardering van de afgeleide instrumenten;
- » **andere financiële kosten** gerelateerd aan bankkosten van 0,13 MEUR.

De **belastingen** in de eerste helft van 2025 bedragen -0,04 MEUR.

Het **Netto resultaat (aandeel groep)** komt uit op 3,53 MEUR, hetzij 0,45 EUR per aandeel.

Na correctie voor het portefeuilresultaat (inclusief aandeel joint ventures), de variatie in de Reële Waarde van financiële activa en passiva en de uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA correcties, boekt Qrf een **EPRA resultaat** op over het eerste halfjaar van 2025 van 3,18 MEUR,

hetzij een daling van 10,34% in vergelijking met de eerste helft van 2024 (3,55 MEUR). Het **EPRA resultaat per aandeel** per 30 juni 2025 bedraagt 0,41 EUR, ten opzichte van 0,46 EUR per 30 juni 2024.

1.2 BALANS

De **Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen** bedraagt 210,36 MEUR op 30 juni 2025 (ten opzichte van 206,98 MEUR op 31 december 2024):

- » tijdens de eerste jaarhelft werd een positieve herwaardering van 0,93 MEUR geboekt;
- » een stijging in de gekapitaliseerde uitgaven door verdere investeringen gedurende de eerste jaarhelft (+2,45 MEUR);

waardoor de Reële Waarde van de portefeuille¹ 210,36 MEUR bedraagt per 30 juni 2025.

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 2025 12,67 MEUR².

Het **Brutohuurrendement** van de portefeuille is gedaald in vergelijking met eind 2024 (6,54%) en bedraagt 6,28%.

Het **Eigen vermogen van de groep** (IFRS), i.e. excl. minderheidsbelangen, daalde tot 120,57 MEUR per 30 juni 2025 (t.o.v. 123,59 MEUR op 31 december 2024). Het gevolg van het positieve netto resultaat (3,53 MEUR) en het uitgekeerde dividend (-6,55 MEUR).

De **IFRS NAV per aandeel** daalde met 2,64% van 15,88 EUR op 31 december 2024 tot 15,46 EUR op 30 juni 2025. De **EPRA NTA per aandeel** daalde over dezelfde periode met 0,77% van 15,59 EUR tot 15,47 EUR.

De **Schuldgraad** stijgt hierdoor tot 45,62% in vergelijking met 31 december 2024 (43,60%).

1.3 FINANCIËLE STRUCTUUR

1.3.1 Samenstelling van de schulden

De Vennootschap beschikt per 30 juni 2025 over 125 MEUR aan kredietlijnen bij zeven verschillende financiële instellingen, met gespreide vervalddata over de periode 2025 t.e.m. 2030, waarvan het niet-opgenomen gedeelte 39,75 MEUR bedroeg.

De 10 MEUR Commercial Paper aangehouden op 30 juni 2025 vervalt binnen de periode van 1 jaar en heeft een gemiddelde financieringskost van 2,90%.

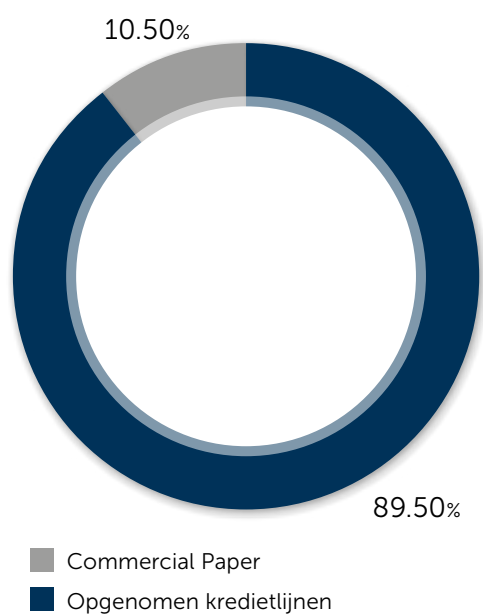
Dankzij de bestaande kredietlijnen en rekening houdend met het huidige nominaal schuldniveau (95,25 MEUR) is de Vennootschap de komende 18 maanden niet gedwongen om aflopende kredieten te verlengen. Deze strategische keuze zal ook naar de toekomst toe worden aangehouden, teneinde het herfinancieringsrisico zo laag mogelijk te houden.

Het risico van de wijzigende EURIBOR, en bijgevolg de impact op toekomstige interestlasten, wordt door de Vennootschap sterk beperkt door de aankoop van indekkingsinstrumenten, per 30 juni 2025 bedroeg de indekkingsgraad 95,54%.

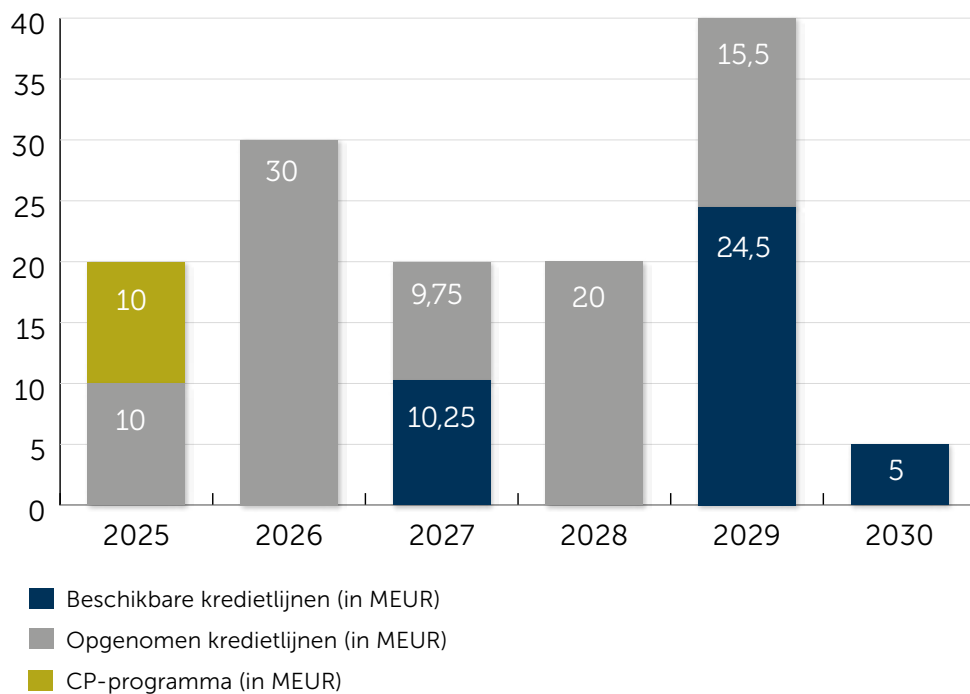
¹ Exclusief joint venture projecten.

² Deelneming van 30% in de projectvennootschap Ardeno BV

GRAFIEK 1 SAMENSTELLING VAN DE FINANCIËLE SCHULDEN OP 30 JUNI 2025



GRAFIEK 2 VERVALDAGEN VAN DE OPGENOMEN EN NIET-OPGENOMEN KREDIETLIJNEN EN COMMERCIAL PAPER OP 30 JUNI 2025 (IN MEUR)



2 Transacties en verwezenlijkingen

2.1 Acquisities, desinvesteringen en andere activiteiten	19
2.2 Vooruitzichten 2025	20



Oostende
Adolf Buylstraat 42
België

2 Transacties en verwezenlijkingen

2.1 ACQUISITIES, DESINVESTERINGEN EN ANDERE ACTIVITEITEN

2.1.1 Acquisities en desinvesteringen

De Vennootschap heeft gedurende de eerste jaarhelft van 2025 geen acquisities of desinvesteringen geformaliseerd die het risicoprofiel van de onderneming beïnvloeden.

2.1.2 Herontwikkelingen

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

In Antwerpen is Qrf voor 30% eigenaar van de vennootschap Ardeno BV, die de herontwikkeling van het voormalige Century Center mede heeft gerealiseerd. Het gaat om 17.870 m² kantoren en retail. Op 30 juni 2025 werd de participatie van Qrf (30%) in de joint venture gewaardeerd op 12,67 MEUR.

Het onroerend goed Veldstraat 88 in Gent werd in de loop van 2025 volledig opgeleverd (nadat het retail gelijkvloers reeds in 2023 was opgeleverd). Dit project is de eerste A tot Z herontwikkeling van een binnenstedelijk onderbenut gebouw naar een mixed-usecomplex met kantoren, fitness en retail over vijf verdiepingen (incl. gelijkvloers) met een totale oppervlakte van meer dan 5.000 m².

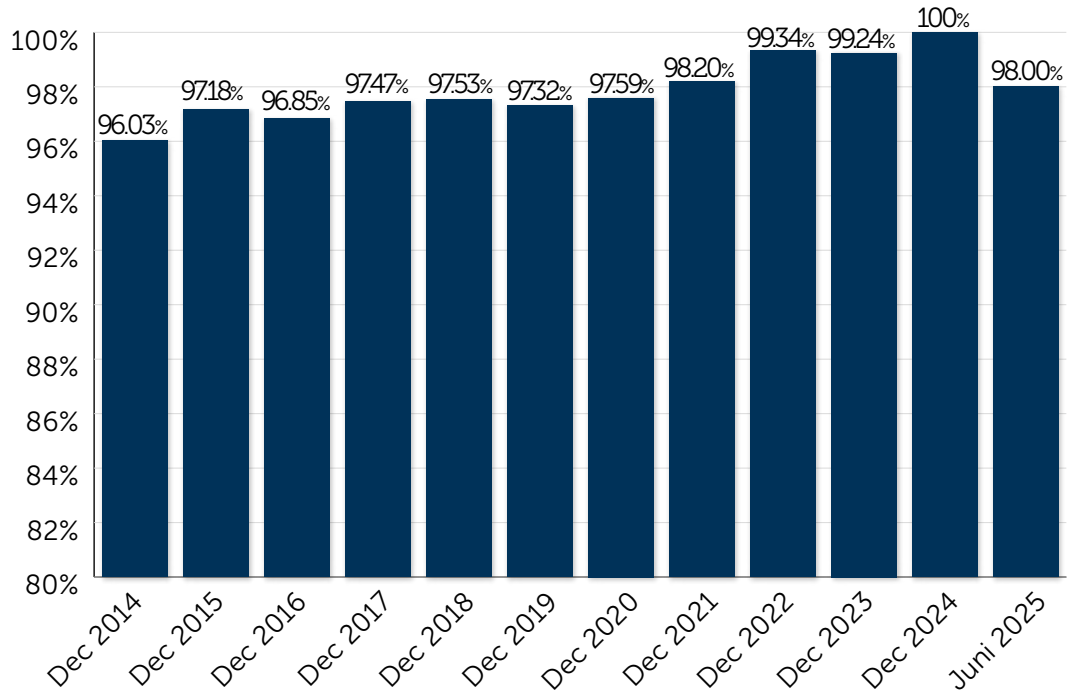
2.1.3 Verhuuractiviteiten

Binnen haar portefeuille van 25 sites verhuurd aan 72 huurders daalde de Bezettingsgraad van Qrf in de eerste helft van 2025. Op 30 juni 2025 bedroeg de Bezettingsgraad¹ van de portefeuille 98,00%, (ten opzichte van 100% op 31 december 2024). Sinds het faillissement van Casa op 6 maart 2025 slaagde Qrf erin om vier van de vijf betrokken locaties snel opnieuw te verhuren. Voor de locatie meirbrug in Antwerpen wordt momenteel nog een huurder gezocht (Geschatte Huurwaarde 266 KEUR). Als gevolg hiervan daalde de bezettingsgraad van 100% naar 98%.

In de eerste zes maanden van het jaar werden 6 huurverlengingen afgesloten voor een totaal van 0,93 MEUR aan contractuele huren (7,12% van de totale Contractuele Huren). Daarnaast gingen zes nieuwe huurcontracten in werking voor een totale jaarlijkse huurincasso van 555 KEUR.

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 ontwikkelingsprojecten.

GRAFIEK 1 EVOLUTIE BEZETTINGSGRAAD



2.2 VOORUITZICHTEN 2025

Hoewel de Vennootschap goed voorbereid was op het faillissement van een belangrijke huurder, en reeds geruime tijd zicht had op potentiële nieuwe huurders, zal het faillissement van Casa een significante impact hebben op de rentabiliteit in 2025. Voor 2026 zal de impact volledig afhankelijk zijn van de herverhuur van de locatie Meirbrug, Antwerpen (Geschatte Huurwaarde 266 KEUR).

Hoewel bovengenoemde impact er mogelijks voor kan zorgen dat het EPRA-resultaat per aandeel voor 2025 onder de gestelde dividendverwachting van 0,84 EUR uitkomt, bevestigt Qrf toch haar consistente dividendverwachting van 0,84 EUR voor 2025 en verwacht deze ook op middellange termijn aan te houden.

3 Qrf op de beurs

3.1 Het aandeel Qrf	22
3.2 Koersevolutie van het aandeel en verhandeld volume	23
3.3 Aandeelhouderschap	24
3.4 Financiële kalender voor 2025 en 2026	24

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.

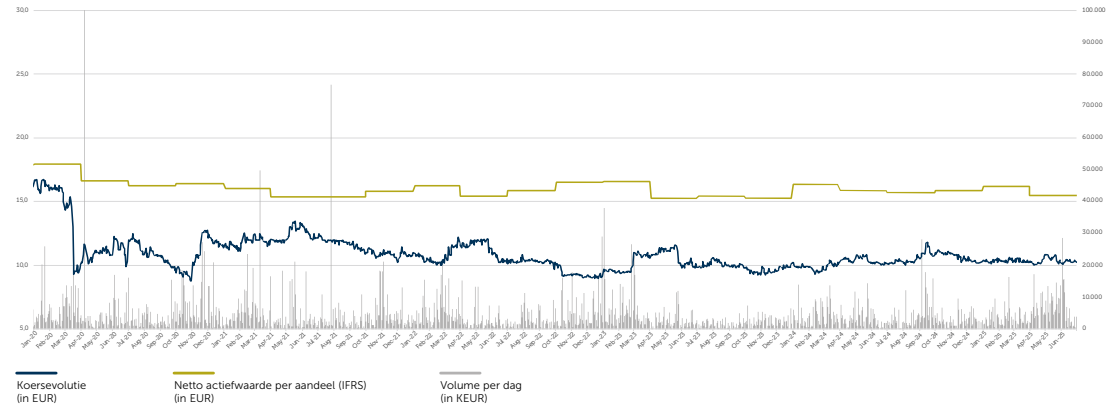
Op 30 juni 2025 werd het maatschappelijk kapitaal van Qrf vertegenwoordigd door 7.798.886 volledig volgestorte aandelen. Elk van deze aandelen verleent één stemrecht op de Algemene Vergadering. De aandelen hebben geen nominale waarde. Qrf noch één van haar dochter-vennootschappen houdt aandelen van Qrf aan.

3.2 KOERSEVOLUTIE VAN HET AANDEEL EN VERHANDELD VOLUME

TABEL 1 OVERZICHT EVOLUTIE AANDEEL QRF

	30/06/2025	30/06/2024
Aantal aandelen in omloop per einde periode	7.798.886	7.798.886
Aandelen op naam	3.709.230	3.709.230
Gedematerialiseerde aandelen	4.089.886	4.089.886
Beurskapitalisatie per einde periode (in EUR)	79.938.582	79.158.693
Free float ¹	55,4%	49,2%
Beurskoers (in EUR)		
Hoogste	11,10	11,00
Laagste	9,81	9,28
Bij einde van de periode	10,25	10,15
Gemiddelde	10,36	10,11
Volume (in aantal aandelen)		
Gemiddeld dagvolume	5.037	3.338

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 2025 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 2025

AANDEELHOUDERS	AANDELEN	PERCENTAGE
Shopinvest	475.000	6,1%
AXA SA	633.680	8,1%
Familie Vanmoerkerke	2.371.733	30,4%
Free float	4.318.473	55,4%
TOTAAL	7.798.886	100,0%

3.4 FINANCIËLE KALENDER VOOR 2025 EN 2026

TABEL 3 FINANCIËLE KALENDER QRF

	DATUM
Publicatie update 3de kwartaal 2025	23/10/2025
Publicatie persbericht jaarresultaten 2025	26/02/2026
Publicatie update 1ste kwartaal 2026	23/04/2026
Algemene Vergadering van aandeelhouders	19/05/2026
Publicatie halfjaarresultaten en halfjaarverslag 2026	27/08/2026
Publicatie update 3de kwartaal 2026	22/10/2026

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

4 Vastgoedverslag

4.1 Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille op 30 juni 2025	27
4.2 Conclusies van de vastgoeddeskundige	30



Gent
Korenmarkt
België

4 Vastgoedverslag

4.1 BESPREKING VAN DE GECONSOLIDEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE OP 30 JUNI 2025

Op 30 juni 2025 bestond de geconsolideerde vastgoedportefeuille uit 25 sites met een totale bruto oppervlakte van 71.146 m² en een Reële Waarde van 210,36 MEUR¹. De portefeuille genereert 13,02 MEUR Contractuele Huren² op jaarbasis.

Uitgedrukt in Reële Waarde was op 30 juni 2025, 100% van de portefeuille gelegen in België.

Het Brutohuurrendement op basis van de Contractuele Huren bedraagt 6,28% per 30 juni 2025.

TABEL 1 SAMENVATTING PORTEFEUILLE OP GEOGRAFISCH NIVEAU

PORTEFEUILLE	AANTAL SITES	FV 30/06/2025	ERV 30/06/2025	CONTRACTUELE HUREN	BRUTOHUUR-RENDEMENT OBV CONTRACTUELE HUREN
België	25	210.361.038	11.988.182	13.019.274	6,28%
Nederland	0	0	0	0	0
TOTAAL	25	210.361.038	11.988.182	13.019.274	6,28%

OVERZICHT PORTEFEUILLE PER LOCATIE

PORTEFEUILLE

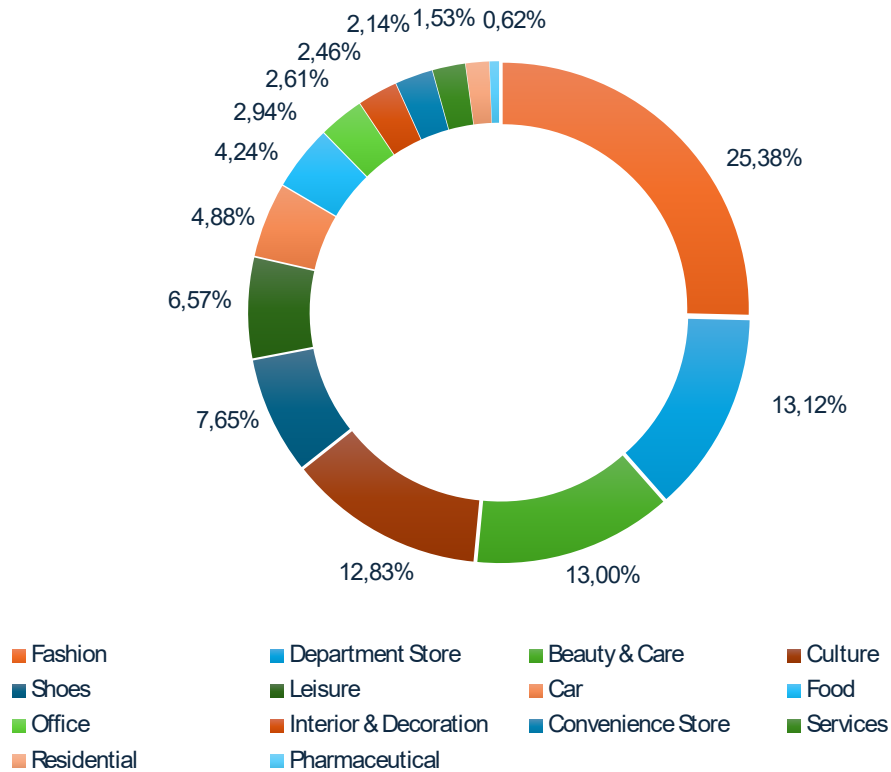
Aalst - Nieuwstraat 29 - 31 - 33	Huy - Shopping Mosan
Antwerpen - Kammenstraat 34	Mechelen - Bruul 15
Antwerpen - Meir 107	Oostende - Adolf Buylstraat 1A
Antwerpen - Meirbrug 2 / Schoenmarkt 22	Oostende - Adolf Buylstraat 33
Antwerpen - Schuttershofstraat 53	Oostende - Adolf Buylstraat 42
Antwerpen - Wiegstraat 4	Oostende - Adolf Buylstraat 44
Antwerpen - Wiegstraat 6	Oostende - Kapellestraat 65
Gent - Langemunt 61-63	Oostende - Kapellestraat 105
Gent - Korenmarkt 1-3	Wilrijk - Boomsesteenweg 894-898
Gent - Veldstraat 88	Tongeren - Maastrichterstraat 20a-20b
Brugge - Predikherenrei 4	Ukkel - Alsebergsesteenweg 767
Hasselt - Demerstraat 21-25	Sint-Truiden - Luikerstraat 49-51
Hasselt - Koning Albertstraat 48-50	

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

2 Exclusief Contractuele Huren voor panden in herontwikkeling op 30/06/2025

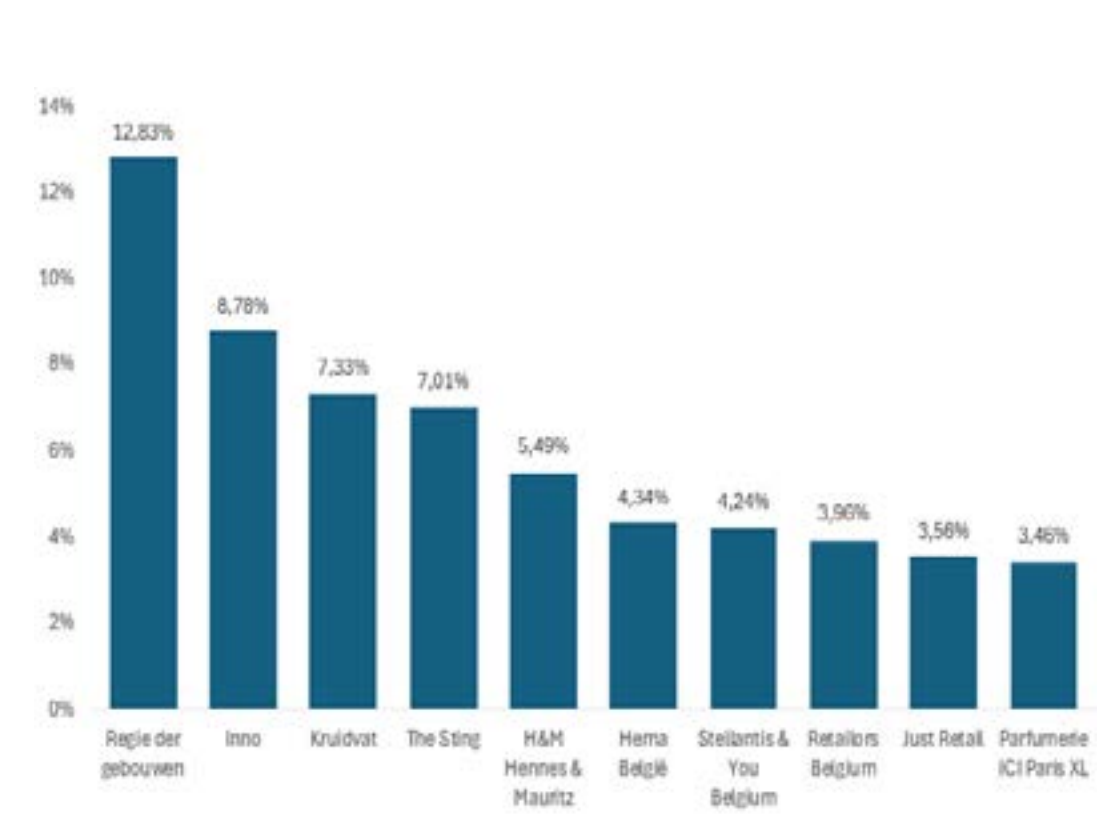
Zoals geïllustreerd in onderstaande grafiek is de Modesector verantwoordelijk voor 25,38% van de totale Contractuele Huren op jaarbasis. Deze sector wordt gevolgd door Department stores (13,12%) en Beauty & Care (13,00%).

GRAFIEK 1 SECTORALE SPREIDING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE PER 30 JUNI 2025
(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 2025
(UITGEDRUKT ALS PERCENTAGE VAN DE CONTRACTUELE HUREN OP JAARBASIS)



De 10 belangrijkste huurders van Qrf vertegenwoordigen samen 61% 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 2025

Wij hebben de eer u onze schatting van de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille van Qrf op 30 juni 2025 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 2025, geven wij aan de bestaande vastgoedportefeuille de volgende waarden:

Reële Marktwaarde, na aftrek van mutatierechten:

Totaal	België	Nederland
210.361.038 EUR	210.361.038 EUR	0 EUR

Hoogachtend,

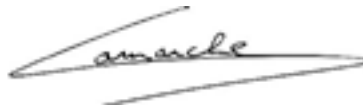
Stan Deback

Valuer
Valuation & Advisory



Gregory Lamarche MRICS

Partner - Head of
Valuation & Advisory



Sharon Cleire

Schatter - adviseur
STADIM BV



Céline Janssens, MRE, MRICS

Afgevaardigd bestuurder
STADIM BV



5 Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste halfjaar van 2025

5.1 Verkorte geconsolideerde resultatenrekening	33
5.2 Resultaat per aandeel	35
5.3 Verkorte geconsolideerde balans	36
5.4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht	37
5.5 Geconsolideerde staat van de bewegingen van het eigen vermogen	38
5.6 Detail van de geconsolideerde reserves	39
5.7 Toelichtingen	40
5.8 Verslag van de Commissaris	59
5.9 Verklaring van de Enige Bestuurder	61



Antwerpen

Meir 107

België

5 Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste halfjaar van 2025

5.1 VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

A. GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	Toelichting	30/06/2025	30/06/2024
(+) I. Huurinkomsten		5.976	6.341
(+/-) III. Met verhuur verbonden kosten		19	32
NETTO HUURRESULTAAT	3	5.995	6.373
(+) V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		1.103	277
(-) VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		-1.143	-303
VASTGOEDRESULTAAT	3	5.956	6.347
(-) IX. Technische kosten		-105	-92
(-) X. Commerciële kosten		-110	-71
(-) XI. Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen		-54	-4
(-) XII. Beheerskosten van het vastgoed		-129	-123
VASTGOEDKOSTEN	3	-398	-291
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		5.558	6.057
(-) XIV. Algemene kosten van de vennootschap		-1.130	-1.058
(+/-) XV. Andere operationele opbrengsten en kosten		4	0
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		4.432	4.998
(+/-) XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		0	-723
(+/-) XVIII. Variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen		929	2.470
(+/-) XIX. Ander portefeuilleresultaat		0	4.710
PORTEFEUILLERESULTAAT	4	929	6.457

OPERATIONEEL RESULTAAT		5.361	11.455
(+) XX. Financiële inkomsten		1	78
(-) XXI. Netto interestkosten		-1.405	-1.595
(-) XXII. Andere financiële kosten		-133	-41
(+/-) XXIII. Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva		-144	1.083
FINANCIEEL RESULTAAT	4	-1.682	-475
(+/-) XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	13	-108	284
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		3.572	11.264
(+/-) XXV. Vennootschapsbelasting		-40	-62
BELASTINGEN		-40	-62
NETTO RESULTAAT		3.531	11.202
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de groep		3.531	11.202
Minderheidsbelangen		0	0
Componenten van het Netto resultaat – Aandeelhouders van de groep:			
NETTO RESULTAAT (AANDEEL GROEP)		3.531	11.202
Resultaat op de portefeuille		-929	-6.457
Resultaat in het aandeel van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		437	-113
Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva		144	-1.083
EPRA RESULTAAT*		3.183	3.550

*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	30/06/2025	30/06/2024
I. NETTO RESULTAAT		3.531	11.202
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		3.531	11.202
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de groep		3.531	11.202
Minderheidsbelangen		0	0

5.2 RESULTAAT PER AANDEEL

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR

	Toelichting	30/06/2025	30/06/2024
Aantal gewone aandelen in omloop op einde van de periode		7.798.886	7.798.886
Gewogen gemiddeld aantal aandelen gedurende de periode		7.798.886	7.798.886
NETTO RESULTAAT PER GEWOON AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)		0,45	1,44
VERWATERD NETTO RESULTAAT PER AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)		0,45	1,44

5.3 VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	Toelichting	30/06/2025	31/12/2024
ACTIVA			
I. VASTE ACTIVA		224.684	221.387
B Immateriële vaste activa		11	13
C Vastgoedbeleggingen	6	210.361	206.985
D Andere materiële vaste activa		513	428
E Financiële vaste activa		1.134	1.188
I Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	13	12.666	12.773
II. VLOTTENDE ACTIVA		3.317	2.519
B Financiële vlottende activa		0	84
D Handelsvorderingen		1.274	1.618
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa		120	181
F Kas en kasequivalenten		567	442
G Overlopende rekeningen - activa		1.355	193
TOTAAL ACTIVA		228.001	223.906
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN		120.567	123.587
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervernootschap		120.567	123.587
A Kapitaal	7	7.343	7.343
a. Geplaatst kapitaal		7.799	7.799
b. Kosten kapitaalverhoging		-456	-456
B Uitgiftepremies		153.920	155.933
C Reserves		-44.227	-50.616
D Nettoresultaat van het boekjaar		3.531	10.928
II. Minderheidsbelangen		0	0
VERPLICHTINGEN		107.434	100.318
I. Langlopende verplichtingen		62.307	65.372
B Langlopende financiële schulden	8	61.005	64.044
a. Kredietinstellingen		55.210	58.964
b. Financiële leasing		5.795	5.080
C Andere langlopende financiële verplichtingen		1.019	1.141
E Andere langlopende verplichtingen		284	187
II. Kortlopende verplichtingen		45.127	34.947
B Kortlopende financiële schulden	8	40.027	29.636
a. Kredietinstellingen		40.000	29.250
b. Financiële leasing		27	386
D Handelsschulden en andere kortlopende schulden		2.141	2.991
b. Andere		2.141	2.991
E Andere kortlopende verplichtingen		89	208
F Overlopende rekeningen		2.869	2.112
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		228.001	223.906

5.4 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR		Toelichting	30/06/2025	30/06/2024
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN PERIODE			442	473
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten			4.386	4.010
Netto resultaat			3.531	11.202
Evolutie niet-betaalde interesten en bankkosten			803	-48
Betaalde interesten			1.399	1.582
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen			-574	-7.738
- Afschrijvingen op gekapitaliseerde financieringskosten			6	13
- Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa			-82	13
- Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen			0	723
- Terugname van waardeverminderingen op handelsvorderingen			86	23
- Variatie in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen		4	-929	-2.470
- Variatie in de Reële Waarde van financiële activa en passiva		5	141	-1.083
- Voorzieningen op LTI plan			97	81
- Meerwaarden gerealiseerd op de verkoop van deelneming in joint venture			0	-4.741
- Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures			108	-296
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:			-774	-988
Beweging van activa:			-843	-147
- Handelsvorderingen			258	-224
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa			61	-3
- Overlopende rekeningen			-1.162	80
Beweging van verplichtingen:			69	-841
- Andere langlopende verplichtingen			588	-24
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden			36	-918
- Andere kortlopende verplichtingen (incl. belastingsschulden)			-509	-14
- Overlopende rekeningen			-46	-116
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten			-3.300	38.596
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa			0	-179
Financieringen aan niet volledig gecontroleerde entiteiten			-127	346
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen		6	-3.173	-2.732
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop			0	25.577
Opbrengsten uit de verkoop van deelneming in joint venture			0	10.725
Kapitaalvermindering bij deelneming in joint venture			0	4.860
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten			-963	-42.572
Terugbetaling van leningen			-17.760	-129.500
Opname van nieuwe leningen			24.750	94.750
Interestbetalingen van leningen			-1.399	-1.582
Betaling van dividenden			-6.552	-6.240
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE PERIODE			567	507

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	Eigen vermogen
BALANS OP 31 DECEMBER 2023	7.799	-456	155.933	-41.921	-2.455	118.899
Bestemming resultaat 2023				-8.695	2.455	-6.239
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves				-5.086	5.086	
Overboeking operationeel resultaat naar reserves				-4.224	4.224	
Overboeking variaties in de Reële Waarde van de financiële instrumenten				-4.066	4.066	
Overboeking aandeel in het resultaat van joint ventures				4.681	-4.681	
Dividend boekjaar 2023					-6.239	-6.239
Netto resultaat 2024					11.202	11.202
Andere elementen erkend in het globaal resultaat						

BALANS OP 30 JUNI 2024	7.799	-456	155.933	-50.616	11.202	123.862
-------------------------------	--------------	-------------	----------------	----------------	---------------	----------------

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	Kapitaal	Kosten kapitaal- verhoging	Uitgifte- premies	Reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen
BALANS OP 31 DECEMBER 2024	7.799	-456	155.933	-50.616	10.928	123.587
Bestemming resultaat 2024			-2.013	6.390	-10.928	-6.551
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves				1.037	-1.037	
Overboeking variaties in de reële waarde van financiële instrumenten naar reserves				-1.166	1.166	
Overboeking aandeel in het resultaat van joint ventures naar reserves				362	-362	
Uitkering dividend over boekjaar 2024					-6.551	-6.551
Toewijzing van het operationeel resultaat van het boekjaar aan het overgedragen resultaat van vorige boekjaren				4.144	-4.144	
Aanzuivering overgedragen verlies door aanwending van beschikbare uitgiftepremies			-2.013	2.013		
Netto resultaat 2025					3.531	3.531
BALANS OP 30 JUNI 2025	7.799	-456	153.920	-44.226	3.531	120.567

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 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 2023	-	-51.742	5.784	14	933	3.090	-41.921	
Verwerking netto resultaat 2023		-5.086	-4.066		4.681	-4.222	-8.695	
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves		-9.554					-9.554	
Herclassificatie n.a.v. verkoop vastgoedbeleggingen in 2023		4.466				-4.466	0	
Overboeking resultaat joint ventures naar reserves					4.681		4.681	
Overboeking variaties in de Reële Waarde van de financiële instrumenten			-4.066				-4.066	
Overboeking operationeel resultaat naar overgedragen resultaat						244	244	
Herclassificatie van onbeschikbare naar beschikbare reserves		7.773			-2.748	-5.025	0	
Verkopen van vastgoedbeleggingen tijdens het boekjaar		7.773				-7.773	0	
Verkopen van deelnemingen tijdens het boekjaar					-2.748	2.748	0	
BALANS OP 31 DECEMBER 2024	-	-49.057	1.718	14	2.866	-6.157	-50.616	
Verwerking netto resultaat 2024		1.037	-1.166		362	6.157	6.390	
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves		1.037					1.037	
Overboeking variaties in de Reële Waarde van de financiële instrumenten			-1.166				-1.166	
Overboeking resultaat joint ventures naar reserves					362		362	
Toewijzing van het operationeel resultaat van het boekjaar aan het overgedragen resultaat van vorige boekjaren						4.144	4.144	
Aanzuivering overgedragen verlies door aanwending van beschikbare uitgiftepremies						2.013	2.013	
BALANS OP 30 juni 2025	-	-48.020	552	14	3.228	0	-44.226	

5.7 TOELICHTINGEN

Toelichting 1. Grondslagen voor financiële verslaggeving	41
Toelichting 2. Segmentinformatie	43
Toelichting 3. Vastgoed- en operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	45
Toelichting 4. Portefeuilleresultaat	47
Toelichting 5. Financieel resultaat	47
Toelichting 6. Vastgoedbeleggingen	48
Toelichting 7. Kapitaal	49
Toelichting 8. Financiële schulden	50
Toelichting 9. Financiële activa en verplichtingen	52
Toelichting 10. Schuldgraad	54
Toelichting 11. Consolidatiekring	55
Toelichting 12. Rechten en verplichtingen buiten balans	55
Toelichting 13. Transacties met verbonden partijen met betrekking tot de resultatenrekening ...	56
Toelichting 14. Gebeurtenissen na balansdatum	58

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.

Een aantal nieuwe standaarden en wijzigingen aan standaarden zijn van kracht voor boekjaren die aanvangen na 1 januari 2025. De Groep heeft bij het opstellen van deze verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële overzichten geen van de komende nieuwe of gewijzigde standaarden vervroegd toegepast.

De Groep is ook niet van plan om de nieuwe of gewijzigde standaarden vervroegd toe te passen en de impact van de eerste toepassing zal naar verwachting niet materieel zijn.

Aanpassingen aan de classificatie en waardering van financiële instrumenten – Aanpassingen in IFRS 9 en IFRS 7, gepubliceerd op 30 mei 2024, zullen de diversiteit in de praktijk aanpakken door de vereisten begrijpelijker en consistentier te maken. De aanpassingen omvatten:

- Verduidelijkingen over de classificatie van financiële activa met betrekking tot milieu-, sociale en deugdelijk bestuur en soortgelijke kenmerken ("ESG") – ESG-gerelateerde kenmerken in leningen kunnen van invloed zijn op de vraag of de leningen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs of tegen reële waarde. Om eventuele diversiteit in de praktijk op te lossen, wordt in de aanpassingen verduidelijkt hoe de contractuele kasstromen op dergelijke leningen moeten worden beoordeeld.

- Verduidelijkingen over de datum waarop een financieel actief of een financiële verplichting wordt erkend. De IASB heeft ook besloten een optie in de waarderingsregels op te nemen in de standaard die een onderneming in staat stelt, indien aan bepaalde criteria is voldaan, een financiële verplichting reeds voor de afwikkelingsdatum ("settlement date") niet langer te erkennen.

De IASB heeft ook bijkomende toelichtingsvereisten opgenomen, dit om beleggers meer transparantie te bieden met betrekking tot beleggingen in eigenvermogensinstrumenten die tegen reële waarde via de niet-gerealiseerde resultaten zijn aangemerkt en worden verwerkt en financiële instrumenten met voorwaardelijke kenmerken, bijvoorbeeld kenmerken die verband houden met ESG-gerelateerde doelstellingen.

De aanpassingen zijn van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2026, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. Deze aanpassingen zijn door de EU goedgekeurd.

Jaarlijkse verbeteringen Volume 11, gepubliceerd op 18 juli 2024, omvat verduidelijkingen, vereenvoudigingen, correcties en aanpassingen die gericht zijn op het verbeteren van de consistentie tussen de verschillende IFRS-standaarden.

De aangepaste standaarden zijn:

- IFRS 1 Eerste toepassing van IFRS-standaarden;
- IFRS 7 Financiële instrumenten: Toelichtingen en de bijbehorende richtlijnen voor de implementatie van IFRS 7;
- IFRS 9 Financiële instrumenten;
- IFRS 10 Geconsolideerde jaarrekening; en
- IAS 7 Kasstroomoverzicht.

De aanpassingen zijn van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2026, waarbij vervroegde goedkeuring is toegestaan. Deze aanpassingen zijn nog niet door de EU goedgekeurd.

IFRS 18 Presentatie en toelichting in de jaarrekening, gepubliceerd op 9 april 2024, vervangt IAS 1 Presentatie van de jaarrekening. De nieuwe norm introduceert de volgende belangrijke nieuwe vereisten:

- Entiteiten zijn verplicht om alle opbrengsten en kosten in de winst- en verliesrekening te presenteren in vijf categorieën, namelijk de categorieën operationeel, investeringen, financiering, beëindigde bedrijfsactiviteiten en inkomstenbelasting. Entiteiten zijn ook verplicht om een sub totaal "bedrijfswinst" te presenteren. Het nettoresultaat van de entiteiten zal niet wijzigen.

- Door het management gedefinieerde prestatie maatstaven ("Management Performance Measures" of "MPM's") worden in één toelichting in de jaarrekening opgenomen.

- Er worden verbeterde richtlijnen gegeven voor het groeperen van informatie in de jaarrekening.

Bovendien zijn alle entiteiten verplicht om het sub totaal operationele resultaat te gebruiken als uitgangspunt voor het kasstroomoverzicht bij de presentatie van operationele kasstromen volgens de indirecte methode.

De standaard is van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2027, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. Deze standaard is nog niet door de EU goedgekeurd.

IFRS 19 Dochterondernemingen zonder publieke verantwoordingsplicht: Toelichtingen, gepubliceerd op 9 mei 2024, zal in aanmerking komende dochterondernemingen in staat stellen IFRS-standaarden toe te passen met verminderde toelichtingsvereisten. Een dochteronderneming kan de nieuwe standaard toepassen in haar geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening, op voorwaarde dat op de rapporteringsdatum:

- het geen publieke verantwoordingsplicht heeft; en

- de moederonderneming een geconsolideerde jaarrekening opmaakt volgens de IFRS-standaarden.

De standaard is van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2027, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. Deze standaard is nog niet door de EU goedgekeurd.

Aanpassingen aan IFRS 9 en IFRS 7 - Contracten met betrekking tot natuurafhankelijke elektriciteit, gepubliceerd op 18 december 2024, zullen entiteiten helpen beter te rapporteren over de financiële gevolgen van natuurafhankelijke elektriciteitscontracten, die vaak zijn gestructureerd als stroomafnameovereenkomsten (Power Purchase Agreements – PPA's). Natuurafhankelijke elektriciteitscontracten helpen entiteiten om hun elektriciteitsvoorziening uit bronnen zoals wind- en zonne-energie veilig te stellen. De hoeveelheid elektriciteit die in het kader van deze contracten wordt opgewekt, kan variëren op basis van oncontroleerbare factoren zoals weersomstandigheden. De huidige boekhoudkundige normen laten mogelijk niet adequaat toe te rapporteren over hoe deze contracten de resultaten van een entiteit beïnvloeden. De aanpassingen omvatten:

- verduidelijking van de toepassing van de vereiste inzake "eigen gebruik";

- het toestaan van hedge accounting als deze contracten worden gebruikt als afdekkingsinstrumenten; en

- aanvullende toelichtingen om gebruikers van de jaarrekening in staat te stellen de effecten van deze contracten op de financiële resultaten en kasstromen van een entiteit te begrijpen.

De aanpassingen zijn van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2026, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. Deze aanpassingen zijn nog niet door de EU goedgekeurd.

Per 30 juni 2025 wordt geen statutair halfjaarlijks financieel verslag opgesteld. De statutaire jaarrekening wordt enkel op jaareinde opgesteld.

TOELICHTING 2. SEGMENTINFORMATIE

30/06/2025

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	BELGIË	NEDERLAND	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
NETTO HUURRESULTAAT	5.995	0		5.995
RECUPERATIE VASTGOEDKOSTEN	-39	0		-39
VASTGOEDRESULTAAT	5.956	0		5.956
VASTGOEDKOSTEN	-398	0		-398
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	5.558	0		5.558
(-) Algemene kosten van de Vennootschap	-1.127	-3		-1.130
(+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	4			4
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	4.435	-3	0	4.432
(+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0		0
(+/-) Variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	929	0		929
(+/-) XIX. Ander portefeuilleresultaat	0			0
OPERATIONEEL RESULTAAT	5.364	-3		5.361
FINANCIEEL RESULTAAT	-1.788	106	0	-1.682
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-108	0		-108
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	3.469	103	0	3.572
BELASTINGEN	-40	0	0	-40
NETTO RESULTAAT	3.429	103	0	3.531
MINDERHEIDSBELANGEN	0	0	0	0
NETTO RESULTAAT - AANDEEL GROEP	3.429	103	0	3.531
ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen	210.358	3		210.361
Andere activa	17.633	7		17.640
TOTAAL ACTIVA	227.991	10		228.001
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN	0	0	120.567	120.567
Eigen vermogen groep			120.567	120.567
VERPLICHTINGEN	0	0	107.434	107.434
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	0	0	228.001	228.001

30/06/2024

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	BELGIË	NEDERLAND	NIET TOEGEWEZEN BEDRAGEN	TOTAAL
NETTO HUURRESULTAAT	6.139	234		6.373
RECUPERATIE VASTGOEDKOSTEN	-18	-8		-26
VASTGOEDRESULTAAT	6.121	226		6.347
VASTGOEDKOSTEN	-229	-62		-291
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	5.892	164		6.057
(-) Algemene kosten van de Vennootschap			-1.058	-1.058
(+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten				
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	5.892	164	-1.058	4.998
(+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-58	-664		-723
(+/-) Variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	2.497	-27		2.470
(+/-) XIX. Ander portefeuilleresultaat	4.710			4.710
OPERATIONEEL RESULTAAT	13.041	-527	-1.058	11.455
FINANCIEEL RESULTAAT	0	0	-475	-475
(+/-) Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	284			284
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	13.324	-527	-1.533	11.264
BELASTINGEN	-35	-27		-62
NETTO RESULTAAT	13.289	-554	-1.533	11.202
MINDERHEIDSBELANGEN	0	0	0	0
NETTO RESULTAAT - AANDEEL GROEP	13.289	-554	-1.533	11.202

31/12/2024

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	BELGIË	NEDERLAND	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen	206.982	3		206.985
Andere activa	16.900	21		16.921
TOTAAL ACTIVA	223.882	24		223.906
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN	0	0	123.587	123.587
Eigen vermogen groep	0	0	123.587	123.587
VERPLICHTINGEN	0	0	100.318	100.318
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	0	0	223.906	223.906

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	30/06/2025	30/06/2024
(+) I. Huurinkomsten	5.976	6.341
- Huur	5.976	6.341
(+/-) III. Met verhuur verbonden kosten	19	32
- Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-284	-63
- Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	304	95
NETTO HUURRESULTAAT	5.995	6.373
(+) V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.103	277
- Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	75	240
- Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	1.028	37
(-) VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.143	-302
- Huurlasten gedragen door de eigenaar	-90	-265
- Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-1.053	-37
VASTGOEDRESULTAAT	5.956	6.347

De daling in het netto huurresultaat per 30 juni 2025 t.o.v. 30 juni 2024 wordt voornamelijk verklaard door het faillissement van Casa International (-0,26 MEUR). De Vennootschap verhuurde vijf verschillende panden aan Casa International waarvan vier panden reeds herverhuurd zijn per 30 juni 2025.

Verder is de daling het gevolg van de desinvesteringen (-0,42 MEUR) doorheen 2024 van de panden in Nederland en Bonnelles en de leegstand door herontwikkeling (-0,09 MEUR). Dit werd deels gecompenseerd door ingevulde leegstand en herverhuur aan nieuwe huurders (+0,21 MEUR) en indexaties van de lopende huurcontracten (+0,16 MEUR).

In lijn met de evolutie in het netto huurresultaat daalt het vastgoedresultaat met 6,16% tot 5,96 MEUR (6,35 MEUR per 30 juni 2024).

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2025	30/06/2024
(-) IX. Technische kosten	-105	-92
(-) X. Commerciële kosten	-110	-71
(-) XI. Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-54	-4
(-) XII. Beheerskosten van het vastgoed	-129	-123
VASTGOEDKOSTEN	-398	-291
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	5.558	6.057
(-) XIV. Algemene kosten van de Vennootschap	-1.130	-1.058
(+/-) XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	4	0
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	4.432	4.999

De stijging in vastgoedkosten (+107 KEUR) is voornamelijk het resultaat van een stijging in de Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen (+50 KEUR), als gevolg van het faillissement van Casa International. Dit zijn kosten (voornamelijk onroerende voorheffing) die niet kunnen worden doorgerekend. Anderzijds is er ook een stijging in de commerciële kosten (+39 KEUR), dit zijn makelaarskosten in het kader van de verhuur van de kantoren in Veldstraat, Gent.

De Algemene kosten van de Vennootschap stijgen licht ten opzichte van vorig jaar, enerzijds gedreven door algemene inflatie, anderzijds specifieke kosten gemaakt in het kader van de opening van het kantorengedouw Léon (Veldstraat, Gent) en in het kader van de opvolging van twee onafhankelijke bestuurders.

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

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2025	31/12/2024
OVERZICHT VAN DE CONTRACTUEEL TE VERKRIJGEN HUURINKOMSTEN TOT AAN EERSTE VERVALDATUM		
Binnen één jaar	11.536	11.995
Tussen één en twee jaar	6.767	7.695
Tussen twee en drie jaar	4.323	3.839
Tussen drie en vier jaar	2.251	1.882
Tussen vier en vijf jaar	2.047	1.665
Meer dan vijf jaar	12.658	12.768
TOTAAL	39.582	39.846

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.

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, en de nieuwe kantoren in de Veldstraat te Gent.

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

De huurprijzen worden, 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 opgesteld 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	30/06/2025	30/06/2024
(+/-) XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-723
- Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	0	25.577
- Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	0	-26.300
(+/-) XVII. Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
(+/-) XVIII. Variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	929	2.470
- Positieve variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	2.726	3.514
- Negatieve variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	-1.797	-1.044
(+/-) XIX. Ander portefeuilleresultaat	0	4.710
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	929	6.457

De variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen (+929 KEUR) zijn het resultaat van de variaties als gevolg van de onafhankelijke schatting door de Vastgoeddeskundige en de afwaardering van Capex.

De gewogen gemiddelde yield toegepast door de vastgoeddeskundige bedraagt 5,61% op 30/06/2025 (5,62% per 31/12/2024). Een stijging van de yield met 0,25% zou resulteren in een negatieve variatie in de Reële Waarde van het vastgoed van 8,97 MEUR. Een daling van de ERV met 2% zou resulteren in een negatieve variatie in de Reële Waarde van het vastgoed van ongeveer 4,21 MEUR.

TOELICHTING 5. FINANCIËEL RESULTAAT

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2025	30/06/2024
(+) XX. Financiële inkomsten	1	78
- Ontvangen interesten	1	78
(-) XXI. Netto interestkosten	-1.405	-1.595
- Nominale interestlasten op leningen	-1.613	-2.376
- Opbrengsten (Kosten) van toegelaten afdekkingsinstrumenten	208	811
(-) XXII. Andere financiële kosten	-133	-41
- Bankkosten en andere commissies	-133	-41
(+/-) XXIII. Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva	-144	1.083
- Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-144	1.083
FINANCIËEL RESULTAAT	-1.682	-475

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 2025 bedraagt 3,03%, met inbegrip van de kredietmarge en de rentelasten die voortvloeien uit de *Interest Rate Swaps*.

TOELICHTING 6. VASTGOEDBELEGGINGEN

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2025	31/12/2024
INVESTERINGSTABEL		
Saldo per begin van het boekjaar	206.985	218.356
Boekwaarde verkochte vastgoedbeleggingen	0	-20.250
Gekapitaliseerde uitgaven (Capex)	2.447	7.868
Variatie in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	929	1.011
Saldo per einde van de periode	210.361	206.985

De gekapitaliseerde uitgaven bestaan enerzijds uit 1,6 MEUR Capex voor Gent, Veldstraat 88 en anderzijds voor 0,8 MEUR uit activatie van investeringen, voornamelijk in Korenmarkt, Gent (0,26 MEUR) en Huy (0,23 MEUR). De variatie in Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen wordt besproken in Toelichting 4.

Vastgoedbeleggingen worden geboekt tegen de Reële Waarde overeenkomstig IFRS 13.

De Reële Waarde (zoals bepaald volgens IFRS 13) wordt gedefinieerd als de prijs die zou worden ontvangen bij de verkoop van een actief of die zou worden betaald bij de overdracht van een verplichting in een normale transactie tussen marktdeelnemers op de waarderingsdatum, op de voornaamste markt voor het actief of de verplichting. Vanuit het perspectief van de verkoper is dit de waarde van het vastgoed beleggingsactief, exclusief overdrachtsbelastingen. In België is het effectieve bedrag van deze belasting afhankelijk van de overdrachtsmethode, de status van de koper en de geografische ligging van het actief. De eerste twee elementen – en bijgevolg het volledige bedrag aan verschuldigde belastingen – zijn dus pas bekend op het moment dat de eigendoms-overdracht is afgerond.

Als gevolg hiervan varieert het effectieve percentage van de overdrachtsbelastingen tussen 0% en 12,50%. In 2006 heeft een panel van onafhankelijke vastgoeddeskundigen een representatief aantal transacties geanalyseerd om de gemiddelde impact van overdrachtsbelastingen op de Belgische markt te bepalen. Het panel bepaalde de gemiddelde impact van deze belastingen op 2,5%. In 2016 en 2025 werd deze berekening geüpdatet volgens dezelfde methodologie als in 2006, waarbij de eerdere percentages werden bevestigd.

Het panel van onafhankelijke vastgoeddeskundigen kwam tot de conclusie dat een algemene aanpak over de subsectoren heen logisch en consistent is, en dat het tarief van 2,5% kan worden aangehouden voor panden met een waarde boven 2,5 MEUR. Onder deze drempel werd vastgesteld dat doorgaans het standaardtarief van de registratierechten werd toegepast. Het percentage zal elke vijf jaar worden herzien, of eerder indien het fiscale kader aanzienlijk verandert. Het tarief zal enkel worden aangepast indien de afwijking meer dan 0,5% bedraagt.

De Vennootschap beheert haar vastgoed op basis van (geografische clusters), voor zover de kenmerken en de geografische ligging van de panden dit toelaten. In dergelijke gevallen, bijvoorbeeld wanneer meerdere panden zich in dezelfde straat bevinden, wordt de Reële Waarde bepaald door 2,5% af te trekken van de door de schatters vastgestelde waarde (in overeenstemming met de waardering aan "Reële Waarde"). Voor panden die geen deel uitmaken van een cluster, wordt het effectieve percentage van de toepasselijke overdrachtsbelasting in aanmerking genomen bij de bepaling van de Reële Waarde.

De Vennootschap heeft contractuele investeringsverplichtingen voor een bedrag van 0,1 MEUR. Deze hebben hoofdzakelijk betrekking op de investeringen van het kantoorgedeelte 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.

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 31 DECEMBER 2023			7.799	155.933	-456		7.798.886
Datum	Verrichting						
20/05/2025	Resultaatsverwerking			-2.013			
BALANS OP 30 JUNI 2025			7.799	153.920	-456		7.798.886

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

Er vond geen kapitaaltransactie plaats gedurende de eerste zes maanden van 2025, het totaal aantal aandelen blijft hierdoor constant op 7.798.886.

TOELICHTING 8. FINANCIËLE SCHULDEN

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2025	31/12/2024
FINANCIËLE SCHULDEN		
I. B. Langlopende financiële schulden	61.005	64.044
- Kredietinstellingen	55.250	59.000
- Kosten opname leningen	-40	-36
- Financiële leasing	5.795	5.080
II. B. Kortlopende financiële schulden	40.027	29.636
- Kredietinstellingen	40.000	29.250
- Financiële leasing	27	386
TOTAAL	101.032	93.680

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2025	31/12/2024
OPDELING VOLGENS DE MATURITEIT VAN DE LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN		
Tussen één en twee jaar	19.769	30.371
Tussen twee en vijf jaar	35.556	29.969
Meer dan vijf jaar	5.680	3.741
TOTAAL	61.005	64.081

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2025	31/12/2024
OPDELING VOLGENS DE MATURITEIT VAN DE NIET OPGENOMEN KREDIETLIJNEN		
Vervallende binnen het jaar	0	750
Vervallende na één jaar	39.750	46.000
TOTAAL	39.750	46.750

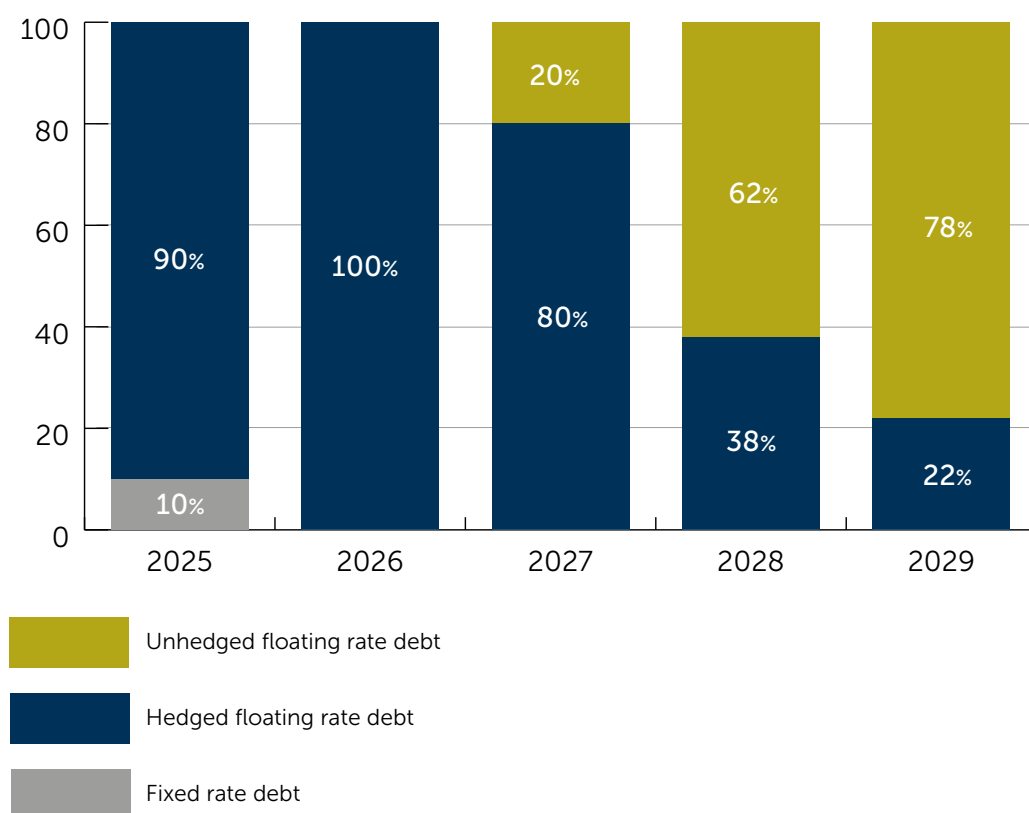
De Vennootschap beschikt per 30 juni 2025 over 125 MEUR aan kredietlijnen bij zeven verschillende financiële instellingen, met gespreide vervalddata over de periode 2025 t.e.m. 2030, waarvan het niet-opgenomen gedeelte 39,75 MEUR bedroeg.

De 10 MEUR Commercial Paper aangehouden op 30 juni 2025 vervalt binnen de periode van 1 jaar en heeft een gemiddelde financieringskost van 2,90%.

Dankzij de bestaande kredietlijnen en rekening houdend met het huidige nominaal schuldniveau (95,25 MEUR) is de Vennootschap de komende 18 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.

Het risico van de wijzigende EURIBOR, en bijgevolg de impact op toekomstige interestlasten, wordt door de Vennootschap sterk beperkt door de aankoop van indekkingsinstrumenten, per 30 juni 2025 bedroeg de indekkingsgraad 95,54%.

Overzicht indekkingsgraad financiële schulden bij constant niveau



TOELICHTING 9. FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR		30/06/2025	30/06/2025	
	Categorie	Boekwaarde	Reële Waarde	Niveau
OVERZICHT VAN FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN				
ACTIVA				
Financiële vaste activa				
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	A	898	898	Niveau 2
Vorderingen op lange termijn	B	236	236	Niveau 2
Financiële vlottende activa				
Handelsvorderingen	B	1.274	1.274	Niveau 2
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	A	0	0	Niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	B	120	120	Niveau 2
Kas en kasequivalenten	C	567	567	Niveau 2
TOTAAL FINANCIËLE ACTIVA		3.095	3.095	
VERPLICHTINGEN				
Langlopende financiële verplichtingen				
Langlopende financiële schulden	B	55.210	55.210	Niveau 2
Financiële leasing	B	5.795	5.795	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen				
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	A	961	961	Niveau 2
Ontvangen huurwaarborgen	B	59	59	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen				
Andere langlopende financiële verplichtingen	B	284	284	Niveau 2
Kortlopende financiële verplichtingen				
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	B	2.141	2.141	Niveau 2
Andere kortlopende verplichtingen	B	89	89	Niveau 2
Kortlopende financiële schulden	B	40.000	39.868	Niveau 2
Financiële leasing	B	27	27	Niveau 2
TOTAAL FINANCIËLE VERPLICHTINGEN		104.566	104.434	

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	Categorie	31/12/2024 Boekwaarde	31/12/2024 Reële Waarde	Niveau
OVERZICHT VAN FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN				
ACTIVA				
Financiële vaste activa				
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	A	1.079	1.079	Niveau 2
Vorderingen op lange termijn	B	109	109	Niveau 2
Financiële vlottende activa				
Handelsvorderingen	B	1.618	1.618	Niveau 2
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	A	84	84	Niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	B	181	181	Niveau 2
Kas en kasequivalenten	C	442	442	Niveau 2
TOTAAL FINANCIËLE ACTIVA		3.513	3.513	
VERPLICHTINGEN				
Langlopende financiële verplichtingen				
Langlopende financiële schulden	B	58.964	58.802	Niveau 2
Financiële leasing	B	5.080	5.080	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen				
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	A	1.084	1.084	
Ontvangen huurwaarborgen	B	58	58	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen				
Andere langlopende financiële verplichtingen	B	187	187	Niveau 2
Kortlopende financiële verplichtingen				
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	B	2.847	2.847	Niveau 2
Andere kortlopende verplichtingen	B	208	208	Niveau 2
Kortlopende financiële schulden	B	29.250	29.186	Niveau 2
Financiële leasing	B	386	386	Niveau 2
TOTAAL FINANCIËLE VERPLICHTINGEN		98.064	97.838	

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	30/06/2025	31/12/2024
Verplichtingen	107.434	100.318
- Aanpassingen	-3.830	-3.196
Schuldenlast zoals bedoeld in Art. 13 van het GVV-KB	103.604	97.122
Totaal activa	227.103	222.743
SCHULDGRAAD	45,62%	43,60%

De schuldenlast zoals bedoeld in Art. 13 van het GVV-KB bedraagt 103,6 MEUR op 30 juni 2025. De Schuldgraad bedraagt 45,62% op 30 juni 2025 (t.o.v. 43,60% op 31 december 2024).

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.

TOELICHTING 11. CONSOLIDATIEKRING

Per 30 juni 2025 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;

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

In de volgende tabel wordt een overzicht weergegeven van de portefeuille van Qrf en haar Perimetervennootschappen op individuele basis.

AANTAL VASTGOEDSITES	BELGIË
Qrf NV	22
RIGS NV	1
RAB Invest NV	1
Arioso Investments Belgium NV	1
Ardeno BV	1
TOTAAL	26

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.

De Vennootschap heeft bij de verkoop van de aandelen in de joint venture vennootschap Pelican BV bijzondere vrijwaring gegeven voor haar aandeel (30%) in een juridisch geschil met een partij die interesse toonde in de huur van een deel van het gebouw. Met deze tegenpartij werd een intentieverklaring afgesloten omtrent de (ver)huur van verdiepingen 6-8 in het gebouw Pelican, alsook 13 parkeerplaatsen en 30 fietsenstaanplaatsen. De intentieverklaring heeft niet binnen de voorziene termijn geresulteerd in een huurovereenkomst. De potentiële huurder meent dat de joint venture vennootschap de onderhandelingen eenzijdig en abrupt heeft afgebroken waardoor zij gehouden zou zijn tot vergoeding van de schade die voortvloeit uit deze vermeende precontractuele fout. De Vennootschap en haar joint venture partner betwisten dit standpunt waarop de tegenpartij overgegaan is tot dagvaarding van Pelican BV.

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

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR

30/06/2025

TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN				
	Enige Bestuurder	Uitvoerend management	Raad van Bestuur en comités	Joint Ventures
ACTIVA				
Deelneming in verbonden ondernemingen - Ardeno				12.665
Deelneming in verbonden ondernemingen - Pelican				
Vorderingen op lange termijn - Ardeno				225
Vorderingen op lange termijn - Pelican				
Te ontvangen interesten - Ardeno				1
Te ontvangen interesten - Pelican				
PASSIVA				
Te ontvangen facturen	150	139	76	
OPBRENGSTEN				
Interesten uit leningen - Ardeno				
Interesten uit leningen - Pelican				
KOSTEN				
Vergoedingen Uitvoerend management				
- Vaste vergoeding (Korte termijn)		265		
- Variabele vergoeding (Korte termijn)		97		
- Vergoedingen na uitdiensttreding				
- Andere langetermijns personeelsbeloningen		97		
- Ontslagvergoedingen				
- Op aandelen gebaseerde betalingen				
Vergoeding Enige Bestuurder	150			
Werkingskosten Enige Bestuurder	15			
Vergoeding Raad van Bestuur en comités			66	

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR

31/12/2024

TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN				
	Enige Bestuurder	Uitvoerend management	Raad van Bestuur en comités	Joint Ventures
ACTIVA				
Deelneming in verbonden ondernemingen - Ardeno				12.773
Deelneming in verbonden ondernemingen - Pelican				0
Vorderingen op lange termijn - Ardeno				0
Vorderingen op lange termijn - Pelican				0
Te ontvangen interesten - Ardeno				0
Te ontvangen interesten - Pelican				0
PASSIVA				
Te ontvangen facturen	300	162	107	

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR

30/06/2024

TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN				
	Enige Bestuurder	Uitvoerend management	Raad van Bestuur en comités	Joint Ventures
OPBRENGSTEN				
Interesten uit leningen - Ardeno				31
Interesten uit leningen - Pelican				2
KOSTEN				
Vergoedingen Uitvoerend management				
- Vaste vergoeding (Korte termijn)		235		
- Variabele vergoeding (Korte termijn)		81		
- Vergoedingen na uitdiensttreding				
- Andere langetermijns personeelsbeloningen				
- Ontslagvergoedingen				
- Op aandelen gebaseerde betalingen				
Vergoeding Enige Bestuurder	160			
Werkingskosten Enige Bestuurder	7			
Vergoeding Raad van Bestuur en comités			45	

In het eerste deel van 2025 werden voor een bedrag van 690 KEUR transacties met verbonden partijen opgenomen in de resultatenrekening. Dit bedrag bestond voornamelijk uit de volgende posten:

T 13.1 VERGOEDING UITVOEREND MANAGEMENT

De in resultaat genomen vergoeding van het Uitvoerend Management voor het eerste deel van 2025 bedraagt 459 KEUR. Deze vergoeding wordt geboekt onder "XIV. Algemene kosten van de Vennootschap". De vergoeding van het Uitvoerend Management bestaat voor 362 KEUR uit kortetermijnpersoneelsbeloningen. Naast de kortetermijnbeloningen werd ook ten belope van 97 KEUR provisies aangelegd voor de langetermijnbeloningen in het kader van het longtermincentiveplan. Na de Algemene Vergadering over boekjaar 2024 werd er in het eerste deel van 2025 langetermijnbeloningen uitbetaald aan het Uitvoerend Management over het plan 2022-2024 van 122 KEUR.

T 13.2 VERGOEDING ENIGE BESTUURDER

De vergoeding van de Enige Bestuurder bedraagt 150 KEUR. Deze vergoeding wordt geboekt onder "XIV. Algemene kosten van de Vennootschap". Daarnaast bedraagt de bijdrage in de werkingskosten van de Enige Bestuurder 15 KEUR.

T 13.3 VERGOEDING RAAD VAN BESTUUR EN COMITÉS

De vergoeding van de Raad van Bestuur en comités bedraagt 66 KEUR. Deze vergoeding wordt geboekt onder "XIV. Algemene kosten van de Vennootschap".

T 13.4 VOORZIENING ANDERE LANGETERMIJNSPERSONEELSBELONINGEN

Een voorziening voor de langetermijnsperoneelsbeloning werd opgezet voor 97 KEUR voor het Uitvoerend Management. 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 2025

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijgevoegde verkorte geconsolideerde balans van Qrf NV per 30 juni 2025, alsmede van het verkorte geconsolideerde resultatenrekening, de verkorte staat 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.

KPMG Bedrijfsrevisoren – KPMG Réviseurs d’Entreprises, a Belgian BV/SRL and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.
Document Classification: KPMG Public

Zetel:
Luchthaven Brussel Nationaal 1K
B-1930 Zaventem

KPMG Bedrijfsrevisoren – KPMG
Réviseurs d’Entreprises BV/SRL
Ondernemingsnummer
0419.122.548
BTW BE 0419.122.548
RPR Brussel
IBAN : BE 95 0018 4771 0358
BIC : GEBABEBB



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 2025

Conclusie

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van 6 maanden afgesloten op 30 juni 2025 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 augustus 2025

KPMG Bedrijfsrevisoren
Commissaris
vertegenwoordigd door

Digitally signed by
Filip De Bock
Date: 2025.08.27
15:32:33 +02'00'

Filip De Bock
Bedrijfsrevisor

5.9 VERKLARING VAN DE ENIGE BESTUURDER

De Enige Bestuurder van Qrf, Qrf Management NV, verklaart, na het treffen van alle maatregelen om zulks te garanderen en voor zover bekend dat:

- de verkorte financiële staten, opgesteld volgens de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van de Vennootschap en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, en dat;
- het tussentijds verslag een getrouw beeld geeft van de belangrijke gebeurtenissen die zich tijdens de eerste zes aanden van de lopende boekjaar hebben voorgedaan, alsook het effect daarvan op de verkorte financiële staten, de belangrijkste risicofactoren en onzekerheden ten aanzien van de nog komende maanden van het boekjaar, evenals de voornaamste transacties met verbonden partijen en hun eventuele uitwerking op de verkorte financiële overzichten indien deze transacties materiële gevolgen zouden hebben voor de Vennootschap.

6 EPRA & APM

6.1 EPRA - kernprestatie-indicatoren	64
6.2 APM - Alternatieve prestatimaatstaven	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		30/06/2025	31/12/2024
1	EPRA resultaat	Resultaat uit operationele activiteiten.	(EUR/aandeel)	0,41	0,46 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)	15,46	15,84
	EPRA NTA	De Nettoactiefwaarde in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn.	(EUR/aandeel)	15,47	15,84
	EPRA NDV	De Nettoactiefwaarde in het scenario van een verkoop van de activa van de Vennootschap.	(EUR/aandeel)	15,46	15,85
	EPRA NRV	De Nettoactiefwaarde welke nodig zou zijn om de Vennootschap opnieuw samen te stellen.	(EUR/aandeel)	14,75	15,14
3	EPRA NNNAV	De EPRA Nettoactiefwaarde, aangepast zodat de Reële Waarde van de financiële instrumenten, schulden en uitgestelde belastingen wordt inbegrepen.	(EUR/aandeel)	15,46	15,84
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.		6,1%	6,2%
	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).		6,1%	6,2%
5	EPRA leegstandspercentage	De Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes, gedeeld door de Geschatte Huurwaarde van de volledige portefeuille.		2,2%	0,2%
6	EPRA kostratio (inclusief directe leegstandskosten)	Administratieve en operationele kosten (met inbegrip van directe leegstandskosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten.		23,8%	20,6%
	EPRA kostratio (exclusief directe leegstandskosten)	Administratieve en operationele kosten (met uitsluiting van directe leegstandskosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten.		23,0%	20,5%
7	EPRA LTV	De schuld gedeeld door de marktwaarde van het onroerend goed.		49,2%	47,2%

¹ EPRA Resultaat per 30 juni 2024.

6.1.1 EPRA resultaat

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2025	30/06/2024
IFRS Resultaat (aandeelhouders van de groep)	3.531	11.202
(i) Wijzigingen in de waarde van vastgoedbeleggingen	-929	-2.470
(ii) Resultaat in het aandeel van geassocieerde ondernemingen en joint ventures	437	-4.823
(iii) Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen	0	723
(iv) Wijzigingen in de Reële Waarde van de financiële instrumenten	144	-1.083
EPRA resultaat	3.183	3.550
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	7.798.886	7.798.886
EPRA resultaat per aandeel (in EUR)	0,41	0,46

6.1.2 EPRA NAV

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV	120.567	120.567	120.567
IFRS NAV/aandeel (in EUR)	15,46	15,46	15,46
Verwaterde NAV aan fair value	120.567	120.567	120.567
Uit te sluiten:			
(v) Uitgestelde belastingen gerelateerd aan de herwaardering van vastgoedbeleggingen			
(vi) Reële Waarde van de financiële instrumenten	87	87	
(vii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		11	
Subtotaal	120.654	120.643	120.567
Omvat:			
(xi) Real estate transfer taks	-5.597		
NAV	115.057	120.643	120.567
Aantal aandelen	7.798.886	7.798.886	7.798.886
NAV/aandeel (in EUR)	14,75	15,47	15,46

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV	123.587	123.587	123.587
IFRS NAV/aandeel (in EUR)	15,85	15,85	15,85
Verwaterde NAV aan fair value	123.587	123.587	123.587
Uit te sluiten:			
(v) Uitgestelde belastingen gerelateerd aan de herwaardering van vastgoedbeleggingen			
(vi) Reële Waarde van de financiële instrumenten	-79	-79	
(vii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		-13	
Subtotaal	123.509	123.496	123.587
Omvat:			
(xi) Real estate transfer taks	-5.451		
NAV	118.058	123.496	123.587
Aantal aandelen	7.798.886	7.798.886	7.798.886
NAV/aandeel (in EUR)	15,14	15,84	15,85

6.1.3 EPRA NNNAV

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2025	31/12/2024
EPRA NAV	120.654	123.509
(i) Reële Waarde van financiële instrumenten	-87	79
(iii) Uitgestelde belastingen	0	0
EPRA NNNAV	120.567	123.587
Aantal aandelen	7.798.886	7.798.886
EPRA NNNAV per aandeel (in EUR)	15,46	15,85

6.1.4 EPRA NIY en EPRA topped-up NIY

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2025	31/12/2024
Vastgoedbeleggingen	210.361	206.985
Projectontwikkelingen	-3.100	-10.580
Right of use volgens IFRS16	-5.822	-5.466
Geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	5.597	5.451
Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille beschikbaar voor verhuur	207.036	196.390
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	13.019	12.736
Vastgoedkosten	-352	-544
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	12.667	12.192
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode		
Aangepaste geannualiseerde nettohuurinkomsten	12.667	12.192
EPRA NIY	6,1%	6,2%
EPRA topped-up NIY	6,1%	6,2%

6.1.5 EPRA leegstandspercentage

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2025	31/12/2024
Geschatte huurwaarde van leegstaande ruimtes	266	0
Geschatte huurwaarde van de volledige portefeuille ²	11.812	11.152
EPRA leegstandspercentage	2,2%	0,0%

² Exclusief herontwikkeling

6.1.6 EPRA kostratio

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2025	30/06/2024
Inclusief		
(i) Operationele kosten (vastgoed- en algemene kosten) zoals in de IFRS-resultatenrekening	1.528	1.349
Exclusief (indien vervat in bovenstaande)	1.528	1.349
(vi) Afschrijvingen	-24	-12
EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	1.504	1.337
(ix) Directe leegstandskosten	-54	-4
EPRA-kosten (exclusief directe leegstandskosten)	1.451	1.333
(x) Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond	6.317	6.037
Brutohuurinkomsten	6.317	6.037
EPRA kostratio (inclusief directe leegstandskosten)	23,81%	22,15%
EPRA kostratio (exclusief directe leegstandskosten)	22,96%	22,08%

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

6.1.7 EPRA LTV

	30/06/2025				
	Proportionele Consolidatie				
	Groep € M	Deel van de joint ventures € M	Deel- deelnemingen € M	Non- controlling Interests € M	Totaal € M
Inbegrepen:					
Schulden bij kredietinstellingen	85,3	8,6			93,8
Commercial Paper	10,0				10,0
Netto schulden	8,9	0,3			9,2
Zonder de liquide middelen:					
Liquide middelen	0,6	0,3			0,8
Netto schuld (a)	104	8,5			112,1
Inbegrepen:					
Vastgoedbeleggingen	213,5				213,5
Projectontwikkelingen	-3,1	16,4			13,3
Financiële vaste activa	1,1				1,1
Totale vastgoedgerelateerde activa	211	16,4			227,9
LTV (a/b)	49,0%	51,91%			49,2%

31/12/2024					
Proportionele Consolidatie					
	Groep € M	Deel van de joint ventures € M	Deel deelnemingen € M	Non- controlling Interests € M	Totaal € M
Inbegrepen:					
Schulden bij kredietinstellingen	82,3	8,8	-	-	91,0
Commercial Paper	6,0	-	-	-	6,0
Netto schulden	9,7	0,2	-	-	9,8
Zonder de liquide middelen:					
Liquide middelen	0,4	0,6	-	-	1,0
Netto schuld (a)	97,5	8,3	-	-	105,8
Inbegrepen:					
Vastgoedbeleggingen	196,4	-	-	-	196,4
Projectontwikkelingen	10,6	16,2	-	-	26,7
Financiële vaste activa	1,3	-	-	-	1,3
Totale vastgoedgerelateerde activa	208	16,2	-	-	224,4
			0	0	
LTV (a/b)	46,8%	51,6%	0	0	47,2%

6.1.8 EPRA Evolutie huurinkomsten like-for-like³

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

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR		30/06/2025			30/06/2024			Evolutie	
	Fair Value	België	Nederland	Totaal	België	Nederland	Totaal	KEUR	%
Huurinkomsten	210.361	5.976	-	5.976	6.086	254	6.341	-365	-5,8%
Desinvesteringen		440	674	1.114	279	420	699	415	59,4%
Like-for-Like rental growth		6.416	674	7.090	6.365	674	7.040	51	0,7%
Verklaard door									
Indexatie		160		160	162		162	-2	-1,1%
Heronderhandelde contracten		115		115	-268		-268	383	-142,8%
Opvulling leegstande panden		95		95	-11		-11	106	-951,5%
Leegstand		-344		-344	175		175	-519	-296,3%
Andere		25		25	-25		-25	50	-201,0%

³ De volledige omzet wordt gegenereerd in het retail segment, er wordt dan ook geen verdere opdeling gemaakt per segment.

6.1.9 EPRA CAPEX

	30/06/2025		
	Group (exc. JV's)	JV's (proportionate share)	Total Group
CIJFERS IN DUIZENDEN EUR			
Ontwikkeling - extra verhuurbare oppervlakte	51	362	413
Capex - geen extra verhuurbare oppervlakte	1.512		1.512
Huurders incentives	126		126
Gekapitaliseerde interest	137		137
TOTAAL CAPEX	1.825	362	2.187

	31/12/2024		
	Group (exc. JV's)	JV's (proportionate share)	Total Group
CIJFERS IN DUIZENDEN EUR			
Ontwikkeling - extra verhuurbare oppervlakte	6.761	844	7.606
Capex - geen extra verhuurbare oppervlakte	1.011		1.011
Gekapitaliseerde interest	281		281
TOTAAL CAPEX	8.054	844	8.898

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	30/06/2025	30/06/2024
XXI. Netto interestkosten⁴	1.348	1.533
Gemiddeld gewogen bedrag aan uitstaande financiële schulden tijdens de periode	44.515	53.156
Gemiddelde Financieringskost	3,03%	2,89%

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	30/06/2025	30/06/2024
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	4.432	4.998
Netto huurresultaat	5.995	6.373
Operationele marge	73,93%	78,43%

⁴ Netto interestkosten inclusief geactiveerde interestkosten (6 KEUR per 30 juni 2025).

7 Lexicon



Oostende
Kappellestraat
België

7 Lexicon

2IM BV

De besloten vennootschap naar Belgisch recht 2IM BV, met maatschappelijke zetel te Oud Vliegveld 12, 8400 Oostende, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0888.808.129 (RPR Gent, afdeling Oostende).

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 9000 Gent, Veldstraat 88A Bus 401, 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 gereguleerde markt van EURonext Brussels NV.

Euronext Brussels NV

De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Euronext Brussels NV, met maatschappelijke zetel te Markiesstraat 1 bus 1, 1000 Brussel, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0242.100.122 (RPR Brussel, Griffie van de Nederlandstalige Rechtbank van Koophandel Brussel), de Belgische marktonderneming die EURonext Brussels exploiteert.

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 (12% in het Vlaams Gewest en 12,5% in het Waalse Gewest en in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest) 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).

Marktwaarde

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

Netto Marktwaarde of Waarde Kosten Koper

De Investeringswaarde verminderd met de registratierechten en notariskosten of BTW.

Overdrachtskosten

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

Perimetervennootschap

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

Qrf of de Vennootschap

De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Qrf, een openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Veldstraat 88A Bus 401, 9000 Gent, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0537.979.024.

Qrf Management NV

De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Qrf Management NV, met maatschappelijke zetel te Oud Vliegveld 12, 8400 Oostende, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0537.925.079.

Qrf Nederland BV

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

Quares Property & Facility Management BV

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

Raad van Bestuur

De raad van bestuur van de Enige Bestuurder.

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

Veldstraat 88A,b401
B 9000 Gent
Tel. +32 (0) 9 296 21 63
info@qrf.be
www.qrf.be