

Qrf duwt op de Reset Knop



HALF-JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2019

Embargo 21 augustus 2019 - 8u40
Gereguleerde Informatie

Inhoud

Kerncijfers – Geconsolideerde kerncijfers	3
1 Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste halfjaar van 2019	12
2 Transacties en verwezenlijkingen	19
3 Qrf City Retail op de beurs	23
4 Vastgoedverslag	28
5 Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste halfjaar van 2019	35
6 APM – Alternatieve prestatie maatstaven	61
7 Lexicon	66

Samenvatting eerste jaarhelft 2019

23,80 MEUR

Wijzigingen in het **Referentieaandeelhouderschap**, de Raad van Bestuur en het Uitvoerend Management als gevolg van een inbreng in natura van 23,80 MEUR op 30 januari 2019.

4,6 MEUR

EPRA-winst over H1 2019 stijgt met 7,8% tot 4,6 MEUR ten opzichte van H1 2018. De EPRA-winst per aandeel bedraagt 0,67 EUR, een daling met 11,5% ten opzichte van H1 2018.

270,4 MEUR

Reële Waarde van de portefeuille op 30 juni 2019 van 270,4 MEUR, waarvan 223,7 MEUR (83%) Kern locaties; 46,7 MEUR (17%) Niet-Kern locaties. De IFRS NAV per aandeel komt uit op 17,9 EUR (-21,6% t.o.v. 31 december 2018), de EPRA NAV op 18,3 EUR (-20,9% t.o.v. 31 december 2018).

51,72%

Schuldgraad evolutie van 52,12% per einde 2018 naar 51,72% op 30 juni 2019. Initiële daling, na de inbreng in natura, naar 47,97% werd negatief beïnvloed door een afwaardering op de vastgoedportefeuille.

5,4%

Beoogd EPRA-resultaat van 1,20 - 1,30 EUR per aandeel en een bruto dividendverwachting ten belope van minstens 0,80 EUR per aandeel voor het boekjaar 2019. Het verwachte bruto dividend vertegenwoordigd een bruto **dividendrendement** van 5,4% op de slotkoers van 28 juni 2019.

H&M

Belangrijk akkoord bereikt met H&M, met betrekking tot de vier retail-locaties binnen de portefeuille en het beëindigen van alle lopende rechtszaken.

16,9 MEUR

Actief **verkoopprogramma** van Niet-Kern locaties met realisatie van 12¹ verkochte locaties voor een **netto opbrengst** van 16,9 MEUR (minderwaarde van 1,8% op de Reële Waarde), waarvan reeds twee verkopen voor balansdatum werden afgerond voor een netto opbrengst van 2,00 MEUR (meerwaarde van 1,9% op laatste Reële Waarde).

Century Center

Belangrijke stap gezet in de **herontwikkeling** van het **Century Center** in Antwerpen.

¹ In één specifiek dossier betreft het een bindende bieding onder voorwaarden die kaderen binnen het normale technische due diligence onderzoek van een koper.

Samenvatting eerste jaarhelft 2019

De inbreng in natura, en de daaruit volgende aligering tussen aandeelhouderschap, Raad van Bestuur en Uitvoerend Management, zorgde voor de mogelijkheid om een noodzakelijke “Reset” door te voeren. De Reset houdt een doorgedreven optimalisatie van de bestaande portefeuille in, zowel wat betreft investeringscriteria alsook wat betreft de realistische en lange termijn huurverwachtingen op de bestaande portefeuille. Daarnaast legt de “Reset” de fundamenten om het potentieel in de portefeuille naar boven te halen (bvb. Herontwikkeling Century Center), de toekomst van Qrf te bepalen, alsook het verhogen van de operationele efficiëntie.

Hierin zijn in de eerste jaarhelft noodzakelijke stappen gezet, teneinde duidelijkheid te scheppen over de intrinsieke waarde van Qrf op vandaag, met als doelstelling de komende jaren duurzame waardecreatie mogelijk te maken:

Veranderingen in Aandeelhouderschap, controle over de Statutaire Zaakvoerder en samenstelling van de Raad van Bestuur en het Uitvoerend Management

Op 30 januari 2019 werd een inbreng in natura van negen winkelpanden gefinaliseerd. Gelijklopend met deze inbreng, wijzigde de controle over de Statutaire Zaakvoerder. Door de inbreng kan Qrf rekenen op een referentieaandeelhouder met 28,3% van de aandelen.

Als gevolg van voornoemde transactie kwam er ook een wijziging in de samenstelling van de Raad van Bestuur en het Uitvoerend Management van Qrf City Retail:

- Op 30 januari werden William Vanmoerkerke en Francis Vanderhoydonck aangesteld in de Raad van Bestuur ter vervanging van Herman Du Bois en Freddy Hoorens;
- Op 19 februari 2019 besliste de Raad van Bestuur om William Vanmoerkerke aan te stellen als co-CEO en Effectieve Leider. Anneleen Desmyter diende haar ontslag als Effectieve Leider, CEO en Bestuurder in, met ingang op 21 mei 2019;
- Op 21 april trad Tom Schockaert in dienst als CFO en Effectieve leider.

Kritische evaluatie van de bestaande portefeuille

Met het oog op de creatie van toekomstige aandeelhouderswaarde en om duidelijkheid omtrent de bestaande portefeuille te scheppen, werd beslist om de vastgoedportefeuille op te splitsen in een Kern Portefeuille en Niet-Kern Portefeuille².

² Een overzichtstabel van de Kern en Niet-Kern Portefeuille werd bijgevoegd in Hoofdstuk 4 van dit halfjaarverslag.

De Kern Portefeuille werd op basis van verschillende criteria vastgelegd, zoals: de aantrekkelijkheid van de stad (demografisch, toeristisch, etc), de positionering binnen het winkelgebied en de kwaliteit van het vastgoed voor retailers. Daarnaast bevat de Kern Portefeuille ook de panden die voor herontwikkeling bestemd zijn (Century Center Antwerpen en Bondgenotenlaan Leuven). In totaal wordt 82,7% of 223,7 MEUR beschouwd als Kern Portefeuille. Deze Kern heeft een bezettingsgraad van 95,95%. De herontwikkelingsprojecten buiten beschouwing gelaten is de kernportefeuille volledig bezet. Dit deel van de portefeuille biedt een betere weerstand tegen veranderende marktomstandigheden en kent bijgevolg een conservatiever rendement (5,4%).

De Niet-Kern Portefeuille bevat de panden die op de gestelde criteria minder scoorden. Hier staat vanzelfsprekend een hoger rendement tegenover (8,1%) en een lagere bezettingsgraad (94,73%).

Globaal gezien geeft dit een huurrendement van 5,9% op de volledige portefeuille.

“Reset” van de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille door middel van een afwaardering van 23,8 MEUR

Als onderdeel van de “Reset” beoogde Qrf ook om een beter inzicht te krijgen in de waarde en de liquiditeit van de portefeuille. Door de opsplitsing van Kern en Niet-Kern vastgoed, het uitvoeren van een actief verkoopprogramma en het bekomen van een akkoord met H&M, werd de onafhankelijke schatter voldoende elementen aangereikt om de Reële Waarde van de portefeuille conservatief vast te stellen.

- Op 31 december 2018 bedroeg de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille 271,8 MEUR. Op 30 januari 2019, na de inbreng in natura, bedroeg de Reële Waarde 295,6 MEUR.
- Tijdens de eerste jaarhelft van 2019 werden zoals hierboven vermeld 2 locaties, met een gezamenlijke Reële Waarde van 1,96 MEUR, gededesinvesteerd voor een netto opbrengst van 2,0 MEUR.
- Op 30 juni 2019 werd een afwaardering van 23,8 MEUR geboekt (strik genomen gaat het over een afwaardering van 23,2 MEUR en een geactiveerd investeringsbedrag van 0,6 MEUR), waardoor de Reële Waarde van de portefeuille 270,4 MEUR bedraagt.

Qrf heeft, parallel met het waarderingsverslag van Cushman & Wakefield, een bijkomende onafhankelijke schatting gevraagd met betrekking tot de waardering van de vastgoedportefeuille. Deze second opinion werd uitgevoerd door Stadim en kwam tot een gelijkaardige vaststelling met betrekking tot de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille van Qrf. De schatting van de vastgoedportefeuille door Cushman & Wakefield, alsook de second opinion door Stadim, geven Qrf voldoende vertrouwen dat de elementen die werden aangereikt om de Reële Waarde van de portefeuille vast te laten stellen correct het huidige marktsentiment weerspiegelen.

Op de Niet-Kern panden werd 12,2 MEUR afgewaardeerd, wat een daling van 20,7% bedraagt ten opzichte van de Reële Waarde van de Niet-Kern Portefeuille per 31/12/2018. In deze 12,2 MEUR zit een afwaardering van twee panden die verhuurd zijn aan H&M, en dit voor een bedrag van 5,9 MEUR. Het gaat om de panden in de Luikerstraat in Sint-Truiden en de Chaussée d'Alseberg in Ukkel.

Op de Kern panden werd 10,6 MEUR afgewaardeerd, wat een daling van 5,4% bedraagt ten opzichte van de Reële Waarde van de portefeuille per 31/12/2018. Er werd op de twee Kern panden waar H&M de huidige huurder is, nl. Demerstraat 21-25 in Hasselt en de Nieuwstraat 29-31 in Aalst, een afwaardering doorgevoerd van 3,4 MEUR of 8,4% ten opzichte van de waardering per 31/12/2018.

De IFRS NAV per aandeel komt uit op 17,9 EUR (-21,6% t.o.v. 31 december 2018), de EPRA NAV op 18,3 EUR (-20,9% t.o.v. 31 december 2018).

De vooruitzichten voor 2019 bevestigen de dividendverwachting van minstens 0,80 EUR per aandeel en verwacht EPRA-resultaat tussen 1,20 - 1,30 EUR per aandeel.

Globaal akkoord met H&M over de locaties in Hasselt, Ukkel, Sint-Truiden en Aalst

Op 16 augustus 2019 werd een akkoord bereikt tussen Qrf en H&M en zullen beide rechtszaken³ worden beëindigd in uitvoering van dit akkoord. Hierdoor worden er belangrijke economische risico's voor Qrf City Retail geneutraliseerd, waarbij enerzijds maximale zekerheden op lange termijn worden verworven, en anderzijds de goede verstandhouding met H&M als huurder hersteld wordt.

Voor het pand aan de Demerstraat in Hasselt werd een overeenkomst bezetting ter bede afgesloten met H&M op basis waarvan H&M het pand verder zal bezetten. Vanaf het tweede kwartaal van 2020 zal dit pand volledig worden verhuurd aan The Sting/Costes, die naast The Sting ook het merk Costes zal huisvesten in Hasselt.

Voor het pand in Ukkel werden nieuwe voorwaarden overeengekomen via een hernieuwing van de huidige handelshuurovereenkomst.

Ook werden er voor de panden in Sint-Truiden en Aalst reeds akkoorden gesloten met betrekking tot een nieuwe handelshuurovereenkomst vanaf eind 2019 (Sint-Truiden) en een derde hernieuwing van de handelshuurovereenkomst vanaf begin 2021 (Aalst). Hierdoor verzekert Qrf zich van continue en duurzame huurinkomsten op de respectievelijke locaties.

Dankzij dit akkoord zal de afhankelijkheid van H&M in de portefeuille vanaf mei 2020 significant dalen tot, naar verwachting, 5,48% (13,26% per 30/06/2019). Het akkoord met H&M biedt een substantieel betere uitkomst voor Qrf dan de onzekerheid bij gebrek aan akkoord, met name het risico op leegstand en moeilijke herverhuur van bepaalde door H&M bezette panden.

³ Zie hoofdstuk 5, Toelichting 14.1.

Actief verkoopprogramma van Niet-Kern panden

Op basis van de kritische evaluatie van de portefeuille werd er actief gezocht naar kopers voor de panden met de grootste risico's.

In de eerste jaarhelft van 2019 werden er 12⁴ locaties verkocht⁵, binnen de Niet-Kern Portefeuille, voor een netto opbrengst van 16,90 MEUR, wat een beperkte minderwaarde van 0,30 MEUR (of 1,76%) op de laatste Reële Waarde betekent. Het aandeel van de Niet-Kern panden zal zo per eind 2019 verder gedaald zijn tot 13,3%.

Twee activa werden gedesinvesteerd voor balansdatum, m.n. de Schrijnwerkersstraat 15 in Antwerpen en Grand Rue 32 in Bergen. De totale netto opbrengst van beide verkopen bedraagt 2,00 MEUR, met een meerwaarde op de laatste Reële Waarde van 1,8%. Beide locaties stonden leeg.

Na balansdatum werden twee verkopen gefinaliseerd en dit voor een netto opbrengst van 7,36 MEUR. Het gaat om Diestsestraat 137 in Leuven en Wapper 14-16 in Antwerpen. Met de verkopen werd er een belangrijk risico op neerwaartse aanpassing van de huurinkomsten en mogelijke leegstand in de toekomst weggenomen. Deze verkopen werden bijgevolg gerealiseerd 9,29% onder de Reële Waarde per 30/06/2019.

Ten slotte werden verschillende verkopen overeengekomen waarvan de eigendomsoverdracht voorzien is op het einde van 2019, waardoor Qrf nog de volledige huurinkomsten geniet voor 2019. De 8⁴ geplande verkopen, van eigendommen in de staart van de portefeuille, worden gerealiseerd aan een netto opbrengst van 7,54 MEUR, wat een meerwaarde van 6,60% betreft op basis van de Reële Waarde per 30 juni 2019.

Belangrijke stap in de herontwikkeling van het Century Center in Antwerpen

Het iconische Century Center complex, gelegen op de Keyserlei in Antwerpen, deed eerst dienst als hotel en werd in 1979 omgevormd tot een winkelgalerij en kantorencomplex. Het deel van het Century Center dat eigendom is van Qrf is gewaardeerd op 26,8 MEUR, goed voor 9,9% van de totale vastgoedportefeuille van Qrf per 30 juni 2019. Het Qrf-deel omvat een winkelgalerij met een dertigtal units en een parkeergarage. De overige delen van het complex zijn in handen van de investeringsmaatschappij Baltisse.

Na een jarenlange standstill om het project te kunnen ontwikkelen, heeft Qrf een bindend akkoord gesloten met Baltisse voor de gezamenlijke herontwikkeling van het Century Center complex. Door deze samenwerking zal het volledige complex als één geheel worden herontwikkeld tot een project dat retail combineert met parkings en kantoren, welke zullen voldoen aan de hedendaagse noden.

4 In één specifiek dossier betreft het een bindende bieding onder voorwaarden die kaderen binnen het normale technische due diligence onderzoek van een koper.

5 Verkocht betekent zowel gerealiseerde desinvesteringen van locaties, alsook locaties waarvoor een bindende verkoopovereenkomst werd getekend

De samenwerking zal verlopen door middel van een inbreng door Baltisse en Qrf van hun respectievelijke eigendomsbestanddelen in joint venture vennootschappen. Qrf zal als gevolg van deze overeenkomst, op het ogenblik van inbreng (voor een waarde van 19,2 MEUR) 30% in de joint venture vennootschappen aanhouden en daar bovenop een cash bedrag van 7,6 MEUR ontvangen. Deze verrichtingen worden gewaardeerd aan Reële Waarde. Partijen streven naar een inbreng in de tweede helft van 2020, afhankelijk van het verkrijgen van de nodige stedenbouwkundige vergunningen. Tijdens de periode tot aan inbreng behoudt Qrf de huurinkomsten op haar eigendomsbestanddelen.

Geplande Bijzondere Algemene vergadering

Qrf plant in de tweede jaarhelft van 2019 een Buitengewone Algemene Vergadering met het voorstel van de overboeking van onbeschikbare uitgiftepremies naar beschikbare teneinde het beoogde bruto dividend over boekjaar 2019 te kunnen verzekeren. De voorgestelde uitkeerbaarstelling van de volgens de statuten niet-uitkeerbare uitgiftepremies, betreft een louter boekhoudkundige overboeking binnen het eigen vermogen. Deze overboeking heeft geen economische impact op de vennootschap en zal geen impact hebben op het bedrag van het eigen vermogen, het aantal uitstaande aandelen, de nettowaarde per aandeel of de schuldgraad. De verschuiving heeft als gevolg het niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Art. 617 van het Wetboek van Vennootschappen zal verlagen. Hierdoor wordt extra ruimte gecreëerd om in de toekomst dividend uit te kunnen keren.

Geconsolideerde kerncijfers

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

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

VASTGOEDPORTEFEUILLE

		30/06/2019	31/12/2018
Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen inclusief activa bestemd voor verkoop ⁶	(KEUR)	270.394	271.794
Totale bruto oppervlakte	(m ²)	90.008	87.116
Contractuele Huren op jaarbasis ⁷	(KEUR)	15.953	15.391
Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes	(KEUR)	724	842
Brutohuurrendement ⁸		5,90%	5,66%
Bezettingsgraad ⁹		95,66%	94,82%

BALANS

		30/06/2019	31/12/2018
Eigen vermogen (excl. minderheidsbelangen)	(KEUR)	128.006	129.272
Schuldgraad (GVV-Wet) ¹⁰		51,72%	52,12%

RESULTATENREKENING

		30/06/2019	30/06/2018
Netto huurresultaat	(KEUR)	7.771	7.756
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	(KEUR)	6.032	6.000
Operationele marge ¹¹		77,63%	77,35%
Portefeullieresultaat	(KEUR)	-23.815	-5.229
Financieel resultaat	(KEUR)	-2.745	-2.244
Belastingen	(KEUR)	-27	-119
Netto resultaat (aandeel groep)	(KEUR)	-20.549	-1.587
<i>Correctie portefeullieresultaat</i>	(KEUR)	23.815	5.229
<i>Correctie Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve deel van de rente-indekkingen)</i>	(KEUR)	1.349	636
EPRA resultaat ¹²	(KEUR)	4.614	4.279

6 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.

7 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.

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

9 Bezettingsgraad = (Contractuele Huren op jaarbasis)/(Contractuele Huren op jaarbasis vermeerderd met de Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes).

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

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

12 Het EPRA resultaat is het Netto resultaat (aandeel groep) met uitsluiting van het portefeullieresultaat 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

		30/06/2019	30/06/2018
Aantal aandelen in omloop per einde periode		7.153.322	5.665.822
Gewogen gemiddeld aantal aandelen ¹³		6.906.775	5.665.822
Netto resultaat per aandeel	(EUR)	-2,98	-0,28
EPRA resultaat per aandeel	(EUR)	0,67	0,76
Slotkoers van het aandeel op einde periode	(EUR)	14,85	20,00
IFRS NAV per aandeel ¹⁴	(EUR)	17,89	22,38
Premie/discount ten opzichte van IFRS NAV ¹⁵ (einde periode)		-17,01%	-10,63%
EPRA NAV per aandeel ¹⁶	(EUR)	18,29	22,68
Premie/discount ten opzichte van EPRA NAV ¹⁷ (einde periode)		-18,80%	-11,80%

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

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

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

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

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

1 Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste halfjaar van 2019

1.1 RESULTATEN	14
1.2 BALANS	15
1.3 FINANCIËLE STRUCTUUR	16



Gent

Lange Munt 61-63

België

1 Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste halfjaar van 2019

1.1 RESULTATEN

Het **Netto huurresultaat** bleef stabiel op 7,77 MEUR ten opzichte van 7,76 MEUR (30 juni 2018). De stijging in de huurinkomsten als gevolg van de inbreng Vanmoerkerke (+0,43 MEUR) werd gecompenseerd door een daling als gevolg van desinvesteringen enerzijds (-0,22 MEUR) en gedaalde like-for-like huurinkomsten (-0,20 MEUR) voornamelijk als gevolg van beperkte huurkortingen alsook de leegstand in de Stationsstraat 33 Sint Niklaas.

Het **operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille** bedraagt 6,03 MEUR over de eerste jaarhelft van 2019, een stijging met 0,5% ten opzichte van de eerste jaarhelft van 2018 (6,00 MEUR). De **operationele marge** neemt toe tot 77,6%.

Het **portefeuilresultaat** over het eerste halfjaar van 2019 bedraagt -23,82 MEUR en bestaat uit:

- een positief **resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen** ten belope van 0,04 MEUR (gerealiseerd op de verkopen van de panden gelegen te Antwerpen, Schrijnwerkersstraat en Bergen, Grand Rue 32); en
- negatieve **variëaties in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen** voor een bedrag van -23,85 MEUR.

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

- een negatieve evolutie van de Reële Waarde van de bestaande portefeuille in België (-23,21 MEUR);
- een negatieve evolutie van de Reële Waarde van de bestaande portefeuille in Nederland (-0,64 MEUR).

Het **financieel resultaat** bedraagt -2,75 MEUR over het eerste halfjaar van 2019. De belangrijkste componenten van het financieel resultaat zijn:

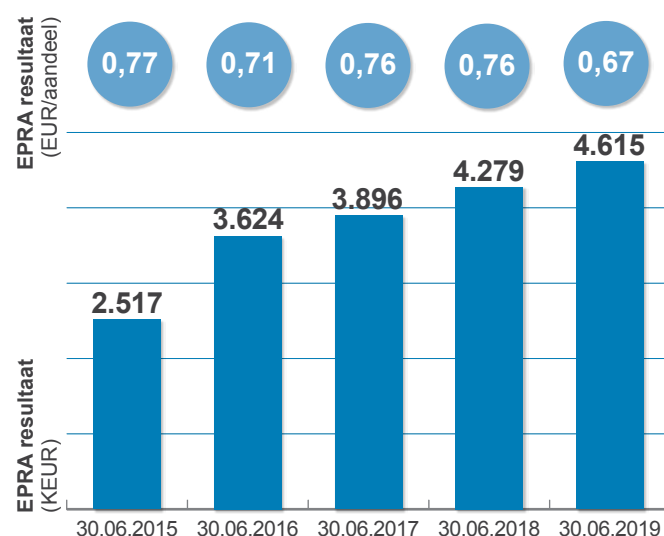
- **netto-interestkosten** die gedaald zijn van -1,43 MEUR in de eerste jaarhelft van 2018 tot -1,32 MEUR over het eerste halfjaar van 2019. Deze daling valt toe te schrijven aan de lagere opname van de kredietlijnen. De **Gemiddelde Financieringskost**¹ van Qrf City Retail is gedaald tot 1,89% in de eerste helft van 2019 (ten opzichte van 1,92% in de eerste helft van 2018); en
- een negatieve **variëatie in de Reële Waarde van de financiële activa en passiva** van -1,35 MEUR opgetekend in de resultatenrekening.

¹ Gemiddelde Financieringskost = (Netto interestkosten op jaarbasis)/(Gemiddeld bedrag aan uitstaande schulden).

Het **Netto resultaat (aandeel groep)** komt uit op -20,55 MEUR, hetzij -2,98 EUR per aandeel.

Na correctie voor het portefeuilleresultaat en de variatie in de Reële Waarde van financiële activa en passiva, tekent Qrf City Retail een **EPRA resultaat** op over het eerste halfjaar van 2019 van 4,62 MEUR, hetzij een stijging van 7,8% in vergelijking met de eerste helft van 2018 (4,28 MEUR). Het **EPRA resultaat per aandeel** daalt tot op 0,67 EUR.

GRAFIEK 1 EVOLUTIE EPRA RESULTAAT



1.2 BALANS

De **Reële Waarde van de vastgoedportefeuille** inclusief activa bestemd voor verkoop bedraagt 270,39 MEUR op 30 juni 2019 (ten opzichte van 271,79 MEUR op 31 december 2018). Deze daling in de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille ten belope van 1,40 MEUR is enerzijds het gevolg van de inbreng van de familie Vanmoerkerke in januari en anderzijds van de afwaardering als gevolg van de "Reset" die Qrf heeft doorgevoerd op de portefeuille. Door het actief toetsen van de liquiditeit van Niet-Kern panden en het globaal akkoord met H&M kon er voor het eerst een beter inzicht gegeven worden aan de schatter over de effectieve situatie van de vastgoedportefeuille.

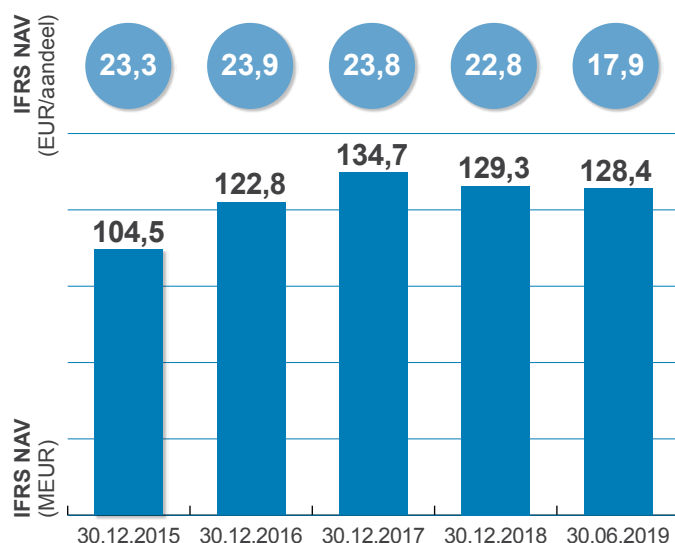
Het **Brutohuurrendement** van de portefeuille bedraagt 5,90%, een stijging ten opzichte van de 5,66% per eind 2018.

Het **eigen vermogen van de groep** (IFRS), i.e. exclusief minderheidsbelangen, daalde met 1,0% van 129,27 MEUR op 31 december 2018 tot 128,01 MEUR op 30 juni 2019.

De **IFRS NAV per aandeel** daalt met 21,57% van 22,82 EUR op 31 december 2018 tot 17,89 EUR op 30 juni 2019. De **EPRA NAV per aandeel** daalt over dezelfde periode met 20,86% van 23,11 EUR tot 18,29 EUR.

De **Schuldgraad** daalt van 52,12% op 31 december 2018 tot 51,72% op 30 juni 2019.

GRAFIEK 2 EVOLUTIE IFRS NAV



1.3 FINANCIËLE STRUCTUUR

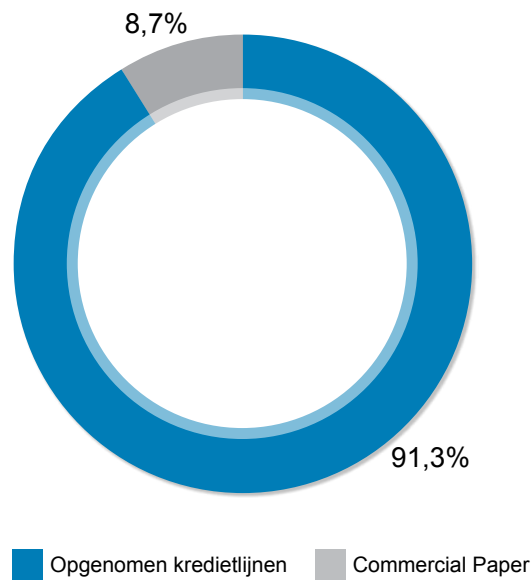
Op 30 juni 2019 heeft Qrf City Retail 138 MEUR financiële schulden die bestaan uit:

- **Bilaterale kredietlijnen** opgenomen voor een bedrag van 126 MEUR. De opgenomen bilaterale kredietlijnen zijn afgesloten met 7 verschillende financiële instellingen met goed gespreide vervaldagen tussen 2020 en 2026. De gewogen gemiddelde resterende looptijd bedraagt 3,9 jaar.
- **Commercial paper** voor een bedrag van 12 MEUR. Het volledige bedrag aan uitstaande korte termijn thesauriebewijzen wordt gedekt door beschikbare lange termijn kredietlijnen (*back-up lines*).

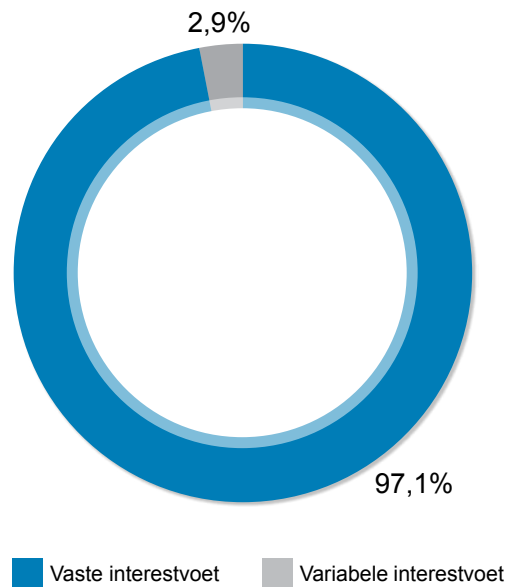
Qrf City Retail beschikt op 30 juni 2019 over 169 MEUR kredietlijnen. Het niet-opgenomen gedeelte van de beschikbare kredietlijnen bedraagt 43 MEUR.

De Gemiddelde Financieringskost bedraagt 1,89% in de eerste helft van 2019 (ten opzichte van 1,92% in de eerste helft van 2018).

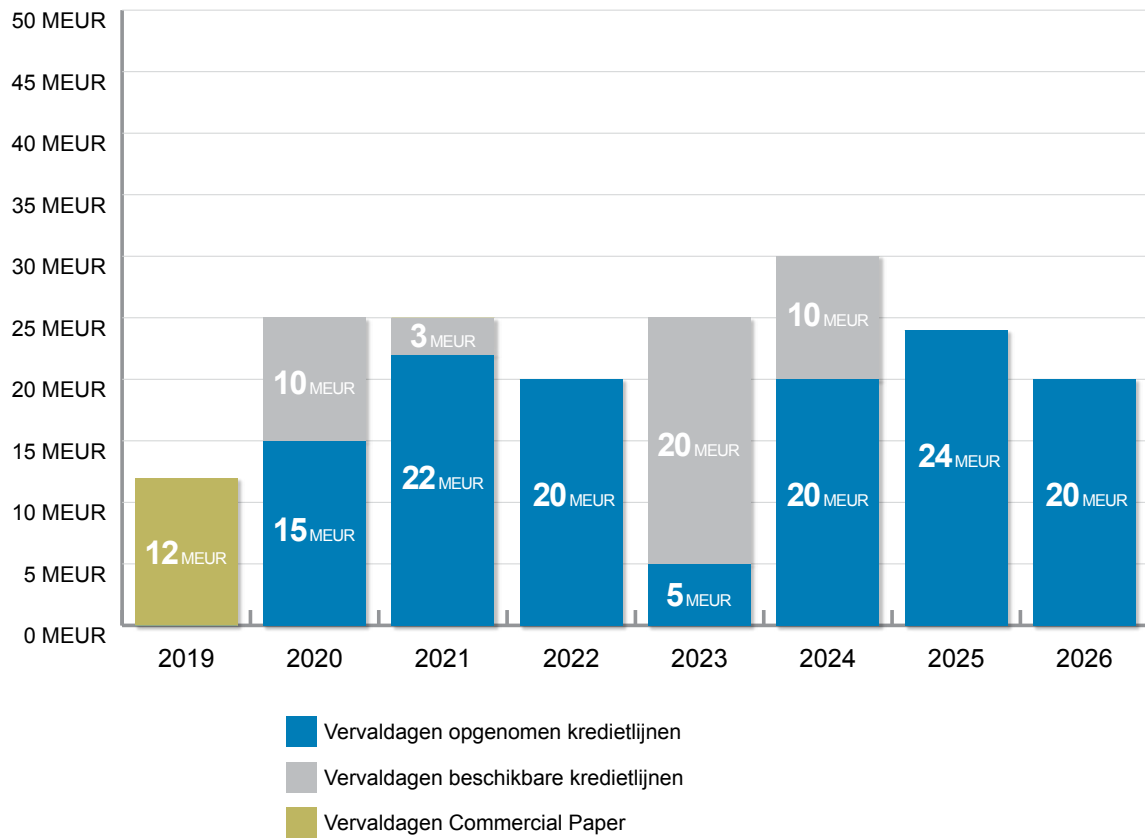
GRAFIEK 3 SAMENSTELLING VAN DE FINANCIËLE SCHULDEN OP 30 JUNI 2019



GRAFIEK 4 VERHOUDING VAN VASTE EN VARIABELE FINANCIERING OP 30 JUNI 2019



GRAFIEK 5 VERVALDAGEN VAN DE OPGENOMEN EN NIET-OPGENOMEN KREDIETLIJNEN EN COMMERCIAL PAPER OP 30 JUNI 2019 (IN MEUR)



2 Transacties en verwezenlijkingen

2.1 ACQUISITIES, DESINVESTERINGEN EN ANDERE ACTIVITEITEN	21
2.1.1 Acquisities	21
2.1.2 Desinvesteringen	21
2.1.3 Herontwikkelingen	21
2.1.4 Verhuuractiviteiten	21
2.2 VOORUITZICHTEN 2019	22
2.2.1 EPRA resultaat en dividend boekjaar 2019	22
2.2.2 Vooruitzichten Qrf City Retail 2019	22



Zwolle
Diezerstraat 60
Nederland

2 Transacties en verwezenlijkingen

2.1 ACQUISITIES, DESINVESTERINGEN EN ANDERE ACTIVITEITEN

2.1.1 Acquisities

Op 30 januari 2019 werden aankopen in Antwerpen en Oostende, belangrijke Belgische winkelsteden, via een inbreng in natura, gefinaliseerd. Door deze transactie kreeg Qrf City Retail er nieuwe huurders bij zoals Footlocker, Lensonline en Boulangerie Paul buiten het fashion segment. De negen winkelpanden zullen naar verwachting samen 1.178 KEUR Contractuele Huren op jaarbasis genereren. De totale investeringswaarde van deze winkelpanden bedraagt 23,8 MEUR.

De familie Vanmoerkerke heeft, samen met de realisatie van de inbreng, 100% van de aandelen in Qrf Management NV, de Statutaire Zaakvoerder van Qrf City Retail overgenomen.

2.1.2 Desinvesteringen

In de eerste jaarhelft heeft Qrf twee Niet-Kern panden gedesinvesteerd. Een pand gelegen in Antwerpen (Schrijnwerkersstraat 15) en Mons (Grand Rue 32). De gerealiseerde netto verkoopprijs voor beide panden (na aftrek van overdrachtskosten) bedraagt 2,0 MEUR, wat 1,8% boven de laatste Reële Waarde bedroeg.

2.1.3 Herontwikkelingen

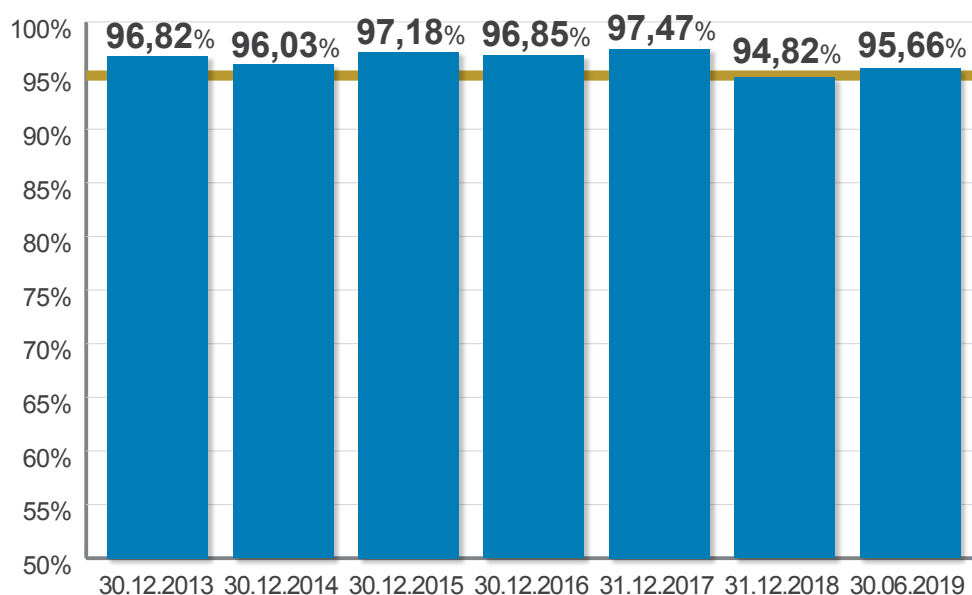
In het kader van de optimalisatie van haar vastgoedportefeuille heeft Qrf City Retail een bindend akkoord gesloten met Baltisse voor de gezamenlijke herontwikkeling van het Century Center complex. Door deze samenwerking zal het volledige complex als één geheel worden herontwikkeld tot een project dat retail combineert met parkings en kantoren, welke zullen voldoen aan de hedendaagse noden.

2.1.4 Verhuuractiviteiten

Binnen haar portefeuille van 52 sites verhuurd aan meer dan 100 huurders wist Qrf City Retail in de eerste helft van 2019 het hoge niveau van Bezettingsgraad¹ globaal te handhaven. Op 30 juni 2019 stond de Bezettingsgraad van de portefeuille op 95,66%, (ten opzichte van 94,82% op 31 december 2018).

¹ Bezettingsgraad = (Contractuele Huren op jaarbasis)/(Contractuele Huren op jaarbasis vermeerderd met de Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes).

GRAFIEK 1 EVOLUTIE BEZETTINGSGRAAD



2.2 VOORUITZICHTEN 2019

2.2.1 EPRA resultaat en dividend boekjaar 2019

Op basis van de huidige portefeuille en de vandaag gekende informatie verwacht de vennootschap voor 2019 een EPRA resultaat per aandeel te realiseren van 1,20 - 1,30 EUR. Op basis van dit verwachte EPRA resultaat wordt een dividend over 2019 van minstens 0,80 EUR vooropgesteld.

Het verwachte dividend voor het boekjaar 2019 werd door de Raad van Bestuur vooropgesteld, onder voorbehoud van de uitvoering van een overboeking van onbeschikbare uitgiftepremies naar beschikbare waarvoor Qrf de goedkeuring vraagt op een Bijzondere Algemene Vergadering.

De voorgestelde uitkeerbaarstelling, van de volgens de statuten niet-uitkeerbare uitgiftepremies, betreft een louter boekhoudkundige overboeking binnen het eigen vermogen. Deze overboeking heeft geen economische impact op de vennootschap en zal geen impact hebben op het bedrag van het eigen vermogen, het aantal uitstaande aandelen, de nettowaarde per aandeel of de schuldgraad. De verschuiving heeft als gevolg het niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Art. 617 van het Wetboek van Vennootschappen zal verlagen. Hierdoor wordt extra ruimte gecreëerd om in de toekomst dividend uit te kunnen keren.

2.2.2 Vooruitzichten Qrf City Retail 2019

De onderneming heeft duidelijk een noodzakelijke "Reset" doorgevoerd in de eerste jaarthelft van 2019 en belangrijke risico's in de portefeuille weggewerkt. Het is de bedoeling om op de realisaties te bouwen met als doelstelling opnieuw met waardecreatie te kunnen aanknopen via kwalitatieve acquisities en opportunistische desinvesteringen.

3 Qrf City Retail op de beurs

3.1 HET AANDEEL QRF CITY RETAIL	25
3.2 KOERSEVOLUTIE VAN HET AANDEEL EN VERHANDELD VOLUME	26
3.3 AANDEELHOUDERSCHAP	27
3.4 FINANCIËLE KALENDER VOOR 2019 EN 2020	27

America Today 43rd



Den Bosch

Hinthamerstraat 41-45

Nederland

3 Qrf City Retail op de beurs

3.1 HET AANDEEL QRF CITY RETAIL

Qrf City Retail 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 City Retail (Euronext Brussel: QRF, ISIN code BE0974272040) is sinds 18 december 2013 genoteerd op de continumarkt van Euronext Brussel. Qrf City Retail maakt deel uit van de Bel Small-index.

Op 30 juni 2019 werd het maatschappelijk kapitaal van Qrf City Retail vertegenwoordigd door 7.153.322 volledig volgestorte aandelen. Elk van deze aandelen verleent één stemrecht op de Algemene Vergadering. De aandelen hebben geen nominale waarde. Qrf City Retail noch één van haar dochtervennootschappen houden aandelen van Qrf City Retail aan.

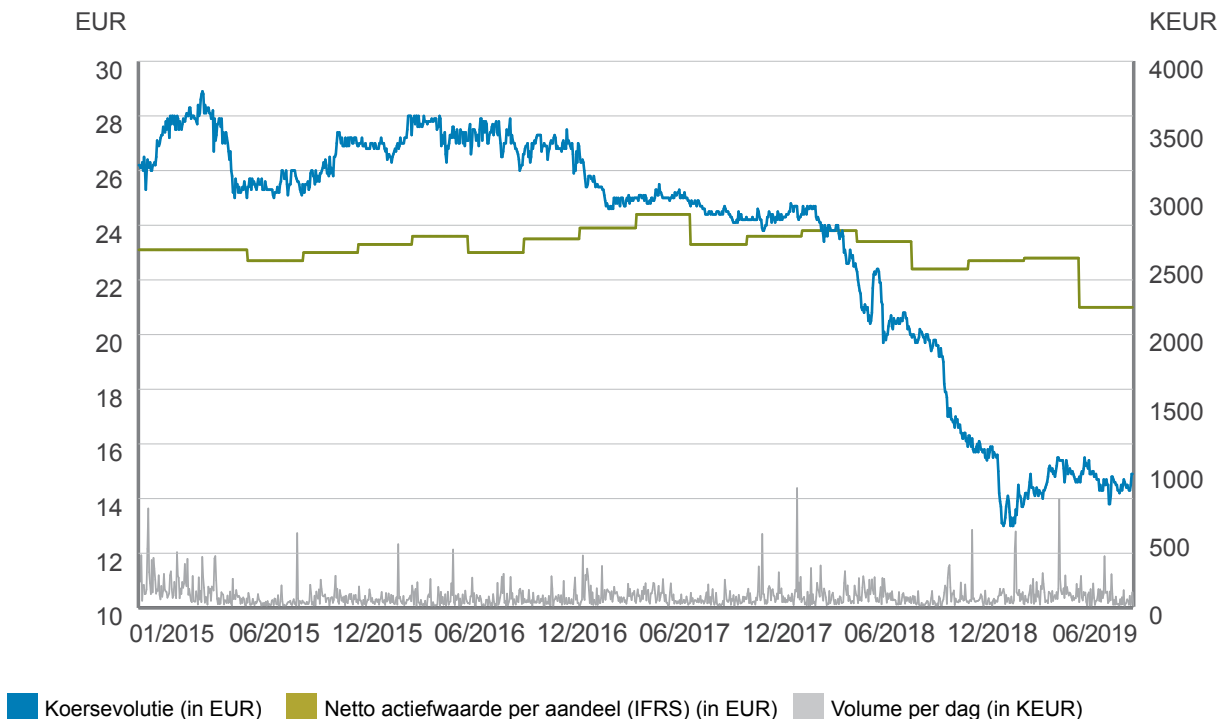


3.2 KOERSEVOLUTIE VAN HET AANDEEL EN VERHANDELD VOLUME

TABEL 1 OVERZICHT EVOLUTIE AANDEEL QRF CITY RETAIL

	30/06/2019	30/06/2018
Aantal aandelen in omloop per einde boekjaar	7.153.322	5.665.822
Aandelen op naam	2.862.963	1.224.836
Gedematerialiseerde aandelen	4.290.359	4.440.986
Beurskapitalisatie per einde boekjaar (in EUR)	106.226.832	113.316.440
Free float ¹	62,8%	79,4%
Beurskoers (in EUR)		
Hoogste	15,50	24,70
Laagste	13,80	19,70
Bij einde boekjaar	14,85	20,00
Gemiddelde	14,66	22,33
Volume (in aantal aandelen)		
Gemiddeld dagvolume	5.973	3.547

GRAFIEK 1 KOERSEVOLUTIE AANDEEL QRF CITY RETAIL



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 2019 had Qrf City Retail 7.153.322 uitstaande aandelen. Op basis van de transparantiekennisgevingen die Qrf City Retail heeft ontvangen, ziet de aandeelhoudersstructuur van Qrf City Retail er als volgt uit:

TABEL 2 AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR QRF CITY RETAIL OP 30 JUNI 2019

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

3.4 FINANCIËLE KALENDER VOOR 2019 EN 2020

TABEL 3 FINANCIËLE KALENDER QRF CITY RETAIL

	DATUM
Publicatie update 3de kwartaal 2019	13/11/2019
Publicatie persbericht jaarresultaten 2019	19/02/2020
Publicatie update 1ste kwartaal 2020	07/05/2020
Algemene Vergadering van aandeelhouders	19/05/2020
Dividend 2019 - Ex date	20/05/2020
Dividend 2019 - Record date	21/05/2020
Dividend 2019 - Payment date	22/05/2020
Publicatie halfjaarresultaten en halfjaarverslag 2020	03/08/2020
Publicatie update 3de kwartaal 2020	04/11/2020

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



4 Vastgoedverslag

4.1	BESPREKING VAN DE GECONSOLIDEERDE VASTGOED- PORTEFEUILLE OP 30 JUNI 2019	30
4.2	CONCLUSIES VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGE	34



Hasselt

Demerstraat 21-25

België

4 Vastgoedverslag

4.1 BESPREKING VAN DE GECONSOLIDEERDE VASTGOED- PORTEFEUILLE OP 30 JUNI 2019

Op 30 juni 2019 bestond de geconsolideerde vastgoedportefeuille uit 52 sites met een totale bruto oppervlakte van 90.008 m² en een Reële Waarde van 270,39 MEUR. De portefeuille genereert 15,95 MEUR Contractuele Huren op jaarbasis, waarvan 14,52 MEUR in België en 1,43 MEUR in Nederland.

Uitgedrukt in Reële Waarde was op 30 juni 2019 90% van de portefeuille gelegen in België en 10% in Nederland.

Het Brutohuurrendement op basis van de Contractuele Huren bedraagt 5,90% per 30 juni 2019.

De portefeuille werd in het eerste deel van 2019 opgedeeld in een Kern en Niet-kern portefeuille en dit op basis van de aantrekkelijkheid van de stad (demografie, toerisme, etc), de positionering binnen het winkelgebied en de kwaliteit van het vastgoed voor retailers:

TABEL 1 SAMENVATTING KERN EN NIET-KERN PORTEFEUILLE

PORTEFEUILLE	AANTAL SITES	FV 30/06/2019	ERV 30/06/2019	CONTRACTUELE HUREN	BRUTOHUUR- RENDEMENT OBV CONTRACTUELE HUREN
Kern	28	223.713.571	12.204.737	12.172.381	5,44%
Niet-kern	24	46.680.000	2.979.155	3.780.153	8,10%
Totaal	52	270.393.571	15.183.893	15.952.534	5,90%

TABEL 2 OVERZICHT KERN EN NIET-KERN PORTEFEUILLE PER LOCATIE

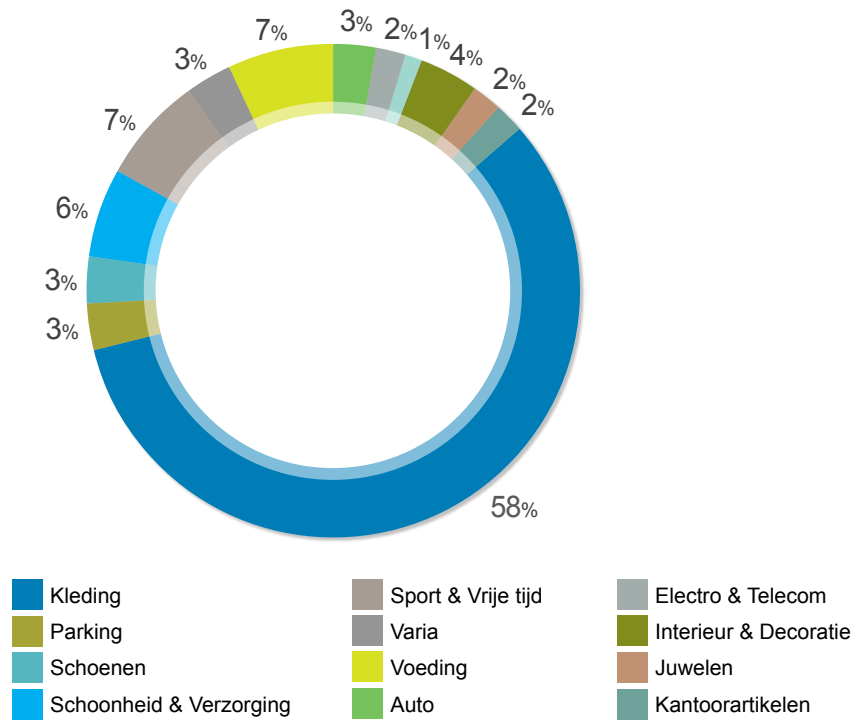
KERN PORTEFEUILLE	NIET-KERN PORTEFEUILLE
Aalst - Nieuwstraat 29 - 31 – 33	Antwerpen - Wapper 14-16 (1)
Antwerpen - Century Center	Charleroi - rue de la montagne 39 (2)
Antwerpen - Kammenstraat 34	Charleroi - rue de la montagne 41 (2)
Antwerpen - Meir 107	Dendermonde - Oude Vest 19-37
Antwerpen - Meirbrug 2 / Schoenmarkt 22	Geraardsbergen - Oudenaardsestraat 43 (2)
Antwerpen - Schuttershofstraat 53	Hasselt - Koning Albertstraat 60
Antwerpen - Wiegstraat 4	Heist-Op-Den-Berg - Bergstraat 108
Antwerpen - Wiegstraat 6	Heist-Op-Den-Berg - Bergstraat 61 (2)
Bonnelles - Route du Condroz 42-44	Leuven - Diestsestraat 137 (1)
Gent - Langemunt 61-63	Liège - Rue de la Cathédrale 79-83
Hasselt - Demerstraat 21-25	Liège - Rue de la Cathédrale 87-93
Hasselt - Koning Albertstraat 48-50	Lier - Antwerpsestraat 44 (2)
Huy - Shopping Mosan	Mechelen - Geitestraat 27-29 (2)
Leuven - Bondgenotenlaan 58	Mechelen - Graaf van Egmontstraat 10
Leuven - Jan Stasstraat 12	Merksem - Bredabaan 465 (2)
Mechelen - Bruul 15	Namen - Rue de Fer 10
Oostende - Adolf Buylstraat 1A	Oostende - Kapellestraat 105
Oostende - Adolf Buylstraat 33	Oudenaarde - Nederstraat 43/45
Oostende - Adolf Buylstraat 35	Sint Niklaas - Stationsstraat 33
Oostende - Adolf Buylstraat 42	Sint-Truiden - Luikerstraat 49-51
Oostende - Adolf Buylstraat 44	Tongeren - Maastrichterstraat 20a-20b
Oostende - Kapellestraat 65	Tongeren - Maastrichterstraat 48-50
Wilrijk - Boomsesteenweg 894-898	Ukkel - Alsebergsesteenweg 767
Den Bosch - Hinthamerstraat 41-45 (NL)	Wilrijk - Boomsesteenweg 925-935-937 (2)
Enschede - Kalandersstraat 2-4 9 (NL)	
Maastricht - Grote Staat 58 (NL)	
Nijmegen - Broerstraat 49 (NL)	
Zwolle - Diezerstraat 60 (NL)	

(1) Panden gedesinvesteerd na balansdatum 30 juni 2019

(2) Panden verkocht, met desinvestering gepland voor 31 december 2019

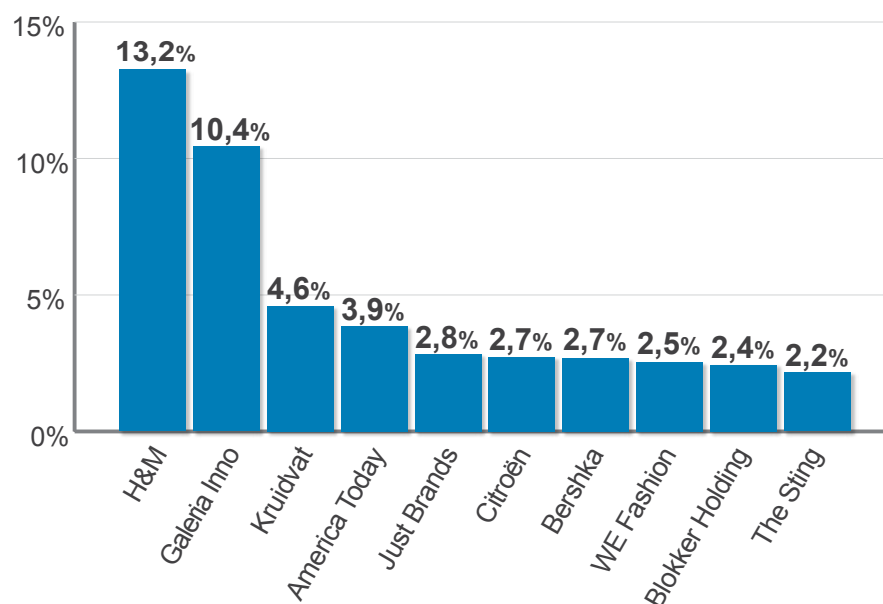
Zoals geïllustreerd in onderstaande figuur is de Kledingsector verantwoordelijk voor 58% van de totale Contractuele Huren op jaarbasis. Deze sector wordt gevolgd door Voeding (7%) en Sport en Vrije tijd (7%).

GRAFIEK 1 SECTORALE SPREIDING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE PER 30 JUNI 2019 (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 City Retail.

GRAFIEK 2 SPREIDING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE NAAR HUURDERS PER 30 JUNI 2019 (UITGEDRUKT ALS PERCENTAGE VAN DE CONTRACTUELE HUREN OP JAARBASIS)



De belangrijkste huurder van Qrf City Retail is Hennes & Mauritz (H&M)¹ met een positie van 13%, welke verminderd is ten opzichte van 31 december 2018 (16%). Gezien de recente ontwikkelingen en het akkoord met H&M over de verhuurvoorwaarden van alle locaties in de portefeuille van Qrf, en met name het verlaten van H&M van de locatie in Hasselt, zal het aandeel van H&M in 2020 dalen tot 5,83%. Op de tweede plaats staat Galeria Inno, die 10% van de Contractuele Huren vertegenwoordigt.

De 10 belangrijkste huurders van Qrf City Retail vertegenwoordigen samen 47% van de totale Contractuele Huren op jaarbasis.

¹ Wij verwijzen naar Toelichting 14.1 van hoofdstuk 5 "Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste halfjaar van 2019" van dit halfjaarverslag aangaande het geschil tussen Qrf City Retail en H&M.

4.2 CONCLUSIES VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGE



I. ACTUALISATIE WAARDERING PORTEFEUILLE BELGIË OP 30 JUNI 2019

Wij hebben de eer u onze schatting van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van Qrf City Retail op 30 Juni 2019 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.

Op basis van de prioriteit van het nieuwe management om de portefeuille te optimaliseren door middel van arbitrage en door duurzame huurniveaus af te spreken met de huurders om zodoende de waarde op lange termijn te kunnen bestendigen, zijn er door het management de voorbije 6 maanden een aantal concrete stappen ondernomen.

De gestructureerde aanpak om de markt te toetsen op een aantal dossiers (Mechelen, Lier, Heist-op-den-Berg, Merksem, Geraardsbergen, Leuven, Antwerpen, Namen, Charleroi en Luik) heeft geleid tot transparante info van een anders redelijk ambigue en illiquide markt (door gebrek aan transacties).

We hebben op basis van dit nieuwe "bewijs" de portefeuille op een aantal panden verder neerwaarts aangepast.

Er is tevens een principeakkoord bij de lopende onderhandelingen voor de panden bezet door H&M. C&W ontving van QRF de informatie dat een globale deal met H&M in de maak is waarbij de contracten te Aalst, Ukkel en Sint-Truiden zullen worden verlengd. Voor een aantal panden wordt tevens een bijkomende investering voorzien door QRF. Voor het pand in Hasselt wordt een huurverlenging tot 2020 voorzien. Ook hier is na een lange periode van onduidelijkheid en onzekerheid een doorbraak over het nieuwe en duurzame huurniveau. De betrokken panden zijn hier verder op gealigneerd.

II. TOTALE WAARDERING

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 2019, geven wij aan de bestaande vastgoedportefeuille de volgende waardes:

- Reële Waarde van de portefeuille in België*	242.720.000 EUR
- Reële Waarde van de portefeuille in Nederland	26.840.000 EUR
- Totale Reële Waarde*	269.560.000 EUR

*dit is exclusief het minderheidsbelang voor de reële waarde van 833.571 EUR in Century Center Freehold BVBA. Deze berekening werd gekregen van Qrf. Cushman & Wakefield kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor het berekenen hiervan.

Hoogachtend,

Voor het gedeelte van de vastgoedportefeuille gelegen in België

Bastien Van der Auwermeulen
Senior Valuer
Valuation & Advisory

Ardalan Azari
Associate
Valuation & Advisory

Voor het gedeelte van de vastgoedportefeuille gelegen in Nederland:

Hugo V.C. Roosjen MSc RT
Valuer
Valuation & Advisory

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

5 Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste halfjaar van 2019

5.1	VERKORTE GECONSOLIDEERDE HALFJAARCIJFERS	37
5.2	RESULTAAT PER AANDEEL - AANDEEL GROEP	38
5.3	VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS	39
5.4	GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT	40
5.5	GECONSOLIDEERDE STAAT VAN DE BEWEGINGEN VAN HET EIGEN VERMOGEN	41
5.6	DETAIL VAN DE GECONSOLIDEERDE RESERVES	42
5.7	TOELICHTINGEN	43
5.8	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS	58



Oostende
Adolf Buylstraat
België

5

Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste halfjaar van 2019

5.1 VERKORTE GECONSOLIDEERDE HALFJAARCIJFERS

A. VERKORTE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR

	Toelichting	30/06/2019	30/06/2018
(+) I. Huurinkomsten		7.854	7.845
(+) II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0
(+/-) III. Met verhuur verbonden kosten		-83	-89
NETTO HUURRESULTAAT		7.771	7.756
(+) IV. Recuperatie van vastgoedkosten		0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		306	177
(+) VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur		0	0
(-) VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		-407	-262
(+/-) VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		0	0
VASTGOEDRESULTAAT	3	7.669	7.672
(-) IX. Technische kosten		-160	-162
(-) X. Commerciële kosten		-79	-39
(-) XI. Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen		-130	-130
(-) XII. Beheerskosten van het vastgoed		-208	-294
(-) XIII. Andere vastgoedkosten		0	0
VASTGOEDKOSTEN		-576	-626
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		7.093	7.046
(-) XIV. Algemene kosten van de vennootschap		-1.061	-1.056
(+/-) XV. Andere operationele opbrengsten en kosten		0	10
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		6.032	6.000
(+/-) XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		36	145
(+/-) XVII. Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa		0	0
(+/-) XVIII. Variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen		-23.851	-5.374
(+/-) XIX. Ander portefeuilleresultaat		0	0
PORTEFEUILLERESULTAAT	4	-23.815	-5.229
OPERATIONEEL RESULTAAT		-17.782	770
(+) XX. Financiële inkomsten		0	0
(-) XXI. Netto interestkosten		-1.320	-1.430
(-) XXII. Andere financiële kosten		-77	-177
(+/-) XXIII. Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva		-1.349	-636
FINANCIEEL RESULTAAT	5	-2.745	-2.244
(+/-) XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		0	0

RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		-20.527	-1.473
(+/-) XXV. Vennootschapsbelasting		-27	-119
(+/-) XXVI. Exit taks		0	0
BELASTINGEN		-27	-119
NETTO RESULTAAT		-20.555	-1.592
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de groep		-20.549	-1.587
Minderheidsbelangen		-6	-6
Toelichting:			
Netto resultaat (aandeel groep)		-20.549	-1.587
Correctie portefeuilleresultaat		23.815	5.229
Correctie Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve rente-indekkingen)		1.349	636
EPRA RESULTAAT*		4.615	4.279

*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	30/06/2019	30/06/2018
I. NETTO RESULTAAT		-20.555	-1.592
II. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT RECYCLEERBAAR IN WINST- EN VERLIESREKENING		0	0
(+/-) B. Variaties in het effectieve deel van de Reële Waarde van toegelaten afdekkinginstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS		0	0
GLOBAL RESULTAAT		-20.555	-1.592
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de groep		-20.549	-1.586
Minderheidsbelangen		-6	-6

5.2 RESULTAAT PER AANDEEL - AANDEEL GROEP

	Toelichting	30/06/2019	30/06/2018
Aantal gewone aandelen in omloop op einde van de periode		7.153.322	5.665.822
Gewogen gemiddeld aantal aandelen gedurende de periode		6.906.775	5.665.822
NETTO RESULTAAT PER GEWOON AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)		-2,98	-0,28
VERWATERD NETTO RESULTAAT PER AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)		-2,98	-0,28

5.3 VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	Toelichting	30/06/2019	31/12/2018
ACTIVA			
I. VASTE ACTIVA		235.010	271.825
A Goodwill		0	0
B Immateriële vaste activa		0	0
C Vastgoedbeleggingen	6	234.989	271.794
D Andere materiële vaste activa		22	32
E Financiële vaste activa		-0	0
F Vorderingen financiële leasing		0	0
G Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
H Uitgestelde belastingen - activa		0	0
I Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie		0	0
II. VLOTTENDE ACTIVA		38.167	3.870
A Activa bestemd voor verkoop	7	35.405	0
B Financiële vlottende activa		0	0
C Vorderingen financiële leasing		0	0
D Handelsvorderingen		191	372
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa		557	1.126
F Kas en kasequivalenten		1.873	2.180
G Overlopende rekeningen - activa		141	192
TOTAAL ACTIVA		273.177	275.696
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN		128.300	129.572
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap		128.006	129.272
A Kapitaal	8	6.822	131.572
a. Geplaatst kapitaal		7.153	131.724
b. Kosten kapitaalverhoging		-331	-152
B Uitgiftepremies		149.867	1.496
C Reserves		-8.135	-4.405
D Nettoresultaat van het boekjaar		-20.549	608
II. Minderheidsbelangen		294	300
VERPLICHTINGEN		144.877	146.124
I. Langlopende verplichtingen		123.938	130.781
A Voorzieningen		0	0
B Langlopende financiële schulden	9	120.938	128.928
a. Kredietinstellingen		120.938	128.928
b. Financiële leasing		0	0
c. Andere		0	0
C Andere langlopende financiële verplichtingen		2.720	1.567
D Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
E Andere langlopende verplichtingen		99	105
F Uitgestelde belastingen - verplichtingen		181	181
a. Exit taks		0	0
b. Andere		181	181
II. Kortlopende verplichtingen		20.940	15.343
A Voorzieningen		0	0
B Kortlopende financiële schulden		16.999	12.000
a. Kredietinstellingen		0	0
b. Financiële leasing		0	0
c. Andere		0	0
C Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0
D Handelsschulden en andere kortlopende schulden		1.866	1.325
a. Exit taks		0	0
b. Andere		1.866	1.325
E Andere kortlopende verplichtingen		1.394	1.324
F Overlopende rekeningen		681	694
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		273.177	275.696

5.4 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	Toelichting	30/06/2019	30/06/2018
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN PERIODE		2.180	2.577
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		5.941	3.753
Netto resultaat		-20.555	-1.592
Niet-betaalde interesten en bankkosten		321	97
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen		25.991	6.024
- Afschrijvingen op gekapitaliseerde financieringskosten		9	19
- Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa		10	11
- Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	4	-115	-145
- Toename / Afname van te ontvangen facturen (+/-)		887	432
- Variatie in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	4	23.851	5.374
- Variatie in de Reële Waarde van financiële activa en passiva		1.349	333
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:		183	-777
Beweging van activa:		801	747
- Handelsvorderingen		181	454
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa		569	288
- Overlopende rekeningen		51	5
Beweging van verplichtingen:		-617	-1.524
- Andere langlopende verplichtingen		-7	-9
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden		-194	-1.161
- Andere kortlopende verplichtingen (incl. belastingsschulden)		70	22
- Overlopende rekeningen		-486	-376
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		1.464	561
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa		0	-5
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen		-611	-109
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	4	2.075	675
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-7.712	-5.438
Terugbetaling van leningen		-3.000	-42.000
Opname van nieuwe leningen	8	0	43.500
Kosten kapitaalverhoging		-179	
Betaling van dividenden		-4.533	-6.925
Betaling van transactiekosten		0	-13
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE PERIODE		1.874	1.453

5.5 GECONSOLIDEERDE STAAT VAN DE BEWEGINGEN VAN HET EIGEN VERMOGEN

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR				Netto resultaat van het boekjaar		Minderheidsbelangen	Eigen vermogen
	Kapitaal	Kosten kapitaalverhoging	Uitgiftepremie	Reserves			
BALANS OP 30 DECEMBER 2017	131.724	-152	1.496	-3.124	4.766	268	134.979
Bestemming resultaat 2017				-2.159	-4.767		-6.926
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves				-4.056	4.056		-
Overboeking operationeel resultaat naar reserves				1.857	-1.857		-
Overboeking variaties in de Reële Waarde van de financiële instrumenten				40	-40		-
Dividend boekjaar 2017					-6.925		-6.925
Netto resultaat van 2018					608	33	641
Andere elementen erkend in het globaal resultaat	-	-	-	878	-	-	878
Impact op de Reële Waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen							-
Variaties in de Reële Waarde van vastgoed							-
Reserve voor de impact op de Reële Waarde van financiële instrumenten				878			878
Kapitaalverhoging door inbreng in natura							-
BALANS OP 31 DECEMBER 2018	131.724	-152	1.496	-4.405	608	301	129.573
CIJFERS IN DUIZENDEN EUR							
BALANS OP 31 DECEMBER 2018	131.724	-152	1.496	-4.405	608	301	129.572
Bestemming resultaat 2018				-3.926	-608		-4.533
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves				-7.193	7.193		-
Overboeking operationeel resultaat naar reserves				3.913	-3.913		-
Overboeking variaties in de Reële Waarde van de financiële instrumenten				-646	646		-
Dividend boekjaar 2018					-4.533		-4.533
Netto resultaat 2019					-20.549	-6	-20.555
Andere elementen erkend in het globaal resultaat	-	-	-	196	-	-	196
Impact op de Reële Waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen							
Variaties in de Reële Waarde van vastgoed							
Reserve voor de impact op de Reële Waarde van financiële instrumenten				196			196
Wijziging fractiewaarde aandelen	-126.058		126.058				
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	1.488	-179	22.313				23.621
BALANS OP 30 JUNI 2019	7.154	-331	149.868	-8.135	-20.549	295	128.300

5.6 DETAIL VAN DE GECONSOLIDEERDE RESERVES

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	Wettelijke reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de Reële Waarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de Reële Waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	Reserve voor het saldo van de variaties in de Reële Waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserve voor het saldo van de variaties in de Reële Waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Beschikbare reserve: reserve voor voorzienbare verliezen	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	Totaal van de reserves
BALANS OP 31 DECEMBER 2018	-	2.009	-9.486	-976	53	14	-	3.982	-4.404
Verwerking netto resultaat 2018	0	-7.604	410	0	-646	0	0	3.913	-3.927
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves		-7.604	410						-7.194
Overboeking operationeel resultaat naar reserves								3.913	3.913
Overboeking variaties in de Reële Waarde van de financiële instrumenten					-646				-646
Andere elementen erkend in het globaal resultaat	0	0	0	197	0	0	0	0	197
Variaties in de Reële Waarde van vastgoed									0
Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva				197					197
Uitgifte van nieuwe aandelen									0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura									0
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalverhoging									0
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen									0
Dividenden									0
Andere									0
BALANS OP 30 JUNI 2019	-	-5.595	-9.076	-779	-593	14	-	7.894	-8.135

5.7 TOELICHTINGEN

TOELICHTING 1. GRONDSLAGEN VOOR FINANCIËLE VERSLAGGEVING	44
TOELICHTING 2. SEGMENTINFORMATIE	44
TOELICHTING 3. VASTGOEDRESULTAAT	46
TOELICHTING 4. RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	47
TOELICHTING 5. FINANCIËEL RESULTAAT	48
TOELICHTING 6. VASTGOEDBELEGGINGEN	48
TOELICHTING 7. ACTIVA BESCHIKBAAR VOOR VERKOOP	49
TOELICHTING 8. KAPITAAL	49
TOELICHTING 9. FINANCIËLE SCHULDEN	50
TOELICHTING 10. FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN	51
TOELICHTING 11. SCHULDGRAAD	52
TOELICHTING 12. OPGERICHTE VASTGOEDVENNOOTSCHAPPEN	54
TOELICHTING 13. CONSOLIDATIEKRING	54
TOELICHTING 14. RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS	55
TOELICHTING 15. TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN MET BETREKKING TOT DE RESULTATENREKENING	56
TOELICHTING 16. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM	57

TOELICHTING 1. GRONDSLAGEN VOOR FINANCIËLE VERSLAGGEVING

T 1.1 ALGEMEEN

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

Deze tussentijdse financiële informatie betreffende de periode eindigend op 30 juni 2019 is opgesteld in overeenstemming met IAS 34, "Tussentijdse financiële rapportage". Dit tussentijdse financiële bericht dient te worden gelezen in samenhang met de jaarrekening over het boekjaar eindigend op 31 december 2018. Qrf City Retail heeft tijdens het eerste halfjaar 2019 geen nieuwe IFRS standaarden of interpretaties opgenomen in haar grondslagen en de waarderingsregels toegepast voor de opmaak van de tussentijdse financiële overzichten zijn identiek als deze toegepast over het boekjaar eindigend op 31 december 2018.

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

TOELICHTING 2. SEGMENTINFORMATIE

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2019			
	BELGIË	NEDERLAND	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
NETTO HUURRESULTAAT	7.060	712	0	7.771
VASTGOEDRESULTAAT	7.050	619	0	7.669
VASTGOEDKOSTEN	-548	-29	0	-576
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	6.502	590	0	7.093
(-) Algemene kosten van de vennootschap	-102	11	-969	-1.061
(+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	0	0	0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	6.400	601	-969	6.032
(+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	36	0	0	36
(+/-) Variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	-23.211	-640	0	-23.851
(+/-) Ander portefeuilleresultaat	0	0	0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT	-16.775	-39	-969	-17.782
FINANCIEEL RESULTAAT	0	0	-2.745	-2.745
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-16.775	-39	-3.714	-20.527
BELASTINGEN	0	0	-27	-27
NETTO RESULTAAT	-16.775	-39	-3.741	-20.554
MINDERHEIDSBELANGEN	-6	0	0	-6
NETTO RESULTAAT - AANDEEL GROEP	-16.769	-39	-3.741	-20.548

30/06/2019

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

30/06/2018

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	BELGIË	NEDERLAND	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
NETTO HUURRESULTAAT	7.055	702	0	7.756
VASTGOEDRESULTAAT	7.048	623	0	7.672
VASTGOEDKOSTEN	-601	-26	0	-626
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	6.448	598	0	7.046
(-) Algemene kosten van de vennootschap	-139	-20	-897	-1.056
(+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	0	0	10	10
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	6.308	578	-887	6.000
(+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	145	0	0	145
(+/-) Variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	-5.544	170	0	-5.374
(+/-) Ander portefeuilleresultaat	0	0	0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT	909	748	-887	770
FINANCIEEL RESULTAAT	0	0	-2.243	-2.243
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	909	748	-3.130	-1.473
BELASTINGEN	0	0	-120	-120
NETTO RESULTAAT	909	748	-887	771
MINDERHEIDSBELANGEN	-6	0	0	-6
NETTO RESULTAAT - AANDEEL GROEP	915	748	-3.250	-1.587

30/06/2018

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	BELGIË	NEDERLAND	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen	253.623	27.470	0	281.093
Andere activa	0	0	2.558	2.558
TOTAAL ACTIVA	253.623	27.470	2.558	283.651
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN	0	0	127.060	127.060
Eigen vermogen groep	0	0	126.798	126.798
Minderheidsbelangen	0	0	262	262
VERPLICHTINGEN	0	0	156.591	156.591
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	0	0	283.651	283.651

De Raad van Bestuur is het orgaan dat de beslissingen neemt en het orgaan dat de prestaties van de verschillende segmenten meet. De Raad Van Bestuur bekijkt de resultaten op niveau van geografische spreiding.

TOELICHTING 3. VASTGOEDRESULTAAT

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2019	30/06/2018
(+) I. Huurinkomsten	7.854	7.845
- <i>Huur Bestaand</i>	7.854	7.845
- <i>Gegarandeerde inkomsten</i>	0	0
(+) II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
(+/-) III. Met verhuur verbonden kosten	-83	-89
- <i>Waardeverminderingen op handelsvorderingen</i>	-83	-91
- <i>Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen</i>	0	2
NETTO HUURRESULTAAT	7.771	7.756
(+) IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
(+) V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	306	177
- <i>Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar</i>	14	27
- <i>Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen</i>	292	151
(-) VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0
(-) VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-407	-264
- <i>Huurlasten gedragen door de eigenaar</i>	-303	-27
- <i>Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen</i>	-104	-236
(+/-) VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	0
VASTGOEDRESULTAAT	7.669	7.672

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

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2019	30/06/2018
OVERZICHT VAN DE CONTRACTUEEL TE VERKRIJGEN HUURINKOMSTEN TOT AAN EERSTE VERVALDATUM		
Binnen één jaar	13.083	13.546
Tussen één en vijf jaar	11.767	9.883
Meer dan vijf jaar	2.706	2.890
TOTAAL	27.556	26.319

In België zijn de meeste huurovereenkomsten van Qrf City Retail handelshuurcontracten voor een periode van 9 jaar, in principe door de huurder opzegbaar na afloop van het derde en zesde jaar mits inachtneming van een opzegtermijn van 6 maanden voor de vervaldag.

In Nederland zijn de meeste huurovereenkomsten van Qrf City Retail handelshuurcontracten voor een periode van 5 jaar, welke contractueel een optie tot verlenging kan verlenen in hoofde van de huurder voor een periode van 5 of 10 jaar, met een opzeggelijkheid in hoofde van de huurder op het einde van de eerste periode, alsook bij het einde van elke daaropvolgende periode.

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

De huurprijzen worden, zowel voor België als Nederland, meestal maandelijks (soms driemaandelijks) vooruitbetaald en worden meestal jaarlijks op de vervaldag geïndexeerd. Belastingen en taksen (onroerende voorheffing inbegrepen) en gemeenschappelijke kosten zijn in principe ten laste van de huurder.

Bij aanvang van de overeenkomst wordt in principe tussen partijen een plaatsbeschrijving opgemaakt door een onafhankelijke expert. Bij het verstrijken van de overeenkomst moet de huurder de door hem gehuurde ruimten teruggeven in de staat zoals beschreven in de plaatsbeschrijving bij intrede onder voorbehoud van normale slijtage. De huurder kan de huurovereenkomst niet overdragen noch de ruimten geheel of gedeeltelijk onderverhuren, tenzij mits voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de verhuurder. De huurder heeft de verplichting om op zijn kosten de overeenkomst te registreren.

TOELICHTING 4. RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2019	30/06/2018
(+/-) XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	36	145
- Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	1.996	675
- Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-1.960	-530
(+/-) XVII. Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
(+/-) XVIII. Variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	-23.851	-5.374
- Positieve variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	1.003	2.475
- Negatieve variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	-24.854	-7.849
(+/-) XIX. Ander portefeuilleresultaat	0	0
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	-23.815	-5.229

TOELICHTING 5. FINANCIËEL RESULTAAT

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2019	30/06/2018
(+) XX. Financiële inkomsten	0	0
- Geïnde interesten en dividenden	0	0
(-) XXI. Netto interestkosten	-1.320	-1.430
- Nominale interestlasten op leningen	-885	-999
- Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-435	-430
- Andere interestkosten	0	0
(-) XXII. Andere financiële kosten	-77	-177
- Bankkosten en andere commissies	-77	-177
(+/-) XXIII. Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva	-1.349	-636
IFRS	0	0
- Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-1.349	-636
- Andere		
FINANCIËEL RESULTAAT	-2.745	-2.244

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

De derivaten die door Qrf City Retail momenteel gebruikt worden, kwalificeren niet langer als kasstroomafdekkingstransacties. De wijzigingen in de Reële Waarde van de derivaten die niet als kasstroomafdekking kwalificeren, worden onmiddellijk in het resultaat opgenomen.

De financieringskost over het eerste halfjaar van 2019 bedroeg 1,89% met inbegrip van de kredietmarges en de kost van de indekkingsinstrumenten. Op 30 juni 2019 hadden de opgenomen kredietlijnen voor 97,1% (hetzij ten belope van 134 MEUR) een vaste interestvoet, onder meer door gebruik te maken van *interest rate swaps* als indekkingsinstrument.

TOELICHTING 6. VASTGOEDBELEGGINGEN

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2019	31/12/2018
INVESTERINGSTABEL		
Saldo per begin van het boekjaar	271.793	287.404
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen	0	0
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedbeleggingen	23.800	0
Andere elementen in resultaat genomen	0	-604
Boekwaarde verkochte vastgoedbeleggingen	-1.960	-7.740
Overdracht naar activa beschikbaar voor verkoop	-35.405	0
Gekapitaliseerde uitgaven (Capex)	611	82
Variatie in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	-23.851	-7.349
Saldo per einde van het boekjaar	234.989	271.793

TOELICHTING 7. ACTIVA BESCHIKBAAR VOOR VERKOOP

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2019	31/12/2018
Activa beschikbaar voor verkoop		
Saldo per begin van het boekjaar	0	0
Overdacht van/naar vastgoedbeleggingen	35.405	0
Variatie in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	0	0
Boekwaarde verkochte activa beschikbaar voor verkoop	0	0
Saldo per einde van het boekjaar	35.405	0

TOELICHTING 8. KAPITAAL

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	Kapitaal- beweging	Totaal uitstaand kapitaal	Uitgifte- premies	Kosten kapitaal- verhoging	Aantal gecreëerde aandelen	Totaal aantal aandelen
EVOLUTIE KAPITAAL						
Datum	Verrichting					
03/09/2013	Oprichting	62	62		1.230	1.230
27/11/2013	Splitsing bestaande aandelen (1 tegen 2)	0	62		1.230	2.460
27/11/2013	Storting in speciën	1.139	1.200		45.540	48.000
18/12/2013	Inbreng Laagland	5.243	6.443		209.711	257.711
18/12/2013	IPO en eerste notering op Euronext Brussel	75.380	81.823		3.015.200	3.272.911
18/12/2013	Kapitaalvermindering ter dekking van toekomstige verliezen	-5.734	76.089		0	3.272.911
BALANS OP 30 DECEMBER 2013			76.089			3.272.911
BALANS OP 30 DECEMBER 2014			76.089			3.272.911
Datum	Verrichting					
24/06/2015	Kapitaalverhoging inbreng in natura	4.490	80.579	238	-20	193.097
08/12/2015	Kapitaalverhoging inbreng in natura	14.733	95.312	608	-8	633.680
09/12/2015	Inbreng vennootschap TT Center plus	8.913	104.225	37	-5	383.363
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
21/12/2016	Kapitaalverhoging inbreng in natura	7.470	119.262	206	-28	321.285
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
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
BALANS OP 31 DECEMBER 2019			7.153	149.867	-331	7.153.322

In de boekjaren 2014 en 2018 vonden geen kapitaaloperaties plaats.

TOELICHTING 9. FINANCIËLE SCHULDEN

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2019	31/12/2018
FINANCIËLE SCHULDEN		
I. B. Langlopende financiële schulden	120.938	128.928
- Kredietinstellingen	121.000	129.000
- Kosten opname leningen	-62	-72
II. B. Kortlopende financiële schulden	16.999	12.000
- Kredietinstellingen	17.000	12.000
- Kosten opname leningen	-1	0
TOTAAL	137.937	140.928
CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2019	31/12/2018
OPDELING VOLGENS DE MATURITEIT VAN DE LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN		
Tussen één en twee jaar	20.000	15.000
Tussen twee en vijf jaar	47.000	45.000
Meer dan vijf jaar	54.000	69.000
TOTAAL	121.000	129.000
CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2019	31/12/2018
OPDELING VOLGENS DE MATURITEIT VAN DE NIET OPGENOMEN KREDIETLIJNEN		
Vervallende binnen het jaar	0	0
Vervallende na één jaar	43.000	40.000
TOTAAL	43.000	40.000
CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2019	31/12/2018
INSCHATTING TOEKOMSTIGE INTERESTLASTEN		
Binnen één jaar	2.565	2.299
Tussen één en vijf jaar	6.803	6.583
Meer dan vijf jaar	1.479	1.588
TOTAAL	10.846	10.470

Bij de inschatting van de toekomstige interestlasten is rekening gehouden met de financiële schulden opgenomen per 30 juni 2019, interestdekking overeenkomstig de lopende contracten en toepasbare marge bovenop de vaste interestvoet.

TOELICHTING 10. FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR		31/12/2018	31/12/2018	
	Categorie	Boekwaarde	Reële Waarde	Niveau
OVERZICHT VAN FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN				
ACTIVA				
Financiële vlottende activa				
Handelsvorderingen	B	629	629	Niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	B	513	513	Niveau 2
Kas en kasequivalenten	C	2.577	2.577	Niveau 1
TOTAAL FINANCIËLE ACTIVA		3.719	3.719	
VERPLICHTINGEN				
Langlopende financiële verplichtingen				
Langlopende financiële schulden	B	124.434	124.434	Niveau 2
Andere langlopende verplichtingen				
Ontvangen huurwaarborgen	B	105	105	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen				
Andere langlopende financiële verplichtingen	A	1.639	1.639	Niveau 2
Kortlopende financiële verplichtingen				
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	B	2.640	2.640	Niveau 2
Andere kortlopende verplichtingen	B	1.327	1.327	Niveau 2
Kortlopende financiële schulden	B	24.994	24.994	Niveau 2
Andere kortlopende financiële verplichtingen	A	174	174	Niveau 2
TOTAAL FINANCIËLE VERPLICHTINGEN		155.313	155.313	

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR		30/06/2019	30/06/2019	
	Categorie	Boekwaarde	Reële Waarde	Niveau
OVERZICHT VAN FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN				
ACTIVA				
Financiële vlottende activa				
Handelsvorderingen	B	191	191	Niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	B	557	557	Niveau 2
Kas en kasequivalenten	C	1.873	1.873	Niveau 1
TOTAAL FINANCIËLE ACTIVA		2.621	2.621	
VERPLICHTINGEN				
Langlopende financiële verplichtingen				
Langlopende financiële schulden	B	120.938	120.938	Niveau 2
Andere langlopende verplichtingen				
Ontvangen huurwaarborgen	B	99	99	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen				
Andere langlopende financiële verplichtingen	A	2.720	2.720	Niveau 2
Kortlopende financiële verplichtingen				
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	B	1.866	1.866	Niveau 2
Andere kortlopende verplichtingen	B	1.394	1.394	Niveau 2
Kortlopende financiële schulden	B	16.999	16.999	Niveau 2
Andere kortlopende financiële verplichtingen	A	0	0	Niveau 2
TOTAAL FINANCIËLE VERPLICHTINGEN		144.015	144.015	

De categorieën komen overeen met volgende financiële instrumenten:

- A. Activa of passiva gehouden aan Reële Waarde (indekkingsinstrumenten).
- B. Financiële activa of passiva (met inbegrip van vorderingen en leningen) tot op de vervaldag gehouden aan de geamortiseerde kostprijs.
- C. Geldbeleggingen tot op de vervaldag gehouden aan de geamortiseerde kostprijs.

Het geheel der financiële instrumenten van de Groep stemt overeen met de niveaus 1 en 2 in de hiërarchie van de Reële Waarden. De waardering aan Reële Waarde gebeurt op regelmatige basis.

Niveau 1 in de hiërarchie der Reële Waarden weerhoudt de kas- en kasequivalenten.

Niveau 2 in de hiërarchie der Reële Waarden betreft de overige financiële activa en passiva waarvan de Reële Waarde gebaseerd is op andere gegevens die, direct of indirect, kunnen vastgesteld worden voor de betrokken activa of passiva. De waarderingstechnieken betreffende de Reële Waarde van de financiële instrumenten van niveau 2 zijn de volgende:

- De rubriek “financiële vaste activa” betreft *Interest Rate Swaps* (IRS) waarvan de Reële Waarde vastgelegd is met behulp van rentevoeten die van toepassing zijn op actieve markten, over het algemeen aangeleverd door financiële instellingen.
- De Reële Waarde van de overige financiële activa en passiva van niveau 2 is nagenoeg gelijk aan hun boekwaarde: hetzij omdat zij een vervaldag op korte termijn hebben (zoals de handelsvorderingen en -schulden), hetzij omdat zij een variabele interestvoet dragen.

TOELICHTING 11. SCHULDGRAAD

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2019	31/12/2018
SCHULDGRAAD		
Verplichtingen	144.877	146.124
- Aanpassingen	-3.582	-2.443
Schuldenlast zoals bedoeld in Art. 13 van het GVV-KB	141.296	143.682
Totaal activa	273.177	275.696
SCHULDGRAAD	51,72%	52,12%

De schuldenlast zoals bedoeld in Art. 13 van het GVV-KB bedraagt 141.296 KEUR op 30 juni 2019. De Schuldgraad bedraagt 51,72% op 30 juni 2019.

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

Qrf City Retail 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 City Retail 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 City Retail. Bovendien is in bepaalde financieringsovereenkomsten met financiële instellingen een convenant overeengekomen dat de Schuldgraad van Qrf City Retail niet hoger dan 60% mag zijn.

De Schuldgraad bedraagt 51,72% op 30 juni 2019. Qrf City Retail streeft er naar op lange termijn een Schuldgraad te handhaven van maximaal 55%.

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

T 11.1 HISTORISCHE EVOLUTIE VAN DE SCHULDGRAAD

De Schuldgraad van Qrf Comm. VA lag in de eerste helft van 2019 boven 50%. Op het einde van de van de boekjaren 2015, 2016, 2017 en 2018 bedroeg de Schuldgraad respectievelijk 49,27%, 49,76%, 52,69% en 52,12%.

T 11.2 EVOLUTIE SCHULDGRAAD OP KORTE TERMIJN

Bij de opmaak van de projectie van de Schuldgraad per 30 juni 2020 wordt rekening gehouden met de volgende assumpties:

- In de berekening van de Schuldgraad op korte termijn is voor de wijzigingen in de portefeuille rekening gehouden met de reeds geplande desinvesteringen. Voor meer informatie rond deze verkopen verwijzen wij naar Toelichting 16.2 onder dit Hoofdstuk.
- De winstreservering houdt rekening met de voorziene winstverwachting voor 2019 en 2020 en de dividendbetaling over het boekjaar 2019.

Rekening houdend met deze assumpties zou de Schuldgraad per 30 juni 2020 49,05% bedragen.

T 11.3 EVOLUTIE SCHULDGRAAD OP LANGE TERMIJN

De Raad van Bestuur stelt op lange termijn een Schuldgraad voorop van maximaal 55% en is van oordeel dat dit optimaal is voor de aandeelhouders van de GVV op het vlak van rendement en EPRA resultaat per aandeel. Voor elke investering wordt de impact op de Schuldgraad bekeken en eventueel niet weerhouden indien deze investering de Schuldgraad negatief zou beïnvloeden. Op basis van de huidige Schuldgraad van 51,72% heeft Qrf City Retail een investeringspotentieel van 56,50 MEUR zonder hierbij een Schuldgraad van 60% te overschrijden en een investeringspotentieel van 103,60 MEUR zonder hierbij een Schuldgraad van 65% te overschrijden.

T 11.4 BESLUIT

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

TOELICHTING 12. OPGERICHTE VASTGOEDVENNOOTSCHAPPEN

Qrf City Retail heeft in de eerste helft van 2019 geen vastgoedvennootschappen opgericht of overgenomen.

TOELICHTING 13. CONSOLIDATIEKRING

Per 30 juni 2019 bestaat de consolidatieperimeter uit Qrf Comm. VA en haar dochterondernemingen:

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

TOELICHTING 14. RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS

T 14.1 GERECHTELIJKE EN ARBITRAGEPROCEDURES

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

In dit kader werden in het verleden twee geschillen gevoerd met H&M omtrent de aanvraag tot huurhernieuwing betreffende enerzijds het pand in de Demerstraat 21-25, 3500 Hasselt en anderzijds het pand in de Alsebergsesteenweg 767, 1180 Ukkel. Op 16 augustus 2019 werd een globaal akkoord bereikt en zullen in de uitvoering van dit akkoord beide rechtzaken worden beëindigd.

Er is een geschil hangende in de nasleep van de overname van de vennootschap Centre Commercial Hutois NV te Hoei, waarbij een dispuut bestaat met de vroegere eigenaars ten aanzien van de regularisatie van de bouwvergunning. De stedenbouwkundige regularisatie werd inmiddels toegekend bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van de stad Huy genomen op 1 februari 2019 doch het geschil is formeel gezien nog steeds hangende.

Daarnaast is Qrf City Retail betrokken in een geschil naar aanleiding van een vertraging in de voorlopige oplevering van een gedeelte van het (her)ontwikkelingsproject bestaande uit vier winkelpanden gelegen te Meirbrug Antwerpen. Eén huurder vordert de ontbinding van haar handelshuurovereenkomst wegens laattijdige voorlopige oplevering. Qrf City Retail is van mening dat deze vordering niet gegrond is. Het risico bestaat erin dat de rechtbank de ontbinding van de betrokken handelshuurovereenkomst uitspreekt. In dat geval dient Qrf City Retail de betrokken unit te herverhuren met risico op een periode van leegstand.

Echter, het betrokken project maakt deel uit van de inbrengverrichting die Qrf City Retail op 30 januari 2019 heeft gerealiseerd. In het kader van deze inbrengverrichting heeft de inbrenger zich ertoe verbonden om Qrf City Retail te vergoeden voor alle schade verbonden die voortvloeit uit de eventuele impact op de betrokken huurinkomsten tengevolge van de eventuele niet-tijdige voorlopige oplevering.

T 14.2 HUURGARANTIES

Volgende huurgaranties werden aan Qrf City Retail verstrekt:

- Voor het pand gelegen in de Diestsestraat 137 te 3000 Leuven werd een Huurinkomstengarantie toegestaan ten bedrage van 400 KEUR op jaarbasis, jaarlijks te indexeren. De Huurinkomstengarantie is ingegaan op 8 september 2014 en eindigt na een periode van 5 jaar op 8 september 2019. In de eerste helft van 2019 werd in dit kader niet op deze Huurinkomstengarantie beroep gedaan.

- Voor de panden gelegen in de Wiegstraat 4 en 6 te Antwerpen werd een Huurinkomstengarantie toegestaan ten bedrage van 126 KEUR op jaarbasis. De Huurinkomstengarantie is ingegaan op 29 oktober 2017 en eindigt na een periode van 2 jaar op 29 oktober 2019. In de eerste helft van 2019 werd in dit kader niet op deze Huurinkomstengarantie beroep gedaan.
- Voor het pand gelegen in de Schrijnwerkersstraat 15 te Antwerpen werd een Huurinkomstengarantie toegestaan ten bedrage van 75 KEUR op jaarbasis. De Huurinkomstengarantie is ingegaan op 29 oktober 2017 en eindigt na een periode van 2 jaar op 29 oktober 2019. In 2018 werd in dit kader op deze huurinkomstengarantie beroep gedaan. In de eerste helft van 2019 werd in dit kader niet op deze Huurinkomstengarantie beroep gedaan.
- Voor het pand gelegen in de Adolf Buylstraat 33 te Oostende werd een Huurinkomstengarantie toegestaan ten bedrage van 180 KEUR op jaarbasis. De Huurinkomstengarantie is ingegaan op 30 januari 2019 en eindigt na een periode van 6 maanden op 30 juli 2019. Een bedrag van 75 KEUR werd erkend in de resultatenrekening.
- Voor het pand gelegen in de Meirbrug 2 te Antwerpen werd een Huurinkomstengarantie toegestaan ten bedrage van 90 KEUR op jaarbasis. De Huurinkomstengarantie is ingegaan op 30 januari 2019 en eindigt na een periode van 6 maanden op 30 juli 2019. Een bedrag van 37,5 KEUR werd erkend in de resultatenrekening.

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

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2019	30/06/2018
TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN		
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	457	532
- Vergoeding Uitvoerend management	243	317
- Vergoeding Statutaire Zaakvoerder	152	156
- Werkingskosten Statutaire Zaakvoerder	4	1
- Vergoeding Raad van Bestuur en comités	58	58
X. Commerciële kosten	-	39
- Vergoeding Quares Property Management NV / Quares Property Management BV	-	39
XII. Beheerskosten van het vastgoed	-	294
- Vergoeding Quares Property Management NV / Quares Property Management BV	-	294
Handelsvorderingen	-	-
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-	40

In het eerste halfjaar van 2019 werden voor een bedrag van 457 KEUR transacties met verbonden partijen opgenomen in de resultatenrekening.

TOELICHTING 16. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

T 16.1 GLOBAAL AKKOORD MET H&M OVER DE LOCATIES IN HASSELT, UKKEL, SINT-TRUIDEN EN AALST

Op 16 augustus 2019 werd een akkoord bereikt tussen Qrf en H&M en zullen beide rechtszaken¹ worden beëindigd in uitvoering van dit akkoord. Hierdoor werden er belangrijke economische risico's voor Qrf City Retail geneutraliseerd, waarbij enerzijds maximale zekerheden op lange termijn werden verworven, en anderzijds de goede verstandhouding met H&M als huurder hersteld werd.

Voor het pand aan de Demerstraat in Hasselt werd een overeenkomst bezetting ter bede afgesloten met H&M op basis waarvan H&M het pand verder zal bezetten. Vanaf het tweede kwartaal van 2020 zal dit pand volledig worden verhuurd aan The Sting/Costes, die naast The Sting ook het merk Costes zal huisvesten in Hasselt.

Voor het pand in Ukkel werden nieuwe voorwaarden overeengekomen via een hernieuwing van de huidige handelshuurovereenkomst.

Ook werden er voor de panden in Sint-Truiden en Aalst reeds akkoorden gesloten met betrekking tot een nieuwe handelshuurovereenkomst vanaf eind 2019 (Sint-Truiden) en een derde hernieuwing van de handelshuurovereenkomst vanaf begin 2021 (Aalst). Hierdoor verzekert Qrf zich van continue en duurzame huurinkomsten op de respectievelijke locaties.

Dankzij dit akkoord zal de afhankelijkheid van H&M in de portefeuille vanaf mei 2020 significant dalen tot, naar verwachting, 5,48% (13,26% per 30/06/2019). Het akkoord met H&M biedt een substantieel betere uitkomst voor Qrf dan de onzekerheid bij gebrek aan akkoord, met name het risico op leegstand en moeilijke herverhuur van bepaalde door H&M bezette panden.

T 16.2 DESINVESTERINGEN

Na balansdatum werden twee verkopen gefinaliseerd en dit voor een netto opbrengst van 7,36 MEUR. Het gaat om Diestsestraat 137 in Leuven en Wapper 14-16 in Antwerpen. Met de verkopen werd er een belangrijk risico op neerwaartse aanpassing van de huurinkomsten en mogelijke leegstand in de toekomst weggenomen. Deze verkopen werden bijgevolg gerealiseerd 9,29% onder de Reële Waarde per 30/06/2019.

Ten slotte werden verschillende verkopen overeengekomen waarvan de eigendomsoverdracht voorzien is op het einde van 2019, waardoor Qrf nog de volledige huurinkomsten geniet voor 2019. De 8² geplande verkopen, van eigendommen in de staart van de portefeuille, worden gerealiseerd aan een netto opbrengst van 7,54 MEUR, wat een meerwaarde van 6,60% betreft op basis van de Reële Waarde per 30 juni 2019.

1 Zie Toelichting 14.1.

2 In één specifiek dossier betreft het een bindende bieding onder voorwaarden die kaderen binnen het normale technische due diligence onderzoek van een koper.

5.8 VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

QRF COMM. VA

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OMTRENT DE BEOORDELING VAN DE GECONSOLIDEERDE VERKORTE FINANCIËLE STATEN VOOR DE PERIODE AFGESLOTEN OP 30 JUNI 2019

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de in bijlage opgenomen Geconsolideerde Verkorte Financiële Staten van Qrf Comm. VA en haar dochtervennootschappen op 30 juni 2019 bestaande uit de verkorte geconsolideerde balans, de verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening, het overzicht van het globaal resultaat, de geconsolideerde staat van de bewegingen in het eigen vermogen, het geconsolideerd kasstroomoverzicht, de staat van het resultaat per aandeel – aandeel groep en het detail van de geconsolideerde reserves over de periode van 6 maanden afgesloten op die datum, evenals de toelichtingen. De Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder is verantwoordelijk voor het opstellen en presenteren van deze Geconsolideerde Verkorte Financiële Staten in overeenstemming met IAS 34 zoals goedgekeurd door de Europese Unie zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid om een besluit te formuleren over deze Geconsolideerde Verkorte Financiële Staten op basis van onze beoordeling.

Omvang van het beperkt nazicht

Wij hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig de “International Standard on Review Engagements 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity”. Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het verzoeken om inlichtingen aan hoofdzakelijk financiële en boekhoudkundige verantwoordelijken, en het toepassen van analytische en andere procedures van beoordeling. De reikwijdte van een beoordeling is substantieel kleiner dan een controle uitgevoerd volgens “International Standards on Auditing” en laat ons bijgevolg niet toe om met zekerheid te stellen dat we kennis hebben van alle belangrijke gegevens die zouden geïdentificeerd zijn indien we een volkomen controle zouden hebben uitgevoerd. Wij brengen dan ook geen controleoordeel tot uitdrukking.

Besluit

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons er toe aanzet van mening te zijn dat de bijgaande Geconsolideerde Verkorte Financiële Staten, per 30 juni 2019 niet, in alle van materieel belang zijnde opzichten opgesteld zou zijn in overeenstemming met IAS 34 zoals goedgekeurd door de Europese Unie zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Antwerpen, 16 augustus 2019

De commissaris

PwC Bedrijfsrevisoren cvba

Vertegenwoordigd door

Peter Ringoot
Bedrijfsrevisor

ASSURANCE VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE ANALYSE VAN DE TOEKOMSTGERICHTE FINANCIËLE INFORMATIE VOOR OPNAME IN DE GECONSOLIDEERDE VERKORTE FINANCIËLE STATEN 2019

Op uw verzoek en in toepassing van artikel 13.2 van Bijlage I bij de EG Verordening nr. 809/2004 hebben wij onderhavig verslag opgesteld over de toekomstgerichte financiële informatie van de vennootschap Qrf Comm VA (“de Vennootschap”), opgenomen in, hoofdstuk 2, paragraaf 2.2.1 van halfjaarlijks financieel verslag 2019 (Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste halfjaar van 2019).

Verantwoordelijkheden van de Statutaire Zaakvoerder

In toepassing van de beschikkingen van EG Verordening nr. 809/2004 is de Statutaire Zaakvoerder van de Vennootschap verantwoordelijk voor het opstellen van de toekomstgerichte financiële informatie en voor het bepalen van de ramingen en onderliggende relevante veronderstellingen waarop deze toekomstgerichte financiële informatie gebaseerd is (de ‘Criteria’). Voornoemde toekomstgerichte financiële informatie werd opgenomen in hoofdstuk 2, paragraaf 2.2.1 van het halfjaarlijks financieel verslag 2019.

Verantwoordelijkheden van de Commissaris

De Commissaris is verantwoordelijk voor het uitdrukken van een oordeel of de toekomstgerichte financiële informatie in alle van materieel belang zijnde opzichten, op basis van geschikte Criteria door de Statutaire Zaakvoerder is samengesteld.

Voor de projectie mbt het boekjaar eindigend per 31 december 2019 hebben wij daartoe de toekomstgerichte financiële informatie van de Vennootschap, evenals de ramingen en onderliggende relevante veronderstellingen waarop deze toekomstgerichte financiële informatie gebaseerd is, zoals opgenomen in de het halfjaarlijks financieel verslag 2019, onderzocht.

Wij hebben onze opdracht uitgevoerd in overeenstemming met de “Internationale Standaard voor Assurance Opdrachten zoals van toepassing bij de analyse van toekomstgerichte financiële informatie” (ISAE 3400). De bedoeling van dergelijke opdracht is het verkrijgen van een beperkte mate van zekerheid dat het assurance-risico tot een in de omstandigheden aanvaardbaar niveau wordt verlaagd om als basis te dienen voor een conclusie, uitgedrukt in de negatieve vorm, over de toekomstgerichte informatie, en meer bepaald of er iets onder onze aandacht is gekomen dat ons ertoe brengt van mening te zijn dat de toekomstgerichte financiële informatie in alle van materieel belang zijnde opzichten niet is samengesteld op basis van Criteria, die geschikt zijn.

Voor wat betreft de toekomstgerichte informatie hebben we werkzaamheden uitgevoerd met als doel voldoende geschikte informatie te verkrijgen om te bepalen of de Criteria niet onredelijk zijn.

Conclusie

Op basis van ons onderzoek is er niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe zou brengen van mening te zijn dat de ramingen en onderliggende Criteria geen redelijke basis vormen voor de opstelling van de toekomstgerichte financiële informatie.

Verder zijn we van mening dat de toekomstgerichte financiële informatie op adequate wijze opgesteld is op basis van de ramingen en onderliggende criteria, in overeenstemming met de beschikkingen van EG Verordening nr. 809/2004 en gebruik makend van geschikte boekhoudprincipes.

De werkelijkheid zal hoogstwaarschijnlijk afwijken van de voorspellingen, aangezien geanticipeerde feiten gewoonlijk niet plaatsvinden zoals verwacht en de afwijking van materieel belang zou kunnen zijn.

Omwille van het feit dat de hierboven beschreven werkzaamheden noch een controle, noch een beoordeling uitmaken overeenkomstig de Internationale Controlestandaarden dan wel de Internationale Standaarden voor Beoordelingsopdrachten, brengen wij geen enkele mate van zekerheid tot uitdrukking over de toekomstgerichte financiële informatie. Mochten we bijkomende werkzaamheden hebben uitgevoerd dan waren mogelijks andere aangelegenheden onder onze aandacht gekomen waarop wij uw aandacht zouden hebben gevestigd.

Sint-Stevens-Woluwe, 16 augustus 2019

PwC Bedrijfsrevisoren cvba
Commissaris van Qrf Comm VA
Vertegenwoordigd door

Peter Ringoot
Bedrijfsrevisor

6 APM – Alternatieve prestatie maatstaven

6.1 EPRA NAV	63
6.2 EPRA NAV PER AANDEEL	64
6.3 EPRA RESULTAAT	64
6.4 GEMIDDELDE FINANCIERINGSKOST	65
6.5 OPERATIONELE MARGE	65



Maastricht
Grote Staat 58
Nederland

6 APM – Alternatieve prestatemaatstaven

De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die van toepassing zijn sinds 3 juli 2016 voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatemaatstaven.

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

6.1 EPRA NAV

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

Definitie: Dit is de Nettoactiefwaarde (NAV of *Net Asset Value*), aangepast zodat vastgoed en andere investeringen aan hun Reële Waarde worden opgenomen met uitsluiting van bepaalde items die in een lange termijn business model niet verwacht worden zich te materialiseren.

Doelstelling: Deze APM toont de Nettoactiefwaarde in het perspectief van een lange termijn investeringsstrategie.

Voor de reconciliatie van deze APM wordt verwezen naar 6.2 EPRA NAV per aandeel.

6.2 EPRA NAV PER AANDEEL

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

Definitie: Dit is de Nettoactiefwaarde (NAV of *Net Asset Value*) per aandeel, aangepast zodat vastgoed en andere investeringen aan hun Reële Waarde worden opgenomen met uitsluiting van bepaalde items die in een lange termijn business model niet verwacht worden zich te materialiseren.

Doelstelling: Deze APM toont de Nettoactiefwaarde per aandeel in het perspectief van een lange termijn investeringsstrategie.

Reconciliatie:

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2019	31/12/2018
IFRS NAV (aandeelhouders van de groep)	128.006	129.272
(iv) Reële Waarde van de financiële instrumenten	2.720	1.567
(v.a) Uitgestelde belastingen	181	181
Minderheidsbelangen met betrekking tot uitgestelde belastingen	-89	-89
EPRA NAV	130.818	130.931
Aantal aandelen	7.153.322	5.665.822
EPRA NAV per aandeel (in EUR)	18,29	23,11

6.3 EPRA RESULTAAT

Definitie: Netto resultaat (aandeel groep) met uitsluiting van het portefeuilleresultaat en de variaties in de Reële Waarde van de niet-effectieve rente-indekkingen. Deze term wordt gebruikt in overeenstemming met de *Best Practices Recommendations* van EPRA.

Doelstelling: Deze APM meet de onderliggende operationele resultaten van de vennootschap, met uitsluiting van het resultaat dat voortvloeit uit waardeschommelingen van activa of passiva en meer- of minwaarden gerealiseerd op de verkopen van vastgoedbeleggingen.

Reconciliatie:

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2019	30/06/2018
IFRS resultaat (aandeelhouders van de groep)	-20.549	-1.587
(i) Wijzigingen in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	23.851	5.374
(ii) Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-36	-145
(vi) Wijzigingen in de Reële Waarde van financiële instrumenten	1.349	636
EPRA resultaat	4.615	4.279
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	6.906.775	5.665.822
EPRA resultaat per aandeel (in EUR)	0,67	0,76

6.4 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	30/06/2019	30/06/2018
XXI. Netto interestkosten	1.320	1.430
Gemiddeld gewogen bedrag aan uitstaande financiële schulden tijdens de periode	69.958	74.852
Gemiddelde Financieringskost	1,89%	1,92%

6.5 OPERATIONELE MARGE

Definitie: Deze alternatieve prestatiemaatstaf meet de operationele rendabiliteit van de vennootschap als een percentage van de huurinkomsten en wordt berekend door het "Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille" te delen door het "Netto huurresultaat".

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

Reconciliatie:

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2019	30/06/2018
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	6.032	6.000
Netto huurresultaat	7.771	7.756
Operationele marge	77,6%	77,4%

7 Lexicon



Mechelen

Bruul 15 - Botermarkt 1

België

7 Lexicon

Aandelen

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

AIFMD

Richtlijn 2011/61/EU van het Europees Parlement en de Raad van 8 juni 2011 inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen en tot wijziging van de Richtlijnen 2003/41/EG en 2009/65/EG en van de Verordeningen (EG) nr. 1060/2009 en (EU) nr. 1095/2010.

Aanschaffingswaarde

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

Bezettingsgraad

De verhouding van de Contractuele Huren op jaarbasis ten opzichte van de Contractuele Huren op jaarbasis vermeerderd met de Geschatte Huur op jaarbasis van de leegstaande ruimtes.

Century Center Freehold BVBA

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht Century Center Freehold BVBA, met maatschappelijke zetel te Museumstraat 11/211, 2000 Antwerpen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0879.602.829 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen).

CEO

Chief Executive Officer.

CFO

Chief Financial Officer.

Commissaris

De Commissaris van Qrf City Retail, i.e. PwC vertegenwoordigd door de heer Peter Ringoot.

Contractuele Huren

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

Cushman & Wakefield

De vennootschap onder firma naar Nederlands recht Cushman & Wakefield VOF, met maatschappelijke zetel te 1082ME Amsterdam, Gustav Mahlerlaan 362, Nederland, ingeschreven bij de Kamer van koophandel onder het nummer KvK 33154480, handelend in België door middel van haar Belgisch bijkantoor met zetel te Kunstlaan 56, 1000 Brussel, België, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0422.118.165.

EMIR

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

Euronext Brussels

De gereglementeerde markt van Euronext Brussels NV.

Euronext Brussels NV

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

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.

Groep

Qrf City Retail 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 geregementeerde vastgoedvennootschappen.

GVV-Wet

Wet van 12 mei 2014 betreffende de geregementeerde vastgoedvennootschappen.

Huurinkomsten

De rekenkundige som van de huurinkomsten, na huurkortingen, effectief of contractueel gefactureerd door Qrf City Retail, over de periode van (een deel van) een boekjaar.

IASB

International Accounting Standards Board.

IFRIC

International Financial Reporting Interpretations Committee.

IFRS

International Financial Reporting Standards, de boekhoudkundige standaard volgens dewelke GVV's verplicht zijn te rapporteren, op basis van Artikel 28 van de GVV-Wet.

IFRS NAV per aandeel

Net Asset Value of Nettoactiefwaarde per aandeel volgens IFRS. Deze waarde stemt overeen met de netto waarde per aandeel zoals bedoeld in Artikel 2, 23° van de GVV-Wet.

Investeringswaarde of Bruto Marktwaaarde of Waarde Vrij Op Naam

Deze waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie. De marktwaaarde is inclusief de eventuele registratierechten en notariskosten of BTW (wanneer het een koop onderworpen aan BTW betreft).

Kern Portefeuille

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

Niet-Kern Portefeuille

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

Marktwaaarde

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

Netto Marktwaaarde of Waarde Kosten Koper

De Investeringswaarde verminderd met de registratierechten en notariskosten of BTW.

Overdrachtskosten/mutatierechten

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

Perimetervennootschap

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

Property Manager

Quares Property Management NV (België) / Quares Property Management BV (Nederland).

PwC

De burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid PriceWaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, met maatschappelijke zetel te Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0429.501.944 (RPR Brussel, Griffie van de Nederlandstalige Rechtbank van Koophandel Brussel).

Qrf of Qrf City Retail of de Vennootschap

De commanditaire vennootschap op aandelen naar Belgisch recht Qrf, een openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Museumstraat 11/211, 2000 Antwerpen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0537.979.024 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen).

Qrf Management NV

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

Qrf Nederland BV

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

Quares Property Management NV

De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Quares Property Management NV, met maatschappelijke zetel te Schaliënhoevedreef 20 J, 2800 Mechelen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0466.781.717 (RPR Antwerpen, afdeling Mechelen).

Quares Property & Facility Management BV

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

Raad van Bestuur

De raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder.

Reële Waarde of Fair Value

Het bedrag waarvoor een gebouw kan worden verhandeld tussen ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de overdrachtsbelastingen of registratierechten.

Schuldgraad

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

Statutaire Zaakvoerder

Qrf Management NV.

Uitkeringsgraad

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

Vastgoeddeskundige

Cushman & Wakefield.

Wetboek van Vennootschappen (W. Venn)

Wetboek van Vennootschappen van 7 mei 1999, B.S. 6 augustus 1999 in voorkomend geval zoals gewijzigd.



Qrf Comm. VA
Museumstraat 11/211
B-2000 Antwerpen
Tel. + 32 3 233 52 46
info@qrf.be