

HALFJAAR- VERSLAG 2024

22 augustus 2024 - 18u00
Gereguleerde informatie

Samenvatting eerste jaarhelft 2024

3,55 MEUR

EPRA-resultaat over H1 2024 bedraagt 3,55 MEUR (ten opzichte van 4,11 MEUR over H1 2023). Het EPRA-resultaat per aandeel bedraagt 0,46 EUR (ten opzichte van 0,54 EUR over H1 2023), gelijk aan het EPRA-resultaat per aandeel over H2 2023.

15,59 EUR

EPRA NTA per aandeel van 15,59 EUR (ten opzichte van 15,09 EUR per einde 2023), IFRS NAV per aandeel van 15,88 EUR (ten opzichte van 15,25 EUR per einde 2023).

43,65%

Schuldgraad van 43,65% per 30 juni 2024, een significante daling ten opzichte van 31 december 2023 (52,19%).

Op 30 juni 2024 heeft Qrf 88,50 MEUR financiële schulden, een daling van 34,75 MEUR ten opzichte van 31 december 2023 (123,25 MEUR). Op 30 juni 2024 bedraagt de gemiddelde financieringskost 2,89% en de indekkingsgraad 107,34%.

216,56 MEUR

Reële Waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 203,87 MEUR op 30 juni 2024 (218,36 MEUR op 31 december 2023). De Reële Waarde daalt als gevolg van de desinvestering van de Nederlandse panden (-20,25 MEUR), deels gecompenseerd door positieve herwaarderingen van de portefeuille op basis van de onafhankelijke schatters (+2,93 MEUR) en de verdere investeringen in het project Veldstraat 88, Gent (+2,82 MEUR). De **bezettingsgraad** bedraagt **99,74%** (ten opzichte van 99,24% op 31 december 2023). Daarnaast houdt Qrf een financiële participatie aan ten belope van 12,70 MEUR in het deelgebied Ardeno in het herontwikkelingsproject Century Center in Antwerpen.

4,71 MEUR

De **gerealiseerde meerwaarde** bij de verkoop van de aandelen in de **joint venture** vennootschap Pelican (Century Center) ten opzichte van de Reële Waarde per 31 december 2023 bedraagt 4,71 MEUR (impact op EPRA NTA per aandeel van 0,60 EUR).

Herontwikkeling Veldstraat 88, Gent

De huurprijs voor het retailgedeelte (opgeleverd Q4 2023) liep in H1 2024 op tot 500 KEUR. Het ontwikkelingstraject voor het kantoorgedeelte is vergevorderd, oplevering wordt verwacht eind 2024. De totale te verwachten contractuele huur bedraagt 607 KEUR. Op heden heeft Qrf voor 84% van het kantoorgedeelte een bindende huurovereenkomst afgesloten.

0,84 EUR

Qrf verhoogt de **brutodividendverwachting** naar 0,84 EUR per aandeel voor boekjaar 2024, **een stijging van 5%** ten opzichte van de vorige boekjaren (0,80 EUR per aandeel) en verwacht dit aan te houden op middellange termijn.



Gent
Veldstraat
België

Samenvatting eerste jaarhelft 2024

Qrf beschikt over een uitermate robuuste balans, dankzij zowel de sterke operationele resultaten als de realisatie van belangrijke initiatieven, die ervoor zorgen dat het risicoprofiel van de onderneming fundamenteel verlaagd is met behoud van de vooropgestelde profitabiliteit; en die de vennootschap de mogelijkheid biedt om opportunistisch in te spelen op marktomstandigheden:

De schuldgraad bedraagt 43,65%, een substantiële daling van 8,54 procentpunt ten opzichte van 31 december 2023 (52,19%)

De nominale schuldpositie is gedaald van 123,25 MEUR naar 88,50 MEUR, daarnaast is de indekkingsgraad van de schuld 107% per 30 juni 2024 en is de gemiddelde financieringskost gedaald van 3,03% op het einde van het eerste kwartaal tot 2,89% over H1 2024. Qrf heeft bijgevolg de mogelijkheid om 28 MEUR nieuwe activa aan te kopen, zonder de schuldgraad te doen stijgen boven de 50%.

De EPRA NTA per aandeel bedraagt 15,59 EUR versus 14,47 EUR per 30 juni 2023 en 15,09 EUR per 31 december 2023

Dankzij de realisatie van de verkoop van Pelican (nieuwbouwgedeelte Century Center); de verkoop van de Nederlandse vastgoedportefeuille, de verkoop van buitenlandse site in Bonnelles en de positieve herwaardering van de vastgoedportefeuille met 1,74% ten opzichte van 31 december 2023, is de EPRA NTA toegenomen met meer dan 7,7%.

Het EPRA resultaat per aandeel bedraagt 0,46 EUR versus 0,54 EUR in H1 2023, maar is stabiel in vergelijking met H2 2023 (0,46 EUR)

Hoewel de verkopen vanzelfsprekend een verlaging van het netto huurresultaat met zich meebrengen, alsook een verlaging van de Reële Waarde van de totale vastgoedportefeuille, werd de daling gecompenseerd door een daling in de interestkosten. De profitabiliteit van Qrf blijft op eenzelfde niveau als de tweede helft van 2023.

OVERZICHT VAN DE BELANGRIJKE REALISATIES ZOALS REEDS GECOMMUNICEERD IN Q1 2024

Qrf heeft in de eerste zes maanden van 2024 enkele belangrijke verkopen gerealiseerd:

Vooreerst heeft de Vennootschap haar aandelen in de joint venture vennootschap Pelican (Century Center, Antwerpen) verkocht. Met deze verkoop realiseert de Vennootschap een meerwaarde van 4,71 MEUR ten opzichte van de Reële Waarde per 31 december 2023 en een jaarlijks rendement (IRR) van 15,13% sinds de oprichting van de projectvennootschap.

Verder heeft de Vennootschap de volledige Nederlandse vastgoedportefeuille verkocht teneinde de schuldgraad te verlagen en zich te concentreren op haar meer rendabele kernmarkt.

Tenslotte werd de verkoop van de buitenlandse retailcluster in Bonnelles, per 31 december 2023 reeds aangehouden als Activa bestemd voor verkoop, afgerond gedurende de eerste zes maanden van 2024.

HERONTWIKKELING VELDSTRAAT 88, GENT

Eind 2024 werd het retail gedeelte van het complex reeds in gebruik genomen. De jaarlijkse huurprijs is in H1 2024 opgelopen tot 500 KEUR.

Daarnaast is de ontwikkeling van het kantoorgedeelte vergevorderd. De oplevering is voorzien eind 2024. Op vandaag heeft Qrf voor 84% van het kantoorgedeelte reeds een bindende (huur)overeenkomst getekend, allen voor een vaste periode op lange termijn. De totale te verwachten huurincasso van het kantoorgedeelte bedraagt ongeveer 607 KEUR, waarvan dus op vandaag 510 KEUR huurincasso verzekerd is.

Deze energieneutrale herontwikkeling zal daarnaast ongeveer 50 KEUR per jaar aan hernieuwbare energie genereren die door de gebruikers van het complex zal gebruikt worden.

BENOEMING IN DE RAAD VAN BESTUUR COMBINEERT STABILITEIT MET SPECIFIEKE MARKTKENNIS

Teneinde een beter onderscheid te maken tussen het Uitvoerend Management en de Raad van Bestuur zal de heer William Vanmoerkerke niet langer optreden als bestuurder, maar enkel als Chief Executive Officer.

De heer Tom Schockaert werd benoemd tot (niet-onafhankelijke) bestuurder. Tom Schockaert was van 2019 tot 2022 Chief Financial Officer van Qrf en is sinds begin 2024 CEO van Rispoli., de familiale holdingstructuur van de referentie-aandeelhouder van Qrf.

VOORZICHTIGHEID NAAR DE TOEKOMST EN EEN KRITISCHE BLIK OP NIEUWE INVESTERINGEN

Per 30 juni 2024 bedraagt het bruto huurrendement 6,45%. Voor incrementele investeringen kijkt de vennootschap kritisch naar het aanwenden van bijkomende middelen. Op basis van de te verwachten economische uitdagingen zal Qrf de balans aanspreken (en bijgevolg de schuldgraad verhogen) indien er voldoende toekomstig huur- of (her)ontwikkelingsrendement kan worden gegenereerd die onmiddellijk of op termijn meer dan 6,45% zal bedragen.

De voorbije vijf jaar werd dit criterium reeds gehanteerd voor de joint venture herontwikkelingen (respectievelijk 12,5% jaarlijks rendement voor Leuven en 15,1% jaarlijks rendement voor Pelican te Antwerpen).

Ook de reeds te verwachten investeringen zullen voldoen aan dit criterium; namelijk het uitrollen van zonnepanelen op het vastgoedpatrimonium zal een rendement genereren van meer dan 10% op een bescheiden investering van ongeveer 750 KEUR; de investering in het onroerend goed aan de Korenmarkt zal naar schatting 3 MEUR bedragen en heeft een potentieel van 300 KEUR aan bijkomende huurinkomsten vanaf medio 2026; en een herontwikkeling van het pand Lange Munt, Gent, moet met een investering van 1,5 MEUR ongeveer 120 KEUR extra huurinkomsten genereren vanaf eind 2026.

VERHOGING DIVIDENDVERWACHTING

De Raad van Bestuur van Qrf beoogt, op basis van de tussentijdse resultaten 2024, alsook de toekomstige inschatting van het markt- en bedrijfsrisico, **een verhoging van het jaarlijks bruto dividend van 0,80 EUR per aandeel tot 0,84 EUR per aandeel** om dit niveau aan te houden voor de middellange termijn.

Geconsolideerde kerncijfers

Geconsolideerde kerncijfers

Het eerste halfjaar van 2024 heeft betrekking op de periode die loopt van 1 januari 2024 tot 30 juni 2024.

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

VASTGOEDPORTEFEUILLE		30/06/2024	31/12/2023
Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen inclusief activa bestemd voor verkoop ¹²	(KEUR)	203.865	224.406
Totale bruto oppervlakte	(m ²)	70.395	77.436
Contractuele Huren op jaarbasis ³	(KEUR)	12.451	14.092
Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes	(KEUR)	32	104
Brutohuurrendement ⁴		6,45%	6,43%
Bezettingsgraad ⁵		99,74%	99,24%
BALANS		30/06/2024	31/12/2023
Eigen vermogen (excl. minderheidsbelangen)	(KEUR)	123.862	118.899
Schuldgraad (GVV-Wet) ⁶		43,65%	52,19%
RESULTATENREKENING		30/06/2024	30/06/2023
Netto huurresultaat	(KEUR)	6.373	7.204
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	(KEUR)	4.998	5.883
Operationele marge ⁷		78,43%	81,66%
Portefeuilleresultaat (inclusief aandeel joint ventures)	(KEUR)	6.741	-5.908
Financieel resultaat	(KEUR)	-475	-2.523
Belastingen	(KEUR)	-62	84
Netto resultaat (aandeel groep)	(KEUR)	11.202	-2.463
Correctie portefeuilleresultaat (inclusief aandeel joint ventures)	(KEUR)	-6.570	5.908
Correctie Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve deel van de rente-indekkingen)	(KEUR)	-1.083	793
Correctie voor uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA correcties		0	-123
EPRA resultaat ⁸	(KEUR)	3.550	4.115

1 Reële Waarde of "Fair Value" van de vastgoedbeleggingen is de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige, waarvan de mutatiekosten zijn afgetrokken. De Reële Waarde stemt overeen met de boekwaarde onder IFRS.

2 Inclusief het 'gebruiksrecht' op een langetermijnhuurovereenkomst in Gent, Korenmarkt zoals bepaald in IFRS16.

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

4 Brutohuurrendement = (Contractuele Huren op jaarbasis)/Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen, exclusief herontwikkelingsprojecten

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

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

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

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

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

KERNCIJFERS PER AANDEEL		30/06/2024	30/06/2023
Aantal aandelen in omloop per einde periode		7.798.886	7.798.886
Gewogen gemiddeld aantal aandelen ⁹		7.798.886	7.607.815
Netto resultaat per aandeel	(EUR)	1,44	-0,32
EPRA resultaat per aandeel	(EUR)	0,46	0,54
Slotkoers van het aandeel op einde periode	(EUR)	10,20	9,86
IFRS NAV per aandeel ¹⁰	(EUR)	15,88	15,24
Premie/discount ten opzichte van IFRS NAV ¹¹ (einde periode)		-35,77%	-35,32%
EPRA NTA per aandeel ¹²	(EUR)	15,59	14,47
Premie/discount ten opzichte van EPRA NTA ¹³ (einde periode)		-34,57%	-31,86%

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

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

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

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

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

Inhoud

1	Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste halfjaar van 2024	11
2	Transacties en verwezenlijkingen	17
3	Qrf op de beurs	21
4	Vastgoedverslag	26
5	Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste halfjaar van 2024	32
6	EPRA & APM	64
7	Lexicon	73

1 Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste halfjaar van 2024

1.1 Resultaten	13
1.2 Balans	14
1.3 Financiële structuur	15



Gent
Veldstraat
België

1 Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste halfjaar van 2024

1.1 RESULTATEN

Het **Netto huurresultaat** daalde per 30 juni 2024 tot 6,37 MEUR ten opzichte van 7,20 MEUR per 30 juni 2023.

De Vennootschap heeft gedurende 2023 en 2024 verschillende panden verkocht teneinde de schuldgraad significant te verlagen. De impact van deze verkopen op het netto huurresultaat per 30 juni 2024 bedroeg 700 KEUR, voornamelijk toe te schrijven aan de verkopen van de Nederlandse panden (-420 KEUR), Namen (-122 KEUR) en Dendermonde (-47 KEUR). Verder heeft de heronderhandelde huurovereenkomst met Inno, welke inging in augustus 2023, een negatieve impact per 30 juni 2024 van 302 KEUR. Het pand Adolf Buylstraat 1 (Oostende) wordt grondig verduurzaamd en gerenoveerd voor de intrede van de nieuwe huurder en werd daardoor tijdelijk niet verhuurd (-62 KEUR). Inge vulde leegstand (+273 KEUR) en de indexaties van de lopende huurcontracten (+147 KEUR) droegen positief bij aan het netto huurresultaat.

In lijn met de evolutie in het netto huurresultaat daalde het **vastgoedresultaat** met 11,93% tot 6,35 MEUR (7,02 MEUR per 30 juni 2023). Het **operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille** bedraagt 5,00 MEUR over de eerste jaarhelft van 2024, waardoor de **operationele marge** 78,43% bedraagt (ten opzichte van 81,67% per 30 juni 2023).

Het **portefeullieresultaat (incl. aandeel joint ventures)** over het eerste halfjaar van 2024 bedraagt 6,74 MEUR en bestaat uit:

- » de **gerealiseerde meerwaarde** van 4,71 MEUR bij de verkoop van de aandelen van de joint venture Pelican;
- » de positieve herwaardering van 0,28 MEUR van de **joint venture** Ardeno volgens de vermogensmutatiemethode, waarvan 0,17 MEUR bijdraagt tot het EPRA resultaat;
- » de positieve variaties in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen (incl. afgewaardeerde CAPEX) voor een bedrag van 2,47 MEUR op basis van de onafhankelijke schatters; en tenslotte
- » een negatief **resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen** ten belope van -0,72 MEUR gerealiseerd bij de verkoop van de Nederlandse panden en Bonnelles, als gevolg van een definitieve verkoopprijs voor de Nederlandse panden licht onder de Reële Waarde per 31 december 2023 (20,25 MEUR) en bijhorende transactiekosten zoals makelaarskosten en kosten voor juridisch advies;
- » Het **financieel resultaat** bedraagt -0,48 MEUR over het eerste halfjaar van 2024 (ten opzicht van -2,52 MEUR over het eerste halfjaar van 2023). De belangrijkste componenten van het financieel resultaat zijn:
 - » **netto interestkosten** die gedaald zijn tot 1,60 MEUR over de eerste jaarhelft van 2024 (ten opzichte van 1,70 MEUR over de eerste jaarhelft van 2023) als gevolg van de daling in nominale schuld. De **gemiddelde financieringskost** van Qrf bedraagt 2,89% in de eerste helft van 2024 (ten opzichte van 2,78% in 2023). De gemiddelde financieringskost ligt in lijn met 2023 als gevolg van de hoge indekkingsgraad (107,34% per 30 juni 2024);

» een positieve **variatie in de Reële Waarde van de financiële activa en passiva** van 1,08 MEUR als gevolg van de herwaardering van de afgeleide instrumenten.

De **belastingen** in de eerste helft van 2024 bedragen -0,06 MEUR.

Het **Netto resultaat (aandeel groep)** komt uit op 11,20 MEUR, hetzij 1,44 EUR per aandeel.

Na correctie voor het portefeuilleresultaat (inclusief aandeel joint ventures), de variatie in de Reële Waarde van financiële activa en passiva en de uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA correcties, tekent Qrf een **EPRA resultaat** op over het eerste halfjaar van 2024 van 3,55 MEUR, hetzij een daling van 13,74% in vergelijking met de eerste helft van 2023 (4,11 MEUR). Het **EPRA resultaat per aandeel** bedraagt 0,46 EUR, ten opzichte van 0,54 EUR per 30 juni 2023.

Zoals supra beschreven worden deze dalingen voornamelijk verklaard door de heronderhandelde huurovereenkomst met Inno en het verlagen van de schuldgraad en de nominale schuld door de gerealiseerde verkopen. In vergelijking met H2 2023 ligt het EPRA resultaat (3,55 MEUR in H1 2024 t.o.v. 3,56 MEUR in H2 2023) en het EPRA resultaat per aandeel (0,46 EUR in H1 2024 t.o.v. 0,46 in H2 2023) volledig in lijn.

1.2 BALANS

De **Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen** bedraagt 203,87 MEUR op 30 juni 2024 (ten opzichte van 218,36 MEUR op 31 december 2023):

- » de definitieve verkoop voor de Nederlandse panden (-20,25 MEUR) werd gedurende de eerste jaarthelft afgerond;
- » tijdens de eerste jaarthelft werd een positieve herwaardering van 2,93 MEUR geboekt;
- » een stijging in het herontwikkelingsproject Veldstraat 88, Gent door verdere investeringen gedurende de eerste jaarthelft (+2,82 MEUR);

waardoor de Reële Waarde van de portefeuille¹ 203,87 MEUR bedraagt per 30 juni 2024.

Naast de vastgoedbeleggingen houdt Qrf belangrijke financiële posities aan in joint venture vennootschappen. De participatie voor de herontwikkeling van het Century Center te Antwerpen bedraagt per 30 juni 2024 12,70 MEUR².

Het **Brutohuurrendement** van de portefeuille ligt in lijn met eind 2023 (6,43%) en bedraagt 6,45%.

Het **Eigen vermogen van de groep** (IFRS), i.e. excl. minderheidsbelangen, steeg tot 123,86 MEUR per 30 juni 2024 (t.o.v. 118,90 MEUR op 31 december 2023), als gevolg van het positieve netto resultaat (11,20 MEUR), deels gecompenseerd door het uitgekeerde dividend (-6,24 MEUR).

De **IFRS NAV per aandeel** steeg met 4,13% van 15,25 EUR op 31 december 2023 tot 15,88 EUR op 30 juni 2024. De **EPRA NTA per aandeel** steeg over dezelfde periode met 3,31% van 15,09 EUR tot 15,59 EUR.

De **Schuldgraad** daalt significant tot 43,65% in vergelijking met 31 december 2023 (52,19%).

1 Exclusief joint venture projecten.

2 Deelneming van 30% in de projectvennootschap Ardeno BV

1.3 FINANCIËLE STRUCTUUR

1.3.1 Samenstelling van de schulden

Op 30 juni 2024 heeft Qrf 88,50 MEUR financiële schulden die bestaan uit:

- » **Bilaterale kredietlijnen** opgenomen voor een bedrag van 87,25 MEUR. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de opgenomen kredieten bedraagt 2,06 jaar.
- » **Commercial Paper** voor een bedrag van 1,25 MEUR. Het volledige bedrag aan uitstaande korte termijn thesauriebewijzen wordt gedekt door beschikbare lange termijn kredietlijnen (*back-up lines*).

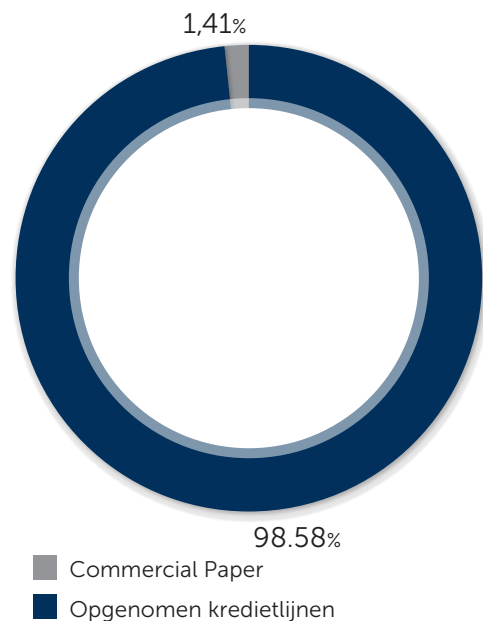
Gedurende de eerste jaarhelft heeft de Vennootschap de financiële schulden afgebouwd met 34,75 MEUR, onder meer dankzij de opbrengsten van de verkopen van de Nederlandse vastgoedportefeuille, de buitenlandse retail cluster in Bonnelles en de aandelen in de joint venture vennootschap Pelican.

De Vennootschap beschikt per 30 juni 2024 over 149 MEUR aan kredietlijnen bij zeven verschillende financiële instellingen, met gespreide vervaldata over de periode 2024 t.e.m. 2030, waarvan het niet-opgenomen gedeelte 61,75 MEUR bedroeg. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de kredietlijnen bedraagt 2,8 jaar.

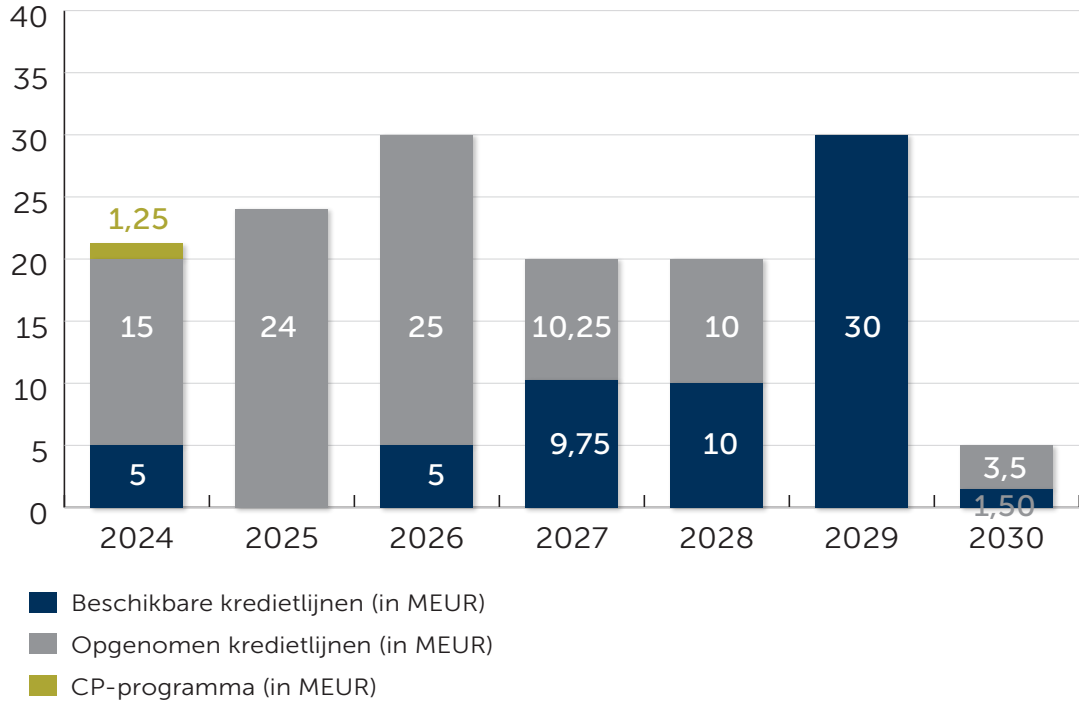
Dankzij de bestaande kredietlijnen en rekening houdend met het huidige nominaal schuldniveau (88,50 MEUR) is de Vennootschap de komende 24 maanden niet gedwongen om aflopende kredieten te verlengen.

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

GRAFIEK 1 SAMENSTELLING VAN DE FINANCIËLE SCHULDEN OP 30 JUNI 2024



GRAFIEK 2 VERVALDAGEN VAN DE OPGENOMEN EN NIET-OPGENOMEN KREDIETLIJNEN EN COMMERCIAL PAPER OP 30 JUNI 2024 (IN MEUR)



2 Transacties en verwezenlijkingen

2.1 Acquisities, desinvesteringen en andere activiteiten	19
2.2 Vooruitzichten 2024	23



Oostende
Adolf Buylstraat 42
België

2 Transacties en verwezenlijkingen

2.1 ACQUISITIES, DESINVESTERINGEN EN ANDERE ACTIVITEITEN

2.1.1 Acquisities en desinvesteringen

De Vennootschap heeft gedurende de eerste jaarhelft van 2024 enkele belangrijke realisaties geformaliseerd die het risicoprofiel van de onderneming fundamenteel verlagen.

Qrf heeft op 22 februari 2024 de volledige Nederlandse vastgoedportefeuille verkocht. De Reële Waarde van de Nederlandse vastgoedportefeuille werd per 31 december 2023 geschat op 20,25 MEUR en de contractuele huur bedroeg 1,41 MEUR. Gezien de geringe omvang van de portefeuille en de hogere vaste kost geassocieerd met het beheer van de Nederlandse portefeuille, lag de netto marge van de Nederlandse panden lager ten opzichte van de Belgische vastgoedportefeuille. De opbrengsten van deze verkoop werd volledig aangewend voor schuldafbouw.

Verder heeft Qrf in mei 2024 de verkoop gefinaliseerd van vier buitenstedelijke retailunits in Bonnelles. Voor deze transactie werd reeds een akkoord gevonden met de koper in december 2023, waardoor dit pand per 31 december 2023 reeds werd aangehouden als Activa bestemd voor verkoop aan de netto verkoopprijs (6,00 MEUR).

Tijdens de eerste jaarhelft heeft Qrf geen acquisities gerealiseerd.

TABEL 1 OVERZICHT DESINVESTERINGEN QRF 2024

LAND	STAD	STRAAT	HUURDER(S)	TOTALE BRUTO HUUR-OPPERVLAKTE
BE	Bonnelles	Route du Condroz 42-44	4 commerciële huurders	3.246 m ²
NL	Den Bosch	Hinthamerstraat 41-45	America Today + residentieel	1.041 m ²
NL	Enschede	Kalanderstraat 2-4	KFC	972 m ²
NL	Maastricht	Grote Straat 58	America Today & Skillz Tattoo	629 m ²
NL	Nijmegen	Broerstraat 49	WAM Denim + residentieel	891 m ²
NL	Zwolle	Diezerstraat 60	Only + residentieel	836 m ²

2.1.2 Herontwikkelingen

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

Voor wat betreft de joint ventures, beschikt Qrf over een participatie in joint venture vennootschappen voor de herontwikkelingen van het Century Center in Antwerpen, naar een multi-use gebouwencomplex van 32.000 m² kantoren en retail. Het deelproject Pelican werd gedurende de eerste jaarhelft verkocht waarbij een meerwaarde van 4,71 MEUR werd gerealiseerd ten opzichte van de boekwaarde per 31 december 2023. Sinds de oprichting van de projectvennootschap heeft Qrf een jaarlijks rendement (IRR) van 15,13% gegenereerd. De deelproject Ardeno werd gedurende de eerste jaarhelft opgeleverd en wordt per 30 juni 2024 aangehouden als financiële participatie.

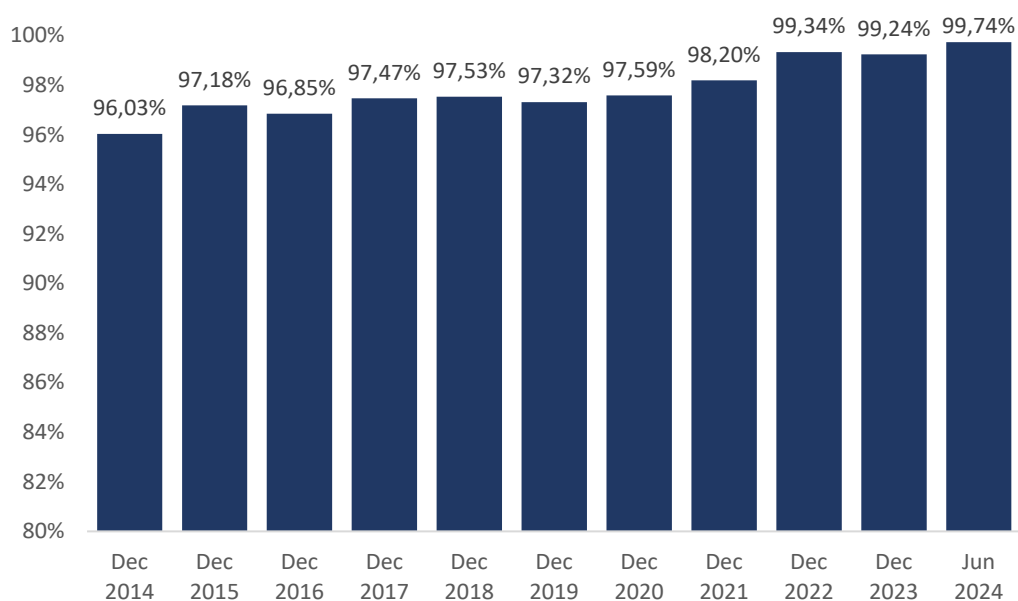
Het herontwikkelingsproject Veldstraat 88, Gent is eveneens in een vergevorderd stadium. De huurprijs voor het retailgedeelte, reeds in gebruik genomen in Q4 2023, liep gedurende de eerste jaarthelft van 2024 op tot 500 KEUR. De oplevering van het kantorengedeelte is voorzien eind 2024.

2.1.3 Verhuuractiviteiten

Binnen haar portefeuille van 25 sites verhuurd aan 67 huurders wist Qrf in de eerste helft van 2024 de hoge Bezettingsgraad te handhaven. Op 30 juni 2024 bedroeg de Bezettingsgraad¹ van de portefeuille 99,74%, (ten opzichte van 99,24% op 31 december 2023).

In de eerste zes maanden van het jaar werden 5 huurverlengingen afgesloten voor een totaal van 0,99 MEUR aan contractuele huren (7,50% van de totale contractuele huren). Daarnaast gingen drie nieuwe huurcontracten in voege voor een totale jaarlijkse huurincasso van 124 KEUR.

GRAFIEK 1 EVOLUTIE BEZETTINGSGRAAD



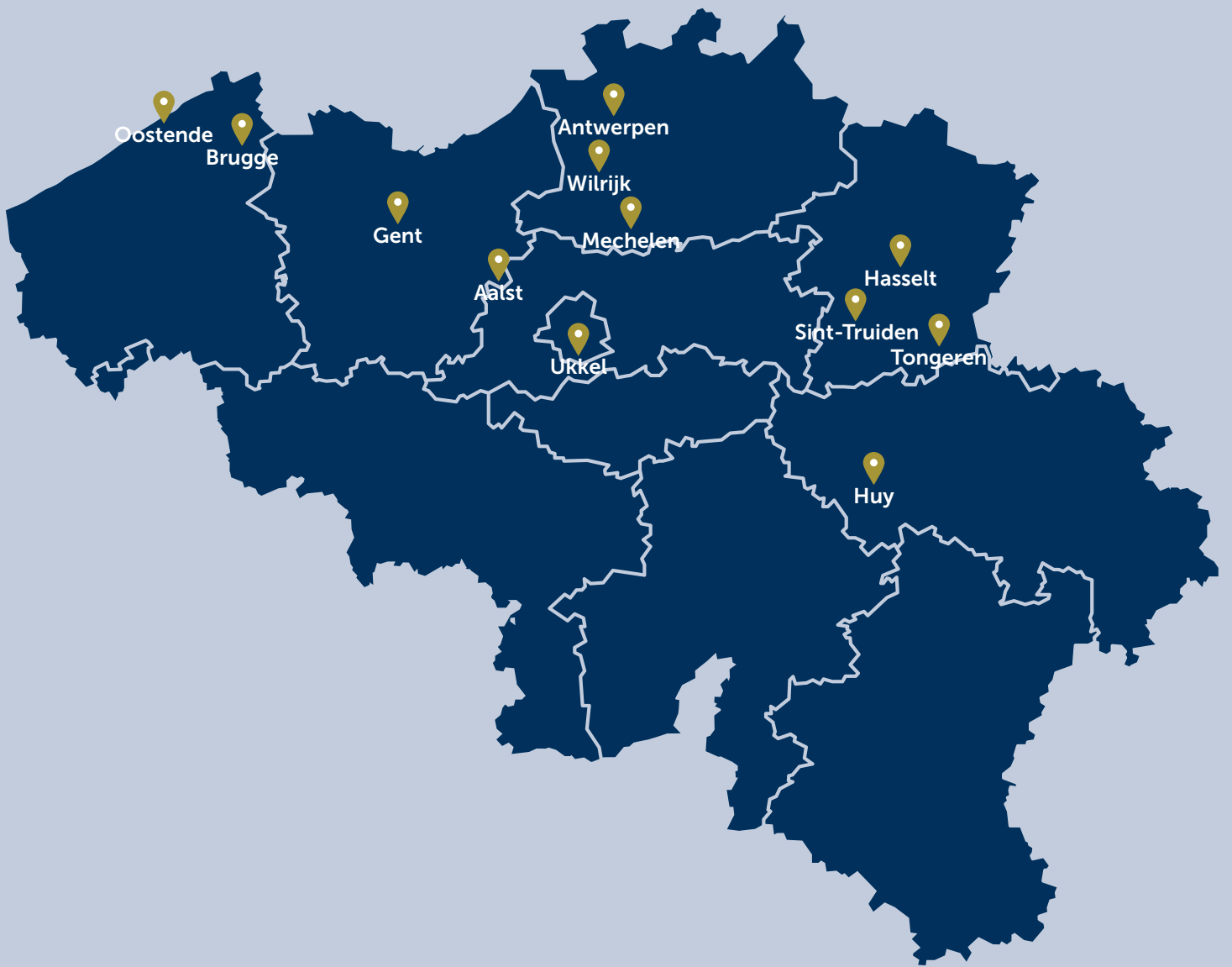
2.2 VOORUITZICHTEN 2024

De Raad van Bestuur van Qrf beoogt, op basis van het gerealiseerde resultaat in de eerste jaarthelft van 2024, alsook de toekomstige inschatting van het markt- en bedrijfsrisico, een verhoging van het jaarlijks bruto dividend van 0,80 EUR per aandeel tot 0,84 EUR per aandeel (+5%) om dit niveau aan te houden voor de middellange termijn.

¹ Bezettingsgraad = (Contractuele Huren op jaarbasis)/(Contractuele Huren op jaarbasis vermeerderd met de Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes). De bezettingsgraad wordt vanaf 2018 berekend exclusief ontwikkelingsprojecten

3 Qrf op de beurs

3.1 Het aandeel Qrf	23
3.2 Koersevolutie van het aandeel en verhandeld volume	24
3.3 Aandeelhouderschap	25
3.4 Financiële kalender voor 2024 en 2025	25



Oostende

Brugge

Gent

Antwerpen

Wilrijk

Mechelen

Aalst

Urkel

Hasselt

Sint-Truiden

Tongeren

Huy

3 Qrf op de beurs

3.1 HET AANDEEL QRF

Qrf biedt particuliere en institutionele beleggers de mogelijkheid om op een gediversifieerde wijze toegang te krijgen tot een breed gamma aan onroerende activa, zonder zich te hoeven bekommeren om het beheer, dat door professionele teams wordt uitgevoerd.

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

Op 30 juni 2024 werd het maatschappelijk kapitaal van Qrf vertegenwoordigd door 7.798.886 volledig volgestorte aandelen. Elk van deze aandelen verleent één stemrecht op de Algemene Vergadering. De aandelen hebben geen nominale waarde. Qrf noch één van haar dochtervennootschappen houden aandelen van Qrf aan.

3.2 KOERSEVOLUTIE VAN HET AANDEEL EN VERHANDELD VOLUME

TABEL 1 OVERZICHT EVOLUTIE AANDEEL QRF

	30/06/2024	30/06/2023
Aantal aandelen in omloop per einde periode	7.798.886	7.798.886
Aandelen op naam	3.709.230	3.234.230
Gedematerialiseerde aandelen	4.089.886	4.564.656
Beurskapitalisatie per einde periode (in EUR)	79.158.693	76.897.016
Free float ¹	49,2%	48,2%
Beurskoers (in EUR)		
Hoogste	11,00	11,60
Laagste	9,28	9,04
Bij einde van de periode	10,15	9,86
Gemiddelde	10,11	10,32
Volume (in aantal aandelen)		
Gemiddeld dagvolume	3.338	4.149

GRAFIEK 1 KOERSEVOLUTIE AANDEEL QRF



1 Free float = [(Aantal aandelen bij afsluiting van de periode) – (totaal aantal aandelen aangehouden door partijen die zich kenbaar hebben gemaakt door middel van een transparantiemelding in overeenstemming met de Wet van 2 mei 2007)]/[aantal aandelen bij afsluiting periode].

3.3 AANDEELHOUDERSCHAP

Op 30 juni 2024 had Qrf 7.798.886 uitstaande aandelen. Op basis van de transparantiekennisgevingen die Qrf heeft ontvangen, ziet de aandeelhoudersstructuur er als volgt uit:

TABEL 2 AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR QRF OP 30 JUNI 2024

AANDEELHOUDERS	AANDELEN	PERCENTAGE
Quintet Private Bank	466.479	6,0%
Shopinvest	475.000	6,1%
AXA SA	633.680	8,1%
Familie Vanmoerkerke	2.371.733	30,4%
Free float	3.851.994	49,4%
TOTAAL	7.798.886	100,0%

3.4 FINANCIËLE KALENDER VOOR 2024 EN 2025

TABEL 3 FINANCIËLE KALENDER QRF

	DATUM
Publicatie update 3de kwartaal 2024	24/10/2024
Publicatie persbericht jaarresultaten 2024	20/02/2025
Publicatie update 1ste kwartaal 2025	24/04/2025
Algemene Vergadering van aandeelhouders	20/05/2025
Publicatie halfjaarresultaten en halfjaarverslag 2025	28/08/2025
Publicatie update 3de kwartaal 2025	23/10/2025

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

4 Vastgoedverslag

4.1 Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille op 30 juni 2024	28
4.2 Conclusies van de vastgoeddeskundige	31



Gent
Korenmarkt
België

4 Vastgoedverslag

4.1 BESPREKING VAN DE GECONSOLIDEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE OP 30 JUNI 2024

Op 30 juni 2024 bestond de geconsolideerde vastgoedportefeuille uit 25 sites met een totale bruto oppervlakte van 70.395 m² en een Reële Waarde van 203,87 MEUR¹. De portefeuille genereert 12,45 MEUR Contractuele Huren² op jaarbasis.

Uitgedrukt in Reële Waarde was op 30 juni 2024 100% van de portefeuille gelegen in België en 0% in Nederland, als gevolg van de verkoop van alle Nederlandse panden in februari 2024.

Het Brutohuurrendement op basis van de Contractuele Huren bedraagt 6,45% per 30 juni 2024.

TABEL 1 SAMENVATTING PORTEFEUILLE OP GEOGRAFISCH NIVEAU

PORTEFEUILLE	AANTAL SITES	FV 30/06/2024	ERV 30/06/2024	CONTRACTUELE HUREN	BRUTOHUURRENDEMENT OBV CONTRACTUELE HUREN
België	25	203.864.963	11.076.898	12.541.354	6,45%
Nederland	0	0	0	0	0
TOTAAL	25	203.864.963	11.076.898	12.541.354	6,45%

OVERZICHT PORTEFEUILLE PER LOCATIE

PORTEFEUILLE

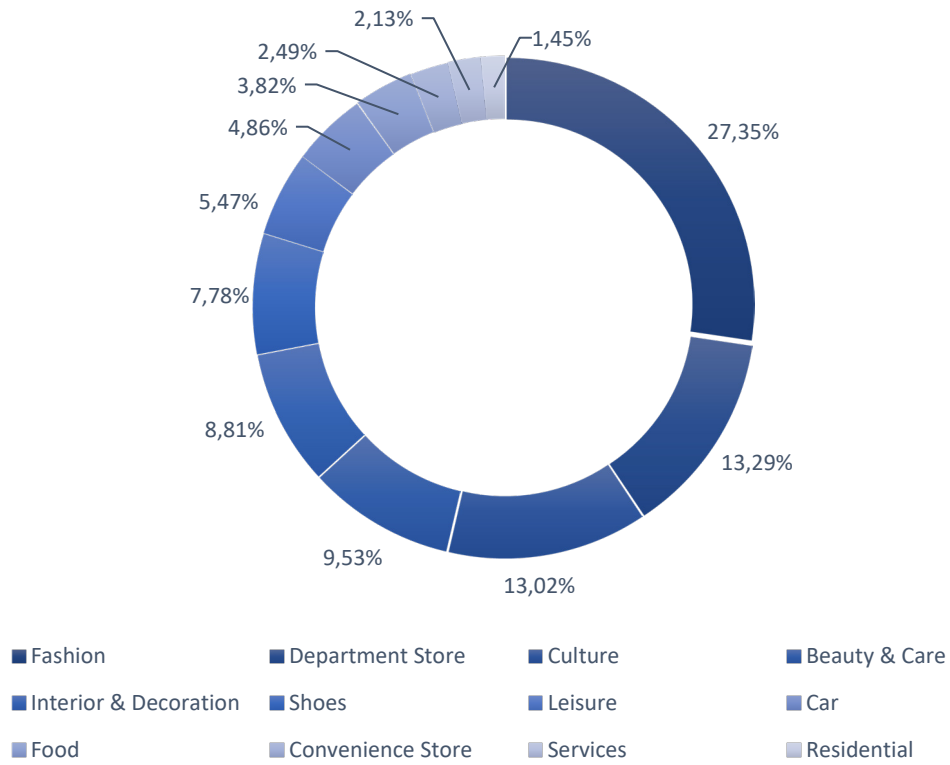
Aalst - Nieuwstraat 29 - 31 - 33	Huy - Shopping Mosan
Antwerpen - Kammenstraat 34	Mechelen - Bruul 15
Antwerpen - Meir 107	Oostende - Adolf Buylstraat 1A
Antwerpen - Meirbrug 2 / Schoenmarkt 22	Oostende - Adolf Buylstraat 33
Antwerpen - Schuttershofstraat 53	Oostende - Adolf Buylstraat 42
Antwerpen -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

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

2 Exclusief contractuele huren voor panden in herontwikkeling op 30/06/2024

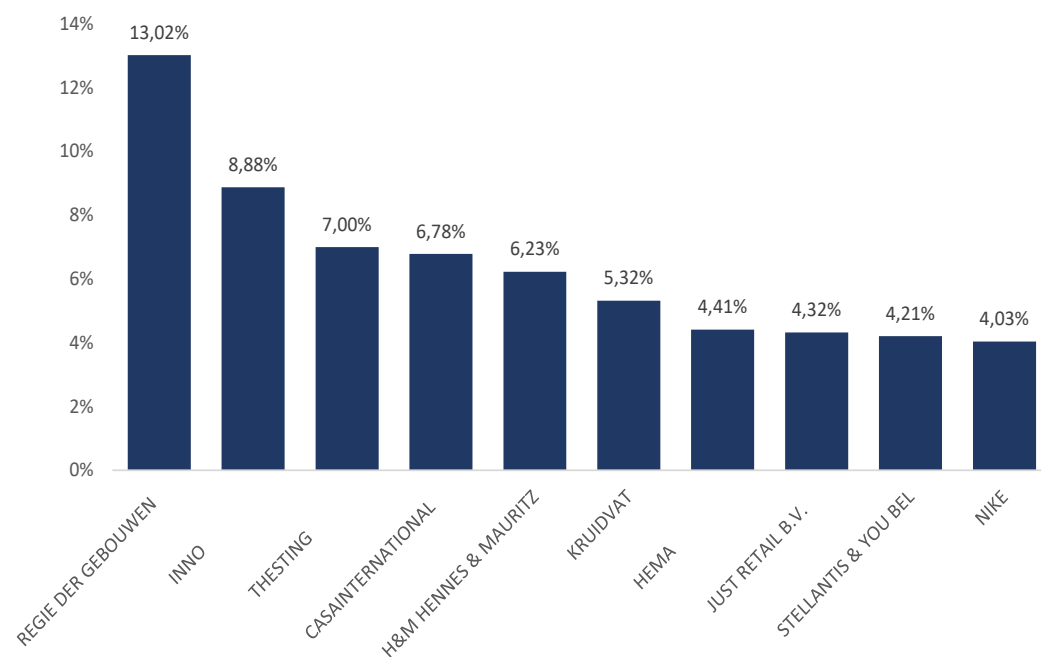
Zoals geïllustreerd in onderstaande figuur is de Modesector verantwoordelijk voor 27,35% van de totale Contractuele Huren op jaarbasis. Deze sector wordt gevolgd door Department stores met 13,29% en Cultuur met 13,02%.

GRAFIEK 1 SECTORALE SPREIDING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE PER 30 JUNI 2024
(UITGEDRUKT ALS PERCENTAGE VAN DE CONTRACTUELE HUREN OP JAARBASIS)



In onderstaande grafiek worden de Contractuele Huren op jaarbasis verder uitgesplitst naar de voornaamste klanten van Qrf.

GRAFIEK 2 SPREIDING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE NAAR HUURDERS PER 30 JUNI 2024 (UITGEDRUKT ALS PERCENTAGE VAN DE CONTRACTUELE HUREN OP JAARBASIS)



De 10 belangrijkste huurders van Qrf vertegenwoordigen samen 64,2% van de totale Contractuele Huren op jaarbasis.

4.2 CONCLUSIES VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGE

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

ACTUALISATIE WAARDERING OP 30 juni 2024

Wij hebben de eer u onze schatting van de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille van Qrf op 30 juni 2024 over te maken. Onze schattingen werden opgesteld op basis van de door u verstrekte inlichtingen die verondersteld werden juist te zijn. De waarden werden bepaald, rekening houdend met de huidige marktparameters.

Rekening houdend met alle bemerkingen, definities en reserves, die in het schattingsverslag en in zijn bijlagen opgenomen zijn en die er volledig deel van uitmaken, en gebaseerd op de huidige waarden op 30 juni 2024, geven wij aan de bestaande vastgoedportefeuille de volgende waardes:

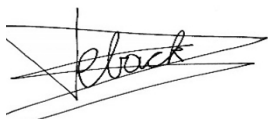
Reële Marktwaarde, na aftrek van mutatierechten:

Totaal	België	Nederland
203.864.963 EUR	203.864.963 EUR	0 EUR

Hoogachtend,

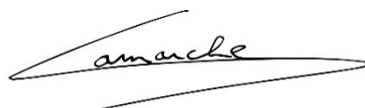
Stan Deback

Valuer
Valuation & Advisory



Gregory Lamarche MRICS

Partner - Head of
Valuation & Advisory



Ellen Piron

Schatter - adviseur
STADIM BV



Céline Janssens, MRE, MRICS

Afgevaardigd bestuurder
STADIM BV



5 Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste halfjaar van 2024

5.1 Verkorte geconsolideerde resultatenrekening	34
5.2 Resultaat per aandeel	36
5.3 Verkorte geconsolideerde balans	37
5.4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht	38
5.5 Geconsolideerde staat van de bewegingen van het eigen vermogen	39
5.6 Detail van de geconsolideerde reserves	40
5.7 Toelichtingen	41
5.8 Verslag van de Commissaris	61
5.9 Verklaring van de enige bestuurder	63



Antwerpen

Meir 107

België

5 Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste halfjaar van 2024

5.1 VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

A. GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR

	Toelichting	30/06/2024	30/06/2023
(+) I. Huurinkomsten		6.341	7.007
(+) II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0
(+/-) III. Met verhuur verbonden kosten		32	197
NETTO HUURRESULTAAT	3	6.373	7.204
(+) IV. Recuperatie van vastgoedkosten		0	0
(+) V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		277	311
(-) 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		-303	-309
(+/-) VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		0	0
VASTGOEDRESULTAAT	3	6.347	7.207
(-) IX. Technische kosten		-92	-97
(-) X. Commerciële kosten		-71	-16
(-) XI. Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen		-4	-29
(-) XII. Beheerskosten van het vastgoed		-123	-90
VASTGOEDKOSTEN	3	-291	-232
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		6.057	6.975
(-) XIV. Algemene kosten van de vennootschap		-1.058	-1.091
(+/-) XV. Andere operationele opbrengsten en kosten		0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		4.998	5.883
(+/-) XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		-723	-44
(+/-) XVIII. Variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen		2.470	-6.663
(+/-) XIX. Ander portefeuilleresultaat		4.710	0
PORTEFEUILLERESULTAAT	4	6.457	-6.707

OPERATIONEEL RESULTAAT		11.455	-823
(+) XX. Financiële inkomsten		78	0
(-) XXI. Netto interestkosten		-1.595	-1.696
(-) XXII. Andere financiële kosten		-41	-34
(+/-) XXIII. Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva		1.083	-793
FINANCIEEL RESULTAAT	4	-475	-2.523
(+/-) XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	13	284	799
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		11.264	-2.547
(+/-) XXV. Vennootschapsbelasting		-62	84
(+/-) XXVI. Exit taks		0	0
BELASTINGEN		-62	84
NETTO RESULTAAT		11.202	-2.463
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de groep		11.202	-2.463
Minderheidsbelangen		0	0
Componenten van het Netto resultaat – Aandeelhouders van de groep:			
NETTO RESULTAAT (AANDEEL GROEP)		11.202	-2.463
Resultaat op de portefeuille		-6.457	6.707
Resultaat in het aandeel van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		-113	-799
Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva		-1.083	793
Resultaat op de realisatie van aandelen in vastgoedvennootschappen		0	0
Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen		0	-123
EPRA RESULTAAT*		3.550	4.115

*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	30/06/2024	30/06/2023
I. NETTO RESULTAAT		11.202	-2.463
II. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (RECYCLEERBAAR IN WINST- EN VERLIESREKENING)		0	0
(+/-) B. Variaties in het effectieve deel van de Reële Waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS		0	0
GLOBAAL RESULTAAT		11.202	-2.463
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de groep		11.202	-2.463
Minderheidsbelangen		0	0

5.2 RESULTAAT PER AANDEEL

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	Toelichting	30/06/2024	30/06/2023
Aantal gewone aandelen in omloop op einde van de periode		7.798.886	7.798.886
Gewogen gemiddeld aantal aandelen gedurende de periode		7.798.886	7.607.815
NETTO RESULTAAT PER GEWOON AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)		1,44	-0,32
VERWATERD NETTO RESULTAAT PER AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)		1,44	-0,32

5.3 VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	Toelichting	30/06/2024	31/12/2023
ACTIVA			
I. VASTE ACTIVA		219.095	243.971
B Immateriële vaste activa		0	3
C Vastgoedbeleggingen	6	203.865	218.356
D Andere materiële vaste activa		188	18
E Financiële vaste activa		2.348	2.352
H Uitgestelde belastingen - activa		0	0
I Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	13	12.695	23.242
II. VLOTTENDE ACTIVA		2.812	8.722
A Activa bestemd voor verkoop	6	0	6.050
B Financiële vlottende activa		373	391
D Handelsvorderingen		1.474	1.273
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa		167	165
F Kas en kasequivalenten		509	473
G Overlopende rekeningen - activa		289	369
TOTAAL ACTIVA		221.908	252.694
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN		123.862	118.899
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap		123.862	118.899
A Kapitaal	7	7.343	7.343
a. Geplaatst kapitaal		7.799	7.799
b. Kosten kapitaalverhoging		-456	-456
B Uitgiftepremies		155.933	155.933
C Reserves		-50.616	-41.921
D Nettoresultaat van het boekjaar		11.202	-2.455
II. Minderheidsbelangen		0	0
VERPLICHTINGEN		98.046	133.795
I. Langlopende verplichtingen		63.678	108.227
A Voorzieningen		0	0
B Langlopende financiële schulden	8	63.281	107.126
a. Kredietinstellingen		58.201	102.188
b. Financiële leasing		5.080	4.937
C Andere langlopende financiële verplichtingen		174	958
D Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
E Andere langlopende verplichtingen		224	143
F Uitgestelde belastingen - verplichtingen		0	0
II. Kortlopende verplichtingen		34.367	25.568
A Voorzieningen		0	0
B Kortlopende financiële schulden	8	30.650	21.387
a. Kredietinstellingen		30.250	21.000
b. Financiële leasing		400	387
C Andere langlopende financiële verplichtingen		0	0
D Handelsschulden en andere kortlopende schulden		1.533	2.064
a. Exit tiks		0	0
b. Andere		1.533	2.064
E Andere kortlopende verplichtingen		65	65
F Overlopende rekeningen		2.119	2.051
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		221.908	252.694

5.4 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	Toelichting	30/06/2024	30/06/2023
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN PERIODE		473	1.728
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		4.010	5.576
Netto resultaat		11.202	-2.463
Evolutie niet-betaalde interesten en bankkosten		-48	8
Betaalde interesten		1.582	1.674
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen		-7.738	6.460
- Afschrijvingen op gekapitaliseerde financieringskosten		13	11
- Variaties in de uitgestelde belastingvorderingen en schulden		0	-123
- Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa		13	7
- Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen		723	44
- Terugname van waardeverminderingen op handelsvorderingen		23	-197
- Variatie in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	4	-2.470	6.667
- Variatie in de Reële Waarde van financiële activa en passiva	5	-1.083	792
- Voorzieningen op LTI plan		81	56
- Meerwaarden gerealiseerd op de verkoop van deelneming in joint venture		-4.741	0
- Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		-296	-799
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:		-988	-98
Beweging van activa:		-147	-54
- Handelsvorderingen		-224	-71
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa		-3	-19
- Overlopende rekeningen		80	35
Beweging van verplichtingen:		-841	-44
- Andere langlopende verplichtingen		-24	0
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden		-918	-28
- Andere kortlopende verplichtingen (incl. belastingsschulden)		-14	-12
- Overlopende rekeningen		-116	-4
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		38.596	7.440
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa		-179	0
Financieringen aan niet volledig gecontroleerde entiteiten		346	0
Investeringskosten in bestaande vastgoedbeleggingen	6	-2.732	-2.163
Geactiveerde financieringskosten		0	-55
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop		25.577	9.658
Opbrengsten uit de verkoop van deelneming in joint venture		10.725	0
Kapitaalvermindering bij deelneming in joint venture		4.860	0
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-42.572	-14.451
Terugbetaling van leningen		-129.500	-20.500
Opname van nieuwe leningen		94.750	11.750
Kosten kapitaalverhoging		0	-18
Interestbetalingen van leningen		-1.582	-1.674
Betaling van dividenden		-6.240	-4.008
Betaling van transactiekosten		0	0
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE PERIODE		507	298

5.5 GECONSOLIDEERDE STAAT VAN DE BEWEGINGEN VAN HET EIGEN VERMOGEN

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	Kapitaal	Kosten kapitaal- verhoging	Uitgifte- premies	Reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Minder- heids- belangen	Eigen vermogen
BALANS OP 31 DECEMBER 2023	7.799	-456	155.933	-41.921	-2.455	-	118.899
Bestemming resultaat 2023				-8.695	2.455		-6.239
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves				-5.086	5.086		
Overboeking operationeel resultaat naar reserves				-4.224	4.224		
Overboeking variaties in de Reële Waarde van de financiële instrumenten				-4.066	4.066		
Overboeking aandeel in het resultaat van joint ventures				4.681	-4.681		
Dividend boekjaar 2023					-6.239		-6.239
Netto resultaat 2024					11.202		11.202
Andere elementen erkend in het globaal resultaat							

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

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	Kapitaal	Kosten kapitaal- verhoging	Uitgifte- premies	Reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Minder- heids- belangen	Eigen vermogen
BALANS OP 31 DECEMBER 2022	7.583	-438	154.091	-48.453	12.598	-	125.380
Bestemming resultaat 2022	216	-	1.842	6.532	-12.598	-	-4.008
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves				817	-817		
Overboeking operationeel resultaat naar reserves				-649	649		
Overboeking variaties in de Reële Waarde van de financiële instrumenten				6.023	-6.023		
Overboeking aandeel in het resultaat van joint ventures				340	-340		
Dividend boekjaar 2022	216		1.842		-6.066		-4.008
Netto resultaat 2023					-2.463	-	-2.463
Andere elementen erkend in het globaal resultaat							
Kosten kapitaalsverhoging via keuzedividend CP 9		-18					-18

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

5.6 DETAIL VAN DE GECONSOLIDEERDE RESERVES

	Wettelijke reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de Reële Waarde van vastgoed	Reserve voor het saldo van de variaties in de Reële Waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserve voor het saldo van de variaties in de Reële Waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Beschikbare reserve: reserve voor voorzienbare verliezen	Onbeschikbare reserve: reserve voor het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	Totaal van de reserves
CIJFERS IN DUIZENDEN EUR								
BALANS OP 31 DECEMBER 2022	-	-52.559	-	-239	14	593	3.738	-48.453
Verwerking netto resultaat 2022		817		6.023		340	-649	6.532
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves		817						817
Overboeking operationeel resultaat naar reserves							-649	-649
Overboeking variaties in de Reële Waarde van de financiële instrumenten				6.023				6.023
Overboeking resultaat joint ventures naar reserves						340		340
Andere elementen erkend in het globaal resultaat								
Andere								
BALANS OP 31 DECEMBER 2023	-	-51.742	-	5.784	14	933	3.090	-41.921
Verwerking netto resultaat 2023		-5.086	0	-4.066		4.681	-4.224	-8.695
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves		-5.086						-5.086
Overboeking operationeel resultaat naar reserves							-4.224	-4.224
Overboeking variaties in de Reële Waarde van de financiële instrumenten				-4.066				-4.066
Overboeking resultaat joint ventures naar reserves						4.681		4.681
Andere elementen erkend in het globaal resultaat								
Overboeking onbeschikbare reserves naar aanleiding van verkochte geassocieerde vennootschappen en joint ventures						-1.206	1.206	0
Andere								
BALANS OP 30 JUNI 2024		-56.828		1.718	14	4.408	72	-50.616

5.7 TOELICHTINGEN

Toelichting 1. Grondslagen voor financiële verslaggeving	42
Toelichting 2. Segmentinformatie	44
Toelichting 3. Vastgoed- en operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	46
Toelichting 4. portefeuilleResultaat	48
Toelichting 5. Financieel resultaat	49
Toelichting 6. Vastgoedbeleggingen	49
Toelichting 7. Kapitaal	51
Toelichting 8. Financiële schulden	52
Toelichting 9. Financiële activa en verplichtingen	54
Toelichting 10. Schuldgraad	56
Toelichting 11. Consolidatiekring	57
Toelichting 12. Rechten en verplichtingen buiten balans	57
Toelichting 13. Transacties met verbonden partijen met betrekking tot de resultatenrekening ...	58
Toelichting 14. Gebeurtenissen na balansdatum	60

TOELICHTING 1. GRONDSLAGEN VOOR FINANCIËLE VERSLAGGEVING

T 1.1 ALGEMEEN

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

Deze tussentijdse financiële informatie betreffende de periode eindigend op 30 juni 2024 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 2023.

Een aantal nieuwe standaarden en wijzigingen aan standaarden zijn van kracht voor boekjaren die aanvangen na 1 januari 2024. De Groep heeft bij het opstellen van deze verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële overzichten geen van de komende nieuwe of gewijzigde standaarden vervroegd toegepast. De Groep is ook niet van plan om de nieuwe of gewijzigde standaarden vervroegd toe te passen en de impact van de eerste toepassing zal naar verwachting niet materieel zijn.

Aanpassingen aan IAS 21 De gevolgen van wisselkoerswijzigingen: gebrek aan inwisselbaarheid, uitgegeven op 15 augustus 2023, verduidelijken wanneer een valuta inwisselbaar is in een andere valuta (of niet). Wanneer een valuta niet inwisselbaar schat de entiteit een contante wisselkoers. Deze schatting heeft als doel de koers te weerspiegelen die van toepassing zou zijn geweest op datum van de transactie in een regelmatige wisseltransactie tussen marktdeelnemers gegeven de heersende economische omstandigheden. De aanpassingen bevatten geen specifieke vereisten voor de inschatting van een spotkoers. Als gevolg van de aanpassingen zullen entiteiten nieuwe toelichtingen moeten verstrekken om de impact van het gebruik van een geschatte wisselkoers op de jaarrekening te beoordelen. De aanpassingen zijn van toepassing voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2025, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. Deze aanpassingen zijn nog niet goedgekeurd door de EU.

IFRS 18 Presentatie en toelichting in de jaarrekening, gepubliceerd op 9 april 2024, vervangt IAS 1 Presentatie van de jaarrekening. De nieuwe standaard zal de kwaliteit van de financiële verslaggeving verbeteren door:

- de verplichting om vooraf gedefinieerde subtotalen in de winst- en verliesrekening te presenteren;
- de verplichting tot het presenteren en toelichten van door het management gedefinieerde prestatie maatstaven; en
- verdere verduidelijking van de (dis-)aggregatie criteria van informatie.

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

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

- het heeft geen publieke verantwoordingsplicht heeft; en
- de moederonderneming een geconsolideerde jaarrekening opmaakt volgens de IFRS-standaarden.

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

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

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

- Verduidelijkingen over de datum waarop een financieel actief of een financiële verplichting wordt erkent. De IASB heeft ook besloten een optie op te nemen die een onderneming instaat stelt een financiële verplichting niet langer in de balans te erkennen voor de afwikkelingsdatum, indien aan bepaalde criteria is voldaan.

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

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

Per 30 juni 2024 wordt geen statutair halfjaarlijks financieel verslag opgesteld. De statutaire jaarrekening wordt enkel op jaareinde opgesteld.

TOELICHTING 2. SEGMENTINFORMATIE

30/06/2024

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	BELGIË	NEDERLAND	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
NETTO HUURRESULTAAT	6.139	234		6.373
RECUPERATIE VASTGOEDKOSTEN	-18	-8		-26
VASTGOEDRESULTAAT	6.121	226		6.347
VASTGOEDKOSTEN	-229	-62		-291
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	5.892	164		6.057
(-) Algemene kosten van de vennootschap			-1.058	-1.058
(+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten				
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	5.892	164	-1.058	4.998
(+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-58	-664		-723
(+/-) Variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	2.497	-27		2.470
(+/-) XIX. Ander portefeuilleresultaat	4.710			4.710
OPERATIONEEL RESULTAAT	13.041	-527	-1.058	11.455
FINANCIEEL RESULTAAT	0	0	-475	-475
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	284			284
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	13.324	-527	-1.533	11.264
BELASTINGEN	-35	-27		-62
NETTO RESULTAAT	13.289	-554	-1.533	11.202
MINDERHEIDSBELANGEN	0	0	0	0
NETTO RESULTAAT - AANDEEL GROEP	13.289	-554	-1.533	11.202
ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen	203.865	0		203.865
Andere activa	18.012	30		18.042
TOTAAL ACTIVA	221.877	30		221.908
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN	0	0	123.862	123.862
Eigen vermogen groep			123.862	123.862
Minderheidsbelangen				0
VERPLICHTINGEN	0	0	98.046	98.046
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	0	0	221.908	221.908

30/06/2023

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

31/12/2023

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	BELGIË	NEDERLAND	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen	198.106	20.250	0	218.356
Andere activa	29.292	0	5.046	34.338
TOTAAL ACTIVA	227.398	20.250	5.046	252.694
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN	0	0	118.899	118.899
Eigen vermogen groep	0	0	118.899	118.899
Minderheidsbelangen	0	0	0	0
VERPLICHTINGEN	0	0	133.795	133.795
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	0	0	252.694	252.694

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

TOELICHTING 3. VASTGOED- EN OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2024	30/06/2023
(+) I. Huurinkomsten	6.341	7.007
- Huur	6.341	7.007
- Gegarandeerde inkomsten	0	0
(+) II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
(+/-) III. Met verhuur verbonden kosten	32	197
- Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-63	-47
- Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	95	245
NETTO HUURRESULTAAT	6.373	7.204
(+) IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
(+) V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	277	311
- Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	240	194
- Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	37	117
(-) 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	-302	-309
- Huurlasten gedragen door de eigenaar	-265	-155
- Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-37	-154
(+/-) VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		0
VASTGOEDRESULTAAT	6.347	7.207

De daling in het netto huurresultaat per 30 juni 2024 t.o.v. 30 juni 2023 wordt verklaard door verschillende factoren. De Vennootschap heeft gedurende 2023 en 2024 verschillende panden verkocht teneinde de schuldgraad significant te verlagen. De impact van deze verkopen op het netto huurresultaat per 30 juni 2024 bedroeg 700 KEUR, voornamelijk toe te schrijven aan de verkopen van de Nederlandse panden (-420 KEUR), Namen (-122 KEUR) en Dendermonde (-47 KEUR).

Verder heeft de heronderhandelde huurovereenkomst met Inno, welke inging in augustus 2023, een negatieve impact per 30 juni 2024 van 302 KEUR. Het pand Adolf Buylstraat 1 (Oostende) wordt grondig verduurzaamd en gerenoveerd voor de intrede van de nieuwe huurder en werd daardoor tijdelijk niet verhuurd (-62 KEUR). Ingevulde leegstand (+273 KEUR) en de indexaties van de lopende huurcontracten (+147 KEUR) droegen positief bij aan het netto huurresultaat.

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2024	30/06/2023
(-) IX. Technische kosten	-92	-97
(-) X. Commerciële kosten	-71	-16
(-) XI. Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-4	-29
(-) XII. Beheerskosten van het vastgoed	-123	-90
VASTGOEDKOSTEN	-291	-232
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	6.057	6.975
(-) XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-1.058	-1.091
(+/-) XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	4.998	5.883

De stijging in vastgoedkosten (+59 KEUR) is voornamelijk het resultaat van een stijging in de commerciële kosten (+55 KEUR). Deze commerciële kosten omvatten onder meer de betaalde commissies aan makelaars indien zij worden ingeschakeld voor de (her)verhuur.

De Algemene kosten van de vennootschap dalen licht ten opzichte van vorig jaar (-3%).

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

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2024	31/12/2023
OVERZICHT VAN DE CONTRACTUEEL TE VERKRIJGEN HUURINKOMSTEN TOT AAN EERSTE VERVALDATUM		
Binnen één jaar	11.068	12.725
Tussen één en twee jaar	7.986	9.227
Tussen twee en drie jaar	3.112	4.622
Tussen drie en vier jaar	1.614	1.965
Tussen vier en vijf jaar	1.614	1.833
Meer dan vijf jaar	13.185	14.752
TOTAAL	38.579	45.124

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

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

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

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

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

TOELICHTING 4. PORTEFEUILLERESULTAAT

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2024	30/06/2023
(+/-) XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-723	-44
- Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	25.577	6.806
- Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-26.300	-6.850
(+/-) XVII. Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
(+/-) XVIII. Variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	2.470	-6.663
- Positieve variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	3.514	471
- Negatieve variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	-1.044	-7.134
(+/-) XIX. Ander portefeuilleresultaat	4.710	0
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	6.457	-6.707

Het resultaat op verkopen van de vastgoedbeleggingen is het gevolg van de verkopen van de Nederlandse panden en het pand in Bonnelles, waarbij de definitieve verkoopprijs van de Nederlandse panden licht onder de Reële Waarde per 31 december 2023 lag, alsook de bijhorende transactiekosten m.b.t. makelaars en juridisch advies.

De variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen zijn het resultaat van enerzijds de variaties als gevolg van de onafhankelijke schatting door de Vastgoeddeskundige (+3,08 MEUR), anderzijds van de afwaardering van Capex (-0,61 MEUR).

De gewogen gemiddelde yield toegepast door de vastgoeddeskundige bedraagt 5,57% op 30/06/2024 (5,77% per 31/12/2023). Deze daling in gemiddelde yield wordt voornamelijk verklaard door de verkoop van de Nederlandse panden, waarbij een gemiddeld hogere yield werd toegepast dan de Belgische panden. Een stijging van de yield met 0,25% zou resulteren in een negatieve variatie in de Reële Waarde van het vastgoed van 8,76 MEUR. Een daling van de ERV met 2% zou resulteren in een negatieve variatie in de Reële Waarde van het vastgoed van ongeveer 4,08 MEUR.

De Vennootschap heeft in de eerste zes maanden van 2024 de verkoop gerealiseerd van de aandelen in de joint venture vennootschap Pelican BV (deelgebied Pelican in het Century Center in Antwerpen, bestaande uit het nieuwbouw kantoorgedeelte, alsook de open publieke parkeergarage uitgebaut door Q-Park en 53 privaatieve parkeerplaatsen). De gerealiseerde meerwaarde als gevolg van de overdracht van de aandelen bedraagt 4.710 KEUR ten opzichte van de Reële waarde per 31 december 2023 (6,24 MEUR).

TOELICHTING 5. FINANCIËEL RESULTAAT

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2024	30/06/2023
(+) XX. Financiële inkomsten	78	0
- Ontvangen interesten	78	0
- Schadeloosstellingen schadegevallen	0	0
(-) XXI. Netto interestkosten	-1.595	-1.696
- Nominale interestlasten op leningen	-2.217	-1.479
- Opbrengsten (Kosten) van toegelaten afdekkingsinstrumenten	810	-37
- Interestkosten volgens toepassing van IFRS 16	-188	-180
(-) XXII. Andere financiële kosten	-41	-34
- Bankkosten en andere commissies	-41	-34
(+/-) XXIII. Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva	1.083	-793
- Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
- Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	1.083	-793
FINANCIËEL RESULTAAT	-475	-2.523

Qrf is blootgesteld aan verhogingen van de financiële kosten die veroorzaakt kunnen worden door een stijging van de rentevoeten. Om dit risico te beperken heeft Qrf de vlottende rentevoeten deels omgezet in vaste rentevoeten via Interest Rate Swaps afgesloten bij verschillende financiële instellingen. De looptijd van deze financiële instrumenten is afgestemd op de looptijd van de kredieten van Qrf. Indien de interestvoeten op lange termijn sterk dalen, kan de marktwaarde van deze Interest Rate Swaps sterk negatief worden, met als gevolg dat de kostprijs zou stijgen om deze contracten te ontbinden.

De Gemiddelde Financieringskost in de eerste helft van 2024 bedraagt 2,89%, met inbegrip van de kredietmarge en de rentelasten die voortvloeien uit de *Interest Rate Swaps*. Dankzij de nominale schuldafbouw, onder meer door de verkopen van de Nederlandse panden en de joint venture vennootschap Pelican, hebben alle opgenomen schulden bij financiële instelling op 30 juni 2024 een vaste interestvoet, onder meer door gebruik te maken van *Interest Rate Swaps* als indekkingsinstrument.

TOELICHTING 6. VASTGOEDBELEGGINGEN

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2024	31/12/2023
INVESTERINGSTABEL		
Saldo per begin van het boekjaar	218.356	233.254
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen	0	0
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedbeleggingen	0	0
Andere elementen in resultaat genomen	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedbeleggingen	-20.250	-6.800
Overdracht naar activa bestemd voor verkoop	0	-5.730
Gekapitaliseerde uitgaven (Capex)	3.289	7.188
Variatie in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	2.470	-9.556
Saldo per einde van de periode	203.865	218.356

Qrf heeft in de eerste jaarthelft van 2024 de verkopen gerealiseerd van de vijf Nederlandse panden en het retailpark gelegen te Route du Condroz 42-44 in Bonnelles. Voor de verkoop van het retailpark in Bonnelles werd reeds in december 2023 een akkoord gesloten, waardoor dit pand per 31 december 2023 aangehouden werd als Activa bestemd voor verkoop.

LAND	STAD	STRAAT	HUURDER(S)	TOTALE BRUTO HUUR- OPPERVLAKTE
BE	Bonnelles	Route du Condroz 42-44	4 commerciële huurders	3.246 m ²
NL	Den Bosch	Hinthamerstraat 41-45	America Today + residentieel	1.041 m ²
NL	Enschede	Kalanderstraat 2-4	KFC	972 m ²
NL	Maastricht	Grote Straat 58	America Today & Skillz Tattoo	629 m ²
NL	Nijmegen	Broerstraat 49	WAM Denim + residentieel	891 m ²
NL	Zwolle	Diezerstraat 60	Only + residentieel	836 m ²

De gekapitaliseerde uitgaven bestaan enerzijds uit 2,77 MEUR Capex voor Gent, Veldstraat 88 en anderzijds voor 0,32 MEUR uit activatie van investeringen, voornamelijk in Gent, Korenmarkt (0,21 MEUR¹). De variatie in Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen wordt besproken in Toelichting 4.

Vastgoedbeleggingen worden geboekt tegen de Reële Waarde overeenkomstig IFRS 13.

De Vennootschap heeft contractuele investeringsverplichtingen voor een bedrag van 2,1 MEUR. Deze hebben hoofdzakelijk betrekking op de investeringen van het kantoorgedeelte in de Veldstraat in Gent. De verplichtingen in verband met de langetermijnhuurovereenkomst op een deel van het pand in de Korenmarkt in Gent, met een looptijd tot 2063 werd op balans geboekt overeenkomstig IFRS 16 en is dus niet buiten balans opgenomen.

¹ Dit betreft voornamelijk de boeking in het kader van IFRS16 met betrekking tot de indexatie van de leasebetalingen.

TOELICHTING 7. KAPITAAL

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR		Kapitaal- beweging	Totaal uitstaand kapitaal	Uitgifte- premies	Kosten kapitaal- verhoging	Aantal gecreëerde aandelen	Totaal aantal aandelen
EVOLUTIE KAPITAAL							
Datum	Verrichting						
03/09/2013	Oprichting	62	62			1.230	1.230
27/11/2013	Splitsing bestaande aandelen (1 tegen 2)	0	62			1.230	2.460
27/11/2013	Storting in speciën	1.139	1.200			45.540	48.000
18/12/2013	Inbreng Laagland	5.243	6.443			209.711	257.711
18/12/2013	IPO en eerste notering op Euronext Brussel	75.380	81.823			3.015.200	3.272.911
18/12/2013	Kapitaalvermindering ter dekking van toekomstige verliezen	-5.734	76.089			0	3.272.911
BALANS OP 30 DECEMBER 2013			76.089				3.272.911
BALANS OP 30 DECEMBER 2014			76.089				3.272.911
Datum	Verrichting						
24/06/2015	Kapitaalverhoging inbreng in natura	4.490	80.579	238	-20	193.097	3.466.008
08/12/2015	Kapitaalverhoging inbreng in natura	14.733	95.312	608	-8	633.680	4.099.688
09/12/2015	Inbreng vennootschap TT Center plus	8.913	104.225	37	-5	383.363	4.483.051
BALANS OP 30 DECEMBER 2015			104.225	883	-32		4.483.051
Datum	Verrichting						
01/01/2016	Kapitaalverhoging inbreng in natura (met betrekking tot boekjaar 2015)		104.225		-23		4.483.051
30/06/2016	Kapitaalverhoging inbreng in natura	7.567	111.792	371	-27	325.466	4.808.517
21/12/2016	Kapitaalverhoging inbreng in natura	7.470	119.262	206	-28	321.285	5.129.802
BALANS OP 30 DECEMBER 2016			119.262	1.459	-111		5.129.802
Datum	Verrichting						
01/01/2017	Kapitaalverhoging inbreng in natura (met betrekking tot boekjaar 2016)		119.262		-14		5.129.802
25/09/2017	Kapitaalverhoging inbreng in natura	12.462	131.724	38	-27	536.020	5.665.822
BALANS OP 31 DECEMBER 2017			131.724	1.496	-152		5.665.822
BALANS OP 31 DECEMBER 2018			131.724	1.496	-152		5.665.822
Datum	Verrichting						
09/01/2019	Kapitaalvermindering ten gevolge van de wijziging van de fractiewaarde per aandeel	-126.058	5.666	126.058			5.665.822
29/01/2019	Kapitaalverhoging inbreng in natura	1.488	7.153	22.313	-179	1.487.500	7.153.322
BALANS OP 31 DECEMBER 2019			7.153	149.867	-331		7.153.322
BALANS OP 31 DECEMBER 2020			7.153	149.867	-331		7.153.322
Datum	Verrichting						
11/06/2021	Kapitaalverhoging (keuzedividend)	193	7.347	2.080	-62	193.354	7.346.676
BALANS OP 31 DECEMBER 2021			7.347	151.948	-393		7.346.676
Datum	Verrichting						
10/06/2022	Kapitaalverhoging (keuzedividend)	236	7.583	2.143	-45	236.061	7.582.737
BALANS OP 31 DECEMBER 2022			7.583	154.091	-438		7.582.737
Datum	Verrichting						
09/06/2023	Kapitaalverhoging (keuzedividend)	216	7.799	1.842	-18	216.149	7.798.886
BALANS OP 30 JUNI 2024			7.799	155.933	-456		7.798.886

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

Er vond geen kapitaaltransactie plaats gedurende de eerste zes maanden van 2024, het totaal aantal aandelen blijft hierdoor constant op 7.798.886.

TOELICHTING 8. FINANCIËLE SCHULDEN

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2024	31/12/2023
FINANCIËLE SCHULDEN		
I. B. Langlopende financiële schulden	63.281	107.126
- Kredietinstellingen	58.250	102.250
- Kosten opname leningen	-49	-62
- Financiële leasing	5.080	4.937
II. B. Kortlopende financiële schulden	30.650	21.387
- Kredietinstellingen	30.250	21.000
- Kosten opname leningen	0	0
- Financiële leasing	250	387
TOTAAL	93.931	128.513

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2024	31/12/2023
OPDELING VOLGENS DE MATURITEIT VAN DE LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN		
Tussen één en twee jaar	26.384	24.360
Tussen twee en vijf jaar	29.917	49.189
Meer dan vijf jaar	6.980	33.638
TOTAAL	63.281	107.187

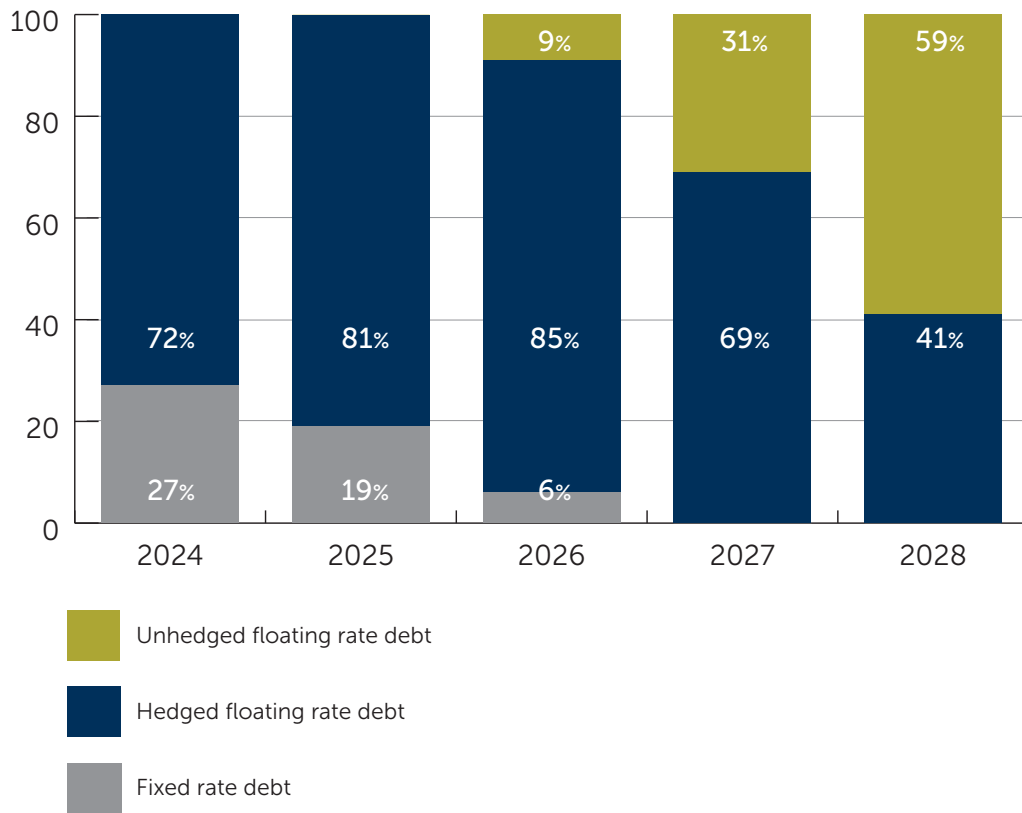
CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2024	31/12/2023
OPDELING VOLGENS DE MATURITEIT VAN DE NIET OPGENOMEN KREDIETLIJNEN		
Vervallende binnen het jaar	5.000	10.000
Vervallende na één jaar	56.750	26.750
TOTAAL	61.750	36.750

De Vennootschap beschikt per 30 juni 2024 over 149 MEUR aan kredietlijnen bij zeven verschillende financiële instellingen, met gespreide vervaldata over de periode 2024 t.e.m. 2030, waarvan het niet-opgenomen gedeelte 61,75 MEUR bedroeg.

De 1,25 MEUR Commercial Paper aangehouden op 30 juni 2024 vervalt binnen de periode van 1 jaar en heeft een gemiddelde financieringskost van 4,49%.

Dankzij de bestaande kredietlijnen en rekening houdend met het huidige nominaal schuldniveau (88,5 MEUR) is de Vennootschap de komende 24 maanden niet gedwongen om aflopende kredieten te verlengen. Deze strategische keuze zal ook naar de toekomst toe worden aangehouden, teneinde het herfinancieringsrisico zo laag mogelijk te houden.

Het risico van de wijzigende EURIBOR, en bijgevolg de impact op toekomstige interestlasten, wordt door de Vennootschap sterk beperkt door de aankoop van indekkingsinstrumenten, per 30 juni 2024 bedroeg de indekkingsgraad 107,34%.



TOELICHTING 9. FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR		30/06/2024	30/06/2024	
	Categorie	Boekwaarde	Reële Waarde	Niveau
OVERZICHT VAN FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN				
ACTIVA				
Financiële vaste activa				
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	A	2.051	2.051	Niveau 2
Vorderingen op lange termijn	B	296	296	Niveau 2
Financiële vlottende activa				
Handelsvorderingen	B	1.474	1.474	Niveau 2
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	A	373	373	Niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	B	167	167	Niveau 2
Kas en kasequivalenten	C	509	509	Niveau 2
TOTAAL FINANCIËLE ACTIVA		4.871	4.871	
VERPLICHTINGEN				
Langlopende financiële verplichtingen				
Langlopende financiële schulden	B	58.201	57.445	Niveau 2
Financiële leasing	B	5.080	5.080	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen				
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	A	116	116	Niveau 2
Ontvangen huurwaarborgen	B	58	58	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen	B	224	224	Niveau 2
Kortlopende financiële verplichtingen				
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	B	1.533	1.533	Niveau 2
Andere kortlopende verplichtingen	B	65	65	Niveau 2
Kortlopende financiële schulden	B	30.250	30.137	Niveau 2
Financiële leasing	B	400	400	Niveau 2
TOTAAL FINANCIËLE VERPLICHTINGEN		95.927	95.058	

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR		31/12/2023	31/12/2023	
	Categorie	Boekwaarde	Reële Waarde	Niveau
OVERZICHT VAN FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN				
ACTIVA				
Financiële vaste activa				
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	A	1.710	1.710	Niveau 2
Vorderingen op lange termijn	B	642	642	Niveau 2
Financiële vlottende activa				
Handelsvorderingen	B	1.273	1.273	Niveau 2
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	A	391	391	Niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	B	165	165	Niveau 2
Kas en kasequivalenten	C	473	473	Niveau 2
TOTAAL FINANCIËLE ACTIVA		4.654	4.654	
VERPLICHTINGEN				
Langlopende financiële verplichtingen				
Langlopende financiële schulden	B	102.188	101.287	Niveau 2
Financiële leasing	B	4.937	4.937	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen				
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	A	876	876	
Ontvangen huurwaarborgen	B	82	82	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen	B	143	143	Niveau 2
Kortlopende financiële verplichtingen				
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	B	1.871	1.871	Niveau 2
Andere kortlopende verplichtingen	B	65	65	Niveau 2
Kortlopende financiële schulden	B	21.000	20.824	Niveau 2
Financiële leasing	B	387	387	Niveau 2
TOTAAL FINANCIËLE VERPLICHTINGEN		131.549	130.472	

De categorieën komen overeen met volgende financiële instrumenten:

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

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

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

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

» De rubriek "Toegelaten afdekkingsinstrumenten" betreft *Interest Rate Swaps* (IRS) waarvan de Reële Waarde vastgelegd is met behulp van rentevoeten die van toepassing zijn op actieve markten, over het algemeen aangeleverd door financiële instellingen. Afgeleide financiële producten worden initieel aan hun kostprijs erkend en worden geherwaardeerd aan hun Reële Waarde op de daaropvolgende rapporteringsdatum.

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

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

TOELICHTING 10. SCHULDGRAAD

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2024	31/12/2023
Verplichtingen	98.046	133.795
- Aanpassingen	-2.236	-3.009
Schuldenlast zoals bedoeld in Art. 13 van het GVV-KB	95.810	130.785
Totaal activa	219.484	250.292
SCHULDGRAAD	43,65%	52,19%

De schuldenlast zoals bedoeld in Art. 13 van het GVV-KB bedraagt 95,8 MEUR op 30 juni 2024. De Schuldgraad bedraagt 43,65% op 30 juni 2024 (t.o.v. 52,19% op 31 december 2023).

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

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

TOELICHTING 11. CONSOLIDATIEKRING

Per 30 juni 2024 bestaat de consolidatieperimeter uit Qrf en haar Perimetervennootschappen:

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

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

De aandelen in de vennootschap Pelican BV, per 31 december 2023 deel uitmakend van de consolidatieperimeter, werden gedurende het eerste halfjaar van 2024 verkocht.

TOELICHTING 12. RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS

T 12.1 GERECHTELIJKE EN ARBITRAGEPROCEDURES

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

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

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

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR

30/06/2024

TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN				
	Enige Bestuurder	Uitvoerend management	Raad van Bestuur en comités	Joint Ventures
ACTIVA				
Deelneming in verbonden ondernemingen - Ardeno				12.695
Deelneming in verbonden ondernemingen - Pelican				
Vorderingen op lange termijn - Ardeno				
Vorderingen op lange termijn - Pelican				
Te ontvangen interesten - Ardeno				
Te ontvangen interesten - Pelican				
PASSIVA				
Te ontvangen facturen	160			
OPBRENGSTEN				
Interesten uit leningen - Ardeno				31
Interesten uit leningen - Pelican				2
KOSTEN				
Vergoedingen Uitvoerend management				
- Vaste vergoeding (Korte termijn)		235		
- Variabele vergoeding (Korte termijn)		81		
- Vergoedingen na uitdiensttreding				
- Andere langetermijns personeelsbeloningen				
- Ontslagvergoedingen				
- Op aandelen gebaseerde betalingen				
Vergoeding Enige Bestuurder	160			
Werkingskosten Enige Bestuurder	7			
Vergoeding Raad van Bestuur en comités			45	

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR

31/12/2023

TRANSACTIONEN MET VERBODEN PARTIJEN				
	Enige Bestuurder	Uitvoerend management	Raad van Bestuur en comités	Joint Ventures
ACTIVA				
Deelneming in verbonden ondernemingen - Ardeno				17.259
Deelneming in verbonden ondernemingen - Pelican				5.983
Deelneming in verbonden ondernemingen - Bond 58				0
Vorderingen op lange termijn - Ardeno				363
Vorderingen op lange termijn - Pelican				260
Te ontvangen interesten - Ardeno				38
Te ontvangen interesten - Pelican				20
PASSIVA				
Te ontvangen facturen	323		10	

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR

30/06/2023

TRANSACTIONEN MET VERBODEN PARTIJEN				
	Enige Bestuurder	Uitvoerend management	Raad van Bestuur en comités	Joint Ventures
OPBRENGSTEN				
Interesten uit leningen - Ardeno				4
Interesten uit leningen - Pelican				3
KOSTEN				
Vergoedingen Uitvoerend management				
- Vaste vergoeding (Korte termijn)		238		
- Variabele vergoeding (Korte termijn)		68		
- Vergoedingen na uitdiensttreding		0		
- Andere langetermijns personeelsbeloningen		0		
- Ontslagvergoedingen		0		
- Op aandelen gebaseerde betalingen		0		
Vergoeding Enige Bestuurder	173			
Werkingskosten Enige Bestuurder	13			
Vergoeding Raad van Bestuur en comités			38	

De Vennootschap heeft in de eerste zes maanden van 2024 de verkoop gerealiseerd van de aandelen in de joint venture vennootschap Pelican BV (deelgebied Pelican in het Century Center in Antwerpen, bestaande uit het nieuwbouw kantoorgedeelte, alsook de open publieke parkeergarage uitgebaat door Q-Park en 53 privaatieve parkeerplaatsen). De gerealiseerde meerwaarde als gevolg van de overdracht van de aandelen bedraagt 4.710 KEUR ten opzichte van de Reële waarde per 31 december 2023 (6,24 MEUR).

Het project Ardeno, tevens onderdeel van het Century Center in Antwerpen, werd eveneens opgeleverd gedurende de eerste zes maanden van 2024. Als gevolg van de verkoop van Pelican, waarbij de kredietovereenkomst het gezamenlijke project Century Center financierde, diende er een nieuwe kredietovereenkomst afgesloten te worden binnen de joint venture vennootschap Ardeno BV. De herstructurering van dit krediet heeft geresulteerd in een uitkering van het bestaand eigen vermogen van de vennootschap naar de joint venture partners. De daling van de deelneming in Ardeno BV (-4.564 KEUR) wordt bijgevolg verklaard door de ontvangen uitkering (-4.860 KEUR), deels gecompenseerd door de positieve herwaardering op basis van de vermogensmutatiemethode per 30 juni 2024 (+296 KEUR).

De in resultaat genomen vergoeding van het Uitvoerend Management voor de eerste jaarhelft van 2024 bedraagt 316 KEUR. Deze vergoeding wordt geboekt onder "XIV. Algemene kosten van de Vennootschap". De voorziening voor de vergoeding van de Enige Bestuurder bedraagt 160 KEUR. Deze vergoeding wordt geboekt onder "XIV. Algemene kosten van de Vennootschap". Daarnaast

bedraagt de bijdrage in de werkingskosten van de Enige Bestuurder 7 KEUR. De vergoeding van de Raad van Bestuur en comités bedraagt 45 KEUR. Deze vergoeding wordt geboekt onder "XIV. Algemene kosten van de Vennootschap".

TOELICHTING 14. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

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

5.8 VERSLAG VAN DE COMMISSARIS



Verslag van de commissaris aan de raad van bestuur van Qrf NV omtrent de beoordeling van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van 6 maanden afgesloten op 30 juni 2024

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijgevoegde verkorte geconsolideerde balans van Qrf NV per 30 juni 2024, alsmede van de verkorte geconsolideerde resultatenrekening, de verkorte staat van het globaal resultaat, de verkorte geconsolideerde staat van de bewegingen in het eigen vermogen en het verkorte geconsolideerde kasstroomoverzicht over de periode van 6 maanden die op die datum is beëindigd, evenals van de toelichtingen (“de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie”). De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en het weergeven van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 “Tussentijdse Financiële Verslaggeving” zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie op basis van onze beoordeling.

Reikwijdte van een beoordeling

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



Verslag van de commissaris aan de raad van bestuur van Qrf NV omtrent de beoordeling van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van 6 maanden afgesloten op 30 juni 2024

Conclusie

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van 6 maanden afgesloten op 30 juni 2024 niet in alle van materieel belang zijnde opzichten is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Antwerpen, 21 augustus 2024

KPMG Bedrijfsrevisoren
Commissaris
vertegenwoordigd door

Filip De Bock
Bedrijfsrevisor

5.9 VERKLARING VAN DE ENIGE BESTUURDER

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

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

6 EPRA & APM

6.1 EPRA - kernprestatie-indicatoren	66
6.2 APM - Alternatieve prestatie maatstaven	72



Mechelen

Bruul 15 - Botermarkt 1

België

6 EPRA & APM

6.1 EPRA - KERNPRESTATIE-INDICATOREN

EPRA, de European Public Real Estate Association, is een non-profit organisatie die beursgenoteerde vastgoedbedrijven in Europa vertegenwoordigt. EPRA vertegenwoordigt 450 miljard aan onroerende activa. EPRA publiceert aanbevelingen voor de bepaling van de belangrijkste kernprestatie-indicatoren voor beursgenoteerde vastgoedvennootschappen. De publicatie van deze gegevens is niet verplicht volgens de regelgeving op openbare GVV's.

Deze cijfergegevens werden niet geauditeerd door de Commissaris.

TABEL	EPRA - INDICATOREN	DEFINITIES EPRA		30/06/2024	31/12/2023
1	EPRA resultaat	Resultaat uit operationele activiteiten.	(EUR/aandeel)	0,46	0,54 ¹
2	EPRA NAV	De Nettoactiefwaarde, aangepast zodat vastgoed en andere investeringen aan hun Reële Waarde worden inbegrepen met uitsluiting van bepaalde items die in een lange termijn business model niet verwacht worden zich te materialiseren.	(EUR/aandeel)	15,59	15,09
	EPRA NTA	De nettoactiefwaarde in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn.	(EUR/aandeel)	15,59	15,09
	EPRA NDV	De nettoactiefwaarde in het scenario van een verkoop van de activa van de Vennootschap.	(EUR/aandeel)	15,88	15,25
	EPRA NRV	De nettoactiefwaarde welke nodig zou zijn om de Vennootschap opnieuw samen te stellen.	(EUR/aandeel)	14,90	16,03
3	EPRA NNNAV	De EPRA Nettoactiefwaarde, aangepast zodat de Reële Waarde van de financiële instrumenten, schulden en uitgestelde belastingen wordt inbegrepen.	(EUR/aandeel)	15,88	15,25
4	EPRA NIY	De geannualiseerde brutohuurinkomsten, gebaseerd op de cash huren op balansdatum, met uitsluiting van niet-recupereerbare vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van het vastgoed, met inbegrip van geschatte aankoopkosten.		6,1%	6,2%
	EPRA "topped-up" NIY	De EPRA NIY, aangepast zodat rekening gehouden wordt met de afloop van huurvrije periodes (of andere niet-vervallen tegemoetkomingen zoals huurvrije periodes en getrapte huurprijzen).		6,1%	6,2%
5	EPRA leegstandspercentage	De geschatte huurwaarde van leegstaande ruimtes, gedeeld door de geschatte huurwaarde van de volledige portefeuille.		0,3%	0,8%
6	EPRA kostratio (inclusief directe leegstandskosten)	Administratieve en operationele kosten (met inbegrip van directe leegstandskosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten.		22,1%	18,5% ²
	EPRA kostratio (exclusief directe leegstandskosten)	Administratieve en operationele kosten (met uitsluiting van directe leegstandskosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten.		22,1%	17,9%
7	EPRA LTV	De schuld gedeeld door de marktwaarde van het onroerend goed.		47,1%	53,9%

1 EPRA Resultaat per 30 juni 2023.

2 EPRA kostenratio (inclusief en exclusief leegstandskosten) per 31 december 2023..

6.1.1 EPRA resultaat

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2024	30/06/2023
IFRS Resultaat (aandeelhouders van de groep)	11.202	-2.463
(i) Wijzigingen in de waarde van vastgoedbeleggingen	-2.470	6.663
(ii) Resultaat in het aandeel van geassocieerde ondernemingen en joint ventures	-4.823	-799
(iii) Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen	723	44
(iv) Wijzigingen in de Reële Waarde van de financiële instrumenten	-1.083	793
(v) Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	0	-123
EPRA resultaat	3.550	4.115
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	7.798.886	7.607.815
EPRA resultaat per aandeel (in EUR)	0,46	0,54

6.1.2 EPRA NAV

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2024		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV	123.862	123.862	123.862
IFRS NAV/aandeel (in EUR)	15,88	15,88	15,88
Verwaterde NAV aan fair value	123.862	123.862	123.862
Uit te sluiten:			
(v) Uitgestelde belastingen gerelateerd aan de herwaardering van vastgoedbeleggingen	-	-	-
(vi) Reële Waarde van de financiële instrumenten	-2.308	-2.308	0
(vii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans			
Subtotaal	121.554	121.554	123.862
Omvat:			
(xi) Real estate transfer taks	-5.352	0	0
NAV	116.202	121.554	123.862
Aantal aandelen	7.798.886	7.798.886	7.798.886
NAV/aandeel (in EUR)	14,90	15,59	15,88

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2023		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV	118.899	118.899	118.899
IFRS NAV/aandeel (in EUR)	15,25	15,25	15,25
Verwaterde NAV aan fair value	118.899	118.899	118.899
Uit te sluiten:			
(v) Uitgestelde belastingen gerelateerd aan de herwaardering van vastgoedbeleggingen	-	-	-
(vi) Reële Waarde van de financiële instrumenten	-1.225	-1.225	0
(vii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans	0	-3	0
Subtotaal	117.673	117.670	118.899
Omvat:			
(xi) Real estate transfer taks	7.332	0	0
NAV	125.005	117.670	118.899
Aantal aandelen	7.798.886	7.798.886	7.798.886
NAV/aandeel (in EUR)	16,03	15,09	15,25

6.1.3 EPRA NNNAV

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2024	31/12/2023
EPRA NAV	121.554	117.673
(i) Reële Waarde van financiële instrumenten	2.308	1.225
(ii) Herwaarderingen van de Reële Waarde van financieringen met vaste rentevoet	0	0
(iii) Uitgestelde belastingen	0	0
Minderheidsbelangen met betrekking tot uitgestelde belastingen	0	0
EPRA NNNAV	123.862	118.899
Aantal aandelen	7.798.886	7.798.886
EPRA NNNAV per aandeel (in EUR)	15,88	15,25

6.1.4 EPRA NIY en EPRA topped-up NIY

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2024	31/12/2023
Vastgoedbeleggingen	203.865	218.356
Activa bestemd voor verkoop	-	6.050
Projectontwikkelingen	-8.480	-5.530
Right of use volgens IFRS16	-5.480	-5.325
Geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	5.352	5.179
Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille beschikbaar voor verhuur	195.257	218.730
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	12.451	14.092
Vastgoedkosten	-531	-609
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	11.920	13.483
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode	-	-
Aangepaste geannualiseerde nettohuurinkomsten	11.920	13.483
EPRA NIY	6,1%	6,2%
EPRA topped-up NIY	6,1%	6,2%

6.1.5 EPRA leegstandspercentage

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2024	31/12/2023
Geschatte huurwaarde van leegstaande ruimtes	32	104
Geschatte huurwaarde van de volledige portefeuille ³	12.393	12.167
EPRA leegstandspercentage	0,3%	0,9%

³ Exclusief herontwikkeling

6.1.6 EPRA kostratio

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2024	30/06/2023
Inclusief		
(i) Operationele kosten (vastgoed- en algemene kosten) zoals in de IFRS-resultatenrekening	1.349	1.324
(iv) Andere bedrijfsopbrengsten/doorrekeningen, bedoeld om de algemene kosten te dekken, exclusief winstmarge	-	-
Exclusief (indien vervat in bovenstaande)	1.349	1.324
(vi) Afschrijvingen	-12	-14
EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	1.337	1.310
(ix) Directe leegstandskosten	-4	-29
EPRA-kosten (exclusief directe leegstandskosten)	1.333	1.281
(x) Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond	6.037	6.885
Brutohuurinkomsten	6.037	6.885
EPRA kostratio (inclusief directe leegstandskosten)	22,15%	19,03%
EPRA kostratio (exclusief directe leegstandskosten)	22,08%	18,61%

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

6.1.7 EPRA LTV

	30/06/2024				
	Proportionele Consolidatie				
	Groep € M	Deel van de joint ventures € M	Deel- deelnemingen € M	Non- controlling Interests € M	Totaal € M
Inbegrepen:					
Schulden bij kredietinstellingen	87,3	9,0			96,3
Commercial Paper	1,3	0			1,3
Netto schulden	7,4	0,2			7,6
Zonder de liquide middelen:					
Liquide middelen	0,5	1,0			1,5
Netto schuld (a)	95,5	8,2			103,7
Inbegrepen:					
Vastgoedbeleggingen	203,9	21,6			225,5
Activa aangehouden voor verkoop					
Projectontwikkelingen	-8,5	0			-8,5
Financiële vaste activa	2,7	0			2,7
Totale vastgoedgerelateerde activa	198,1	21,6			219,7
LTV (a/b)	48,2%	37,96%			47,2%

31/12/2023

Proportionele Consolidatie

	Groep € M	Deel van de joint ventures € M	Deel deelnemingen € M	Non- controlling Interests € M	Totaal € M
Inbegrepen:					
Schulden bij kredietinstellingen	122,3	9,0	-	-	131,3
Commercial Paper	1,0	0	-	-	1,0
Netto schulden	7,9	1,5	-	-	9,4
Zonder de liquide middelen:					
Liquide middelen	0,5	2,3	-	-	2,8
Netto schuld (a)	131	8,2	-	-	138,9
Inbegrepen:					
Vastgoedbeleggingen	212,8	0	-	-	212,8
Activa aangehouden voor verkoop	6,1	0	-	-	6,1
Projectontwikkelingen	5,5	31,5	-	-	37,0
Financiële vaste activa	1,9	0	-	-	1,9
Totale vastgoedgerelateerde activa	226	31,5	-	-	257,7
			0	0	
LTV (a/b)	57,8%	26%	0	0	53,9%

6.1.8 EPRA Evolutie huurinkomsten like-for-like⁴

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

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	Fair value	30/06/2024			30/06/2023			Evolutie Totaal
		België	Nederland	Totaal	België	Nederland	Totaal	
Huurinkomsten	203.865	6.086	254	6.341	6.333	674	7.007	-666
Verwervingen en ontwikkelingen						-		
Desinvesteringen*	-26.010	279	420	699		-		699
Bruto inkomsten bij gelijkblijvende perimeter		6.365	674	7.039	6.333	674	7.007	32
Verklaard door:								
Indexatie		162		162	327	69	396	-234
Heronderhandelde contracten		-268		-268	-65	-56	-121	-147
Opvulling leegstaande panden		-11		-11	5	-	5	106
Leegstand		175		175	-97	-20	-117	170
Andere		-25		-25	-	-	0	-25

* Desinvesteringen: de Fair Value werd opgenomen op basis van de laatst gekende Reële Waarde (31/12/2023).

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

6.1.9 EPRA CAPEX

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2024		
	Group (exc. JV's)	JV's (proportionate share)	Total Group
Aankopen			
Ontwikkeling - extra verhuurbare oppervlakte	2.654	429	3.084
Capex - geen extra verhuurbare oppervlakte	335	0	335
Huurders incentives			
Gekapitaliseerde interest	129	0	129
TOTAAL CAPEX	3.118	429	3.547

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2023		
	Group (exc. JV's)	JV's (proportionate share)	Total Group
Aankopen			
Ontwikkeling - extra verhuurbare oppervlakte	5.194	5.272	10.466
Capex - geen extra verhuurbare oppervlakte	1.775	0	1.775
Huurders incentives			
Gekapitaliseerde interest	220	0	220
TOTAAL CAPEX	7.189	5.272	12.461

6.2 APM - ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN

De *European Securities and Markets Authority* (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die van toepassing zijn vanaf 3 juli 2016 voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatie-maatstaven.

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

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

6.2.1 Gemiddelde Financieringskost

Definitie: Dit is de gemiddelde kostprijs van de financiële schulden. Deze wordt berekend door de "Netto interestkosten" te delen door het gemiddeld bedrag aan uitstaande financiële schulden tijdens de periode.

Doelstelling: De activiteiten van de Vennootschap worden gedeeltelijk gefinancierd door het aangaan van schulden. Deze APM meet de gemiddelde financieringskost die gepaard gaat met deze schulden.

Reconciliatie:

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2024	30/06/2023
XXI. Netto interestkosten⁵	1.533	1.781
Gemiddeld gewogen bedrag aan uitstaande financiële schulden tijdens de periode	53.156	59.254
Gemiddelde Financieringskost	2,89%	3,01%

6.2.2 Operationele marge

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

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

Reconciliatie:

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2024	30/06/2023
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	4.998	5.884
Netto huurresultaat	6.373	7.204
Operationele marge	78,43%	81,68%

⁵ Netto interestkosten inclusief geactiveerde interestkosten (13 KEUR per 30 juni 2024).

7 Lexicon



Oostende
Kappellestraat
België

7 Lexicon

Aandelen

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

Aanschaffingswaarde

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

AIFMD

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

Ardeno

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

Arioso Investments Belgium NV

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

Bezettingsgraad

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

CEO

Chief Executive Officer.

CFO

Chief Financial Officer.

Commissaris

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

Contractuele Huren

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

Cushman & Wakefield België

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

Cushman & Wakefield Nederland

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

EMIR

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

Enige Bestuurder

Qrf Management NV.

EPRA

European Public Real Estate Association.

EPRA NDV

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

EPRA NRV

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

EPRA NTA

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

Euronext Brussels

De gereguleerde markt van EURonext Brussels NV.

Euronext Brussels NV

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

FSMA

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

Geschatte Huurwaarde of Estimated Rental Value ('ERV')

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

Governance Code 2020

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

Groep

Qrf en haar Perimetervennootschappen.

GVV

Gereguleerde Vastgoedvennootschap, zijnde een vennootschap die is opgericht voor onbepaalde duur en uitsluitend een activiteit uitoefent die erin bestaat rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij deelneming bezit, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers en in voorkomend geval vastgoed te bezitten, als zodanig vergund door de FSMA en geregeld door de GVV-Wet en het GVV-KB.

GVV-KB

Het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

GVV-Wet

Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

Huurinkomsten

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

IASB

International Accounting Standards Board.

IFRIC

International Financial Reporting Interpretations Committee.

IFRS

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

IFRS NAV per aandeel

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

Investeringswaarde of Bruto Marktwaaarde of Waarde Vrij Op Naam

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

KPMG Bedrijfsrevisoren BV

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

Liquidity Provider

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

Marktwaarde

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

Netto Marktwaarde of Waarde Kosten Koper

De Investeringswaarde verminderd met de registratierechten en notariskosten of BTW.

Overdrachtskosten

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

Pelican

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

Perimetervennootschap

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

Qrf of de Vennootschap

De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Qrf, een openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Gaston Crommenlaan 8, 9050 Gent, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0537.979.024.

Qrf Management NV

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

Qrf Nederland BV

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

Quares Property & Facility Management BV

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

Raad van Bestuur

De raad van bestuur van de Enige Bestuurder.

RAB Invest NV

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

Reële Waarde of Fair Value

Het bedrag waarvoor een gebouw kan worden verhandeld tussen ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn. Vanuit het standpunt van de 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.

Stadim BV

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

Uitkeringsgraad

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

Vastgoeddeskundige

Cushman & Wakefield en Stadim.

Wetboek van Vennootschappen (W. Venn)

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



Qrf NV

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