



HALFJAAR- VERSLAG 2026

27 augustus 2026 - 18u00
Gereguleerde informatie

Samenvatting eerste jaarhelft 2026

4,81 MEUR

Het **EPRA-resultaat** bedraagt 4,81 MEUR over de eerste jaarhelft van 2026, een stijging met 51,07% ten opzichte van 3,18 MEUR over de eerste jaarhelft van 2025, voornamelijk als gevolg van de in september 2025 gerealiseerde acquisities. Het EPRA-resultaat per aandeel bedraagt 0,46 EUR (ten opzichte van 0,41 EUR per 30 juni 2025).

368,37 MEUR

Reële Waarde van de **Gecombineerde Vastgoedportefeuille** bedraagt 368,37 MEUR per 30 juni 2026, ten opzichte van 292,82 MEUR per 31 december 2025. Deze bestaat uit de rechtstreeks aangehouden vastgoedbeleggingen (287,56 MEUR) en het proportionele aandeel van Qrf in het vastgoed aangehouden door de joint ventures (80,81 MEUR). De stijging is voornamelijk het gevolg van de verwerving van het belang van 50% in The Mint, waarvan het proportionele aandeel van Qrf in het vastgoed 59,50 MEUR bedraagt, aangevuld met positieve herwaarderingen (+8,31 MEUR) en investeringen en overige gekapitaliseerde uitgaven (+8,18 MEUR) op de eigen portefeuille.

De **bezettingsgraad** bedraagt **97,42%** (ten opzichte van 97,45% per 31 december 2025).

15,90 EUR (pro forma na kapitaalverhoging 14,70 EUR)

De **EPRA NTA** per aandeel bedraagt 15,90 EUR per 30 juni 2026, ten opzichte van 15,33 EUR per 31 december 2025. De IFRS NAV per aandeel bedraagt 15,97 EUR, ten opzichte van 15,37 EUR per 31 december 2025.

54,72% (pro forma na kapitaalverhoging 47,86%)

Schuldgraad van 54,72% per 30 juni 2026, een stijging ten opzichte van 43,53% per 31 december 2025, voornamelijk als gevolg van de financiering van de verwerving van The Mint, die in afwachting van de kapitaalverhoging van 10 juli 2026 volledig met kredietlijnen werd gefinancierd. Na aanwending van de opbrengst van de kapitaalverhoging ter aflossing van opgenomen kredietlijnen bedraagt de pro forma Schuldgraad 47,86%.

De Gemiddelde Financieringskost van de financiële schulden (180,50 MEUR per 30 juni 2026) bedraagt 3,20%, ten opzichte van 2,98% over boekjaar 2025. De pro forma indekkingsgraad na de kapitaalverhoging van 10 juli 2026 bedraagt 91,11%.

Acquisitie The Mint en kapitaalverhoging

Sinds 24 juni 2026 is Qrf, via de joint ventures Toleda Invest NV en Portici NV (elk voor 50%), mede-eigenaar van shopping hub The Mint aan het Muntplein in Brussel. Het belang van 50% werd verworven van AG Real Estate op basis van een bruto vastgoedwaarde van 119 MEUR. Ter (mede)financiering hiervan kondigde Qrf op dezelfde datum een kapitaalverhoging aan, die met succes werd afgerond op 10 juli 2026 met de uitgifte van 2.599.628 nieuwe aandelen tegen een uitgifteprijs van 9,90 EUR per aandeel, hetzij een bruto-opbrengst van 25,74 MEUR.

De verwerving van The Mint is per 30 juni 2026 reeds in de balans opgenomen als Deelnemingen in en leningen aan joint ventures, terwijl de kapitaalverhoging pas op 10 juli 2026 werd afgerond. Ter illustratie worden hieronder de pro formacijfers weergegeven alsof de kapitaalverhoging reeds op 30 juni 2026 had plaatsgevonden:

- EPRA NTA per aandeel: 14,70 EUR
- IFRS NAV per aandeel: 14,75 EUR
- Schuldgraad: 47,86%
- Financiële schulden: 154,75 MEUR, 91,1% indekkingsgraad

0,84 EUR

Qrf behoudt de **brutodividendverwachting** van 0,84 EUR per aandeel voor boekjaar 2026, en verwacht dit aan te houden op middellange termijn.



Gent
Veldstraat
België

Samenvatting eerste jaarhelft 2026

De kerncijfers van het eerste halfjaar van 2026 weerspiegelen de consistente uitvoering van de strategie en het operationeel beheer van de vastgoedportefeuille. Op 24 juni 2026 heeft Qrf haar groeiambities verder kracht bijgezet met de acquisitie van 50% van de aandelen van de vennootschappen die eigenaar zijn van The Mint, de shopping hub op één van de drukste en meest strategische retaillocaties van België. Deze transactie ging gepaard met een succesvolle kapitaalverhoging ten belope van 25,7 MEUR, die na balansdatum, op 10 juli 2026, werd afgerond.

Waar relevant worden naast de kerncijfers per 30 juni 2026 ook de pro forma cijfers weergegeven na afronding van voormelde kapitaalverhoging per 10 juli 2026.

Het EPRA-resultaat per aandeel bedraagt 0,46 EUR, ten opzichte van 0,41 EUR per 30 juni 2025, een stijging van 13,3%.

Op like-for-like basis stegen de Huurinkomsten met 6,7%. De herverhuring van vier van de vijf voormalige Casa-panden verklaart hiervan 3,9%; de strikt operationele like-for-like groei bedroeg 2,8%. Het netto huurresultaat steeg met 34,4% tot 8,06 MEUR en de operationele marge verbeterde van 73,93% naar 79,86%, mede dankzij de acquisities van het Feest- en Cultuurpaleis te Oostende en de City 25-portefeuille in de tweede jaarhelft van 2025.

De EPRA NTA per aandeel bedraagt 15,90 EUR ten opzichte van 15,33 EUR per 31 december 2025, en bedraagt pro forma 14,70 EUR na de kapitaalverhoging.

De intrinsieke waarde per aandeel is in de eerste jaarhelft gestegen dankzij de herwaardering van de vastgoedbeleggingen met 8,3 MEUR. Deze omvat enerzijds een waardestijging in lijn met de markt van 0,5% (passieve waardestijging), maar anderzijds voornamelijk een actieve meerwaarde van 2,5%, gedreven door de opgeleverde herontwikkelingsprojecten en door de meerwaarde op de recente acquisities. Dit komt overeen met een totale meerwaarde op het eigen vermogen van 5,2% gerealiseerd in de eerste jaarhelft. Het positieve resultaat over de eerste jaarhelft, inclusief de significante herwaardering van de vastgoedportefeuille, versterkte de EPRA NTA per aandeel.

De daling van de (pro forma) EPRA NTA per aandeel per 10 juli 2026 ten opzichte van 31 december 2025 wordt enerzijds verklaard door de uitkering in de eerste jaarhelft van het dividend over boekjaar 2025 (0,84 EUR bruto per aandeel, en 0,21 EUR bruto per aandeel voor de nieuwe aandelen uitgegeven bij de kapitaalverhoging van oktober 2025) en anderzijds door de uitgifte van 2.599.628 nieuwe aandelen in het kader van de kapitaalverhoging van juli 2026, tegen een uitgifteprijs van 9,90 EUR per aandeel.

De Schuldgraad bedraagt 54,72% per 30 juni 2026; pro forma per 10 juli 2026 bedraagt deze 47,86%, een stijging van 4,33 procentpunt ten opzichte van 31 december 2025 (43,53%).

De nominale schuldpositie bedraagt 180,5 MEUR op 30 juni 2026, en pro forma circa 154,8 MEUR per 10 juli 2026. De stijging van de financiële schulden is voornamelijk het gevolg van de aankoop van 50% van The Mint op 24 juni 2026. De opbrengsten van de kapitaalverhoging op 10 juli 2026 werden aangewend om het schuldniveau af te bouwen. De indekkingsgraad bedraagt 78,12% per 30 juni 2026 en pro forma, na de kapitaalverhoging, 91,11%. De Gemiddelde Financieringskost bedroeg 3,20% in de eerste jaarhelft van 2026.

Deze kerncijfers zijn het resultaat van de consistente uitvoering van onze strategie:

CLASSIFICATIE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Om de transparantie van de rapportering te verhogen en beter aan te sluiten bij de strategische focus, voert Qrf twee aanpassingen door in de presentatie van haar vastgoedportefeuille.

Ten eerste wordt een opsplitsing gemaakt tussen het rechtstreeks aangehouden vastgoed (de vastgoedbeleggingen) en het proportionele aandeel van Qrf in het vastgoed aangehouden door de joint ventures (JV-vastgoed). Samen vormen zij de Gecombineerde Vastgoedportefeuille, die een representatiever beeld geeft van het vastgoed waaraan Qrf economisch is blootgesteld.

Ten tweede wordt de vastgoedportefeuille voortaan ingedeeld in volgende inhoudelijke categorieën:

Binnenstedelijke retail, met als subcategorieën 'on-street locaties' en 'shopping hubs'. On-street locaties zijn individuele panden, verhuurd aan één of een beperkt aantal huurders, gelegen op de hoofdwinkelstraten van de belangrijkste Belgische binnensteden waarin Qrf actief is. Shopping hubs zijn dominante winkelclusters met kenmerken van een shoppingcenter: zij vereisen een gecoördineerd beheer en ontleen hun kracht aan de huurdersmix en aan hun ligging, veelal op het kruispunt van de belangrijkste winkellussen van de stad, waar de footfall het hoogst is.

Diversificaties, bestaande uit herontwikkelingsprojecten, enkele historisch aangehouden buitenstedelijke clusters en het Rijksarchief te Brugge.

ACTIEVE WAARDECREATIE OP KORTE EN MIDDELLANGE TERMIJN

In de eerste jaarhelft van 2026 werd op de vastgoedbeleggingen een waardestijging van 8,3 MEUR gerealiseerd, een stijging van 3,06% ten opzichte van 31 december 2025.

Deze waardestijging is enerzijds het gevolg van de verbeterde marktomstandigheden voor binnenstedelijk winkelvastgoed en de hernieuwde beleggersinteresse voor het segment. Deze passieve waardestijging vertegenwoordigt evenwel slechts 1,4 MEUR of 0,53%.

Het grootste deel van de gerealiseerde meerwaarde voor de aandeelhouders van Qrf is te danken aan de actieve acquisitie- en herontwikkelingsstrategie; deze waardestijging vertegenwoordigt 6,9 MEUR of 2,54%.

Ten eerste werd duidelijk dat de acquisities van Q3 2025 (het Feest- en Cultuurpaleis en de City 25-portefeuille) in belangrijke mate hebben bijgedragen aan de stijging van de EPRA NTA.

Ten tweede werd het Feest- en Cultuurpaleis in Oostende drie maanden vroeger dan voorzien én binnen het vooropgestelde investeringsbudget opgeleverd aan Zara, dat er op 12 juni 2026 zijn deuren opende; de Contractuele Huren van het pand bedragen daarmee 1,38 MEUR op jaarbasis. Daarnaast werd fase 1 van de herontwikkeling van het SARMA-complex op de Korenmarkt in Gent opgeleverd, waarbij drie kwalitatieve nieuwe retailunits werden gecreëerd met een totale oppervlakte van 2.702 m² en een geschatte huurwaarde van 442 KEUR. Wibra opende er haar winkel begin juli 2026, Action volgt in september, en voor een kwalitatieve horeca-unit loopt op vandaag een competitief verhuurproces.

Ten derde loopt de build-to-suit herontwikkeling van het dubbelpand aan de Langemunt in Gent voor McDonald's volgens plan; de oplevering is voorzien in de eerste jaarhelft van 2027 en de Vennootschap verwacht een belangrijke waardestijging van deze locatie.

GROEISTRATEGIE

Hoewel acquisities die gepaard gaan met een kapitaaltransactie op korte termijn druk kunnen zetten op de rentabiliteit of op de EPRA NTA per aandeel (de beurskoers noteert immers met een korting ten opzichte van de EPRA NTA) passen zij in de strategie van Qrf. Wij zijn ervan overtuigd dat een actieve groeistrategie, waarbij acquisities onmiddellijk ten minste neutraal zijn voor het verwachte EPRA-resultaat per aandeel, op middellange termijn de beste waarborg vormt voor duurzame waardecreatie en een verdere afbouw van het risicoprofiel. Een grotere portefeuille laat Qrf bovendien toe haar kosten te spreiden over meer activa, grotere en complexere projecten te realiseren en haar organisatie verder te professionaliseren. Tot slot biedt zij de Vennootschap meer investeringsopportuniteiten en moet zij uiteindelijk leiden tot een verhoogde liquiditeit van het aandeel. Met een Gecombineerde Vastgoedportefeuille van 368 MEUR behoort Qrf voortaan tot de grotere professionele eigenaars van binnenstedelijk winkelvastgoed in België.

VOORUITZICHTEN

Dankzij bovenstaande evoluties en het in de eerste jaarhelft reeds gerealiseerde resultaat bevestigt de Vennootschap haar consistente dividendverwachting van 0,84 EUR bruto per aandeel voor boekjaar 2026, inclusief voor de nieuwe aandelen uitgegeven per 10 juli 2026, en verwacht zij deze ook op middellange termijn aan te houden.

Voor de tweede jaarhelft ligt de operationele focus op de integratie van de joint venture rond The Mint, de verdere commercialisering van de Korenmarkt in Gent en de afwerking van de herontwikkeling aan de Langemunt, die de komende kwartalen bijkomend zullen bijdragen aan de Huurinkomsten en de waarde van de portefeuille. Tegelijk blijft Qrf de markt actief opvolgen voor acquisitieopportuniteiten die passen binnen haar strategie van binnenstedelijk commercieel vastgoed, met behoud van een gedisciplineerd investeringsbeleid en een gezonde Schuldgraad.

Daarnaast blijft Qrf de balans bewaken tussen haar groeiambities en het actieve beheer van de portefeuille enerzijds, en de geopolitieke en macro-economische evoluties anderzijds, die rechtstreeks impact kunnen hebben op de bedrijfsvoering: op de huurders van Qrf, op de investeringskost van herontwikkelingen en op de interestkost van de langlopende bankfinancieringen.

Geconsolideerde kerncijfers

Geconsolideerde kerncijfers

Het eerste halfjaar van 2026 heeft betrekking op de periode die loopt van 1 januari 2026 tot 30 juni 2026.

In de loop van de eerste jaarhelft van 2026 verwierf Qrf een deelneming van 50% in Toleda Invest en Portici, samen eigenaar van het winkelcentrum The Mint aan het Muntplein in Brussel. Deze aankoop voegt twee nieuwe sites toe aan de portefeuille, waarbij — in lijn met de eigendomsstructuur — een onderscheid wordt gemaakt tussen het retailgedeelte van The Mint, aangehouden door Toleda Invest, en de ondergrondse parking, aangehouden door Portici. Aangezien Qrf over deze vennootschappen gezamenlijke controle uitoefent, kwalificeren deze deelnemingen — net als de bestaande deelneming van 30% in Ardeno (Century Center, Antwerpen) — als joint ventures in de zin van IFRS 11 en worden zij overeenkomstig IAS 28 verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. Het vastgoed van deze vennootschappen wordt bijgevolg niet als “vastgoedbeleggingen” opgenomen in de geconsolideerde financiële staten: de deelneming wordt als één lijn (“Deelnemingen in en leningen aan joint ventures”) in de balans weergegeven en het aandeel van Qrf in hun resultaat als één lijn in de resultatenrekening (“Aandeel in het resultaat van joint ventures”).

Omdat deze verwerkingwijze op zichzelf geen representatief beeld geeft van de vastgoedportefeuille waaraan Qrf economisch is blootgesteld, wordt in de onderstaande kerncijfers een opsplitsing gemaakt tussen enerzijds het rechtstreeks aangehouden vastgoed (vastgoedbeleggingen) en anderzijds het proportionele aandeel van Qrf in het vastgoed aangehouden door de joint ventures. Samen vormen zij de Gecombineerde Vastgoedportefeuille. Deze maatstaven kwalificeren als Alternatieve Prestatiemaatstaven (APM's) en worden gedefinieerd in het hoofdstuk EPRA & APM en het Lexicon. Aangezien Qrf voor het eerst op deze basis rapporteert, is het mogelijk dat de vergelijkende cijfers niet volledig aansluiten bij eerdere (half)jaarverslagen; waar relevant werden de vergelijkende cijfers per 31 december 2025 op dezelfde basis herwerkt.

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

GECOMBINEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE		30/06/2026	31/12/2025
Contractuele Huren ¹ vastgoedbeleggingen	(KEUR)	17.269	16.060
Contractuele Huren JV's (proportioneel)	(KEUR)	4.843	1.141
Contractuele Huren Gecombineerde Vastgoedportefeuille	(KEUR)	22.113	17.201
ERV leegstaande ruimtes vastgoedbeleggingen	(KEUR)	331	307
ERV leegstaande ruimtes JV's (proportioneel)	(KEUR)	255	144
ERV leegstand Gecombineerde Vastgoedportefeuille	(KEUR)	587	451
Vastgoedbeleggingen (Reële Waarde) ^{2,3}	(KEUR)	287.557	271.066
JV-vastgoed (proportioneel)	(KEUR)	80.808	21.750
Gecombineerde Vastgoedportefeuille Reële Waarde	(KEUR)	368.365	292.816

- Contractuele Huren op jaarbasis = De geïndexeerde basishuurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten vóór aftrek van de gratuiteiten of andere voordelen die aan de huurders zijn toegestaan. De Contractuele Huren bevatten niet de huren voor de panden opgenomen als Activa bestemd voor Verkoop.
- 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.
- Inclusief het ‘gebruiksrecht’ op een langetermijnhuurovereenkomst in Gent, Korenmarkt zoals bepaald in IFRS 16.

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

RATIO'S - GECOMBINEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE		30/06/2026	31/12/2025
Bezettingsgraad (excl. herontwikkeling) ⁴	%	97,42%	97,45%
EPRA NIY	%	5,83%	5,90%
EPRA topped-up NIY	%	5,83%	5,90%
Aantal sites	#	44	42
Totale bruto oppervlakte ⁵	m ²	93.395	86.254

BALANS		30/06/2026	31/12/2025
Eigen vermogen (excl. minderheidsbelangen)	(KEUR)	166.033	159.862
Schuldgraad (GVV-Wet) ⁶	%	54,72%	43,53%

RESULTATENREKENING		30/06/2026	30/06/2025
Netto huurresultaat	(KEUR)	8.056	5.995
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	(KEUR)	6.434	4.432
Operationele marge ⁷	%	79,86%	73,93%
Portefeuilleresultaat (inclusief aandeel joint ventures)	(KEUR)	8.196	492
EPRA resultaat ⁸	(KEUR)	4.809	3.183

- 4 Bezettingsgraad = Contractuele Huren op jaarbasis exclusief huren op ontwikkelingspanden)/(Contractuele Huren op jaarbasis vermeerderd met de Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes, uitgezonderd de ontwikkelingspanden).
- 5 Bruto oppervlakte van JV-vastgoed wordt pro rata het Qrf aandeel mee opgenomen
- 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. Na de kapitaalverhoging per 10 juli 2026 bedraagt de pro forma Schuldgraad 47,86%.
- 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		30/06/2026	30/06/2025
Aantal aandelen in omloop per einde periode		10.398.514	7.798.886
Gewogen gemiddeld aantal aandelen ⁹		10.398.514	7.798.886
Netto resultaat per aandeel	(EUR)	1,28	0,45
EPRA resultaat per aandeel	(EUR)	0,46	0,41
Slotkoers van het aandeel op einde periode	(EUR)	10,40	10,25
IFRS NAV per aandeel ¹⁰	(EUR)	15,97	15,46
Premie/discount ten opzichte van IFRS NAV ¹¹ (einde periode)		-34,87%	-33,70%
EPRA NTA per aandeel ¹²	(EUR)	15,90	15,47
Premie/discount ten opzichte van EPRA NTA ¹³ (einde periode)		-34,60%	-33,74%

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

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

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

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

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

Inhoud

1	Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste halfjaar van 2026	14
2	Transacties en verwezenlijkingen	20
3	Qrf op de beurs	24
4	Vastgoedverslag	28
5	Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste halfjaar van 2026	35
6	EPRA & APM	65
7	Lexicon	75

1 Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste halfjaar van 2026

1.1 Resultaten	16
1.2 Balans	17
1.3 Financiële structuur	17



Gent
Veldstraat
België

1 Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste halfjaar van 2026

1.1 RESULTATEN

Het **netto huurresultaat** bedraagt 8,06 MEUR per 30 juni 2026, een stijging van 34,38% of 2,06 MEUR ten opzichte van 30 juni 2025. Deze significante toename is voornamelijk toe te schrijven aan de in september 2025 gerealiseerde acquisities (+1,59 MEUR). Daarnaast droegen verschillende operationele factoren positief bij: ingevulde leegstand (+0,26 MEUR), aangepaste huurvoorwaarden (+0,16 MEUR), en indexaties van lopende huurcontracten (+0,15 MEUR). Daartegenover stonden negatieve effecten uit tijdelijke leegstand (-0,03 MEUR) en de stijging van de provisies voor dubieuze debiteuren (-0,08 MEUR).

In lijn met de evolutie in het netto huurresultaat stijgt het **vastgoedresultaat** met 35,33% tot 8,06 MEUR (5,96 MEUR per 30 juni 2025). Het **operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille** bedraagt 6,43 MEUR over de eerste jaarhelft van 2026, een stijging met 45,18% ten opzichte van de eerste jaarhelft van 2025 (4,43 MEUR).

Het **portefeuilresultaat** over het eerste halfjaar van 2026 bedraagt 8,76 MEUR (t.o.v. 0,93 MEUR per 30 juni 2025). Dit belangrijke positieve resultaat is voornamelijk toe te schrijven aan de waardecreatie binnen de herontwikkelingsprojecten in Gent en Oostende. Op basis van de schattingen van de Vastgoeddeskundige steeg de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen met 16,49 MEUR t.o.v. 31 december 2025. Daartegenover stond slechts 8,18 MEUR aan investeringen en overige gekapitaliseerde uitgaven, wat resulteert in het positieve portefeuilresultaat t.b.v. 8,31 MEUR. Inclusief het aandeel van Qrf in het portefeuilresultaat van de joint ventures (-0,57 MEUR) en de finale prijscorrectie op de aankoop van het Feest- en Culuurpaleis in Oostende (0,45 MEUR) bedraagt het portefeuilresultaat (inclusief aandeel joint ventures) 8,20 MEUR.

Het **financieel resultaat** bedraagt -1,67 MEUR over het eerste halfjaar van 2026 (t.o.v. -1,68 MEUR per 30 juni 2025). De variatie in de Reële Waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten bedraagt +0,26 MEUR (t.o.v. -0,14 MEUR per 30 juni 2025). De netto interestkosten bedragen 1,83 MEUR (t.o.v. 1,41 MEUR per 30 juni 2025). De Gemiddelde Financieringskost bedroeg 3,20% per 30 juni 2026, een stijging ten opzichte van 2025 (2,98%).

De **belastingen** in de eerste helft van 2026 bedragen -0,03 MEUR.

Het **Netto resultaat (aandeel groep)** stijgt van 3,53 MEUR per 30 juni 2025 naar 13,27 MEUR per 30 juni 2026, hetzij van 0,45 EUR naar 1,28 EUR per aandeel.

Na correctie voor het portefeuilresultaat (inclusief het aandeel van Qrf in het portefeuilresultaat van de joint ventures) van -8,20 MEUR en de variaties in de Reële Waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten van -0,26 MEUR bedraagt het **EPRA-resultaat** 4,81 MEUR per 30 juni 2026, een stijging van 51,07% ten opzichte van 30 juni 2025 (3,18 MEUR). Deze stijging is voornamelijk het gevolg van de in september 2025 gerealiseerde acquisities en van de herverhuring van de panden die in de eerste jaarhelft van 2025 tijdelijk leegstonden na het faillissement van Casa International.

Het **EPRA-resultaat per aandeel** bedraagt 0,46 EUR per 30 juni 2026 (t.o.v. 0,41 EUR per 30 juni 2025).

1.2 BALANS

Op 30 juni 2026 bedraagt de **Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen** 287,56 MEUR, ten opzichte van 271,07 MEUR op 31 december 2025, een stijging van 16,49 MEUR of 6,08%:

- » tijdens de eerste jaarhelft werd een positieve herwaardering van 8,31 MEUR geboekt;
- » investeringen en overige gekapitaliseerde uitgaven gedurende de eerste jaarhelft, voornamelijk bij de herontwikkelingsprojecten in Gent en Oostende (+8,18 MEUR);

waardoor de Reële Waarde van de portefeuille¹ 287,56 MEUR bedraagt per 30 juni 2026.

Daarnaast houdt Qrf deelnemingen in en leningen aan joint ventures aan voor een totale boekwaarde van 66,92 MEUR per 30 juni 2026. Deze deelnemingen worden overeenkomstig IAS 28 verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode: zij worden initieel opgenomen tegen kostprijs en vervolgens aangepast voor het aandeel van Qrf in het resultaat van de joint venture. De boekwaarde van de deelneming van 30% in Ardeno, het deelgebied van het herontwikkelde Century Center in Antwerpen, bedraagt 12,12 MEUR. De deelnemingen van 50% in Toleda Invest en Portici, samen eigenaar van respectievelijk het retailgedeelte en de ondergrondse parking (664 plaatsen) van winkelcentrum The Mint aan het Muntplein in Brussel, vertegenwoordigen samen met de aan hen verstrekte aandeelhoudersleningen (20,58 MEUR) een boekwaarde van 54,80 MEUR.

Het **Eigen Vermogen** van de groep steeg met 3,86% van 159,86 MEUR op 31 december 2025 tot 166,03 MEUR op 30 juni 2026.

De **EPRA NTA** per aandeel steeg met 3,73% van 15,33 EUR op 31 december 2025 tot 15,90 EUR op 30 juni 2026. De **IFRS NAV** per aandeel steeg in dezelfde periode met 3,86%, van 15,37 EUR tot 15,97 EUR. Rekening houdend met de kapitaalverhoging van 10 juli 2026, waarbij 2.599.628 nieuwe aandelen werden uitgegeven, bedraagt de pro forma EPRA NTA per aandeel 14,70 EUR en de pro forma IFRS NAV per aandeel 14,75 EUR.

De **Schuldgraad** stijgt tot 54,72% op 30 juni 2026 (43,53% op 31 december 2025). Deze stijging is het gevolg van de verwerving van de deelnemingen in en leningen aan Toleda Invest en Portici, die in afwachting van de kapitaalverhoging van juli 2026 volledig met kredietlijnen werd gefinancierd. Na de kapitaalverhoging per 10 juli 2026 bedraagt de pro forma Schuldgraad 47,86%.

1.3 FINANCIËLE STRUCTUUR

1.3.1 Samenstelling van de schulden

Op 30 juni 2026 heeft Qrf 180,50 MEUR financiële schulden² die bestaan uit:

- » bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van 172,25 MEUR. De opgenomen bilaterale kredietlijnen zijn afgesloten met 6 verschillende financiële instellingen met goed gespreide vervaldagen tussen 2026 en 2031. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van deze opgenomen kredietlijnen bedraagt 3,1 jaar;
- » Commercial Paper (thesauriebewijzen) voor een bedrag van 8,25 MEUR. Het volledige bedrag aan uitstaande korte termijn thesauriebewijzen wordt gedekt door een beschikbare kredietlijn van 10 MEUR (back-up lines).

¹ Exclusief joint venture projecten.

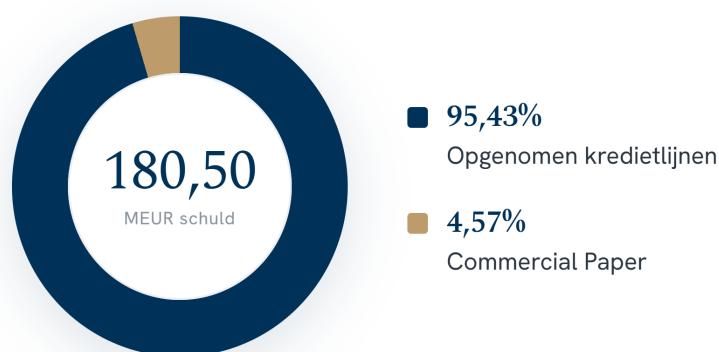
² Exclusief het gebruiksrecht op een deel van het pand in de Korenmarkt, Gent zoals bepaald in IFRS 16.

Tijdens de eerste jaarhelft van 2026 versterkte Qrf haar financieringsstructuur met het oog op de verwerving van de deelnemingen in The Mint. Bij drie bestaande bankpartners werden zes nieuwe bilaterale kredietlijnen afgesloten voor een totaalbedrag van 45 MEUR, met looptijden tot 2030 en 2031. Daarnaast werd een bestaande kredietlijn van 5 MEUR verlengd tot 2031 tegen een vaste rentevoet. Qrf beschikt daardoor op 30 juni 2026 over 205 MEUR aan kredietlijnen (t.o.v. 165 MEUR op 31 december 2025), waarvan 1 kredietlijn van 10 MEUR uitsluitend dient ter dekking van het uitgegeven Commercial Paper. Het niet-opgenomen gedeelte van de kredietlijnen bedraagt 32,75 MEUR op 30 juni 2026. Na aanwending van de opbrengst van de kapitaalverhoging van 10 juli 2026 ter aflossing van opgenomen kredietlijnen bedraagt het niet-opgenomen gedeelte pro forma circa 58,5 MEUR.

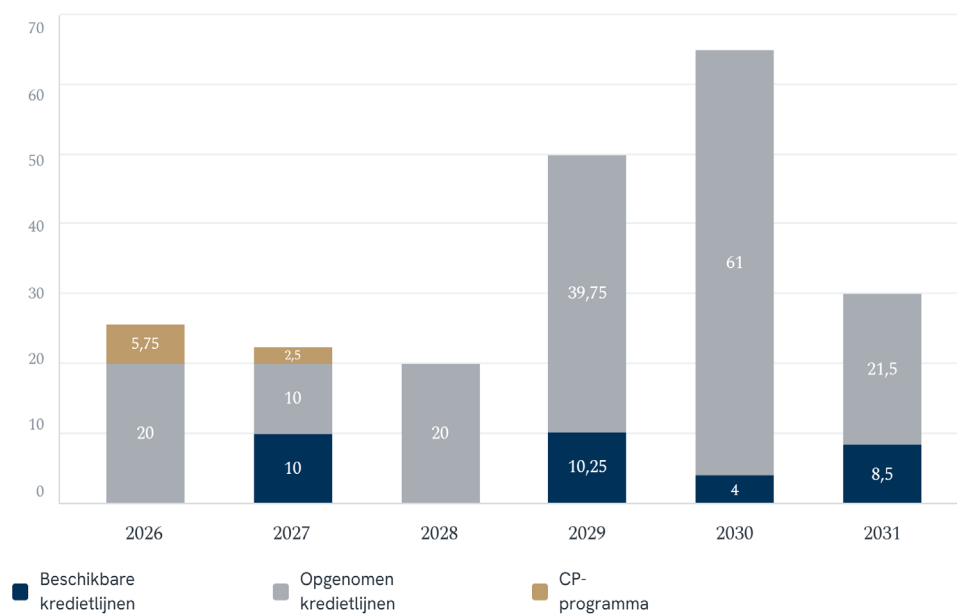
De Gemiddelde Financieringskost bedroeg 3,20% per 30 juni 2026, een stijging ten opzichte van 31 december 2025 (2,98%).

Op 30 juni 2026 is de samenstelling van de financiële schulden als volgt:

GRAFIEK 1 SAMENSTELLING VAN DE FINANCIËLE SCHULDEN OP 30 JUNI 2026



GRAFIEK 2 VERVALDAGEN VAN DE OPGENOMEN EN NIET-OPGENOMEN KREDIETLIJNEN EN COMMERCIAL PAPER OP 30 JUNI 2026 (IN MEUR)



2 Transacties en verwezenlijkingen

2.1 Acquisities, desinvesteringen en andere activiteiten	22
2.2 Vooruitzichten 2026	23



Oostende
Adolf Buylstraat 42
België

2 Transacties en verwezenlijkingen

2.1 ACQUISITIES, DESINVESTERINGEN EN ANDERE ACTIVITEITEN

2.1.1 Acquisities en desinvesteringen

Op 24 juni 2026 heeft Qrf een overeenkomst gesloten met AG Real Estate voor de verwerving van 50% van de aandelen van Portici NV en Toleda Invest NV, de twee vennootschappen die samen 100% van de rechten aanhouden met betrekking tot winkelcentrum The Mint (het voormalige Muntcentrum), gelegen aan het Muntplein in het hart van Brussel, op de kruising van de Nieuwstraat, de belangrijkste winkelas van de hoofdstad. De transactie werd gestructureerd als een share deal op basis van een bruto vastgoedwaarde van 119 MEUR, waarbij de aankoop prijs voor het door Qrf verworven belang van 50% neerkomt op circa 59,50 MEUR.

Na afronding van de transactie zijn Qrf en AG Real Estate ieder voor 50% mede-aandeelhouder van de vennootschappen die het complex aanhouden, via een gelijkwaardige joint venture, waarbij AG Real Estate het Asset en Property Management van het complex blijft uitoefenen. Qrf beschikt daarnaast over een optie om op termijn de resterende 50% van de aandelen te verwerven.

The Mint omvat circa 12.828 m² retailoppervlakte en ongeveer 2.287 m² archiefruimte, verdeeld over een gelijkvloers, een commerciële mezzanine en een galerijniveau met rechtstreekse verbinding met het metrostation De Brouckère, aangevuld met ondergrondse opslag- en parkeerniveaus. Het complex is verhuurd aan 25 nationale en internationale enseignes, waaronder Uniqlo, HEMA, Decathlon en Medi Market. In 2025 registreerde het complex 7,8 miljoen bezoekers en een gecumuleerde omzet van de enseignes van meer dan 66 MEUR.

Ter (partiële) financiering van de acquisitie kondigde Qrf gelijktijdig een kapitaalverhoging in contanten aan binnen het toegestaan kapitaal, met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht maar met toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten aan de bestaande aandeelhouders overeenkomstig art. 26, §1 van de GVV-Wet. Deze kapitaalverhoging werd op 10 juli 2026 voltooid met de uitgifte van 2.599.628 nieuwe aandelen tegen een uitgifteprijs van 9,90 EUR per aandeel, hetzij een bruto-opbrengst van circa 25,74 MEUR (zie ook de toelichting bij de gebeurtenissen na balansdatum). Het saldo van de aankoop prijs werd gefinancierd met bestaande en nieuwe kredietlijnen.

Buiten deze transactie heeft de Vennootschap gedurende de eerste jaarhelft van 2026 geen andere acquisities of desinvesteringen gerealiseerd.

2.1.2 Herontwikkelingen

Qrf zet gericht in op waardecreatie binnen de eigen vastgoedportefeuille, door herontwikkeling van locaties met substantieel waardepotentieel en door renovaties die de panden op lange termijn waardecreërend houden. Tijdens de eerste jaarhelft van 2026 investeerde Qrf hiertoe 8,18 MEUR in haar portefeuille, voornamelijk in Oostende en Gent. Deze strategie vertaalde zich in een positieve herwaardering van de vastgoedportefeuille van 8,31 MEUR over de eerste jaarhelft (zie hoofdstuk 1).

Feest- en Cultuurpaleis, Oostende. De herontwikkeling van het Feest- en Cultuurpaleis aan het Wapenplein, die volledig vergund was bij de verwerving eind 2025, werd in de eerste jaarhelft afgerond. Op 12 februari 2026 werd de heringedeelde casco winkelruimte van meer dan 3.500 m²

overgedragen aan Inditex, dat vervolgens de inrichtingswerken aanvatte. Op 12 juni 2026 opende de Zara-winkel er haar deuren. Met de komst van deze anchor tenant bedragen de Contractuele Huren van het Feest- en Cultuurpaleis 1,38 MEUR op jaarbasis.

Korenmarkt, Gent. De opwaardering en herindeling van het voormalige SARMA-complex op de Korenmarkt verloopt volgens plan. Door een optimalisatie van de interne en externe circulatie, met een aangepaste centrale trappenhal, worden voorheen onbenutte ruimtes ontsloten en opnieuw gecommmercialiseerd. Op 3 juli 2026 opende Wibra haar winkel op de tweede verdieping, in de nieuw gecreëerde commerciële ruimte. In de tweede jaarhelft wordt daarnaast de opening van Action verwacht. De horeca-unit op de eerste verdieping, boven HEMA, wordt in de tweede jaarhelft verder afgewerkt; Qrf voert gesprekken met meerdere kandidaat-huurlers met het oog op een commerciële overeenkomst.

Langemunt 61–63, Gent. De volledige build-to-suit herontwikkeling van het dubbelpand in de Langemunt voor McDonald's, waarvoor de werken in januari 2026 werden aangevat, is volop in uitvoering. De oplevering wordt verwacht in de eerste jaarhelft van 2027. De totale investeringskost bedraagt 2,6 MEUR en de Vennootschap verwacht een belangrijke waardestijging van deze locatie.

Veldstraat 41, Gent. Binnen de City 25-portefeuille werd de beperkte herontwikkeling van het pand aan de Veldstraat 41 afgerond, met als doel het pand te verduurzamen en aan te passen in functie van de nieuwe huurder Meet Me There. Begin juli 2026 opende deze er haar winkel op basis van marktconforme voorwaarden.

2.1.3 Verhuuractiviteiten

Na de verwerving van het belang in The Mint (zie 2.1.1) omvat de Gecombineerde Portefeuille 44 sites, verhuurd aan 149 huurders (ten opzichte van 42 sites per 31 december 2025). The Mint telt hierbij als twee afzonderlijke sites: het retailgedeelte en de ondergrondse parking. De Bezettingsgraad van de Gecombineerde Portefeuille — berekend met inbegrip van het proportionele aandeel van Qrf in het vastgoed aangehouden door de joint ventures — bleef nagenoeg stabiel op 97,42% per 30 juni 2026, ten opzichte van 97,45% op 31 december 2025. De Bezettingsgraad van de eigen vastgoedbeleggingen bedraagt 98,12% per 30 juni 2026 (ten opzichte van 98,12% op 31 december 2025).

2.2 VOORUITZICHTEN 2026

Voor de tweede jaarhelft van 2026 ligt de focus van de Vennootschap in de eerste plaats op de verdere integratie van de recente acquisities, in het bijzonder de joint venture rond The Mint, en op de verwerking van de kapitaalverhoging van juli 2026 in de financiële structuur. Daarnaast zet Qrf onverminderd in op de kwalitatieve afwerking van de lopende herontwikkelingsprojecten, waaronder de verdere commercialisering van de Korenmarkt in Gent en de build-to-suit herontwikkeling in de Langemunt voor McDonald's (zie 2.1.2), die de komende kwartalen bijkomend zullen bijdragen aan de Huurinkomsten en de waarde van de portefeuille.

Tegelijk blijft Qrf de markt actief opvolgen voor verdere acquisitieopportunities die passen binnen haar strategie van binnenstedelijk commercieel vastgoed en die waardecreatie voor de aandeelhouder kunnen realiseren, met behoud van een gedisciplineerd investeringsbeleid en een gezonde Schulddgraad.

De Vennootschap verwacht over boekjaar 2026 opnieuw een brutodividend van minstens 0,84 EUR per aandeel uit te keren aan haar aandeelhouders.

3 Qrf op de beurs

3.1 Het aandeel Qrf	25
3.2 Koersevolutie van het aandeel en verhandeld volume	26
3.3 Aandeelhouderschap	27
3.4 Financiële kalender voor 2026 en 2027	27

3 Qrf op de beurs

3.1 HET AANDEEL QRF

Qrf biedt particuliere en institutionele beleggers toegang tot een professioneel beheerde portefeuille van binnenstedelijk commercieel vastgoed in Belgische centrumsteden, gericht op retail, vrije tijd en horeca.

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.

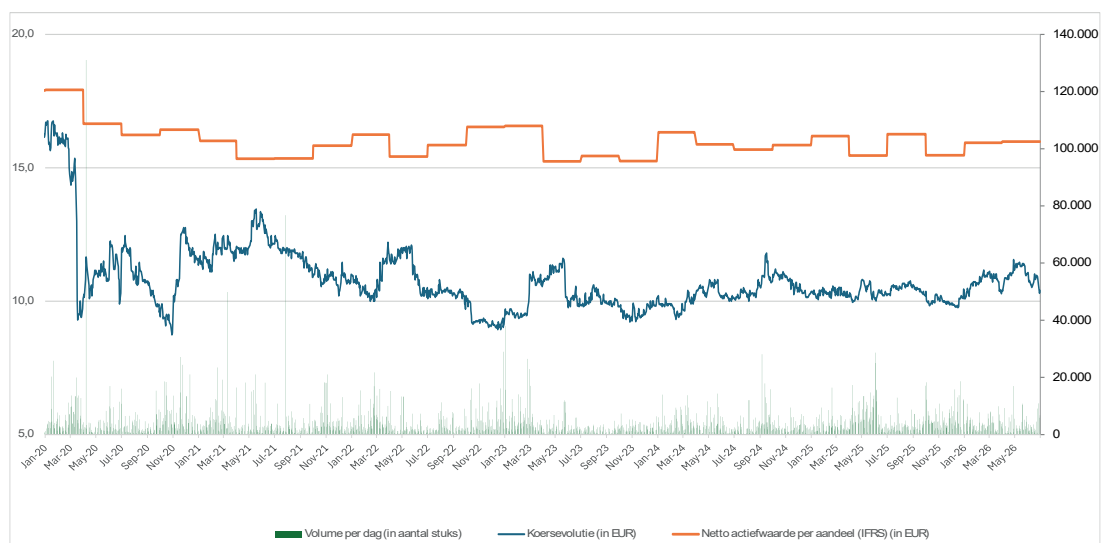
Op 30 juni 2026 werd het kapitaal van Qrf vertegenwoordigd door 10.398.514 volledig volgestorte aandelen. Na de kapitaalverhoging van 10 juli 2026 wordt het kapitaal vertegenwoordigd door 12.998.142 aandelen (zie 2.1.1 en de toelichting bij de gebeurtenissen na balansdatum). Elk van deze aandelen verleent één stemrecht op de Algemene Vergadering. De aandelen hebben geen nominale waarde. Noch Qrf, noch één van haar dochtervennootschappen houdt eigen aandelen aan.

3.2 KOERSEVOLUTIE VAN HET AANDEEL EN VERHANDELD VOLUME

TABEL 1 OVERZICHT EVOLUTIE AANDEEL QRF

	30/06/2026	30/06/2025
Aantal aandelen in omloop per einde periode	10.398.514	7.798.886
Aandelen op naam	5.854.103	3.709.230
Gedematerialiseerde aandelen	4.544.411	4.089.656
Beurskapitalisatie per einde periode (in EUR)	108.144.546	79.938.582
Free float ¹	52,5%	55,4%
Beurskoers (in EUR)		
Hoogste	11,65	11,10
Laagste	10,09	9,81
Bij einde van de periode	10,40	10,25
Gemiddelde	10,85	10,36
Volume (in aantal aandelen)		
Gemiddeld dagvolume	3.422	5.037

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 2026 had Qrf 10.398.514 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 2026

AANDEELHOUDERS	AANDELEN	PERCENTAGE
AXA SA	633.680	6,1%
Fort & Port Warehouses	1.141.609	11,0%
Familie Vanmoerkerke	3.162.310	30,4%
Free float	5.460.915	52,5%
TOTAAL	10.398.514	100,0%

3.4 FINANCIËLE KALENDER VOOR 2026 EN 2027

TABEL 3 FINANCIËLE KALENDER QRF

	DATUM
Publicatie update 3de kwartaal 2026	22/10/2026
Publicatie persbericht jaarresultaten 2026	25/02/2027
Publicatie update 1ste kwartaal 2027	29/04/2027
Algemene Vergadering van aandeelhouders	18/05/2027
Publicatie halfjaarresultaten en halfjaarverslag 2027	26/08/2027
Publicatie update 3de kwartaal 2027	28/10/2027

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. Alle publicaties vinden plaats na beurstijd.

4 Vastgoedverslag

4.1 Bespreking van de Gecombineerde Vastgoedportefeuille op 30 juni 2026	30
4.2 Conclusies van de Vastgoeddeskundige	34



Gent
Korenmarkt
België

4 Vastgoedverslag

4.1 BESPREKING VAN DE GECOMBINEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE OP 30 JUNI 2026

Op 30 juni 2026 bestond de Gecombineerde Portefeuille uit 44 sites met een totale bruto oppervlakte van 93.395 m² en een Reële Waarde van 368,37 MEUR¹. Het vastgoed aangehouden door de joint ventures is hierin uitsluitend opgenomen ten belope van het proportionele aandeel van Qrf (30% in Ardeno en 50% in The Mint); dit geldt zowel voor de Reële Waarde als voor de bruto oppervlakte. De Gecombineerde Portefeuille genereert 22,11 MEUR Contractuele Huren² op jaar-basis.

Tenzij anders vermeld, wordt in dit vastgoedverslag gerapporteerd over de Gecombineerde Vastgoedportefeuille. Deze omvat enerzijds de rechtstreeks aangehouden vastgoedbeleggingen en anderzijds het proportionele aandeel van Qrf in het vastgoed aangehouden door de joint ventures (30% Ardeno en 50% The Mint). Aangezien deze joint ventures overeenkomstig IAS 28 slechts als één lijn in de geconsolideerde financiële staten worden verwerkt, geeft de Gecombineerde Vastgoedportefeuille een representatiever beeld van de vastgoedportefeuille waaraan Qrf economisch is blootgesteld (zie ook de toelichting bij de geconsolideerde kerncijfers).

Uitgedrukt in Reële Waarde was de Gecombineerde Vastgoedportefeuille per 30 juni 2026 voor 100% in België gelegen. Het Brutohuurrendement van de Gecombineerde Vastgoedportefeuille, berekend als de verhouding tussen de Contractuele Huren en de Reële Waarde, bedraagt 6,00% per 30 juni 2026

TABEL 1 OVERZICHT GECOMBINEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE

PORTEFEUILLE	AANTAL SITES	FV 30/06/2026	% FV	ERV 30/06/2026	CONTRACTUELE HUREN	BRUTOHUUR- RENDEMENT OBV CONTRACTUELE HUREN
Inner-city retail	40	321.165.166	87,2%	19.143.346	18.774.694	5,85%
On-street locations	35	176.500.000	47,9%	10.395.378	10.474.472	5,93%
Shopping hubs	5	144.665.166	39,3%	8.747.969	8.300.222	5,74%
Diversifications	4	47.200.000	12,8%	2.292.987	3.338.059	7,07%
Redevelopments	1	3.730.000	1,0%	321.362	0	0,00%
State archives	1	21.130.000	5,7%	543.075	1.699.269	8,04%
Out-of-town	2	22.340.000	6,1%	1.428.551	1.638.790	7,34%
TOTAAL	44	368.365.166	100,0%	21.436.334	22.112.753	6,00%

De Reële Waarde in bovenstaande tabel werd vastgesteld door de onafhankelijke Vastgoeddeskundigen Cushman & Wakefield en Stadim, die de portefeuille overeenkomstig art. 47 van de GVV-Wet elk kwartaal waarden. Hun verslagen bepalen de investeringswaarde van de

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

² Exclusief Contractuele Huren voor panden in herontwikkeling op 30/06/2026

panden; de Reële Waarde, die overeenstemt met de boekwaarde onder IFRS, wordt hieruit afgeleid door aftrek van de mutatiekosten. Ook het vastgoed aangehouden door de joint ventures wordt op dezelfde wijze door onafhankelijke Vastgoeddeskundigen gewaardeerd.

De schattingen werden opgesteld op basis van de door de Vennootschap aangeleverde informatie en met inachtneming van de geldende marktparameters op het moment van de waardering. Na het aanleveren van de vereiste informatie kan de Vennootschap geen aanpassingen meer doorvoeren aan deze onafhankelijke schattingen.

Voor de conclusies van de Vastgoeddeskundigen wordt verwezen naar hoofdstuk 4.2 "Conclusies van de Vastgoeddeskundige".

OVERZICHT PORTEFEUILLE PER LOCATIE

ON-STREET LOCATIONS (35)

Aalst - Nieuwstraat 29 - 31 - 33	Hasselt - Koning Albertstraat 48-50
Antwerpen - Huidevetterstraat 21	Liège - Pl. de la Rep. Française 23
Antwerpen - Huidevetterstraat 23	Mechelen - Bruul 15
Antwerpen - Kammenstraat 34	Namen - Rue de Fer 21
Antwerpen - Lombardenvest 65	Namen - Rue de l'Ange 60/62
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 105
Brussel - Avenue Louise 4/6	Oostende - Kapellestraat 65
Brussel - Chaussée d'Ixelles 42	Roeselare - Ooststraat 7
Brussel - Chaussée d'Ixelles 44	Sint-Truiden - Luikerstraat 49-51
Gent - Veldstraat 41	Tongeren - Maastrichterstraat 20a-20b
Gent - Veldstraat 88	Turnhout - Gasthuisstraat 29
Hasselt - Demerstraat 20	Turnhout - Gasthuisstraat 3
Hasselt - Demerstraat 21-25	Ukkel - Chaussée d'Alseberg 767
Hasselt - Hoogstraat 10	

SHOPPING HUBS (5)

Antwerpen - Century Center - Keyserlei/Vestingstraat	Gent - Korenmarkt 1
Brussel - The Mint parking	Oostende - Wapenplein 18
Brussel - The Mint retail	

REDEVELOPMENTS (1)

Gent - Langemunt 61-63

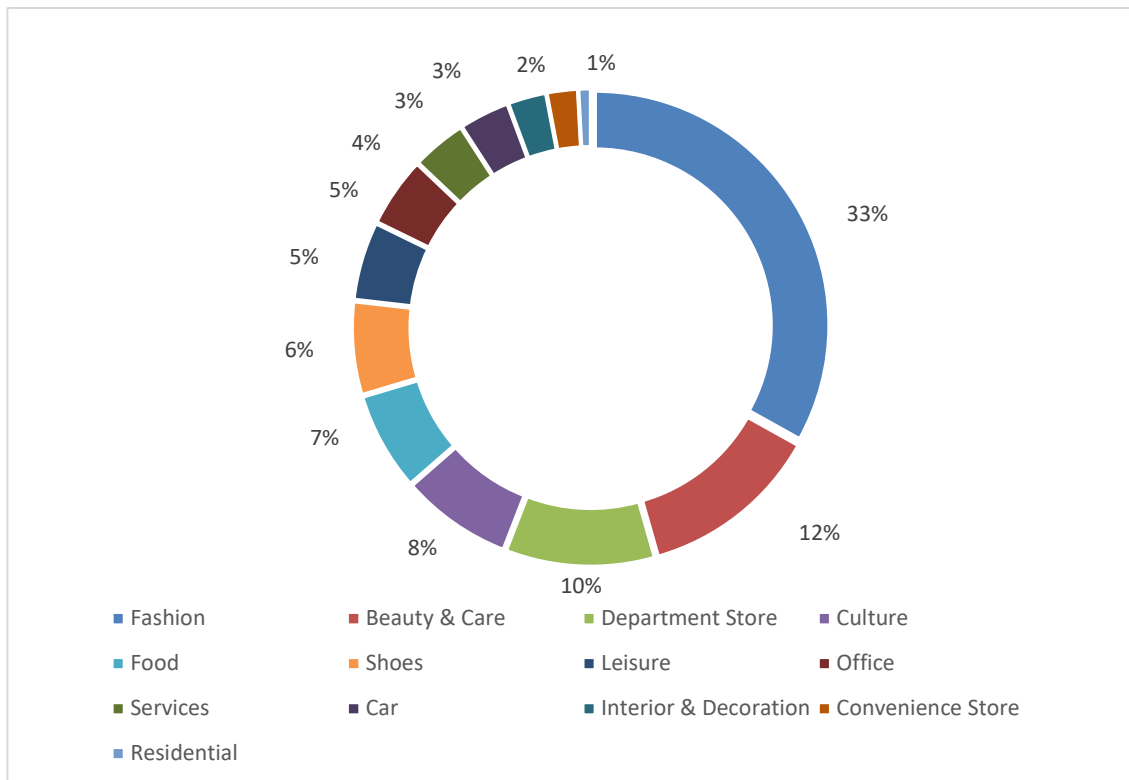
STATE ARCHIVES (1)

Brugge - Predikherenrei 4A

OUT-OF-TOWN (2)

Huy - Shopping Mosan	Wilrijk - Boomsesteenweg 894-898
----------------------	----------------------------------

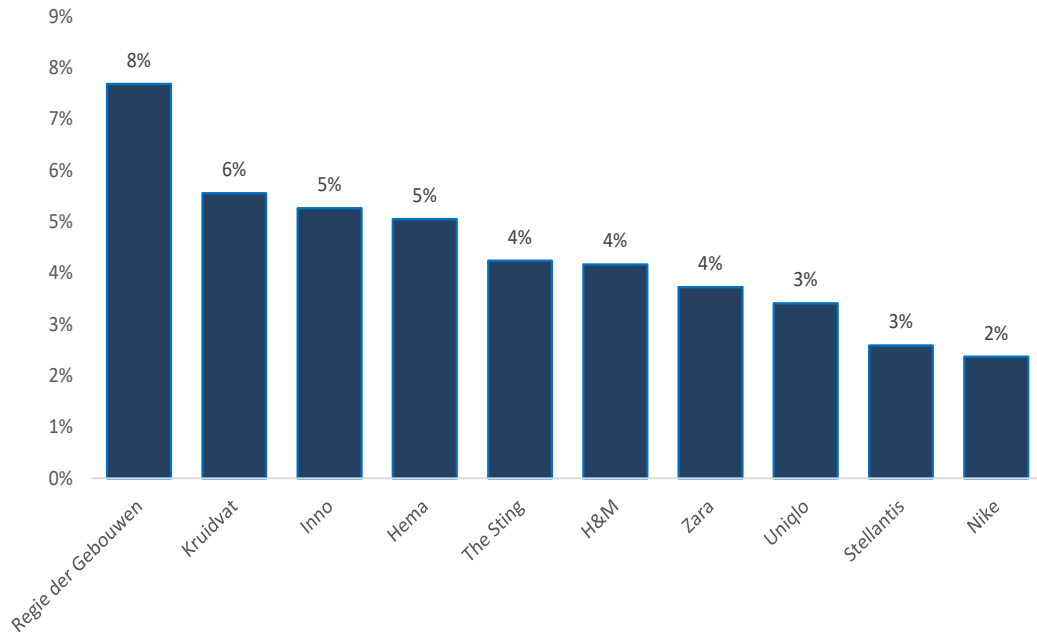
GRAFIEK 1 SECTORALE SPREIDING VAN DE GECOMBINEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE PER 30 JUNI 2026
(UITGEDRUKT ALS PERCENTAGE VAN DE CONTRACTUELE HUREN OP JAARBASIS)



De sectorale spreiding van de Gecombineerde Vastgoedportefeuille weerspiegelt de positionering van Qrf in binnenstedelijk commercieel vastgoed. Het modesegment blijft het grootste aandeel vertegenwoordigen met 33% van de Contractuele Huren (tegenover 25% per 30 juni 2025), een stijging die voornamelijk het gevolg is van de verwerving van City 25 NV en Immo Feest- en Cultuurpaleis Oostende NV. Daarnaast is de portefeuille gediversifieerd over sectoren als beauty & care (12%), department stores (10%), cultuur (8%), food (7%), shoes (6%) en leisure (5%), in lijn met de strategische focus op een brede afspiegeling van het bestedingspatroon van consumenten in centrumsteden.

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

GRAFIEK 2 SPREIDING VAN DE GECOMBINEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE NAAR HUURDERS PER 30 JUNI 2026
(UITGEDRUKT ALS PERCENTAGE VAN DE CONTRACTUELE HUREN OP JAARBASIS)



De 10 belangrijkste huurders van de Gecombineerde Portefeuille vertegenwoordigen samen 44% van de totale Contractuele Huren op jaarbasis (ten opzichte van 52% per 31 december 2025). De verwerving van het belang in The Mint, met 25 bijkomende enseignes, verlaagt de huurdersconcentratie en versterkt de diversificatie van de Huurinkomsten.

In België worden handelshuurovereenkomsten overeenkomstig de Handelshuurwet van 30 april 1951 afgesloten voor een duur van ten minste negen jaar. De huurder beschikt evenwel over de wettelijke mogelijkheid om de overeenkomst te beëindigen bij het verstrijken van elke driejarige periode, mits een opzegging van ten minste zes maanden; deze driejaarlijkse opzegmogelijkheid is van dwingend recht. Daarnaast heeft de huurder na afloop van de handelshuurovereenkomst tot driemaal toe een wettelijk recht op hernieuwing, telkens voor een periode van negen jaar.

4.2 CONCLUSIES VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGE

De Gecombineerde Vastgoedportefeuille van Qrf wordt gewaardeerd door Cushman & Wakefield en Stadim.

ACTUALISATIE WAARDERING OP 30 juni 2026

Wij hebben de eer u onze schatting van de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille van Qrf op 30 juni 2026 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 2026, geven wij aan de bestaande vastgoedportefeuille de volgende waarden:

Reële Marktwaaarde, na aftrek van mutatierechten:

Totaal
368.365.166 EUR

Hoogachtend,

Anne-Sophie Peltier
Senior Valuer
Valuation & Advisory

Gregory Lamarche MRICS
Partner - Head of
Valuation & Advisory

Sharon Cleire
Schatter - adviseur
STADIM BV

Céline Janssens, MRE, MRICS
Afgevaardigd bestuurder
STADIM BV

5 Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste halfjaar van 2026

5.1 Verkorte geconsolideerde resultatenrekening	37
5.2 Resultaat per aandeel	39
5.3 Verkorte geconsolideerde balans	40
5.4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht	41
5.5 Geconsolideerde staat van de bewegingen van het eigen vermogen	42
5.6 Detail van de geconsolideerde reserves	43
5.7 Toelichtingen	44
5.8 Verslag van de Commissaris	63
5.9 Verklaring van de Enige Bestuurder	64



Brussel
Muntplein
België

5 Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste halfjaar van 2026

5.1 VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

A. GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	Toelichting	30/06/2026	30/06/2025
(+) I. Huurinkomsten		8.116	5.976
(+/-) III. Met verhuur verbonden kosten		-60	19
NETTO HUURRESULTAAT	2	8.056	5.995
(+) V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		1.817	1.103
(-) VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		-1.813	-1.143
VASTGOEDRESULTAAT	2	8.060	5.956
(-) IX. Technische kosten		-131	-105
(-) X. Commerciële kosten		-96	-110
(-) XI. Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen		-28	-54
(-) XII. Beheerskosten van het vastgoed		-140	-129
VASTGOEDKOSTEN	2	-395	-398
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		7.665	5.558
(-) XIV. Algemene kosten van de Vennootschap		-1.272	-1.130
(+/-) XV. Andere operationele opbrengsten en kosten		41	4
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		6.434	4.432
(+/-) XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		0	0
(+/-) XVIII. Variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen		8.307	929
(+/-) XIX. Ander portefeuilleresultaat		454	0
PORTEFEUILLERESULTAAT	3	8.761	929

OPERATIONEEL RESULTAAT		15.195	5.361
(+) XX. Financiële inkomsten		2	1
(-) XXI. Netto interestkosten		-1.831	-1.405
(-) XXII. Andere financiële kosten		-108	-133
(+/-) XXIII. Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva		264	-144
FINANCIEEL RESULTAAT	4	-1.674	-1.682
(+/-) XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	13	-226	-108
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		13.295	3.572
(+/-) XXV. Vennootschapsbelasting		-26	-40
BELASTINGEN		-26	-40
NETTO RESULTAAT		13.269	3.531
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de groep		13.269	3.531
Minderheidsbelangen		0	0
Componenten van het Netto resultaat – Aandeelhouders van de groep:			
NETTO RESULTAAT (AANDEEL GROEP)		13.269	3.531
Resultaat op de portefeuille		-8.761	-929
Resultaat op de portefeuille van joint ventures		565	437
Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva		-264	144
EPRA RESULTAAT*		4.809	3.183

*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	30/06/2026	30/06/2025
I. NETTO RESULTAAT		13.269	3.531
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		13.269	3.531
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de groep		13.269	3.531
Minderheidsbelangen		0	0

5.2 RESULTAAT PER AANDEEL

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR

	Toelichting	30/06/2026	30/06/2025
Aantal gewone aandelen in omloop op einde van de periode		10.398.514	7.798.886
Gewogen gemiddeld aantal aandelen gedurende de periode		10.398.514	7.798.886
NETTO RESULTAAT PER GEWOON AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)		1,28	0,45
VERWATERD NETTO RESULTAAT PER AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)		1,28	0,45

5.3 VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	Toelichting	30/06/2026	31/12/2025
ACTIVA			
I. VASTE ACTIVA		355.236	285.009
B Immateriële vaste activa		6	8
C Vastgoedbeleggingen	5	287.557	271.066
D Andere materiële vaste activa		474	490
E Financiële vaste activa		281	738
I Deelnemingen in en leningen aan joint ventures	13	66.918	12.707
II. VLOTTENDE ACTIVA		5.335	2.898
B Financiële vlottende activa		685	180
D Handelsvorderingen		3.065	1.579
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa		130	150
F Kas en kasequivalenten		878	797
G Overlopende rekeningen - activa		578	191
TOTAAL ACTIVA		360.571	287.907
CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	Toelichting	30/06/2026	31/12/2025
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN		166.033	159.862
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervernootschap		166.033	159.862
A Kapitaal	6	9.499	9.499
a. Geplaatst kapitaal		10.399	10.399
b. Kosten kapitaalverhoging		-899	-899
B Uitgiftepremies		176.328	176.328
C Reserves		-33.063	-44.229
D Nettoresultaat van het boekjaar		13.269	18.263
II. Minderheidsbelangen			
VERPLICHTINGEN		194.538	128.045
I. Langlopende verplichtingen		148.647	91.152
B Langlopende financiële schulden	7	147.899	90.333
a. Kredietinstellingen		142.122	84.671
b. Financiële leasing		5.777	5.662
C Andere langlopende financiële verplichtingen		343	515
E Andere langlopende verplichtingen		356	255
F Uitgestelde belastingen - verplichtingen		48	48
II. Kortlopende verplichtingen		45.891	36.893
B Kortlopende financiële schulden	7	38.288	32.286
a. Kredietinstellingen		38.250	32.250
b. Financiële leasing		38	36
D Handelsschulden en andere kortlopende schulden		4.914	1.753
b. Andere		4.914	1.753
E Andere kortlopende verplichtingen		69	228
F Overlopende rekeningen		2.621	2.627
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		360.571	287.907

5.4 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR		Toelichting	30/06/2026	30/06/2025
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN PERIODE			797	442
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten			8.318	4.386
Netto resultaat			13.269	3.531
Evolutie niet-betaalde interesten en bankkosten			89	803
Betaalde interesten			1.815	1.399
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen			-7.805	-574
- Afschrijvingen op gekapitaliseerde financieringskosten			-50	6
- Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa			18	-82
- Terugname van waardeverminderingen op handelsvorderingen			69	86
- Variatie in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen		3	-8.307	-929
- Variatie in de Reële Waarde van financiële activa en passiva		4	-218	141
- Voorzieningen op LTI plan			97	97
- Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures			586	108
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:			950	-774
Beweging van activa:			-1.923	-843
- Handelsvorderingen			-1.555	258
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa			19	61
- Overlopende rekeningen			-387	-1.162
Beweging van verplichtingen:			2.873	69
- Andere langlopende verplichtingen			4	588
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden			3.139	36
- Andere kortlopende verplichtingen (incl. belastingsschulden)			-175	-509
- Overlopende rekeningen			-95	-46
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten			-62.826	-3.300
Verwerving van deelnemingen in en verstrekking van leningen aan joint ventures			-54.798	-127
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen		5	-8.028	-3.173
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten			54.588	-963
Terugbetaling van leningen			-25.350	-17.760
Opname van nieuwe leningen			88.850	24.750
Interestbetalingen van leningen			-1.815	-1.399
Betaling van dividenden			-7.097	-6.552
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE PERIODE			878	567

5.5 GECONSOLIDEERDE STAAT VAN DE BEWEGINGEN VAN HET EIGEN VERMOGEN

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	Kapitaal	Kosten kapitaal- verhoging	Beschik- bare Uitgifte- premies	Reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Minder- heids- belangen	Eigen ver- mogen
BALANS OP 31 DECEMBER 2024	7.799	-456	155.933	-50.616	10.928		123.587
Bestemming resultaat 2024				233	-233		
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves				1.037	-1.037		
Overboeking variaties in de Reële Waarde van de financiële instrumenten				-1.166	1.166		
Overboeking aandeel in het resultaat van joint ventures				362	-362		
Dividend uitkering over boekjaar 2024					-6.554		-6.554
Toewijzing van het operationeel resultaat van het boekjaar aan het overgedragen resultaat van vorige boekjaren				4.141	-4.141		
Aanzuivering overgedragen verlies door aanwending van beschikbare uitgiftepremies			-2.013	2.013			
Kapitaalverhoging	2.600	-443	22.408				24.566
Netto resultaat 2025					18.263		18.263
BALANS OP 31 DECEMBER 2025	10.399	-899	176.328	-44.229	18.263		159.862
Bestemming resultaat 2025				11.159	-11.159		
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves				11.495	-11.495		
Overboeking variaties in de Reële Waarde van de financiële instrumenten				357	-357		
Overboeking aandeel in het resultaat van joint ventures				-693	693		
Dividend uitkering over boekjaar 2025					-7.097		-7.097
Toewijzing van het operationeel resultaat van het boekjaar aan het overgedragen resultaat van vorige boekjaren				7	-7		
Netto resultaat 2026					13.269		13.269
Balans op 30 JUNI 2026	10.399	-899	176.328	-33.063	13.269		166.033

5.6 DETAIL VAN DE GECONSOLIDEERDE RESERVES

	Wettelijke reserve	Onbeschikbare Reserve voor het saldo van de variaties in de Reële Waarde van vastgoed	Onbeschikbare 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 2024		-49.057	1.718	14	2.863	-6.154	-50.616
Verwerking netto resultaat 2024		1.037	-1.166	0	362	0	233
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves		1.037					1.037
Overboeking variaties in de Reële Waarde van de financiële instrumenten			-1.166				-1.166
Overboeking aandeel in het resultaat van joint ventures					362		362
Toewijzing van het operationeel resultaat van het boekjaar aan het overgedragen resultaat van vorige boekjaren						4.141	4.141
Aanzuivering overgedragen verlies door aanwending van beschikbare uitgiftepremies						2.013	2.013
BALANS OP 31 DECEMBER 2025		-48.020	552	14	3.225	0	-44.229
Verwerking netto resultaat 2025		11.495	357	0	-693		11.159
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves		11.495					11.495
Overboeking variaties in de Reële Waarde van de financiële instrumenten			357				357
Overboeking aandeel in het resultaat van joint ventures					-693		-693
Toewijzing van het operationeel resultaat van het boekjaar aan het overgedragen resultaat van vorige boekjaren						7	7
BALANS OP 30 JUNI 2026		-36.525	909	14	2.532	7	-33.063

5.7 TOELICHTINGEN

Toelichting 1. Grondslagen voor financiële verslaggeving	45
Toelichting 2. Vastgoed- en operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	46
Toelichting 3. Portefeuilleresultaat	48
Toelichting 4. Financieel resultaat	49
Toelichting 5. Vastgoedbeleggingen	49
Toelichting 6. Kapitaal	51
Toelichting 7. Financiële schulden	52
Toelichting 8. Financiële activa en verplichtingen	54
Toelichting 9. Schuldgraad	56
Toelichting 10. Consolidatiekring	57
Toelichting 11. Rechten en verplichtingen buiten balans	58
Toelichting 12. Transacties met verbonden partijen met betrekking tot de resultatenrekening ...	59
Toelichting 13. Deelnemingen in en leningen aan joint ventures	61
Toelichting 14. Gebeurtenissen na balansdatum	62

TOELICHTING 1. GRONDSLAGEN VOOR FINANCIËLE VERSLAGGEVING

T 1.1 ALGEMEEN

Deze verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële staten zijn opgesteld in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals goedgekeurd binnen de Europese Unie, en volgens de bepalingen van de GVV-Wet.

De grondslagen voor financiële verslaggeving en de berekeningsmethoden zijn dezelfde als deze toegepast in de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2025. Zoals toegelicht bij de geconsolideerde kerncijfers rapporteert Qrf vanaf dit halfjaarverslag daarnaast over de Gecombineerde Vastgoedportefeuille als Alternatieve Prestatiemaatstaf; dit wijzigt de opname- en waarderingsregels niet.

Een aantal nieuwe standaarden en wijzigingen aan standaarden werd reeds gepubliceerd, maar is nog niet van kracht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2026. De Vennootschap heeft geen van deze nieuwe of gewijzigde standaarden vervroegd toegepast bij het opstellen van deze verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële staten en is dit ook niet van plan. De impact van de eerste toepassing zal naar verwachting niet materieel zijn.

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

- Entiteiten zijn verplicht om alle opbrengsten en kosten in de winst- en verliesrekening te presenteren in vijf categorieën, namelijk de categorieën operationeel, investeringen, financiering, beëindigde bedrijfsactiviteiten en inkomstenbelasting. Entiteiten zijn ook verplicht om een sub totaal "bedrijfswinst" te presenteren. Het nettoresultaat van de entiteiten zal niet wijzigen.
- Door het management gedefinieerde prestatimaatstaven ("Management Performance Measures" of "MPM's") worden in één toelichting in de jaarrekening opgenomen.
- Er worden verbeterde richtlijnen gegeven voor het groeperen van informatie in de jaarrekening.

Bovendien moeten alle entiteiten het sub totaal van de bedrijfswinst gebruiken als uitgangspunt voor het kasstroomoverzicht wanneer zij de operationele kasstromen volgens de indirecte methode presenteren.

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

IFRS 19 Dochterondernemingen zonder publieke verantwoordingsplicht: Toelichtingen, gepubliceerd op 9 mei 2024, en de wijzigingen, gepubliceerd op 21 augustus 2025, zullen in aanmerking komende dochterondernemingen in staat stellen IFRS-standaarden toe te passen met beperkte toelichtingsvereisten. Een dochteronderneming kan de nieuwe standaard toepassen in haar geconsolideerde, afzonderlijke of individuele jaarrekening, op voorwaarde dat op de rapporteringsdatum:

- zij geen publieke verantwoordingsplicht heeft; en
- haar moederonderneming een geconsolideerde jaarrekening opstelt volgens de IFRS-standaarden.

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

Omrekening naar een presentatiemunteenheid van een hyperinflatoire economie - Wijzigingen in IAS 21, gepubliceerd op 13 november 2025, verduidelijken hoe entiteiten financiële overzichten moeten omrekenen van een niet-hyperinflatoire valuta naar een hyperinflatoire valuta. Om de diversiteit in de praktijk te verminderen en de bruikbaarheid van informatie voor de gebruikers van de jaarrekening te verbeteren, verduidelijken de wijzigingen dat:

- een entiteit met een niet-hyperinflatoire functionele valuta de slotkoers op de laatste rapporteringsdatum gebruikt bij het omrekenen van alle bedragen in de jaarrekening (inclusief vergelijkende cijfers) naar haar presentatiemunteenheid; en
- een entiteit de slotkoers op de laatste rapporteringsdatum gebruikt bij het omrekenen van alle bedragen (met uitzondering van vergelijkende cijfers) van een buitenlandse activiteit met een niet-hyperinflatoire functionele valuta en de algemene prijsindex toepast om de vergelijkende cijfers aan te passen.

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

IFRS 20 Gereguleerde activa en passiva, gepubliceerd op 27 mei 2026, is een nieuwe standaard voor entiteiten die onder een specifiek type tariefregulering vallen en heeft als doel gebruikers van de jaarrekening te helpen begrijpen hoe die tariefregulering de financiële positie, financiële resultaten en toekomstige kasstromen van een entiteit beïnvloedt. De standaard bepaalt welk bedrag een entiteit aan klanten mag vragen en wanneer het hen kan laten betalen, en vervangt IFRS 14 Uitgestelde rekeningen in verband met prijsregulering (welke door de EU niet werd goedgekeurd).

IFRS 20 zal naar verwachting de diversiteit in de praktijk verminderen en de vergelijkbaarheid tussen entiteiten in gereguleerde sectoren verbeteren. Bedrijven die essentiële diensten leveren zoals de levering van elektriciteit, water en gas vallen vaak onder dit soort regelgeving.

De standaard is van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2029, waarbij vroegde toepassing is toegestaan. De standaard is nog niet door de EU goedgekeurd.

Per 30 juni 2026 wordt geen statutair halfjaarlijks financieel verslag opgesteld. De statutaire jaarrekening wordt enkel op jaareinde opgesteld.

TOELICHTING 2. VASTGOED- EN OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR		30/06/2026	30/06/2025
(+) I. Huurinkomsten		8.116	5.976
- Huur		8.116	5.976
(+/-) III. Met verhuur verbonden kosten		-60	19
- Waardeverminderingen op handelsvorderingen		-113	-284
- Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen		53	304
NETTO HUURRESULTAAT		8.056	5.995
(+) V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		1.817	1.103
- Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar		479	75
- Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen		1.338	1.028
(-) VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		-1.813	-1.143
- Huurlasten gedragen door de eigenaar		-481	-90
- Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen		-1.333	-1.053
VASTGOEDRESULTAAT		8.060	5.956

Het netto huurresultaat bedraagt 8,06 MEUR per 30 juni 2026, een stijging van 34,38% of 2,06 MEUR ten opzichte van 30 juni 2025. Deze significante toename is voornamelijk toe te schrijven aan de in september 2025 gerealiseerde acquisities (+1,59 MEUR). Daarnaast droegen verschillende operationele factoren positief bij: ingevulde leegstand (+0,26 MEUR), aangepaste huurvoorwaarden (+0,16 MEUR), en indexaties van lopende huurcontracten (+0,15 MEUR). Daartegenover stonden negatieve effecten uit tijdelijke leegstand (-0,03 MEUR) en de stijging van de provisies voor dubieuze debiteuren (-0,08 MEUR).

In lijn met de evolutie in het netto huurresultaat stijgt het vastgoedresultaat met 35,33% tot 8,06 MEUR (5,96 MEUR per 30 juni 2025).

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2026	30/06/2025
(-) IX. Technische kosten	-131	-105
(-) X. Commerciële kosten	-96	-110
(-) XI. Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-28	-54
(-) XII. Beheerskosten van het vastgoed	-140	-129
VASTGOEDKOSTEN	-395	-398
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	7.665	5.558
(-) XIV. Algemene kosten van de Vennootschap	-1.272	-1.130
(+/-) XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	41	4
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	6.434	4.432

De vastgoedkosten blijven met 395 KEUR nagenoeg stabiel ten opzichte van de eerste jaarhelft van 2025 (-3 KEUR). De kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen daalden met 26 KEUR: de vergelijkende periode werd nog gekenmerkt door verhoogde leegstandskosten na het faillissement van Casa International, waarvan de panden inmiddels zijn herverhuurd. Ook de commerciële kosten namen af (-14 KEUR). Daartegenover stonden hogere technische kosten (+26 KEUR), voornamelijk niet-recurrente herstellingen die niet aan de huurders kunnen worden doorgerekend, en een stijging van de beheerskosten van het vastgoed (+11 KEUR).

De Algemene kosten van de Vennootschap stijgen met 142 KEUR ten opzichte van de eerste jaarhelft van 2025. Deze stijging is toe te schrijven aan de algemene inflatie, aan de hogere jaarlijkse taks op de collectieve beleggingsinstellingen (abonnementstaks) als gevolg van het hogere eigen vermogen na de kapitaalverhoging van oktober 2025, en aan de verdere versterking van de organisatie naar aanleiding van de verschillende acquisities.

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

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2026	31/12/2025
OVERZICHT VAN DE CONTRACTUEEL TE VERKRIJGEN HUURINKOMSTEN TOT AAN EERSTE VERVALDATUM		
Binnen één jaar	16.631	15.177
Tussen één en twee jaar	12.933	11.657
Tussen twee en drie jaar	8.010	7.491
Tussen drie en vier jaar	2.547	2.939
Tussen vier en vijf jaar	1.699	1.894
Meer dan vijf jaar	10.479	11.510
TOTAAL	52.299	50.669

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 3. PORTEFEUILLERESULTAAT

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2026	30/06/2025
(+/-) XVIII. Variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	8.307	929
- <i>Positieve variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen</i>	9.532	2.726
- <i>Negatieve variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen</i>	-1.225	-1.797
(+/-) XIX. Ander portefeuilleresultaat	454	0
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	8.761	929

De variaties in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen (+8.307 KEUR) vloeien voort uit de onafhankelijke schattingen van de Vastgoeddeskundigen, na aftrek van de gekapitaliseerde investeringen die niet integraal in de waardering worden weerspiegeld. De positieve variaties situeren zich voornamelijk bij de herontwikkelingsprojecten in Gent en Oostende (zie 2.1.2). Dit portefeuilleresultaat betreft uitsluitend de geconsolideerde vastgoedbeleggingen, exclusief het aandeel van Qrf in het portefeuilleresultaat van de joint ventures (zie toelichting 13).

De gewogen gemiddelde yield toegepast door de Vastgoeddeskundige bedraagt 5,70% op 30/06/2026 (5,70% per 31/12/2025). Een stijging van de yield met 0,25% zou resulteren in een negatieve variatie in de Reële Waarde van het vastgoed van 12,09 MEUR. Een daling van de ERV met 2% zou resulteren in een negatieve variatie in de Reële Waarde van het vastgoed van ongeveer 5,75 MEUR.

Het ander portefeuilleresultaat (454 KEUR) betreft de finale prijscorrectie op de aankoop van het Feest- en Cultuurpaleis in Oostende aangekocht in oktober 2025 en afgerond in maart 2026.

TOELICHTING 4. FINANCIËEL RESULTAAT

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2026	30/06/2025
(+) XX. Financiële inkomsten	2	1
- Ontvangen interesten	2	1
(-) XXI. Netto interestkosten	-1.831	-1.405
- Nominale interestlasten op leningen	-2.009	-1.613
- Opbrengsten (Kosten) van toegelaten afdekkingsinstrumenten	178	208
(-) XXII. Andere financiële kosten	-108	-133
- Bankkosten en andere commissies	-108	-133
(+/-) XXIII. Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva	264	-144
- Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	264	-144
FINANCIËEL RESULTAAT	-1.674	-1.682

De Netto interestkosten stijgen met 0,43 MEUR tot 1,83 MEUR in de eerste helft van 2026 (1,41 MEUR in de eerste helft van 2025). Deze stijging is voornamelijk het gevolg van het hogere gemiddelde schuldniveau, enerzijds door de in september 2025 gerealiseerde acquisities van City 25 en het Feest- en Cultuurpaleis in Oostende, anderzijds door de kredietopnames van juni 2026 ter financiering van de verwerving van het belang in The Mint, alsook van de gestegen Gemiddelde Financieringskost (3,20% ten opzichte van 2,98% over boekjaar 2025).

Qrf is blootgesteld aan een stijging van de financiële kosten ingevolge een stijging van de rentevoeten. Om dit risico te beperken heeft Qrf de vlottende rentevoeten grotendeels omgezet in vaste rentevoeten via Interest Rate Swaps, afgesloten bij verschillende financiële instellingen, waarvan de looptijd is afgestemd op de looptijd van de kredieten. Indien de rentevoeten op lange termijn sterk dalen, kan de marktwaarde van deze Interest Rate Swaps sterk negatief worden, waardoor de kostprijs om deze contracten te ontbinden zou stijgen. Voor de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten per 30 juni 2026 wordt verwezen naar toelichting 8.

De Gemiddelde Financieringskost bedraagt 3,20% in de eerste helft van 2026, met inbegrip van de kredietmarge en de rentelasten die voortvloeien uit de Interest Rate Swaps.

TOELICHTING 5. VASTGOEDBELEGGINGEN

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2026	31/12/2025
INVESTERINGSTABEL		
Saldo per begin van het boekjaar	271.066	206.985
Boekwaarde verworven vastgoedbeleggingen	0	46.750
Gekapitaliseerde uitgaven (Capex)	8.184	5.836
Variatie in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	8.307	11.495
Saldo per einde van de periode	287.557	271.066

De gekapitaliseerde uitgaven betreffen voornamelijk de investeringen in de herontwikkelingsprojecten: het Feest- en Cultuurpaleis in Oostende (5,09 MEUR), de Korenmarkt in Gent (1,73 MEUR) en de Langemunt in Gent (0,73 MEUR), telkens met inbegrip van de geactiveerde intercalaire interesten en interne projectkosten (zie toelichting 4). De variatie in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen wordt besproken in toelichting 3.

Vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd volgens het reëlewaardemodel van IAS 40, waarbij de Reële Waarde wordt bepaald overeenkomstig IFRS 13. De Reële Waarde is de prijs die zou worden ontvangen bij de verkoop van een actief, of betaald bij de overdracht van een verplichting, in een normale transactie tussen marktdeelnemers op de waarderingsdatum, op de voornaamste markt voor het actief of de verplichting. Vanuit het perspectief van de verkoper stemt dit overeen met de waarde van het vastgoedactief exclusief overdrachtsbelastingen.

In België is het effectieve bedrag van deze belastingen afhankelijk van de overdrachtsmethode, de hoedanigheid van de koper en de geografische ligging van het actief. De eerste twee elementen — en bijgevolg het uiteindelijk verschuldigde bedrag aan overdrachtsbelastingen — zijn pas gekend op het moment dat de eigendomsoverdracht wordt afgerond. Als gevolg hiervan varieert het effectieve percentage van de overdrachtsbelastingen tussen 0% en 12,50%.

In 2006 heeft een panel van onafhankelijke Vastgoeddeskundigen een representatief aantal transacties geanalyseerd om de gemiddelde impact van overdrachtsbelastingen op de Belgische vastgoedmarkt te bepalen, en deze vastgesteld op 2,5% voor panden met een waarde van meer dan 2,5 MEUR. Onder deze drempel wordt het standaardtarief van de registratierechten toegepast. Deze berekening werd in 2016 volgens dezelfde methodologie geactualiseerd en bevestigd. In 2025 heeft de BE-REIT Association een panel van onafhankelijke vastgoeddeskundigen de opdracht gegeven om zowel de gehanteerde methodologie als de hoogte van de in mindering te brengen transactiekosten opnieuw te beoordelen. Het panel concludeerde dat er geen materiële verschillen zijn tussen de subsectoren, dat een uniforme aanpak logisch en consistent is, en dat het tarief van 2,5% kan worden aangehouden voor panden met een waarde boven 2,5 MEUR. Het percentage wordt om de vijf jaar herzien, of eerder indien het fiscale kader aanzienlijk wijzigt.

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

De eindverantwoordelijkheid voor het bepalen van de Reële Waarde ligt bij de onafhankelijke Vastgoeddeskundige, die bij het inschatten van de verwachte transactiekosten rekening houdt met de specifieke omstandigheden van het te waarderen vastgoed.

TOELICHTING 6. 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 31 DECEMBER 2013			76.089				3.272.911
BALANS OP 31 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 31 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 31 DECEMBER 2016			119.262	1.459	-111		5.129.802
Datum	Verrichting						
01/01/2017	Kapitaalverhoging inbreng in natura (met betrekking tot boekjaar 2016)		119.262		-14		5.129.802
25/09/2017	Kapitaalverhoging inbreng in natura	12.462	131.724	38	-27	536.020	5.665.822
BALANS OP 31 DECEMBER 2017			131.724	1.496	-152		5.665.822
BALANS OP 31 DECEMBER 2018			131.724	1.496	-152		5.665.822
Datum	Verrichting						
09/01/2019	Kapitaalvermindering ten gevolge van de wijziging van de fractiewaarde per aandeel	-126.058	5.666	126.058			5.665.822
29/01/2019	Kapitaalverhoging inbreng in natura	1.488	7.153	22.313	-179	1.487.500	7.153.322
BALANS OP 31 DECEMBER 2019			7.153	149.867	-331		7.153.322
BALANS OP 31 DECEMBER 2020			7.153	149.867	-331		7.153.322
Datum	Verrichting						
11/06/2021	Kapitaalverhoging (keuzedividend)	193	7.347	2.080	-62	193.354	7.346.676
BALANS OP 31 DECEMBER 2021			7.347	151.948	-393		7.346.676
Datum	Verrichting						
10/06/2022	Kapitaalverhoging (keuzedividend)	236	7.583	2.143	-45	236.061	7.582.737
BALANS OP 31 DECEMBER 2022			7.583	154.091	-438		7.582.737
Datum	Verrichting						
09/06/2023	Kapitaalverhoging (keuzedividend)	216	7.799	1.842	-18	216.149	7.798.886
BALANS OP 31 DECEMBER 2023			7.799	155.933	-456		7.798.886
BALANS OP 31 DECEMBER 2024			7.799	155.933	-456		7.798.886
Datum	Verrichting						
20/05/2025	Resultaatsverwerking			-2.013			
13/10/2025	Kapitaalverhoging	2.600	10.399	22.408	-443	2.599.628	10.398.514
BALANS OP 31 DECEMBER 2025			10.399	176.328	-899		10.398.514
BALANS OP 30 JUNI 2026			10.399	176.328	-899		10.398.514

In de boekjaren 2014, 2018, 2020 en 2024 vonden geen kapitaaloperaties plaats.

Er vond geen kapitaaltransactie plaats gedurende de eerste zes maanden van 2026, het totaal aantal aandelen blijft hierdoor constant op 10.398.514. Na balansdatum, op 10 juli 2026, werd het kapitaal binnen het toegestaan kapitaal verhoogd door de uitgifte van 2.599.628 nieuwe aandelen tegen een uitgifteprijs van 9,90 EUR per aandeel, waardoor het totaal aantal aandelen 12.998.142 bedraagt (zie toelichting 14).

TOELICHTING 7. FINANCIËLE SCHULDEN

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2026	31/12/2025
FINANCIËLE SCHULDEN		
I. B. Langlopende financiële schulden	147.899	90.333
- Kredietinstellingen	142.250	84.750
- Kosten opname leningen	-128	-79
- Financiële leasing	5.777	5.662
II. B. Kortlopende financiële schulden	38.288	32.286
- Kredietinstellingen	38.250	32.250
- Financiële leasing	38	36
TOTAAL	186.187	122.619
CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2026	31/12/2025
OPDELING VOLGENS DE MATURITEIT VAN DE LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN		
Tussen één en twee jaar	10.040	1.038
Tussen twee en vijf jaar	130.889	83.881
Meer dan vijf jaar	7.098	5.493
TOTAAL	148.027	90.412
CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2026	31/12/2025
OPDELING VOLGENS DE MATURITEIT VAN DE NIET OPGENOMEN KREDIETLIJNEN		
Vervallende binnen het jaar	0	4.000
Vervallende na één jaar	32.750	50.250
TOTAAL	32.750	54.250

Tijdens de eerste jaarhelft van 2026 versterkte Qrf haar financieringsstructuur met het oog op de verwerving van de deelnemingen in The Mint. Bij drie bestaande bankpartners werden zes nieuwe bilaterale kredietlijnen afgesloten voor een totaalbedrag van 45 MEUR, met looptijden tot 2030 en 2031. Daarnaast werd een bestaande kredietlijn van 5 MEUR verlengd tot 2031 tegen een vaste rentevoet. Qrf beschikt daardoor op 30 juni 2026 over 205 MEUR aan kredietlijnen (t.o.v. 165 MEUR op 31 december 2025), waarvan 1 kredietlijn van 10 MEUR uitsluitend dient ter dekking van het uitgegeven Commercial Paper. Het niet-opgenomen gedeelte van de kredietlijnen bedraagt 32,75 MEUR op 30 juni 2026. Na aanwending van de opbrengst van de kapitaalverhoging van 10 juli 2026 ter aflossing van opgenomen kredietlijnen bedraagt het niet-opgenomen gedeelte pro forma circa 58,50 MEUR.

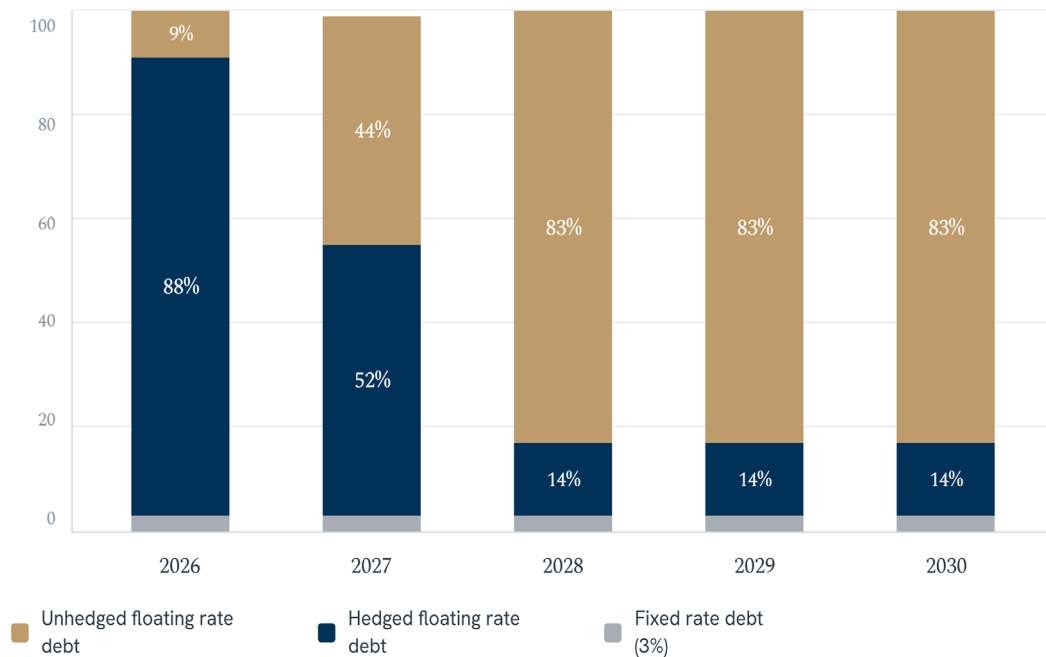
Het uitstaande Commercial Paper ten belope van 8,25 MEUR per 30 juni 2026 heeft een looptijd van minder dan één jaar en een Gemiddelde Financieringskost van 3,09%. Het volledige uitstaande bedrag wordt gedekt door een beschikbare back-up kredietlijn van 10 MEUR.

Mede dankzij de kapitaalverhoging van 10 juli 2026, waarvan de netto-opbrengst werd aangewend voor de aflossing van opgenomen kredietlijnen, beschikt de Vennootschap over voldoende niet-opgenomen kredietlijnen (pro forma circa 58,5 MEUR) om de komende 18 maanden niet

gedwongen te zijn aflopende kredieten te verlengen. De Vennootschap houdt deze liquiditeitsbuffer ook naar de toekomst toe aan, teneinde het herfinancieringsrisico zo laag mogelijk te houden.

Het risico van een wijzigende EURIBOR, en bijgevolg de impact ervan op de toekomstige interestlasten, wordt door de Vennootschap sterk beperkt door het afsluiten van indekkingsinstrumenten (Interest Rate Swaps) en het aangaan van vastrentende financieringen. Per 30 juni 2026 bedroeg de indekkingsgraad 78,12% (94,87% per 31 december 2025). Deze tijdelijke daling is het gevolg van de bijkomende kredietopnames van juni 2026 ter financiering van de verwerving van het belang in The Mint. Na de aanwending van de opbrengst van de kapitaalverhoging ter aflossing van kredietlijnen bedraagt de pro forma indekkingsgraad 91,11%.

Overzicht indekkingsgraad financiële schulden bij constant niveau¹



¹ Berekend op pro forma schuldniveau na de kapitaalverhoging op 10 juli 2026

TOELICHTING 8. FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR		30/06/2026	30/06/2026	
	Categorie	Boekwaarde	Reële Waarde	Niveau
OVERZICHT VAN FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN				
ACTIVA				
Financiële vaste activa				
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	A	279	279	Niveau 2
Leningen aan joint ventures ²	B	20.581	20.581	Niveau 2
Financiële vlottende activa				
Handelsvorderingen	B	3.065	3.065	Niveau 2
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	A	685	685	Niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	B	130	130	Niveau 2
Kas en kasequivalenten	C	878	878	Niveau 1
TOTAAL FINANCIËLE ACTIVA		25.618	25.618	
VERPLICHTINGEN				
Langlopende financiële verplichtingen				
Langlopende financiële schulden	B	142.122	142.046	Niveau 2
Financiële leasing	B	5.777	5.777	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen				
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	A	286	286	Niveau 2
Ontvangen huurwaarborgen	B	58	58	Niveau 2
Andere langlopende verplichtingen				
Andere langlopende verplichtingen	B	356	356	Niveau 2
Kortlopende financiële verplichtingen				
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	B	4.577	4.577	Niveau 2
Andere kortlopende verplichtingen	B	69	69	Niveau 2
Kortlopende financiële schulden	B	38.250	38.250	Niveau 2
Financiële leasing	B	38	38	Niveau 2
TOTAAL FINANCIËLE VERPLICHTINGEN		191.533	191.457	

2 op de balans opgenomen onder 'Deelnemingen in en leningen aan joint ventures', zie toelichting 13

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	Categorie	31/12/2025 Boekwaarde	31/12/2025 Reële Waarde	Niveau
OVERZICHT VAN FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN				
ACTIVA				
Financiële vaste activa				
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	A	738	738	Niveau 2
Financiële vlottende activa				
Handelsvorderingen	B	1.579	1.579	Niveau 2
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	A	135	135	Niveau 2
Overige kortlopende vorderingen	A	46	46	Niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	B	150	150	Niveau 2
Kas en kasequivalenten	C	797	797	Niveau 1
TOTAAL FINANCIËLE ACTIVA		3.445	3.445	
VERPLICHTINGEN				
Langlopende financiële verplichtingen				
Langlopende financiële schulden	B	84.671	84.642	Niveau 2
Financiële leasing	B	5.662	5.662	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen				
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	A	458	458	Niveau 2
Ontvangen huurwaarborgen	B	58	58	Niveau 2
Andere langlopende verplichtingen				
Andere langlopende verplichtingen	B	255	255	Niveau 2
Kortlopende financiële verplichtingen				
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	B	1.492	1.492	Niveau 2
Andere kortlopende verplichtingen	B	228	228	Niveau 2
Kortlopende financiële schulden	B	32.250	32.241	Niveau 2
Financiële leasing	B	36	36	Niveau 2
TOTAAL FINANCIËLE VERPLICHTINGEN		125.110	125.072	

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 9. SCHULDGRAAD

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2026	31/12/2025
Verplichtingen	208.291	128.045
- Aanpassingen	-2.955	-3.133
Schuldenlast zoals bedoeld in Art. 13 van het GVV-KB	205.336	124.912
Totaal activa	375.254	286.989
SCHULDGRAAD	54,72%	43,53%

De schuldenlast zoals bedoeld in Art. 13 van het GVV-KB bedraagt 205,34 MEUR op 30 juni 2026. De Schuldgraad bedraagt 54,72% op 30 juni 2026 (t.o.v. 43,53% op 31 december 2025).

Na balansdatum heeft Qrf op 10 juli 2026 een kapitaalverhoging doorgevoerd. Rekening houdend met de netto-opbrengst van deze kapitaalverhoging zou de Schuldgraad op 30 juni 2026, op pro formabasis, 47,86% bedragen in plaats van 54,72%.

De Schuldgraad wordt berekend overeenkomstig art. 13 van het GVV-KB als de verhouding van de schuldenlast — de verplichtingen exclusief de voorzieningen, de overlopende rekeningen, de negatieve variaties in de Reële Waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten en de uitgestelde belastingen — ten opzichte van het totaal der activa, onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten.

Aangezien Qrf gezamenlijke controle uitoefent over de joint ventures Ardeno, Toleda Invest en Portici, die in de geconsolideerde balans overeenkomstig IAS 28 volgens de vermogensmutatiemethode op één lijn worden verwerkt, wordt voor de berekening van de geconsolideerde Schuldgraad het proportionele aandeel van Qrf in de activa en de verplichtingen van deze joint ventures in aanmerking genomen, overeenkomstig het GVV-KB. De in bovenstaande tabel opgenomen schuldenlast en het totaal der activa sluiten daardoor niet rechtstreeks aan op de geconsolideerde balans van Qrf.

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

De Schuldgraad van Qrf bedraagt 54,72% op 30 juni 2026 en overschrijdt daardoor de drempel van 50%. Deze overschrijding is van tijdelijke en uitzonderlijke aard: zij vloeit rechtstreeks voort uit de financiering van de verwerving van de deelnemingen in Toleda Invest NV en Portici NV (The Mint), en werd reeds op 10 juli 2026, derhalve binnen tien dagen na balansdatum, teruggebracht tot 47,86% (pro forma) ingevolge de kapitaalverhoging die op die datum met succes werd afgerond.

(zie toelichting 14). Gelet op het tijdelijke en uitzonderlijke karakter van deze overschrijding heeft de FSMA aan Qrf bevestigd geen bezwaar te hebben tegen het niet opstellen van een financieel plan naar aanleiding van de overschrijding van de 50%-drempel.

TOELICHTING 10. CONSOLIDATIEKRING

Per 30 juni 2026 neemt Qrf deel in de volgende vennootschappen, die samen de Perimetervennootschappen van Qrf vormen in de zin van art. 2, 18° van de GVV-Wet.

De dochtervennootschappen, die integraal worden geconsolideerd:

- » 100% RIGS NV;
- » 100% RAB Invest NV;
- » 100% Qrf Nederland BV;
- » 100% Arioso Investments Belgium NV;
- » 100% Immo Feest en Cultuurpaleis Oostende NV;
- » 100% City 25 NV;

De joint ventures, die overeenkomstig IAS 28 worden verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode:

- » 50% Toleda Invest NV;
- » 50% Portici NV;
- » 30% Ardeno BV;

In de eerste jaarhelft van 2026 verwierf Qrf de deelnemingen van 50% in Toleda Invest NV en Portici NV (zie 2.1.1 en toelichting 13). Voor het overige wijzigde de kring van Perimetervennootschappen niet ten opzichte van 31 december 2025.

Na balansdatum, bij notariële akte van 3 juli 2026, werd Arioso Investments Belgium NV opgeslorpt door Qrf NV via een met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting overeenkomstig art. 12:7 WvV (geruisloze fusie). De verrichtingen van Arioso Investments Belgium NV worden boekhoudkundig en fiscaal geacht te zijn verricht voor rekening van Qrf NV vanaf 1 januari 2026. Aangezien Arioso Investments Belgium NV reeds integraal werd geconsolideerd, heeft deze fusie geen impact op de geconsolideerde financiële staten van Qrf (zie ook toelichting 14).

Qrf Nederland BV houdt geen vastgoedbeleggingen meer aan na de verkoop van de Nederlandse portefeuille in februari 2024 en houdt geen materiële activa of verplichtingen aan. De Vennootschap wordt aangehouden voor eventueel toekomstig gebruik.

In de volgende tabel wordt een overzicht weergegeven van de portefeuille van Qrf en haar Perimetervennootschappen op individuele basis (sites van joint ventures aan 100%):

AANTAL VASTGOEDSITES	BELGIË
Qrf NV	22
RIGS NV	1
RAB Invest NV	1
Arioso Investments Belgium NV ³	1
Immo Feest en Cultuurpaleis Oostende NV	1
City 25 NV	15
Toleda Invest NV	1
Portici NV	1
Ardeno BV	1
TOTAAL	44

TOELICHTING 11. RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS

T 11.1 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.

Bij de verkoop van de aandelen in de voormalige joint venture vennootschap Pelican BV heeft de Vennootschap een bijzondere vrijwaring gegeven voor haar aandeel (30%) in een juridisch geschil met een voormalige kandidaat-huurder. Deze partij had een intentieverklaring afgesloten met betrekking tot de huur van een deel van het gebouw. De intentieverklaring heeft niet binnen de voorziene termijn geresulteerd in een huurovereenkomst, waarna de tegenpartij Pelican BV heeft gedagvaard wegens vermeende precontractuele fout.

Op 3 februari 2026 heeft de rechtbank uitspraak gedaan en Pelican BV gedeeltelijk in het ongelijk gesteld. De totale schadevergoeding ten laste van Qrf op basis van de bijzondere vrijwaring (30%) bedraagt 21 KEUR. De tegenpartij heeft beroep aangetekend tegen het vonnis. De Vennootschap verwacht geen materiële bijkomende impact als gevolg van deze beroepsprocedure.

T 11.2 BUITENBALANSVERPLICHTINGEN

De Vennootschap heeft per 30 juni 2026 volgende resterende contractuele investeringsverplichtingen die nog niet op de balans zijn opgenomen:

- » een resterende investeringsverplichting van 1,8 MEUR in het kader van de build-to-suit herontwikkeling van het dubbelpand in de Langemunt in Gent voor McDonald's, waarvan de werken in januari 2026 werden aangevat en de oplevering wordt verwacht in de eerste jaarhelft van 2027 (zie 2.1.2);
- » een resterende investeringsverplichting van 2,2 MEUR in het kader van de afwerking van de horeca-unit binnen de herontwikkeling van het voormalige SARMA-complex op de Korenmarkt in Gent (zie 2.1.2).

De totale resterende buitenbalans investeringsverplichtingen bedragen hierdoor 4,0 MEUR per 30 juni 2026.

De verplichtingen in verband met de langetermijnhuurovereenkomst op een deel van het pand in de Korenmarkt in Gent, met een looptijd tot 2063, werden op balans geboekt overeenkomstig IFRS 16 en zijn dus niet buiten balans opgenomen.

³ Gefuseerd met Qrf NV bij akte van 3 juli 2026.

T 11.3 CALL-OPTIE THE MINT

In het kader van de verwerving van de deelnemingen van 50% in Toleda Invest NV en Portici NV (zie 2.1.1) heeft Qrf met AG Real Estate een optie bedongen om op termijn de resterende 50% van de aandelen van beide vennootschappen te verwerven. De uitoefenprijs wordt bepaald op basis van een tussen partijen contractueel vastgelegde prijsformule. De uitoefening van de optie is onderworpen aan de voorwaarden en modaliteiten opgenomen in de aandeelhoudersovereenkomst. De Groep heeft deze contractuele regeling beoordeeld overeenkomstig IFRS 9. Op basis van deze beoordeling en rekening houdend met het marktconforme karakter van de waarderingsformule werd geconcludeerd dat de reële waarde van de optie per 30 juni 2026 niet materieel is. Bijgevolg werd geen afzonderlijk actief of verplichting opgenomen in de geconsolideerde balans.

TOELICHTING 12. TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN MET BETREKKING TOT DE RESULTATENREKENING

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR		30/06/2026		
TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN				
	Enige Bestuurder	Uitvoerend management	Raad van Bestuur en comités	Joint Ventures
ACTIVA				
Deelneming in verbonden ondernemingen - Ardeno				12.121
Deelneming in verbonden ondernemingen - Toleda Invest				32.349
Vorderingen op lange termijn - Toleda Invest				18.606
Deelneming in verbonden ondernemingen - Portici				1.867
Vorderingen op lange termijn - Portici				1.975
PASSIVA				
Te ontvangen facturen	150	121	51	
OPBRENGSTEN				
KOSTEN				
Vergoedingen Uitvoerend management				
- Vaste vergoeding (Korte termijn)		301		
- Variabele vergoeding (Korte termijn)		144		
- Andere langetermijns personeelsbeloningen (voorziening)		97		
Vergoeding Enige Bestuurder	150			
Werkingskosten Enige Bestuurder	15			
Vergoeding Raad van Bestuur en comités			51	

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR

31/12/2025

TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN				
	Enige Bestuurder	Uitvoerend management	Raad van Bestuur en comités	Joint Ventures
ACTIVA				
Deelneming in verbonden ondernemingen - Ardeno				12.707
Deelneming in verbonden ondernemingen - Toleda Invest				
Vorderingen op lange termijn - Toleda Invest				
Deelneming in verbonden ondernemingen - Portici				
Vorderingen op lange termijn - Portici				
PASSIVA				
Te ontvangen facturen	271	210		
OPBRENGSTEN				
KOSTEN				
Vergoedingen Uitvoerend management				
- Vaste vergoeding (Korte termijn)		265		
- Variabele vergoeding (Korte termijn)		97		
- Andere langetermijns personeelsbeloningen (voorziening)		97		
Vergoeding Enige Bestuurder	150			
Werkingskosten Enige Bestuurder	15			
Vergoeding Raad van Bestuur en comités			66	

In de eerste jaarhelft van 2026 werden voor een bedrag van 758 KEUR transacties met verbonden partijen opgenomen in de resultatenrekening. Dit bedrag bestond voornamelijk uit de volgende posten:

T 12.1 VERGOEDING UITVOEREND MANAGEMENT

De in resultaat genomen vergoeding van het Uitvoerend Management voor het eerste deel van 2026 bedraagt 542 KEUR. Deze vergoeding wordt geboekt onder "XIV. Algemene kosten van de Vennootschap". De vergoeding van het Uitvoerend Management bestaat voor 445 KEUR uit kortetermijnpersoneelsbeloningen. Naast de kortetermijnbeloningen werd ook ten belope van 97 KEUR voorzieningen aangelegd voor de langetermijnbeloningen in het kader van het longterm incentive plan. Na de Algemene Vergadering over boekjaar 2025 werd er in de eerste jaarhelft van 2026 langetermijnbeloningen uitbetaald aan het Uitvoerend Management over het plan 2023-2025 van 161 KEUR.

T 12.2 VERGOEDING ENIGE BESTUURDER

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

T 12.3 VERGOEDING RAAD VAN BESTUUR EN COMITÉS

De vergoeding van de Raad van Bestuur en comités bedraagt 51 KEUR. Deze vergoeding wordt geboekt onder "XIV. Algemene kosten van de Vennootschap".

T 12.4 VOORZIENING ANDERE LANGETERMIJNSPERSONEELSBELONINGEN

In overeenstemming met het door de Algemene Vergadering goedgekeurde remuneratiebeleid werd in de eerste jaarhelft van 2026 een voorziening van 97 KEUR aangelegd voor de langetermijnbeloningen van het Uitvoerend Management in het kader van het lopende long term incentive plan. Deze kost wordt geboekt onder "XIV. Algemene kosten van de Vennootschap".

T 12.5 TRANSACTIES MET JOINT VENTURES

In het kader van de verwerving van de deelnemingen van 50% in Toleda Invest NV en Portici NV (zie 2.1.1) heeft Qrf aandeelhoudersleningen aan deze joint ventures toegestaan, deels door de overname van 50% van de bestaande vordering en deels door het verstrekken van nieuwe leningen, voor een totaalbedrag van 20,58 MEUR per 30 juni 2026. Deze leningen dragen een interestvoet van 4% en werden toegestaan onder marktconforme voorwaarden. De aandeelhoudersleningen vormen economisch een ondersteunende financiering van de strategische participatie en worden door de Vennootschap beschouwd als quasi-eigen vermogen (quasi-equity); zij worden om die reden samen met de deelnemingen gepresenteerd onder de balansrubriek "Deelnemingen in en leningen aan joint ventures". Aangezien de leningen op het einde van de eerste jaarhelft werden verstrekt, is de interestopbrengst over de eerste jaarhelft van 2026 niet materieel. Voor een verder detail van de deelnemingen in en leningen aan joint ventures wordt verwezen naar toelichting 13.

TOELICHTING 13. DEELNEMINGEN IN EN LENINGEN AAN JOINT VENTURES

Qrf houdt een belang van 30% aan in Ardeno BV, de vennootschap die instond voor de herontwikkeling van het voormalige Century Center in Antwerpen tot een gemengd project van circa 17.870 m² kantoren en retail. De controle over Ardeno wordt gezamenlijk uitgeoefend door Qrf en haar partner Baltisse, op basis van een uitgebreide sleutelbeslistingslijst.

Daarnaast is Qrf sinds 24 juni 2026 via Toleda Invest NV en Portici NV, elk voor 50%, mede-eigenaar van winkelcentrum The Mint aan het Muntplein in Brussel. Beide vennootschappen houden samen 100% van de rechten met betrekking tot het complex aan. Deze participaties werden verworven van AG Real Estate, deels door de verwerving van 50% van de aandelen en deels door de overname van 50% van de bestaande aandeelhoudersvorderingen (zie 2.1.1). De controle wordt gezamenlijk uitgeoefend door Qrf en AG Real Estate, eveneens op basis van een uitgebreide sleutelbeslistingslijst.

Deze deelnemingen kwalificeren als joint ventures in de zin van IFRS 11 en worden overeenkomstig IAS 28 verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode: zij worden initieel opgenomen tegen kostprijs en vervolgens aangepast voor het aandeel van Qrf in het resultaat van de joint venture. De aandeelhoudersleningen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Aangezien deze leningen economisch een ondersteunende financiering vormen van dezelfde strategische participaties en door de Vennootschap worden beschouwd als quasi-eigen vermogen (quasi-equity), worden zij samen met de deelnemingen gepresenteerd op één balansrubriek, "Deelnemingen in en leningen aan joint ventures".

Per 30 juni 2026 bedraagt de boekwaarde van de deelneming van Qrf in Ardeno BV (30%) 12,12 MEUR. De deelnemingen in Toleda Invest NV en Portici NV (elk 50%) vertegenwoordigen, samen met de aan hen verstrekte en overgenomen aandeelhoudersleningen (20,58 MEUR), een boekwaarde van 54,80 MEUR. In totaal houdt Qrf aldus deelnemingen in en leningen aan joint ventures aan voor een totale boekwaarde van 66,92 MEUR per 30 juni 2026.

Voor het eerste halfjaar van 2026 werd voor Ardeno BV een aandeel in het resultaat van -0,23 MEUR opgenomen in de resultatenrekening. Voor Toleda Invest NV en Portici NV werd, gelet op de verwerving per einde juni 2026, geen resultaat opgenomen over de eerste jaarhelft; deze deelnemingen dragen bij aan het resultaat vanaf de tweede jaarhelft van 2026. Er werden geen garanties verstrekt aan en geen niet-opgenomen verliezen geleden met betrekking tot de joint ventures.

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2026	31/12/2025
E. DEELNEMINGEN, LENINGEN EN VORDERINGEN IN JOINT VENTURES		
Leningen en vorderingen	20.581	0
Deelnemingen in joint ventures	46.337	12.707
TOTAAL	66.918	12.707

De deelneming in geassocieerde vennootschappen en joint ventures van 66,92 MEUR bevat de participaties, volgens de vermogensmutatiemethode, in Ardeno, Toleda Invest en Portici.

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR		
Vennootschap	%	Waarde
Ardeno BV	30	12.121
Toleda Invest NV	50	32.349
Portici NV	50	1.867
TOTAAL		46.337

TOELICHTING 14. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Bij notariële akte van 3 juli 2026 werd Arioso Investments Belgium NV opgeslorpt door Qrf NV via een met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting overeenkomstig art. 12:7 WVV (geruisloze fusie), met boekhoudkundige en fiscale uitwerking per 1 januari 2026. Aangezien Arioso Investments Belgium NV reeds integraal werd geconsolideerd, heeft deze fusie geen impact op de geconsolideerde financiële staten (zie toelichting 10).

Op 24 juni 2026 kondigde Qrf een kapitaalverhoging in geld aan binnen het toegestaan kapitaal, met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht en met toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten aan de bestaande aandeelhouders. Deze kapitaalverhoging werd met succes afgerond op 10 juli 2026, door de uitgifte van 2.599.628 nieuwe aandelen tegen een uitgifteprijs van 9,90 EUR per aandeel, voor een totale bruto-opbrengst van 25.736.317,20 EUR (waarvan 2.599.628,00 EUR kapitaal en 23.136.689,20 EUR uitgiftepremie). De netto-opbrengst werd aangewend voor de aflossing van opgenomen kredietlijnen.

Ingevolge deze verrichting is het kapitaal van Qrf gestegen tot 12.998.142,00 EUR, vertegenwoordigd door 12.998.142 volledig volstorte gewone aandelen (t.o.v. 10.398.514 aandelen op 30 juni 2026, zie toelichting 6). Deze aandelen vertegenwoordigen de noemer voor kennisgevingen in het kader van de transparantiereglementering.

Rekening houdend met de opbrengst van deze kapitaalverhoging zou de Schuldgraad op 30 juni 2026, op pro formabasis, 47,86% bedragen in plaats van de gerapporteerde 54,72% (zie toelichting 9), en de indekkingsgraad 91,11% in plaats van 78,12% (zie toelichting 7). Deze pro formacijfers houden geen rekening met eventuele andere gebeurtenissen na balansdatum en dienen uitsluitend ter informatie.

Er hebben zich, buiten de hierboven vermelde gebeurtenissen, geen andere gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die een belangrijke invloed kunnen hebben op de financiële positie van de Vennootschap zoals weergegeven in dit halfjaarverslag.

5.8 VERSLAG VAN DE COMMISSARIS



Verslag van de commissaris aan het bestuursorgaan van Qrf NV omtrent de beoordeling van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van 6 maanden afgesloten op 30 juni 2026

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijgevoegde verkorte geconsolideerde balans van Qrf NV per 30 juni 2026, alsmede van de verkorte geconsolideerde resultatenrekening, de verkorte staat van het globaal resultaat, de verkorte geconsolideerde staat van de bewegingen van 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"). Het bestuursorgaan 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.

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 2026 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, 26 augustus 2026

KPMG Bedrijfsrevisoren
Commissaris
vertegenwoordigd door

Filip De Bock
Bedrijfsrevisor

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

Zetel:
Luchthaven Brussel Nationaal 1K
B-1930 Zaventem

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

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 maanden van het 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	67
6.2 APM - Alternatieve prestatie maatstaven	75



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		30/06/2026	31/12/2025
1	EPRA resultaat	Resultaat uit operationele activiteiten.	(EUR/aandeel)	0,46	0,41 ¹
2	EPRA NTA	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)	15,90	15,33
3	EPRA NDV	De Nettoactiefwaarde in het scenario van een verkoop van de activa van de Vennootschap.	(EUR/aandeel)	15,97	15,37
	EPRA NRV	De Nettoactiefwaarde welke nodig zou zijn om de Vennootschap opnieuw samen te stellen.	(EUR/aandeel)	15,13	14,51
4	EPRA NIY	De geannualiseerde brutohuurinkomsten, gebaseerd op de cash huren op balansdatum, met uitsluiting van niet-recupereerbare vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van het vastgoed, met inbegrip van geschatte aankoopkosten.		5,8%	5,9%
	EPRA "topped-up" NIY	De EPRA NIY, aangepast zodat rekening gehouden wordt met de afloop van huurvrije periodes (of andere niet-vervallen tegemoetkomingen zoals huurvrije periodes en getrapte huurprijzen).		5,8%	5,9%
5	EPRA leegstandspercentage	De Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes, gedeeld door de Geschatte Huurwaarde van de volledige portefeuille.		3,7%	1,9%
6	EPRA kostratio (inclusief directe leegstandskosten)	Administratieve en operationele kosten (met inbegrip van directe leegstandskosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten.		15,1%	19,0%
	EPRA kostratio (exclusief directe leegstandskosten)	Administratieve en operationele kosten (met uitsluiting van directe leegstandskosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten.		14,8%	18,3%
7	EPRA LTV	De schuld gedeeld door de marktwaarde van het onroerend goed.		60,7%	46,2%

¹ EPRA Resultaat per 30 juni 2025.

6.1.1 EPRA resultaat

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2026	30/06/2025
IFRS Resultaat (aandeelhouders van de groep)	13.269	3.531
(i) Wijzigingen in de waarde van vastgoedbeleggingen	-8.761	-929
(vi) Wijzigingen in de Reële Waarde van de financiële instrumenten	-264	144
(ix) Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen en joint ventures	565	437
EPRA resultaat	4.809	3.183
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	10.398.514	7.798.886
EPRA resultaat per aandeel (in EUR)	0,46	0,41

6.1.2 EPRA NRV, NTA en NDV

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2026		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV	166.033	166.033	166.033
IFRS NAV/aandeel (in EUR)	15,97	15,97	15,97
Verwaterde NAV aan fair value	166.033	166.033	166.033
Uit te sluiten:			
(v) Uitgestelde belastingen gerelateerd aan de herwaardering van vastgoedbeleggingen			
(vi) Reële Waarde van de financiële instrumenten	-678	-678	
(vii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		-6	
Subtotaal	165.355	165.349	166.033
Omvat:			
(xi) Real estate transfer taks	-8.527		
NAV	156.828	165.349	166.033
Aantal aandelen	10.398.514	10.398.514	10.398.514
NAV/aandeel (in EUR)	15,08	15,90	15,97

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2025		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV	159.862	159.862	159.862
IFRS NAV/aandeel (in EUR)	15,37	15,37	15,37
Verwaterde NAV aan fair value	159.862	159.862	159.862
Uit te sluiten:			
(v) Uitgestelde belastingen gerelateerd aan de herwaardering van vastgoedbeleggingen			
(vi) Reële Waarde van de financiële instrumenten	-460	-460	
(vii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		-8	
Subtotaal	159.401	159.393	159.862
Omvat:			
(xi) Real estate transfer taks	-8.526		
NAV	150.875	159.393	159.862
Aantal aandelen	10.398.514	10.398.514	10.398.514
NAV/aandeel (in EUR)	14,51	15,33	15,37

6.1.3 EPRA NNNAV

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2026	31/12/2025
EPRA NAV	165.355	159.401
(i) Reële Waarde van financiële instrumenten	678	460
EPRA NNNAV	166.033	159.862
Aantal aandelen	10.398.514	10.398.514
EPRA NNNAV per aandeel (in EUR)	15,97	15,37

6.1.4 EPRA NIY en EPRA topped-up NIY

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2026	31/12/2025
Vastgoedbeleggingen	368.365	271.066
Projectontwikkelingen	-3.730	-14.093
Right of use volgens IFRS 16	-5.815	-5.697
Geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	8.527	8.526
Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille beschikbaar voor verhuur	367.347	259.802
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	22.113	16.060
Vastgoedkosten	-701	-678
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	21.411	15.382
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode		
Aangepaste geannualiseerde nettohuurinkomsten	21.411	15.382
EPRA NIY	5,8%	5,9%
EPRA topped-up NIY	5,8%	5,9%

6.1.5 EPRA leegstandspercentage

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2026	31/12/2025
Geschatte huurwaarde van leegstaande ruimtes	1.026	307
Geschatte huurwaarde van de volledige portefeuille ²	27.857	16.164
EPRA leegstandspercentage	3,7%	1,9%

² Exclusief herontwikkeling

6.1.6 EPRA kostratio

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	30/06/2026	30/06/2025
Inclusief		
(i) Operationele kosten (vastgoed- en algemene kosten) zoals in de IFRS-resultatenrekening	1.666	1.528
Exclusief (indien vervat in bovenstaande)	1.666	1.528
(vi) Afschrijvingen	-32	-24
EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	1.634	1.504
(ix) Directe leegstandskosten	-28	-54
EPRA-kosten (exclusief directe leegstandskosten)	1.606	1.451
(x) Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond	10.858	6.317
Brutohuurinkomsten	10.858	6.317
EPRA kostratio (inclusief directe leegstandskosten)	15,05%	23,81%
EPRA kostratio (exclusief directe leegstandskosten)	14,79%	22,96%

6.1.7 EPRA LTV

	30/06/2026				
	Proportionele Consolidatie				
	Groep € M	Deel van de joint ventures € M	Deel deelnemingen € M	Non- controlling Interests € M	Totaal € M
Inbegrepen:					
Schulden bij kredietinstellingen	172,5	8,8			181,3
Commercial Paper	8,3				8,3
Netto schulden	9,9	26,1			36,0
Zonder de liquide middelen:					
Liquide middelen	-0,9	-0,6			-1,4
Netto schuld (a)	189,7	34,3			224,1
Inbegrepen:					
Vastgoedbeleggingen	283,8	80,8			364,6
Projectontwikkelingen	3,7				3,7
Financiële vaste activa	1,0				1,0
Totale vastgoedgerelateerde activa	288,5	80,8			369,3
LTV (a/b)	65,8%	42,5%			60,7%

31/12/2025					
Proportionele Consolidatie					
	Groep € M	Deel van de joint ventures € M	Deel deelnemingen € M	Non- controlling Interests € M	Totaal € M
Inbegrepen:					
Schulden bij kredietinstellingen	110,8	8,8	-	-	119,6
Commercial Paper	6,3	-	-	-	6,3
Netto schulden	8,9	0,0	-	-	8,9
Zonder de liquide middelen:					
Liquide middelen	-0,8	-0,6	-	-	-1,4
Netto schuld (a)	125,2	8,2	-	-	133,4
Inbegrepen:					
Vastgoedbeleggingen	257,0	-	-	-	257,0
Projectontwikkelingen	14,1	16,2	-	-	30,3
Financiële vaste activa	1,2	-	-	-	1,2
Totale vastgoedgerelateerde activa	272,3	16,2	-	-	288,5
LTV (a/b)	46,0%	50,8%	-	-	46,2%

6.1.8 EPRA Evolutie huurinkomsten like-for-like³

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

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR		30/06/2026			30/06/2025			Evolutie	
	Fair Value	België	Nederland	Totaal	België	Nederland	Totaal	KEUR	%
Huurinkomsten	221.602	6.522	-	6.522	5.976	-	5.976	546	9,1%
Verwervingen en ontwikkelingen	65.955	1.594		1.594			-	1.594	
Like-for-Like rental growth		8.116	-	8.116	5.976		5.976	2.140	35,8%
Verklaard door									
Indexatie		153		153	160		270	-117	-43,3%
Heronderhandelde contracten		230		230	115		-374	604	-161,6%
Opvulling leegstande panden		257		257	95		542	-285	-52,6%
Leegstand		-32		-32	-344		-161	129	-80,1%
Verwerving		1.594		1.594				1.594	
Andere		-62		-62	25		-94	32	-34,0%

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

6.1.9 EPRA CAPEX

	30/06/2026		
	Group (exc. JV's)	JV's (proportionate share)	Total Group
CIJFERS IN DUIZENDEN EUR			
Ontwikkeling - extra verhuurbare oppervlakte	4.113	485	4.598
Capex - geen extra verhuurbare oppervlakte	289		289
Huurders incentives	3.500		3.500
Gekapitaliseerde interest	282		282
TOTAAL CAPEX	8.184	485	8.669

	31/12/2025		
	Group (exc. JV's)	JV's (proportionate share)	Total Group
CIJFERS IN DUIZENDEN EUR			
Ontwikkeling - extra verhuurbare oppervlakte	899	575	1.475
Capex - geen extra verhuurbare oppervlakte	3.344		3.344
Huurders incentives	718		718
Gekapitaliseerde interest	265		265
TOTAAL CAPEX	5.227	575	5.802

6.2 APM - ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN

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

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

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de alternatieve prestatie-maatstaven die in dit halfjaarlijks 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	30/06/2026	30/06/2025
XXI. Netto interestkosten⁴	1.917	1.348
Gemiddeld gewogen bedrag aan uitstaande financiële schulden tijdens de periode	59.969	44.515
Gemiddelde Financieringskost	3,20%	3,03%

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	30/06/2026	30/06/2025
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	6.434	4.432
Netto huurresultaat	8.056	5.995
Operationele marge	79,86%	73,93%

⁴ Netto interestkosten exclusief Afschrijving van kosten bij uitgifte van leningen (16.456 EUR in H1 2026) en exclusief gebruiksrechten op een langetermijnhuurovereenkomst conform IFRS 16.

6.2.3 Gecombineerde Vastgoedportefeuille

Definitie: De Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen zoals opgenomen in de IFRS-geconsolideerde balans, met inbegrip van de projectontwikkelingen en de gebruiksrechten op vastgoed conform IFRS 16, vermeerderd met het proportionele aandeel van de Vennootschap in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden door joint ventures en geassocieerde ondernemingen die volgens de vermogensmutatiemethode worden verwerkt.

Doelstelling: In de IFRS-geconsolideerde balans wordt het vastgoed van joint ventures en geassocieerde ondernemingen niet opgenomen onder "vastgoedbeleggingen", maar enkel als netto-deelneming volgens de vermogensmutatiemethode. Deze APM geeft een volledig beeld van de totale vastgoedportefeuille waaraan de Vennootschap economisch is blootgesteld en sluit aan bij de proportionele benadering die eveneens wordt gehanteerd bij de berekening van de EPRA LTV (zie 6.1.7). De Vennootschap gebruikt deze maatstaf bij de bespreking van de omvang, samenstelling en evolutie van de vastgoedportefeuille.

Reconciliatie:

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

GECOMBINEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE		30/06/2026	31/12/2025
Contractuele Huren ⁵ vastgoedbeleggingen	(KEUR)	17.269	16.060
Contractuele Huren JV's (proportioneel)	(KEUR)	4.843	1.141
Contractuele Huren Gecombineerde Vastgoedportefeuille	(KEUR)	22.113	17.201
ERV leegstaande ruimtes vastgoedbeleggingen	(KEUR)	331	307
ERV leegstaande ruimtes JV's (proportioneel)	(KEUR)	255	144
ERV leegstand Gecombineerde Vastgoedportefeuille	(KEUR)	587	451
Vastgoedbeleggingen (Reële Waarde) ^{6,7}	(KEUR)	287.557	271.066
JV-vastgoed (proportioneel)	(KEUR)	80.808	21.750
Gecombineerde Vastgoedportefeuille Reële Waarde	(KEUR)	368.365	292.816

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

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

7 Inclusief het 'gebruiksrecht' op een langetermijnuurovereenkomst in Gent, Korenmarkt zoals bepaald in IFRS 16.

7 Lexicon



Oostende
Kappellestraat
België

7 Lexicon

2IM BV

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

Aandelen

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

Aanschaffingswaarde

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

Ardeno

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

Arioso Investments Belgium NV

De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Arioso Investments Belgium NV, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Veldstraat 88A Bus 401, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0561.914.565 (RPR Brussel).

Bezettingsgraad

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

CEO

Chief Executive Officer.

CFO

Chief Financial Officer.

City 25 NV

De naamloze vennootschap naar Belgisch recht City 25 NV, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Veldstraat 88A Bus 401, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0420.582.102 (RPR Gent, afdeling Gent).

Commissaris

De Commissaris van Qrf, i.e. KPMG 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.

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).

Gecombineerde Vastgoedportefeuille

De Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen zoals opgenomen in de IFRS-geconsolideerde balans, met inbegrip van de projectontwikkelingen en de gebruiksrechten op vastgoed conform IFRS 16, vermeerderd met het proportionele aandeel van de Vennootschap in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden door joint ventures en geassocieerde ondernemingen die volgens de vermogensmutatiemethode worden verwerkt.

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.

IFCO NV of Immo Feest en Cultuurpaleis Oostende NV

De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Immo Feest en Cultuurpaleis Oostende NV, met maatschappelijke zetel te 1050 Elsene, Louizalaan 54, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0882.845.005 (RPR Brussel).

IFRIC

International Financial Reporting Interpretations Committee.

IFRS

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

IFRS NAV per aandeel

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

Investeringswaarde of Bruto Marktwaaarde of Waarde Vrij Op Naam

Deze waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie. De marktwaaarde is inclusief de eventuele registratierechten (12% in het Vlaams Gewest en 12,5% in het Waalse Gewest en in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest) en notariskosten of BTW (wanneer het een koop onderworpen aan BTW betreft).

KPMG Bedrijfsrevisoren BV

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

Liquidity Provider

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

Marktwaaarde

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

Netto Marktwaaarde of Waarde Kosten Koper

De Investeringswaarde verminderd met de registratierechten en notariskosten of BTW.

Overdrachtskosten

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

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).

Portici NV

De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Portici NV, met maatschappelijke zetel te Veldstraat 88A Bus 401, 9000 Gent, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0446.125.863.

Qrf of de Vennootschap

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

Qrf Management NV

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

Qrf Nederland BV

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

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 Veldstraat 88A Bus 401, 9000 Gent, 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.

Toleda Invest NV

De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Toleda Invest NV, met maatschappelijke zetel te Veldstraat 88A Bus 401, 9000 Gent, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0416.300.640.

Uitkeringsgraad

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

Vastgoeddeskundige

Cushman & Wakefield en Stadim.

Wetboek van Vennootschappen (W. Venn)

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



Qrf NV

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