



Qrf

Jaarverslag 2020

Dit jaarlijks financieel verslag van Qrf Comm. VA (hierna aangeduid als “Qrf” of de “Vennootschap”) is een universeel registratiedocument in de zin van de prospectus-verordening van 14 juni 2017.

De statutaire zaakvoerder verklaart dat:

– dit jaarlijks financieel verslag als Universeel Registratiedocument gedeponneerd werd bij de FSMA op 16/04/2021, als bevoegde autoriteit overeenkomstig de Verordening (EU) 2017/1129, zonder voorafgaande goedkeuring, overeenkomstig Artikel 9 van voormelde Verordening;

– het Universeel Registratiedocument mag worden gebruikt met het oog op een aanbieding van effecten aan het publiek of de toelating van effecten tot de handel op een gereguleerde markt, mits het, in voorkomend geval, samen met eventuele wijzigingen en een overeenkomstig Verordening (EU) 2017/1129 goedgekeurde verrichtingsnota en samenvatting door de FSMA is goedgekeurd.

Qrf kiest voor het Nederlands als officiële taal waardoor enkel het voorliggende Nederlandstalige jaarlijks financieel verslag bewijskracht heeft. De Franstalige¹ en Engelstalige² versie zijn vertalingen van het Nederlandstalig jaarlijks financieel verslag.

Hoofdstukken 3, 4, 5 en 11 van dit jaarlijks financieel verslag maken het jaarverslag uit in de zin van Artikel 3:6 - 3:8 en Artikel 3:32 - 3:34 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

1 Ce rapport financier annuel est également disponible en français.

2 This financial annual report is also available in English.

Inhoud

1 Risicofactoren	1
2 Woord van de Statutaire Zaakvoerder	13
3 Geconsolideerde kerncijfers	17
4 Toelichting bij de geconsolideerde resultaten 2020	21
5 Transacties en verwezenlijkingen	29
6 Wie is Qrf	35
7 Verklaring inzake deugdelijk bestuur	43
8 Qrf op de beurs	83
9 Vastgoedverslag	91
10 EPRA – kernprestatie-indicatoren.....	109
11 Jaarrekening	115
12 Permanent document	181
13 APM – Alternatieve prestatie maatstaven	207
14 Lexicon	213

1 Risicofactoren

MARKTRISICO'S	3
OPERATIONELE RISICO'S	6
FINANCIËLE RISICO'S	9
REGLEMENTAIRE RISICO'S	10



Mechelen

Bruul 15 - Botermarkt 1

België

1 Risicofactoren

Het Uitvoerend Management en de Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder van Qrf zijn zich bewust van de specifieke risico's die verbonden zijn aan het beheer van een vastgoedportefeuille.

Als gevolg van de inwerkingtreding op 21 juli 2019 van de Prospectusverordening, vindt u onderstaand een overzicht van de belangrijkste risico's die specifiek en van materieel belang zijn voor de onderneming. Als gevolg zijn meer algemene risico's die van toepassing zijn op iedere vennootschap hierin niet opgenomen, deze worden uiteraard ook opgevolgd en zo goed als mogelijk beheerst. We verwijzen hiervoor naar Hoofdstuk 7.2.5 waarin het interne controlesysteem beschreven wordt.

Specifiek voor 2020 werd rekening gehouden met de positionering van Qrf voor wat betreft de vastgoedportefeuille ten gevolge van de impact van de COVID-19 pandemie. De COVID-19 pandemie en crisis heeft impact op het marktrisico, het operationele risico en het financiële risico.

In de eerste kolom van onderstaande risicomatrix wordt het risico benoemd. De tweede kolom beschrijft de mogelijke invloed van het risico op de onderneming. Tenslotte geven we in de derde kolom een overzicht van hoe Qrf omgaat met deze risico's.

De impact van de mogelijke invloed van de hierna genoemde Risicofactoren hebben allen een mogelijke impact op één of meerdere posten van de Resultatenrekening of van de Balans. Als slot van dit hoofdstuk wordt de draagwijdte van de mogelijke invloed kwantitatief weergegeven.

MARKTRISICO'S

RISICOFACITOR	MOGELIJKE INVLOED	POSITIONERING VAN QRF
Algemene achteruitgang van de economische conjunctuur	1. Daling van de huurprijzen bij herverhuur of eventuele aanvragen tot huurkortingen of huurverminderingen tot mogelijke faillissementen van huurders.	Eenzijds heeft Qrf de investeringscriteria voor wat betreft winkelvastgoed aangescherpt, anderzijds wil Qrf verder diversifiëren naar andere types van commercieel vastgoed binnen de portefeuille. Tenslotte houdt Qrf een opsplitsing van de vastgoedportefeuille aan tussen een Kern en Niet-Kern portefeuille. (1, 2)
	2. Daling van de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen en bijgevolg ook van het eigen vermogen en de Nettoactiefwaarde.	Geografische spreiding van de vastgoedportefeuille, alsook een spreiding naar type commercieel vastgoed. ¹ (1, 2) Opbouw en gebruikmaking van marktkennis. (1, 2)

¹ Zie Vastgoedverslag voor meer informatie over de spreiding van de portefeuille.

MARKTRISICO'S

RISICOFACITOR	MOGELIJKE INVLOED	POSITIONERING VAN QRF
Algemene achteruitgang binnen de retailsector of binnen een specifieke subsector met een negatieve impact op de financiële draagkracht van huurders van winkelpanden	1. Mogelijke faillissementen van huurders.	Permanente contacten met makelaarskantoren in commercieel vastgoed en met de (expansie) verantwoordelijken van grote ketens die actief zijn op de Belgische en Nederlandse markt, met het oog op lange termijn relaties met de klanten. (2, 3)
	2. Mogelijke daling van het Nettohuurresultaat te wijten aan een stijging van de wanbetalingen of een daling van de incassograad.	Kwalitatieve en professionele huurders, vooral nationale en internationale ketens, waar het risico op faillissementen en wanbetaling lager ligt dan bij winkels uitgebaat door zelfstandigen. (1, 2)
	3. Toename van de leegstand ² wegens het niet vinden van kandidaat-huurders of (her)verhuren aan een lagere huurprijs dan de bestaande situatie.	<p>Diversificatie van de huurdersportefeuille op sectorniveau waardoor de impact van sectorgekoppelde resultaten wordt beperkt, met een grotere aandacht voor e-commerce en COVID-19 resistente sectoren. (1, 2, 3)</p> <p>Beperking van het aandeel van één huurder in de totaliteit van de Huurinkomsten, alsook, voor zover mogelijk, de spreiding van Huurinkomsten per huurder over verschillende panden.³ (1, 2)</p> <p>Actieve opvolging van het huurdersbestand en de incasso. Het, voor zover mogelijk, afsluiten van huurwaarborgen. (2)</p> <p>Duidelijke en intern georganiseerde incassoprocedure die onder meer voorziet in het correct vooraf laten betalen van de huur, alsook het voorzien en correct opvolgen van huurwaarborgen, zoals voorzien in de huurovereenkomst.⁴ (1, 2)</p> <p>Op basis van regelmatige contacten met de huurders een idee vormen van hoe zij zich voortdurend aanpassen aan de gewijzigde economische context met onder meer de korte alsook lange termijn impact van COVID-19 op hun business model. (1, 2)</p> <p>Voor zover mogelijk gebruik maken van domiciliëring om Huurinkomsten te innen. (2)</p>

² Een toename van de leegstand kan (op termijn) potentieel leiden tot een daling van de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen. Een toename van de leegstand kan tevens leiden tot een daling van de Huurinkomsten. Zie Operationele risico's voor verdere mogelijke impact van leegstand.

³ Zie Hoofdstuk 9 voor meer informatie rond spreiding van de portefeuille naar huurders.

⁴ In principe dienen huurders een huurwaarborg te stellen, meestal in de vorm van een bankgarantie ter waarde van drie tot zes maanden huur.

MARKTRISICO'S

RISICOFACOR	MOGELIJKE INVLOED	POSITIONERING VAN QRF
Dalende of onvoldoende vraag naar binnenstedelijk winkelveastgoed op de huurmarkt of de investeringsmarkt	1. Daling van de Reële Waarde van het vastgoed en als gevolg ook de Nettoactiefwaarde.	Actief beheer van de portefeuille en kritische evaluatie van de lange termijn inzetbaarheid van elk pand als winkelruimte, of een mogelijke alternatieve invulling (al dan niet na herontwikkeling). Hiervoor werd een onderscheid gemaakt tussen Kern en Niet-Kern vastgoed in de portefeuille, alsook een strikt beheer van "asset rotation". (1, 2, 4)
	2. Toename van de leegstand wegens het niet vinden van (kandidaat)huurders of (her)verhuren aan een lagere huurprijs dan de bestaande situatie.	Diversificatie van de vastgoedportefeuille, zowel geografisch als naar type commercieel vastgoed. (1, 2, 4)
	3. Als gevolg van het niet vinden van (kandidaat)huurders: het mislopen van Huurinkomsten.	Actieve samenwerking met vastgoedmakelaars voor de herverhuur van bestaande panden, "asset rotation", en voor potentiële nieuwe investeringsopportuniteiten. (2, 4)
	4. Het niet kunnen verkopen van vastgoed om strategische- of diversificatieredenen.	Duidelijke investerings- en onderhoudscriteria met aandacht voor de bouwtechnische functionaliteit en kwaliteit van panden. (1, 2, 3, 4) Een tijdelijke bezetting van het pand in de vorm van pop-ups, marketingacties of andere bezettingsvormen. (1, 2, 3)
Inflatierisico	1. Toename van de financieringskost ingevolge een stijging van de rentevoeten.	Indekken tegen deze schommelingen via afgeleide financiële instrumenten (zoals <i>Interest Rate Swaps</i>). ⁵ (1)
	2. Toenemende discrepantie tussen de werkelijk geïnde Huurinkomsten en de ERV. ⁶	Het standaard voorzien van indexatieclausules in huurovereenkomsten. (2)
Volatiliteit en onzekerheid op de internationale (financiële) markten	1. Beperkte mogelijkheden om nieuw kapitaal aan te trekken in de vorm van eigen of vreemd vermogen.	Het uitbouwen van solide lange termijn relaties met investeerders en kredietinstellingen waardoor op regelmatige basis dialoog kan plaatsvinden. (1, 2, 3)
	2. Daaruit volgend een toename van de Schuldgraad en een beperking op de groeimogelijkheden.	Systematisch en consequent communiceren over de financiële vooruitzichten aan alle belanghebbende stakeholders. (1, 2, 3)
	3. Volatiliteit in de aandelenkoers.	Toepassing en naleving van de GVV-wetgeving. (3) Streven naar het behoud van een toereikend niveau aan beschikbare kredietlijnen. ⁷ (2)

⁵ Zie Hoofdstuk 4 voor een verdere toelichting.

⁶ Estimated Rental Value (zie: Lexicon).

⁷ Zie Hoofdstuk 4 voor een verdere toelichting.

OPERATIONELE RISICO'S

RISICOFACITOR	MOGELIJKE INVLOED	POSITIONERING VAN QRF
Veroudering van de panden	1. Stijgende onderhoudskosten.	Jaarlijks een plan en budget opstellen voor structureel onderhoud en renovatie van de portefeuille. (1, 2, 3)
	2. Daling van de Bezettingsgraad.	Verkoop van bepaalde panden die niet langer passen in de investeringsstrategie, om op die manier, in geval van leegstand of dreigende leegstand, de Bezettingsgraad van de portefeuille op peil te houden. ⁸ (2)
	3. Verminderde aantrekkelijkheid voor huurders en bijgevolg mislopen of vermindering van Huurinkomsten.	De focus op panden gelegen in de kern van hun verzorgingsgebied in de veronderstelling dat de aantrekkingskracht van deze locaties gewaarborgd blijft. (2, 3) Regelmatige toetsing van de hierboven besproken investeringsstrategie en de gestelde criteria hiervan om te kijken of de aantrekkingskracht van deze locaties aan de gestelde verwachtingen blijft beantwoorden. (2, 3) Strikte interne coördinatie door het management, alsook opvolging in samenwerking met de Property Manager. (1, 2, 3)
Leegstandsrisico	1. Daling van de Bezettingsgraad.	De focus leggen op kwalitatieve panden naar stad, locatie en bouwfysische invulling in de veronderstelling dat de aantrekkingskracht van deze locaties groot is. (1, 2, 3, 4)
	2. Daling van de Reële Waarde van het vastgoed en als gevolg ook de Nettoactiefwaarde.	Actief portefeuillebeheer met de nodige aandacht voor "asset rotation". (1, 2, 3, 4)
	3. Mislopen van Huurinkomsten en een mogelijke neerwaartse herziening van de ERV.	Een tijdelijke bezetting van het pand in de vorm van pop-ups, marketingacties of andere bezettingsvormen. (1, 2, 3, 4)
	4. Toename van onvoorziene of normaal door te rekenen kosten zoals (maar niet gelimiteerd tot) onroerende voorheffing, leegstandsbelasting, commerciële kosten voor herverhuur, ...	Actieve samenwerking met vastgoedmakelaars voor de herverhuur van bestaande panden, "asset rotation", en voor potentiële nieuwe investeringsopportuniteiten. (1, 2, 3, 4) Spreiding van de vastgoedportefeuille zoals voorzien in de GVV-wetgeving om de impact van leegstand van één vastgoed geheel – en de gevolgen hiervan – te beperken. (1, 2, 3, 4)

⁸ Zie Hoofdstuk 9 voor een bespreking van de Bezettingsgraad.

OPERATIONELE RISICO'S

RISICOFACTOR	MOGELIJKE INVLOED	POSITIONERING VAN QRF
Concentratierisico van huurders en panden	1. Materiële terugval van Huurinkomsten in geval van vertrek, faillissement of daling van de incasso van een huurder.	Riscospreiding via diversificatie van gegenereerde opbrengsten per huurder, met inachtneming van de wettelijke bepalingen hieromtrent. ⁹ (1, 2)
	2. Materiële daling van de Reële Waarde van het vastgoed.	Spreiding van de vastgoedportefeuille zoals voorzien in de GVV-wetgeving ¹⁰ om de impact van leegstand van één vastgoedgeheel – en de gevolgen hiervan – te beperken. (1, 2)
Vroegtijdige opzegging of het niet verlengen van het contract	1. Kans op leegstand met als gevolg een daling van de Bezettingsgraad.	Indien mogelijk, beroep doen op huurwaarborgen of huurgaranties. (1, 2, 3)
	2. Vermindering van Huurinkomsten.	Permanente prospectie naar nieuwe of alternatieve huurders via rechtstreekse contacten, of via regelmatige opvolging met de betreffende makelaars (1, 2, 3)
	3. Toename van onvoorziene of normaal door te rekenen kosten zoals (maar niet gelimiteerd tot) onroerende voorheffing, leegstandsbelasting, commerciële kosten voor herverhuur, ...	Uitwinnen van contractuele rechten, ofwel algemeen, of specifiek door het afsluiten van modaliteiten binnen de wetgeving die toelaten om meer contractuele zekerheden te bekomen over huurinkomsten, onder andere in het kader van COVID-19 huurkortingen. (1, 2, 3)

⁹ Voor meer informatie met betrekking concentratierisico naar huurders wordt verwezen naar Hoofdstuk 9 van dit jaarlijks financieel verslag.

¹⁰ Conform Artikel 30 § 1, 1° en 2° van de GVV-Wet mag, onverminderd Artikel 29, geen enkele door de openbare GVV uitgevoerde verrichting tot gevolg hebben dat: meer dan 20% van haar geconsolideerde activa in vastgoed wordt belegd dat één enkel vastgoedgeheel vormt of dit percentage verder toeneemt, indien het al meer bedraagt dan 20%, ongeacht wat in dit laatste geval de oorzaak is van de oorspronkelijke overschrijding van dit percentage.

OPERATIONELE RISICO'S

RISICOFACITOR	MOGELIJKE INVLOED	POSITIONERING VAN QRF
Suboptimale strategische en investeringskeuzes	1. Het niet behalen van de verwachte rendementen.	Het opstellen (en regelmatig evalueren) van een duidelijke investeringsstrategie met een langetermijnvisie en consequent beheer van de kapitaalstructuur, waarbij elke investering wordt getoetst aan de vooropgestelde investeringscriteria. (1, 2, 3, 4)
	2. Vermindering van de stabiliteit van de inkomstenstroom en een daling van het inkomstenpotentieel.	Opvolgen van wijzigingen in economische, vastgoed specifieke en reglementaire trends (o.a. met betrekking tot fiscaal recht, vennootschapsrecht, regelgeving inzake GVV statuut etc.). (2, 3, 4)
	3. De vastgoedportefeuille is niet aangepast aan de marktvraag met potentiële huurleegstand tot gevolg.	Een ervaren managementteam en supervisie door de Raad van Bestuur. (3, 4)
	4. Herziening van het risicoprofiel van de onderneming.	Het aanstellen van een onafhankelijke Vastgoeddeskundige die informatie verschaft over het te verwachten vastgoedrendement en het lange termijn huurniveau voor het betrokken pand (op basis van recente en gelijkaardige markttransacties), alsook een driemaandelijke waardering van de vastgoedportefeuille door een onafhankelijke Vastgoeddeskundige. (1, 2, 3, 4, 5)
	5. Daling van de Bezettingsgraad.	Het bedingen, indien mogelijk of opportuun, van een huurgarantie vanwege verkopers om eventuele leegstand op te vangen en zodoende de geldstromen voor een bepaalde periode te garanderen. (1, 2, 4, 5)

FINANCIËLE RISICO'S

RISICOFACTOR	MOGELIJKE INVLOED	POSITIONERING VAN QRF
Tegenpartijrisico – <i>Mogelijk risico op insolventie van financiële of bancaire tegenpartijen/partners</i>	1. Verlies van deposito's.	Voldoende aantal verschillende financiële partners en vooraf nakijken en vergelijken van de financiële ratings van de kredietinstellingen indien mogelijk. (1, 2, 3, 4)
	2. Hogere of onvoorziene (financiële) kosten.	Streven naar het behoud van toereikende beschikbaarheidsmarges op bevestigde kredietlijnen. Voor meer informatie met betrekking tot het financieringsbeleid wordt verwezen naar hoofdstukken 3 en 6 van het jaarverslag. (3, 4)
	3. Annulatie of opzegging van bestaande kredietlijnen of van <i>Interest Rate Swaps</i> (IRS) en aldus een (tijdelijke) beperking van de financiële middelen.	
	4. Negatieve impact op de inkomsten.	
Liquiditeitsrisico – <i>onbeschikbaarheid van voldoende (financiële) middelen om aan directe verplichtingen te voldoen</i>	1. Kortlopende financiële verplichtingen (zowel operationeel als financieel) niet kunnen nakomen.	Aanhouden van voldoende beschikbare kredietlijnen ter financiering van voorziene uitgaven en geplande investeringen. (1, 2, 3, 4, 5)
	2. In de onmogelijkheid verkeren om groei/acquisities te realiseren.	Het uitbouwen van solide langetermijnrelaties met investeerders en kredietinstellingen. (1, 2, 3, 4, 5)
	3. Gedwongen verkoop van (strategisch opportuun) vastgoed (al dan niet tegen een prijs onder de Reële Waarde).	Actieve opvolging van de cashflows, het huurdersbestand en incasso. Het afsluiten, voor zover mogelijk, van huurwaarborgen, alsook het aanleggen van provisies voor dubieuze debiteuren. (1, 2)
	4. Onvoorziene toename van de Schulddraad wegens tijdelijke wanbetaling, wat resulteert in een verhoogd solvabiliteitsrisico.	Mogelijkheid tot keuze dividend voorstellen aan bestaande aandeelhouders. (1,2,3)
	5. Contractuele (herstellings-) verplichtingen naar huurders niet (tijdig) kunnen nakomen, wat kan resulteren in schadeclaims.	Volledige dekking van het commercial paper programma door middel van beschikbare kredietlijnen. (1, 2, 3, 4, 5)
Volatiliteit van de korte- en/of lange termijn interestvoeten op de (internationale) financiële markt	1. Verhoging van de Netto interestkosten.	Diversifiëren van de verschillende kapitaalsbronnen. (1, 2, 3)
	2. Schommelingen in de waarde ofwel herwaardering van de financiële instrumenten.	Voldoende aantal financiële partners en voor zover mogelijk vooraf nakijken van de financiële rating van de kredietinstellingen en hieraan hoge eisen stellen. (1, 3)
	3. Voldoende aantal financiële partners en voor zover mogelijk vooraf nakijken van de financiële rating van de kredietinstellingen en hieraan hoge eisen stellen. (1, 3)	Indekken tegen schommelingen in interestvoeten via afgeleide financiële instrumenten (zoals <i>Interest Rate Swaps</i>). (1, 3)

REGLEMENTAIRE RISICO'S

RISICOFACITOR	MOGELIJKE INVLOED	POSITIONERING VAN QRF
Het niet (kunnen) naleven van de geldende algemene en fiscale wetgeving en regelgeving die van toepassing is op de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen, wijzigingen in de wetgeving en regelgeving die in de toekomst van toepassing zijn	1. Wijziging van het statuut naar een gewone vastgoedvennootschap of een AIF met mogelijk het verlies van het fiscaal transparant statuut tot gevolg. Bovendien zou dit mogelijk implicaties hebben op de kostenstructuur van de vennootschap alsook in bepaalde gevallen een vervroegde opeisbaarheid van financiële schulden.	Continue evaluatie van de veranderingen met betrekking tot wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe, gespecialiseerde adviseurs en adviesvergaring bij sectororganen. (1, 2, 3)
	2. Mogelijke invloed op de aan- en verkoopprijzen van vastgoed met als gevolg een mogelijke impact op de waardering van het vastgoed, de Nettoactiefwaarde en de winstgevendheid.	
Wijziging van de wetgeving inzake stedenbouw, ruimtelijke ordening of milieu	1. Toename van de exploitatiekosten.	Op de hoogte blijven van nieuwe wetgevingen door het volgen van seminars, bijstandverlening door specialisten ter zake en zelfstudie. (1, 2, 3, 4, 5)
	2. Daling van de Bezettingsgraad.	
	3. Daling van de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen.	

De lijst van risico's is niet exhaustief en werd opgesteld op basis van de informatie gekend op dit ogenblik. Andere onbekende of onwaarschijnlijke risico's kunnen bestaan, net als risico's waarvan op datum van dit registratiedocument niet wordt aangenomen dat ze, als ze zich in de toekomst zouden voordoen, een ongunstige invloed kunnen hebben op de vennootschap, op haar activiteit of haar financiële situatie. De permanente evoluties op de vastgoedmarkten en de financiële markten vereisen een continue opvolging van de strategische, operationele, financiële en compliance risico's ter bewaking van de resultaten en de financiële situatie van Qrf.

Daarnaast is het belangrijk om de impact van deze risico's te kunnen kwantificeren en dit zowel op het niveau van EPRA resultaat, als bewegingen in de balans en van de cashflow.

Hieronder geeft de onderneming mee wat de mogelijke impact is van een kwantificeerbare verandering in de twee meest variabele bestanddelen van de financiële structuur; enerzijds het EPRA-resultaat gedreven door de inkomsten en anderzijds verandering in waardering van het vastgoed door de onafhankelijke schatter.

De impact van dalende huurinkomsten, onder gelijkblijvende vaste kosten, kan direct worden doorgerekend aan het operationeel en/of EPRA resultaat. Er kan dan ook vanuit gegaan worden dat elke verandering (stijging of daling) in inkomsten, een disproportioneel effect heeft op het resultaat. Dit valt te wijten aan de voornamelijk vaste kostenstructuur van de onderneming en de huidige schaalgrootte van de onderneming.

Een stijging of daling van de verwachte huurinkomsten met 10% heeft een effect van 18,4% op het EPRA resultaat (positief bij stijging van de huurinkomsten en negatief bij daling van de huurinkomsten).

Op basis van de schuldgraad per 31 december 2020 van 49,28%, en bij onveranderde samenstelling van de vastgoedportefeuille, zou een waardedaling van de vastgoedactiva van de vennootschap met 2,00% (wat overeenkomt met een waardedaling van 4,17 MEUR op de vastgoedactiva van 208,43 MEUR per 31 december 2020) de schuldgraad met 1% doen stijgen tot 50,15%.

2

Woord van de
Statutaire Zaakvoerder



Gent

Lange Munt 61-63

België

2 Woord van de Statutaire Zaakvoerder

Beste mede-aandeelhouders,

2020 zal voor altijd onlosmaakbaar verbonden zijn met COVID-19. Wat in het begin van het jaar begon als een druk op de wereldwijde stop-knop werd meer een sectoriële crisis waar sommige sectoren minder getroffen werden dan anderen.

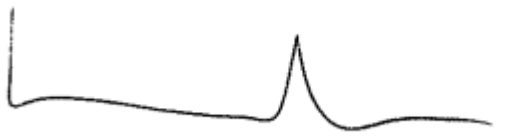
Voor Qrf en haar klanten betekende COVID-19 de verplichte sluiting van niet-essentiële winkels gecombineerd met langere periodes van beperkingen van de ontspanningsmogelijkheden in de bruisende binnensteden in België en Nederland. De druk op onze klanten lag hiermee uitzonderlijk hoog, maar de passie, het uithoudingsvermogen en het innovatieve karakter van alle partners hebben ervoor gezorgd dat samen naar oplossingen werd gezocht om deze crisis door te maken.

De korte termijn financiële impact voor Qrf bedraagt dan ook 1,30 MEUR of 10,51% van de verwachte huurinkomsten. Op de middellange termijn gaat de grootste aandacht naar het behouden van de hoge bezettingsgraad en het blijvend monitoren van mogelijke risico's binnen de bestaande vastgoedportefeuille.

Ondanks de significante impact van COVID-19 is de eindbalans voor 2020 positief: (i) Beide ontwikkelingsprojecten werden formeel opgestart, samen met onze robuuste ontwikkelingspartners, en vormen een interessante diversificatie van het risico; (ii) het verkoopprogramma werd verder doorgerold met de verkoop van 7,71 MEUR aan niet-kern activa, en (iii) de beoogde diversificatie van de vastgoedportefeuille kende een eerste investering met de aankoop van het Rijksarchief te Brugge.

Het dividendbeleid dat werd uitgestippeld gaat uit van een stabilisatie van het huidige dividend van 0,80 EUR per aandeel voor de komende jaren. De Raad van Bestuur stelt daarnaast een keuze dividend voor aan de aandeelhouders. Het intekenen laat de onderneming toe gericht haar herpositionering door te voeren en van de marktomstandigheden gebruik te maken om opportunistisch investeringsprojecten te bekijken zonder de schuldgraad significant te verhogen.

Bedankt voor het vertrouwen.



William Vanmoerkerke
Vaste Vertegenwoordiger van Qrf Management NV,
Statutaire Zaakvoerder

3 Geconsolideerde kerncijfers

3 Geconsolideerde kerncijfers

Het boekjaar 2020 heeft betrekking op de periode van 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020.

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

VASTGOEDPORTEFEUILLE		31/12/2020	31/12/2019
Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen inclusief activa bestemd voor verkoop ¹	(KEUR)	208.430	251.654
Totale bruto oppervlakte	(m ²)	74.208	84.054
Contractuele Huren op jaarbasis ²	(KEUR)	12.863	14.253
Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes	(KEUR)	318	840
Brutohuurrendement ³		6,17%	5,66%
Bezettingsgraad ⁴		97,59%	97,32%
BALANS		31/12/2020	31/12/2019
Eigen vermogen (excl. minderheidsbelangen)	(KEUR)	117.506	128.032
Schuldgraad (GVV-Wet) ⁵		49,28%	48,73%
RESULTATENREKENING		31/12/2020	31/12/2019
Netto huurresultaat	(KEUR)	11.135	15.100
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	(KEUR)	8.914	11.853
Operationele marge ⁶		80,1%	78,5%
Portefeuilresultaat	(KEUR)	-12.731	-28.906
Financieel resultaat	(KEUR)	-2.024	-3.645
Belastingen	(KEUR)	527	207
Netto resultaat (aandeel groep)	(KEUR)	-5.315	-20.478
<i>Correctie portefeuilresultaat</i>	<i>(KEUR)</i>	<i>12.731</i>	<i>28.906</i>
<i>Correctie Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve deel van de rente-indekkingen)</i>	<i>(KEUR)</i>	<i>-24</i>	<i>892</i>
<i>Correctie voor uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA correcties</i>	<i>(KEUR)</i>	<i>-494</i>	<i>-277</i>
<i>Correctie voor gerealiseerde winst op verkoop van aandelen in vastgoedvenn.</i>	<i>(KEUR)</i>	<i>-381</i>	<i>-</i>
EPRA resultaat ⁷	(KEUR)	6.517	9.043

- 1 Reële Waarde of "Fair Value" van de vastgoedbeleggingen is de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige, waarvan de mutatiekosten zijn afgetrokken. De Reële Waarde stemt overeen met de boekwaarde onder IFRS.
- 2 Contractuele Huren op jaarbasis = De geïndexeerde basishuurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten vóór aftrek van de gratuïteiten of andere voordelen die aan de huurders zijn toegestaan.
- 3 Brutohuurrendement = (Contractuele Huren op jaarbasis)/Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen).
- 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 Berekend volgens het K.B. van 13 juli 2014 in uitvoering van de Wet van 12 mei 2014 met betrekking tot de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.
- 6 Operationele marge = (Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille)/(Netto huurresultaat).
- 7 Het EPRA resultaat is het Netto resultaat (aandeel groep) met uitsluiting van het portefeuilresultaat 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		31/12/2020	31/12/2019
Aantal aandelen in omloop per einde periode		7.153.322	7.153.322
Gewogen gemiddeld aantal aandelen ⁸		7.153.322	7.031.062
Netto resultaat per aandeel	(EUR)	-0,74	-2,91
EPRA resultaat per aandeel	(EUR)	0,91	1,29
Slotkoers van het aandeel op einde periode	(EUR)	11,35	16,25
IFRS NAV per aandeel ⁹	(EUR)	16,43	17,90
Premie/discount ten opzichte van IFRS NAV ¹⁰ (einde periode)		-30,5%	-9,2%
EPRA NTA per aandeel ¹¹	(EUR)	16,71	18,19
Premie/discount ten opzichte van EPRA NAV ¹² (einde periode)		-32,1%	-10,7%

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

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

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

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

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

4 Toelichting bij de geconsolideerde resultaten 2020

4.1 RESULTATEN	23
4.2 BALANS	25
4.3 FINANCIERINGSSTRUCTUUR	26
4.4 GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM	27



Antwerpen
Wiegstraat 4
België

4 Toelichting bij de geconsolideerde resultaten 2020

4.1 RESULTATEN

Het **netto huurresultaat** is met 26,26% gedaald van 15,10 MEUR in 2019 naar 11,14 MEUR in 2020. Deze daling is voornamelijk toe te schrijven aan de verkoop van verschillende panden in 2019 en 2020 en de impact van de COVID-19 pandemie.

De recurrente daling in het netto huurresultaat (2,67 MEUR) is enerzijds een gevolg van de gerealiseerde desinvesteringen in 2019 (0,75 MEUR), in 2020 (0,27 MEUR) en opstart van de joint-venture in Leuven (0,54 MEUR). Verder heeft het globale akkoord met H&M (met volledige uitwerking in 2020), inclusief de aan de nieuwe huurder in Hasselt gegeven huurincentives, een impact van 1,07 MEUR. De overige huurinkomsten bleven nagenoeg stabiel (-0,04 MEUR).

Daarnaast heeft de COVID-19 pandemie een belangrijke impact gehad op het netto huurresultaat en dit ten belope van 1,30 MEUR. Dit kwam deels door de tijdelijke, en in veel gevallen voorwaardelijke, huurkortingen die Qrf heeft gegeven aan solvabele en lange termijn partners voor een totaal van 1,19 MEUR. Daarbovenop was er een beperkte blootstelling aan onbetaalde en niet recupereerbare huurgelden als gevolg van faillissementen (Wibra, Orchestra-Prémaman en Neckermann).

Dit dalende netto huurresultaat zorgde voor een daling in het **operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille**, welke met 8,91 MEUR 24,79% lager lag dan in 2019 (11,85 MEUR). Echter als gevolg van de insourcing van het beheer van de Belgische vastgoedportefeuille alsook door een algemeen strikter kostenbeheer is de operationele marge gestegen van 78,50% in 2019 tot 80,05% in 2020.

Het **portefeullieresultaat** van 2020, ten bedrage van -12,73 MEUR (vs. -28,91 MEUR in 2019) is voornamelijk het resultaat van de negatieve variaties in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen voor een bedrag van 13,02 MEUR. De Reële Waarde van het Belgische luik van de portefeuille kende een negatieve evolutie van 10,60 MEUR, de negatieve evolutie bij de Nederlandse portefeuille bedroeg 2,42 MEUR. Daarnaast werd een positief resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen (0,68 MEUR) opgetekend.

Het **financieel resultaat** bedraagt -2,02 MEUR in 2020 (ten opzichte van -3,65 MEUR in 2019). De netto interestkosten zijn gedaald van 2,59 MEUR in 2019 naar 2,14 MEUR in 2020. Deze daling is toe te schrijven aan een daling van het gemiddelde opgenomen bedrag aan leningen met 22,35 MEUR (ofwel 16,14% in vergelijking met 2019), gecombineerd met een daling van de gemiddelde financieringskost naar 1,85% (ten opzichte van 1,87% in 2019). De daling in het gemiddelde opgenomen bedrag aan leningen is voornamelijk een gevolg van de schuldafbouw gerealiseerd met de ontvangsten uit de verkopen van Niet-Kern panden in 2019. De stijging in de andere financiële kosten is in hoofdzaak gelinkt aan hogere reserveringscommissies als gevolg van het grotere volume aan beschikbare kredietlijnen in vergelijking met 2019.

De variatie in de Reële Waarde van de financiële activa en passiva ten slotte was in 2020 beperkt positief ten opzichte van een belangrijke daling die zich voordeed in 2019 (+0,92 MEUR).

De **belastingen** dragen in 2020 voor 0,53 MEUR bij aan het resultaat voornamelijk als gevolg van de beweging in het tijdelijk verschil tussen de reële en fiscale waarde van de panden in Nederland (0,52 MEUR).

Het **Netto resultaat (aandeel groep)** is gestegen van -20,48 MEUR in 2019 naar -5,31 MEUR in 2020, hetzij van -2,91 EUR per aandeel in 2019 naar -0,74 EUR per aandeel in 2020.

Na correctie voor het portefeullieresultaat (12,73 MEUR), de winst gerealiseerd op de inbreng van de aandelen CCFH (0,38 MEUR) en de uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA correcties (-0,49 MEUR) tekent Qrf een daling op van het **EPRA resultaat** van 27,93% tot 6,52 MEUR in 2020 (ten opzichte van 9,04 MEUR in 2019). Deze daling is voor een belangrijk deel een gevolg van de noodzakelijke genomen acties in 2019 (verkoopprogramma Niet-Kern panden & opzetten JV's) die hun volle uitwerking hebben in 2020 alsook van de COVID-19 pandemie. Dit werd deels gecompenseerd door een betere kostbeheersing.

Het **EPRA resultaat per aandeel** daalt tot 0,91 EUR in 2020 (-29,37% ten opzichte van 2019).

Door het afbouwen van haar nettoschuldenlast in 2020, is Qrf op grond van Artikel 13 van het GVV-KB vrij in de keuze al dan niet een dividend uit te keren, alsook de daar aan gekoppelde uitkeringsgraad. Met het oog op het verder versterken van de balans van de vennootschap alsook het voeren van een lange termijn en duurzaam dividendbeleid, heeft de Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder besloten om een **bruto dividend** voor te stellen van 0,80 EUR per aandeel (5,72 MEUR) aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders. Dit weerspiegelt een uitkeringsgraad van het EPRA resultaat van 87,81%.

4.2 BALANS

Op 31 december 2020 bedraagt de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen 208,43 MEUR, ten opzichte van 251,65 MEUR op 31 december 2019, een daling van 17,17%:

- doorheen 2020 werden de twee joint-venture projecten in resp. Leuven (-18,64 MEUR) en Antwerpen (-26,91 MEUR) opgezet. Qrf houdt nog 30% van de twee projecten in portefeuille als financiële participatie (24,95 MEUR);
- verder werd de Niet-Kern portefeuille verder afgebouwd met de verkopen van Hasselt Koning Albertstraat 60 (-1,63 MEUR) en Wilrijk Boomssteenweg 925-937 (-4,76 MEUR);
- eind 2020 draagt het Rijksarchief te Brugge bij tot de portefeuille voor 20,77 MEUR;
- in 2020 werd ten slotte een afwaardering van 12,05 MEUR¹ geboekt, waardoor de Reële Waarde van de portefeuille 208,43 MEUR bedraagt.

Globaal wordt de portefeuille door de vastgoeddeskundige gewaardeerd aan een brutohuurrendement van 6,17%. De portefeuille omvat per eind 2020 37 panden, waarvan 26 Kern en 11 Niet-Kern. De Reële Waarde van de portefeuille kan opgedeeld worden in 185,04 MEUR Kern (88,79%), gewaardeerd aan een brutohuurrendement van 6,03%, en 23,39 MEUR Niet-Kern (11,21%), gewaardeerd aan een brutohuurrendement van 7,32%.

Het eigen vermogen van de groep daalde met 8,75% van 128,03 MEUR op 31 december 2019 tot 116,83 MEUR op 31 december 2020.

De IFRS NAV per aandeel is gedaald met 8,22% van 17,90 EUR op 31 december 2019 tot 16,43 EUR op 31 december 2020. EPRA publiceerde drie nieuwe NAV indicatoren ter vervanging van EPRA NAV. De nieuwe indicatoren zijn EPRA NTA (*Net Tangible Assets*), EPRA NRV (*Net Reinstatement Value*) en EPRA NDV (*Net Disposal Value*). De EPRA NTA sluit grotendeels aan met de 'oude' EPRA NAV.

De EPRA NTA per aandeel daalde met 8,12% van 18,19 EUR tot 16,71 EUR over dezelfde periode.

De Schuldgraad is gestegen tot 49,22% op 31 december 2020 (ten opzichte van 48,73% op 31 december 2019).

¹ Inclusief de afwaardering van de geactiveerde investeringskosten bedragen de variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen 13,01 MEUR.

4.3 FINANCIERINGSSTRUCTUUR

Op 31 december 2020 heeft Qrf 115,5 MEUR financiële schulden die bestaan uit:

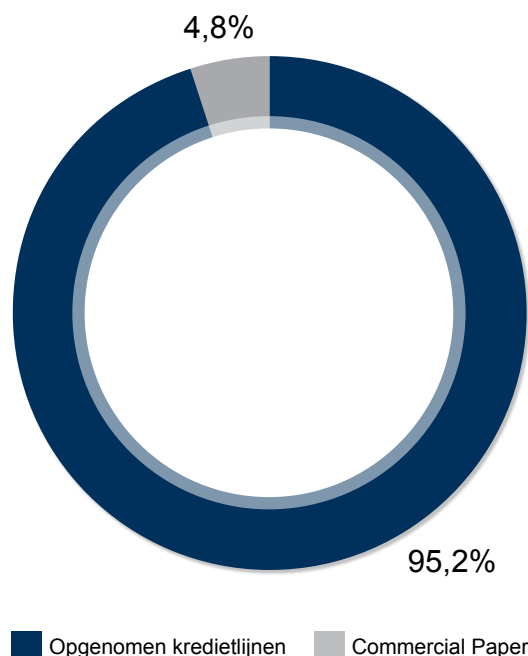
- bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van 110,00 MEUR. De opgenomen bilaterale kredietlijnen zijn afgesloten met 7 verschillende financiële instellingen met goed gespreide vervaldagen tussen 2020 en 2026. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van deze opgenomen kredietlijnen bedraagt 3,2 jaar;
- Commercial Paper (thesauriebewijzen) voor een bedrag van 5,5 MEUR. Het volledige bedrag aan uitstaande korte termijn thesauriebewijzen wordt gedekt door beschikbare lange termijn kredietlijnen (back-up lines).

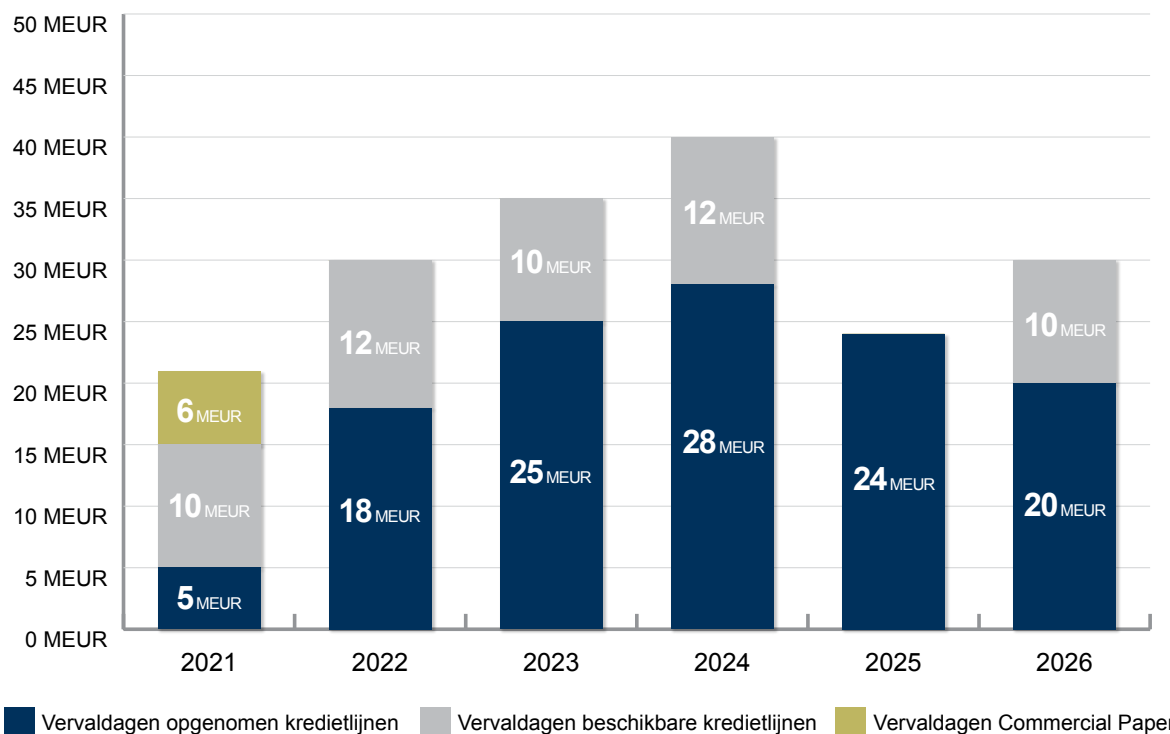
Qrf beschikt op 31 december 2020 over 164,00 MEUR kredietlijnen. Het niet-opgenomen gedeelte van de beschikbare kredietlijnen bedraagt 54,00 MEUR, waarvan 1 kredietlijn van 10,00 MEUR uitsluitend dient ter dekking van het uitgegeven Commercial Paper.

Eind 2020 werden drie kredietlijnen die op vervaldag kwamen in resp. december 2020 en april 2021 verlengd tot eind 2023 - eind 2024. Met deze verlengingen wordt het geloof in de nieuwe strategie van Qrf ook door de betrokken banken onderschreven. In de komende 12 maanden komen twee kredietlijnen voor een totale waarde van 15,0 MEUR op vervaldag, waarvan slechts 5 MEUR werd opgenomen.

De Gemiddelde Financieringskost bedraagt 1,85 % in 2020 (ten opzichte van 1,87% in 2019).

Op 31 december 2020 is de samenstelling van de financiële schulden als volgt:





Op 31 december 2020 hadden de financiële schulden (totaal van opgenomen kredietlijnen en uitstaande thesauriebewijzen) voor 98,7% een vaste interestvoet, onder meer door gebruik te maken van *Interest Rate Swaps* als indekkingsinstrument. De vaste rentevoeten hebben een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 3,2 jaar.

De totale waarde van de indekkingen op afsluitdatum was negatief voor een bedrag van 1,77 MEUR door een daling van de interestvoeten na de afsluiting van de indekkingen. Het Uitvoerend Management van Qrf wijst erop dat zij op deze manier de vennootschap maximaal wenst te beschermen tegen een eventuele rentestijging.

4.4 GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Na balansdatum werd een verkoop gerealiseerd (bindende koop-verkoopovereenkomst) voor een netto opbrengst van 0,8 MEUR, voor een onroerend goed gelegen te A. Buylstraat 35, Oostende. De verkoop werd gerealiseerd 5,26% boven de laatste Reële Waarde. De verkoop zal doorgaan eind augustus 2021 en tot dan behoudt Qrf de huurinkomsten.

5 Transacties en verwezenlijkingen

5.1 COVID-19 IMPACT	31
5.2 ACQUISITIES	32
5.3 DESINVESTERINGEN	32
5.4 HERONTWIKKELINGEN	33
5.5 VOORUITZICHTEN VOOR 2021	34



Zwolle
Diezerstraat 60
Nederland

5 Transacties en verwezenlijkingen

5.1 COVID-19 IMPACT

De verplichte sluiting van niet-essentiële winkels in België en Nederland, en overige beperkende overheidsmaatregelen, hebben een invloed gehad op het winkelgedrag doorheen het jaar 2020 en bijgevolg een substantiële impact op onze huurders.

Qrf heeft doorheen het jaar huurders, op individuele basis, ondersteund met de mogelijkheid van uitstel van betaling, of kwijtschelding van huur. Er werd hiervoor rekening gehouden met verschillende factoren, onder andere het type huurder, de financiële situatie van de huurder, de resterende termijn van het huurcontract, de historiek en het toekomstperspectief van de relatie tussen beide partijen.

Daarnaast heeft Qrf aan het merendeel van haar solvabele huurders bijkomende voorwaarden gesteld met betrekking tot de kwijtschelding van een gedeelte van de verschuldigde huurgelden. De kwijtschelding wordt aanzien als een uitgestelde betalingsverplichting die slechts definitief kwijtgescholden wordt wanneer de Handelshuurovereenkomst op de eerste dag van de volgende driejarige periode ongewijzigd van kracht is, en dus de facto de volgende opzegmogelijkheid door de huurder niet wordt uitgeoefend.

De totale impact op het huurresultaat voor 2020 van deze gedeeltelijke en voorwaardelijke kwijtschelding bedraagt 1,30 MEUR ofwel 10,51% van de totale gebudgetteerde huurinkomsten.

Hiervan kan 1,19 MEUR toegewezen worden aan tijdelijke huurkortingen die Qrf gegeven heeft aan solvabele en lange termijn partners, en kan 0,11 MEUR toegewezen worden aan de beperkte blootstelling die Qrf ondervonden heeft van onbetaalde, niet-recupereerbare, huurgelden door faillissementen (Wibra, Orchestra-Prémaman en Neckermann).

Daarnaast heeft de COVID-19 crisis een negatieve impact gehad op de waarde van de vastgoedportefeuille, ten belope van 12,05 MEUR¹ per 31 december 2020. Dit vertegenwoordigt een relatieve daling van 6,03% ten opzichte van 31 december 2019:

- op de Niet-Kern panden werd 1,03 MEUR afgewaardeerd, wat een daling van 4,68% bedraagt ten opzichte van de Reële Waarde van de Niet-Kern portefeuille per 31 december 2019;

¹ Samen met de afwaardering van de in 2020 gedane investeringen op de bestaande portefeuille bedraagt de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 13,02 MEUR.

- op de Kern panden werd 11,02 MEUR afgewaardeerd, wat een daling van 6,20% bedraagt ten opzichte van de Reële Waarde van de Kern-portefeuille per 31 december 2019.

De waardering van de Niet-Kern panden kenden relatief gezien een kleinere daling dan van de Kern panden als gevolg van de relatief zwaardere afwaardering die bij die panden in 2019 reeds doorgevoerd werd.

5.2 ACQUISITIES

Op 1 december 2020 werd het Rijksarchief te Brugge aangekocht via de verwerving van 100% van de aandelen in RAB Invest NV voor een bedrag van 20,64 MEUR. Met de acquisitie zet Qrf een belangrijke stap in de diversificatie van de vastgoedportefeuille naar een meer gebalanceerde portefeuille met een focus op consument georiënteerd vastgoed in de belangrijkste centrumsteden van België en Nederland.

De jaarlijkse huurincasso bedraagt 1,38 MEUR (10,73% van de contractuele huren per eind december 2020). Het huurcontract loopt tot medio 2037 zonder tussentijdse opzegmogelijkheden.

5.3 DESINVESTERINGEN

In 2020 werden twee locaties verkocht voor een netto-opbrengst van 7,11 MEUR, wat een meerwaarde van 0,57 MEUR (of 8,89%) op de meest recente Reële Waarde betekent. Zowel de locatie in Wilrijk, Boomsesteenweg 935-937 als de locatie in Hasselt, Koning Albertstraat 60 behoorden tot de Niet-Kern portefeuille.

Daarnaast werden twee locaties ingebracht in joint-venture vennootschappen (zie infra). De inbrengwaarde voor beide locatie bedroeg in 2020 45,29 MEUR, dewelke in lijn lag met de meest recente Reële Waarde.

TABEL 1 OVERZICHT DESINVESTERINGEN QRF 2020

LAND	STAD	STRAAT	HUURDER(S)	TOTALE BRUTO HUUR-OPPERVLAKTE
BE	Wilrijk	Boomsesteenweg 935-937	Vandenborre, Tom&Co, Troc.com	3.336 m ²
BE	Hasselt	Koning Alberstraat 60	Casa	451 m ²
BE	Leuven	Bondgenotenlaan 58	Match, leegstand	12.033 m ²
BE	Antwerpen	Century Center	Q Park, McDonalds, Versato, e.a.	5.279 m ²

5.4 HERONTWIKKELINGEN

Reeds sinds de beursgang van Qrf in 2013 (Century Center, Antwerpen) en door een inbreng in natura in 2016 (Bondgenotenlaan, Leuven) beschikt Qrf over twee interessante herontwikkelingsprojecten. De meest recente Reële Waarde van beide projecten bedroeg 45,4 MEUR of 18,04% van de totale vastgoedportefeuille.

Voor beide ontwikkelingsprojecten heeft Qrf in 2020 de aangekondigde samenwerking met een specialist-ontwikkelaar opgestart en behoudt het 30% van de aandelen in de respectievelijke joint ventures:

- het onroerend goed Bondgenotenlaan (samen met het goed op de Jan Stasstraat), Leuven werd op 24 juni 2020 ingebracht in de joint venture vennootschap Bond 58 NV tussen Qrf en Dyls NV;
- de eigendomsbestanddelen van het Century Center werd op 22 december 2020 ingebracht in de joint venture vennootschap Century Center Offices NV tussen Qrf en Baltisse.

Dankzij beide transacties werd in 2020 20,34 MEUR cash gegeneerd en worden er participaties in joint venture vennootschappen ter waarde van 24,95 MEUR aangehouden per 31 december 2020.

Het participeren als minderheidsaandeelhouder in herontwikkelingsprojecten binnen de eigen portefeuille heeft het voordeel dat: (1) een belangrijk deel liquiditeit direct verkregen werd en geherinvesteerd kan worden, (2) Qrf mee profiteert van de jarenlange ervaring van ontwikkelingspartners en (3) dat Qrf een hoger rendement verwacht op de realisatie van de ontwikkeling in vergelijking met traditionele huurinkomsten gedurende de looptijd van de ontwikkeling.

Er dient rekening mee gehouden te worden dat het herontwikkelen van locaties ervoor zorgt dat er in de tussentijdse periode (vanaf 2021 tot aan oplevering) beperkte huurinkomsten gerealiseerd worden in de joint ventures.

Qrf verwacht een jaarlijks rendement (IRR) op beide projecten die hoger ligt dan het bestaande huurrendement. Gezien het om ontwikkelingsprojecten gaat zal dit jaarlijks rendement echter niet gereflecteerd worden in de EPRA-cijfers gedurende de jaren van ontwikkeling, en zal het rendement bij verkoop van beide projecten gerealiseerd worden.

5.5 VOORUITZICHTEN VOOR 2021

Het verloop van 2021 kent nog steeds onzekerheden voor wat betreft de bedrijfscontinuïteit van onze klanten. Sommige sectoren zijn bij publicatie van dit financieel verslag gesloten (Horeca), andere niet-essentiële winkels werken met beperkingen.

Qrf ageert snel op de veranderde situatie in 2021 en kan beroep doen op de opgedane ervaring. De vennootschap blijft een individuele aanpak hanteren op maat van de specifieke maatregelen en de specifieke situatie van haar huurders.

Daarnaast ligt de klemtoon in 2021 dan ook op het beheersen van mogelijk kredietrisico op enkele specifieke huurders, en de herverhuur van leegstaande locaties.

Qrf verwacht daarnaast een daling van de recurrente huurinkomsten als gevolg van de inbreng van zowel de Bondgenotenlaan, Leuven als het Century Center in ontwikkelingsvennootschappen.

Daartegenover staat het positieve effect op de huurinkomsten van de acquisitie van het Rijksarchief te Brugge.

Op basis van de op vandaag gekende informatie en inschattingen behoudt Qrf haar middellange termijn dividendbeleid van minstens 0,8 EUR per aandeel voor 2021.

6 Wie is Qrf

6.1 IDENTITEIT	37
6.2 PERIMETERVENNOOTSCHAPPEN	39
6.3 GESCHIEDENIS VAN QRF	40
6.4 STRATEGIE	40



Antwerpen
Kammenstraat 34
België

6 Wie is Qrf

6.1 IDENTITEIT

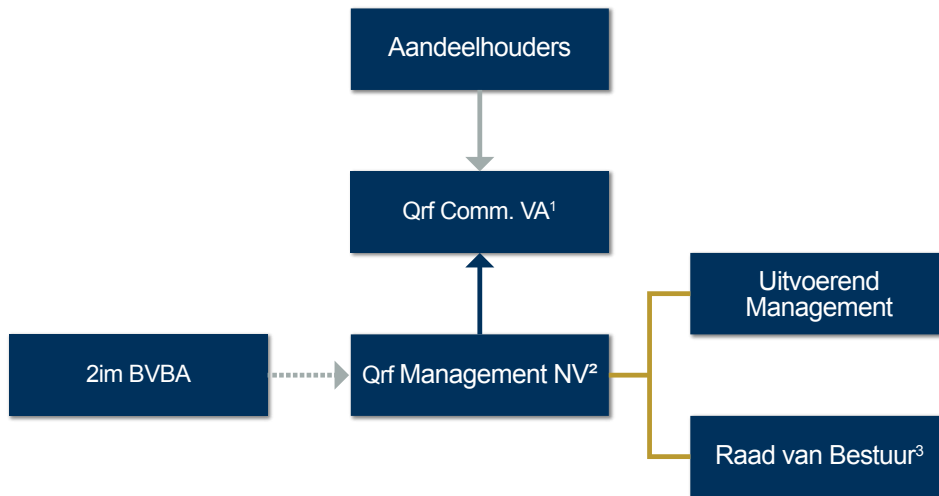
Qrf is een Belgische openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV of BE-REIT) die investeert in binnenstedelijk vastgoed in België en Nederland. De vennootschap focust op de verwerving, de herontwikkeling en verhuur van commercieel vastgoed gericht op retail, vrije tijd en HoReCa.

Door middel van een actief portefeuillebeheer streeft Qrf, bovenop de basisdoelstelling van waardebehoud van haar vastgoed, tevens naar waardecreatie, door een conservatief, doch actief en gericht investeringsbeleid en het activeren van herontwikkelingsmogelijkheden binnen de bestaande vastgoedportefeuille.

Qrf werd opgericht voor onbepaalde duur bij akte voor notaris Vroninks op 3 september 2013 onder de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen, en wordt bestuurd door haar enige Statutaire Zaakvoerder, Qrf Management NV.

Op 7 november 2014 heeft Qrf het statuut van openbare GVV aangenomen. Op 31 december 2020 bestond het team van Qrf uit 6 medewerkers. Qrf beoogt hetzelfde aantal medewerkers te behouden over het boekjaar 2020.

ORGANIGRAM 1 STRUCTUUR VERBONDENHEID QRF PER 31 DECEMBER 2020



1 Beursgenoteerde BE-REIT

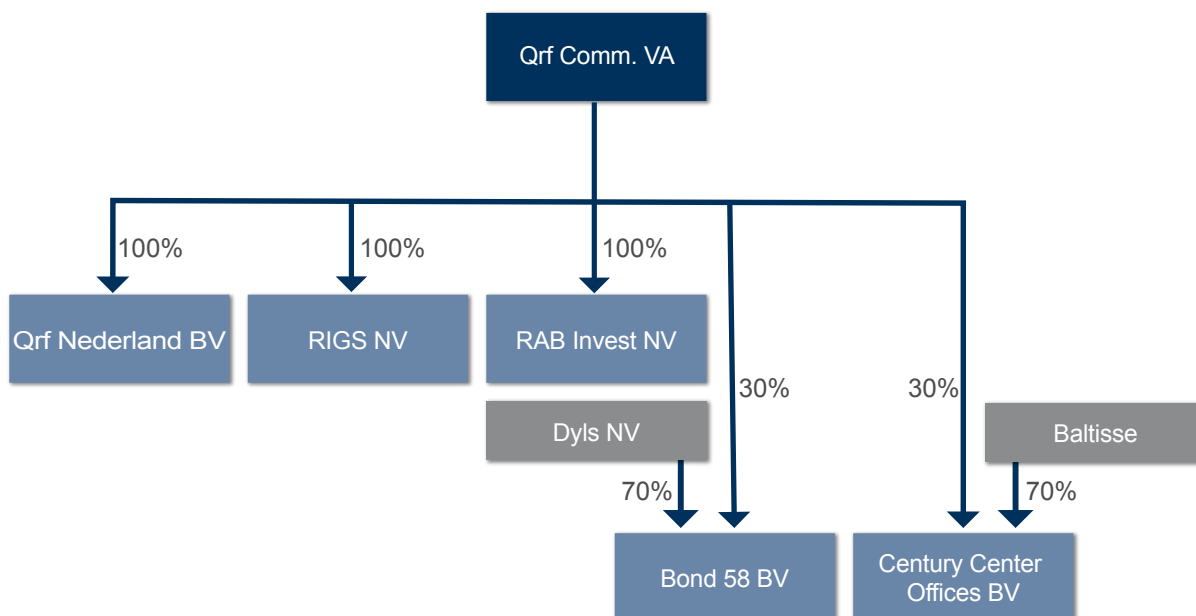
2 Statutaire Zaakvoerder van Qrf Comm. VA

3 Toezicht op de Statutaire Zaakvoerder en Qrf Comm. VA

6.2 PERIMETERVENNOOTSCHAPPEN

Op 31 december 2020 heeft Qrf 5 Perimetervennootschappen.

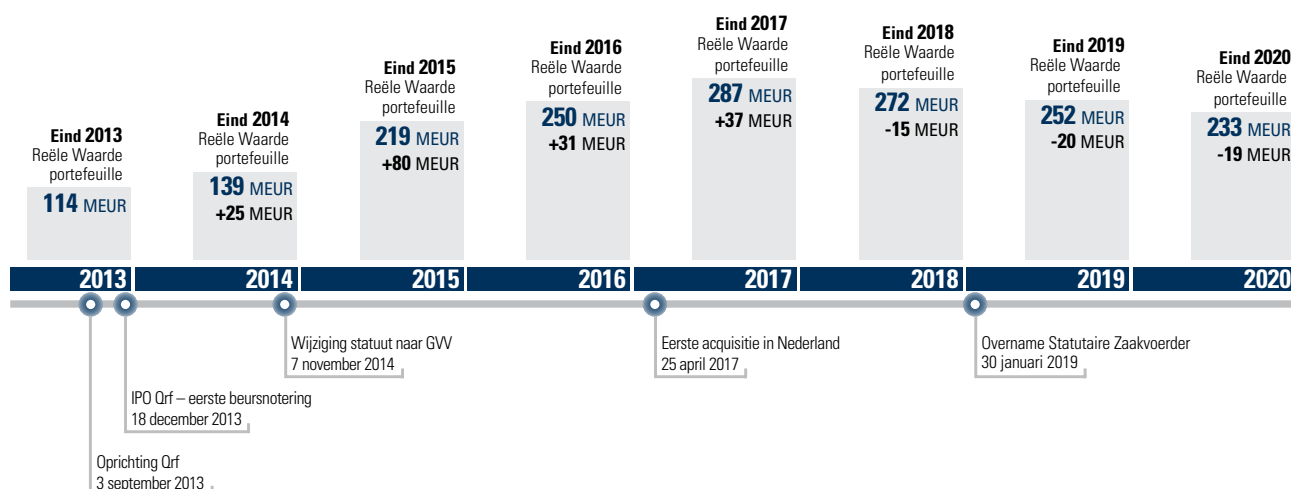
ORGANIGRAM 2 PERIMETERVENNOOTSCHAPPEN QRF (DIRECTE OF INDIRECTE PARTICIPATIE)



TABEL 1 LIJST VAN DE PERIMETERVENNOOTSCHAPPEN VAN QRF OP 31 DECEMBER 2020

PERIMETER- VENNOOTSCHAP	AANDEELHOUDERSCHAP	BESTUURDERS	COMMISSARIS
Qrf Nederland BV Maatschappelijke zetel: Emmalaan 25 1075AT Amsterdam, Nederland	100% van de aandelen worden direct of indirect aangehouden door Qrf	William Vanmoerkerke Tom Schockaert	/
RIGS NV (GVBF) Maatschappelijke zetel: Gaston Crommenlaan 8 9000 Gent, België	100% van de aandelen worden direct of indirect aangehouden door Qrf	Qrf Comm. VA Tom Schockaert	PwC
RAB Invest NV Maatschappelijke zetel: Gaston Crommenlaan 8 9000 Gent, België	100% van de aandelen worden direct of indirect aangehouden door Qrf	Qrf Comm. VA Tom Schockaert	PwC
Century Center Offices BV Maatschappelijke zetel: Pauline Van Pottelsberghelaan 10 9051 Gent, België	30% Qrf 70% Baltisse	Qrf Management NV Particimmo NV Baltissimo NV	Finvision
Bond 58 BV Maatschappelijke zetel: Naamsestraat 37 3000 Leuven, België	30% Qrf 70% Dyls NV	Dominique Van Etterijk Yves Puttemans William Vanmoerkerke	/

6.3 GESCHIEDENIS VAN QRF



6.4 STRATEGIE

6.4.1 Activa klasse en investeringsstrategie

De aangescherpte focus van Qrf ligt op kwalitatief vastgoed in een beperkt aantal belangrijke centrumsteden in België en Nederland. Daarnaast beperkt Qrf zich niet langer tot uitsluitend winkelvastgoed, maar is vanaf heden op zoek naar een bijkomende spreiding van haar activa in Vrije Tijds- en HoReCa-vastgoed.

Qrf trekt hiermee de kaart van het vrij beschikbaar inkomen van eindconsumenten en streeft ernaar een vastgoedportefeuille op te bouwen die het huidige en toekomstige bestedingspatroon van inwoners, verblijfstoeristen en dagbezoekers van centrumsteden weerspiegelt.

De voorbije tien jaar is het bestedingspatroon van de consument dermate veranderd, dat een solitaire focus op winkelvastgoed niet de nodige bescherming biedt tegen lange termijn marktevoluties.

In het verleden ging het leeuwendeel van het vrij beschikbaar inkomen (exclusief levensnoodzakelijke of duurzame “white goods”) naar fysiek winkelen. Het aanbod van winkels (retail) veranderde de voorbije twintig jaar enorm: van lokale middenstand naar grote internationale ketens. Echter op vandaag leert de markt ons dat de pendel langs de andere kant is doorgeslaan: een verzadiging van het binnenstedelijk winkelgebied heeft zich sinds 2016 gemanifesteerd. Daarenboven werd er in België de voorbije jaren een groter aandeel aan online-aankopen geregistreerd, een trend die zich nog enkele jaren zal doorzetten om te stabiliseren op een omni-channel model waar retailers beide kanalen (traditionele winkels en e-commerce) met elkaar integreren teneinde een antwoord te bieden op de economische, ecologische en sociale uitdagingen van deze tijd.

Winkelvastgoed blijft een belangrijke investeringsmarkt voor Qrf. Echter hanteert Qrf strengere investeringscriteria met betrekking tot bestaande en nieuwe investeringen in winkelvastgoed. Strikte criteria worden aangehouden met betrekking tot de stad; de locatie in het winkelgebied; de fysieke opbouw van de winkel alsook met betrekking tot de waardering die gebaseerd wordt op een duurzaam huurniveau en conservatief rendement.

Voor wat betreft de bestaande portefeuille ligt de focus op het bestendigen van de Kern locaties en het opportunistisch desinvesteren van Niet-Kern locaties, indien er op deze locaties toekomstige neerwaartse risico's worden geïdentificeerd.

Daarnaast en op basis van voornoemde strategie, beoogt Qrf op termijn te beschikken over een vastgoedportefeuille die zich diversifieert tussen winkel-, vrije tijds- en HoReCa-vastgoed.

6.4.2 Financieringsstrategie

Qrf heeft een financieringsstrategie vastgelegd conform de volgende principes:

- Qrf beoogt een Schuldgraad van om en bij de 50%, hoewel de maximaal toegelaten Schuldgraad volgens de wet van 12 mei 2014 betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen 65% bedraagt. Op 31 december 2020 bedroeg de Schuldgraad 49,28%. Teneinde opportunistische investeringen te financieren beschikt Qrf bijgevolg over de mogelijkheid om de schuldgraad tijdelijk te laten stijgen tot 55%;
- Qrf voert een actieve indekkingspolitiek, die steeds berust op het conservatief inschatten van de lange termijn risico's van renterisico's.

6.4.3 Ontwikkelingsstrategie

Qrf erkent dat een belangrijke pijler om meerwaarde te creëren binnen de vastgoedportefeuille het herontwikkelen van activa is. Zowel binnen de bestaande vastgoedportefeuille voor onderbenut vastgoed, alsook bij het nemen van investeringsbeslissingen kan de herontwikkelingsmogelijkheid een driver van meerwaarde zijn.

In het verleden heeft Qrf nooit de actieve kennis opgebouwd om ontwikkelingsprojecten te realiseren. Daarom kiest het management op korte termijn om bestaande ontwikkelingsprojecten via joint ventures te realiseren.

Gezien de belangrijkheid van dergelijke competentie kan op termijn gekozen worden, op basis van de opportuniteiten in de bestaande portefeuille of nieuwe activa, om de competenties noodzakelijk om ontwikkelingen efficiënt te beheren aan te trekken en op te bouwen.

7 Verklaring inzake deugdelijk bestuur

7.1	ALGEMENE INFORMATIE	45
7.2	BESLISSINGSORGANEN	48
7.3	PREVENTIE VAN BELANGENCONFLICTEN	69
7.4	REMUNERATIEVERSLAG	76



Oostende
Kapellestraat
België

7 Verklaring inzake deugdelijk bestuur

7.1 ALGEMENE INFORMATIE

7.1.1 Corporate Governance Principles

Voor het boekjaar 2020, wordt de Belgische *Corporate Governance Code 2020* (de “Code”) als referentiecode gehanteerd door Qrf. Deze Code is beschikbaar op de website van het Belgisch Staatsblad en die van het Corporate Governance Committee (www.corporategovernancecommittee.be). Verder worden de bepalingen van de toepasselijke vennootschapswetgeving met betrekking tot Corporate Governance nageleefd.

In overeenstemming met Artikel 17, § 6 van de GVV-Wet heeft Qrf een passend integriteitsbeleid uitgewerkt. Hieronder wordt een overzicht van de regels en de principes opgesteld op basis waarvan het deugdelijk bestuur (Corporate Governance) van Qrf is georganiseerd.

Deze verklaring bevat de belangrijkste regels die Qrf heeft aangenomen in toepassing van de wetgeving en aanbevelingen inzake deugdelijk bestuur. De verklaring maakt tevens deel uit van het jaarverslag, overeenkomstig Artikel 3:6, § 2 en § 3 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

De Governance Code 2020 is gebaseerd op het “pas toe of leg uit”-principe (*comply or explain*): Belgische beursgenoteerde ondernemingen dienen de Governance Code 2020 na te leven, maar kunnen van de bepalingen en richtlijnen (maar niet van de principes) afwijken, op voorwaarde dat zij de redenen voor die afwijkingen bekend maken in hun verklaring inzake deugdelijk bestuur.

De Statutaire Zaakvoerder staat volledig achter de principes van de Governance Code 2020, maar gelooft dat bepaalde (beperkte) afwijkingen van de bepalingen ervan gerechtvaardigd zijn in het licht van de specifieke situatie van Qrf.

Meer specifiek is Qrf afgeweken van de volgende aanbeveling van de Governance Code 2020:

- in afwijking van principes 3.19 tem 3.21 van de Governance Code 2020 wordt er geen formele secretaris aangesteld gelet op de omvang van Qrf, haar activiteiten en de efficiëntie van haar beslissingsproces. Om dezelfde redenen heeft ze ook geen interne bedrijfsjurist en zal zij beroep doen op gespecialiseerd extern juridisch advies wanneer zij dit nuttig en nodig acht;

- in afwijking van aanbeveling 7.6 van de Governance Code 2020 ontvangen niet-uitvoerende Bestuurders geen variabele prestatiegebonden remuneratie die rechtstreeks verband houdt met de resultaten van de Vennootschap zoals bonussen of aandelengerelateerde incentiveprogramma's op lange termijn, noch voordelen in natura of voordelen die verbonden zijn aan pensioenplannen. De Vennootschap motiveert deze afwijking door het feit dat een dergelijke vergoeding in aandelen van niet-uitvoerende Bestuurders nieuw is in de Code 2020 en evenmin ingeburgerd is bij Belgische beursgenoteerde bedrijven in het algemeen of meer specifiek in de GVV-sector. De Vennootschap is van mening dat het beoordelingsvermogen van deze Bestuurders – in het bijzonder als niet-uitvoerende Bestuurders – niet aangetast wordt door de afwezigheid van een vergoeding in aandelen. Naar weten van de Vennootschap is er internationaal ook nog geen consensus dat een vergoeding in aandelen waarborgt dat het belang van de niet-uitvoerende Bestuurders gealigneerd wordt met het aandeelhoudersbelang. De Vennootschap beslist om de ontwikkeling van de praktijk van de Belgische beursgenoteerde bedrijven in het algemeen of meer specifiek in de GVV-sector af te wachten en regelmatig te heroverwegen of het in het belang van de Vennootschap en haar aandeelhouders kan zijn om alsnog over te gaan tot (gedeeltelijke) betaling van niet-uitvoerende Bestuurders in aandelen.

Het integriteitsbeleid van Qrf werd samengevat in het *Corporate Governance Charter*. Het *Corporate Governance Charter* behandelt onder meer de beheersorganen van de vennootschap, belangenconflicten, ethische code en duurzaam ondernemen. Het *Corporate Governance Charter* van Qrf werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder in overeenstemming met de aanbevelingen in de Governance Code 2020. De Statutaire Zaakvoerder zal het *Corporate Governance Charter* van Qrf op gezette tijdstippen herzien.

De Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder heeft dit Charter initieel aangenomen op haar vergadering van 26 november 2013. Het Charter werd laatst herzien op 7 februari 2019.

De meest recente versie van het *Corporate Governance Charter* van Qrf kan steeds worden geraadpleegd op de website investor.qrf.be, onder de rubriek *Corporate Governance*, en kan na aanvraag kosteloos verkregen worden op de zetel van Qrf (Gaston Crommenlaan 8, 9050 Gent).

Voor de informatie zoals bedoeld in Artikel 14, 4de lid van de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt wordt verwezen naar Hoofdstuk 8 "Qrf op de beurs".

De procedure voor de benoeming en vervanging van de Statutaire Zaakvoerder en de leden van diens Raad van Bestuur wordt beschreven in respectievelijk Hoofdstuk 7.2.1 en 7.2.2.1. Er wordt verwezen naar Hoofdstuk 8.4 van dit jaarverslag voor een beschrijving van de houders van effecten waaraan bijzondere zeggenschapsrechten verbonden zijn (alook een beschrijving van deze rechten). Er is geen wettelijke of statutaire beperking van de uitoefening van het stemrecht met uitzondering van het feit dat het stemrecht van eventuele eigen aandelen van Qrf geschorst is.

Hoofdstuk 12 van dit jaarverslag bevat een kopie van de gecoördineerde statuten van Qrf. Elke wijziging van de statuten van Qrf dient te verlopen conform de regels uiteengezet in het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, de GVV-Wet en het GVV-KB. Voor een overzicht van de bevoegdheid van de Statutaire Zaakvoerder om aandelen uit te geven of eigen aandelen in te kopen verwijzen we naar Hoofdstuk 11 (Toelichting 17.2 en 17.3) van dit jaarverslag.

7.1.2 Diversiteitsbeleid

Qrf past het volgende diversiteitsbeleid toe overeenkomstig Artikel 3:6, § 2, 6° van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen:

- de Raad van Bestuur telt momenteel 6 leden, waarvan 2 vrouwen;
- het diversiteitsbeleid van Qrf heeft als doel de best mogelijk complementariteit te vinden tussen de leden van de Raad van Bestuur om een deugdelijk bestuur te bereiken;
- bij het beoordelen van aanvragen voor functies in de Raad van Bestuur en het voorstellen van een kandidaat tot stemming in de Algemene Vergadering, zorgt het Remuneratie- en benoemingscomité en de Raad van Bestuur ervoor dat binnen de Raad van Bestuur een passende diversiteit wordt behouden op basis van leeftijd, geslacht, kwalificaties en beroepservaring van zijn leden, alsook dat aan de vereiste minimale aanwezigheid van onafhankelijke bestuurders wordt voldaan.

7.2 BESLISSINGSORGANEN

7.2.1 Statutaire Zaakvoerder

Overeenkomstig Artikel 11 van de statuten wordt Qrf bestuurd door een Statutaire Zaakvoerder die de hoedanigheid van beherende (gecommanditeerde) vennoot heeft en benoemd wordt in de statuten. Overeenkomstig Artikel 11 van de statuten van Qrf werd Qrf Management NV, met maatschappelijke zetel te 8400 Oostende, Oud Vliegveld 12, aangesteld tot enige Statutaire Zaakvoerder van Qrf voor een periode van 15 jaar. Deze periode is gestart op 3 september 2013.

Als Statutaire Zaakvoerder en beherende vennoot is Qrf Management NV bevoegd om alle handelingen te stellen die nuttig of vereist zijn voor de verwezenlijking van het maatschappelijk doel van Qrf, met uitzondering van de handelingen die de wet of de statuten van Qrf heeft voorbehouden aan de Algemene Vergadering van aandeelhouders.

Het mandaat van de Statutaire Zaakvoerder is voor bepaalde duur, zoals voorzien in de statuten van Qrf. Bij het verlopen van het mandaat kan de Statutaire Zaakvoerder worden herbenoemd door de Buitengewone Algemene Vergadering bij statutenwijziging voor notaris. (Het kan slechts worden herroepen bij rechterlijke uitspraak op vordering, daartoe ingesteld door de Algemene Vergadering, op grond van wettige redenen.)

De Statutaire Zaakvoerder kan niet deelnemen aan de stemming over de beslissing om dergelijke vordering in te stellen. De Statutaire Zaakvoerder blijft haar mandaat verder vervullen tot dat de rechterlijke uitspraak tot herroeping hiervan in kracht van gewijsde is getreden.

De Statutaire Zaakvoerder kan te allen tijde zelf ontslag nemen, maar moet dan haar opdracht verder vervullen totdat redelijkerwijze in haar vervanging kan worden voorzien. In dat geval zal de Algemene Vergadering binnen een maand samenkomen om tot de vaste benoeming van een nieuwe Statutaire Zaakvoerder over te gaan.

Qrf Management NV handelt bij het uitoefenen van haar bestuurstaken als Statutaire Zaakvoerder in het uitsluitend belang van de aandeelhouders van Qrf.

De Statutaire Zaakvoerder duidt een vaste vertegenwoordiger aan overeenkomstig Artikel 2:55, lid 1 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. De heer William Vanmoerkerke werd aangeduid als vaste vertegenwoordiger van Qrf Management NV.

7.2.2 Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder

7.2.2.1 Structuur

Vermits Qrf de vorm heeft aangenomen van een commanditaire vennootschap op aandelen, die bestuurd wordt door een zaakvoerder-rechtspersoon, worden door de GVV-Wet en het GVV-KB onder meer de volgende bijzondere verplichtingen opgelegd aan het bestuur van de Statutaire Zaakvoerder:

- conform Artikel 13 van de GVV-Wet moet de Raad van Bestuur van de openbare GVV of, naargelang het geval, van de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare GVV (die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen), zo worden samengesteld dat de openbare GVV conform Artikel 4 van de GVV-Wet kan worden bestuurd. De statuten van de Statutaire Zaakvoerder dienen te bepalen dat haar Raad van Bestuur minstens drie onafhankelijke leden telt in de zin van Artikel 7:87 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen;
- de statuten van de Statutaire Zaakvoerder dienen te bepalen dat de naleving van de in Artikel 7:87 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen bedoelde criteria ook worden beoordeeld alsof het betrokken onafhankelijk lid van de Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder zelf bestuurder van de openbare GVV is;
- de bestuurders van de Statutaire Zaakvoerder moeten eveneens voldoen aan Artikel 14 en 15 van de GVV-Wet; en
- in functie van de gekozen beleidsstructuur en conform Artikel 18 van de GVV-Wet voldoet de Statutaire Zaakvoerder zelf aan Artikel 17 van de GVV-Wet;
- de bestuurders worden benoemd door de Algemene Vergadering van de Statutaire Zaakvoerder bij gewone meerderheid uit een lijst van kandidaten, voorgedragen door de Raad van Bestuur, op advies van het remuneratie- en benoemingscomité.

7.2.2.2 Taken van de Raad van Bestuur

De rol van de Raad van Bestuur bestaat erin het lange termijn succes van Qrf na te streven door ondernemend leiderschap te garanderen en ervoor te zorgen dat risico's kunnen worden ingeschat en beheerd.

De Raad van Bestuur beslist over de waarden en de strategie van Qrf, het risico-beleid en de voornaamste beleidslijnen. Daarnaast ziet de Raad van Bestuur erop toe dat de verplichtingen van Qrf ten aanzien van haar aandeelhouders duidelijk zijn en dat aan deze verplichtingen wordt voldaan, rekening houdend met de belangen van de overige stakeholders.

In het bijzonder heeft de Raad van Bestuur de volgende, niet-limitatief opgesomde kerntaken:

- vaststelling van de strategie, het risicoprofiel en in het bijzonder de definitie van de sectoren en het geografische werkterrein van Qrf, in overeenstemming met de wettelijke vereisten terzake;
- goedkeuring van alle belangrijke investeringen en verrichtingen van Qrf, in lijn met de wettelijke vereisten terzake;
- opvolging en goedkeuring van periodieke financiële informatie van Qrf;
- toezicht op het Uitvoerend Management, en in het bijzonder in het licht van de opvolging van de strategie;
- goedkeuring van de publiek verspreide informatie van Qrf;
- voorstellen van winstbestemming betreffende Qrf;
- bepalen van de structuur, de bevoegdheden en plichten die aan het Uitvoerend Management worden toevertrouwd;
- toezicht op de prestaties van de Commissaris en op de interne auditfunctie;
- monitoring en beoordeling van de doeltreffendheid van de comités en de Raad van Bestuur (zoals het auditcomité, het remuneratie- en benoemingscomité en het investeringscomité);
- goedkeuring en beoordeling van de implementatie van het kader inzake interne controle en risicobeheer, zoals opgesteld door het Uitvoerend Management; en
- de overige taken uitdrukkelijk door het Wetboek van Venootschappen en Verenigingen aan de Statutaire Zaakvoerder toegewezen.

In 2020 is de Raad van Bestuur in haar hoedanigheid van Statutaire Zaakvoerder van Qrf 7 keer (digitaal) samengekomen, waarvan 2 keer telefonisch.

In 2020 bestond de Raad van Bestuur uit de volgende leden: William Vanmoerkerke, Inge Boets, Jan Brouwers, Frank De Moor en Francis Vanderhoydonck.

TABEL 1 AANWEZIGHEDEN RAAD VAN BESTUUR

RAAD VAN BESTUUR		
NAAM	FUNCTIE	AANWEZIGHEID
Inge Boets	Onafhankelijk bestuurder en Voorzitter Raad van Bestuur	7/7
Jan Brouwers	Onafhankelijk bestuurder	7/7
Frank De Moor	Onafhankelijk bestuurder	7/7
Francis Vanderhoydonck	Niet-onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	7/7
William Vanmoerkerke	Niet-onafhankelijk, uitvoerend bestuurder	7/7

7.2.2.3 Bevoegdheden van de Raad van Bestuur en werkzaamheden gedurende 2020

De Raad van Bestuur heeft zich naast wederkerige onderwerpen ook uitgesproken over verschillende dossiers zoals onder meer:

- de bespreking van de marktvooruitzichten voor Qrf;
- de bespreking van verschillende strategische opties voor Qrf;
- de bespreking van juridische dossiers;
- de bespreking en goedkeuring van diverse investerings- en desinvesteringsdossiers;
- de bespreking van een statutenwijziging, waaronder het voor uitkering beschikbaar maken van de uitgiftepremies.

7.2.2.4 Samenstelling

Op datum van dit jaarverslag bestaat de Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder uit zes leden, meer bepaald:

- één uitvoerende bestuurder;
- twee niet-uitvoerende, niet-onafhankelijke bestuurder; en
- drie niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurders.

De wet van 28 juli 2011 (voetnoot 6) en Artikel 7:86 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen beoogt een grotere aanwezigheid van vrouwen in de Raad van Bestuur van genoteerde bedrijven. Qrf voldoet op datum van dit jaarverslag aan de vereiste.

De Gewone Algemene Vergadering van Qrf Management NV van 20 september 2017 heeft de volgende personen benoemd als bestuurder voor de periode die loopt van 20 september 2017 tot de sluiting van de Gewone Algemene Vergadering van Qrf Management NV die zal beslissen over de jaarrekening van het boekjaar afgesloten op 31 maart 2021:

- mevrouw Inge Boets;
- de heer Jan Brouwers;
- de heer Frank De Moor;

Per 30 januari 2019 heeft de Gewone Algemene Vergadering van Qrf Management NV de volgende personen benoemd als bestuurder voor de periode die loopt van 30 januari 2019 tot de sluiting van de Gewone Algemene Vergadering van Qrf Management NV die zal beslissen over de jaarrekening van het boekjaar afgesloten op 31 maart 2023:

- de heer William Vanmoerkerke;
- de heer Francis Vanderhoydonck;

Per 24 februari 2021 heeft de Gewone Algemene Vergadering van Qrf Management NV de volgende persoon benoemd als bestuurder voor de periode die loopt van 24 februari 2021 tot de sluiting van de Gewone Algemene Vergadering van Qrf Management NV die zal beslissen over de jaarrekening van het boekjaar afgesloten op 31 maart 2023:

- mevrouw Stefanie Vanden Broucke



△ Van links naar rechts: Jan Brouwers, Frank De Moor, William Vanmoerkerke, Inge Boets, Stefanie Vanden Broucke en Francis Vanderhoydonck.

TABEL 2 FUNCTIES EN MANDATEN VAN DE BESTUURDERS VAN DE RAAD VAN BESTUUR EN/OF HAAR COMITÉS

NAAM FUNCTIE	GEBOORTE- JAAR	M/V	BEGIN MANDAAT	EINDE MANDAAT
Inge Boets - Voorzitter van de Raad van Bestuur - Niet-uitvoerend, onafhankelijk bestuurder zoals bedoeld in Artikel 7:87 van het Wetboek Vennootschappen en Verenigingen - Lid van het auditcomité - Lid van het remuneratie- en benoemingscomité - Eindverantwoordelijke m.b.t. interne audit	1962	V	20 september 2017	Bij de sluiting van de Gewone Algemene Vergadering van Qrf Management NV die zal beslissen over de jaarrekening van het boekjaar afgesloten op 31 maart 2021
Jan Brouwers - Niet-uitvoerend, onafhankelijk bestuurder zoals bedoeld in Artikel 7:87 van het Wetboek Vennootschappen en Verenigingen - Voorzitter van het remuneratie- en benoemingscomité	1974	M	20 september 2017	Bij de sluiting van de Gewone Algemene Vergadering van Qrf Management NV die zal beslissen over de jaarrekening van het boekjaar afgesloten op 31 maart 2021
Frank De Moor - Niet-uitvoerend, onafhankelijk bestuurder zoals bedoeld in Artikel 7:87 van het Wetboek Vennootschappen en Verenigingen - Voorzitter van het auditcomité	1962	M	20 september 2017	Bij de sluiting van de Gewone Algemene Vergadering van Qrf Management NV die zal beslissen over de jaarrekening van het boekjaar afgesloten op 31 maart 2021
William Vanmoerkerke - Uitvoerend, niet-onafhankelijk bestuurder - Voorzitter van het investeringscomité	1983	M	30 januari 2019	Bij de sluiting van de Gewone Algemene Vergadering van Qrf Management NV die zal beslissen over de jaarrekening van het boekjaar afgesloten op 31 maart 2023
Francis Vanderhoydonck - Niet-uitvoerend, niet-onafhankelijk bestuurder - Lid van het auditcomité - Lid van het remuneratie- en benoemingscomité	1958	M	30 januari 2019	Bij de sluiting van de Gewone Algemene Vergadering van Qrf Management NV die zal beslissen over de jaarrekening van het boekjaar afgesloten op 31 maart 2023
Stefanie Vanden Broucke - Niet-uitvoerend, niet-onafhankelijk bestuurder	1978	V	26 februari 2021	Bij de sluiting van de Gewone Algemene Vergadering van Qrf Management NV die zal beslissen over de jaarrekening van het boekjaar afgesloten op 31 maart 2023

De bestuurders dienen, conform Artikel 14 van de GVV-Wet, permanent over de professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid te beschikken die vereist is voor de uitoefening van hun functie.

Andere functies en mandaten van de bestuurders van de Raad van Bestuur van Qrf die thans of tijdens de voorbije vijf jaar werden uitgeoefend:

TABEL 3 FUNCTIES EN MANDATEN UITGEOEFEND DOOR DE BESTUURDERS VAN QRF TIJDENS DE VOORBIJE 5 JAAR

NAAM HUIDIGE FUNCTIE	HUIDIGE MANDATEN	MANDATEN DIE DE VOORBIJE 5 JAAR WERDEN UITGEOEFEND EN BEËINDIGD
Inge Boets Huidige functie: bestuurder bij diverse vennootschappen (Onderheide 28, 2930 Brasschaat)	<ul style="list-style-type: none"> - Econopolis Wealth Management NV, voorzitter (2013-heden); - Inge Boets BVBA, zaakvoerder (1996-heden); - VZW Altijd Vrouw, bestuurder (2012-heden); - La Scoperta BVBA, aandeelhouder/zaakvoerder (2011-heden); - Euroclear SA, onafhankelijk bestuurder en Voorzitter van het auditcomité (2014-heden); - Ontex*, onafhankelijk bestuurder en Voorzitter van het auditcomité (2014-heden); - Econoholding NV, voorzitter (2019-heden). 	<ul style="list-style-type: none"> - Euroclear Belgium, onafhankelijk bestuurder (2012-2014); - Vlaams Parlement, lid van het auditcomité (2011-2015); - Euroclear plc, onafhankelijk bestuurder (2014-2018); - Euroclear Holding NV, onafhankelijk bestuurder (2018-2019); - Guberna, Advisor Board Effectiveness (2011-2019); - Van Breda Risk & Benefits, onafhankelijk bestuurder en Voorzitter van het auditcomité (2015-2019); - Triginta, voorzitter (2017-2020).
Jan Brouwers Huidige functie: bestuurder Jaran Capital Fund SA (11 Rue Aldringen, L-1118 Luxembourg)	<ul style="list-style-type: none"> - Jaran Capital BV Nederland, bestuurder (2013-heden); - Jaran Capital Fund, bestuurder sinds 2016, - JJJ Moore LTD, bestuurder (2020 - heden) 	<ul style="list-style-type: none"> - Morgan Stanley, Managing Director (1999-2013); - Proviron Holding NV, onafhankelijk bestuurder (2004-2016).
Frank De Moor Huidige functie: CEO Q-Park NV (Stationsplein 8E, 6221 BT Maastricht)		
William Vanmoerkerke Huidige functie: director CEO Qrf (Gaston Crommenlaan 8, 9050 Gent)	<ul style="list-style-type: none"> - Hotel Bel EUR, bestuurder (2014-heden); - Restotel, bestuurder (2015-heden); - Ampla House Properties, bestuurder (2016-heden); - Noordzee Investments, bestuurder (2016-heden); - WVM Projects, bestuurder (2016-heden); - Horizon Retail Investerings WP, bestuurder (2016-heden). 	<ul style="list-style-type: none"> - Auction Club S.a.r.l. (Luxembourg), bestuurder (2014-2018); - WVM Projects, zaakvoerder (2014-2017); - Horizon Retail Investerings MVV, bestuurder (2011-2019); - Horizon Retail Investerings DMB, bestuurder (2016-2019).

NAAM HUIDIGE FUNCTIE	HUIDIGE MANDATEN	MANDATEN DIE DE VOORBIJE 5 JAAR WERDEN UITGEOEFEND EN BEËINDIGD
Francis Vanderhoydonck Huidige functie: zaakvoerder Danae Group (Louisalaan 6, 8421 Vlissegem)	<ul style="list-style-type: none"> - Denderland-Martin NV, bestuurder (2001-heden); - Essers Group BVBA, bestuurder (1999-heden); - Integrate NV, bestuurder (2014-heden); - Jansen Group NV, bestuurder (2011-heden); - Jezet International NV, bestuurder (2016-heden); - Mintjens Group NV, bestuurder (2000-heden); - Polyscope Holding BV, bestuurder (2009-heden); - Resilux NV*, bestuurder (2000-heden). - W Beheer, bestuurder (2018- heden) - Danae Beheer Groep, bestuurder (2010 – heden) - Noordzee Investments, bestuurder (2018- heden) 	<ul style="list-style-type: none"> - Baarsma Benelux NV, bestuurder (2009-2016); - GIMV NV*, bestuurder (2011-2015); - Option NV*, bestuurder (2012-2017). - Agilitas Groep NV, bestuurder (2017-2020); - Alro NV, bestuurder (2003-2019).
Stefanie Vanden Broucke Huidige functie: zaakvoerder Ulnate BV (Mellestraat 430, 8510 Kortrijk)	<ul style="list-style-type: none"> - Ulnate BV, bestuurder (2011 – heden) 	<ul style="list-style-type: none"> - CAAAP NV, CEO (2018 – 2021)

Vennootschappen aangeduid met een * zijn beursgenoteerde vennootschappen.

VOorzitterschap van de Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder

Mevrouw Inge Boets werd tijdens de vergadering van de Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder van 20 september 2017 voor een onbepaalde termijn herbenoemd als de Voorzitter van de Raad van Bestuur. Het mandaat van mevrouw Inge Boets als Voorzitter zal een einde nemen op het moment dat haar huidige mandaat als bestuurder ten einde komt, behoudens een uitdrukkelijke hernieuwing door de Raad van Bestuur na advies van het remuneratie- en benoemingscomité.

7.2.3 Gespecialiseerde comités van de Raad van Bestuur

7.2.3.1 Auditcomité

TAKEN EN BEVOEGDHEDEN VAN HET AUDITCOMITÉ

Het auditcomité is belast met de wettelijke taken beschreven in Artikel 7:99 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. De taken van het auditcomité omvatten onder meer:

- het assisteren van de Raad van Bestuur in haar verantwoordelijkheden van toezicht, meer bepaald met betrekking tot het verschaffen van informatie aan de aandeelhouders en derde partijen;
- de monitoring van het financiële verslaggevingsproces, meer bepaald van de kwartaal-, halfjaarlijkse- en jaarresultaten;
- de monitoring van de wettelijke controle van de statutaire jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening;
- de monitoring van de doeltreffendheid van de systemen voor interne controle en risicobeheer van de Vennootschap;
- monitoring van de interne audit en van zijn doeltreffendheid;
- de beoordeling en de monitoring van de onafhankelijkheid van de Commissaris, alsook de goedkeuring van de vergoeding van deze Commissaris;
- het analyseren van de observaties die de Commissaris maakt en waar nodig, het formuleren van aanbevelingen voor de Raad van Bestuur;
- het verzekeren dat alle wettelijke regelingen met betrekking tot eventuele strijdige belangen strikt toegepast worden.

De taken en bevoegdheden van het auditcomité staan beschreven in de Artikelen 4.3 en 4.5 tot en met 4.8 van het *Corporate Governance Charter* van Qrf.

In 2020 bestond het Audit Comité uit de volgende leden: Inge Boets, Frank De Moor, Francis Vanderhoydonck.

SAMENSTELLING VAN HET AUDITCOMITÉ

Op datum van dit jaarverslag bestaat het auditcomité uit 3 leden:

- één niet-uitvoerende, niet-onafhankelijke bestuurder; en
- twee niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurders.

TABEL 4 SAMENSTELLING AUDITCOMITÉ - PERIODICITEIT - DOEL

TYPE COMITÉ	PERIODICITEIT	DOEL	SAMENSTELLING
Auditcomité	Min. 4x per jaar	Controleren integriteit openbare financiële informatie	Twee niet-uitvoerende en onafhankelijke bestuurders: 1) Inge Boets; 2) Frank De Moor.
		Onderzoek interne controle en systemen inzake risicobeheer opgezet door Uitvoerend Management	Eén niet-uitvoerende en niet-onafhankelijke bestuurder: 1) Francis Vanderhoydonck.

De nadere regels met betrekking tot de samenstelling van het auditcomité zijn opgenomen in Artikel 4.2 van het *Corporate Governance Charter* van Qrf. Alle leden van het auditcomité zijn niet-uitvoerende bestuurders waarvan de meerderheid onafhankelijk is. De leden van het auditcomité beschikken over een collectieve deskundigheid met betrekking tot de activiteiten van Qrf en over de nodige deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit.

WERKING VAN HET AUDITCOMITÉ

Het auditcomité vergadert zoveel als nodig om zijn taken goed uit te voeren, en dit niet minder dan vier maal per boekjaar. De bijeenroeping gebeurt door de Voorzitter van het auditcomité, de heer Frank De Moor. Hij is verplicht een vergadering bijeen te roepen telkens wanneer een lid van het auditcomité daarom verzoekt. Het auditcomité kan naar keuze niet-leden (zoals bijvoorbeeld de CEO, de CFO, de interne auditor of de Commissaris van Qrf) uitnodigen om de vergaderingen bij te wonen.

Minstens de meerderheid van de leden van het auditcomité dient aanwezig te zijn of vertegenwoordigd opdat de vergaderingen rechtsgeldig zouden zijn samengesteld.

Het auditcomité heeft minstens twee maal per jaar een ontmoeting met de Commissaris van Qrf en de interne auditor, om met hen te overleggen over materies die betrekking hebben op het interne reglement en over alle aangelegenheden die voortvloeien uit het auditproces en in het bijzonder de belangrijke zwakke punten van de interne controle.

De Commissaris van Qrf heeft rechtstreeks en onbeperkt toegang tot de Voorzitter van het auditcomité en tot de Voorzitter van de Raad van Bestuur.

Het auditcomité heeft de mogelijkheid om op kosten van Qrf extern professioneel advies in te winnen, nadat de Voorzitter van de Raad van Bestuur hiervan werd ingelicht. Het auditcomité evalueert jaarlijks zijn werking, doeltreffendheid en intern reglement. Na de evaluatie doet het comité aanbevelingen aan de Raad van Bestuur met betrekking tot eventuele wijzigingen.

In 2020 kwam het auditcomité vier keer samen. Hierin werden de onderwerpen binnen het kader van zijn opdracht besproken, met name de bewaking van de juistheid van de rapportering van de halfjaar- en de jaarcijfers van Qrf.

TABEL 5 AANWEZIGHEDEN AUDITCOMITÉ**AUDITCOMITÉ**

NAAM	FUNCTIE	AANWEZIGHEID
Frank De Moor	Niet-uitvoerend, onafhankelijk bestuurder en Voorzitter van het auditcomité	4/4
Inge Boets	Niet-uitvoerend, onafhankelijk bestuurder	4/4
Francis Vanderhoydonck	Niet-uitvoerend, niet-onafhankelijk bestuurder	4/4

7.2.3.2 Investeringscomité**TAKEN EN BEVOEGDHEDEN VAN HET INVESTERINGSCOMITÉ**

Het investeringscomité, opgericht door de Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder, is belast met de voorbereiding van de investerings- en desinvesteringdossiers voor de Raad van Bestuur. Het investeringscomité volgt daarnaast de onderhandelingen met de verschillende tegenpartijen van Qrf op. Deze onderhandelingen hebben voornamelijk betrekking op de verwerving (onder gelijk welke vorm) en de vervreemding van vastgoed, het sluiten van belangrijke verhuurovereenkomsten en/of de overnames van vastgoedvennootschappen.

De Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder kan te allen tijde beslissen om meerdere investeringscomités op te richten wanneer de Raad van Bestuur dit nodig acht (bv. per geografische regio). Het kader en de bepalingen van het investeringscomité zullen dan *mutatis mutandis* worden toegepast op de verschillende investeringscomités.

De taken en bevoegdheden van het investeringscomité staan beschreven in Artikel 6.3 van het *Corporate Governance Charter* van Qrf.

SAMENSTELLING VAN HET INVESTERINGSCOMITÉ**TABEL 6 SAMENSTELLING INVESTERINGSCOMITÉ - PERIODICITEIT - DOEL**

TYPE COMITÉ	PERIODICITEIT	DOEL	SAMENSTELLING
Investeringscomité	Min. 4x per jaar	Vorbereiden investerings- en desinvesteringdossiers voor de Raad van Bestuur.	Uitvoerend Management: 1) William Vanmoerkerke; 2) Tom Schockaert. Uitvoerende bestuurders: 1) William Vanmoerkerke.

De nadere regels met betrekking tot de samenstelling van het investeringscomité zijn opgenomen in Artikel 6.2 van het *Corporate Governance Charter* van Qrf.

WERKING VAN HET INVESTERINGSCOMITÉ

Het investeringscomité vergadert zoveel als nodig om zijn taken goed uit te voeren, en dit niet minder dan viermaal per boekjaar. De bijeenroeping gebeurt door de Voorzitter van het investeringscomité.

Alle vergaderingen worden gehouden volgens een agenda die wordt vastgesteld door de Voorzitter van het investeringscomité.

Op de eerstvolgende vergadering van de Raad van Bestuur brengt de Voorzitter verslag uit van het laatste investeringscomité. Beslissingen en adviezen worden (aan)genomen met een meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen. Deze problematiek wordt dan voorgelegd aan de voltallige Raad van Bestuur op diens eerstvolgende vergadering. Leden die tegen een beslissing of een advies hebben gestemd kunnen hun redenen hiertoe omstandig laten opnemen in de notulen van het investeringscomité.

Het investeringscomité evalueert jaarlijks zijn werking, doeltreffendheid en intern reglement. Na de evaluatie doet het comité aanbevelingen aan de Raad van Bestuur met betrekking tot eventuele wijzigingen.

7.2.3.3 Remuneratie- en benoemingscomité

TAKEN EN BEVOEGDHEDEN VAN HET REMUNERATIE- EN BENOEMINGSCOMITÉ

Het remuneratie- en benoemingscomité, opgericht door de Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder, doet voorstellen en verschaft advies aan de Raad van Bestuur inzake het remuneratiebeleid alsook de individuele remuneratie van bestuurders en de leden van het Uitvoerend Management. Het geeft advies over aanwervingen en promoties en evalueert de omvang en samenstelling van de Raad van Bestuur. Het verzekert de bekwaamheid van de leden van de Raad van Bestuur en het Uitvoerend Management en kijkt toe op een adequaat remuneratiesysteem.

Het remuneratie- en benoemingscomité heeft meer bepaald als taak:

- voorstellen te doen aan de Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder over het remuneratiebeleid van bestuurders en de leden van het Uitvoerend Management, alsook, waar toepasselijk, over de daaruit voortvloeiende voorstellen die door de Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder dienen te worden voorgelegd aan de aandeelhouders;
- voorstellen te doen aan de Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder (i) over de individuele remuneratie van de bestuurders en de leden van het Uitvoerend Management, met inbegrip van variabele remuneratie en lange termijn prestatiepremies al dan niet gebonden aan Aandelen, in de vorm van aandelenopties of andere financiële instrumenten, (ii) over vertrekvergoedingen, en (iii) waar toepasselijk, over de daaruit voortvloeiende voorstellen die door de Raad van Bestuur dienen te worden voorgelegd aan de aandeelhouders;
- de voorbereiding van het remuneratieverslag dat door de Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder wordt gevoegd in de verklaring inzake deugdelijk bestuur in het jaarverslag;

- de toelichting van het remuneratieverslag op de jaarlijkse Algemene Vergadering van aandeelhouders;
- de Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder te adviseren over (her) benoemingen die worden voorgedragen aan de Algemene Vergadering, op basis van objectieve criteria en op professionele wijze;
- advies te geven over aanwervingen/promoties van leden van het Uitvoerend Management, ook wanneer deze niet door de Algemene Vergadering dienen te worden goedgekeurd;
- het opstellen van procedures voor de benoeming van de bestuurders van de Statutaire Zaakvoerder, de CEO en de andere leden van het Uitvoerend Management;
- periodiek de omvang en de samenstelling van de Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder te evalueren en aan de Raad van Bestuur aanbevelingen te doen aangaande wijzigingen ter zake;
- indien er openstaande bestuursmandaten zijn, kandidaten te zoeken en ter goedkeuring aan de Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder voor te dragen;
- advies te geven over voorstellen tot benoeming van bestuurders die afkomstig zijn van aandeelhouders; en
- opvolgingskwesties terdege in overweging te nemen.

Het remuneratie- en benoemingscomité neemt de voorstellen in overweging die worden gedaan door relevante partijen, met inbegrip van het management (waaronder ook de CEO) en de aandeelhouders. De CEO heeft ook de mogelijkheid om voorstellen in te dienen bij het remuneratie- en benoemingscomité waardoor hij afdoende wordt geadviseerd door het remuneratie- en benoemingscomité, vooral wanneer het kwesties bespreekt die verband houden met uitvoerende bestuurders of het Uitvoerend Management van de Statutaire Zaakvoerder.

De taken en bevoegdheden van het remuneratie- en benoemingscomité staan beschreven in Artikel 5.3 van het *Corporate Governance Charter* van Qrf.

SAMENSTELLING VAN HET REMUNERATIE- EN BENOEMINGSCOMITÉ

Op datum van dit jaarverslag bestaat het remuneratie- en benoemingscomité uit 3 leden:

- één niet-uitvoerende, niet-onafhankelijke bestuurder; en
- twee niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurders.

TABEL 7 SAMENSTELLING REMUNERATIE- EN BENOEMINGSCOMITÉ
- PERIODICITEIT - DOEL

TYPE COMITÉ	PERIODICITEIT	DOEL	SAMENSTELLING
Remuneratie- en benoemingscomité	Min. 2x per jaar	Opstellen remuneratieverslag inzake het remuneratiebeleid en de individuele remuneratie van haar Statutaire Zaakvoerder, analyse nieuwe effectieve leiders, ...	Niet-uitvoerende, onafhankelijke bestuurders: 1) Inge Boets; 2) Jan Brouwers.
			Niet-uitvoerende, niet-onafhankelijke bestuurder: 1) Francis Vanderhoydonck.

De nadere regels met betrekking tot de samenstelling van het remuneratie- en benoemingscomité zijn opgenomen in Artikel 5.2 van het *Corporate Governance Charter* van Qrf.

WERKING VAN HET REMUNERATIE- EN BENOEMINGSCOMITÉ

Het remuneratie- en benoemingscomité vergadert zoveel als nodig om zijn verplichtingen goed na te komen, en dit niet minder dan twee keer per boekjaar. De bijeenroeping gebeurt door de Voorzitter, de heer Jan Brouwers, van het remuneratie- en benoemingscomité. Hij is verplicht een vergadering bijeen te roepen telkens wanneer een lid van het remuneratie- en benoemingscomité daarom vraagt. Het remuneratie- en benoemingscomité kan naar keuze niet-leden uitnodigen om de vergaderingen bij te wonen.

Minstens de meerderheid van de leden van het remuneratie- en benoemingscomité dient aanwezig te zijn of vertegenwoordigd opdat de vergaderingen rechtsgeldig zijn.

Niemand beslist/adviseert over zijn/haar eigen vergoeding. Daarom verlaat de betrokken bestuurder de vergadering van het remuneratie- en benoemingscomité wanneer zijn/haar eigen vergoeding wordt besproken. Deze werkwijze wordt niet toegepast wanneer het remuneratie- en benoemingscomité het algemene remuneratiebeleid en het beleid ten aanzien van categorieën van bestuurders bespreekt. De CEO neemt deel aan de vergaderingen van het remuneratie- en benoemingscomité wanneer dit de remuneratie van andere leden van het Uitvoerend Management behandelt.

Jaarlijks beoordeelt het remuneratie- en benoemingscomité zijn samenstelling en werking, evalueert het zijn eigen doeltreffendheid en doet het aan de Raad van Bestuur aanbevelingen met betrekking tot de nodige wijzigingen.

TABEL 8 AANWEZIGHEDEN REMUNERATIE- EN BENOEMINGSCOMITÉ

REMUNERATIE- EN BENOEMINGSCOMITÉ¹

NAAM	FUNCTIE	AANWEZIGHEID
Jan Brouwers	Niet-uitvoerend, onafhankelijk bestuurder en Voorzitter van het remuneratie- en benoemingscomité	2/2
Inge Boets	Niet-uitvoerend, onafhankelijk bestuurder	2/2
Francis Vanderhoydonck	Niet-uitvoerend, niet-onafhankelijk bestuurder	2/2

7.2.4 Uitvoerend Management

Het Uitvoerend Management van Qrf bestaat uit de effectieve leiders zijnde de CEO en de CFO.

7.2.4.1 Taken en bevoegdheden van het Uitvoerend Management

De CEO is in eerste instantie de eindverantwoordelijke voor:

- het algemeen management, met andere woorden de dagelijkse leiding van het team;
- de coördinatie van de rapportering naar de Raad van Bestuur;
- marketing, met name het uitwerken van commerciële acties naar bestaande en potentiële klanten toe, in samenwerking met de Commercial Assistant;
- de ICT, namelijk het zoeken, bestuderen en onderhandelen van de juiste ICT-tools en back-upplannen. Dit gebeurt samen met de Commercial Assistant;
- HRM, met name het aantrekken, integreren en het behoud van (nieuwe) medewerkers;
- de commerciële strategie, i.e. het uitstippelen van de aanpak om de Bezettingsgraad op lange termijn te maximaliseren, met aandacht voor zowel bestaande als potentiële klanten. Dit gebeurt samen met de Investment & Asset Manager;
- de investeringsstrategie, namelijk het zoeken, bestuderen en onderhandelen van nieuwe acquisitiedossiers in de regio's waar Qrf actief is. Dit gebeurt samen met de Investment & Asset Manager;
- de investor relations, namelijk de communicatie naar de particuliere en institutionele beleggers via contacten met financiële analisten en journalisten, maar ook rechtstreeks met de beleggers via roadshows en andere initiatieven, samen met de CFO;
- Business Development, zijnde uitbreiding van het netwerk van klanten/leveranciers en stakeholders;
- opvolging en eventuele ondersteuning van de Risk Manager & Compliance Officer.

¹ Het mandaat van Freddy Hoorens als bestuurder en bijgevolg als lid van het remuneratie- en benoemingscomité nam een einde op 30 januari 2019. Sinds 30 januari 2019 is William Vanmoerkerke lid van het investeringscomité als uitvoerend, niet-onafhankelijk bestuurder. Sinds 30 januari is Francis Vanderhoydonck lid van het remuneratie-en benoemingscomité als niet-uitvoerend, niet-onafhankelijk bestuurder.

De CFO is in eerste instantie verantwoordelijk voor:

- de financiële strategie, de dagelijkse financiële leiding, de interne en externe rapportering. Dit omvat onder meer het cashmanagement, het debiteuren- en crediteurenbeheer, het beheer van de leningen en de rentekosten, en de rapportering naar de verschillende niveaus. Dit gebeurt met ondersteuning van de Finance Manager;
- de begeleiding van de investeringsdossiers vanuit financiële invalshoek;
- de financiële organisatie;
- de activiteit van investor relations, namelijk de communicatie naar de particuliere en institutionele beleggers via contacten met financiële analisten en journalisten, maar ook rechtstreeks met de beleggers via roadshows en andere initiatieven, samen met de CEO;
- Compliance en Risk Management (binnen zijn functie van Compliance Officer & Risk Manager).

7.2.4.2 Samenstelling van de effectieve leiding en het Uitvoerend Management

De heer William Vanmoerkerke en de heer Tom Schockaert maakten in 2020 de effectieve leiding uit van Qrf.

TABEL 9 SAMENSTELLING UITVOEREND MANAGEMENT - FUNCTIE
- DUURTIJD MANDAAT

NAAM FUNCTIE	GEBOORTEDATUM	M/V	BEGIN MANDAAT	EINDE MANDAAT
William Vanmoerkerke CEO Effectieve Leider Uitvoerend bestuurder Lid van de Raad van Bestuur Voorzitter van het Investeringscomité Kantooradres: Gaston Crommenlaan 8, 9050 Gent	7 december 1983	M	30 januari 2019	Onbepaalde duur
Tom Schockaert CFO Effectieve Leider Lid van het Investeringscomité Compliance Officer en Risk Manager Kantooradres: Gaston Crommenlaan 8, 9050 Gent	27 maart 1984	M	22 april 2019	Onbepaalde duur
Michiel Gevers COO Lid van het Investeringscomité Kantooradres: Gaston Crommenlaan 8, 9050 Gent	30/10/1983	M	1 oktober 2017	30 januari 2021

William Vanmoerkerke, CEO



(°07/12/1983) behaalde zijn Master Toegepaste Economische Wetenschappen aan de Universiteit van Gent (2005), een Master in Marketing Management aan de Vlerick Leuven Gent Management School (2006) en een Master of Business Administration aan de New York University (2012).

Hij startte zijn carrière bij eBay als Segment Manager. In 2008 ging hij aan de slag als consultant bij Roland Berger Strategy Consultants, om vervolgens in 2012 deze functie verder te zetten bij The Boston Consulting Group. In 2013 zette hij zijn carrière voort als Senior Director Strategy & Business Development bij Elsevier Inc.

Sinds 2014 behartigt hij, samen met Olivia en Mark Vanmoerkerke, de belangen van de familie in diverse ondernemingen en participaties.

Tom Schockaert, CFO



(°27/03/1984) studeerde af als Master Handelswetenschappen en Bedrijfskunde aan de Hogeschool en Universiteit Gent. Nadien vervolgde hij het Postgraduaat in het Financiënwezen aan de Katholieke Universiteit Leuven.

Tom startte zijn loopbaan in 2007 bij KPMG als auditor en transaction services advisor. In 2011 maakte hij de overstap naar de Elia Groep waar hij 6 jaar lang verschillende posities bekleedde. Zo was hij onder andere actief als Managing Director van de Duitse tak Eurogrid GmbH en als Head of Group Controlling verantwoordelijk voor Group Controlling, M&A en Investor Relations binnen de Elia Group zelf. De afgelopen jaren was hij actief als Business Unit Controller (Chemicals) bij Katoen Natie, waar hij een team van 14 mensen aanstuurde.

7.2.5 Beschrijving van de onafhankelijke controlefuncties en informatie over de verantwoordelijke personen

7.2.5.1 Overzicht controlefuncties

Overeenkomstig de *Corporate Governance* regels en de wettelijke verplichtingen inzake de GVV-wetgeving, heeft Qrf verschillende onafhankelijke controlefuncties ingevoerd, in overeenstemming met de GVV-Wet en in het bijzonder Artikel 14, 15, 16 en 17 van de GVV-Wet.

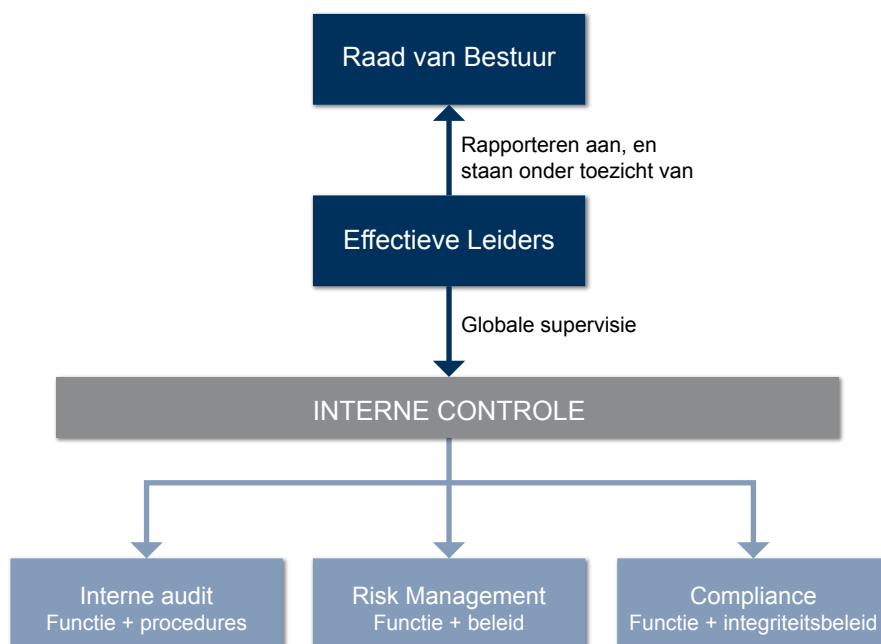
TABEL 10 OVERZICHT ONAFHANKELIJKE CONTROLEFUNCTIES

FUNCTIE	PERSOON	BEGIN MANDAAT	EINDE MANDAAT	VERGOEDING
Interne Auditor	EY met als vertegenwoordiger Michel Brabants en als eindverantwoordelijke de Voorzitter van de Raad van Bestuur	2 februari 2015	Onbepaald	Besproken onder Hoofdstuk 12
Compliance Officer	Tom Schockaert CFO	22 april 2019	Onbepaald	Inbegrepen in totaal loonpakket
Risk Manager	Tom Schockaert CFO	22 april 2019	Onbepaald	Inbegrepen in totaal loonpakket

7.2.5.2 Functie en risicobeheerbeleid

Het interne controlesysteem en de bespreking van de risico's voor Qrf maken jaarlijks deel uit van de agenda van zowel het auditcomité als de Raad van Bestuur.

ORGANIGRAM 1 INTERNE CONTROLESYSTEEM QRF



Deze structuur beantwoordt aan het principe van de *3 lines of defence* waarbij de organisatie van risk management en interne controle de bevoegdheid van de effectieve leiders en hun teams is. De interne audit ziet toe op de organisatie van deze activiteiten en test de kwaliteit van de interne controle. Het auditcomité en de Raad van Bestuur ontvangen rapportering van zowel de effectieve leiding als de interne audit en waken erover dat het systeem van risk management en interne controle adequaat is.

7.2.5.3 Interne controle

Conform de *Corporate Governance* regels en Artikel 17, § 2 van de GVV-Wet, heeft Qrf een intern controlesysteem uitgewerkt dat een redelijke mate van zekerheid verschaft over de betrouwbaarheid van het financiële verslaggevingsproces. Hierdoor zijn in het bijzonder de jaarrekening en de halfjaarlijkse rekening, alsook het jaarverslag en halfjaarlijks verslag in overeenstemming met de geldende boekhoudreglementering. Daarnaast heeft Qrf uitgebreid haar risico's in kaart gebracht.

De lijst van risico's is niet exhaustief en werd opgesteld op basis van de informatie gekend op dit ogenblik. Andere onbekende of onwaarschijnlijke risico's kunnen bestaan, of risico's waarvan op datum van de opmaak van dit document niet wordt aangenomen dat ze, als ze zich in de toekomst zouden voordoen, een ongunstige invloed kunnen hebben op de vennootschap, op haar activiteit of haar financiële situatie. De permanente evoluties op de vastgoedmarkten en de financiële markten vereisen een continue opvolging van de strategische, operationele, financiële en compliance risico's ter bewaking van de resultaten en de financiële situatie van Qrf.

7.2.5.4 Risicomanagement en de functie van Risk Manager

Gezien de onafhankelijkheid van de operationele vennootschapsactiviteiten en gezien de kleine structuur van Qrf, is de CFO de meest geschikte persoon om dit op een onafhankelijke manier te doen.

De belangrijkste risico's bij Qrf zijn opgedeeld in marktrisico's, operationele en vastgoedgebonden risico's, juridische en fiscale risico's en financiële risico's. De CFO neemt de leiding bij het inventariseren van deze risico's en het bepalen van de juiste beheersende maatregelen.

Daarnaast zal hij de medewerkers van Qrf wijzen op aanwezige risico's in de interne en externe omgeving en er mee op toekijken dat het goede voorbeeld en het *Corporate Governance Charter* worden gevolgd. Hij zal minimum jaarlijks verslag uitbrengen aan het auditcomité, de Interne Auditor en de Commissaris.

7.2.5.5 Onafhankelijke compliance functie

Regels betreffende compliance en integriteit zijn opgenomen in de functie van de Compliance Officer.

Overeenkomstig principes van de Governance Code 2020, was Tom Schockaert, als CFO van Qrf, door de Raad van Bestuur aangesteld als Compliance Officer. Hierbij was hij belast met het toezicht op de wetten, reglementen en gedragsregels die van toepassing zijn op Qrf, waaronder de naleving van de regels inzake marktmisbruik, zoals deze regels onder meer opgelegd worden door de Wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten enerzijds en de Verordening (EU) nr. 596/2014 van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 betreffende marktmisbruik (zoals van tijd tot tijd gewijzigd) anderzijds.

De Compliance Officer stelt alles in het werk om naar goed vermogen toezicht te houden op Qrf zodat o.a. de GVV-wetgeving, de Handelshuurwetgeving, het *Corporate Governance Charter* en de wetgeving inzake marktmisbruik wordt nageleefd. We verwijzen naar het Verhandelingsreglement in Bijlage 2 van het *Corporate Governance Charter*. Gezien de onafhankelijkheid van de operationele vennootschapsactiviteiten en gezien de kleine structuur van Qrf, is de CFO de meest geschikte persoon om dit op een onafhankelijke manier te doen.

7.2.5.6 Interne Auditor

De interne audit kan worden begrepen als een onafhankelijke evaluatiefunctie, gericht op het evalueren van de werking en de efficiëntie van de interne vennootschapsprocessen. Deze evaluatie kan zich over meerdere domeinen uitstrekken, waaronder o.a. de financiële, operationele, boekhoudkundige en verslaggevingsprocessen van de vennootschap, alsook de kwaliteit van het management van deze processen, de compliance en de risicobeheerfunctie.

Qrf doet beroep op een gespecialiseerde partij voor wat betreft de onafhankelijke Interne Auditfunctie. Als Interne Auditor werd EY, vertegenwoordigd door Michel Brabants, benoemd.

EY is marktleider op vlak van risk advisory, inclusief interne controle, interne audit en risk management. De interne audit methodologie die wordt gehanteerd, is in overeenstemming met de internationale Normen voor de Professionele Uitoefening van Interne

Audit van het IIA (*Institute of International Auditors*). EY beschikt eveneens over een gedegen risk management methodologie gebaseerd op de internationale COSO standaard en op de "ISO: 31000 2009 *Risk Management Principle & Guidelines*" norm. Daarnaast oefent EY momenteel geen andere consultancyfuncties, dan wel Externe Auditfunctie uit voor Qrf.

De rapportering van de dagelijkse werking gebeurt rechtstreeks naar mevrouw Inge Boets, Voorzitter van de Raad van Bestuur en tevens de eindverantwoordelijke voor de Interne Auditfunctie. Daarnaast is er een rechtstreekse toegang tot de Voorzitter van het auditcomité om de onafhankelijkheid te garanderen.

Qrf kiest als referentiekader het ERM-model (*Enterprise Risk Management*) zoals ontwikkeld door COSO (*Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission*) voor haar interne audit.

De Interne Auditor heeft in dat kader een intern audit plan opgesteld waarin hij op basis van een risicoanalyse een aanpak heeft voorgesteld om de systemen voor de interne controle en risicobeheer, opgezet door het Uitvoerend Management, te onderzoeken. In 2019 werd de initiële risico-analyse voor het bedrijf doorgelicht en geüpdatet waar nodig, volgende op de belangrijke wijzigingen in het Uitvoerend Management alsook in het toekomstig beheer van de Belgische vastgoedportefeuille. Samen met de Raad van Bestuur werd een audit plan voor de komende drie jaar uitgetekend.

7.2.6 Verklaringen van de Vennootschap aangaande haar Raad van Bestuur en het Uitvoerend Management

Artikel 14 en 15 van de GVV-Wet legt de bestuurders van de Statutaire Zaakvoerder specifieke verplichtingen op inzake professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid (fit and proper-test van de bestuurders).

In het kader van deze verplichtingen verklaart de Vennootschap dat

I. De bestuurders, het Uitvoerend Management en de Effectieve Leiding gedurende de voorgaande vijf jaar niet zijn veroordeeld voor fraudemisdrijven, zij als lid van een bestuurs-, leidinggevend of toezichtsorgaan de voorgaande vijf jaar niet betrokken zijn geweest bij enig faillissement, surseance en dat zij niet het voorwerp zijn geweest van enige officiële of openbaar geuite beschuldigingen en/of sancties opgelegd door een wettelijk of toezichthoudende autoriteit, noch dat zij door de rechtbank onbekwaam verklaard werden om op te treden (i) als een lid van het bestuurs-, leidinggevend of toezichtsorgaan van een emittent van financiële instrumenten of (ii) met het oog op het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een emittent van financiële instrumenten.

II. De niet-uitvoerende bestuurders hebben bevestigd niet meer dan vijf mandaten in beursgenoteerde vennootschappen te cumuleren.

III. Tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen geen familiebanden bestaan.

IV. De bestuurders, het Uitvoerend Management en de Effectieve Leiding, conform Artikel 14 van de GVV-Wet, permanent over de professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikken die vereist is voor de uitoefening van hun functie.

7.3 PREVENTIE VAN BELANGENCONFLICTEN

7.3.1 Preventieve maatregelen met betrekking tot het beheren en detecteren van belangenconflicten

Qrf bouwt controlepunten en detectiesystemen in met als doel het voorkomen, detecteren en minimaliseren van mogelijke belangenconflicten of onverenigbaarheden.

De volgende middelen worden gehanteerd om belangenconflicten preventief te detecteren:

- de leden van de Raad van Bestuur dienen bij hun benoeming (i) een overzicht te bezorgen van al hun lopende mandaten, alsook van mandaten welke reeds een einde namen in een periode van vijf jaar voorafgaand aan hun benoeming in Qrf, en (ii) melding te maken van de vennootschappen waarvan ze vennoot zijn geweest in een periode van vijf jaar voorafgaand aan hun benoeming in Qrf (behalve indien de participatie in de betrokken vennootschap lager was dan 1% van het totaal aantal aandelen uitgegeven door dergelijke vennootschap);
- op iedere Raad van Bestuur zal bevestiging gevraagd worden aan de leden van de Raad van Bestuur of er geen belangenconflicten zijn (vast agendapunt);
- het *Corporate Governance Charter* bevat de maatregelen inzake belangenconflicten. Zo is er in opgenomen dat ieder lid van de Raad van Bestuur voorafgaandelijk melding dient te maken van een mogelijke opname van een nieuw mandaat;
- het auditcomité zal bij elke vergadering transacties met de leden van de Raad van Bestuur en hun verbonden partijen oplist en nagaan of deze transacties werden gemeld.

7.3.2 Corporate opportunities

Gezien de bestuurders van de Statutaire Zaakvoerder benoemd worden op grond van hun competenties en ervaring inzake vastgoed, komt het voor dat zij bestuursmandaten hebben in andere vastgoedvennootschappen of in vennootschappen die vastgoedvennootschappen controleren, of dat zij als natuurlijke persoon vastgoedactiviteiten uitoefenen.

Qrf en de Statutaire Zaakvoerder leven de aanbevelingen van de Governance Code 2020 en de wettelijke bepalingen inzake *Corporate Governance* na door deze *mutatis mutandis* toe te passen op de organisatie van het bestuur binnen de Statutaire Zaakvoerder. Als bestuursorgaan van de zaakvoerder van Qrf, is het immers de Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder die collegiaal beslist over de waarden en de strategie van Qrf, over haar bereidheid om risico's te nemen en over de voornaamste beleidslijnen, en die collegiaal toezicht houdt op Qrf.

Het kan voorvallen dat een verrichting die aan de Raad van Bestuur wordt voorgelegd (bijvoorbeeld de aankoop van een gebouw in het kader van een veiling), de belangstelling kan wekken van een andere vennootschap waarin een bestuurder een mandaat uitoefent. Voor dergelijke gevallen, die soms tot belangenconflicten kunnen leiden, heeft Qrf besloten om een procedure toe te passen die grotendeels ontleend is aan deze die Artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen inzake belangenconflicten voorziet.

De betrokken bestuurder meldt het bestaan van een dergelijke situatie onmiddellijk aan de Voorzitter van de Raad van Bestuur. De CEO en/of de Compliance Officer zien er ook op toe om het bestaan van een dergelijke situatie te identificeren.

Eens het risico is geïdentificeerd, onderzoeken de betrokken bestuurder en de Voorzitter of de CEO gezamenlijk of de bestaande Chinese Walls procedures binnen Qrf de bestuurder toelaten om ervan uit te gaan dat hij/zij, zonder betwisting en onder zijn eigen verantwoordelijkheid, aan de vergaderingen van de Raad van Bestuur kan deelnemen. Indien dergelijke procedures niet zijn ingevoerd of wanneer de betrokken bestuurder of de Raad van Bestuur van oordeel zou zijn dat het verstandiger is dat de betrokken bestuurder zich onthoudt, trekt de laatstgenoemde zich terug uit het beraadslagings- en beslissingsproces omtrent de verrichting. De voorbereidende nota's worden hem/haar in dat geval niet toegezonden en hij/zij verwijderd zich uit de vergadering van de Raad van Bestuur zodra het bewuste punt aan de orde komt. Het naleven van deze procedure ontslaat de betrokken bestuurder echter niet van zijn verplichting tot confidentialiteit ten aanzien van Qrf.

De notulen van de Raad van Bestuur stellen de naleving vast van deze procedure of lichten de redenen toe waarom zij niet werden toegepast.

Zodra het risico niet meer bestaat, is deze procedure niet langer van toepassing.

De Commissaris van Qrf wordt op de hoogte gebracht van een belangenconflict dat zich heeft voorgedaan via de notulen van de vergadering.

In 2020 is deze procedure niet van toepassing geweest.

7.3.3 Belangenconflicten tijdens het boekjaar 2020

In overeenstemming met Artikelen 36, 37 en 38 van de GVV-Wet heeft Qrf samen met de Statutaire Zaakvoerder een aantal procedures ingebouwd met het oog op risicobeperking van enige nadelige impact van belangenconflicten op Qrf.

Belangenconflicten met o.a. (i) de personen die Qrf controleren of er een deelneming in bezitten, (ii) personen die verbonden zijn met of een deelnemingsverhouding hebben met Qrf, een Perimetervennootschap van Qrf, de Statutaire Zaakvoerder, de Promotor, etc., (iii) de Statutaire Zaakvoerder, (iv) de andere aandeelhouders van Perimetervennootschappen, (v) het Uitvoerend Management van Qrf en de Statutaire Zaakvoerder, (vi) de bestuurders van de Statutaire Zaakvoerder, etc. worden conform Artikel 37 van de GVV-Wet meegedeeld aan de FSMA. In haar mededeling aan de FSMA dient Qrf aan te tonen dat de geplande verrichting van belang is voor haar en dat die verrichting zich binnen haar strategie situeert. Indien de FSMA oordeelt dat de gegevens in de voorafgaande mededeling onvoldoende, onvolledig, niet afdoend of irrelevant zijn, dan geeft zij hiervan kennis aan Qrf.

Zij kan haar standpunt publiek maken indien Qrf geen rekening houdt met haar opmerkingen. Conform Artikel 8 van het GVV-KB wordt deze melding aan de FSMA openbaar gemaakt en dienen de verrichtingen die een belangenconflict inhouden speciaal te worden vermeld in het jaarverslag en desgevallend in het halfjaarverslag alsook in het verslag van de Commissaris.

Overeenkomstig Artikel 38 van de GVV-Wet zijn Artikelen 36 en 37 van de GVV-Wet niet van toepassing in de volgende gevallen:

- in geval van een verrichting waarvan de waarde minder bedraagt dan het laagste bedrag van 1% van het geconsolideerde actief van Qrf en 2.500.000 EUR;
- in geval van verwerving van effecten door Qrf of één van haar Perimetervennootschappen in het kader van een publieke uitgifte door een derde-emittent, waarbij de Promotor en de personen bedoeld in Artikel 37, § 1 van de GVV-Wet optreden als tussenpersoon in de zin van Artikel 2, 10° van de Wet van 2 augustus 2012 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële markten;
- in geval van verwerving van of inschrijving op Aandelen van Qrf, die werden uitgegeven als gevolg van een beslissing van de Algemene Vergadering, door de in Artikel 37, § 1 van de GVV-Wet bedoelde personen; en
- in geval van verrichtingen met betrekking tot de liquide middelen van Qrf of een van haar Perimetervennootschappen, op voorwaarde dat de persoon die als tegenpartij optreedt, de hoedanigheid van tussenpersoon heeft in de zin van Artikel 2, 10° van de voornoemde Wet van 2 augustus 2002 en dat deze verrichtingen tegen marktconforme voorwaarden worden uitgevoerd.

In toepassing van Artikel 37, § 3 en 49, § 2 van de GVV-Wet moet, wanneer de tegenpartij één van de personen bedoeld in Artikel 37, § 1 is of indien één van die personen bij de verrichting enig voordeel verkrijgt, de Reële Waarde van het betrokken vastgoed worden gewaardeerd, ongeacht de waarde van de verrichting:

- indien Qrf of haar Perimetervennootschappen in één van de voornoemde gevallen vastgoed overdragen, is de door de deskundige bepaalde Reële Waarde de minimumprijs waartegen het goed vervreemd kan worden;
- indien Qrf of haar Perimetervennootschappen in één van de voornoemde gevallen vastgoed verwerven, is de door de deskundige bepaalde Reële Waarde de maximumprijs waartegen het goed verworven kan worden.

In overeenstemming met Artikel 37 § 3 van de GVV-Wet, moeten de in Artikel 37 § 1 van de GVV-Wet bedoelde verrichtingen onder normale marktvoorwaarden worden uitgevoerd.

Daarnaast zijn de Artikelen 7:96 en 7:97 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen onverminderd van toepassing op Qrf en de Statutaire Zaakvoerder.

7.3.3.1 Belangenconflicten voor bestuurders

Er kunnen potentiële belangenconflicten ontstaan in hoofde van sommige leden van de Raad van Bestuur. Qrf zal er in dit geval naar streven de impact van deze conflicten zoveel mogelijk te beperken door het naleven van de wettelijke belangenconflictenprocedures. Transacties tussen Qrf en de bestuurders dienen tegen de gebruikelijke marktvoorwaarden plaats te vinden.

De wettelijke regels bij belangenconflicten die dienen toegepast te worden zijn Artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en Artikelen 36, 37 en 38 van de GVV-Wet die voorzien in de verplichting om de FSMA in bepaalde gevallen voorafgaand te informeren. Een belangenconflict van een bestuurder met Qrf zal beschouwd worden een belangenconflict te vormen van die bestuurder met de Statutaire Zaakvoerder.

Qrf heeft in 2020 1 belangenconflictprocedure² in de zin van Artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen toegepast:

Uittreksel uit de notulen van de Raad van Bestuur van 22 december 2020:

“d) Update statuten als gevolg van introduceren mogelijkheid keuzedividend

Gezien de heer William Vanmoerkerke een belang van vermogensrechtelijke aard heeft bij bovenvermeld onderwerp, verlaat hij, conform Artikel 526 W. Venn. de vergadering.

Gezien bovenvermeld punt c) [bespreking van de introductie van een keuzedividend] een Bijzondere Algemene Vergadering met zich mee zou brengen, dienen de statuten ook gewijzigd te worden om in regel te zijn met het nieuwe wetboek van vennootschappen en verenigingen. De statuten werden bijgevolg zo aangepast, mede met de omzetting naar de vennootschapsvorm NV met een single director, en ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad.

Er wordt gesproken over de modaliteiten van de single director naar de toekomst toe en de Raad vraagt aan de heer Tom Schockaert om in een volgende vergadering een overzicht te hebben van de verschillende opties qua termijn en vergoedingsmodel.”

7.3.3.2 Belangenconflicten voor leden van het Uitvoerend Management

Buiten het kader van haar verplichtingen op grond van Artikel 37 van de GVV-Wet, vereist Qrf bovendien dat elk lid van het Uitvoerend Management het ontstaan van belangenconflicten zoveel mogelijk vermijdt. Wanneer toch een belangenconflict ontstaat met betrekking tot een materie die tot de bevoegdheid van het Uitvoerend Management of de Raad van Bestuur behoort, en waarover het een beslissing moet nemen, zal de betrokkene zijn collega's hiervan op de hoogte brengen. Zij beslissen dan of het betrokken lid al dan niet kan meestemmen over de materie waarop het belangenconflict betrekking heeft, en of hij al dan niet de bespreking van deze materie kan bijwonen. Het Uitvoerend Management legt dit dan voor aan de Raad van Bestuur.

² Bovenop het reeds gerapporteerde belangenconflict in het jaarverslag 2019 omtrent de variabele vergoeding 2019 van William Vanmoerkerke

Er is sprake van een belangenconflict in hoofde van een lid van het Uitvoerend Management wanneer:

- het lid of één van zijn of haar naaste familieleden in de eerste graad een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting waarover het Uitvoerend Management van Qrf moet beslissen;
- een vennootschap die niet tot de Groep behoort, en waarin het lid of een van zijn of haar naaste familieleden in de eerste graad een bestuurs- of managementfunctie vervult, een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting waarover het Uitvoerend Management van Qrf moet beslissen.

In 2020 hebben zich bij Qrf geen belangenconflicten voorgedaan in hoofde van het Uitvoerend Management.

7.3.3.3 Belangenconflicten voor verbonden vennootschappen

Qrf leeft de in Artikel 7:97 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen vastgelegde procedure na in het geval van:

- betrekkingen van Qrf met een vennootschap die daarmee verbonden is, met uitzondering van haar Perimetervennootschappen;
- betrekkingen tussen een Perimetervennootschap van Qrf en een vennootschap die met die Perimetervennootschap verbonden is maar geen Perimetervennootschap is van de Perimetervennootschap.

Beslissingen over dergelijke aangelegenheden moeten voorafgaandelijk worden onderworpen aan de beoordeling van een comité van drie onafhankelijke bestuurders bijgestaan door één of meerdere onafhankelijke experts aangesteld door het comité. Het schriftelijk gemotiveerd advies van het comité (met melding van de informatie voorzien in Artikel 7:97 § 3 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen) wordt voorgelegd aan de Raad van Bestuur, die dan beraadslaagt over de voorgenomen verrichting. De Raad van Bestuur vermeldt in zijn notulen of de omschreven procedure werd nageleefd en, in voorkomend geval, of en op welke gronden van het advies van het comité wordt afgeweken. De Commissaris verleent een oordeel over de getrouwheid van de gegevens die vermeld staan in het advies van het comité en in de notulen van de Raad van Bestuur. Dit oordeel wordt aan de notulen van de Raad van Bestuur gehecht. Het besluit van het comité, een uittreksel uit de notulen van de Raad van Bestuur en het oordeel van de Commissaris worden afgedrukt in het jaarverslag.

7.3.4 Belangenconflicten tijdens het boekjaar 2021

7.3.4.1 Belangenconflicten voor bestuurders

Qrf heeft in de periode van 1 januari 2021 tot de datum van dit jaarverslag twee keer de belangenconflictprocedure van Artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen toegepast:

(1) Uittreksel uit de notulen van de Raad van Bestuur van 24 februari 2021:

“In navolging van de bepalingen in de GVV-Wet en Artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (WVV) dient een bestuurder met een vermogensrechtelijk belangenconflict dit te melden aan zijn/haar collega-bestuurders. Deze bestuurder dient zich vervolgens te onthouden van de beraadslaging en beslissing.

William Vanmoerkerke verklaart dat hij een vermogensrechtelijk belang heeft dat mogelijks strijdig is met dat van de Vennootschap in de zin van Artikel 7:96 WVV bij de beslissing omtrent de goedkeuring van de variabele vergoeding 2020 aangezien hij lid is van het uitvoerend management van Qrf. Hij zal de vergadering verlaten wanneer de Raad van Bestuur hieromtrent beraadslaagt en beslist.

In overeenstemming met Artikel 7:96 WVV werd de commissaris op de hoogte gebracht van het belangenconflict, en zal het jaarverslag met betrekking tot het lopend boekjaar een uittreksel van deze notulen bevatten.

In toepassing van Artikel 7:96 WVV verlaat de heer William Vanmoerkerke de vergadering opdat de Raad van Bestuur zou kunnen beraadslagen en beslissen over huidig agendapunt.

De Raad van Bestuur neemt kennis van het verslag van het benoemings- en remuneratiecomité van 24 februari 2021 aangaande de evaluatie en variabele vergoeding 2020 van het uitvoerend management, bestaande uit William Vanmoerkerke en Tom Schockaert.

De evaluatie is gebeurd aan de hand van de volgende criteria: evolutie resultaten, evolutie portefeuille, communicatie, team management en vergelijking ten opzichte van de peer group.

Besluit: de Raad van Bestuur besluit om de volgende variabele vergoedingen toe te kennen aan het uitvoerend management:

- *William Vanmoerkerke: 51.200 EUR”*

(2) Uittreksel uit de notulen van de Raad van Bestuur van 24 februari 2021:

“In navolging van de bepalingen in de GVV-Wet en Artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (WVV) dient een bestuurder met een vermogensrechtelijk belangenconflict dit te melden aan zijn/haar collega-bestuurders. Deze bestuurder dient zich vervolgens te onthouden van de beraadslaging en beslissing.

William Vanmoerkerke verklaart dat hij een vermogensrechtelijk belang heeft dat mogelijks strijdig is met dat van de Vennootschap in de zin van Artikel 7:96 WVV bij de beslissing omtrent de modaliteiten van de single director in het kader van de mogelijke omzetting van de vennootschap van een commanditaire (met statutaire zaakvoerder) naar een naamloze (met single director) vennootschap. Hij zal de vergadering verlaten wanneer de Raad van Bestuur hieromtrent beraadslaagt en beslist.

In overeenstemming met Artikel 7:96 WVV werd de commissaris op de hoogte gebracht van het belangenconflict, en zal het jaarverslag met betrekking tot het lopend boekjaar een uittreksel van deze notulen bevatten.

In toepassing van Artikel 7:96 WVV verlaat de heer William Vanmoerkerke de vergadering opdat de Raad van Bestuur zou kunnen beraadslagen en beslissen over huidig agendapunt.

De Raad van Bestuur bespreekt de mogelijkheden van de duurtijd alsook de vergoeding van het mandaat van de single director. Zij ziet een belangrijke waarde in het onbeperkt maken van de duur van het mandaat, zowel naar juridische en bestuurlijke stabiliteit en duidelijkheid als naar toekomstige strategische en commerciële waarde. Echter is zij van mening dat hier tegenover moet staan dat er ook een financieel voordeel moet zijn voor Qrf.

Besluit: De Raad van Bestuur besluit de aandeelhouders van Qrf voor te stellen om de duurtijd van het mandaat van de Single Director onbeperkt te maken en de huidige vergoeding van 4% van het netto courant resultaat voor kost van de Statutaire Zaakvoerder na de contractuele periode, die afloopt op 3 september 2028, te laten ophouden met bestaan.”

7.4 REMUNERATIEVERSLAG

In toepassing van Artikel 3:6, § 3 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen stelt Qrf een remuneratieverslag op inzake het remuneratiebeleid en de individuele remuneratie van haar Statutaire Zaakvoerder, haar bestuurders en haar Uitvoerend Management.

7.4.1 Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder

De Statutaire Zaakvoerder ontvangt een vergoeding die bepaald wordt volgens de hieronder beschreven modaliteiten, in overeenstemming met Artikel 35 van de GVV-Wet.

De nettovergoeding van de Statutaire Zaakvoerder (d.w.z. na de terugbetaling van alle kosten die rechtstreeks verband houden met de dagelijkse werking van Qrf) wordt elk jaar berekend op basis van het netto courant resultaat voor kost van de Statutaire Zaakvoerder, voor belastingen en exclusief portefeuilleresultaat.

De nettovergoeding is gelijk aan 4% van het netto courant resultaat voor kost van de Statutaire Zaakvoerder, voor belastingen en exclusief portefeuilleresultaat. De aldus berekende vergoeding is verschuldigd op de laatste dag van het betrokken boekjaar, maar is slechts betaalbaar na goedkeuring van de berekening op de Algemene Vergadering van aandeelhouders van Qrf. De berekening van de vergoeding van de Statutaire Zaakvoerder wordt gecontroleerd door de Commissaris. Aangezien de vergoeding van de Statutaire Zaakvoerder verbonden is aan het resultaat van Qrf, stemt het belang van de Statutaire Zaakvoerder overeen met het belang van de aandeelhouders, in overeenstemming met Artikel 35 van de GVV-Wet.

De Statutaire Zaakvoerder van Qrf heeft tevens recht op de terugbetaling van alle kosten die rechtstreeks verband houden met de dagelijkse werking van Qrf, waaronder de vergoedingen van de leden van de Raad van Bestuur en de effectieve leiders

7.4.2 Principes voor de ontwikkeling van een remuneratiebeleid en de vaststelling van de individuele remuneratie

De Statutaire Zaakvoerder ontvangt een vergoeding die bepaald wordt volgens de hierboven beschreven modaliteiten en in overeenstemming met de statuten van Qrf.

Wat betreft het vergoedingsbeleid van de bestuurders maakt Qrf een onderscheid tussen twee types van bestuurders: de uitvoerende bestuurder en de niet-uitvoerende, al dan niet onafhankelijke bestuurder.

De Voorzitter van de Raad van Bestuur krijgt een bijkomende vergoeding voor de voorbereiding van alle vergaderingen.

De bestuurders krijgen een vaste jaarlijkse vergoeding. Deze dekt vier fysieke vergaderingen per jaar alsook alle telefonische en schriftelijke vergaderingen van de Raad van Bestuur. De bezoldigde bestuurders zullen recht hebben op een zitpenning voor elke fysieke vergadering van de Raad van Bestuur die ze bijwonen bovenop de vier voornoemde fysieke vergaderingen.

Alle leden van de Raad van Bestuur zijn tevens gedekt door een polis burgerlijke aansprakelijkheid bestuurders waarvan de premie wordt betaald door Qrf. De premies voor 2020 zijn vastgesteld op 20.561 EUR.

De bestuurders genieten geen andere voordelen (bedrijfswagen, pensioen, opties, GSM, enz.).

Voor het Uitvoerend Management bestaat de bezoldiging uit een vaste vergoeding en is er de mogelijkheid tot een variabele vergoeding. Het bedrag van deze beide componenten wordt vastgelegd door de Raad van Bestuur, rekening houdend met de verantwoordelijkheden en de tijd nodig voor de uitoefening van deze functies, evenals met de in de sector gangbare praktijken.

Het remuneratie- en benoemingscomité analyseert jaarlijks het bezoldigingsbeleid dat toegepast wordt en gaat na of er een wijziging dient doorgevoerd te worden. Dit comité geeft dienaangaande de nodige aanbevelingen aan de Raad van Bestuur.

Overeenkomstig de bepalingen van de Tweede Aandeelhoudersrichtlijn ("SRD II"), het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen ("WVV"), de Wet betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen ("GVV-Wet") en de Belgische *Corporate Governance Code 2020* ("Code 2020") zal het remuneratiebeleid ter goedkeuring voorgelegd worden op de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders van 18 mei 2021. Dit remuneratiebeleid zal – voor wat het beleid betreft dat niet reeds werd goedgekeurd door de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders van 19 mei 2020, indien goedgekeurd door de algemene vergadering – van toepassing zijn op de vergoeding van het bestuur en de leden van het Uitvoerend Management vanaf het boekjaar 2021. Dit remuneratiebeleid is bedoeld om tot en met boekjaar 2024 te worden toegepast. Het remuneratiebeleid wordt opnieuw ter goedkeuring voorgelegd aan de algemene vergadering, en dit bij iedere materiële wijziging ervan en ten minste om de vier jaar.

7.4.3 Vergoedingen 2020

DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER

De vergoeding voor de Statutaire Zaakvoerder bedroeg 287.056 EUR in 2020.

Daarnaast werden de kosten van de Statutaire Zaakvoerder terugbetaald. Deze kosten omvatten onder meer de vergoeding van de bestuurders, de comités en het Uitvoerend Management van de Statutaire Zaakvoerder en bedroegen voor het boekjaar 2020 in totaal 788.840 EUR (inclusief BTW indien van toepassing).

RAAD VAN BESTUUR VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER

De leden van de Raad van Bestuur kwamen in 2020 7 keer samen, digitaal of telefonisch.

De bestuurders kregen in 2020 een vaste jaarlijkse vergoeding van 10.000 EUR. Deze dekt vier fysieke vergaderingen per jaar alsook alle telefonische en schriftelijke vergaderingen van de Raad van Bestuur. De bezoldigde bestuurders hebben recht op een zitpenning van 2.000 EUR voor elke fysieke vergadering van de Raad van Bestuur die ze bijwoonden bovenop de vier voornoemde fysieke vergaderingen. Gezien alle vergaderingen digitaal hebben plaatsgevonden werd beslist dat er geen bijkomende vergoedingen uitgekeerd werden.

De Voorzitter van de Raad van Bestuur, mevrouw Inge Boets, heeft een bijkomende vergoeding van 10.000 EUR gekregen voor het boekjaar 2020.

De leden van het remuneratie- en benoemingscomité hebben over boekjaar 2020 een vaste jaarlijkse vergoeding ontvangen van 1.750 EUR; de leden van het auditcomité een vaste jaarlijkse vergoeding van 3.500 EUR.

Tijdens 2020 vonden twee vergaderingen van het remuneratie- en benoemingscomité plaats, het auditcomité kwam in 2020 vier keer samen.

TABEL 11 AANWEZIGHEDEN EN BEZOLDIGING VAN DE BESTUURDER

BESTUURDER	AANWEZIGHEDEN			BEZOLDIGING			TOTAAL
	RAAD VAN BESTUUR	AUDIT-COMITÉ	REMUNE-RATIE-COMITÉ	RAAD VAN BESTUUR	AUDIT-COMITÉ	REMUNE-RATIE-COMITÉ	
Inge Boets	7/7	4/4	2/2	20.000 EUR	3.500 EUR	1.750 EUR	25.250 EUR
Jan Brouwers	7/7		2/2	10.000 EUR		1.750 EUR	11.750 EUR
Frank De Moor	7/7	4/4		10.000 EUR	3.500 EUR		13.500 EUR
Francis Vanderhoydonck	7/7	4/4	2/2	10.000 EUR	3.500 EUR	1.750 EUR	15.250 EUR
William Vanmoerkerke	7/7						
TOTAAL				50.000 EUR	10.500 EUR	5.250 EUR	55.750 EUR

Er werden geen Aandelen, opties op Aandelen of enige andere regeling toegekend aan de leden van de Raad van Bestuur. Voor de leden van het investeringscomité werd geen vergoeding voorzien.

HET UITVOEREND MANAGEMENT

Het bedrag van de vaste vergoeding voor het Uitvoerend Management bedroeg in 2020, 575.000 EUR, waarvan 230.000 EUR voor de CEO en 345.000 EUR voor de andere leden van het Uitvoerend Management.

Voor 2020 werd een variabele vergoeding van 51.200 EUR toegekend aan de CEO en van 47.000 EUR aan de overige leden van het uitvoerend management.

De betaling van de variabele vergoedingen voor boekjaar 2020 was afhankelijk van de volgende criteria:

TABEL 12 REMUNERATIECRITERIA VOOR DE VARIABELE VERGOEDING VOOR HET BOEKJAAR 2020

PERCENTAGE VAN DE VARIABELE VERGOEDING

PARAMETER	CEO	CFO	COO
Kwantitatieve criteria	40%	65%	65%
Implementatie strategie	10%	10%	10%
Communicatie en team management	30%	15%	15%
Kwalitatieve criteria	20%	10%	10%

Het remuneratie- en benoemingscomité gaat jaarlijks na of er al dan niet (en in welke mate) aan de remuneratiecriteria werd voldaan en doet hiertoe aanbevelingen aan de raad van bestuur, welke hierover een beslissing neemt. De variabele vergoeding voor een criterium wordt toegekend wanneer het objectief volledig behaald werd.

Er werden geen Aandelen of opties op Aandelen toegekend aan de leden van het Uitvoerend Management.

TABEL 13 OVERZICHT VASTE EN VARIABELE VERGOEDING LEDEN VAN HET UITVOEREND MANAGEMENT (2020)

NAAM FUNCTIE	VASTE VERGOEDING		VARIABELE VERGOEDING			UITZON- DERLIJKE ITEMS	PENSIOEN- KOST	TOTALE REMUNE- RATIE	VERHOUDING VASTE EN VARIABELE VERGOEDING	
	Basis- vergoeding	Bestuurders- vergoeding	Bijkomende voordelen	Eén jaar variabel	Meer jaren variabel				Vast	Variabel
William Vanmoerkerke, uitvoerend (CEO)	230.000	0	0	51.200	0	0	0	281.200	82%	18%
Andere leden van het uitvoerend management	345.000	0	0	47.000	0	0	0	392.000	88%	12%

De ratio tussen de hoogste vergoeding toegekend aan een lid van het Uitvoerend Management en de laagste vergoeding aan een werknemer bedraagt 1:4,3 voor het boekjaar 2020. Voor de berekening is gebruik gemaakt van de volgende assumpties:

- volledig remuneratiepakket van het lid van het Uitvoerend Management met de hoogste vergoeding;
- de volledige kost voor de Vennootschap van de werknemer met de laagste vergoeding. De kost omvat eveneens de sociale lasten en extra legale voordelen die aan deze werknemer werden toegekend. Indien de werknemer geen volledig boekjaar in dienst was, dan wordt de bezoldiging van deze werknemer geëxtrapolleerd naar een volledig boekjaar.

7.4.4 Vergoedingen 2021

Het remuneratie- en benoemingscomité maakt jaarlijks de analyse van het remuneratiebeleid dat geldt voor de effectieve leiders en het Uitvoerend Management en bekijkt, op basis van een benchmark oefening, of de bezoldiging van het Uitvoerend Management nog steeds gepast en conform de marktpraktijken is. Daarnaast wordt ook gekeken of het vergelijkbaar is met andere Belgische beursgenoteerde bedrijven (in de vastgoedsector).

Daarnaast wordt geëvalueerd of, gegeven de omvang van de vennootschap en de daarmee gepaard gaande verantwoordelijkheden, de verloning steeds voldoende intrinsiek motiverend is om het Uitvoerend Management te behouden.

Er werden, rekening houdend met voorgaande elementen en naast de gebruikelijke jaarlijkse indexatie, volgende wijzigingen aangebracht aan de vergoeding van het Uitvoerend Management:

- de vaste vergoeding voor de CEO zal voor het boekjaar 2020, 230.000 EUR bedragen;
- de vaste vergoeding voor de CFO zal voor het boekjaar 2020, 190.000 EUR bedragen.

De betaling van de variabele vergoeding voor boekjaar 2021 voor het Uitvoerend Management is afhankelijk van criteria en doelstellingen die werden bepaald door het remuneratie- en benoemingscomité en goedgekeurd door de Raad van Bestuur.

Op basis van een vergelijkende studie werd geanalyseerd welke prestatiecriteria voor het komende boekjaar het best passen in de uitvoering van de gekozen strategie, rekening houdend met de belangen voor de aandeelhouders.

Daartoe werden voor 2021 de volgende criteria vastgelegd en gewogen naar relevantie:

TABEL 14 REMUNERATIECRITERIA VOOR DE VARIABELE VERGOEDING VOOR HET BOEKJAAR 2021

	PERCENTAGE VAN DE VARIABELE VERGOEDING	
PARAMETER	CEO	CFO
Kwantitatieve criteria	40%	65%
Communicatie en team management	10%	10%
Implementatie van de strategie	40%	15%
Vergelijking ten opzichte van peer group	10%	10%
TOTAAL	100%	100%

Er is een afzonderlijke weging toegekend per lid van het Uitvoerend Management, afhankelijk van zijn functie en verantwoordelijkheden. De variabele vergoeding zal in 2021 maximaal 64.000 EUR bedragen voor de CEO en maximaal 47.000 EUR voor de CFO.

7.4.5 Vertrekvergoedingen

In het kader van een vervroegde beëindiging van een managementovereenkomst met een huidig lid van het Uitvoerend Management mag de vertrekvergoeding niet meer mag bedragen dan vier maanden basisvergoeding. In de huidige managementovereenkomst van de CEO en de CFO is er een opzegvergoeding van vier maanden voorzien. Artikel 7:92 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen is aldus niet van toepassing.

Naar aanleiding van de beëindiging van de functie van Michiel Gevers als COO werd geen vertrekvergoeding toegekend.

7.4.6 Terugvorderingsrecht

Er is niet voorzien in een terugvorderingsrecht ten gunste van de Vennootschap van variabele vergoeding die wordt toegekend op basis van onjuiste financiële gegevens.

8 Qrf op de beurs

8.1 HET AANDEEL QRF	85
8.2 KOERSEVOLUTIE VAN HET AANDEEL EN VERHANDELD VOLUME	86
8.3 DIVIDEND EN RENDEMENT	88
8.4 AANDEELHOUDERSCHAP	88
8.5 FINANCIËLE KALENDER VOOR 2021	89

America Today 43rd



Den Bosch

Hinthamerstraat 41-45

Nederland

8 Qrf op de beurs

8.1 HET AANDEEL QRF

Qrf biedt particuliere en institutionele beleggers de mogelijkheid om op een gediversifieerde wijze toegang te krijgen tot investeringen in commercieel vastgoed, zonder zich te hoeven bekommeren om het beheer, dat door professionele teams wordt uitgevoerd.

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

Per 31 december 2020 en op moment van publicatie van dit registratiedocument bedroeg het totale kapitaal van Qrf 7.153.322 EUR. Per 31 december 2020 werd het kapitaal vertegenwoordigd door 7.153.322 volledig volgestorte gewone aandelen.

Voor meer informatie rond de bewegingen van het kapitaal en het aantal aandelen, verwijzen wij naar hoofdstuk 11, toelichting 17.1 van dit jaarverslag.

Elk van deze aandelen verleent één stem op de Algemene Vergadering. De aandelen hebben geen nominale waarde. Qrf, noch één van haar Perimetervennootschappen, hield per 31 december 2020 aandelen van Qrf aan.

8.2 KOERSEVOLUTIE VAN HET AANDEEL EN VERHANDELD VOLUME

TABEL 1 OVERZICHT EVOLUTIE AANDEEL QRF

	2020	2019
Aantal aandelen in omloop per einde boekjaar	7.153.322	7.153.322
Aandelen op naam	2.866.963	2.866.963
Gedematerialiseerde Aandelen	4.286.359	4.286.359
Beurskapitalisatie per einde boekjaar (in EUR)	81.190.205	116.241.483
Free float ¹	62,8%	62,8%
Beurskoers (in EUR)		
Hoogste	16,85	17,90
Laagste	8,40	13,80
Bij einde boekjaar	11,35	16,25
Gemiddelde	11,90	15,32
Volume (in aantal aandelen)		
Gemiddeld dagvolume	4.931	4.925
Jaarvolume	1.276.239	1.255.798
Omloopsnelheid ²	17,8%	17,6%
IFRS NAV per aandeel ³	16,43	17,90
Premie/discount ten opzichte van IFRS NAV (op einde boekjaar)	-30,5%	-9,2%
EPRA NTA per aandeel ⁴	16,71	18,19
Premie/discount ten opzichte van EPRA NTA (op einde boekjaar)	-32,1%	-10,7%
Bruto dividend per aandeel (in EUR)	0,80	0,80
Netto dividend per aandeel (in EUR) ⁵	0,56	0,56
Bruto dividendrendement (op basis van slotkoers per einde boekjaar)	7,05%	4,92%
Netto dividendrendement (op basis van slotkoers per einde boekjaar)	4,93%	3,4%
Uitkeringsgraad ⁶	88%	62%

De beurskoers van het aandeel Qrf eindigde per 31 december 2020 op 11,35 EUR (ten opzichte van 16,25 EUR op 31 december 2019). Bij de start van het jaar werd de hoogste koers opgetekend van 16,85 EUR; de laagste koers van 8,40 EUR werd opgetekend op 29 oktober 2020.

Op 31 december 2020 bedroeg de marktkapitalisatie van Qrf 81,19 MEUR.

1 Free float = [(Aantal aandelen bij afsluiting boekjaar) - (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 boekjaar].

2 Omloopsnelheid = (Jaarvolume)/(Aantal aandelen in omloop per einde boekjaar).

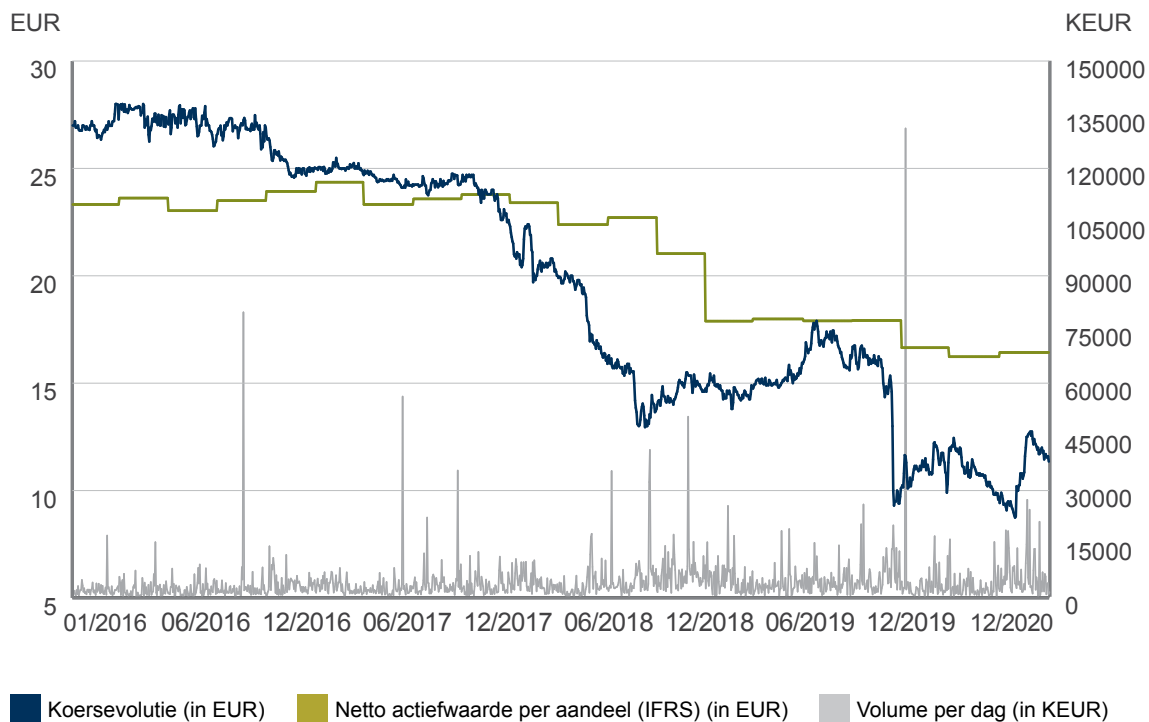
3 IFRS NAV per aandeel = *Net Asset Value* of Nettoactiefwaarde per aandeel volgens IFRS.

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

5 Rekening houdend met een Roerende Voorheffing van 30%.

6 Uitkeringsgraad = (Bruto dividend per aandeel)/(EPRA resultaat per aandeel).

GRAFIEK 1 KOERSEVOLUTIE AANDEEL QRF



De verhandelde volumes zijn licht gestegen in 2020. Het gemiddelde dagvolume steeg van 4.925 aandelen per dag in 2019 naar 4.931 aandelen per dag in 2020. De Omloopsnelheid, i.e. het gedeelte van het kapitaal dat over 2020 verhandeld werd, bedroeg 17,8% (ten opzichte van 17,6% in 2019). In totaal werden in 2020 1.276.239 aandelen verhandeld voor een bedrag van 15,23 MEUR.

Het Uitvoerend Management van Qrf levert permanente inspanningen om de liquiditeit van het aandeel te verhogen door deel te nemen aan roadshows, het organiseren van meetings met particuliere en institutionele beleggers, alsook door het verzorgen van de communicatie met analisten.

Bovendien heeft Qrf een liquiditeitsovereenkomst afgesloten met KBC Securities NV om de handelbaarheid van het aandeel te bevorderen.



8.3 DIVIDEND EN RENDEMENT

De Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder zal aan de Gewone Algemene Vergadering van 18 mei 2021 een brutodividenduitkering⁷ voorstellen van 0,80 EUR per aandeel (idem aan 2019). Er zal voor de eerste keer in de geschiedenis van Qrf een keuzedividend voorgesteld worden.

Het brutodividendrendement bedraagt 7,05%, berekend op de slotkoers van 31 december 2020.

Sinds 1 januari 2017 bedraagt de roerende voorheffing op de toegekende dividenden 30%.⁸

Het recht op het dividend met betrekking tot het volledige boekjaar 2020 (1 januari 2020 – 31 december 2020) wordt vertegenwoordigd door coupon nummer 7.

8.4 AANDEELHOUDERSCHAP

Op basis van de transparantiekennisgevingen die Qrf heeft ontvangen, ziet de aandeelhoudersstructuur van Qrf er per 31 december 2020 als volgt uit:

TABEL 2 REFERENTIEAANDEELHOUDERS QRF PER 31 DECEMBER 2020

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

7 Voor wat betreft de beperkingen die gelden ten aanzien van de dividenduitkering wordt verwezen naar Artikel 7:212 WvV, en de berekening van het niet-uitkeerbaar eigen vermogen conform Hoofdstuk 4 van bijlage C van het GVV-KB (zie punt 11.4.8 van het jaarverslag). Bovendien wordt verwezen naar Artikel 13 § 2 van het GVV-KB dat de uitbetaling van een dividend verbiedt voor zover deze uitbetaling zou leiden tot een stijging van de enkelvoudige of geconsolideerde Schulddgraad tot boven 65% of voor zover de enkelvoudige of geconsolideerde Schulddgraad reeds hoger zou zijn dan 65%.

8 De roerende voorheffing op dividenden van openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen is ten gevolge van de programmawet van 25 december 2016, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 29 december 2016, verhoogd van 27% naar 30% (behoudens bepaalde vrijstellingen) met ingang vanaf 1 januari 2017.

9 Free float = [(Aantal Aandelen bij afsluiting boekjaar) - (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 boekjaar].

TABEL 3 AANDELEN IN HANDEN VAN EFFECTIEVE LEIDERS EN LEDEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR

BESTUURDERS EN EFFECTIEVE LEIDERS	AANTAL AANDELEN IN HANDEN OP 31 DECEMBER 2020
Inge Boets	0
Jan Brouwers	0
Frank De Moor	0
William Vanmoerkerke	0
Francis Vanderhoydonck	1.150
Tom Schockaert	900
Stefanie Vanden Broucke	0

Wanneer Qrf wordt ingelicht van belangrijke participaties, zullen deze in toepassing van de transparantiewetgeving bekend gemaakt worden op <http://investor.qrf.be>. Eventuele meegedeelde wijzigingen kunnen ook daar worden teruggevonden.

Er zijn geen speciale controlerechten toegekend aan bepaalde categorieën van aandeelhouders. Aldus hebben alle aandeelhouders dezelfde stemrechten.

8.5 FINANCIËLE KALENDER VOOR 2021

TABEL 4 FINANCIËLE KALENDER QRF

	DATUM
Publicatie kwartaalupdate Q1	03/05/2021
Algemene Vergadering van aandeelhouders	18/05/2021
Dividend (ex date)	20/05/2020
Dividend (record date)	21/05/2020
Publicatie halfjaarresultaten en halfjaarverslag	30/07/2021
Publicatie kwartaalupdate Q3	29/10/2021

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

9 Vastgoedverslag

9.1	BESPREKING VAN DE GECONSOLIDEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE	93
9.2	ONTWIKKELINGEN IN DE WINKELVASTGOEDMARKT	102
9.3	CONCLUSIES VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGE	106



Oostende
Kapellestraat
België

9 Vastgoedverslag

9.1 BESPREKING VAN DE GECONSOLIDEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE

9.1.1 Bespreking van de vastgoedportefeuille op 31 december 2020

Op 31 december 2020 bestond de geconsolideerde portefeuille uit 37 sites met een totale bruto oppervlakte van 74.208 m² en een Reële Waarde van 208,43 MEUR. De Contractuele Huren op jaarbasis bedroegen 12,86 MEUR.

Het Brutohuurrendement op basis van de Contractuele Huren op jaarbasis bedroeg per 31 december 2020 6,17%.

Met het oog op de creatie van toekomstige aandeelhouderswaarde en om duidelijkheid omtrent de bestaande portefeuille te scheppen, werd de vastgoedportefeuille opgesplitst in twee types: een Kern en Niet-Kern portefeuille.

De Kern portefeuille werd op basis van verschillende criteria vastgelegd, nl. een combinatie van de aantrekkelijkheid van de stad (demografisch, toeristisch, etc.), de positionering binnen het winkelgebied en de kwaliteit van het vastgoed voor retailers. Daarnaast bevat de Kern portefeuille ook de panden die voor herontwikkeling bestemd zijn (Century Center Antwerpen en Bondgenotenlaan Leuven).

KERN PORTEFEUILLE

Aalst - Nieuwstraat 29-31-33
Antwerpen - Kammenstraat 34
Antwerpen - Meir 107
Antwerpen - Meirbrug 2 / Schoenmarkt 22
Antwerpen - Schuttershofstraat 53
Antwerpen - Wiegstraat 4
Antwerpen - Wiegstraat 6
Bonnelles - Route du Condroz 42-44
Hasselt - Demerstraat 21-25
Hasselt - Koning Albertstraat 48-50
Huy - Shopping Mosan
Mechelen - Bruul 15
Oostende - Adolf Buylstraat 1A
Oostende - Adolf Buylstraat 33
Oostende - Adolf Buylstraat 35(1)
Oostende - Adolf Buylstraat 42
Oostende - Adolf Buylstraat 44
Oostende - Kapellestraat 65
Brugge - Predikherenrei 4A
Wilrijk - Boomsessteenweg 894-898
Den Bosch - Hinthamerstraat 41-45 (NL)
Enschede - Kalandersstraat 2-4 9 (NL)
Maastricht - Grote Staat 58 (NL)
Nijmegen - Broerstraat 49 (NL)
Zwolle - Diezerstraat 60 (NL)

NIET-KERN PORTEFEUILLE

Dendermonde - Oude Vest 19-37
Liège - Rue de la Cathédrale 79-83
Liège - Rue de la Cathédrale 87-93
Mechelen - Graaf van Egmontstraat 10
Namur - Rue de Fer 10
Oostende - Kapellestraat 105
Oudenaarde - Nederstraat 43/45
Sint-Truiden - Luikerstraat 49-51
Tongeren - Maastrichterstraat 20a-20b
Ukkel - Alsebergsesteenweg 767

(1) Pand waarvoor een bindende koop-verkoop overeenkomst is afgesloten.

In totaal wordt 88,78% of 185,04 MEUR beschouwd als Kern portefeuille. Deze Kern heeft een bezettingsgraad van 97,72. Dit deel van de portefeuille biedt een betere weerstand tegen veranderende marktomstandigheden en kent een huurrendement van 6,03%.

De resterende Niet-Kern portefeuille, goed voor 23,39 MEUR of 11,22% van de totale portefeuille, bevat de panden die op de gestelde criteria minder scoorden. Hier staat vanzelfsprekend een hoger huurrendement tegenover (7,32%) en een lagere bezettingsgraad (96,75%).

Globaal gezien geeft dit een huurrendement van 6,17% op de volledige portefeuille en een bezettingsgraad van 97,59%.

TABEL 1 OVERZICHT WAARDEN PER TYPE PER 31 DECEMBER 2020**GECONSOLIDEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE**

TYPE	AANSCHAFFINGS- WAARDE	REËLE WAARDE	CONTRACTUELE HUREN OP JAARBASIS	VERZEKERDE WAARDE
Kern	212,3 MEUR	185,0 MEUR	11,2 MEUR	138,2 MEUR
Niet-Kern	40,9 MEUR	23,4 MEUR	1,7 MEUR	29,1 MEUR
EINDTOTAAL	253,2 MEUR	208,4 MEUR	12,9 MEUR	167,3 MEUR

TABEL 2 OVERZICHT WAARDEN PER LAND PER 31 DECEMBER 2020**GECONSOLIDEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE**

LAND	AANSCHAFFINGS- WAARDE	REËLE WAARDE	CONTRACTUELE HUREN OP JAARBASIS	VERZEKERDE WAARDE
Belgie	226,7 MEUR	184,0 MEUR	11,5 MEUR	156,3 MEUR
Nederland	26,5 MEUR	24,4 MEUR	1,4 MEUR	11,0 MEUR
EINDTOTAAL	253,2 MEUR	208,4 MEUR	12,9 MEUR	167,3 MEUR

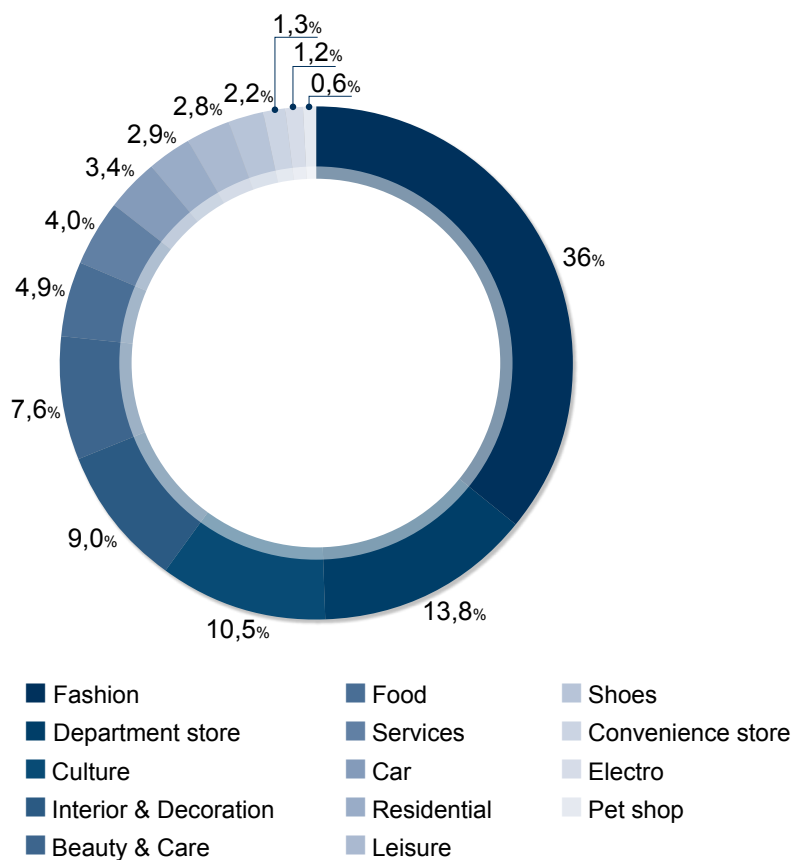
Het bedrag van de verzekerde waarde is gebaseerd op de geschatte nieuwbouw-waarde (exclusief de grondwaarde) van de portefeuille (vermeerderd met BTW). Dit bedrag vertegenwoordigt ongeveer 80% van de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2020. De in 2020 betaalde premies bedragen in totaal 32 KEUR.

De concentratie van de vastgoedportefeuille naar waarde van de vijf grootste panden bedroeg op 31 december 2020 45,09% (op 31 december 2019 bedroeg deze concentratie 41,83%).

TABEL 3 VIJF BELANGRIJKSTE PANDEN IN DE PORTEFEUILLE VAN QRF PER 31 DECEMBER 2020 (UITGEDRUKT ALS PERCENTAGE VAN DE REËLE WAARDE)

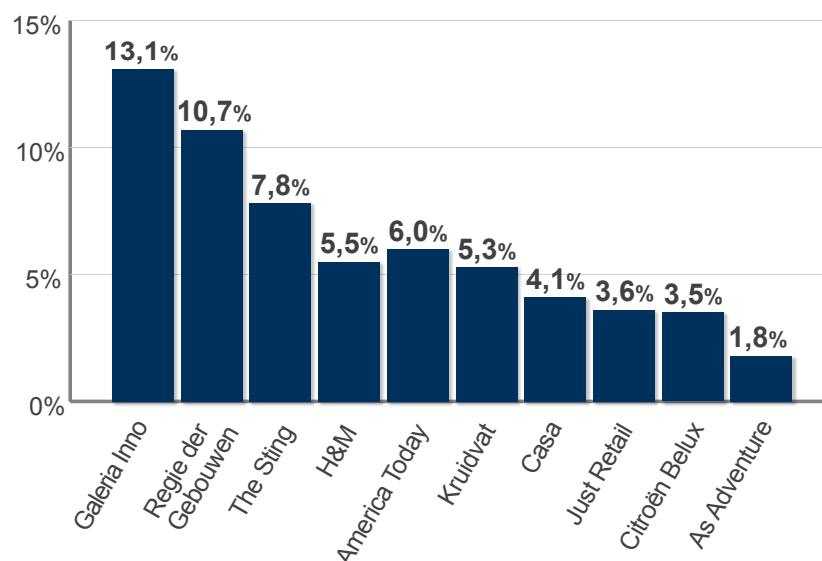
PAND LOCATIE	PERCENTAGE VAN GECONSOLIDEERDE ACTIVA
3500 Hasselt - Koning Albertstraat 48-50	12,00%
8000 Brugge - Predikherenrei 4	9,96%
3500 Hasselt - Demerstraat 21-25	8,60%
9300 Aalst - Nieuwstraat 29-31-33	8,06%
2000 Antwerpen - Meir 107	6,45%

GRAFIEK 1 SECTORALE SPREIDING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE PER 31 DECEMBER 2020 (UITGEDRUKT ALS PERCENTAGE VAN DE CONTRACTUELE HUREN OP JAARBASIS)



In onderstaande grafiek worden de Contractuele Huren op jaarbasis verder uitgesplitst naar de voornaamste klanten van Qrf. De sterke aanwezigheid van retailers binnen het modesegment in het klantenbestand van Qrf vloeit voort uit het historisch aankoopbeleid van het vorige management. Zoals uiteengezet focust de huidige strategie zich meer op een afspiegeling van het consumentengedrag in de besteding van het vrij beschikbaar inkomen. In navolging van de uitvoering van deze strategie werd reeds een eerste diversificatie bekomen via de aankoop van het Rijksarchief, dewelke classificatie vond onder Cultuur en 10,47% van de Contractuele Huren vertegenwoordigd.

GRAFIEK 2 SPREIDING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE NAAR HUURDERS PER 31 DECEMBER 2020 (UITGEDRUKT ALS PERCENTAGE VAN DE CONTRACTUELE HUREN OP JAARBASIS)



De tien belangrijkste huurders van Qrf vertegenwoordigen 61,4% van de Contractuele Huren op jaarbasis.

Belangrijk te noteren is de verdere substantiële daling van H&M van 15,8% in 2018 naar 9,5%, in 2019 naar 5,5% per eind 2020.

In België worden Handelshuurovereenkomsten gebruikelijk afgesloten voor een periode van 9 jaar, 18 jaar dan wel 27 jaar.

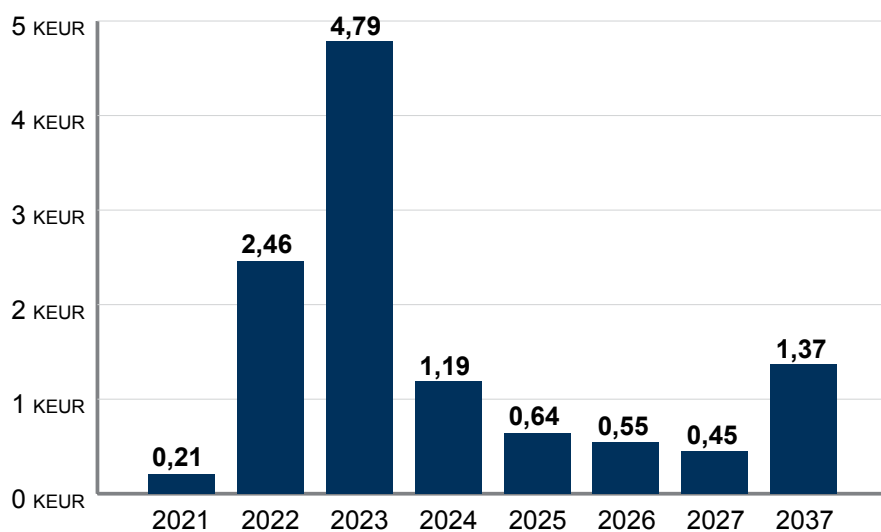
Wel moet de nuance worden gemaakt dat de huurder in het kader van een handels-huurovereenkomst het contract om de 3 jaar kan beëindigen in België. Deze break optie in hoofde van de huurder is van dwingend recht. Daarnaast heeft de huurder tot drie maal toe een wettelijk recht op hernieuwing van de handelshuur na afloop van de handelshuurovereenkomst.

In Nederland worden Handelshuurovereenkomsten gebruikelijk afgesloten voor een vaste periode van 5 jaar, met een verlengingsoptie voor opnieuw een vaste periode van 5 of 10 jaar. Noch de huurder of verhuurder heeft tijdens een huurovereenkomst met vaste duurtijd de wettelijke mogelijkheid om op te zeggen voor het einde van de overeenkomst. In het geval er een optie tot verlenging werd voorzien, heeft doorgaans alleen de huurder het recht zijn of haar opzeg uit te oefenen bij het einde van de eerste periode.

In Nederland kan een optie tot verlenging contractueel worden toegekend, doch is dit geen wettelijk recht in hoofde van de huurder.

In navolging van de korte termijn impact van de COVID-19 impact verwacht Qrf bijkomende druk vanuit de huurders op de break-mogelijkheden. Het is immers een belangrijk drukkingsmiddel vanuit de huurder teneinde huurkorting(en) te bekomen.

GRAFIEK 3 CONTRACTUEEL GEGARANDEERDE HUURINKOMSTEN TOT EERST MOGELIJKE DATUM VAN OPZEG (IN KEUR)



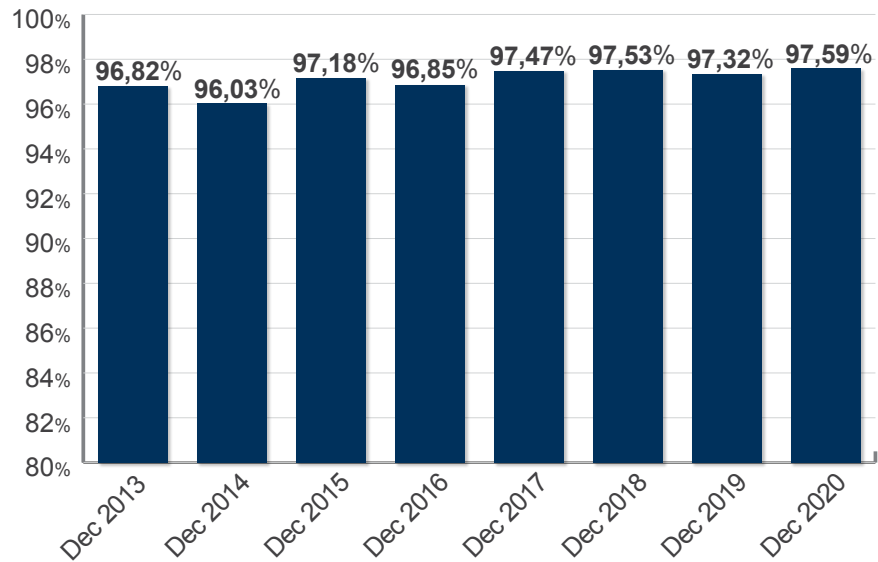
De WALL (*Weighted Average Lease Length*) bedraagt bij publicatiedatum 3,9 jaar, voornamelijk te danken aan de reeds gevoerde heronderhandeling van enkele belangrijke huurcontracten op een langere termijn, alsook de acquisitie van het Rijksarchief te Brugge waarvan de huur een looptijd kent tot medio 2037.

Handelshuurcontracten bevatten steeds contractuele opzegmogelijkheden voor de huurder elke drie jaar. Het is dan ook de strategie van de vennootschap om deze opzegmogelijkheden te ondervangen door middel van onderhandeling met de huurders. In 2020 en de eerste maanden van 2021 heeft de vennootschap gebruik gemaakt van de COVID-19 huurafspraken, om in vele gevallen reeds engagementen voor de toekomst af te spreken met haar huurders.

9.1.2 Bezettingsgraad

Op 31 december 2020 bedroeg de Bezettingsgraad 97,59% (tegenover 97,32% op 31 december 2019).

GRAFIEK 4 EVOLUTIE BEZETTINGSGRAAD



9.1.3 Operationeel beheer

Qrf streeft er naar de waarde van haar portefeuille te optimaliseren en duurzame huurdersrelaties op te bouwen door een actief beheer van haar vastgoed. Door de internalisering van het beheer van de Belgische vastgoedportefeuille sinds 1 januari 2020 (voorheen werd de technische bijstand alsook het administratieve en boekhoudkundige beheer uitbesteedt aan de Quares groep), werd er niet alleen een significante kostenbesparing gerealiseerd, maar heeft Qrf ook de relevante profielen inzake technisch beheer alsook facturatie en incasso aangetrokken.

Op vandaag valt het technisch beheer onder de verantwoordelijkheid van de CEO en het administratief en boekhoudkundig beheer onder de verantwoordelijkheid van de CFO.

Teneinde de processen verder te stroomlijnen werd eind 2020 gekozen voor een nieuw ERP pakket die de voorbije periode werd geïmplementeerd. Dergelijk pakket laat de onderneming toe sterke analytische inzichten te hebben in het klantenbeheer en risico-beheer van incasso.

9.1.4 Vastgoedportefeuille per 31 december 2020

ADRES	CONTRACTUELE HUREN (i) (IN EUR)	GESCHATTE HUURWAARDE VOOR LEEGSTAANDE RUITES WAAROP GEEN HUURGARANTIE VAN TOEPASSING IS (ii) (IN EUR)	GESCHATTE HUURWAARDE OP JAARBASIS (iii) (IN EUR)
BELGIË			
PROVINCIE ANTWERPEN	2.131.207	17.400	2.256.715
Antwerpen - Kammenstraat 34			
Antwerpen - Meir 107			
Antwerpen - Schuttershofstraat 53			
Antwerpen - Wiegstraat 4			
Antwerpen - Wiegstraat 6			
Antwerpen - Meirbrug 22			
Mechelen - Bruul 15			
Mechelen - Graaf van Egmontstraat 10			
Wilrijk - Boomsesteenweg 894-898			
PROVINCIE LIMBURG	3.311.709	11.250	2.666.500
Hasselt - Demerstraat 21-25			
Hasselt - Koning Albertstraat 48-50			
Tongeren - Maastrichterstraat 20			
Sint-Truiden - Luikerstraat 49-51			
PROVINCIE LUIK	1.467.399	0	1.445.414
Bonnelles - Route du Condroz 42-44			
Huy - Shopping Mosan			
Liège - Rue de la Cathédrale 79-83			
Liège - Rue de la Cathédrale 87-93			
PROVINCIE NAMEN	197.033	0	153.600
Namur - Rue de Fer 10			
PROVINCIE OOST-VLAANDEREN	1.740.905	159.245	1.644.152
Aalst - Nieuwstraat 29 - 31 - 33			
Gent - Lange Munt 61-63			
Dendermonde - Oude Vest 19-37			
Sint Niklaas - Stationsstraat 33			
Oudenaarde - Nederstraat 43-45			
PROVINCIE WEST-VLAANDEREN	2.230.883	14.700	1.413.119
Oostende - Adolf Buylstraat 1A			
Oostende - Adolf Buylstraat 35			
Oostende - Adolf Buylstraat 42			
Oostende - Adolf Buylstraat 44			
Oostende - Kapellestraat 65			
Oostende - Adolf Buylstraat 33			
Brugge - Predikherenrei 4			
Oostende - Kapellestraat 105			
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	220.689	0	235.000
Ukkel - Alsebergsesteenweg 767			
NEDERLAND	1.426.131	0	1.385.639
Den Bosch, Hinthamerstraat 41-45			
Nijmegen, Broerstraat 49			
Zwolle, Diezerstraat 60			
Enschede, Kalandersstraat 2-4,			
Maastricht, Grote Staat 58			
EINDTOTAAL	12.699.036	202.595	10.626.943

ADRES	TOTALE BRUTO HUUROP- P- VLAKTE (iv) (IN M ²)	TOTAAL AANTAL VERHUURBARE EENHEDEN	BOUW- OF VERBOUWINGS- JAAR (v)	BEZETTINGS- GRAAD (vi) (IN %)
BELGIË				99%
PROVINCIE ANTWERPEN	10.638	25		
Antwerpen - Kammenstraat 34			2014	
Antwerpen - Meir 107			2000	
Antwerpen - Schuttershofstraat 53			2016	
Antwerpen - Wiegstraat 4			1998	
Antwerpen - Wiegstraat 6			1998	
Antwerpen - Meirbrug 22			2018	
Mechelen - Bruul 15			1994	
Mechelen - Graaf van Egmontstraat 10			2000	
Wilrijk - Boomsesteenweg 894-898			2002	100%
PROVINCIE LIMBURG	16.460	8		
Hasselt - Demerstraat 21-25			2010	
Hasselt - Koning Albertstraat 48-50			2014	
Tongeren - Maastrichterstraat 20			2000	
Sint-Truiden - Luikerstraat 49-51			2009	100%
PROVINCIE LUIK	12.651	25		
Bonnelles - Route du Condroz 42-44			1988	
Huy - Shopping Mosan			2010	
Liège - Rue de la Cathédrale 79-83			2004	
Liège - Rue de la Cathédrale 87-93			1999	100%
PROVINCIE NAMEN	192	1		
Namur - Rue de Fer 10			2014	90%
PROVINCIE OOST-VLAANDEREN	12.688	18		
Aalst - Nieuwstraat 29 - 31 - 33			2003	
Gent - Lange Munt 61-63			2010	
Dendermonde - Oude Vest 19-37			1982	
Sint Niklaas - Stationsstraat 33			2009	
Oudenaarde - Nederstraat 43-45			2008	98%
PROVINCIE WEST-VLAANDEREN	9.810	8		
Oostende - Adolf Buylstraat 1A			1964	
Oostende - Adolf Buylstraat 35			2014	
Oostende - Adolf Buylstraat 42			2016	
Oostende - Adolf Buylstraat 44			2016	
Oostende - Kapellestraat 65			2012	
Oostende - Adolf Buylstraat 33			2012	
Brugge - Predikherenrei 4			2012	
Oostende - Kapellestraat 105			2009	100%
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	2.122	1		
Ukkel - Alsembergsesteenweg 767			2009	
NEDERLAND	4.369	18		
Den Bosch, Hinthamerstraat 41-45			1970	
Nijmegen, Broerstraat 49			1955	
Zwolle, Diezerstraat 60			1992	
Enschede, Kalandersstraat 2-4,			2015	
Maastricht, Grote Staat 58			1987	98,43%
EINDTOTAAL	67.702	101		94,44%

9.2 ONTWIKKELINGEN IN DE WINKELVASTGOEDMARKT

De hierna vernoemde uiteenzetting moet samen gelezen worden met de strategische visie van Qrf en de verdere diversificatie van uitsluitend winkelvastgoed naar vrijetijds- en HoReCa-vastgoed die eerder in dit jaarverslag werd toegelicht.

Gezien de huidige vastgoedportefeuille grotendeels uit winkelvastgoed bestaat volgt hieronder een marktoverzicht van de winkelvastgoedmarkt in België en Nederland.

Als vastgoedfondsen met een focus op binnenstedelijk vrijetijds-, horeca- en winkel-vastgoed zijn de huurders van Qrf in 2020 Qrf onderhevig geweest aan de beperkingen die de overheden in België en Nederland opleggen in de strijd tegen de verdere uitbreiding van COVID-19. Op datum van publicatie gelden de onderstaande beperkende maatregelen nog steeds:

- in België zijn sinds 18 oktober 2020 alle horecagelegenheden gesloten met uitzondering van eventuele take-away of thuisleveringsmogelijkheden;
- in Nederland zijn sinds 1 december alle niet-essentiële winkels gesloten. Sinds begin maart laat de overheid het winkelen op afspraak toe voor maximaal twee personen op hetzelfde ogenblik.

Het is algemeen geweten dat de druk op de winkelvastgoedmarkt de voorbije jaren verhoogd is, mede gedreven door een stijging in e-commerce transacties, maar hoofdzakelijk door een verdere spreiding van het vrij beschikbaar inkomen van consumenten overheen verschillende consumptie-mogelijkheden. Het aandeel van mode in de maandelijkse bestedingen daalt, ten voordele van ervaringen, en HoReCa uitgaven.

De COVID-19 crisis heeft ervoor gezorgd dat verschillende van de effecten waar de fysieke winkelvastgoedmarkt aan onderhevig is een versnelde impact hebben gekend. e-Commerce heeft in 2020 een sprong gemaakt, voornamelijk gedreven door het gebrek aan fysieke winkelmogelijkheden. Hoewel de markt een sterke terugkeer ziet naar de winkels in periodes van weinig beperkingen (bvb. Zomer 2020) heeft een nieuw segment van de bevolking de weg gevonden naar e-commerce.

Wij zijn er echter van overtuigd dat dergelijke versnelde impact, ook een versnelde impact zal hebben op de aanpassingen die de fysieke winkeliers gaan maken teneinde de voldoen aan de wensen van de consument.

Omni-channel (het samengaan van het fysieke winkelkanaal met de online webshop) moet nog verder worden ontwikkeld, hoewel een stijgend aantal retailers de voordelen, financieel en operationeel, inzien van dergelijke aanpak. Verschillende studies tonen een substantieel "Halo-effect"¹ aan waarbij de aanwezigheid van fysieke winkels de transacties via internet verhoogt en vice versa.

Dergelijk model wordt dan ook reeds versneld en doortastend uitgevoerd. De winkelier van de toekomst beschikt over een performant winkelnetwerk gecombineerd met een professionele online aanwezigheid, die hij aansnijdt als zowel fysieke winkel-ervaring, maar evenzeer als stedelijke logistieke centra, waarbij de consument aangekochte producten kan ophalen, terugbrengen of inwisselen. Vergaandere modellen worden ook onderzocht, waarbij via digitale inventory management systemen (met RFID) de

¹ McKinsey&Company, *Who's Shopping Where? The power of geospatial analytics in omnichannel retail*, July 2018, Alana Podreciks, Nathan Uhlenbrock, and Kelly Ungerman.

winkelrekken perfect geïnventariseerd kunnen worden. Indien een online shopper een bepaald product besteld die in een naburige winkel aanwezig is, krijgt de consument de keuze tussen gratis ophalen in de winkel (per direct), of het laten versturen, waarbij het gekozen product uit het winkelrek door de winkelbediende verstuurd wordt, via een duurzame koerier (fiets of elektrisch voertuig) naar de consument.

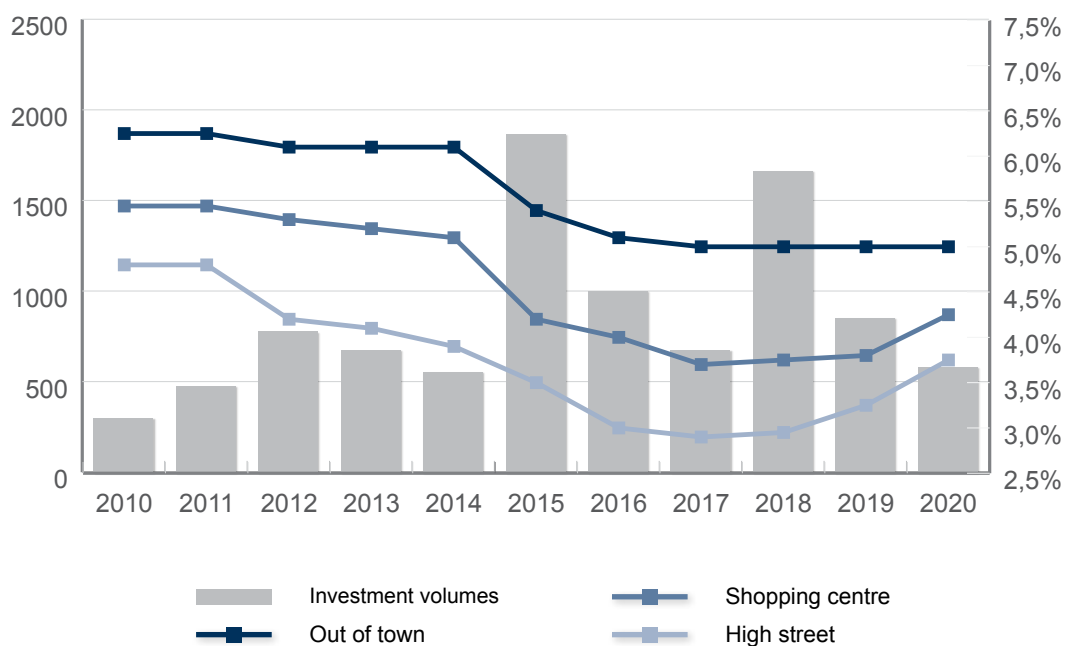
Hoewel het nog een hele tijd zal duren alvorens alle aanwezige merken hun fysieke winkels op dit nieuw systeem hebben aangepast, toont dergelijk voorbeeld hoe de toekomst er hoogstwaarschijnlijk uitziet.

9.2.1 Winkelvastgoed in 2020

9.2.1.1 Winkelvastgoed in België²

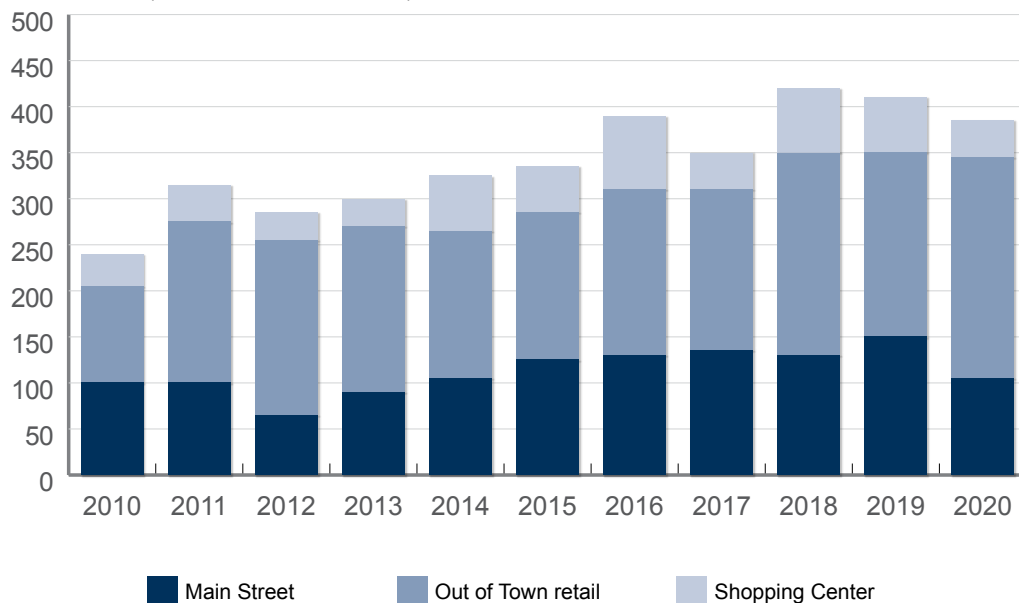
De *prime yields* hebben de licht stijgende trend van 2018 doorgezet. In vergelijking met 2018 is de gemiddelde *yield* in de belangrijkste shopping-assen met 0,23% gestegen. Dit is in lijn met de marktevolutie.

GRAFIEK 5 PRIME YIELDS EN INVESTERINGSVOLUME 2010-2020
(CUSHMAN & WAKEFIELD)



² Cushman & Wakefield, Market Data Belgium Retail 2020.

GRAFIEK 6 AANTAL HUURTRANSACTIES IN WINKELVASTGOED IN 2020
(CUSHMAN & WAKEFIELD)



De *prime yields* hebben de stijgende trend van 2019 doorgezet. In vergelijking met 2019 is de gemiddelde *yield* in de belangrijkste shopping-assen gestegen tot 4%. Dit is in lijn met de marktevolutie.

In 2020 eindigde de zogenaamde "*take-up*" op 400.000 m², 10% ten opzichte van 2019. Er werden 16% minder transacties waargenomen. Deze cijfers zijn goed en beter dan aan het begin van de pandemie werd verwacht. Ze weerspiegelen echter belangrijke verschillen volgens de sectoren. De impact op de huren is ook heel anders. Doordat de bedrijvigheid daalde en de bezoekersaantallen onder druk stonden, werden de tophuren negatief beïnvloed in deze specifieke segmenten met een daling van ongeveer 15% tot 20% ten opzichte van 2019.

De impact van de gezondheids crisis heeft geleid tot een "communicerende vaten" -effect in de consumptie van huishoudens, met minder uitgaven in mode en persoonlijke apparatuur en meer in doe-het-zelf, huishoudelijke apparatuur, sportartikelen (merken zoals Snipes, JD Sports of Courir zijn getuige van een snelle uitbreiding). De F&B-sector is ook een van de meest actieve ondanks de verschillende sluitingen van cafés en restaurants gedurende het jaar.

9.2.1.2 Winkelvastgoed in Nederland³

In Nederland bedragen de prime rent (de zogenaamde top-huren) 2.700 EUR per vierkante meter, wat een daling van 6,8% is ten opzichte van 2019. In Nederland is er een groot verschil tussen Amsterdam en de regionale steden, dit is voornamelijk te verklaren door de enorme toeristische aantrekkingskracht van Amsterdam voor verblijfstoerisme. Dit bevestigt ook een eerder gemaakte observatie dat een winkelgebied dat de nodige aantrekkingskracht heeft van zowel inwoners, dagbezoekers als verblijfstoerisme substantieel hogere prime rents neerzet dan regionale steden met een beperkt toeristisch aanbod.

Net zoals in België noteren de hoofdwinkelstraten nog steeds een lagere *yield* dan de overige winkelbestemmingen (buitenstedelijk en shopping centers). De trend is al enkele jaren stabiel.

De retail vastgoedmarkt vertegenwoordigde 12% van het totale investeringsvolume van 2020, een stijging van 2% ten opzichte van vorig jaar. Ondanks de toename van het aandeel, bedroeg het winkelbeleggingsvolume EUR 2,0 miljard, wat 17% lager is dan 2019. Het grootste deel van het investeringsvolume werd gerealiseerd vóór de virusuitbraak, hoewel december ook getuige was van een sterke prestatie vanwege de overdrachtsbelasting die in 2021 zal stijgen.

Net zoals in België noteren de hoofdwinkelstraten nog steeds met een lagere *yield* dan de overige winkelbestemmingen (buitenstedelijk en shopping centers). De trend is al enkele jaren stabiel.

De retail vastgoedmarkt vertegenwoordigde 12% van het totale investeringsvolume van 2020, een stijging van 2% ten opzichte van vorig jaar. Ondanks de toename van het aandeel, bedroeg het winkelbeleggingsvolume EUR 2,0 miljard, wat 17% lager is dan 2019. Het grootste deel van het investeringsvolume werd gerealiseerd vóór de virusuitbraak, hoewel december ook getuige was van een sterke prestatie vanwege de overdrachtsbelasting die in 2021 zal stijgen.

³ Cushman & Wakefield, Market data The Netherlands Retail 2020.

9.3 CONCLUSIES VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGE

De vastgoedportefeuille van Qrf wordt gewaardeerd door Cushman & Wakefield.

ACTUALISATIE WAARDERING OP 31 DECEMBER 2020

Wij hebben de eer u onze schatting van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van Qrf op 31 december 2020 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 31 december 2020, geven wij aan de bestaande vastgoedportefeuille de volgende waardes:

Reële Marktwaarde (afgerond), na aftrek van mutatierechten:

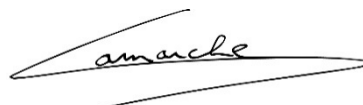
Totaal*:	België*:	Nederland:
208.430.000	184.010.000	24.420.000

Voor het gedeelte van de vastgoedportefeuille gelegen in België

Niels Goodeweck
Valuer
Valuation & Advisory



Gregory Lamarche MRICS
Associate
Valuation & Advisory



Voor het gedeelte van de vastgoedportefeuille gelegen in Nederland

Cushman & Wakefield V.O.F.



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



MATERIËLE WAARDERINGSONZEKERHEID DOOR HET NIEUWE CORONAVIRUS (COVID-19)

De uitbraak van het nieuwe coronavirus (COVID-19), verklaard door de World Health Organisatie als een “wereldwijde pandemie” op 11 maart 2020 heeft wereldwijde gevolgen gehad op de financiële markten. Reisbeperkingen zijn door veel landen geïmplementeerd.

In veel sectoren wordt de marktactiviteit beïnvloed. Op waarderingdatum kunnen we minder gewicht geven aan eerdere marktgegevens als vergelijkingspunt, dewelke waarderingen beïnvloeden.

De huidige reactie op COVID-19 betekent dat we geconfronteerd worden met een ongekende reeks omstandigheden waarop onze schatting dient gebaseerd te worden.

Onze waardering wordt daarom gerapporteerd op basis van “materiële waarderingsonzekerheid” volgens VPS 3 en VPGA 10 van het RICS Red Book Global. Bijgevolg kan er minder zekerheid – en een hogere mate van voorzichtigheid – aan onze waardering worden gegeven dan normaal het geval is.

Voor alle duidelijkheid: de opname van de verklaring ‘materiële waarderingsonzekerheid’ betekent niet dat er niet op deze waardering kan worden vertrouwd. Het wordt gebruikt om duidelijk en transparant te zijn met alle partijen, op een professionele manier.

10 EPRA – kernprestatie-indicatoren

10.1 EPRA RESULTAAT	112
10.2 EPRA NAV	112
10.3 EPRA NNAV	112
10.4 EPRA NIY EN EPRA TOPPED-UP NIY	113
10.5 EPRA LEEGSTANDSPERCENTAGE	113
10.6 EPRA KOSTRATIO	113



Oostende
Kapellestraat 105
België

10 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		31/12/2020	31/12/2019
1	EPRA resultaat	Resultaat uit operationele activiteiten.	(EUR/aandeel)	0,91	1,29
2	EPRA NAV	De Nettoactiefwaarde, aangepast zodat vastgoed en andere investeringen aan hun Reële Waarde worden inbegrepen met uitsluiting van bepaalde items die in een lange termijn business model niet verwacht worden zich te materialiseren.	(EUR/aandeel)	16,71	18,19
	EPRA NTA	De nettoactiefwaarde in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn.	(EUR/aandeel)	16,71	18,19
	EPRA NDV	De nettoactiefwaarde in het scenario van een verkoop van de activa van de vennootschap.	(EUR/aandeel)	16,43	17,90
	EPRA NRV	De nettoactiefwaarde welke nodig zou zijn om de vennootschap opnieuw samen te stellen.	(EUR/aandeel)	17,63	19,27
3	EPRA NNNNAV	De EPRA Nettoactiefwaarde, aangepast zodat de Reële Waarde van de financiële instrumenten, schulden en uitgestelde belastingen wordt inbegrepen.	(EUR/aandeel)	16,43	17,90
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.		5,7%	5,0%
	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).		5,2%	5,2%
5	EPRA leegstandspercentage	De geschatte huurwaarde van leegstaande ruimtes, gedeeld door de geschatte huurwaarde van de volledige portefeuille.		2,9%	5,9%
6	EPRA kostratio (inclusief directe leegstandskosten)	Administratieve en operationele kosten (met inbegrip van directe leegstandskosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten.		16,6%	21,5%
	EPRA kostratio (exclusief directe leegstandskosten)	Administratieve en operationele kosten (met uitsluiting van directe leegstandskosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten.		15,2%	20,4%

10.1 EPRA RESULTAAT

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2020	31/12/2019
IFRS resultaat (aandeelhouders van de reële groep)	-5.315	-20.478
(i) Wijzigingen in de waarde van vastgoedbeleggingen	13.410	28.022
(ii) Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-1.062	884
(iii) Wijzigingen in de Reële Waarde van de financiële instrumenten	-24	892
(iv) Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	-494	-277
EPRA resultaat	6.515	9.043
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	7.153.322	7.031.062
EPRA resultaat per aandeel (in EUR)	0,91	1,29

10.2 EPRA NAV

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2020			
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV
IFRS NAV	117.507	117.507	117.507	117.507
IFRS NAV/aandeel (in euro)	16,43	16,43	16,43	16,43
Verwaterde NAV aan fair value	117.507	117.507	117.507	117.507
Uit te sluiten:				
(v) Uitgestelde belastingen gerelateerd aan de herwaardering van vastgoedbeleggingen	293	293		293
(vi) Reële Waarde van de financiële instrumenten	1.767	1.767		1.767
(vii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		-9		
Subtotaal	119.567	119.558	117.507	119.567
Omvat:				
(xi) Real estate transfer taks	6.535			
NAV	126.102	119.558	117.507	119.567
Aantal aandelen	7.153.322	7.153.322	7.153.322	7.153.322
NAV/aandeel (in euro)	17,63	16,71	16,43	16,71

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2019			
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV
IFRS NAV	128.032	128.032	128.032	128.032
IFRS NAV/aandeel (in euro)	17,90	17,90	17,90	17,90
Verwaterde NAV aan fair value	128.032	128.032	128.032	128.032
Uit te sluiten:				
(v) Uitgestelde belastingen gerelateerd aan de herwaardering van vastgoedbeleggingen	-96	-96		-96
(vi) Reële Waarde van de financiële instrumenten	2.156	2.156		2.156
(vii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans				
Subtotaal	130.092	130.092	128.032	130.092
Omvat:				
(xi) Real estate transfer taks	7.772			
NAV	137.864	130.092	128.032	130.092
Aantal aandelen	7.153.322	7.153.322	7.153.322	7.153.322
NAV/aandeel (in euro)	19,27	18,19	17,90	18,19

10.3 EPRA NNAV

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2020	31/12/2019
EPRA NAV	119.566	130.139
(i) Reële Waarde van financiële instrumenten	-1.767	-2.156
(ii) Herwaarderingen van de Reële Waarde van financieringen met vaste rentevoet	0	0
(iii) Uitgestelde belastingen	-293	96
Minderheidsbelangen met betrekking tot uitgestelde belastingen		-47
EPRA NNAV	117.507	128.032
Aantal aandelen	7.153.322	7.153.322
EPRA NNAV per aandeel (in EUR)	16,43	17,90

10.4 EPRA NIY EN EPRA TOPPED-UP NIY

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2020	31/12/2019
Vastgoedbeleggingen	208.430	206.100
Activa bestemd voor verkoop	0	45.554
Projectontwikkelingen	0	0
Geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	5.498	7.182
Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille beschikbaar voor verhuur	213.928	258.836
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	12.863	14.253
Vastgoedkosten	-632	-1.239
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	12.231	13.014
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode	335	335
Aangepaste geannualiseerde nettohuurinkomsten	13.349	13.349
EPRA NIY	5,7%	5,0%
EPRA topped-up NIY	5,2%	5,2%

10.5 EPRA LEEGSTANDSPERCENTAGE

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2020	31/12/2019
Geschatte huurwaarde van leegstaande ruimtes	318	840
Geschatte huurwaarde van de volledige portefeuille	11.091	14.290
EPRA leegstandspercentage	2,9%	5,9%

10.6 EPRA KOSTRATIO

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2020	31/12/2019
Inclusief		
(i) Operationele kosten (vastgoed- en algemene kosten) zoals in de IFRS-resultatenrekening	2.152	3.088
(iv) Andere bedrijfsopbrengsten/doorrekeningen, bedoeld om de algemene kosten te dekken, exclusief winstmarge	0	0
Exclusief (indien vervat in bovenstaande)		
(vi) Afschrijvingen	-17	-19
EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	2.134	3.069
(ix) Directe leegstandskosten	-182	-161
EPRA-kosten (exclusief directe leegstandskosten)	1.953	2.908
(x) Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond	12.863	14.253
Brutohuurinkomsten	12.863	14.253
EPRA kostratio (inclusief directe leegstandskosten)	16,59%	21,53%
EPRA kostratio (exclusief directe leegstandskosten)	15,18%	20,40%

11 Jaarrekening

11.1 GECONSOLIDEERDE JAARREKENING OVER HET BOEKJAAR 2020	117
11.2 TOELICHTINGEN	123
11.3 VERSLAG VAN DE COMMISSARIS	165
11.4 VERKORTE VERSIE VAN DE STATUTAIRE JAARREKENING VAN QRF	172
11.5 OVERIGE VERKLARINGEN VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER	179



Maastricht
Grote Staat 58
Nederland

11 Jaarrekening

11.1 GECONSOLIDEERDE JAARREKENING OVER HET BOEKJAAR 2020¹

11.1.1 Staat van het totaal geconsolideerd resultaat

A. GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	Toelichting	31/12/2020	31/12/2019
(+) I. Huurinkomsten		12.434	15.189
(+) II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0
(+/-) III. Met verhuur verbonden kosten		-1.298	-89
NETTO HUURRESULTAAT		11.135	15.100
(+) IV. Recuperatie van vastgoedkosten		0	0
(+) V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		1.328	1.216
(-) VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur		0	0
(-) VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		-1.397	-1.375
(+/-) VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		0	0
VASTGOEDRESULTAAT	5	11.066	14.941
(-) IX. Technische kosten		-164	-239
(-) X. Commerciële kosten		-99	-164
(-) XI. Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen		-182	-161
(-) XII. Beheerskosten van het vastgoed		-196	-579
(-) XIII. Andere vastgoedkosten		0	0
VASTGOEDKOSTEN	6	-641	-1.144
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		10.425	13.798
(-) XIV. Algemene kosten van de vennootschap	7	-1.511	-1.945
(+/-) XV. Andere operationele opbrengsten en kosten		0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		8.914	11.853
(+/-) XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		680	-884
(+/-) XVII. Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa		0	0
(+/-) XVIII. Variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen		-13.015	-28.022
(+/-) XIX. Ander portefeuilleresultaat		-396	0
PORTEFEUILLERESULTAAT	8	-12.731	-28.906
OPERATIONEEL RESULTAAT		-3.817	-17.053
(+) XX. Financiële inkomsten		392	0
(-) XXI. Netto interestkosten		-2.143	-2.587
(-) XXII. Andere financiële kosten		-298	-166
(+/-) XXIII. Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva		24	-892

¹ Volgens het schema opgenomen in het KB van 13 juli 2014.

FINANCIEEL RESULTAAT	9	-2.025	-3.645
(+) XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		0	0
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		-5.842	-20.698
(+/-) XXV. Vennootschapsbelasting		527	207
(+/-) XXVI. Exit taks		0	0
BELASTINGEN		527	207
NETTO RESULTAAT		-5.314	-20.491
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de groep		-5.314	-20.478
Minderheidsbelangen		0	-13
Componenten van het Netto resultaat - Aandeelhouders van de groep:			
NETTO RESULTAAT (AANDEEL GROEP)		-5.314	-20.478
Resultaat op de portefeuille		12.731	28.906
Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva		-24	892
Resultaat op de realisatie van aandelen in vastgoedvennootschappen		-381	
Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen		-494	-277
EPRA RESULTAAT*		6.518	9.043

*Het EPRA resultaat is het Netto resultaat (aandeel groep) met uitsluiting van het portefeuilleresultaat, de variaties in de Reële Waarde van de niet effectieve rente-indekkingen en EPRA Wijzigingen met betrekking tot uitgestelde belastingen.

B. STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME)

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	Toelichting	31/12/2020	31/12/2019
I. NETTO RESULTAAT		-5.314	-20.491
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	22	0	0
GLOBAAL RESULTAAT		-5.314	-20.491
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de groep		-5.314	-20.478
Minderheidsbelangen		0	-13

C. RESULTAAT PER AANDEEL

	Toelichting	31/12/2020	31/12/2019
Aantal gewone aandelen in omloop op einde van het boekjaar	18	7.153.322	7.153.322
Gewogen gemiddeld aantal aandelen gedurende het boekjaar	18	7.153.322	7.031.062
NETTO RESULTAAT PER GEWOON AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)		-0,74	-2,91
VERWATERD NETTO RESULTAAT PER AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)		-0,74	-2,91

11.1.2 Geconsolideerde balans

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	Toelichting	31/12/2020	31/12/2019
ACTIVA			
I. VASTE ACTIVA		234.721	206.815
B Immateriële vaste activa		9	0
C Vastgoedbeleggingen	10	208.430	206.100
D Andere materiële vaste activa	11	25	15
E Financiële vaste activa	12	26.257	700
II. VLOTTENDE ACTIVA		4.824	49.541
A Activa bestemd voor verkoop		0	45.554
D Handelsvorderingen	13	1.310	182
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	14	1.606	1.261
F Kas en kasequivalenten	15	1.727	2.483
G Overlopende rekeningen - activa	16	181	61
TOTAAL ACTIVA		239.545	256.356
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN		117.507	128.319
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		117.507	128.032
A Kapitaal	17	6.823	6.823
a. Geplaatst kapitaal		7.153	7.153
b. Kosten kapitaalverhoging		-331	-331
B Uitgiftepremies		149.867	149.867
C Reserves		-33.869	-8.179
D Nettoresultaat van het boekjaar		-5.314	-20.478
II. Minderheidsbelangen	19	0	287
VERPLICHTINGEN		122.039	128.036
I. Langlopende verplichtingen		106.826	92.385
B Langlopende financiële schulden	20	104.952	89.946
a. Kredietinstellingen		104.952	89.946
C Andere langlopende financiële verplichtingen	22	1.767	2.156
E Andere langlopende verplichtingen	26	108	102
F Uitgestelde belastingen - verplichtingen	21	0	181
b. Andere		0	181
II. Kortlopende verplichtingen		15.213	35.651
B Kortlopende financiële schulden		10.548	31.999
D Handelsschulden en andere kortlopende schulden	23	1.776	1.540
b. Andere		1.776	1.540
E Andere kortlopende verplichtingen	24	661	1.343
F Overlopende rekeningen	25	2.228	770
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		239.546	256.356

11.1.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht²

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	Toelichting	31/12/2020	31/12/2019
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN PERIODE		2.483	2.180
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		6.681	9.003
Netto resultaat	11.1.1	-5.314	-20.491
Niet-betaalde Interesten en bankkosten		301	321
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen		12.617	29.929
- Afschrijvingen op gekapitaliseerde financieringskosten		9	17
- Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	11	0	17
- Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	8	-680	887
- Resultaat op de verkoop van aandelen in vastgoedvennootschappen		-381	0
- Toename/Afname van te ontvangen facturen (+/-)		283	248
- Variatie in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	8	13.015	28.021
- Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva		-24	740
- Ander portefeuille resultaat		396	0
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:		-924	-756
Beweging van activa:		-1.256	-551
- Handelsvorderingen	13	-1.151	190
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	14	16	-872
- Overlopende rekeningen	16	-120	131
Beweging van verplichtingen:		332	-206
- Andere langlopende verplichtingen		5	0
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	23	-538	359
- Andere kortlopende verplichtingen (incl. belastingsschulden)	24	0	19
- Overlopende rekeningen	25	866	-583
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		4.742	15.011
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	11	-9	0
Verkopen van aandelen van vastgoedvennootschappen	29	20.669	0
Financiering aan niet volledig gecontroleerde entiteiten		-959	0
Aanschaffing van vastgoed		-20.738	0
Investeringen in bestaande vastgoedbeleggingen		-1.201	-772
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	8	6.980	15.783
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-12.177	-23.712
Terugbetaling van leningen		-6.454	-19.000
Opname van leningen	20	0	0
Kosten Kapitaalverhoging		0	-179
Betaling van dividenden		-5.723	-4.533
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE PERIODE		1.727	2.483

² Inbrengen in natura gelden als non-cash transacties en worden niet meegenomen in het kasstroomoverzicht.

11.1.4 Geconsolideerde staat van de bewegingen van het eigen vermogen

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	Kapitaal	Kosten kapitaal- verhoging	Uitgifte- premies	Reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Minder- heids- belangen	Eigen vermogen
BALANS OP 31 DECEMBER 2018	131.724	-152	1.496	-4.405	607	301	129.572
Bestemming resultaat 2018				-3.926	-607		-4.532
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves				-7.193	7.193		-
Overboeking operationeel resultaat naar reserves				3.913	-3.913		-
Overboeking variaties in de Reële Waarde van de financiële instrumenten				-646	646		-
Dividend boekjaar 2018					-4.533		-4.533
Netto resultaat 2019					-20.478	-13	-20.491
Andere elementen erkend in het globaal resultaat	-	-	-	152	-	-	152
Reserve voor de impact op de Reële Waarde van financiële instrumenten				152			152
Wijziging fractiewaarde aandelen	-126.058		126.058				
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	1.488	-179	22.313				23.621
BALANS OP 31 DECEMBER 2019	7.153	-331	149.867	-8.179	-20.478	288	128.319

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	Kapitaal	Kosten kapitaal- verhoging	Uitgifte- premies	Reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Minder- heids- belangen	Eigen vermogen
BALANS OP 31 DECEMBER 2019	7.153	-331	149.867	-8.179	-20.478	288	128.319
Bestemming resultaat 2019				-26.203	20.478		-5.723
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves				-20.009	20.009		-
Overboeking operationeel resultaat naar reserves				-5.801	5.801		-
Overboeking variaties in de Reële Waarde van de financiële instrumenten				-393	393		-
Dividend boekjaar 2019					-5.723		-5.723
Netto resultaat 2020					-5.314	-	-5.314
Andere elementen erkend in het globaal resultaat	-	-	-	367	-	-	367
Reserve voor de impact op de Reële Waarde van financiële instrumenten				367			367
Deconsolidatie CCFH				147		-288	-142
BALANS OP 31 DECEMBER 2020	7.153	-331	149.867	-33.870	-5.314	-	117.506

11.1.5 Detail van de geconsolideerde reserves

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	Wettelijke reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de Reële Waarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de Reële Waarde van geschafte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	Reserve voor het saldo van de variaties in de Reële Waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserve voor het saldo van de variaties in de Reële Waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Beschikbare reserve: reserve voor voorzienbare verliezen	Anderes reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	Totaal van de reserves
BALANS OP 30 DECEMBER 2018	-	2.009	-9.486	-976	53	14	-	3.982	-4.404
Verwerking netto resultaat 2018	0	-7.604	410	0	-646	0	0	3.913	-3.927
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves		-7.604	410						-7.194
Overboeking operationeel resultaat naar reserves								3.913	3.913
Overboeking variaties in de Reële Waarde van de financiële instrumenten					-646				-646
Andere elementen erkend in het globaal resultaat	0	0	0	609	-216	0	0	0	393
Variaties in de Reële Waarde van vastgoed									0
Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva				609	-216				393
Andere					-241				-241
BALANS OP 31 DECEMBER 2019	-	-5.595	-9.076	-367	-1.050	14	-	7.894	-8.180
Verwerking netto resultaat 2019	0	-21.877	1.868	0	-393	0	0	-5.801	-26.203
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves		-21.877	1.868						-20.009
Overboeking operationeel resultaat naar reserves								-5.801	-5.801
Overboeking variaties in de Reële Waarde van de financiële instrumenten					-393				-393
Andere elementen erkend in het globaal resultaat	0	0	0	367	0	0	0	0	367
Variaties in de Reële Waarde van vastgoed									0
Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva				367					367
Deconsolidatie van Century Center Freehold		-71	26					192	147
BALANS OP 31 DECEMBER 2020	-	-27.543	-7.182	-	-1.443	14	-	2.285	-33.869

11.2 TOELICHTINGEN

Toelichting 1. Algemene bedrijfsinformatie	124
Toelichting 2. Grondslagen voor financiële verslaggeving	124
Toelichting 3. Schattingen, veronderstellingen en belangrijkste bronnen van onzekerheid	136
Toelichting 4. Segmentinformatie	139
Toelichting 5. Vastgoedresultaat	140
Toelichting 6. Vastgoedkosten	141
Toelichting 7. Algemene kosten	141
Toelichting 8. Portefeuilleresultaat	142
Toelichting 9. Financieel resultaat	142
Toelichting 10. Vastgoedbeleggingen	143
Toelichting 11. Andere Materiële Vaste activa	144
Toelichting 12. Financiële Vaste Activa	144
Toelichting 13. Handelsvorderingen	145
Toelichting 14. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	146
Toelichting 15. Kas en kasequivalenten	146
Toelichting 16. Overlopende rekeningen – activa	147
Toelichting 17. Kapitaal	147
Toelichting 18. Aantal aandelen gehanteerd ter berekening van het nettoresultaat per aandeel	154
Toelichting 19. Minderheidsbelangen	155
Toelichting 20. Financiële schulden	155
Toelichting 21. Uitgestelde belastingen – verplichtingen	156
Toelichting 22. Andere langlopende financiële verplichtingen	157
Toelichting 23. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	158
Toelichting 24. Andere kortlopende verplichtingen	158
Toelichting 25. Overlopende rekeningen – passief	158
Toelichting 26. Andere langlopende verplichtingen	158
Toelichting 27. Financiële Activa en verplichtingen	159
Toelichting 28. Schuldgraad	160
Toelichting 29. Consolidatiekring	161
Toelichting 30. Rechten en verplichtingen buiten balans	162
Toelichting 31. Transacties met verbonden partijen met betrekking tot de resultatenrekening	162
Toelichting 32. Gebeurtenissen na afsluitingsdatum	163
Toelichting 33. Vergoeding van de Commissaris	163
Toelichting 34. Gemiddeld personeelsbestand	163

TOELICHTING 1. ALGEMENE BEDRIJFSINFORMATIE

QRF Comm. VA ("Qrf ") is een gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te 9050 Gent, Gaston Crommenlaan 8.

De geconsolideerde jaarrekening van Qrf voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 omvat Qrf en haar Perimetervennootschappen (de "Groep"). De jaarrekening werd goedgekeurd voor publicatie door de Statutaire Zaakvoerder op de Raad van Bestuur van 24 februari 2021 en zal aan de jaarlijkse Algemene Vergadering van aandeelhouders ter goedkeuring worden voorgelegd op 18 mei 2021.

Qrf richt zich op binnenstedelijk vrije tijds-, horeca- en winkel-vastgoed in België en Nederland. Als vastgoedspeler focust zij op de investering in, de (her)ontwikkeling van en de verhuring van voornamelijk binnenstedelijke winkels gelegen in de straten die dominant zijn voor hun verzorgingsgebied. Qrf streeft naar waardebehoud door een actief portefeuillebeheer.

TOELICHTING 2. GRONDSLAGEN VOOR FINANCIËLE VERSLAGGEVING

T 2.1 ALGEMEEN

De financiële verslaggeving van Qrf wordt opgesteld in overeenstemming met IFRS zoals goedgekeurd binnen de Europese Unie en volgens de bepalingen van de GVV-wet en het KB van 13 juli 2014.

Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de *International Accounting Standards Board (IASB)* en het *International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC)* en goedgekeurd door de Europese Unie (EU), voor zover van toepassing op activiteiten van Qrf.

T 2.2 NIEUWE EN GEWIJZIGDE STANDAARDEN EN INTERPRETATIES TOEGEPAST DOOR DE GROEP

De Groep heeft gedurende het huidige boekjaar alle nieuwe en herziene Standaarden en Interpretaties, uitgevaardigd door het *International Accounting Standards Board (IASB)* en het *International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC)* van de IASB, die relevant zijn voor haar activiteiten en die van kracht zijn voor het boekjaar van Qrf dat start op 1 januari 2020, toegepast.

De volgende standaarden en wijzigingen aan standaarden zijn voor het eerst verplicht van toepassing voor het boekjaar startend op 1 januari 2020 en zijn goedgekeurd door de EU:

- wijzigingen aan verwijzingen naar het conceptueel raamwerk in de IFRS-standaarden (effectief vanaf 1 januari 2020);
- wijzigingen aan de definitie van 'materieel' in IAS 1 en IAS 8 (effectief vanaf 1 januari 2020);
- wijzigingen aan IFRS 9, IAS 39 en IFRS 7 (effectief vanaf 1 januari 2020);
- wijzigingen aan IFRS 3 "Bedrijfscombinaties" (effectief vanaf 1 januari 2020).

T 2.3 STANDAARDEN EN INTERPRETATIES GEPUBLICEERD, MAAR NOG NIET VAN TOEPASSING VOOR HET BOEKJAAR STARTEND OP 1 JANUARI 2020

De Groep heeft ervoor gekozen om de volgende nieuwe Standaarden, Interpretaties en Wijzigingen, goedgekeurd voor toepassing door de Europese Unie maar die nog niet verplicht van toepassing waren voor het boekjaar startend op 1 januari 2020, niet vroegtijdig toe te passen:

- wijzigingen aan IFRS 16, 'Leaseovereenkomsten' met betrekking tot Covid-19 gerelateerde huurconcessies (effectief vanaf 1 juni 2020, eerdere toepassing toegestaan);
- wijzigingen aan IFRS 4 Verzekeringscontracten - uitstel van IFRS 9 (effectief vanaf 01/01/2021);
- wijzigingen aan IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 en IFRS 16 'Hervorming van rentevoetbenchmark' - Fase 2 (effectief vanaf 01/01/2021).

De volgende nieuwe standaarden, wijzigingen en interpretaties aan standaarden werden gepubliceerd, maar zijn nog niet voor het eerst verplicht van toepassing voor het boekjaar startend op 1 januari 2020 en zijn nog niet goedgekeurd door de EU:

- IFRS 17 "Verzekeringscontracten" (effectief vanaf 1 januari 2023);
- wijzigingen aan IAS 1, 'Presentatie van de jaarrekening: classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend' (effectief vanaf 1 januari 2022);
- wijzigingen aan IFRS 3 'Bedrijfscombinaties'; IAS 16 'Materiële vaste activa'; IAS 37 'Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en activa' en jaarlijkse verbeteringen aan IFRS standaarden (effectief vanaf 1 januari 2022).

De Groep bepaalt momenteel de impact van bovenvermelde standaarden.

T 2.4 GRONDSLAG VOOR DE OPSTELLING

De financiële informatie wordt opgesteld in duizenden euro, afgerond op het dichtste duizendtal.

Qrf voert haar boekhouding eveneens in euro's. Hieronder vindt u een samenvatting van de belangrijkste grondslagen voor financiële verslaggeving.

De overgenomen bedrijven werden niet als bedrijfscombinaties verwerkt zoals gedefinieerd onder IFRS 3 maar als aankoop van activa, gezien Qrf enkel het actief en het huurcontract heeft overgenomen en deze vervolgens volledig heeft geïntegreerd in de organisatie.

T 2.5 GRONDSLAG VOOR CONSOLIDATIE

Perimetervennootschappen zijn entiteiten waarover Qrf controle uitoefent.

Een onderneming oefent derhalve controle over een Perimetervennootschap uit als, en alleen als, de moederonderneming:

- macht over de deelneming heeft;
- is blootgesteld aan, of rechten heeft op veranderlijke opbrengsten uit hoofde van haar betrokkenheid bij de deelneming en;
- over de mogelijkheid beschikt haar macht over de deelneming te gebruiken om de omvang van de opbrengsten van de investeerder te beïnvloeden.

De jaarrekeningen van de Perimetervennootschappen worden opgenomen in de consolidatie vanaf de datum van verwerving tot het einde van de controle volgens de methode van de integrale consolidatie.

De integrale consolidatie bestaat erin dat de activa- en passivagegevens van de geconsolideerde ondernemingen integraal overgenomen worden, evenals de kosten en de opbrengsten waarna de noodzakelijke eliminaties worden uitgevoerd.

De minderheidsbelangen zijn de belangen in de Perimetervennootschappen die noch rechtstreeks noch onrechtstreeks door de Groep worden aangehouden.

T 2.6 VASTGOEDBELEGGINGEN

(i) Algemeen

Onroerende goederen die worden aangehouden met het oog op het genereren van Huurinkomsten of het realiseren van meerwaarden op lange termijn, en die niet dienen voor eigen gebruik door Qrf, worden als een vastgoedbelegging geboekt.

(ii) Waardering bij initiële opname

De eerste opname in de balans gebeurt tegen aanschaffingswaarde, met inbegrip van bijkomende transactiekosten zoals professionele erelonen, wettelijke diensten, registratierechten en andere overdrachtsbelastingen en niet aftrekbare BTW. De commissielonen betreffende de aankopen van gebouwen worden beschouwd als bijkomende kosten van die aankopen en worden toegevoegd aan de aanschaffingswaarde.

Wanneer de vastgoedbeleggingen worden verkregen door inbreng in natura van een onroerend goed tegen de uitgifte van nieuwe aandelen, via fusie door overneming van een vastgoedvennootschap of via partiële splitsing, worden audit- en bijstandskosten, wederbeleggingsvergoedingen en handlichtingskosten van de overgenomen vennootschappen en andere kosten verbonden aan de operatie, beschouwd als deel uitmakend van de aankoopprijs en worden zij geactiveerd.

Indien het onroerend goed verworven wordt via een aandelentransactie, omvat de aanschaffingsprijs eveneens de exit-taks (zie ook toelichting 21), verschuldigd door vennootschappen waarover Qrf directe of indirecte controle verwerft, (zij wordt in principe in mindering gebracht van de waarde van het achterliggend vastgoed vermits het een belasting op de latente meerwaarde betreft die in hoofde

van de verworven vennootschap bestond voor de controleverwerving), tenzij deze vennootschappen niet in aanmerking komen voor fusie met Qrf (op beslissing van de Statutaire Zaakvoerder van Qrf).

(iii) Waardering na initiële opname

Na de initiële opname worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd door de Vastgoeddeskundige.

De Vastgoeddeskundige waardeert op het einde van elk kwartaal op precieze wijze de volgende bestanddelen:

- de onroerende goederen, de onroerende goederen door bestemming en de zakelijke rechten op onroerende goederen die worden gehouden door Qrf of, in voorkomend geval, door een vastgoedvennootschap waarover zij zeggenschap heeft;
- de optierechten op onroerende goederen aangehouden door Qrf of, in voorkomend geval, door een vastgoedvennootschap waarover zij zeggenschap heeft, alsook de onroerende goederen waarop deze rechten slaan; en
- de rechten uit contracten waarbij aan Qrf, of in voorkomend geval, aan een vastgoedvennootschap waarover zij zeggenschap heeft, één of meer goederen onder een financiële leaseovereenkomst worden gegeven, alsook het onderliggend goed.

De Reële Waarde wordt bepaald in 2 fasen.

In een eerste fase bepalen de deskundigen de Investeringswaarde van elke eigendom op basis van de kapitalisatie van geschatte huurwaarden (ERV of *Estimated Rental Value*) aangepast voor correcties die rekening houden met de effectief betaalde huur en/of elk ander element dat invloed heeft op de waarde zoals bijvoorbeeld leegstandskosten.

Voor het bepalen van deze markthuurwaarde baseren de deskundigen zich op hun kennis van de vastgoedmarkt en op recente transacties gerealiseerd in de markt. Daarbij wordt onder meer rekening gehouden met de ligging, kwaliteiten en toegankelijkheid van het gebouw en lokale marktomstandigheden.

Vervolgens wordt een *yield* of kapitalisatievoet bepaald dewelke een investeerder of hypothetische koper zou betalen om het goed te verwerven met als doel te genieten van de huurinkomsten en een rendement op zijn investering.

In een tweede fase houden de deskundigen van de investeringswaarde van de vastgoedportfolio een geschat bedrag in voor overdrachtstaksen (registratietaksen en/of meerwaardetaksen) die de koper of verkoper moet betalen om een eigendomsoverdracht te kunnen uitvoeren. De investeringswaarde min de geschatte overdrachtstaksen vormt de Reële Waarde in de betekenis van IFRS 13.

In België is de overdracht onderworpen aan overdrachtstaksen. Het bedrag van deze taksen is afhankelijk van de overdrachtsmethode, de hoedanigheid van de koper en de geografische ligging van het goed. De eerste twee elementen, en bijgevolg het totale bedrag van de te betalen taksen, zijn dus slechts gekend eens de eigendomsoverdracht werd voltooid.

De waaier aan vastgoedoverdrachtsmogelijkheden en hun overeenstemmende taken zijn de volgende:

- verkoopovereenkomst voor onroerende goederen: 12,5% voor goederen gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in het Waals Gewest, 10% voor goederen gelegen in het Vlaams Gewest;
- erfpachtovereenkomsten voor onroerende goederen (tot 50 jaar voor het opstalrecht en 99 jaar voor het erfpachtrecht): 2%;
- verkoopovereenkomsten voor onroerende goederen waarbij de koper een instantie van publiek recht is: vrijstelling van rechten;
- inbreng in natura van onroerende goederen tegen uitgifte van nieuwe aandelen ten voordele van de inbrenger: vrijstelling van rechten;
- verkoopovereenkomst voor aandelen van een vastgoedonderneming: afwezigheid van rechten;
- fusie, splitsing en andere reorganisaties van vennootschappen: afwezigheid van rechten; enz.

Hierdoor varieert het effectieve percentage van de registratietaksen van 0 tot 12,5%, waarbij het onmogelijk is te voorspellen welk percentage van toepassing is bij de overdracht van een gegeven Belgisch vastgoed vooraleer de overdracht werkelijk plaatsvond. In januari 2006 werd aan alle deskundigen die betrokken zijn bij de waardebeoordeling van de Belgische vastgoedportefeuilles gevraagd om een gewogen gemiddeld percentage van de effectieve taken voor de vastgoedportefeuilles van vastgoedbevak te bepalen. Voor transacties van eigendommen met een waarde van meer dan 2,5 MEUR werd een gewogen gemiddelde transactietaks van 2,5% bepaald. Voor de transacties van eigendommen waarvan de waarde kleiner is dan 2,5 MEUR wordt er rekening gehouden met overdrachtsrechten van 10 tot 12,5% volgens het gewest waarin de gebouwen gelegen zijn. In 2016 werd, in samenwerking tussen de deskundigen en de BE-REIT Association, een update gemaakt die de bevindingen van 2006 ondersteunen.³

Voor de gebouwen gelegen buiten België, wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen rekening gehouden met de theoretische lokale overdrachtsbelastingen.

In Nederland bedragen de overdrachtsbelastingen 6,0% op bedrijfstvastgoed en 2,0% op residentieel vastgoed. Vanaf 1 januari 2021 bedraagt de overdrachtsbelasting 8,0% voor alle vastgoed.

Het verschil tussen de Reële Waarde van het vastgoed en de Investeringswaarde van het vastgoed wordt opgenomen in de resultatenrekening en wordt jaarlijks in de resultaatsbestemming toegewezen aan de post *“Reserve voor de impact op de Reële Waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen”* in het eigen vermogen.

³ Zie persbericht van de BE-REIT Association van 10 november 2016 *“Confirmation of the rate used for the fair value calculation of properties of BE-REITs”*.

Alle winsten of verliezen die voortvloeien uit de waardeschommelingen in de Reële Waarde van een vastgoedbelegging worden opgenomen in de resultatenrekening in de periode waarin ze ontstaan in de post “*Variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen*” en worden bij de winstverdeling toegewezen aan de “*Reserve voor het saldo van de variaties in de Reële Waarde van vastgoed*”.

(iv) Uitgaven voor werken aan vastgoedbeleggingen

De uitgaven voor werken aan vastgoedbeleggingen komen ten laste van het operationeel vastgoedresultaat indien de uitgaven geen positief effect hebben op de verwachte toekomstige economische voordelen. Ze worden geactiveerd indien de verwachte economische voordelen die aan de entiteit toekomen erdoor verhogen. Er zijn vier soorten uitgaven:

- kosten van onderhoud en herstellingen aan dakbedekking en parkings: deze komen ten laste van het operationeel vastgoedresultaat en worden opgenomen onder de post “technische kosten”; en
- wederinstaatstellingskosten: deze kosten betreffen uitgaven naar aanleiding van het vertrek van een huurder. Deze kosten komen ten laste van het operationeel vastgoedresultaat in de post “kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling”; en
- kosten voor grote verbouwingen en verbeteringswerken: verbouwingen zijn occasionele werken die een functie aan het gebouw toevoegen of het bestaande comfort niveau aanzienlijk verbeteren zodat ze een verhoging van de huurprijs en/of huurwaarde met zich meebrengen. Deze kosten worden geactiveerd en dus toegevoegd aan de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen. De kosten hebben betrekking op materialen, erelonen, aannemingswerken en dergelijke. Interne kosten van beheer of opvolging worden niet geactiveerd. De nog uit te voeren werken worden door de Vastgoeddeskundige in mindering gebracht van de waardering, na uitvoering worden deze kosten geactiveerd en dus toegevoegd aan de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen; en
- huurvoordelen: het betreft tegemoetkomingen aan de huurder wat betreft inrichtingswerken. Deze kosten worden gespreid over de periode van de aanvang van de huur tot de eerste opzegmogelijkheid van de huurovereenkomst en worden in mindering van de huurinkomsten geboekt.

(v) Vervreemding van een vastgoedbelegging

De gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop van een vastgoedbelegging komen in de resultatenrekening van de verslagperiode onder de post “*Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen*”. Aangezien het vastgoed verkocht is, wordt zowel de “*Reserve voor het saldo van de variaties in de Reële Waarde van vastgoed*” als de “*Reserve voor de impact op de Reële Waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen*” met betrekking tot het verkochte pand overgeboekt naar beschikbare reserves.

Commissies betaald bij het verkopen van gebouwen, transactiekosten en verplichtingen aangegaan naar aanleiding van transacties worden in mindering gebracht van de verkregen verkoopprijs om de gerealiseerde winst of verlies te bepalen.

T 2.7 PROJECTONTWIKKELINGEN

Onder projectontwikkelingen vallen de terreinen en gebouwen in ontwikkeling waardoor deze gedurende een bepaalde periode enkel investeringen vergen en geen huurinkomsten opleveren.

Onroerende goederen die gebouwd of ontwikkeld zijn voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging worden opgenomen in de subrubriek “*Projectontwikkelingen*” en conform IAS 40 gewaardeerd aan hun Reële Waarde totdat de ontwikkeling voltooid is. Op dat ogenblik worden de activa overgeboekt naar de subrubriek “*Vastgoed beschikbaar voor verhuur*”, steeds aan Reële Waarde.

Na initiële opname worden de projecten gewaardeerd aan Reële Waarde indien aan al de volgende criteria voldaan is: (i) de te maken projectkosten kunnen betrouwbaar worden ingeschat, (ii) alle nodige vergunningen voor het uitvoeren van de projectontwikkeling zijn bekomen en (iii) een substantieel deel van de projectontwikkeling is voorverhuurd (definitief getekende huurovereenkomst). Deze Reële Waarde waardering is gebaseerd op de waardering door de Vastgoeddeskundige (volgens de gebruikelijke methodes en assumpties) en houdt rekening met de nog te maken kosten voor de volledige afwerking van het project.

Alle rechtstreeks aan de aankoop of ontwikkeling gerelateerde kosten en alle daaropvolgende investeringen die als transactiekosten (kosten van nieuw- en/ of verbouwingswerken, inclusief de aanschaffingswaarde van het terrein en het bouwklaar maken van het terrein) worden erkend, worden op de balans opgenomen.

Indien de duur van het project één jaar overschrijdt, worden ook de interestkosten die rechtstreeks toe te rekenen zijn aan de projectontwikkeling geactiveerd als deel van de kostprijs van de projectontwikkeling.

De activering van financieringskosten als onderdeel van de kostprijs van een in aanmerking komend actief gebeurt enkel als:

- uitgaven voor het actief worden gedaan;
- financieringskosten worden gemaakt; en
- activiteiten aan de gang zijn om het actief voor te bereiden op zijn beoogde gebruik.

De activering van financieringskosten wordt opgeschort tijdens lange perioden waarin de actieve ontwikkeling wordt onderbroken.

De rubriek “*Projectontwikkelingen*” is een subrubriek van de post “*Vastgoedbeleggingen*” en wordt mee opgenomen in de berekening van de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille in uitbating.

T 2.8 ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

De materiële vaste activa, andere dan vastgoedbeleggingen, worden geclassificeerd als “*andere materiële vaste activa*” en worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde, verminderd met de geaccumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen. De lineaire afschrijvingsmethode wordt toegepast op basis van de verwachte gebruiksduur.

In het boekjaar waarin de investering plaatsvindt, worden afschrijvingen *pro rata temporis* het aantal maanden dat het actief in gebruik was, geboekt.

De volgende afschrijvingspercentages op jaarbasis zijn van toepassing:

- Installaties, machines en uitrusting: 20%
- Meubilair: 10%
- Rollend materieel: 20%
- Informaticamaterieel: 33%

T 2.9 LANGLOPENDE HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VASTE ACTIVA

(i) Langlopende leningen en vorderingen

Langlopende vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode. Er wordt een waardevermindering geboekt indien er onzekerheid bestaat betreffende de inbaarheid van de vordering op de vervaldag.

(ii) Bijzondere waardevermindering van financiële activa

Financiële activa worden getest op bijzondere waardevermindering wanneer er hiervoor objectieve aanwijzingen zijn. Een bijzondere waardevermindering wordt rechtstreeks ten laste genomen van het resultaat. Voor handelsvorderingen worden op elke balansdatum de oninbare vorderingen afgeschreven tegenover de betreffende provisierekening.

T 2.10 VASTE ACTIVA OF GROEPEN VAN ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

Vaste activa waarvan de boekwaarde hoofdzakelijk zal worden gerealiseerd door de verkoop van de goederen en niet door de verdere verhuring, worden als aangehouden voor verkoop beschouwd. Deze activa worden conform IAS 40 gewaardeerd tegen Reële Waarde.

T 2.11 FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Qrf kan afgeleide producten of financiële rentederivaten gebruiken (zoals onder meer *Interest Rate Swaps*) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten. Afgeleide financiële producten worden initieel aan hun kostprijs erkend en worden geherwaardeerd aan hun Reële Waarde op de daaropvolgende rapporteringsdatum.

Na eerste verwerking worden de financiële rentederivaten in de jaarrekening gewaardeerd tegen Reële Waarde. Winsten of verliezen die voortvloeien uit wijzigingen in de Reële Waarden van de financiële rentederivaten worden onmiddellijk verwerkt in de resultatenrekening, tenzij een derivaat voldoet aan de voorwaarden voor *hedge accounting*.

De Reële Waarde van de financiële rentederivaten is het bedrag dat Qrf verwacht te ontvangen of te betalen indien het financiële rentederivaat op balansdatum wordt beëindigd waarbij de geldende rente en het kredietrisico van de betreffende tegenpartij in aanmerking wordt genomen.

Indien een financieel rentederivaat kan worden gedocumenteerd als een effectieve hedge van de mogelijke variabiliteit van kasstromen die zijn toe te rekenen aan een bepaald risico verbonden aan een actief of verplichting of een zeer waarschijnlijke verwachte toekomstige transactie, wordt het deel van het resultaat voortvloeiend uit de waarde mutatie van het financiële rentederivaat, waarvan is vastgesteld dat het een effectieve *hedge* is, onmiddellijk in de andere elementen van het globaal resultaat (eigen vermogen) verantwoord onder "*Variatie in het effectieve deel van de Reële Waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS*". Het ineffektieve deel van het financiële rentederivaat wordt opgenomen in de resultatenrekening.

Wanneer een indekkingsinstrument vervalt of verkocht wordt, of wanneer een indekking niet langer voldoet aan de criteria van indekkingsboekhouding, blijven de geaccumuleerde winsten en verliezen in eerste instantie behouden in het eigen vermogen. Ze worden pas opgenomen in de resultatenrekening wanneer de verbintenis of de afgedekte kasstromen worden opgenomen in de resultatenrekening.

Indien de afgedekte kasstromen niet langer worden verwacht, worden de geaccumuleerde winsten of verliezen uit het eigen vermogen onmiddellijk naar de resultatenrekening overgebracht.

T 2.12 VLOTTENDE ACTIVA

Vorderingen op ten hoogste één jaar worden gewaardeerd tegen hun nominale waarde, onder aftrek van waardeverminderingen voor dubieuze of oninbare vorderingen.

Kas en kasequivalenten (bankrekeningen, geldmiddelen en korte termijnbeleggingen) worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. De bijkomende kosten worden onmiddellijk in de resultatenrekening verwerkt.

T 2.13 EIGEN VERMOGEN

Het kapitaal omvat de geldmiddelen verkregen bij oprichting, fusie of kapitaalverhoging. De externe kosten die onmiddellijk toewijsbaar zijn aan de uitgifte van nieuwe aandelen worden afgetrokken van het eigen vermogen.

Dividenden maken deel uit van het overgedragen resultaat totdat de Algemene Vergadering van aandeelhouders de dividenden toekent. Daarna worden deze dividenden geboekt als een schuld.

T 2.14 VOORZIENINGEN

Een voorziening wordt opgenomen wanneer:

- Qrf een bestaande – juridisch afdwingbare of feitelijke – verplichting heeft ten gevolge van een gebeurtenis uit het verleden;

- het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen zal vereist zijn om de verplichting af te wikkelen; en
- het bedrag van de verplichting op betrouwbare wijze kan worden geschat.

Het bedrag dat wordt opgenomen als een voorziening is de beste schatting van de uitgaven die vereist zijn om de bestaande verplichting op balansdatum af te wikkelen, rekening houdend met de risico's en onzekerheden verbonden aan de verplichting.

T 2.15 VERPLICHTINGEN

Handelsschulden worden uitgedrukt tegen hun nominale waarde op balansdatum.

Interestdragende leningen worden initieel aan kostprijs erkend, verminderd met de direct toewijsbare kosten. Vervolgens worden de interestdragende leningen gewaardeerd aan de huidige waarde van de nog af te lossen saldi, waarbij elk verschil tussen deze laatste en de aflossingswaarde erkend wordt in de resultatenrekening over de periode van de lening op basis van de effectieve rentemethode.

T 2.16 VASTGOEDRESULTAAT

Het netto huurresultaat omvat de huren, operationele leasevergoedingen en andere inkomsten die hiermee verband houden min de met verhuur verbonden kosten zoals te betalen huur op gehuurde activa, huurvoordelen en waardeverminderingen op handelsvorderingen.

De huurvoordelen omvatten tijdelijke huurkortingen of huurvrije periodes ten gunste van de huurder, evenals mogelijke tussenkomst van Qrf in de inrichtingswerken van de huurder.

De recuperatie van vastgoedkosten omvat de opbrengsten verkregen uit de doorrekening van kosten en vergoedingen van huurschade.

De huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen en de recuperatie van deze lasten betreffen kosten die contractueel of volgens de gebruiken ten laste vallen van de huurder of lessee. De eigenaar zal deze kosten overeenkomstig de contractuele afspraken met de huurder wel of niet aan hem doorrekenen.

Opbrengsten worden gewaardeerd tegen de Reële Waarde van de vergoeding die is ontvangen en worden lineair in de resultatenrekening opgenomen in de periode waarop ze betrekking hebben.

De betaalde verbrekingsvergoedingen door huurders voor de vroegtijdige verbrekking van een huurovereenkomst worden volledig als inkomsten verwerkt in het jaar waarin de vergoeding wordt ontvangen.

T 2.17 VASTGOEDKOSTEN

De vastgoedkosten worden gewaardeerd tegen de Reële Waarde van de vergoeding die is betaald of die verschuldigd is.

De technische kosten omvatten onder meer structureel en occasioneel onderhoud en verliezen uit schadegevallen gedekt door de verzekeringsmaatschappijen. De commerciële kosten omvatten onder meer makelaarscommissies. De beheerskosten van het vastgoed omvatten hoofdzakelijk: (i) de kosten van het personeel verantwoordelijk voor deze activiteit, (ii) de operationele kosten van de hoofdzetel van Qrf en (iii) de erelonen betaald aan derde partijen. De van huurders of derden ontvangen beheersvergoedingen die gedeeltelijk de beheerskosten van het vastgoed dekken, worden in mindering gebracht.

T 2.18 ALGEMENE KOSTEN VAN QRF EN ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN

De algemene kosten van Qrf dekken de vaste bedrijfskosten van Qrf die actief is als een juridische beursgenoteerde onderneming en die geniet van het GVV-statuuut. Deze kosten worden opgelopen om transparante financiële informatie te verschaffen, economisch vergelijkbaar te zijn met andere types van investeringen en om aan beleggers de mogelijkheid te bieden om op een liquide manier indirect deel te nemen aan een gediversifieerde vastgoedbelegging. Een deel van de kosten die gemaakt worden in het kader van de strategische groei van Qrf vallen eveneens onder deze categorie.

T 2.19 FINANCIËEL RESULTAAT

Het financieel resultaat bestaat uit de interestkosten op leningen, bankkosten en bijkomende financieringskosten zoals de variaties van, verminderd met de opbrengsten van beleggingen.

T 2.20 VENNOOTSCHAPSBELASTING

Deze rubriek omvat de courante belastinglast op het resultaat van het boekjaar en de uitgestelde belastingen. De vennootschapsbelasting wordt rechtstreeks in het resultaat geboekt, behalve als de belasting betrekking heeft op elementen die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen. In dat geval wordt ook de belasting rechtstreeks in het eigen vermogen opgenomen. De courante belastinglast bestaat uit de verwachte belasting op het belastbaar inkomen van het jaar en de correcties op vorige boekjaren.

Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden geboekt op basis van de balansmethode voor alle tijdelijke verschillen tussen de belastbare basis en de boekwaarde en dit zowel voor activa als verplichtingen. Uitgestelde belastingverplichtingen worden over het algemeen opgenomen voor alle belastbare tijdelijke verschillen. Uitgestelde belastingvorderingen worden opgenomen in de mate dat het waarschijnlijk is dat er voldoende belastbare winst zal gerealiseerd worden waartegen de tijdelijke verschillen kunnen worden afgezet.

T 2.21 EXIT-TAKS

(i) Algemeen

De exit-taks is de vennootschapsbelasting op de vrijgestelde reserves en de meerwaarde die vastgesteld wordt bij de erkenning als (I)GVV of GVBF en bij vennootschapsrechtelijke herstructureringen (i.e. fusies, splitsingen of hiermee gelijkgestelde verrichtingen) waarbij een (I)GVV of GVBF een Belgische vennootschap overneemt die geen (I)GVV of GVBF is.

Met de wet van 3 augustus 2016 werd, met ingang vanaf 1 juli 2016, voorzien dat ook (i) de inbreng door een vennootschap van een bedrijfstak of algemeenheid in de zin van Artikel 46, § 1, tweede lid WIB in een GVV, en (ii) de exclusief met nieuwe aandelen vergoede inbreng van een onroerend goed door een vennootschap in een GVV, aan de exit-taks onderworpen zijn.

Wanneer een vennootschap die het statuut van (I)GVV of GVBF zal aanvragen of die zal worden overgenomen via vennootschapsrechtelijke herstructurering, voor het eerst in de consolidatiekring van de groep wordt opgenomen, komt de exit-taks in mindering van het eigen vermogen van deze vennootschap. Indien de onderneming niet onmiddellijk gefuseerd wordt met de GVV worden aanpassingen aan de exit-taks verplichtingen, die op het ogenblik van de fusie noodzakelijk zouden blijken ten opzichte van het geprovisioneerde bedrag, geboekt via de resultatenrekeningen.

(ii) Percentage van de exit-taks

Het percentage van de exit-taks bedroeg in 2016 en 2017 16,5%. Dit percentage werd vermeerderd met de aanvullende crisisbelasting ten belope van 0,495% (d.i. 3% op het toegepaste percentage van 16,5%). De verschuldigde exit-taks werd dus berekend aan 16,995%.

Naar aanleiding van de verlaging van het standaardtarief van de vennootschapsbelasting werd eveneens het tarief van de exit-taks verlaagd. Vanaf aanslagjaar 2019, verbonden aan een belastbaar tijdperk dat ten vroegste aanvangt op 1 januari 2018, bedraagt het tarief van de exit-taks 12,50%. Dit percentage moet worden vermeerderd met de aanvullende crisisbijdrage ten belope van 0,25% (d.i. 2% op het toegepaste percentage van 12,5%). De verschuldigde exit-taks wordt dus berekend aan 12,75%.

Vanaf aanslagjaar 2021, verbonden aan een belastbaar tijdperk dat ten vroegste aanvangt op 1 januari 2020, wordt het tarief van de exit-taks opnieuw verhoogd naar 15% en wordt de aanvullende crisisbijdrage afgeschaft. De verschuldigde exit-taks zal aldus berekend worden aan 15%.

(iii) Grondslag voor de berekening van de exit-taks

De exit-taks is van toepassing bij fusies, splitsingen en met fusies of splitsingen gelijkgestelde verrichtingen waaraan Qrf als GVV deelneemt. Dergelijke verrichtingen worden uitdrukkelijk uitgesloten van de fiscale neutraliteit. Zowel de erkenning als (I)GVV of GVBF van een vastgoeddochter van Qrf, als voormelde verrichtingen waaraan Qrf als GVV zou deelnemen, worden vanuit fiscaal oogpunt gelijkgesteld met een ontbinding en vereffening van de hierbij betrokken vastgoedvennootschap(pen).

Voor de berekening van de exit-taks wordt de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen van Qrf respectievelijk de betrokken vastgoedvennootschap(pen) op datum van de erkenning of van de betreffende verrichting gelijkgesteld met een *“bij verdeling van maatschappelijk vermogen uitgekeerde som”*. Het positief verschil tussen, enerzijds de bij wettelijke fictie uitgekeerde som en, anderzijds, de gerevalueerde waarde van het gestort kapitaal wordt als dividend aangemerkt. In het geval van een met splitsing gelijkgestelde verrichting waaraan Qrf als GVV zou deelnemen, zijn de regels inzake vereffening en ontbinding slechts van toepassing op het afgesplitste vermogen van de hierbij betrokken vastgoedvennootschap(pen).

Wanneer Qrf deelneemt aan een fusie, splitsing of een met fusie of splitsing gelijkgestelde verrichting, wordt de exit-taks berekend op de latente meerwaarden en de vrijgestelde reserves van de vastgoedvennootschap die de inbreng door fusie, splitsing of een gelijkgestelde verrichting doet. In het geval van een erkenning als (I)Gvv of GVBF wordt de exit-taks toegepast op de latente meerwaarden en de vrijgestelde reserves van de betrokken vastgoedvennootschap op datum van erkenning. De latente meerwaarden worden berekend als het positief verschil tussen de fiscale werkelijke waarde van de (afgesplitste) onroerende goederen van de betrokken vastgoedvennootschap enerzijds en de aanschaffingswaarde van die onroerende goederen verminderd met de voorheen fiscaal aangenomen afschrijvingen en waardeverminderingen anderzijds.

De exit-taks wordt berekend rekening houdend met Circulaire Ci.RH.423/567.729 van de Belgische belastingadministratie van 23 december 2004, waarvan de interpretatie of praktische toepassing steeds zou kunnen wijzigen. De "fiscale werkelijke waarde" zoals bedoeld in deze circulaire wordt door Qrf berekend met aftrek van registratierechten of BTW (die van toepassing zou zijn in geval van een verkoop van de activa) (de "Waarde Kosten Koper") en kan verschillen van (inclusief lager zijn dan) de Reële Waarde van het vastgoed zoals opgenomen in de balans van de GVV conform IAS 40.

(iv) Betaling van de exit-taks

Bij een fusie, splitsing of een met fusie of splitsing gelijkgestelde verrichting waaraan Qrf als GVV deelneemt, een inbreng van een bedrijfstak of algemeenheid in de zin van Artikel 46, § 1, tweede lid WIB 1992 in Qrf of een exclusief met nieuwe aandelen vergoede inbreng van onroerend goed in Qrf, is de exit-taks verschuldigd door de vastgoedvennootschap die de inbreng in Qrf doet. Bij een inbreng in Qrf door middel van een fusie zal de exit-taks de facto weliswaar verschuldigd zijn door Qrf als overnemende vennootschap.

Bij de erkenning als (I)Gvv of GVBF is de exit-taks verschuldigd door de erkende vennootschap.

T 2.22 FINANCIËLE VASTE ACTIVA (DEELNEMINGEN)

De financiële vaste activa (deelnemingen) worden geboekt aan Reële Waarde. De wijzigingen in hun Reële Waarde worden via de resultatenrekening geboekt.

TOELICHTING 3. SCHATTINGEN, VERONDERSTELLINGEN EN BELANGRIJKSTE BRONNEN VAN ONZEKERHEID

T 3.1 WAARDERING VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

Vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd aan Reële Waarde. Dit is 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.

Het geschatte bedrag van overdrachtsbelastingen voor in België gelegen onroerende goederen werd forfaitair bepaald op 2,5% voor vastgoedbeleggingen met een waarde hoger dan 2,5 MEUR. Voor transacties met een globale waarde lager dan 2,5 MEUR moet rekening worden gehouden met overdrachtsbelastingen van 10% tot 12,5%, afhankelijk van het gewest waar de gebouwen gelegen zijn.

Voor de gebouwen gelegen buiten België, wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen rekening gehouden met de theoretische lokale overdrachtsbelastingen.

In Nederland bedragen de overdrachtsbelastingen 6,0% op bedrijfstvastgoed en 2,0% op residentieel vastgoed. Vanaf 1 januari 2021 bedraagt de overdrachtsbelasting 8,0% voor alle vastgoed.

Ook al gebeurt de waardering van het vastgoed op basis van standaardnormen, toch gaat er een zekere subjectiviteit gepaard met de inschatting van vastgoed door de Vastgoeddeskundige wanneer hij zijn vastgoedexpertiseverslag schrijft. Bijgevolg houdt elke waardering een bepaalde onzekerheid in.

Het is mogelijk dat de vastgoedexpertiseverslagen van de Vastgoeddeskundige, waarvan de belangrijkste bevindingen en conclusies in dit jaarverslag zijn opgenomen, gebaseerd zijn op hypothesen die naderhand verkeerd of niet-aangepast zouden blijken. Hierdoor zou het kunnen dat de Reële Waarde verschilt van de waarde die Qrf kan realiseren bij de verkoop van het vastgoed. Mogelijke verschillen tussen onafhankelijke waarderingen en de Reële Waarde van het vastgoed dat tot de vastgoedportefeuille van Qrf behoort, kunnen bijgevolg een wezenlijk ongunstige invloed hebben op de activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van Qrf, alsook, bijgevolg, op het effectief voortgebrachte rendement.

Wanneer een nieuwe vastgoeddeskundige wordt aangesteld bestaat tevens het risico dat deze de vastgoedportefeuille van Qrf op een andere basis waardeert, wat kan resulteren in significante afwijkingen van de waardering van de vastgoedportefeuille door de huidige Vastgoeddeskundige. Dergelijke verschillen in waardering kunnen bijgevolg een wezenlijk ongunstige invloed hebben op de activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van Qrf, alsook, bijgevolg, op het effectief voortgebrachte rendement.

T 3.2 WAARDERING VAN DE INDEKKINGSINSTRUMENTEN

De Reële Waarde van de indekkingsinstrumenten is het geraamde bedrag van de vergoedingen die Qrf dient te betalen of ontvangen om haar posities op balansdatum af te wikkelen, rekening houdend met de op dat moment geldende rentecurve, kredietwaardigheid van de tegenpartijen en eventuele optiewaarde.

De Reële Waarde van indekkingsinstrumenten wordt driemaandelijks geschat door de emitterende financiële instelling. Een overzicht bevindt zich in “Toelichting 22 Andere langlopende financiële verplichtingen” in het Financieel verslag.

TOELICHTING 4. SEGMENTINFORMATIE

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2020			
	BELGIË	NEDERLAND	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
NETTO HUURRESULTAAT	9.924	1.211	0	11.135
VASTGOEDRESULTAAT	9.952	1.114	0	11.066
VASTGOEDKOSTEN	-521	-119	0	-641
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	9.431	995	0	10.425
(-) Algemene kosten van de vennootschap	-118	-3	-1.391	-1.511
(+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	0	0	0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	9.313	992	-1.391	8.914
(+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	680	0	0	680
(+/-) Variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	-10.595	-2.420	0	-13.015
(+/-) Ander portefeuilleresultaat	0	0	-396	-396
OPERATIONEEL RESULTAAT	-602	-1.428	-1.787	-3.816
FINANCIEEL RESULTAAT	0	0	-2.025	-2.025
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-602	-1.428	-3.812	-5.841
BELASTINGEN	0	0	527	527
NETTO RESULTAAT	-602	-1.428	-3.285	-5.314
MINDERHEIDSBELANGEN	0	0	0	0
NETTO RESULTAAT - AANDEEL GROEP	-602	-1.428	-3.285	-5.314

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2020			
	BELGIË	NEDERLAND	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen	182.890	25.540	0	208.430
Andere activa	0	0	31.115	31.115
TOTAAL ACTIVA	182.890	25.540	31.115	239.545
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN	0	0	117.507	117.507
Eigen vermogen groep	0	0	117.507	117.507
Minderheidsbelangen	0	0	0	0
VERPLICHTINGEN	0	0	122.039	122.039
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	0	0	239.546	239.546

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

	31/12/2019			
CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	BELGIË	NEDERLAND	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
NETTO HUURRESULTAAT	13.568	1.447	86	15.100
VASTGOEDRESULTAAT	13.481	1.369	91	14.941
VASTGOEDKOSTEN	-816	-75	-253	-1.143
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	12.666	1.294	-162	13.798
(-) Algemene kosten van de vennootschap	-193	-5	-1.747	-1.945
(+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	107	0	-107	0
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	12.580	1.289	-2.016	11.853
(+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-1.009	0	125	-884
(+/-) Variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	-27.652	-640	271	-28.022
(+/-) Ander portefeuilleresultaat	0	0	0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT	-16.082	649	-1.620	-17.053
FINANCIEEL RESULTAAT	0	0	-3.645	-3.645
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-16.082	649	-5.265	-20.698
BELASTINGEN	0	0	207	207
NETTO RESULTAAT	-16.082	649	-5.058	-20.491
MINDERHEIDSBELANGEN	13	0	0	13
NETTO RESULTAAT - AANDEEL GROEP	-16.069	649	-5.058	-20.478

	31/12/2019			
CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	BELGIË	NEDERLAND	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen	179.260	26.840	0	206.100
Andere activa			50.256	50.256
TOTAAL ACTIVA	179.260	26.840	50.256	256.356
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN	0	0	128.319	128.319
Eigen vermogen groep	0	0	128.032	128.032
Minderheidsbelangen	0	0	287	287
VERPLICHTINGEN	0	0	128.036	128.036
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	0	0	256.355	256.356

Qrf heeft twee huurders die meer dan 10% van de Contractuele Huren vertegenwoordigen. De contractuele huur van Galeria Inno is goed voor 13,1%, die van de Regie der Gebouwen 10,7% van het totaal aan contractuele huren.

TOELICHTING 5. VASTGOEDRESULTAAT

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2020	31/12/2019
(+) I. Huurinkomsten	12.434	15.189
- Huur	12.434	15.189
- Gegarandeerde inkomsten	0	0
(+) II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
(+/-) III. Met verhuur verbonden kosten	-1.298	-89
- Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-1.259	-155
- Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	-40	66
NETTO HUURRESULTAAT	11.135	15.100
(+) IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
(+) V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.328	1.216
- Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	385	311
- Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	943	905
(-) VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0
(-) VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.397	-1.375
- Huurlasten gedragen door de eigenaar	-324	-349
- Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-1.073	-1.026
(+/-) VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	0
VASTGOEDRESULTAAT	11.066	14.941

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

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2020	31/12/2019
OVERZICHT VAN DE CONTRACTUEEL TE VERKRIJGEN HUURINKOMSTEN TOT AAN EERSTE VERVALDATUM		
Binnen één jaar	11.845	10.469
Tussen één en vijf jaar	9.238	9.918
Meer dan vijf jaar	21.845	550
TOTAAL	42.928	20.937

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

In Nederland zijn de meeste huurovereenkomsten van Qrf handelshuurcontracten voor een periode van 5 jaar, welke contractueel een optie tot verlenging kan verlenen in hoofde van de huurder voor een periode van 5 of 10 jaar, met een opzegmogelijkheid in hoofde van de huurder op het einde van de eerste periode, alsook bij het einde van elke daaropvolgende periode voor zover deze wordt gevolgd door een volgende optie tot verlenging in hoofde van de huurder.

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

De huurprijzen worden, zowel voor België als Nederland, meestal maandelijks (soms driemaandelijks) vooruitbetaald en worden meestal jaarlijks op de verval-dag geïndexeerd. Belastingen en taksen, onroerende voorheffing inbegrepen en de gemeenschappelijke kosten komen voornamelijk ten laste van de huurder.

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

TOELICHTING 6. VASTGOEDKOSTEN

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2020	31/12/2019
(-) IX. Technische kosten	-164	-239
- Recurrente technische kosten	-164	-239
- Herstellingen	-147	-194
- Verzekeringspremies	-16	-45
- Niet-recurrente technische kosten	0	0
- Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiebureau,...)	0	0
- Schadegevallen	0	0
(-) X. Commerciële kosten	-99	-164
- Makelaarscommissies	-79	-64
- Publiciteit	0	0
- Erelonen van advocaten en juridische kosten	-20	-101
(-) XI. Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-182	-161
(-) XII. Beheerskosten van het vastgoed	-196	-579
- Externe beheersvergoedingen	-75	-579
- Interne beheerskosten van het patrimonium	-121	
(-) XIII. Andere vastgoedkosten	0	0
VASTGOEDKOSTEN	-641	-1.144

TOELICHTING 7. ALGEMENE KOSTEN

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2020	31/12/2019
(-) XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-1.511	-1.945
- Erelonen van advocaten en notarissen	-43	-220
- Audit	-50	-42
- Erelonen adviseurs (accounting, fiscaal,...)	-48	-48
- Kosten Statutaire Zaakvoerder, Uitvoerend Management en Raad van Bestuur	-792	-975
- Verzekeringen	-22	-21
- Andere algemene kosten	-556	-640
ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP	-1.511	-1.945

TOELICHTING 8. PORTEFEUILLERESULTAAT

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2020	31/12/2019
(+/-) XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	680	-884
- Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	50.890	15.786
- Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-50.209	-16.670
(+/-) XVII. Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
(+/-) XVIII. Variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	-13.015	-28.022
- Positieve variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	1.285	1.680
- Negatieve variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	-14.300	-29.701
(+/-) XIX. Ander portefeuilresultaat	-396	0
PORTEFEUILLERESULTAAT	-12.731	-28.906

TOELICHTING 9. FINANCIËEL RESULTAAT

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2020	31/12/2019
(+) XX. Financiële inkomsten	392	0
- Netto gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van aandelen in vastgoedvennootschappen	381	
- Andere	11	0
(-) XXI. Netto interestkosten	-2.144	-2.587
- Nominale interestlasten op leningen	-1.392	-1.731
- Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-751	-856
- Andere interestkosten	0	0
(-) XXII. Andere financiële kosten	-298	-166
- Bankkosten en andere commissies	-298	-166
(+/-) XXIII. Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva	24	-892
- Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
- Andere	24	-892
FINANCIËEL RESULTAAT	-2.025	-3.645

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

De Gemiddelde Financieringskost in 2020 bedraagt 1,85%, met inbegrip van de kredietmarge en de rentelasten die voortvloeien uit de *Interest Rate Swaps*.

Op 31 december 2020 hadden de opgenomen kredietlijnen voor 98,79% (hetzij ten belope van 114 MEUR) een vaste rentevoet, onder meer door gebruik te maken van *Interest Rate Swaps* als indekkingsinstrument.

TOELICHTING 10. VASTGOEDBELEGGINGEN

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2020	31/12/2019
INVESTERINGSTABEL		
Saldo per begin van het boekjaar	206.100	271.793
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen	20.770	0
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedbeleggingen	0	23.800
Andere elementen in resultaat genomen	0	-19
Boekwaarde verkochte vastgoedbeleggingen	-6.410	-16.670
Overdracht naar activa beschikbaar voor verkoop	0	-45.554
Gekapitaliseerde uitgaven (Capex)	985	772
Variatie in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	-13.015	-28.022
Saldo per einde van het boekjaar	208.430	206.100

De verkopen van vastgoedbeleggingen bestaat uit de Reële Waarde van de verkochte vastgoedbeleggingen:

LAND	STAD	STRAAT	HUURDER(S)	TOTALE BRUTO HUUROPPERVLAKTE
BE ⁴	Wilrijk	Boomseseteenweg 925-935-937	Vandenborre, Tom & Co, Troc	3.336 m ²
BE	Hasselt	Koning Albertstraat 60	Casa Int	451 m ²

Bijkomend werden er 2 panden ter herontwikkeling ingebracht in twee projectvennootschappen, nl. Century Center, Antwerpen en Bondgenotenlaan, Leuven.

Qrf verkocht daaropvolgend 70% van de aandelen aan die joint-venture partner waarmee de herontwikkeling gerealiseerd zal worden, resp. de Baltisse group voor het Century Center en Dyls NV voor de Bondgotenlaan. Qrf behoudt 30% van de aandelen in de 2 joint venture vennootschappen, respectievelijk Century Center Offices NV en Bond 58 NV.

LAND	STAD	STRAAT	HUURDER(S)	TOTALE BRUTO HUUROPPERVLAKTE
BE	Leuven	Bondgenotenlaan 58 ⁵	Match, Bpost, leegstand	12.033 m ²
BE	Antwerpen	Century Center	Q Park, McDonalds, Versato, e.a.	5.279 m ²

Vastgoedbeleggingen worden geboekt tegen de Reële Waarde overeenkomstig IFRS 13.

De Reële Waardehiërarchie bestaat uit drie niveaus:

Niveau 1: De Reële Waarde wordt bepaald op basis van gepubliceerde noteringen in een actieve markt;

Niveau 2: Waarderingsmethoden met in de markt waarneembare parameters;

Niveau 3: Waarderingsmethoden die input betrekken die niet-waarneembaar is in de markt en die een meer dan insignificante impact heeft op de Reële Waarde van het instrument.

⁴ Bindende verkoopovereenkomst getekend tijdens boekjaar 2019, met akte in boekjaar 2020.

⁵ Samen met de Jan Stasstraat 12.

De vastgoedbeleggingen vallen onder niveau 3 in de Reële Waarde hiërarchie. De waarderingmethoden en belangrijkste parameters worden nader toegelicht in toelichting 2.6 van dit jaarverslag.

Niet-observeerbare parameters (Input op 31/12/2020)	31/12/2020		31/12/2019	
	Bandbreedte	Gewogen gemiddelde	Bandbreedte	Gewogen gemiddelde
ERV (in EUR/m ²) ⁶	38-839 EUR/m ²	164 EUR/m ²	38-950 EUR/m ²	167 EUR/m ²
Lange termijn leegstandshypothese	0% - 100%	5,4%	0% - 100%	5,6%
Yield	3,2% - 7,7%	6,2%	3% - 9,4%	5,7%
Aantal m ²	30-8.700 m ²	1.863 m ²	114-8.700 m ²	2.050 m ²

De gemiddelde *yield*, toegepast door de vastgoeddeskundige bedraagt 6,17% op 31/12/2020. Een stijging van de *yield* met 0,25% zou resulteren in een negatieve variatie in de Reële Waarde van het vastgoed van 9,46 MEUR. Een daling van de ERV met 2% zou resulteren in een negatieve variatie in de Reële Waarde van het vastgoed van ongeveer 4,17 MEUR. Op 31/12/2020 lag de ERV van de totale portefeuille 1,7% lager dan de Contractuele Huren. De waardering door Cushman & Wakefield werd gerapporteerd op basis van “materiële waarderingonzekerheid” (zie punt 9.3 van dit halfjaarverslag).

TOELICHTING 11. ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2020	31/12/2019
D. ANDERE MATERIËLE VAST ACTIVA		
Materiële vaste activa voor eigen gebruik per begin van het boekjaar	16	32
- <i>Investerings</i>	39	3
- <i>Afschrijvingen</i>	-20	-19
Materiële vaste activa voor eigen gebruik per einde van het boekjaar	35	16

TOELICHTING 12. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2020	31/12/2019
E. FINANCIËLE VASTE ACTIVA	0	0
Activa aangehouden tot einde looptijd	0	0
Activa beschikbaar voor verkoop	0	0
Activa aan Reële Waarde via resultaat	0	0
Leningen en vorderingen	1.303	700
Andere	24.954	0
TOTAAL	26.257	700

Per 31/12/2020 is de marktwaarde van de *Interest Rate Swaps* (IRS) negatief en kunnen deze op de passief-zijde van de balans worden teruggevonden. De leningen en vorderingen bestaan enerzijds uit de waarde van het nog te innen bedrag voor het in 2019 verkochte pand gelegen te Leuven, Diestsestraat (0,344 MEUR), welke gespreid tot september 2022 betaald zal worden.

6 De ruime bandbreedte van de ERV laat zich vooral verklaren door de grote verschillen in locatie van de winkelpanden alsook in oppervlakte en concipiëring van de gebouwen.

Anderzijds is er een vordering ten aanzien van de joint-venture vennootschap Century Center Offices (0,96 MEUR betreft een vordering van Century Center Offices (vennootschap opgericht voor de herontwikkeling van Century Center te Antwerpen).

De andere financiële vaste activa bevatten voornamelijk de volgens de vermogensmutatie opgenomen participaties in Century Center Offices en Bond 58:

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	%	Waarde
Vennootschap		
Century Center Offices NV	30	19.494
Bond 58 NV	30	5.460

Beide herontwikkelingsprojecten zijn per 31/12/2020 nog niet opgestart. De resultatenrekening van beide vennootschappen is derhalve niet materieel per einde 2020 en in de resultatenrekening van Qrf is dan ook geen resultaat van de desbetreffende participaties opgenomen.

Per 31/12/2020 bedraagt de vastgoedwaarde in Century Center Offices 67,6 MEUR, in Bond 58 bedraagt deze 17,9 MEUR. Daartegenover staat dat er bij CCO een totaal aan aandeelhoudersleningen van 3,2 MEUR is toegestaan, waarvan 0,96 MEUR vanuit Qrf. Bond 58 is per 31/12/2020 schuldenvrij.

TOELICHTING 13. HANDELSVORDERINGEN

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2020	31/12/2019
D. HANDELSVORDERINGEN		
Handelsvorderingen	1.992	40
Op te maken facturen	37	-
Te innen opbrengsten	13	13
Te ontvangen creditnota's	28	24
Dubieuze debiteuren	784	-
Geboekte waardeverminderingen	-1.544	-196
TOTAAL	1.310	182

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2020		31/12/2019	
	Totaal	Voorzien als dubieuze debiteuren	Totaal	Voorzien als dubieuze debiteuren
Ouderdomsanalyse van de Handelsvorderingen⁷				
Niet vervallen en vervallen < 60 dagen	711	415	193	0
Vervallen 60 - 90 dagen	527	76	-42	27
Vervallen 90 - 120 dagen	467	-11	-56	27
Vervallen > 120 dagen	1.149	1.064	283	142
TOTAAL	2.854	1.544	378	196

De afschrijvingen op handelsvorderingen zijn geboekt op individuele basis.

⁷ Incl. op te maken facturen, te innen opbrengsten en te ontvangen CN.

Het risico bestaat dat verlies wordt geleden op een schuldvordering. Het belang van dit risico hangt uiteraard af van drie factoren: (1) het bedrag van de schuldvordering, (2) de kans op wanbetaling en (3) het deel van de schuldvordering dat in geval van wanbetaling wordt teruggevorderd. Dit risico wordt fors verminderd doordat over het algemeen gevraagd wordt de huur vooruit te betalen, meestal aan het begin van de huurperiode (doorgaans wordt de huur maandelijks of driemaandelijks vooruitbetaald) alsook door de kredietwaardigheid van de debiteuren op te volgen. Bovendien is in de meeste gevallen een huurwaarborg gesteld door de huurder.

Echter heeft de COVID-19 pandemie in 2020 een belangrijke impact gehad op de handelsvorderingen. Hierdoor werden extra voorzieningen genomen voor de maanden in dewelke de handelaars verplicht de deuren moesten sluiten.

TOELICHTING 14. BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2020	31/12/2019
E. BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA		
Belastingen	109	422
Bezoldigingen en sociale lasten	0	0
Andere	1.497	839
TOTAAL	1.606	1.261

De andere vlottende activa bestaan uit de vordering van de verkoopprijs van het pand te Leuven, Diestsestraat, voor het deel dat binnen het jaar betaald zal worden, enerzijds en een uitgestelde belastingvordering anderzijds. Er werd per 31 december 2020 een uitgestelde belastinglatentie opgezet voor het verschil tussen de fiscale waarde en de waarde voor IFRS doeleinden van het vastgoed binnen Qrf Nederland.

TOELICHTING 15. KAS EN KASEQUIVALENTEN

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2020	31/12/2019
F. KAS EN KASEQUIVALENTEN		
Banken	1.727	2.483
Geldmiddelen	0	0
TOTAAL	1.727	2.483

Er staan geen beperkingen op het gebruik of de aanwending van de kas en kasequivalenten. De kas en kasequivalenten voldoen aan de voorwaarden zoals vermeld in IAS 7.

TOELICHTING 16. OVERLOPENDE REKENINGEN – ACTIVA

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2020	31/12/2019
G. OVERLOPENDE REKENINGEN - ACTIVA		
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	0	0
Voorafbetaalde vastgoedkosten	0	0
Andere	182	61
TOTAAL	182	61

TOELICHTING 17. KAPITAAL

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	Kapitaal- beweging	Totaal uitstaand kapitaal	Uitgifte- premies	Kosten kapitaal- verhoging	Aantal gecreëerde aandelen	Totaal aantal aandelen
EVOLUTIE KAPITAAL						
Datum	Verrichting					
03/09/2013	Oprichting	62	62		1.230	1.230
27/11/2013	Splitsing bestaande aandelen (1 tegen 2)	0	62		1.230	2.460
27/11/2013	Storting in speciën	1.139	1.200		45.540	48.000
18/12/2013	Inbreng Laagland	5.243	6.443		209.711	257.711
18/12/2013	IPO en eerste notering op Euronext Brussel	75.380	81.823		3.015.200	3.272.911
18/12/2013	Kapitaalvermindering ter dekking van toekomstige verliezen	-5.734	76.089		0	3.272.911
BALANS OP 30 DECEMBER 2013		76.089				3.272.911
BALANS OP 30 DECEMBER 2014		76.089				3.272.911
Datum	Verrichting					
24/06/2015	Kapitaalverhoging inbreng in natura	4.490	80.579	238	193.097	3.466.008
08/12/2015	Kapitaalverhoging inbreng in natura	14.733	95.312	608	633.680	4.099.688
09/12/2015	Kapitaalverhoging inbreng in natura	8.913	104.225	37	383.363	4.483.051
BALANS OP 30 DECEMBER 2015		104.225	883	-32		4.483.051
Datum	Verrichting					
01/01/2016	Kapitaalverhoging inbreng in natura (met betrekking tot boekjaar 2015)		104.225	-23		4.483.051
30/06/2016	Kapitaalverhoging inbreng in natura	7.567	111.792	371	325.466	4.808.517
21/12/2016	Kapitaalverhoging inbreng in natura	7.470	119.262	206	321.285	5.129.802
BALANS OP 30 DECEMBER 2016		119.262	1.459	-111		5.129.802
Datum	Verrichting					
01/01/2017	Kapitaalverhoging inbreng in natura (met betrekking tot boekjaar 2016)		119.262	-14		5.129.802
25/09/2017	Kapitaalverhoging inbreng in natura	12.462	131.724	38	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	Wijziging fractiewaarde aandelen	-126.058	-126.058	126.058		5.665.822
30/01/2019	Kapitaalverhoging inbreng in natura	1.488	1.488	22.313	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

In het boekjaar 2014 en 2018 vonden geen kapitaaloperaties plaats.

T 17.1 HISTORIEK VAN QRF

Qrf werd op 3 september 2013 opgericht als een commanditaire vennootschap op aandelen onder de benaming "Qrf", bij akte verleden voor notaris Vincent Vroninks, geassocieerd notaris te Elsene, zoals gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 17 september 2013 onder het nummer 13141597.

Qrf werd opgericht met een maatschappelijk kapitaal van 61.500 EUR, vertegenwoordigd door 1.230 aandelen, welke als volgt werden toegekend aan de oprichters:

- Qrf Management NV (d.i. de Statutaire Zaakvoerder): 1.229 aandelen (99,92%); en
- Quares Holding CVBA: 1 aandeel (0,08%).

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste wijzigingen die hebben plaatsgevonden binnen Qrf, sedert de oprichting van Qrf:

(i) aandelensplitsing waarbij de bestaande 1.230 aandelen werden gesplitst in 2.460 nieuwe aandelen in een verhouding van 1 bestaand aandeel tegen 2 nieuwe aandelen;

(ii) het verhogen van het maatschappelijk kapitaal van Qrf met 1.138.500 EUR door de uitgifte van 45.540 nieuwe aandelen en het aanpassen van de statuten;

(iii) het verhogen van het maatschappelijk kapitaal van Qrf, met 5.242.775 EUR ingevolge de inbreng in natura van alle aandelen van Laagland NV door uitgifte van 209.711 nieuwe aandelen;

(iv) het verhogen van het maatschappelijk kapitaal van Qrf, op basis van het overzicht van ontvangen en toegewezen inschrijvingen, met 75.380.000 EUR door uitgifte van 3.015.200 nieuwe aandelen;

(v) het verminderen van het maatschappelijk kapitaal van Qrf, voor de creatie van een beschikbare reserve ter dekking van voorzienbare verliezen, met een bedrag van 5.734.000 EUR;

(vi) machtiging aan de Statutaire Zaakvoerder, om het geplaatste maatschappelijk kapitaal van Qrf in één of meer malen te verhogen tot een bedrag van 76.088.775 EUR;

(vii) omvorming van openbare vastgoedbevak naar Gereguleerde Vastgoedvennootschap door statutenwijziging op 7 november 2014;

(viii) het verhogen van het maatschappelijk kapitaal van Qrf, met 4.489.505 EUR door uitgifte van 193.097 nieuwe aandelen ingevolge de inbreng in natura van de handelspanden gelegen te Antwerpen, Kammenstraat en Namen, Rue de Fer;

(ix) het verhogen van het maatschappelijk kapitaal van Qrf, met 14.733.060 EUR door uitgifte van 633.680 nieuwe aandelen ingevolge de inbreng in natura van het handelspand gelegen te Leuven, Bondgenotenlaan;

(x) het verhogen van het maatschappelijk kapitaal van Qrf, met 8.913.189 EUR door uitgifte van 383.363 nieuwe aandelen ingevolge de inbreng in natura van een gedeelte van de aandelen van TT Center Plus NV;

(xi) het verhogen van het maatschappelijk kapitaal van Qrf, met 7.567.085 EUR door uitgifte van 325.466 nieuwe aandelen ingevolge de inbreng in natura van de aandelen van RIGS NV;

(xii) het verhogen van het maatschappelijk kapitaal van Qrf, met 7.469.876 EUR door uitgifte van 321.285 nieuwe aandelen ingevolge de inbreng in natura van de handelspanden gelegen te Antwerpen, Wapper en Schuttershofstraat;

(xiii) het verhogen van het maatschappelijk kapitaal van Qrf, met 12.462.465 EUR door uitgifte van 536.020 nieuwe aandelen ingevolge de inbreng in natura van de 6 handelspanden gelegen te Antwerpen en Oostende;

(xiv) het verminderen van het maatschappelijke kapitaal van Qrf naar 5.665.822 EUR door een wijziging van de fractiewaarde per aandeel naar 1 EUR met overboeking naar de onbeschikbare reserverekening 'uitgiftepremies';

(xv) het verhogen van het maatschappelijk kapitaal van Qrf, met 1.487.500 EUR door uitgifte van 1.487.500 nieuwe aandelen ingevolge de inbreng in natura van de 9 handelspanden gelegen te Antwerpen en Oostende.

T 17.2 VERWERVING EN VERVREEMDING VAN EIGEN AANDELEN

(i) Algemeen

Artikel 7:215 en volgende van het WVV bepalen dat de Statutaire Zaakvoerder op twee manieren kan gemachtigd worden om te beslissen tot de verwerving of vervreemding van eigen aandelen van Qrf, namelijk: (i) mits een voorafgaand besluit van de Algemene Vergadering, en (ii) in geval van een dreigend ernstig nadeel voor Qrf, mits een uitdrukkelijke statutaire clause is voorzien hieromtrent. Deze beide situaties worden hieronder verder verduidelijkt.

(ii) Voorafgaand besluit van de Algemene Vergadering

Artikel 7:215 van het WVV en Artikel 25 van de statuten van Qrf bepalen uitdrukkelijk dat de Algemene Vergadering, mits inachtneming van de voorschriften inzake quorum (de helft van het maatschappelijk kapitaal is vertegenwoordigd) en meerderheid (vier/vijfde van de stemmen) vereist voor een doelwijziging, ten allen tijde kan beslissen tot het machtigen van de Statutaire Zaakvoerder tot het verwerven en vervreemden van eigen aandelen, op voorwaarde dat (i) de nominale waarde, of bij gebreke daarvan, de fractiewaarde van de verkregen aandelen niet hoger is dan 20% van het geplaatste kapitaal, (ii) de verrichting enkel betrekking heeft op volgestorte aandelen, (iii) het voor de verkrijging uitgetrokken bedrag, vermeerderd met enerzijds het bedrag dat werd uitgetrokken voor het eerder verkrijgen van aandelen in Qrf en anderzijds met het aantal aandelen verkregen door een persoon die handelt in eigen naam maar voor rekening van Qrf, voor uitkering vatbaar moet zijn, en (iv) het aanbod tot verkrijging ten aanzien van alle aandeelhouders en onder dezelfde voorwaarden geschiedt (onder voorbehoud van hetgeen hieronder is vermeld), behalve voor wat betreft de verkrijgingen waartoe eenparig werd besloten door een Algemene Vergadering waarop alle aandeelhouders aanwezig of vertegenwoordigd waren.

Qrf moet tevens de volgende principes in aanmerking nemen:

- Qrf zal haar eigen aandelen kunnen verwerven zonder dat aan alle aandeelhouders een aanbod tot verkrijging moet worden gedaan, op voorwaarde dat zij de gelijke behandeling van de aandeelhouders die zich in gelijke omstandigheden bevinden, waarborgt door middel van gelijkwaardigheid van de geboden prijs overeenkomstig Artikel 7:215 van het WVV; en
- Qrf moet de FSMA in kennis stellen van haar intentie tot het verwerven van eigen aandelen, waarna de FSMA nagaat of de verrichtingen tot wederinkoop in overeenstemming zijn met het besluit van de Algemene Vergadering, of in voorkomend geval, de Statutaire Zaakvoerder. Indien de FSMA oordeelt dat de verrichtingen hiermee niet in overeenstemming zijn, kan zij haar advies openbaar maken.

Bij de beslissing tot machtiging van de Statutaire Zaakvoerder, dient de Algemene Vergadering uitdrukkelijk het maximum aantal te verwerven aandelen vast te stellen, alsook de minimum- en maximumwaarde van de vergoeding. Daarenboven mag deze machtiging worden toegekend voor maximaal vijf jaar. Deze machtiging is hernieuwbaar mits inachtneming van de voorschriften inzake quorum en meerderheid vereist voor een doelwijziging.

(iii) Dreigend ernstig nadeel

Artikel 7:215 van het WVV bepaalt verder dat geen uitdrukkelijke voorafgaande machtiging van de Algemene Vergadering is vereist wanneer de statuten uitdrukkelijk bepalen dat de Statutaire Zaakvoerder kan beslissen dat de verkrijging of vervreemding van eigen aandelen noodzakelijk is ter voorkoming van een dreigend ernstig nadeel. De Statutaire Zaakvoerder dient in deze situatie tevens de hierboven opgesomde voorwaarden in acht te nemen. Dergelijke statutaire clause is weliswaar enkel geldig voor een periode van drie jaar te rekenen vanaf de publicatie van de statutenwijziging in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad. Deze statutaire machtiging is hernieuwbaar mits inachtneming van de voorschriften inzake quorum en meerderheid vereist voor een doelwijziging. Meer bepaald dient de helft van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigd te zijn tijdens de buitengewone Algemene Vergadering, en dient de beslissing tot hernieuwing van de statutaire machtiging goedgekeurd te worden met een vier/vijfde meerderheid van de stemmen.

Artikel 13 van de statuten van Qrf voorziet in de mogelijkheid voor de Statutaire Zaakvoerder om over te gaan tot de verwerving en vervreemding van haar eigen aandelen wanneer de verkrijging noodzakelijk is ter voorkoming van een dreigend ernstig nadeel voor Qrf, onderhevig aan de voorwaarden opgenomen in Artikel 7:215 en volgende van het WVV. Deze machtiging werd door de Algemene Vergadering van Qrf toegekend voor een periode van drie jaar te rekenen vanaf de publicatie van deze machtiging in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 27 juni 2017.

De Statutaire Zaakvoerder heeft op datum van dit jaarverslag nog geen gebruik gemaakt van de machtiging aan hem toevertrouwd in deze statutaire clause. Qrf bezit op datum van dit jaarverslag dan ook geen eigen aandelen.

(iv) Rol van de FSMA

Overeenkomstig Artikel 7:215 van het WVV moet Qrf de FSMA kennis geven van verrichtingen tot inkoop van eigen aandelen die zij overweegt. De FSMA gaat na of de verrichtingen tot wederinkoop in overeenstemming zijn met het besluit van de Algemene Vergadering of, in voorkomend geval, van de Statutaire Zaakvoerder. Indien de FSMA van oordeel is dat deze verrichtingen daarmee niet in overeenstemming zijn, maakt zij haar advies openbaar.

T 17.3 TOEGESTAAN KAPITAAL

(i) Algemene machtiging

Overeenkomstig Artikel 7:198 van het WVV kunnen de statuten aan de Statutaire Zaakvoerder de bevoegdheid toekennen om het geplaatste maatschappelijk kapitaal in één of meer malen tot een bepaald bedrag te verhogen dat niet hoger mag zijn dan het bedrag van dat maatschappelijk kapitaal. Onder dezelfde voorwaarden kunnen de statuten de Statutaire Zaakvoerder de bevoegdheid toekennen om converteerbare obligaties of *warrants* uit te geven.

Deze bevoegdheid kan slechts worden uitgeoefend gedurende vijf jaar te rekenen van de bekendmaking van de oprichtingsakte of van de wijziging van de statuten. Zij kan echter door de Algemene Vergadering, bij een besluit genomen volgens de regels die voor de wijziging van de statuten zijn gesteld, in voorkomend geval met toepassing van Artikel 7:155 van het WVV, één of meerdere malen worden hernieuwd voor een termijn die niet langer mag zijn dan vijf jaar. Wanneer de oprichters of de Algemene Vergadering besluiten om deze bevoegdheid toe te kennen of te vernieuwen, worden de bijzondere omstandigheden waarin van het toegestaan kapitaal kan worden gebruikgemaakt en de hierbij nagestreefde doeleinden in een bijzonder verslag uiteengezet. In voorkomend geval wordt dit verslag in de agenda vermeld. Een afschrift ervan kan worden verkregen overeenkomstig Artikel 7:132 van het WVV. Het ontbreken van dit verslag heeft de nietigheid van de beslissing van de Algemene Vergadering tot gevolg.

Op 6 juni 2017 heeft de Algemene Vergadering van Qrf aan de Statutaire Zaakvoerder de machtiging verleend om het geplaatste maatschappelijk kapitaal in één of meerdere malen te verhogen met een bedrag van 119.261.490,75 EUR.

Ingevolge akte verleden op 27 oktober 2017 voor notaris Benoit Ricker, te Elsene, werd het kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal, verhoogd met twaalf miljoen vierhonderd tweeënzestigduizend vierhonderd vijfenzeventig euro (12.462.465,00 EUR) zodat het saldo van het toegestaan kapitaal honderd en zes miljoen zevenhonderd negenennegentigduizend vijftwintig euro en vijfenzeventig eurocent (106.799.025,75 EUR) bedraagt.

Ingevolge akte verleden op 30 januari 2019 voor notaris Vincent Vroninks, te Elsene, en met tussenkomst van Meester Xavier De Maesschalck, notaris met standplaats Oostende, werd het kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal, verhoogd met één miljoen vierhonderdzevenentachtigduizend vijfhonderd euro (1.487.500 EUR) zodat het saldo van het toegestaan kapitaal drie miljoen zeshonderdtweeënveertigduizend driehonderdentwee euro (3.642.302 EUR) bedraagt.

Op 7 november 2019 werd door de Algemene Vergadering van Qrf beslist de machtiging aan de Statutaire Zaakvoerder om het toegestaan kapitaal te hernieuwen ten belope van het maximumbedrag van 7.153.322 EUR voor een hernieuwbare periode van vijf jaar.

(ii) Modaliteiten van het toegestaan kapitaal

Overeenkomstig de machtiging die op 7 november 2019 door de Algemene Vergadering van Qrf aan de Statutaire Zaakvoerder werd verleend, zal de Statutaire Zaakvoerder bij elke kapitaalverhoging de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe effecten vastleggen. De kapitaalverhogingen zullen kunnen onderschreven worden in geld, in natura, door een gemengde inbreng of door incorporatie van reserves of van uitgiftepremies, naar gelang het geval met of zonder de creatie van nieuwe effecten of door uitgifte van al dan niet achtergestelde converteerbare obligaties, eventueel met opheffing of beperking van het voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders (mits toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht).

Wanneer dergelijke kapitaalverhoging een uitgiftepremie bevat, zal het bedrag van deze uitgiftepremie worden toegewezen aan een onbeschikbare of beschikbare rekening "Uitgiftepremies", die in dezelfde mate als het maatschappelijk kapitaal de waarborg voor derden zal uitmaken en waarover, behoudens de mogelijkheid tot omzetting in kapitaal, slechts zal kunnen worden beschikt bij beslissing van de Algemene Vergadering van aandeelhouders overeenkomstig de voorwaarden door het Wetboek van Vennootschappen gesteld voor een statutenwijziging. De uitgiftepremie die naast de kapitaalverhoging gevraagd wordt door de Statutaire Zaakvoerder, wordt niet in rekening gebracht om het overgebleven bruikbare bedrag van het toegestaan kapitaal te berekenen.

Onder dezelfde voorwaarden als hierboven uiteengezet en onderworpen aan de toepasselijke wettelijke bepalingen, kan Qrf, met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten en mits inachtnaam van de toepasselijke GVV-wetgeving, de in Artikel 460 van het Wetboek van Vennootschappen bedoelde en eventueel door andere door het vennootschapsrecht toegelaten effecten uitgeven in overeenstemming met de daar voorgeschreven regels.

(iii) Beperkingen

a) Algemene beperkingen

Tenzij de statuten daarin uitdrukkelijk voorzien, kan de bevoegdheid inzake het toegestaan kapitaal niet gebruikt worden voor (i) de kapitaalverhogingen of de uitgiften van converteerbare obligaties (of van warrants) waarbij het voorkeurrecht van de aandeelhouders is beperkt of uitgesloten (mits naleving van het onherleidbaar toewijzingsrecht), (ii) de kapitaalverhogingen of de uitgiften van converteerbare obligaties waarbij het voorkeurrecht van de aandeelhouders is beperkt of uitgesloten ten gunste van één of meer bepaalde personen, andere dan personeelsleden van Qrf of van haar Perimetervennootschappen (mits naleving van het onherleidbaar toewijzingsrecht), en (iii) de kapitaalverhogingen die geschieden door omzetting van reserves.

De bevoegdheid inzake het toegestaan kapitaal mag nooit gebruikt worden voor de volgende verrichtingen:

(i) kapitaalverhogingen die voornamelijk tot stand worden gebracht door een inbreng in natura uitsluitend voorbehouden aan een aandeelhouder van Qrf die effecten van Qrf in zijn bezit houdt waaraan meer dan 10% van de stemrechten verbonden zijn. Bij de door deze aandeelhouder in bezit gehouden effecten, worden de effecten gevoegd die in bezit worden gehouden door:

- een derde die handelt in eigen naam maar voor rekening van de bedoelde aandeelhouder;
- een met de bedoelde aandeelhouder verbonden natuurlijke persoon of rechtspersoon;
- een derde die optreedt in eigen naam maar voor rekening van een met de bedoelde aandeelhouder verbonden natuurlijke persoon of rechtspersoon;
- personen die in onderling overleg handelen. Onder personen die in onderling overleg handelen wordt verstaan (a) de natuurlijke personen of rechtspersonen die in onderling overleg handelen in de zin van Artikel 3, § 1, 5°, a), van de Wet van 1 april 2007, (b) de natuurlijke personen of rechtspersonen die een akkoord hebben gesloten aangaande de onderling afgestemde uitoefening van hun stemrechten, om een duurzaam gemeenschappelijk beleid ten aanzien van Qrf te voeren, en (c) de natuurlijke personen of rechtspersonen die een akkoord hebben gesloten aangaande het bezit, de verwerving of de overdracht van stemrechtverlenende effecten.

(ii) de uitgifte van aandelen zonder vermelding van nominale waarde beneden de fractiewaarde van de oude aandelen van dezelfde soort;

(iii) de uitgifte van warrants die in hoofdzaak is bestemd voor één of meer bepaalde personen, andere dan de leden van het personeel van Qrf of van één of meer van haar Perimetervennootschappen.

b) Beperkingen in het kader van een openbaar overnamebod

Vanaf het tijdstip dat Qrf de mededeling van de FSMA ontvangt dat haar kennis is gegeven van een openbaar overnamebod op de effecten van Qrf, mag de Statutaire Zaakvoerder van deze laatste tot aan het einde van het bod (i) het kapitaal van Qrf niet meer verhogen door inbreng in natura of in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht van de aandeelhouders en (ii) geen stemrechtverlenende effecten meer uitgeven die al dan niet het kapitaal vertegenwoordigen, noch effecten die recht geven op inschrijving op of op verkrijging van dergelijke effecten, indien genoemde effecten of rechten niet bij voorkeur worden aangeboden aan de aandeelhouders naar evenredigheid van het kapitaal dat door hun aandelen wordt vertegenwoordigd. Dit verbod geldt echter niet voor:

(i) de verplichtingen die op geldige wijze zijn aangegaan voor de ontvangst van de mededeling bedoeld in dit Artikel; en

(ii) de kapitaalverhogingen waartoe de Statutaire Zaakvoerder uitdrukkelijk en vooraf werd gemachtigd door een Algemene Vergadering die beslist als inzake statutenwijzigingen en die ten hoogste drie jaar voor de ontvangst van voornoemde mededeling plaats heeft, voor zover (a) de aandelen uitgegeven op grond van de kapitaalverhoging vanaf hun uitgifte volledig volgestort zijn, (b) de uitgifteprijs van

de aandelen uitgegeven op grond van de kapitaalverhoging niet minder bedraagt dan de prijs van het bod, en (c) het aantal aandelen uitgegeven op grond van de kapitaalverhoging niet meer bedraagt dan een tiende van de voor de kapitaalverhoging uitgegeven aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen.

De bovenvermelde beslissingen worden onmiddellijk en op omstandige wijze ter kennis gebracht van de bieder en van de FSMA. Zij worden tevens openbaar gemaakt.

T 17.4 AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

Rekening houdend met de ontvangen transparantieverklaringen tot op 31 december 2020 en de informatie waarover Qrf beschikt, zijn de belangrijkste aandeelhouders:

AANDEELHOUDER	%
AXA SA	8,9%
Familie Vanmoerkerke	28,3%
Free float ⁸	62,8%

De ontvangen transparantieverklaringen zijn beschikbaar op de website van de Vennootschap (www.qrf.be) onder de rubriek Investor Relations – Aandeelhoudersstructuur.

TOELICHTING 18. AANTAL AANDELEN GEHANTEERD TER BEREKENING VAN HET NETTORESULTAAT PER AANDEEL

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2020	31/12/2019
AANTAL AANDELEN		
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	7.153.322	5.665.822
Aantal aandelen bij het einde van het boekjaar	7.153.322	7.153.322
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	7.153.322	7.031.062
NETTO RESULTAAT PER GEWOON AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)	-0,74	-2,91
VERWATERD NETTO RESULTAAT PER AANDEEL (in EUR)	-0,74	-2,91

Zie toelichting 17 voor de evolutie van het aantal aandelen sinds de oprichting van Qrf.

Het gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de berekening van het resultaat per aandeel gebeurt op basis van de datum van uitgifte van de aandelen. De datum van uitgifte stemt niet altijd overeen met de datum van winstdeelname.

Alle aandelen op het einde van het boekjaar zijn gerechtigd op het dividend dat betrekking heeft op boekjaar 2020. Aangezien de Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder aan de jaarlijkse Algemene Vergadering van 18 mei 2021 zal voorstellen om voor boekjaar 2020 een brutodividend uit te betalen van 0.80 EUR per aandeel, zal in totaal een bedrag van 5.723 KEUR aan dividenden worden uitbetaald.

⁸ Free float = [(Aantal aandelen bij afsluiting boekjaar) - (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 boekjaar].

TOELICHTING 19. MINDERHEIDSBELANGEN

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2020	31/12/2019
MINDERHEIDSBELANGEN		
SALDO PER BEGIN VAN HET BOEKJAAR	287	300
Variaties in de resultatenrekening	0	-13
Deconsolidatie CCFH	-287	0
TOTAAL	0	287

De minderheidsbelangen zijn ontstaan in 2013 door de aankoop van 51% van de aandelen van Century Center Freehold BV waarbij de controle werd verworven op 18 december 2013.

Deze Perimetervennootschap werd integraal gedeconsolideerd in 2020 waardoor er per 31 december 2020 geen minderheidsbelangen meer aanwezig zijn.

TOELICHTING 20. FINANCIËLE SCHULDEN

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2020	31/12/2019
FINANCIËLE SCHULDEN		
I. B. Langlopende financiële schulden	104.952	89.946
-Kredietinstellingen	105.000	90.000
-Kosten opname leningen	-48	-54
II. B. Kortlopende financiële schulden	10.548	31.999
-Kredietinstellingen	10.549	32.000
-Kosten opname leningen	-1	-1
TOTAAL	115.500	121.945

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2020	31/12/2019
OPDELING VOLGENS DE MATURITEIT VAN DE LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN		
Tussen één en twee jaar	18.000	15.000
Tussen twee en vijf jaar	77.000	33.000
Meer dan vijf jaar	10.000	42.000
TOTAAL	105.000	90.000

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2020	31/12/2019
OPDELING VOLGENS DE MATURITEIT VAN DE NIET OPGENOMEN KREDIETLIJNEN		
Vervallende binnen het jaar	10.000	10.000
Vervallende na één jaar	44.000	54.000
TOTAAL	54.000	64.000

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2020	31/12/2019
INSCHATTING TOEKOMSTIGE INTERESTLASTEN		
Binnen één jaar	2.044	2.330
Tussen één en vijf jaar	3.968	5.833
Meer dan vijf jaar	114	1.043
TOTAAL	6.126	9.206

Ten behoeve van de financiering van Qrf zijn er op 31 december 2020 geen hypothecaire inschrijvingen genomen, noch hypothecaire volmachten toegestaan door Qrf.

Op afsluitdatum van het boekjaar had Qrf voor 115,5 MEUR financiële schulden bestaande uit 110 MEUR bilaterale kredieten en 5,5 MEUR commercial paper.

Op 31 december 2020 hadden de opgenomen schulden voor 98,7% een vaste interestvoet, onder meer door gebruik te maken van *Interest Rate Swaps* als indekkingsinstrument.

Bij de inschatting van de toekomstige interestlasten is rekening gehouden met de interesten en marges voor financiële schulden die openstaan per 31 december 2020 en de afgesloten rente-indekkingen op basis van de Schuldgraad per 31 december 2020.

In 2020 bedroeg de Gemiddelde Financieringskost 1,85% (ten opzichte van 1,87% in 2019). Indien de financieringskost zou verhoogd worden met 0,25%, dan zouden de jaarlijkse interestlasten stijgen met 289 KEUR bij een onveranderd bedrag aan uitstaande financiële schulden.

Qrf beschikt over 164,0 MEUR kredietlijnen bij zeven verschillende financiële instellingen. Het niet-opgenomen gedeelte van de kredieten bedraagt dus 54,0 MEUR.

We verwijzen naar toelichting 28 inzake de Schuldgraad van Qrf.

TOELICHTING 21. UITGESTELDE BELASTINGEN – VERPLICHTINGEN

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2020	31/12/2019
F. UITGESTELDE BELASTINGEN		
a. Exit taks	0	0
b. Andere	0	181
TOTAAL	0	181

Als gevolg van de deconsolidatie van Century Center Freehold BVBA zijn er geen uitgestelde belastingen per eind 2020.

TOELICHTING 22. ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

De totale marktwaarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten bedroeg per 31 december 2020 -1.767 KEUR en is terug te vinden bij de Langlopende Financiële Verplichtingen en de Kortlopende Financiële Verplichtingen.

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2020	31/12/2019
C. ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	1.767	2.156
TOTAAL	1.767	2.156
CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2020	31/12/2019
C. ANDERE KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0
TOTAAL	0	0

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de afdekkingsinstrumenten op 31 december 2020:

INDEKKINGSINSTRUMENTEN							
Tegenpartij	Type	Notioneel	Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Reële Waarde	
						31/12/2020	31/12/2019
BELFIUS	IRS	10.000	07/12/2015	30/04/2021	0,54%	0	0
BELFIUS	FLOOR	10.000	07/12/2015	30/04/2021	0,54%	-21	-76
BELFIUS	IRS	10.000	16/12/2016	31/12/2020	0,46%	0	-86
BELFIUS	IRS	5.000	16/12/2016	31/12/2021	0,47%	-51	-84
CEHDF	FLOOR	10.000	02/01/2019	04/11/2024	0,56%	-206	-203
CEHDF	FLOOR	10.000	02/01/2019	02/11/2026	0,82%	-433	-381
KBC	IRS	10.000	16/06/2015	14/12/2021	1,16%	-171	-308
KBC	IRS	5.000	17/06/2015	14/12/2020	1,12%	0	0
KBC	IRS	5.000	04/09/2015	14/12/2020	0,36%	0	0
KBC	IRS	10.000	09/12/2015	30/06/2022	0,42%	-147	-192
KBC	IRS + FLOOR	10.000	30/06/2017	30/06/2022	0,49%	-73	-118
KBC	IRS + FLOOR	10.000	30/06/2017	28/06/2024	0,76%	-259	-295
BNP	IRS	5.000	27/06/2018	31/12/2023	0,54%	0	0
BNP	FLOOR	5.000	27/06/2018	31/12/2023	0,54%	-80	-92
BNP	IRS	10.000	27/06/2018	30/06/2025	0,76%	0	0
BNP	FLOOR	10.000	27/06/2018	30/06/2025	0,76%	-324	-321
TOTALE REËLE WAARDE INDEKKINGSINSTRUMENTEN						-1.767	-2.156

TOELICHTING 23. HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2020	31/12/2019
D. HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN		
a. Exit taks	0	0
- Exit taks	0	0
b. Andere	1.776	1.540
- Leveranciers	616	544
- Huurders	0	817
- Belastingen, bezoldigingen en sociale schulden	1.160	178
TOTAAL	1.776	1.540

De stijging in de belastingen, bezoldigingen en sociale schulden is een gevolg van de initiële erkenning van de fiscale latentie gelinkt aan het Rijksarchief te Brugge dat eind 2020 verworven werd met de aankoop van de aandelen van RAB Invest NV.

TOELICHTING 24. ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2020	31/12/2019
E. ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		
Andere schulden	662	1.343
TOTAAL	662	1.343

TOELICHTING 25. OVERLOPENDE REKENINGEN – PASSIEF

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2020	31/12/2019
F. OVERLOPENDE REKENINGEN - PASSIVA		
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	170	130
Andere	583	639
Over te dragen opbrengsten	1.474	0
TOTAAL	2.227	770

De stijging in de overlopende rekeningen – passief is voornamelijk een gevolg van de in 2020 gewijzigde facturatiefloor waardoor de facturen voor januari 2021 reeds opgemaakt zijn in 2020. Deze zijn integraal opgenomen op de overlopende rekeningen – passief als over te dragen opbrengsten.

TOELICHTING 26. ANDERE LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2020	31/12/2019
E. ANDERE LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		
Huurwaarborgen	108	102
Andere	0	0
TOTAAL	108	102

TOELICHTING 27. FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	Categorie	31/12/2019	31/12/2019	Niveau
		Boekwaarde	Reële Waarde	
OVERZICHT VAN FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN				
ACTIVA				
Financiële vlottende activa				
Handelsvorderingen	B	182	182	Niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	B	1.261	1.261	Niveau 2
Kas en kasequivalenten	C	2.483	2.483	Niveau 1
TOTAAL FINANCIËLE ACTIVA		3.926	3.926	
VERPLICHTINGEN				
Langlopende financiële verplichtingen				
Langlopende financiële schulden	B	89.946	89.946	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen				
Ontvangen huurwaarborgen	B	102	102	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen				
Andere langlopende financiële verplichtingen	A	2.156	2.156	Niveau 2
Kortlopende financiële verplichtingen				
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	B	1.540	1.540	Niveau 2
Andere kortlopende verplichtingen	B	1.343	1.343	Niveau 2
Kortlopende financiële schulden	B	31.999	31.999	Niveau 2
Andere kortlopende financiële verplichtingen	A	0	0	Niveau 2
TOTAAL FINANCIËLE VERPLICHTINGEN		127.086	127.086	

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	Categorie	31/12/2020	31/12/2020	Niveau
		Boekwaarde	Reële Waarde	
OVERZICHT VAN FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN				
ACTIVA				
Financiële vlottende activa				
Handelsvorderingen	B	1.310	1.310	Niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	B	1.606	1.606	Niveau 2
Kas en kasequivalenten	C	1.727	1.727	Niveau 1
TOTAAL FINANCIËLE ACTIVA		4.643	4.643	
VERPLICHTINGEN				
Langlopende financiële verplichtingen				
Langlopende financiële schulden	B	104.952	104.952	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen				
Ontvangen huurwaarborgen	B	108	108	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen				
Andere langlopende financiële verplichtingen	A	1.767	1.767	Niveau 2
Kortlopende financiële verplichtingen				
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	B	1.775	1.775	Niveau 2
Andere kortlopende verplichtingen	B	662	662	Niveau 2
Kortlopende financiële schulden	B	10.548	10.548	Niveau 2
Andere kortlopende financiële verplichtingen	A	0	0	Niveau 2
TOTAAL FINANCIËLE VERPLICHTINGEN		119.811	119.811	

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) aan de geamortiseerde kostprijs.
- C. Geldbeleggingen aan de geamortiseerde kostprijs.

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

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

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

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

TOELICHTING 28. SCHULDGRAAD

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2020	31/12/2019
Verplichtingen	122.039	128.036
- Aanpassingen	-3.994	-3.106
Schuldenlast zoals bedoeld in Artikel 13 van het GVV-KB	118.044	124.930
Totaal activa	239.545	256.356
SCHULDGRAAD	49,28%	48,73%

De schuldenlast zoals bedoeld in Artikel 13 van het GVV-KB bedraagt 118.044 KEUR op 31 december 2020. De Schuldgraad bedraagt 49,28% op 31 december 2020.

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

Qrf 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 schuldlast van een GVV en haar Perimetervennootschappen 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.

Qrf streeft er naar op lange termijn een Schuldgraad te handhaven van maximaal 55%.

TOELICHTING 29. CONSOLIDATIEKRING

Per 31 december 2020 bestaat de consolidatieperimeter uit Qrf en haar Perimetervennootschappen:

- 100% RIGS NV;
- 100% RAB Invest NV;
- 100% Qrf Nederland BV;
- 30% Century Center Offices BV;
- 30% Bond 58 BV.

Behalve Century Center Offices BV en Bond 58 BV, welke verwerkt worden volgens de methode van vermogensmutatie, worden de overige vennootschappen volledig geconsolideerd.

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

AANTAL VASTGOEDSITES	Totaal	België	Nederland
Qrf	30	30	0
Qrf Nederland BV	5	0	5
RIGS NV	1	1	0
RAB Invest NV	1	1	0
Century Center Offices BV	1	1	0
Bond 58 BV	1	1	0
TOTAAL	37	32	5

TOELICHTING 30. RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS

T 30.1 GERECHTELIJKE EN ARBITRAGEPROCEDURES

Qrf heeft verschillende incassoprocedures lopen, die een beperkte impact kunnen hebben op de cijfers. Daarnaast is Qrf betrokken in enkele rechtszaken. Deze geschillen betreffen onder meer onenigheden in het kader van een huurhernieuwingsaanvraag waartoe de huurder overeenkomstig Artikel 13 van de Handelshuurwetgeving gerechtigd is, discussies over het al dan niet verschuldigd zijn van gemeenschappelijke lasten met betrekking tot panden die deel uitmaken van een mede-eigendom, de inning van achterstallige huurgelden en de aangifte van schuldvorderingen naar aanleiding van een faillissement van enkele voormalige huurders.

Daarnaast is er een geschil hangende betreffende overname van de vennootschap Centre Commercial Hutois NV te Hoei, waarbij een dispuut bestaat met de vroegere eigenaars ten aanzien van de regularisatie van de bouwvergunning.

T 30.2 HUURGARANTIES

Er zijn geen huurgaranties verstrekt aan Qrf gedurende 2020.

TOELICHTING 31. TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN MET BETREKKING TOT DE RESULTATENREKENING

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2020	31/12/2019
TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN		
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	769	976
- Vergoeding Uitvoerend Management	410	554
- Vergoeding Statutaire Zaakvoerder	287	338
- Werkingskosten Statutaire Zaakvoerder	6	4
- Vergoeding raad van bestuur en comités	66	80
X. Commerciële kosten	-	-
- Vergoeding Quares Property Management NV/Quares Property en Facility Management BV	-	-
XII. Beheerskosten van het vastgoed	-	-
- Vergoeding Quares Property Management NV/Quares Property en Facility Management BV	-	-
Handelsvorderingen	-	-
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-	-

Op het einde van het boekjaar had Qrf geen openstaande vorderingen met verbonden partijen. Er werden geen provisies voor dubieuze debiteuren aangelegd met betrekking tot vorderingen op verbonden partijen.

In 2020 werden voor een bedrag van 769 KEUR transacties met verbonden partijen opgenomen in de resultatenrekening. Dit bedrag bestond uit de volgende 4 posten:

T 31.1 VERGOEDING UITVOEREND MANAGEMENT

De in resultaat genomen vergoeding van het Uitvoerend Management voor 2020 bedraagt 410 KEUR excl. BTW. Deze vergoeding wordt geboekt onder "XIV. Algemene kosten van de vennootschap". Het detail van de vergoedingen is terug te vinden onder hoofdstuk 7 van het jaarverslag. De vergoeding van het Uitvoerend Management bestaat uitsluitend uit korte termijn personeelsbeloningen.

T 31.2 VERGOEDING STATUTAIRE ZAAKVOERDER

De vergoeding van de Statutaire Zaakvoerder bedraagt 287 KEUR excl. BTW. Deze vergoeding wordt geboekt onder "XIV. Algemene kosten van de vennootschap". Het detail van de vergoedingen is terug te vinden onder hoofdstuk 7 van het jaarverslag.

T 31.3 VERGOEDING RAAD VAN BESTUUR EN COMITÉS

De vergoeding van de Raad van Bestuur en comités bedraagt 66 KEUR excl. BTW. Deze vergoeding wordt geboekt onder "XIV. Algemene kosten van de vennootschap". Het detail van de vergoedingen is terug te vinden onder hoofdstuk 7 van het jaarverslag.

TOELICHTING 32. GEBEURTENISSEN NA AFSLUITINGSDATUM

Na balansdatum werd een verkoop gerealiseerd (bindende koop-verkoopovereenkomst) voor een netto opbrengst van 0,8 MEUR, voor een onroerend goed gelegen te A. Buylstraat 35, Oostende. De verkoop werd gerealiseerd 5,26% boven de laatste Reële Waarde. De verkoop zal doorgaan eind augustus 2021 en tot dan behoudt Qrf de huurinkomsten.

TOELICHTING 33. VERGOEDING VAN DE COMMISSARIS

VERGOEDING VAN DE COMMISSARIS	
	Fee in EUR
Mandaat van de commissaris	38.670
Wettelijke opdrachten	6.800
Belastingsadviesopdrachten	0
Andere opdrachten	0
TOTAAL	45.470
One to one-ratio	70,00

Aangezien de 70% ratio niet werd bereikt, wordt de limiet voorzien in Artikel 3:62 §5 van het WVV niet bereikt.

De bedragen in bovenstaande tabel worden voorgesteld exclusief BTW.

TOELICHTING 34. GEMIDDELD PERSONEELSBESTAND

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2020	31/12/2019
GEMIDDELD PERSONEELSBESTAND		
Bedienden	2,5	2,2
Uitvoerend management	3,0	3,0
VOLTijdSE EQUIVALENTEN	5,5	5,2

11.3 VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

11.3.1 Verslag boekjaar 2020



QRF COMM. VA

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van aandeelhouders over de geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2020

16 april 2021



VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS VAN QRF COMM. VA OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2020

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van QRF Comm.VA (de "Vennootschap") en haar filialen (samen "de Groep"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening en de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Het vormt één geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 21 mei 2019, overeenkomstig het voorstel van de bestuurder uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité en op voordracht van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2021. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd gedurende 8 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep, die de geconsolideerde balans op 31 december 2020 omvat, alsook de staat van het totaal geconsolideerd resultaat en de staat van het globaal resultaat, de geconsolideerde staat van de bewegingen van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum, en de toelichting met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen. Deze geconsolideerde jaarrekening vertoont een totaal van het geconsolideerd overzicht van de financiële positie van EUR '000' 239.546 en het geconsolideerd overzicht van winst of verlies en niet-gerealiseerde resultaten sluit af met een verlies van het boekjaar van EUR '000' 5.314.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de geconsolideerde financiële toestand van de Groep per 31 december 2020, alsook van zijn geconsolideerde resultaten en van zijn geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards* (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Wij hebben bovendien de door de IAASB goedgekeurde internationale controlestandaarden toegepast die van toepassing zijn op de huidige afsluitdatum en nog niet goedgekeurd zijn op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "*Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening*" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

PwC Bedrijfsrevisoren bv - PwC Reviseurs d'Entreprises srl - Financial Assurance Services
Maatschappelijke zetel/Siège social: Woluwe Garden, Woluwedal 18, B-1932 Sint-Stevens-Woluwe
Vestigingseenheid/Unité d'établissement: Generaal Lemanstraat 67, B-2018 Antwerpen
T: +32 (0)3 259 3011, F: +32 (0)3 259 3099, www.pwc.com
BTW/TVA BE 0429.501.944 / RPR Brussel - RPM Bruxelles / ING BE43 3101 3811 9501 - BIC BBRUBEBB /
BELFIUS BE92 0689 0408 8123 - BIC GKCC BEBB



Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Kernpunten van de controle

Kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die naar ons professioneel oordeel het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Waardering van de vastgoedbeleggingen

<i>Kernpunt van de controle</i>	<p>De onderneming heeft op 31 december 2020 vastgoedbeleggingen op het actief van de balans geboekt voor een totaalbedrag van EUR '000' 208.430. De IFRS-standaarden vereisen dat vastgoedbeleggingen aan reële waarde worden geboekt. De bepaling van die reële waarde hangt sterk af van een aantal gekozen parameters. De belangrijkste zijn de huurwaarde van het vastgoed, de bezettingsgraad, de verdisconteringsvoet en de geschatte kosten voor onderhoud en herstellingen.</p> <p>In overeenstemming met de voor gereguleerde vastgoedvennootschappen van toepassing zijnde wetgeving worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd door een externe schatter. In hun verslag per 31 december 2020 vestigen de externe schatters de aandacht op een belangrijke onzekerheid van de effecten van het coronavirus op de toekomstige waardering van het vastgoed. Deze onzekerheid heeft voornamelijk betrekking op de toekomstige macro-economische gevolgen van de huidige Covid-19 pandemie, met betrekking tot mogelijke thesaurie- en continuïteitsproblemen van de huurders en, op langere termijn, de verhouding tussen aanbod en vraag van commercieel vastgoed en het daaruit voortvloeiende risico op leegstand.</p> <p>De waardering van de vastgoedbeleggingen vormt een kernpunt bij onze controle van de geconsolideerde jaarrekening, enerzijds vanwege hun materieel belang in de jaarrekening en anderzijds vanwege het subjectieve karakter van het waarderingsproces. Voor meer informatie betreffende de waardering van de vastgoedbeleggingen verwijzen wij naar toelichting 10 van deze geconsolideerde jaarrekening.</p>
---------------------------------	---

<p><i>Hoe werd dit kernpunt behandeld in het kader van onze controle?</i></p>	<p>Wij hebben de betrouwbaarheid van de externe waardering en de redelijkheid van de gebruikte parameters geëvalueerd op basis van onderstaande werkzaamheden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wij hebben de objectiviteit, onafhankelijkheid en bekwaamheid van de externe schatters beoordeeld. • Voor de vastgoedportefeuille hebben we de redelijkheid van gebruikte parameters getoetst door de parameters van de externe schatters te vergelijken met deze gebruikt door onze interne schatters. Indien deze parameters aanzienlijk verschilden van deze gebruikt door de externe schatter werd de impact van dit verschil op de reële waarde bepaald, op, indien van toepassing, enerzijds de individuele vastgoedbelegging en anderzijds ook op de volledige vastgoedportefeuille. • Bovendien hebben wij voor de wijzigingen in de reële waarde ten opzichte van 31 december 2019 de redelijkheid van de onderliggende parameters geanalyseerd. • Daarnaast hebben wij ook de realisatiewaarden van de vastgoedbeleggingen die werden verkocht tijdens het boekjaar vergeleken met hun reële waarden in de laatste jaarrekening voor de overdracht. • Wij hebben getoetst of de onzekerheid waarnaar door de schatters werd verwezen op adequate wijze toegelicht werd in het jaarverslag en in de toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening. • Tenslotte hebben wij getoetst of de opgenomen informatie in de toelichting van de geconsolideerde jaarrekening in overeenstemming is met de IFRS-standaarden.
---	---

Verantwoordelijkheden van de bestuurder voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

De bestuurder is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards* (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor de interne beheersing die de bestuurder noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening is de bestuurder verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Groep om zijn continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de bestuurder het voornemen heeft om de Groep te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen, of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de geconsolideerde jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze geconsolideerde jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader na dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België. Een wettelijke controle biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Groep, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee de bestuurder de bedrijfsvoering van de Groep ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door de bestuurder gehanteerde continuïteitsveronderstelling worden hieronder beschreven.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het omzeilen van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Groep;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door de bestuurder gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen of de door de bestuurder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Groep om zijn continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Groep zijn continuïteit niet langer kan handhaven;

- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;
- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de Groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

Wij communiceren met de bestuurder en het auditcomité onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Wij verschaffen aan de bestuurder tevens een verklaring dat wij de relevante deontologische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd, en wij communiceren met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en, waar van toepassing, over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Uit de aangelegenheden die met de bestuurder zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van de bestuurder

De bestuurder is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van onze opdracht en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de geconsolideerde jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig het artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen tijdens de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening, zijnde volgende hoofdstukken van het jaarrapport:

- Risicofactoren;
- Woord van de Statutaire Zaakvoerder;
- Geconsolideerde kerncijfers;
- Toelichting bij de geconsolideerde resultaten 2020;
- Transacties en verwezenlijkingen;
- Wie is Qrf;
- Verklaring inzake deugdelijk bestuur;
- Qrf op de beurs;
- Vastgoedverslag;
- EPRA – kernprestatie-indicatoren;
- Permanent document;
- APM – Alternatieve prestatie maatstaven;
- Lexicon

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Groep.
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

Andere vermeldingen

Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Antwerpen, 16 april 2021

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren BV
Vertegenwoordigd door

Peter Ringoot
Bedrijfsrevisor

11.4 VERKORTE VERSIE VAN DE STATUTAIRE JAARREKENING VAN QRF⁹

11.4.1 Resultatenrekening

A. GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	Toelichting	31/12/2020	31/12/2019
(+) I. Huurinkomsten		10.505	12.708
(+) II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0
(+/-) III. Met verhuur verbonden kosten		-1.130	-89
NETTO HUURRESULTAAT		9.375	12.619
(+) IV. Recuperatie van vastgoedkosten		0	0
(+) V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		1.238	1.131
(-) VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur		0	0
(-) VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		-1.206	-1.212
(+/-) VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		0	0
VASTGOEDRESULTAAT		9.407	12.538
(-) IX. Technische kosten		-108	-201
(-) X. Commerciële kosten		-67	-163
(-) XI. Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen		-178	-161
(-) XII. Beheerskosten van het vastgoed		-39	-508
(-) XIII. Andere vastgoedkosten		0	0
VASTGOEDKOSTEN		-392	-1.033
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		9.015	11.505
(-) XIV. Algemene kosten van de vennootschap		-1.591	-1.915
(+/-) XV. Andere operationele opbrengsten en kosten		252	255
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		7.676	9.846
(+/-)XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		680	-884
(+/-)XVII. Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa		0	0
(+/-)XVIII. Variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen		-9.635	-25.228
(+/-)XIX. Ander portefeuilleresultaat		0	0
PORTEFEUILLERESULTAAT		-8.955	-26.113
OPERATIONEEL RESULTAAT		-1.279	-16.267
(+) XX. Financiële inkomsten		937	567
(-) XXI. Netto interestkosten		-2.144	-2.567
(-) XXII. Andere financiële kosten		-693	-164
(+/-) XXIII. Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva		-2.606	-2.284
FINANCIEEL RESULTAAT		-4.507	-4.449
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		-5.786	-20.716
(+/-) XXV. Vennootschapsbelasting		-6	-6
(+/-) XXV. Exit taks		0	0
BELASTINGEN		-6	-6
NETTO RESULTAAT		-5.792	-20.722

9 Verkorte versie van de statutaire financiële staten. De Commissaris heeft een "oordeel zonder voorbehoud" uitgebracht met betrekking tot de statutaire jaarrekening. De statutaire jaarrekening is op datum van publicatie van dit jaarlijks financieel verslag niet neergelegd bij de Nationale Bank.

11.4.2 Resultaat per aandeel

	Toelichting	31/12/2020	31/12/2019
Aantal gewone aandelen in omloop op einde van het boekjaar	14	7.153.322	7.153.322
Gewogen gemiddeld aantal aandelen gedurende het boekjaar	14	7.153.322	7.031.062
NETTO WINST PER GEWOON AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)		-0,81	-2,95
VERWATERD NETTO RESULTAAT PER AANDEEL - AANDEEL GROEP (in EUR)		-0,81	-2,95

11.4.3 Overzicht van het globaal resultaat

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	Toelichting	31/12/2020	31/12/2019
I. NETTO RESULTAAT		-5.792	-20.722
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		-5.792	-20.722

11.4.4 Balans

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	Toelichting	31/12/2020	31/12/2019
ACTIVA			
I. VASTE ACTIVA		231.586	205.983
A Goodwill		0	0
B Immateriële vaste activa		9	-0
C Vastgoedbeleggingen		145.320	160.250
D Andere materiële vaste activa		25	15
E Financiële vaste activa		86.232	45.717
F Vorderingen financiële leasing		0	0
G Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
H Uitgestelde belastingen - activa		0	0
II. VLOTTENDE ACTIVA		5.478	48.361
A Activa bestemd voor verkoop		-0	43.615
B Financiële vlottende activa		0	0
C Vorderingen financiële leasing		0	0
D Handelsvorderingen		1.774	407
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa		1.706	2.231
F Kas en kasequivalenten		856	1.605
G Overlopende rekeningen - activa		1.143	503
TOTAAL ACTIVA		237.064	254.344
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN		116.751	127.900
A Kapitaal	11.4.6	6.823	6.823
<i>Geplaatst kapitaal</i>		7.153	7.153
<i>Kosten kapitaalverhoging</i>		-331	-331
B Uitgiftepremies	11.4.6	149.867	149.867
C Reserves	11.4.7	-34.147	-8.068
D Nettoresultaat van het boekjaar		-5.792	-20.722
VERPLICHTINGEN		120.312	126.443
I. Langlopende verplichtingen		106.810	92.188
A Voorzieningen		0	0
B Langlopende financiële schulden		104.952	89.946
C Andere langlopende financiële verplichtingen		1.767	2.156
D Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
E Andere langlopende verplichtingen		91	87
F Uitgestelde belastingen - verplichtingen		0	0
<i>a. Exit taks</i>		0	0
<i>b. Andere</i>		0	0
II. Kortlopende verplichtingen		13.502	34.255
A Voorzieningen		0	0
B Kortlopende financiële schulden		10.548	31.999
C Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0
D Handelsschulden en andere kortlopende schulden		520	889
<i>a. Exit taks</i>		-0	-0
<i>b. Andere</i>		520	889
E Andere kortlopende verplichtingen		597	597
F Overlopende rekeningen		1.837	770
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		237.064	254.344

11.4.5 Staat van de bewegingen van het eigen vermogen

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	Kapitaal	Kosten kapitaal- verhoging	Uitgifte- premies	Reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen
BALANS OP 31 DECEMBER 2016	119.262	-110	1.459	-6.164	8.409	122.855
Bestemming resultaat 2016	0	0	0	2.402	-8.409	-6.007
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves				544	-544	0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves				1.858	-1.858	0
Dividend boekjaar 2016					-6.007	-6.007
Netto resultaat van 2017					4.811	4.811
Andere elementen erkend in het globaal resultaat	0	0	0	717	0	717
Reserve voor de impact op de Reële Waarde van financiële instrumenten				717		717
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	12.462	-41	39	0	0	12.460
BALANS OP 31 DECEMBER 2017	131.724	-151	1.497	-3.044	4.811	134.836
Bestemming resultaat 2017	0	0	0	-2.114	-4.811	-6.925
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves				1.902	-1.902	0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves				-4.056	4.056	0
Overboeking variaties in de Reële Waarde van de financiële instrumenten				40	-40	0
Dividend boekjaar 2017					-6.925	-6.925
Netto resultaat van 2018					592	592
Andere elementen erkend in het globaal resultaat	0	0	0	878	0	878
Reserve voor de impact op de Reële Waarde van financiële instrumenten				878		878
BALANS OP 31 DECEMBER 2018	131.724	-151	1.497	-4.280	593	129.382
Bestemming resultaat 2018	0	0	0	-3.940	-593	-4.533
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves				3.899	-3.899	0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves				-7.193	7.193	0
Overboeking variaties in de Reële Waarde van de financiële instrumenten				-646	646	0
Dividend boekjaar 2018					-4.533	-4.533
Netto resultaat van 2019					-20.722	-20.722
Andere elementen erkend in het globaal resultaat	0	0	0	152	0	152
Reserve voor de impact op de Reële Waarde van financiële instrumenten				152		152
Uitgifte van nieuwe aandelen	-126.058		126.058			0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	1.488	-179	22.313			23.621
BALANS OP 31 DECEMBER 2019	7.153	-331	149.867	-8.068	-20.722	127.899
Bestemming resultaat 2019	0	0	0	-26.445	20.722	-5.723
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves				-20.009	20.009	0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves				-6.043	6.043	0
Overboeking variaties in de Reële Waarde van de financiële instrumenten				-393	393	0
Dividend boekjaar 2019					-5.723	-5.723
Netto resultaat van 2020					-5.792	-5.792
Andere elementen erkend in het globaal resultaat	0	0	0	365	0	365
Reserve voor de impact op de Reële Waarde van financiële instrumenten				365		365
BALANS OP 31 DECEMBER 2020	7.153	-331	149.867	-34.148	-5.792	116.749

11.4.6 Detail van de reserves

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	Wettelijke reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de Reële Waarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de Reële Waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	Reserve voor het saldo van de variaties in de Reële Waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserve voor het saldo van de variaties in de Reële Waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFR	Beschikbare reserve: reserve voor voorzienbare verliezen	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	Totaal van de reserves
BALANS OP 30 DECEMBER 2016	-	1.374	-5.340	-2.571	-	14	359	-6.164
Netto resultaatverwerking	0	2.595	-2.050	0	0	0	1.858	2.403
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves		2.595	-2.050					545
Overboeking operationeel resultaat naar reserves							1.858	1.858
Andere elementen erkend in het globaal resultaat	0	0	0	717	0	0	0	717
Variaties in de Reële Waarde van vastgoed								0
Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva				717				717
BALANS OP 31 DECEMBER 2017	-	3.969	-7.390	-1.853	-	14	2.217	-3.043
Netto resultaatverwerking	0	-1.987	-2.070	0	40	0	1.902	-2.115
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves		-1.987	-2.070					-4.057
Overboeking variaties in de Reële Waarde van de financiële instrumenten					40			40
Overboeking operationeel resultaat naar reserves							1.902	1.902
Andere elementen erkend in het globaal resultaat	0	0	0	878	13	0	-13	878
Variaties in de Reële Waarde van vastgoed								0
Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva				878	13		-13	878
BALANS OP 31 DECEMBER 2018	-	1.982	-9.460	-975	53	14	4.106	-4.280
Netto resultaatverwerking	0	-7.648	410	0	-1.103	0	3.944	-4.397
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves		-7.648	410					-7.238
Overboeking variaties in de Reële Waarde van de financiële instrumenten					-1.103			-1.103
Overboeking operationeel resultaat naar reserves							3.944	3.944
Andere elementen erkend in het globaal resultaat	0	0	0	610		0		610
Variaties in de Reële Waarde van vastgoed								0
Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva				610				610
BALANS OP 31 DECEMBER 2019	-	-5.666	-9.050	-365	-1.050	14	8.050	-8.067
Netto resultaatverwerking	0	-21.877	1.868	0	-393	0	-6.043	-26.445
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves		-21.877	1.868					-20.009
Overboeking variaties in de Reële Waarde van de financiële instrumenten					-393			-393
Overboeking operationeel resultaat naar reserves							-6.043	-6.043
Andere elementen erkend in het globaal resultaat	0	0	0	365	0	0	0	365
Variaties in de Reële Waarde van vastgoed								0
Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva				365				365
BALANS OP 31 DECEMBER 2020	-	-27.543	-7.182	-	-1.443	14	2.007	-34.148

11.4.7 Uitkeringsplicht volgens het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot de GVV's

Door het afbouwen van haar nettoschuldenlast in 2020 is Qrf op grond van Artikel 13 van het GVV-KB niet verplicht om een uitkering te doen in de vorm van een dividend.

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2020	31/12/2019
Netto resultaat	-5.792	-20.722
Afschrijvingen (+)	0	41
Waardeverminderingen (+)	1.091	155
Terugneming van waardeverminderingen (-)	40	-66
Terugneming van overgedragen en verdisconteerde huren (-)	0	0
Andere niet-monetaire posten (+/-)	2.606	2.284
Resultaat verkoop vastgoed (+/-)	-680	884
Variaties in de Reële Waarde van vastgoed (+/-)	9.635	25.228
Gecorrigeerd resultaat (A)	6.900	7.805
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarde op vastgoed (+/-)	680	-884
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van vier jaar (-)	-680	884
Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van vier jaar (+)	0	0
Nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van verplichte uitkering (B)	0	0
Totaal (A+B) x 80%	5.520	6.244
Schuldvermindering (-)	5.520	6.244
Uitkeringsplicht	0	0

11.4.8 Niet uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2020	31/12/2019
Gestort kapitaal of, als dit hoger ligt, opgevraagd kapitaal	7.153	7.153
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	0	0
Reserve voor het positief saldo van de variatie in de Reële Waarde van het vastgoed		
Reserve impact op de Reële Waarde van geschatte mutatie rechten- en kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-5.498	-7.134
Reserve voor het saldo van de variaties in de Reële Waarden van toegestane afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	-365
Reserve voor het saldo van de variaties in de Reële Waarden van toegestane afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-1.101	-528
Andere door Algemene Vergadering onbeschikbaar verklaarde reserves	0	0
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen	554	-875
Nettoactief	116.751	127.900
Voorgestelde dividenduitkering	5.723	5.733
Nettoactief na uitkering	111.029	122.167
Resterende marge na uitkering	110.474	123.042

Op grond van Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen, berekend in overeenstemming met Hoofdstuk 4 van bijlage C van het GVV-KB, bedroeg het uitkeerbare eigen vermogen, voor dividenduitkering 116,2 MEUR.

Voor Perimetervennootschappen waar Qrf 100% van de aandelen bezit, past Qrf een look-through methode toe. De deelnemingen worden in de enkelvoudige rekeningen opgenomen aan Reële Waarde. De wijzigingen in hun Reële Waarde worden via de resultatenrekening geboekt onder rubriek "XXIII. Variaties in de Reële Waarde van financiële activa en passiva". Ter berekening van het Niet-Uitkeerbaar Eigen Vermogen (Bijlage C – Hoofdstuk 4 – van het GVV-KB) wordt enkel en alleen het gedeelte van de post "XXII. Variaties in de Reële Waarde van financiële vaste activa en passiva – Andere" dat voortvloeit uit Variaties in de Reële Waarde van het onderliggende vastgoed toegewezen aan de reserverekening "Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de Reële Waarde van vastgoed". Het bedrag dat overeenstemt met de mutatierechten voor het vastgoed aangehouden door de deelnemingen wordt verwerkt in de reserverekening "Reserve impact op de Reële Waarde van geschatte mutatie rechten- en kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen".

11.4.9 Resultaatverwerking

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
A. Netto resultaat	-5.792	-20.722*	592	4.811
B. Toevoeging / Onttrekking Reserves	14.629	28.452*	11.990	6.233
1. Toevoeging aan/ onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de Reële Waarde van vastgoed (-/+)	14.648	21.877*	7.648	1.986
Boekjaar	13.141	26.088*	7.869	1.786
Realisatie vastgoed	1.507	-4.211*	-221,2	200
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	-1.684	-1.868	-410	2.070
3. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de Reële Waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)				
Boekjaar				
4. Onttrekking van de reserve voor het saldo van de variaties in de Reële Waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)				
Boekjaar				
5. Toevoeging aan de 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 (-)	-342	393*	633	-40
Boekjaar	-342	393*	633	-40
6. Onttrekking van de 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 (+)				
Boekjaar				
7. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)				
8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)				
9. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)				
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)				
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	2.007	8.050	4.119	2.217
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig Artikel 13, § 1, eerste lid	0	0	0	-5.829
D. Vergoeding voor het kapitaal, andere dan C	-5.723	-5.723*	-4.533	-1.096
E. Over te dragen resultaat	3.115	2.007*	8.050	4.119

*Aangepaste cijfers ten aanzien van jaarverslag 2019.

11.5 OVERIGE VERKLARINGEN VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER

De Statutaire Zaakvoerder van Qrf verklaart dat er geen overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages bestaan, anders dan deze beschreven onder hoofdstuk 12.7, die een invloed van betekenis kunnen hebben – of in een recent verleden hebben gehad – op de financiële positie of de rentabiliteit van Qrf. Hij verklaart ook dat er, voor zover hij weet, geen omstandigheden of feiten zijn die aanleiding kunnen geven tot dergelijke overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages. Verder verklaart de zaakvoerder dat, voor zover hem bekend:

- de jaarrekeningen, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de emittent en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- het jaarlijks financieel verslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van de emittent en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, evenals een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd worden.

Qrf verklaart dat de inlichtingen verstrekt door de experts en de Commissaris getrouw werden overgenomen.

Dit jaarlijks financieel verslag bevat toekomstgerichte verklaringen. Dergelijke verklaringen omvatten niet-gekende risico's, onzekerheden en andere factoren die als gevolg kunnen hebben dat de huidige resultaten, financiële toestand, performantie en realisaties verschillend zijn van enige toekomstige resultaten, financiële toestand, performantie en realisaties, uitgedrukt of geïmpliceerd door dergelijke toekomstgerichte verklaringen. Gezien deze onzekere factoren, houden toekomstgerichte verklaringen geen garanties in.

De Statutaire Zaakvoerder van Qrf verklaart dat er zich geen wijziging van betekenis heeft voorgedaan in de financiële of handelspositie van de groep na 31 december 2020.

12 Permanent document

12.1	ALGEMENE INLICHTINGEN	183
12.2	MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL	186
12.3	TOEZICHTHOUDER VAN DE GVV	186
12.4	DIENSTVERLENERS VAN DE GVV	186
12.5	GECOÖRDINEERDE STATUTEN VAN 20 DECEMBER 2019	188
12.6	DE GVV EN DIENS FISCAAL STELSEL	203
12.7	GERECHTELIJKE EN ARBITRAGEPROCEDURES	204
12.8	VERKLARINGEN VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER	205



Antwerpen

Meir 107

België

12 Permanent document

12.1 ALGEMENE INLICHTINGEN

12.1.1 Identificatie

Qrf Comm. VA, openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch Recht, ofwel openbare GVV naar Belgisch Recht. Btw-nummer: BE 0537.979.024. Qrf Comm. VA neemt deel aan het handelsverkeer onder de handelsnaam Qrf.

12.1.1.1 Maatschappelijke zetel

Gaston Crommenlaan 8, 9050 Gent.

Te bereiken op het nummer +32 9 296 21 63 of per e-mail: info@qrf.be.

12.1.1.2 Ondernemingsnummer

De Vennootschap is ingeschreven bij de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0537.979.024.

12.1.1.3 Rechtsvorm, oprichting, bekendmaking

De Vennootschap is opgericht voor onbepaalde duur ingevolge akte verleden door Meester Vincent Vroninks, te Elsene, op 3 september 2013, waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 17 september daarna, onder nummer 13141597 (rép 2013/1048).

De statuten zijn herhaaldelijk gewijzigd en voor de laatste maal gecoördineerd op 20 december 2019.

Wijzigende akten:

- proces-verbaal opgemaakt door notaris Vincent Vroninks, geassocieerd notaris te Elsene, op 26 november 2013, houdende statutenwijziging – aanneming van een nieuwe tekst van de statuten – benoeming commissaris – voorwaardelijke kapitaalverhoging en -vermindering – voorwaardelijke statutenwijziging en machtiging toegestaan kapitaal;
- proces-verbaal opgemaakt door notaris Vincent Vroninks, geassocieerd notaris te Elsene, op 18 december 2013, houdende kapitaalverhoging door inbreng in natura – statutenwijziging;
- akte verleden voor notaris Vincent Vroninks, geassocieerd notaris te Elsene, op 18 december 2013, houdende vaststelling van de kapitaalverhoging, kapitaalvermindering en statutenwijziging besloten door de Buitengewone Algemene Vergadering van 26 november 2013;

- proces-verbaal opgemaakt door notaris Vincent Vroninks, geassocieerd notaris te Elsene, op 7 november 2014, houdende statutenwijziging, waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 29 januari 2015, onder nummer 15015962;
- akte verleden voor notaris Vincent Vroninks, geassocieerd notaris te Elsene, op 24 juni 2015, houdende kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van het toegestaan kapitaal – statutenwijziging, waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 4 september 2015, onder nummer 15126483;
- akte verleden door notaris Vincent Vroninks, geassocieerd notaris te Elsene, op 8 december 2015, houdende kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van het toegestaan kapitaal – statutenwijziging, waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 10 februari 2016, onder nummer 16021534;
- akte verleden door notaris Vincent Vroninks, geassocieerd notaris te Elsene, op 9 december 2015, houdende kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van het toegestaan kapitaal – statutenwijziging, waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 10 februari 2016, onder nummer 16021535;
- akte verleden door notaris Vincent Vroninks, geassocieerd notaris te Elsene, op 30 juni 2016, houdende kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van het toegestaan kapitaal – statutenwijziging, waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 23 augustus 2016, onder nummer 16118138;
- akte verleden door notaris Vincent Vroninks, geassocieerd notaris te Elsene, op 21 december 2016, houdende kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van het toegestaan kapitaal – statutenwijziging, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 1 februari 2017, onder nummer 17017727;
- akte verleden door notaris Vincent Vroninks, geassocieerd notaris te Elsene, op 6 juni 2017, houdende machtigingen inkoop eigen aandelen – machtigingen inzake het toegestaan kapitaal – vertegenwoordiging van de vennootschap – wijziging van het boekjaar – statutenwijziging, waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 27 juni 2017, onder nummer 17091062;
- akte verleden door notaris Vincent Vroninks, geassocieerd notaris te Elsene, op 27 oktober 2017, houdende kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van het toegestaan kapitaal – wijziging aan de statuten;
- akte verleden door notaris Vincent Vroninks, geassocieerd notaris te Elsene, op 9 januari 2019, houdende statutenwijziging naar aanleiding van de gewijzigde wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen, waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 28 januari daarna, onder nummer 19304450;
- akte verleden door notaris Vincent Vroninks, geassocieerd notaris te Elsene, met tussenkomst van Meester Xavier De Maesschalck, notaris met standplaats te Oostende, eerste kanton, op 30 januari 2019, houdende kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van het toegestaan kapitaal – wijzigingen aan de statuten;

- akte verleden door notaris Vincent Vroninks, geassocieerd notaris te Elsene, op 7 november 2019, houdende machtigingen inzake toegestaan kapitaal – beschikbaarstelling van de uitgiftepremies – statutenwijziging, waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 19 november 2019, onder nummer 19343982;
- akte verleden door notaris Vincent Vroninks, geassocieerd notaris te Elsene, op 20 december 2019, houdende verplaatsing van de maatschappelijke zetel – statutenwijziging, waarvan uittreksel werd bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 3 januari 2020, onder nummer 20301132.

12.1.2 Inzage van de documenten

Tijdens de geldigheidsduur van het registratiedocument is er inzage mogelijk van de volgende documenten (of afschriften daarvan), indien toepasselijk, behoudens deze documenten die omwille van confidentialiteitsredenen niet kunnen worden vrijgegeven.

- (a) akte van oprichting en statuten van de uitgevende instelling;
- (b) alle verslagen, briefwisseling en andere documenten, historische financiële informatie, alsmede door deskundigen op verzoek van de uitgevende instelling opgestelde verklaringen wanneer het registratiedocument gedeelten daarvan bevat of naar gedeelten daarvan verwijst;
- (c) de historische financiële informatie van de uitgevende instelling voor elk van beide boekjaren die aan de publicatie van het registratiedocument voorafgaan.

Daarbij kunnen de statutaire en de geconsolideerde jaarrekening, statuten, jaarverslagen en andere informatie die ten behoeve van de aandeelhouders publiek worden gemaakt, kosteloos worden bekomen op de zetel van de Vennootschap.

De statutaire en de geconsolideerde jaarrekeningen en de bijkomende verslagen worden neergelegd bij de Nationale Bank van België. De statuten kunnen tevens worden gevonden op de website www.qrf.be.

Alle persberichten en andere financiële informatie die Qrf Comm. VA bekendmaakt en zal bekendmaken, kunnen tevens geraadpleegd worden op bovenvermelde website.

De jaarverslagen van de Vennootschap worden verzonden naar de houders van aandelen op naam, de andere effectenhouders die de formaliteiten, voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, hebben vervuld en naar de personen die erom vragen. Zij kunnen eveneens op de zetel van de Vennootschap worden bekomen.

12.1.3 Historische financiële informatie opgenomen door verwijzing

Dit jaarlijks financieel verslag geeft informatie over boekjaren 2020 en 2019. Voor historische informatie met betrekking tot boekjaar 2018, 2017 en 2016 wordt verwezen naar de jaarverslagen van 2018 en 2017 die kunnen worden geraadpleegd op de website <https://qrf.be/financiele-publicaties/>. Zij bevatten de statutaire en geconsolideerde jaarrekeningen, de verslagen van de Commissaris en het jaarverslag in de zin van Artikel 3:6 en Artikel 3:32 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

12.2 MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

Het aantal Qrf-aandelen bedraagt op 31 december 2020 7.153.322 en deze vertegenwoordigen een maatschappelijk kapitaal ten belope van 7.153.322 EUR. Het kapitaal werd volledig volstort.

12.3 TOEZICHTHOUDER VAN DE GVV

De GVV staat onder toezicht van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten ofwel FSMA.

12.4 DIENSTVERLENERS VAN DE GVV

12.4.1 Vastgoeddeskundige: Cushman & Wakefield

Artikel 24 van de GVV-Wet voorziet dat de GVV haar vastgoed moet laten waarderen door één of meer onafhankelijke vastgoeddeskundigen. De deskundige treedt op in volle onafhankelijkheid en bezit de voor vastgoedwaardering vereiste professionele betrouwbaarheid en passende ervaring en beschikt over een geschikte organisatie voor zijn opdrachten. De deskundige wordt aangeduid voor een hernieuwbare termijn van drie jaar. Hij mag slechts gedurende maximaal drie jaar met de waardering van een bepaald vastgoed worden belast.

De Vastgoeddeskundigen zijn:

- voor de activa in België: Cushman & Wakefield Belgium SA, ingeschreven in de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder nummer BE 0422.118.165, vertegenwoordigd door de heer Bastien Van der Auwermeulen;
- voor de activa in Nederland: Cushman & Wakefield, vennootschap onder firma naar Nederlands recht met maatschappelijke zetel te 1082ME Amsterdam, Gustav Mahlerlaan 362, ingeschreven bij de Kamer van koophandel onder het nummer KvK 33154480, vertegenwoordigd door de heer Hans Hinfelaar.

De mandaten van Cushman & Wakefield als Vastgoeddeskundige hebben een termijn van 3 jaar. Deze termijn is hernieuwbaar. Het mandaat voor de schatting van de Belgische activa is ingegaan vanaf 31 december 2019 om te eindigen op 31 december 2022. Het mandaat voor de schatting van de Nederlandse activa is ingegaan vanaf 31 maart 2020 om te eindigen op 31 maart 2023.

De vergoeding van Cushman & Wakefield is marktconform en werd bepaald op basis van een matrix met tarieven die variëren afhankelijk van de grootte van een site.

Conform Artikel 24, § 1 van de GVV-Wet houdt de vergoeding van de Vastgoeddeskundige rechtstreeks noch onrechtstreeks verband met de waarde van het door hem aan een expertise onderworpen vastgoed.

De vergoeding voor de Vastgoeddeskundige in de hoedanigheid van vastgoedschatter bedroeg 57.816 EUR (inclusief niet-afrekbare BTW) over het boekjaar 2020.

12.4.2 Commissaris: PwC

Qrf heeft tijdens de Buitengewone Algemene Vergadering gehouden op 17 mei 2016, PriceWaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA (hierna PwC), met maatschappelijke zetel te Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer

BTW 0429.501.944 (RPR Brussel), en ingeschreven in het openbaar register van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren, met als vaste vertegenwoordiger Peter Ringoot, herbenoemd als Commissaris van Qrf (d.i. de Commissaris), en dit tot en met de gewone Algemene Vergadering die zal beslissen over de jaarrekening opgesteld voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2021.¹

Conform Artikel 3:65, § 6 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen mag de bezoldiging van de Commissaris niet worden bepaald of beïnvloed door het verlenen van bijkomende diensten aan de vennootschap waarvan hij de jaarrekening, bedoeld in Artikel 3:73 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, controleert of van een Belgische vennootschap die onderworpen is aan de wettelijke controle van haar geconsolideerde jaarrekening, bedoeld in Artikel 3:77 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

Buiten deze bezoldigingen mag de commissaris geen enkel voordeel, in welke vorm ook, van de Vennootschap ontvangen. De Vennootschap mag hem geen leningen of voorschotten toestaan, noch te hunnen behoeve waarborgen stellen of geven.

Over 2020 bedroeg de totale vergoeding voor het mandaat van commissaris 59.924 EUR (inclusief niet aftrekbare BTW).

12.4.3 Interne Auditor: EY

In 2014 werd EY aangesteld door de Raad van Bestuur voor alle interne auditaangelegenheden.

Het auditcomité bepaalt hoeveel interne auditprojecten jaarlijks worden uitgevoerd.

In 2020 werd in het kader van interne auditprojecten een vergoeding toegekend voor een bedrag van 1.511 EUR (inclusief niet-aftrekbare BTW).

12.4.4 Property Management: Quares Property Management

In toepassing van Artikel 19 van de GVV-wet, vertrouwde Qrf het beheer van haar Nederlandse portefeuille aan Quares Property & Facility Management BV.

De vergoeding van de Property Manager bedraagt na het sluiten van de nieuwe overeenkomst op 30 januari 2019 2,55% op de Huurinkomsten en 1,275% op de ERV in geval van leegstaande ruimtes. Voor 2019 bedroeg de totale vergoeding 579 KEUR (inclusief niet-aftrekbare BTW).²

Bovendien is bij ondertekening van een nieuwe huurovereenkomst of een huurverlenging een vergoeding voorzien voor de Property Manager van 2,5%, aan te rekenen op de jaarlijkse gecontracteerde nominale huur, zonder rekening te houden met huurkortingen. Voor 2018 bedroeg de totale vergoeding hiervoor 10 KEUR (inclusief niet-aftrekbare BTW).

Sinds 1 januari 2020 beheert Qrf haar Belgische portefeuille zelf. Qrf verwacht met deze insourcing een kostenbesparing te realiseren van om en bij de 40%.

1 In overeenstemming is met de regels voor externe rotatie in Verordening 537/2014 van 16 april 2014, werd de heer Peter Ringoot door de Raad van Bestuur van 19 februari 2019 aangesteld als de nieuwe Commissaris.

2 In de totale vergoeding is een verbrekingsvergoeding ten belope van 135 KEUR vervat voor het beëindigen van de overeenkomst met betrekking tot het beheer van de Belgische vastgoedportefeuille.

12.4.5 Financiële dienstverlener: ING

ING België NV werd belast met de financiële dienstverlening van Qrf. Deze dienstverlening omhelst onder meer:

- de uitkering van het dividend en het overschot na vereffening;
- de afwikkeling van de door Qrf uitgegeven effecten;
- de verkrijgbaarheidsstelling van de informatie die Qrf krachtens de wetten en reglementen openbaar moet maken.

De vergoeding voor deze dienst bedroeg 7.795 EUR (inclusief niet-afrekbare BTW) in 2020.

12.4.6 Liquidity provider: KBC Securities

In 2020 liep met KBC Securities NV (de Liquidity Provider) een liquiditeitsovereenkomst om de verhandelbaarheid van de aandelen te bevorderen. Dit houdt onder meer in dat de Liquidity Provider met aankoop- en verkooporders in de markt aanwezig zal zijn waarbij een zeker ordervolume en spread zullen gerespecteerd worden.

De vergoeding voor deze dienst is vastgelegd op een vast bedrag van 14.994 EUR per jaar (inclusief niet-afrekbare BTW).

12.5 GECOÖRDINEERDE STATUTEN VAN 20 DECEMBER 2019

TITEL I – AARD VAN DE VENNOOTSCHAP

Artikel 1 – Vorm en benaming

1.1. De Vennootschap heeft de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen met de benaming: “Qrf”.

1.2. De Vennootschap is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (afgekort, openbare GVV) zoals bedoeld in Artikel 2, 2°, van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (hierna de GVV wet genoemd) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en die haar financiële middelen in België of in het buitenland aantrekt via een openbaar aanbod van aandelen.

De maatschappelijke benaming van de Vennootschap wordt voorafgegaan of gevolgd door de woorden “openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht” of “Openbare GVV naar Belgisch recht” en alle documenten die van de Vennootschap uitgaan bevatten dezelfde vermelding.

De Vennootschap is onderworpen aan de GVV wet en aan het koninklijk besluit van 13 juli 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (hierna het GVV koninklijk besluit genoemd) (deze wet en dit koninklijk besluit worden hierna samen de GVV wetgeving genoemd).

Artikel 2 – Beherende vennoten – aandeelhouders

De Vennootschap is samengesteld uit twee categorieën van vennoten:

1. de naamloze vennootschap Qrf Management, beherende vennoot die onbeperkt aansprakelijk is voor de verbintenissen van de Vennootschap. De beherende vennoot neemt de functies waar van het beheer van de vennootschap overeenkomstig het Artikel 11 van de statuten;

2. de aandeelhouders die slechts aansprakelijk zijn ten belope van hun inbreng en dit zonder hoofdelijkheid.

Zij mogen zich in geen enkel geval mengen met het beheer van de Vennootschap.

Zij kunnen echter wel handelen in de hoedanigheid van lasthebber.

Artikel 3 – Zetel

De maatschappelijke zetel is gevestigd te 9050 Gent, Gaston Crommenlaan 8. Hij kan bij eenvoudig besluit van de zaakvoerder worden overgebracht naar eender welke andere plaats in België mits naleving van de taalwetten; de zaakvoerder geniet de volledige bevoegdheid om de wijziging in de statuten die eruit voortvloeit authentiek te laten vaststellen.

De Vennootschap kan bij eenvoudig besluit van zaakvoerder zowel in België als in het buitenland administratieve zetels, filialen of agentschappen oprichten.

Artikel 4 – Doel

4.1. De Vennootschap heeft uitsluitend als doel:

(a) om rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en

(b) om, binnen de grenzen van de GVV wetgeving, vastgoed te bezitten zoals vermeld in Artikel 2, 5°, vi tot xi van de GVV wet.

(c) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meerdere:

(i) DBF-overeenkomsten, de zogenaamde “Design, Build, Finance”;

(ii) DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde “Design, Build, (Finance) and Maintain” overeenkomsten);

(iii) DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde “Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate” overeenkomsten); en/of

(iv) overeenkomsten voor concessie van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan:

(i) zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burger als eindgebruiker, ten einde invulling te geven aan een maatschappelijk behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst toe te laten; en

(ii) het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids-, vraag-en/of exploitatierisico, bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken; of

(d) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van:

(i) voorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof en energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen;

(ii) nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen;

(iii) installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of

(iv) afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen.

Onder vastgoed wordt verstaan, het vastgoed in de zin van de GVV wetgeving.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing (zonder afbreuk te doen aan het verbod om op te treden als bouwpromotor, behoudens wanneer het occasionele verrichtingen betreft), de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

4.2. De Vennootschap kan bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV wetgeving. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de Vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De Vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen aanhouden in alle munten in de vorm van zicht- of termijn-deposito's of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument.

De Vennootschap mag bovendien verrichtingen betreffende afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze er uitsluitend toe strekken het rente- en wisselkoersrisico te dekken in het kader van de financiering en het beheer van de activiteiten van de Vennootschap bedoeld in Artikel 4 van de GVV wet en met uitsluiting van elke verrichting van speculatieve aard.

4.3. De Vennootschap mag één of meer onroerende goederen in leasing nemen of geven. De activiteit van het met aankoopoptie in leasing geven van onroerende goederen mag alleen als bijkomstige activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze onroerende goederen bestemd zijn voor een doel van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).

4.4. De Vennootschap kan zich door middel van een fusie of op een andere wijze, interesseren in alle zaken, ondernemingen of vennootschappen met een soortgelijk of aanvullend doel en die van dien aard zijn dat ze de ontwikkeling van haar bedrijf zullen promoten en, in het algemeen, kan ze alle verrichtingen uitoefenen die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking hebben op haar maatschappelijk doel evenals alle voor de verwezenlijking van haar maatschappelijk doel relevante of nodige daden.

Artikel 5 – Verbodsbepalingen

De Vennootschap kan geenszins:

- handelen als vastgoedpromotor in de zin van de GVV wetgeving, met uitsluiting van occasionele verrichtingen;
- deelnemen aan een syndicaat voor vaste overname of waarborg;
- financiële instrumenten lenen, met uitzondering evenwel van leningen onder de voorwaarden en volgens de bepalingen van het koninklijk besluit van 7 maart 2006;
- financiële instrumenten verwerven die uitgegeven zijn door een vennootschap of een privaatrechtelijke vereniging die failliet verklaard werd, die een onderhands akkoord met zijn schuldeisers gesloten heeft, die het voorwerp uitmaakt van een procedure van gerechtelijke reorganisatie, die uitstel van betaling bekomen heeft of die in het buitenland het voorwerp uitgemaakt heeft van een gelijkaardige maatregel.
- contractuele afspraken maken of statutaire bedingen voorzien met betrekking tot perimervennootschappen, die afbreuk zouden doen aan de stemkracht die haar overeenkomstig de toepasselijke wet toekomt in functie van een deelneming van 25% plus één aandeel.

Artikel 6 – Duur

6.1. De Vennootschap wordt opgericht voor onbepaalde duur.

6.2. Deze Vennootschap zal geen einde nemen door de ontbinding, de uitsluiting, de terugtrekking, het faillissement, de gerechtelijke reorganisatie of elke andere reden van de stopzetting van de functies van de zaakvoerder.

TITEL II – KAPITAAL – AANDELEN

Artikel 7 – Kapitaal

7.1. Inschrijving en storting van het kapitaal

Het kapitaal van de vennootschap bedraagt zeven miljoen honderddrieënvijftigduizend driehonderdtweëntwintig euro (EUR 7.153.322), en is vertegenwoordigd door zeven miljoen honderddrieënvijftigduizend driehonderdtweëntwintig (7.153.322) aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die elk één / zeven miljoen honderddrieënvijftigduizend driehonderdtweëntwintigste (1/7.153.322ste) deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

7.2. Toegestaan kapitaal

De zaakvoerder is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere keren te verhogen met een maximum bedrag van zeven miljoen honderddrieënvijftigduizend driehonderdtweëntwintig euro (EUR 7.153.322) op de data en overeenkomstig de modaliteiten die hij zal bepalen, conform de Artikelen

7:198-7:203 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. Bij een kapitaalverhoging die gepaard gaat met een storting of een boeking van een uitgiftepremie, wordt enkel het bij het kapitaal ingeschreven bedrag afgetrokken van het bruikbaar blijvend bedrag van het toegestane kapitaal.

Deze machtiging wordt verleend voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering die deze machtiging heeft verleend.

De kapitaalverhogingen waarover de zaakvoerder aldus heeft beslist, kunnen plaatsvinden door inbrengen in geld, door inbrengen in natura of door gemengde inbreng, door omzetting van (beschikbare of onbeschikbare) reserves of van uitgiftepremies, met of zonder creatie van nieuwe effecten en telkens met naleving van de wettelijke bepalingen. De kapitaalverhogingen kunnen aanleiding geven tot de uitgifte van aandelen met of zonder stemrecht. Deze kapitaalverhogingen kunnen ook gebeuren door de uitgifte van converteerbare obligaties of van inschrijvingsrechten – al dan niet aan een andere roerende waarde gehecht – die aanleiding kunnen geven tot het creëren van aandelen met of zonder stemrecht.

De zaakvoerder is gemachtigd om bij de kapitaalverhoging of uitgifte van converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten het voorkeurrecht van de aandeelhouders op te heffen of te beperken, overeenkomstig hetgeen bepaald in het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en de GVV wetgeving. De zaakvoerder kan bij kapitaalverhogingen of uitgiffen van converteerbare obligaties eveneens het voorkeurrecht van de aandeelhouders beperken of uitsluiten ten gunste van één of meer bepaalde personen, andere dan personeelsleden van de vennootschap of haar dochtervennootschappen, overeenkomstig hetgeen bepaald in het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en de GVV wetgeving. In dergelijke gevallen zal er bij de toekenning van nieuwe effecten aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht worden verleend indien (i) de Vennootschap hiertoe verplicht is krachtens de GVV wetgeving of andere wetgeving en (ii) de zaakvoerder dit onherleidbaar toewijzingsrecht niet heeft beperkt of opgeheven. De zaakvoerder is gemachtigd om het onherleidbaar toewijzingsrecht van de aandeelhouders op te heffen of te beperken indien en in de mate dat de GVV wetgeving of enige andere wetgeving deze mogelijkheid in de toekomst zou voorzien.

In voorkomend geval beantwoordt dit onherleidbaar toewijzingsrecht aan de voorwaarden die de GVV wetgeving en Artikel 7.4 van de statuten vastleggen. Het moet niet worden verleend in geval van (i) inbreng in geld in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld of (ii) kapitaalverhogingen door inbreng in geld die gebeuren met gebruik van het toegestaan kapitaal en waarbij het gecumuleerde bedrag van de kapitaalverhogingen die op die wijze hebben plaatsgevonden over een periode van 12 maanden niet meer dan 10% van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging bedragen.

Kapitaalverhogingen door inbreng in natura worden verricht in overeenstemming met de voorwaarden voorgeschreven door de GVV wetgeving en het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. Dergelijke inbrengen kunnen ook betrekking hebben op het dividendrecht in het kader van de uitkering van een keuzedividend.

Wanneer de kapitaalverhogingen waartoe ingevolge deze machtiging werd beslist, een uitgiftepremie bevatten, zal het bedrag ervan, na eventuele aanrekening van de kosten, naar keuze van de zaakvoerder op een onbeschikbare of beschikbare rekening onder het eigen vermogen op het passief van de balans worden geplaatst.

7.3. Verrijging, inpandneming en vervreemding van eigen aandelen.

Het is de zaakvoerder toegestaan om, voor een duur van drie jaar vanaf de publicatie in het Belgisch Staatsblad van de beslissing van de buitengewone algemene vergadering die deze machtiging heeft verleend, voor rekening van de Vennootschap, de eigen aandelen van de Vennootschap te verwerven, in pand te nemen en te vervreemden zonder voorafgaande beslissing van de algemene vergadering, wanneer deze verwerving of deze vervreemding nodig is om ernstige en dreigende schade voor de Vennootschap te vermijden. Deze machtiging strekt zich uit tot de verkrijgingen en vervreemdingen van aandelen van de Vennootschap door een of meer rechtstreekse perimetrovennootschappen van de Vennootschap, in de zin van de wettelijke bepalingen betreffende de verkrijging van aandelen van hun moedervennootschap door perimetrovennootschappen.

7.4. Kapitaalverhoging

Elke kapitaalverhoging zal gebeuren overeenkomstig de Artikelen 7:177 tot 7:204 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en de GVV wetgeving.

Het is de Vennootschap verboden rechtstreeks of onrechtstreeks in te schrijven op haar eigen kapitaalverhoging.

Ter gelegenheid van welke kapitaalverhoging ook bepaalt de zaakvoerder de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de voorwaarden van uitgifte van de nieuwe aandelen tenzij de algemene vergadering die zelf zou bepalen.

Bij uitgifte van aandelen zonder vermelding van nominale waarde beneden pari moet de bijeenroeping van de algemene vergadering hiervan uitdrukkelijk melding maken.

Indien de algemene vergadering beslist de betaling van een uitgiftepremie te vragen, zal het bedrag ervan, na eventuele aanrekening van de kosten, naar keuze van de zaakvoerder op een onbeschikbare of beschikbare rekening onder het eigen vermogen op het passief van de balans worden geplaatst.

De inbrengen in natura kunnen ook betrekking hebben op het dividendrecht in het kader van de uitkering van een keuzedividend, met of zonder extra inbreng in geld.

In geval van kapitaalverhoging door inbreng in geld bij beslissing van de algemene vergadering of in het kader van het toegestaan kapitaal, kan het voorkeurrecht van de aandeelhouders alleen beperkt of opgeheven worden voor zover er aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten indien (i) de Vennootschap hiertoe verplicht is krachtens de GVV wetgeving en (ii) de algemene vergadering respectievelijk de zaakvoerder dit onherleidbaar toewijzingsrecht niet heeft beperkt of opgeheven indien en in de mate dat de GVV wetgeving deze mogelijkheid in de toekomst zou voorzien.

De kapitaalverhogingen door inbreng in natura zijn onderworpen aan de voorschriften van de Artikelen 7:196 en 7:197 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en moeten uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorwaarden zoals voorzien in de GVV wetgeving.

7.5. Kapitaalvermindering

De Vennootschap mag overgaan tot kapitaalverminderingen met naleving van de wettelijke bepalingen ter zake.

7.6. Fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen

De fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen zoals bedoeld in de Artikelen 12:2 tot 12:8, 12:12 tot 12:91 en 12:106 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, worden uitgevoerd in overeenstemming met de voorwaarden zoals voorzien in de GVV wetgeving.

7.7. Kapitaalverhoging van een perimetervenootschap met het statuut van institutionele GVV

Elke kapitaalverhoging van een perimetervenootschap met het statuut van een institutionele GVV door inbreng in geld voor een prijs die 10% of meer lager ligt dan de laagste waarde van: ofwel (a) een netto-waarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de aanvang van de uitgifte, ofwel (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen vóór de aanvangsdatum van de uitgifte, wordt uitgevoerd in overeenstemming met de in de GVV wetgeving voorziene voorwaarden.

Artikel 8 – Aard van de aandelen

De aandelen zijn zonder vermelding van nominale waarde.

De aandelen zijn op naam of gedematerialiseerd, en dit naar keuze van hun eigenaar of houder (hierna de Titularis genoemd) en volgens de beperkingen opgelegd door de wet. De Titularis kan op elk moment en zonder kosten de omzetting vragen van zijn aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen. Elk gedematerialiseerd aandeel wordt vertegenwoordigd door een boeking op een rekening op naam van zijn Titularis bij een erkende rekeninghouder of bij een vereffeninginstelling.

Er wordt op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap een register van de aandelen op naam bijgehouden dat, in voorkomend geval, onder elektronische vorm kan bestaan. De Titularissen van aandelen op naam kunnen kennis nemen van de inschrijvingen die op hen betrekking hebben in het register van de aandelen op naam.

Artikel 9 – Andere effecten

De Vennootschap mag effecten uitgeven die bedoeld zijn in Artikel 7:22 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten en onder voorbehoud van de specifieke bepalingen van de GVV wetgeving en de statuten. Deze effecten kunnen de vormen aannemen waarin het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen voorziet.

Artikel 10 – Notering op de beurs en openbaarheid van de belangrijke deelnemingen

De aandelen van de Vennootschap moeten worden toegelaten tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt, overeenkomstig de GVV wetgeving.

De drempels waarvan de overschrijding aanleiding geeft tot een kennisgevingsverplichting ingevolge de wetgeving inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling

op een gereglementeerde markt, worden bepaald op 5% en elk veelvoud van 5% van het totaal aantal der bestaande stemrechten.

Behoudens de uitzonderingen voorzien in het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, kan niemand deelnemen aan de algemene vergadering van de Vennootschap met meer stemrechten dan diegene verbonden aan de effecten waarvan hij minstens twintig (20) dagen voor de datum van de algemene vergadering kennis heeft gegeven ze in bezit te hebben.

TITEL III – BESTUUR EN TOEZICHT

Artikel 11 – Zaakvoering

11.1. De Vennootschap wordt bestuurd door een zaakvoerder, die een beherende vennoot moet zijn, aangeduid in de huidige statuten.

11.2. Werd benoemd als enige statutaire zaakvoerder voor een duur van vijftien (15) jaar startende op 3 september 2013: de naamloze vennootschap Qrf Management, met maatschappelijke zetel in 2000 Antwerpen, Leopold de Waelplaats 8/1, opgenomen in het rechtspersonenregister van Antwerpen onder het nummer 0537.925.079.

11.3. De zaakvoerder van de Vennootschap is een naamloze vennootschap, die afhankelijk van de aard van de daden die verricht moeten worden in de Vennootschap, handelt via haar raad van bestuur, haar vaste vertegenwoordiger en, indien van toepassing, de perso(o)n(en) belast met het dagelijks bestuur. De bestuurders en de personen belast met het dagelijks bestuur van de naamloze vennootschap die zaakvoerder is van de Vennootschap, mogen ten persoonlijke titel geen zaakvoerder, noch persoon belast met het dagelijkse bestuur noch beherende vennoot van de Vennootschap zijn.

11.4. De raad van bestuur van de zaakvoerder telt minstens drie onafhankelijke bestuurders in de zin van Artikel 7:87 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

Onverminderd de overgangsbepalingen voorzien door de GVV wetgeving, moeten de bestuurders van de raad van bestuur van de zaakvoerder natuurlijke personen zijn; zij moeten voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals voorzien in de GVV wetgeving en mogen niet onder de werkingssfeer van de in de GVV wetgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

11.5. De benoeming van de zaakvoerder wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).

Artikel 12 – Einde van het mandaat van de zaakvoerder

12.1. De statutair benoemde zaakvoerder is vast benoemd en zijn aanstelling is niet herroepbaar, behalve door een rechter, en om wettige redenen.

12.2. De functies van de zaakvoerder nemen een einde in de volgende gevallen:

- het verstrijken van de duur van zijn mandaat;
- het ontslag: de zaakvoerder kan enkel ontslag nemen indien dit ontslag mogelijk is in het kader van zijn verbintenissen die hij tegenover de Vennootschap heeft genomen en in de mate hij de Vennootschap niet in moeilijkheden brengt; zijn ontslag moet bekend gemaakt worden door de oproeping van een algemene

vergadering met als agenda de vaststelling van het ontslag en de te nemen maatregelen; deze algemene vergadering zal moeten samenkomen minstens één maand voordat het ontslag uitwerking heeft;

- de ontbinding, de faillietverklaring of elke andere gelijkaardige procedure met betrekking tot de zaakvoerder;
- het verlies, in hoofde van alle leden van de organen van bestuur of het dagelijks bestuur van de zaakvoerder van de vereisten van betrouwbaarheid, bekwaamheid en ervaring vereist door de GVV wetgeving; in dit geval moet de zaakvoerder of de commissaris een algemene vergadering bijeenroepen met als agenda de eventuele vaststelling van het verlies van de vereisten en de te nemen maatregelen; deze vergadering moet binnen de zes weken samenkomen; indien slechts één of meerdere leden van de organen van bestuur of van dagelijks bestuur van de zaakvoerder niet meer aan de bovenvermelde vereisten voldoen, dient de zaakvoerder hen binnen de maand te vervangen; na deze termijn, zal de vergadering van de Vennootschap zoals hierboven beschreven bijeengeroepen worden; dit alles in het één of ander geval, onder voorbehoud van de maatregelen die de FSMA zou treffen krachtens de bevoegdheden voorzien door de GVV wetgeving;
- het verbod in de zin van Artikel 15 van de GVV wet dat alle leden van de organen van bestuur of het dagelijks bestuur van de zaakvoerder zou treffen; in dit geval moet de zaakvoerder of de commissaris de algemene vergadering bijeenroepen met als agenda de vaststelling van het verlies van die vereisten en de te nemen beslissingen; deze vergadering moet binnen de maand plaatsvinden; indien slechts één of meerdere leden van de organen van bestuur of van dagelijks bestuur van de zaakvoerder niet meer aan de bovenvermelde vereisten voldoen, dient de zaakvoerder hen binnen de maand te vervangen; na deze termijn, zal de vergadering van de Vennootschap zoals hierboven beschreven bijeengeroepen worden; dit alles in het één of ander geval, onder voorbehoud van de maatregelen die de FSMA zou treffen krachtens de bevoegdheden voorzien door de GVV wetgeving.

12.3. In geval van beëindiging van de functies van de zaakvoerder, wordt de Vennootschap niet ontbonden. Deze zaakvoerder wordt door de algemene vergadering vervangen, beraadslagend zoals voor statutenwijziging, na bijeenroeping door de commissaris of bij gebreke hieraan door een op verzoek van iedere belanghebbende door de voorzitter van de rechtbank van koophandel aangestelde voorlopig bewindvoerder, al dan niet vennoot. Binnen vijftien dagen na zijn aanstelling roept de voorlopig bewindvoerder de algemene vergadering bijeen op de wijze door de statuten bepaald. Hij is dan niet verder aansprakelijk voor de uitvoering van zijn opdracht.

De voorlopig bewindvoerder verricht de dringende daden van louter beheer tot aan de eerste algemene vergadering.

Artikel 13 – Notulen

De beraadslagingen van de zaakvoerder worden vastgelegd in door hem ondertekende notulen.

Deze notulen worden opgenomen in een bijzonder register. De delegaties, evenals adviezen en stemmen die schriftelijk worden uitgebracht of andere documenten worden er aangehecht.

De afschriften of uittreksels in rechte of elders voor te leggen worden ondertekend door de zaakvoerder.

Artikel 14 – Bezoldiging van de zaakvoerder

14.1. De zaakvoerder zal een vergoeding ontvangen, vastgesteld conform de modaliteiten die hierna worden gedefinieerd overeenkomstig de GVV wetgeving.

Hij zal bovendien recht hebben op de terugbetaling van alle kosten die rechtstreeks verband houden met de dagelijkse werking van de Vennootschap, zodat het deel hierna bepaald een nettoprocentage is.

14.2. De vergoeding van de statutaire zaakvoerder wordt elk jaar berekend op basis van het netto courant resultaat voor kost van de statutaire zaakvoerder, voor belastingen en exclusief portefeuilleresultaat.

De vergoeding is gelijk aan 4% van het netto courant resultaat voor kost van de statutaire zaakvoerder, voor belastingen en exclusief portefeuilleresultaat. De aldus berekende vergoeding is verschuldigd op de laatste dag van het betrokken boekjaar maar is slechts betaalbaar na goedkeuring op de vergadering van de vennootschap.

14.3. De berekening van de vergoeding is onderworpen aan de controle van de commissaris.

Artikel 15 – Bevoegdheden van de zaakvoerder

15.1. De zaakvoerder bezit de meest uitgebreide bevoegdheden om alle handelingen te verrichten die noodzakelijk of nuttig zijn voor de verwezenlijking van het maatschappelijk doel met uitzondering van de handelingen die door de wet of door de statuten voor de algemene vergadering zijn gereserveerd.

15.2. De zaakvoerder stelt de halfjaarverslagen op evenals het ontwerp van de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekeningen en jaarverslagen.

De zaakvoerder stelt de deskundige(n) aan in overeenstemming met de GVV wetgeving en stelt desgevallend elke wijziging voor aan de lijst van deskundigen die is opgenomen in het dossier dat bij de aanvraag om erkenning als GVV is gevoegd.

De zaakvoerder kan aan elke lasthebber, zijn bevoegdheden met betrekking tot bijzondere en specifieke doeleinden geheel of gedeeltelijk overdragen.

De zaakvoerder kan in overeenstemming met de GVV wetgeving, de vergoeding vaststellen van elke lasthebber aan wie bijzondere bevoegdheden werden toegekend. De zaakvoerder kan het mandaat van deze lasthebber(s) te allen tijde herroepen.

Artikel 16 – Adviserende en gespecialiseerde comités

De raad van bestuur van de zaakvoerder richt in zijn midden een auditcomité alsook een remuneratie- en benoemingscomité op, en omschrijft hun samenstelling, hun opdrachten en bevoegdheden. De raad van bestuur van de zaakvoerder kan in zijn midden en onder zijn verantwoordelijkheid één of meerdere consultatieve comités oprichten, waarvan hij de samenstelling en de opdracht vaststelt.

Artikel 17 – Effectieve leiding

Onverminderd de overgangsbepalingen voorzien door de GVV wetgeving, wordt de effectieve leiding van de Vennootschap toevertrouwd aan minstens twee natuurlijke personen.

De met de effectieve leiding belaste personen moeten voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals voorzien in de GVV wetgeving en mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV wetgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

De benoeming van de effectieve leiders wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de FSMA.

Artikel 18 – Vertegenwoordiging van de Vennootschap en ondertekening van akten

Behoudens bijzondere bevoegdheidsoverdracht door de zaakvoerder, wordt de Vennootschap geldig vertegenwoordigd in alle handelingen, met inbegrip van diegene waaraan een openbaar of ministerieel ambtenaar zijn medewerking verleent, evenals in rechte, hetzij als eiser hetzij als verweerder, door de zaakvoerder, op haar beurt vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger.

De Vennootschap is eveneens geldig vertegenwoordigd door bijzondere volmacht-habbers van de Vennootschap binnen de grenzen van het mandaat dat hen tot dien einde is toevertrouwd door de zaakvoerder.

Artikel 19 – Revisoraal toezicht

De Vennootschap wijst één of meer commissarissen aan die de functies uitoefenen waarmee ze worden belast krachtens het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en de GVV wetgeving.

De commissaris moet erkend zijn door de FSMA.

TITEL IV – ALGEMENE VERGADERING

Artikel 20 – Bijeenkomst

De jaarlijkse algemene vergadering komt samen op de derde dinsdag van de maand mei om 14 uur.

Indien deze dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering op de eerstvolgende werkdag gehouden op hetzelfde uur (een zaterdag of een zondag zijn geen werkdagen).

De gewone of buitengewone algemene vergaderingen worden gehouden op de plaats aangeduid in de oproeping.

De drempel vanaf wanneer één of meerdere aandeelhouders een oproeping van een algemene vergadering mogen eisen om er één of meerdere voorstellen voor te leggen, en dit conform het Artikel 7:126 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, is vastgelegd op 20% van het geheel van de aandelen die stemrecht hebben.

Eén of meer aandeelhouders die samen ten minste drie procent (3%) van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bezitten, kunnen in overeenstemming met de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen vragen dat te bespreken onderwerpen worden opgenomen op de agenda van gelijk welke algemene vergadering en kunnen voorstellen van beslissing indienen met betrekking tot te bespreken onderwerpen die op de agenda zijn of zullen worden ingeschreven.

Artikel 21 – Deelname aan de vergadering

Het recht om aan een algemene vergadering deel te nemen en er het stemrecht uit te oefenen, is afhankelijk gemaakt van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder op de veertiende dag voorafgaand aan de algemene vergadering om vierentwintig uur (Belgische tijd) (hierna de registratiedatum genoemd), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de Vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, ongeacht het aantal aandelen in het bezit van de aandeelhouder op de dag van de algemene vergadering.

De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest voorleggen dat door hun financiële tussenpersoon of erkende rekeninghouder werd afgegeven en waaruit blijkt hoeveel gedematerialiseerde aandelen er op de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschreven op naam van de aandeelhouder, en waarvoor de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering. Deze neerlegging moet ten laatste op de zesde dag voorafgaand aan de datum van de algemene vergadering worden verricht op de maatschappelijke zetel of bij de in de uitnodiging genoemde instellingen. De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten de Vennootschap per gewone brief, fax of e-mail uiterlijk de zesde dag voorafgaand aan de datum van de vergadering op de hoogte brengen van hun voornemen.

Artikel 22 – Stemming door volmacht

Elke eigenaar van effecten die recht geven op deelname aan de vergadering, kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, die al of niet een aandeelhouder kan zijn.

De aandeelhouder kan voor een bepaalde algemene vergadering slechts één persoon als lasthebber aanwijzen, behoudens afwijkingen zoals bedoeld in het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

De volmacht moet door de aandeelhouder worden getekend en moet ten laatste de zesde dag voorafgaand aan de algemene vergadering aankomen bij de Vennootschap of op de in de uitnodiging vermelde plaats.

De zaakvoerder kan een volmachtformulier opmaken.

De mede-eigenaars, de anderen personen die in onverdeeldheid zijn, de vruchtgebruikers en blote eigenaars, de pandhoudende schuldeisers en schuldenaars moeten zich respectievelijk laten vertegenwoordigen door één en dezelfde persoon.

Artikel 23 – Bureau

Alle algemene vergaderingen worden voorgezeten door de zaakvoerder.

De voorzitter wijst de secretaris aan.

De vergadering kiest twee stemopnemers.

Artikel 24 – Aantal stemmen

De aandelen geven elk recht op één stem, onder voorbehoud van de gevallen van opschorting van het stemrecht voorzien in het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

Artikel 25 – Beraadslaging

De algemene vergadering kan geldig beraadslagen en stemmen, ongeacht het deel van het maatschappelijk kapitaal dat aanwezig of vertegenwoordigd is, behalve in de gevallen waarin het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen een aanwezigheidsquorum oplegt.

De algemene vergadering kan slechts geldig beraadslagen over wijzigingen aan de statuten indien ten minste de helft van het maatschappelijk kapitaal aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien deze voorwaarde niet vervuld is, dan moet de algemene vergadering opnieuw worden bijeengeroepen en beslist de tweede vergadering op geldige wijze ongeacht het deel van het kapitaal dat de aanwezige of vertegenwoordigde aandeelhouders vertegenwoordigen.

De beslissingen van de algemene vergadering, met inbegrip van de wijziging van de statuten, worden slechts geldig genomen mits instemming van de zaakvoerder.

De algemene vergadering kan niet beraadslagen over de punten die niet op de agenda voorkomen.

Behoudens andersluidende wettelijke bepaling wordt elke beslissing door de algemene vergadering genomen bij gewone meerderheid van de stemmen, ongeacht het aantal vertegenwoordigde aandelen. Blanco of ongeldige stemmen kunnen niet worden toegevoegd aan het aantal uitgebrachte stemmen.

Iedere wijziging van de statuten is slechts toegelaten indien ze wordt goedgekeurd door ten minste drie vierde van de stemmen of, indien het gaat om de wijziging van het maatschappelijk doel of teneinde de Vennootschap toe te staan over te gaan tot de inkoop van eigen aandelen overeenkomstig het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, door vier vijfde van de stemmen.

Stemmen gebeurt door handopsteking of naamafroeping, tenzij de algemene vergadering een andere beslissing neemt bij gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Ieder ontwerp van statutenwijziging moet voorafgaandelijk worden voorgelegd aan de FSMA.

Een aanwezigheidslijst met de namen van de aandeelhouders en het aantal aandelen wordt ondertekend door elk van hen of door een vertegenwoordiger, alvorens de zitting begint.

Artikel 26 – Stemming per brief

De aandeelhouders zullen per brief kunnen stemmen door middel van een formulier opgemaakt door de Vennootschap indien de zaakvoerder hiertoe de toelating heeft gegeven in zijn oproepingsbrief. Dit formulier moet verplicht de datum en de plaats van de vergadering vermelden, de naam of maatschappelijke benaming van de aandeelhouder en zijn woonplaats of maatschappelijke zetel, het aantal stemmen waarmee de aandeelhouder wil stemmen op de algemene vergadering, de vorm van de aandelen die hij bezit, de agendapunten van de vergadering (inclusief de voorstellen van beslissing), een ruimte die toelaat te stemmen voor of tegen elke beslissing dan wel om zich te onthouden, evenals de termijn waarbinnen het stemformulier op de vergadering moet toekomen. Het formulier moet

uitdrukkelijk vermelden dat het moet worden getekend, dat de handtekening moet worden gelegaliseerd en dat het geheel uiterlijk de zesde dag voorafgaand aan de datum van de vergadering per aangetekend schrijven moet worden bezorgd.

Artikel 27 – Notulen

De notulen van de algemene vergadering worden ondertekend door de leden van het bureau en door de aandeelhouders die er om vragen. De afschriften of de uittreksels van de notulen die moeten dienen in rechte of anderszinds worden ondertekend door twee bestuurders van de zaakvoerder.

Artikel 28 – Algemene vergadering van de obligatiehouders

De zaakvoerder en de commissaris(sen) van de Vennootschap kunnen de obligatiehouders bijeenroepen in algemene vergadering van de obligatiehouders. Zij moeten eveneens de algemene vergadering bijeenroepen wanneer obligatiehouders die een vijfde van het bedrag van de in omloop zijnde obligaties vertegenwoordigen, het vragen. De oproeping bevat de dagorde en wordt opgesteld overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. Om toegelaten te worden op de algemene vergadering van de obligatiehouders moeten de obligatiehouders de formaliteiten voorzien in het Artikel 7:166 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen nakomen, evenals de eventuele formaliteiten voorzien in de uitgiftevoorwaarden van de obligaties of in de bijeenroepingen.

TITEL V – BOEKJAAR – JAARREKENING – DIVIDENDEN – JAARVERSLAG

Artikel 29 – Boekjaar – Jaarrekening

Het boekjaar vangt aan op 1 januari en eindigt op 31 december van elk jaar. Op het einde van elk boekjaar worden de boeken en boekhoudkundige verrichtingen afgesloten en maakt de zaakvoerder een inventaris alsook de jaarrekening op.

De zaakvoerder stelt een verslag op (het “jaarverslag”), waarin de raad verantwoording aflegt voor zijn beheer. De commissaris stelt met het oog op de algemene jaarvergadering een schriftelijk en omstandig verslag op (het “controleverslag”).

Artikel 30 – Dividenden

De Vennootschap moet aan haar aandeelhouders en binnen de door het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en de GVV wetgeving bepaalde grenzen, een dividend uitkeren waarvan het minimumbedrag is voorgeschreven door de GVV wetgeving.

Artikel 31 – Interim-dividenden

De zaakvoerder kan onder zijn verantwoordelijkheid en voor zover de resultaten dat mogelijk maken, besluiten tot de uitkering van interim-dividenden, in de gevallen en binnen de termijnen toegestaan door de wet.

Artikel 32 – Terbeschikkingstelling van de jaar – en halfjaarverslagen

De jaar- en halfjaarverslagen van de Vennootschap, die de statutaire en geconsolideerde jaarlijkse en halfjaarlijkse rekeningen van de Vennootschap bevatten evenals het verslag van de commissaris, worden ter beschikking van de aandeelhouders gesteld in overeenstemming met de bepalingen die van toepassing zijn

op de emittenten van financiële instrumenten die toegelaten zijn tot verhandeling op een gereguleerde markt en met de GVV wetgeving.

De jaar en halfjaarverslagen van de Vennootschap worden op de website van de Vennootschap gepubliceerd.

De aandeelhouders kunnen een gratis exemplaar van de jaar- en halfjaarverslagen krijgen op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap.

TITEL VI – ONTBINDING – VEREFFENING

Artikel 33 – Verlies van kapitaal

In geval het kapitaal met de helft of drie vierde verminderd is, moet de zaakvoerder aan de algemene vergadering de vraag tot ontbinding voorleggen ingevolge en volgens de vormen bepaald in Artikel 7:228 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

Artikel 34 – Benoeming en bevoegdheden van de vereffenaars

In geval van ontbinding van de Vennootschap, om welke reden ook en op welk ogenblik ook, geschiedt de vereffening door de zaakvoerder die een vergoeding zal ontvangen overeenkomstig deze van Artikel 14 van de statuten.

In het geval de zaakvoerder deze opdracht niet aanvaardt, zal er tot de vereffening worden overgegaan door één of meerdere vereffenaars, welke natuurlijke of rechtspersonen kunnen zijn en die benoemd zullen worden door de algemene vergadering van aandeelhouders, onder voorbehoud van het akkoord van de beherende venno(o)t(en).

De algemene vergadering zal zijn (hun) bevoegdheden en zijn (hun) vergoeding bepalen.

De vereffenaar(s) treedt (treden) pas in functie na bevestiging van zijn (hun) benoeming door de rechtbank van koophandel.

De vereffening van de Vennootschap wordt afgesloten overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

Artikel 35 – Verdeling

De verdeling aan de aandeelhouders zal pas plaats vinden na de vergadering tot sluiting van de vereffening.

Tenzij in geval van een fusie, wordt het netto-actief van de Vennootschap, na aanzuivering van alle schulden of een consignatie van de hiervoor noodzakelijke sommen, eerst aangewend om het volstorte kapitaal terug te betalen en het eventuele saldo wordt gelijkmatig verdeeld tussen alle aandeelhouders van de Vennootschap, in verhouding met het aantal aandelen dat ze bezitten.

TITEL VII – ALGEMENE EN OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 36 – Keuze van woonplaats

Voor de uitvoering van de statuten wordt elke aandeelhouder die gedomicilieerd is in het buitenland, elke beherende vennoot, aandeelhouder, zaakvoerder, commissaris, directeur, vereffenaar, geacht woonplaats te kiezen in België. Indien dit niet gebeurt, wordt hij geacht woonplaats te hebben gekozen op de maatschappelijke

zetel waar alle mededelingen, aanmaningen, dagvaardingen en betekeningen aan hem geldig kunnen worden gedaan.

De houders van aandelen op naam moeten elke verandering van woonplaats aan de Vennootschap melden. Indien dit niet gebeurt, gebeuren alle mededelingen, oproepingen of officiële kennisgevingen geldig op de laatst gekende woonplaats.

Artikel 37 – Rechtsbevoegdheid

Voor alle geschillen tussen de Vennootschap, haar beherende veno(o)t(en), haar aandeelhouders, obligatiehouders, zaakvoerder, commissarissen en vereffenaars met betrekking tot de zaken van de Vennootschap en tot uitvoering van deze statuten, wordt de uitsluitende bevoegdheid verleend aan de Rechtbanken van de maatschappelijke zetel tenzij de Vennootschap er uitdrukkelijk aan verzaakt.

Artikel 38 – Gemeen recht

De bepalingen van deze statuten die strijdig zouden zijn met de dwingende bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en de GVV wetgeving, worden voor niet geschreven gehouden. De nietigheid van één Artikel of van een deel van een artikel van deze statuten zal geen uitwerking hebben op de geldigheid van de andere statutaire clausules.

Artikel 39 – Overgangsbepalingen

De rechtspersonen die, op de datum van inwerkingtreding van de GVV wet, een functie uitoefenen van bestuurder van de raad van bestuur van de zaakvoerder mogen hun lopend mandaat blijven uitoefenen tot het verstrijkt. Tot het verstrijken van zijn mandaat, moet de vaste vertegenwoordiger van de desbetreffende rechtspersoon permanent over de voor de uitoefening van zijn functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikken.

De eenhoofdige besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid die, op de datum van inwerkingtreding van GVV wet, belast waren met de effectieve leiding van de Vennootschap, mogen hun lopend mandaat blijven uitoefenen tot het verstrijkt. Tot het verstrijken van zijn mandaat, moet de permanente vertegenwoordiger van de desbetreffende eenhoofdige besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid permanent over de voor de uitoefening van zijn functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikken.

12.6 DE GVV EN DIENS FISCAAL STELSEL

Qrf heeft sinds 7 november 2014 het statuut van openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (openbare GVV).

Dit stelsel werd gereguleerd door de Wet van 12 mei 2014 en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen en werd gewijzigd door de wet van 22 oktober 2017.

Het GVV-statuut staat open voor operationele vastgoedvennootschappen die gespecialiseerd zijn in de terbeschikkingstelling van onroerende goederen aan gebruikers, en beantwoorden aan de wettelijke kenmerken van de GVV.

De GVV mag binnen de wettelijke grenzen andere types van vastgoed bezitten (aandelen in openbare Vastgoedbevak, rechten van deelneming in bepaalde buitenlandse ICBs, aandelen uitgegeven door andere REITs en vastgoedcertificaten), en alle activiteiten uitoefenen die verbonden zijn aan de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de

ontwikkeling (voor eigen portefeuille), de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen. Een GVV streeft algemene bedrijfsdoeleinden na op lange termijn en handelt, net als elke andere operationele en commerciële onderneming, in het belang van de vennootschap en bij uitbreiding van al haar stakeholders.

Volgende kenmerken zijn eigen aan het openbare GVV-statuut:

- verplichte verhandeling van de aandelen op een Belgische gereguleerde markt (Euronext Brussels);
- wettelijk vastgelegde maximale schuldgraad van 65% van haar activa;
- uitkeringsverplichting van minimaal 80% van het gecorrigeerd resultaat minus de netto schuldafbouw;
- er gelden strikte regels met betrekking tot belangenconflicten;
- occasionele en periodieke waardering van de Reële Waarde van het vastgoed door een onafhankelijke Vastgoeddeskundige;
- diversificatie van haar vastgoed op een zodanige manier dat de risico's op passende wijze zijn gespreid, per type vastgoed, per geografische streek en per categorie van gebruiker of huurder;
- een verrichting mag niet tot gevolg hebben dat meer dan 20% van haar geconsolideerde activa één enkel vastgoedgeheel vormt;
- er gelden specifieke regels inzake interne controle-structuren.

Een GVV is onderworpen aan de vennootschapsbelasting tegen het normale tarief, zij het slechts op een beperkte belastbare grondslag (m.n. op de niet-aftrekbare beroepskosten, abnormale of goedgunstige voordelen en de bijzondere aanslag op geheime commissielonen). Wanneer een GVV deelneemt aan een fusie, een splitsing of een gelijkgestelde verrichting, zal deze verrichting niet van het regime van fiscale neutraliteit kunnen genieten maar zal deze aanleiding geven tot de toepassing van de exit tax. De door een GVV aan een aandeelhouder uitgekeerde dividenden, geven in de regel aanleiding tot de inning van de roerende voorheffing aan het tarief van 30%.

12.7 GERECHTELIJKE EN ARBITRAGEPROCEDURES

Qrf heeft verschillende incassoprocedures lopen, die een beperkte impact kunnen hebben op de cijfers. Daarnaast is Qrf betrokken in enkele rechtszaken. Deze geschillen betreffen onder meer onenigheden in het kader van een huurhernieuwingsaanvraag waartoe de huurder overeenkomstig Artikel 13 van de Handelshuurwetgeving gerechtigd is, discussies over het al dan niet verschuldigd zijn van gemeenschappelijke lasten met betrekking tot panden die deel uitmaken van een mede-eigendom, de inning van achterstallige huurgelden en de aangifte van schuldvorderingen naar aanleiding van een faillissement van enkele voormalige huurders.

Daarnaast is er een geschil hangende betreffende overname van de vennootschap Centre Commercial Hutois NV te Hoei, waarbij een dispuut bestaat met de vroegere eigenaars ten aanzien van de regularisatie van de bouwvergunning.

12.8 VERKLARINGEN VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER

12.8.1 Verantwoordelijke personen voor de inhoud van het registratiedocument

De Statutaire Zaakvoerder van Qrf, Qrf Management NV, met maatschappelijke zetel te 8400 Oostende, Oud Vliegveld 12, en met ondernemingsnummer BE 0537.925.079 is verantwoordelijk voor de informatie die in dit jaarlijks financieel verslag verstrekt wordt. De Statutaire Zaakvoerder heeft alle redelijke inspanningen geleverd om deze informatie te verifiëren. Zij verklaart hierbij dat, voor zover haar bekend, de gegevens in dit jaarlijks financieel verslag in overeenstemming zijn met de werkelijkheid, en dat geen informatie is weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit jaarlijks financieel verslag zou wijzigen.

12.8.2 Informatie afkomstig van derden

De Statutaire Zaakvoerder van Qrf verklaart dat de Commissaris en de Vastgoeddeskundige hun goedkeuring hebben gegeven dat de inhoud van respectievelijk hun verslag en van hun conclusies worden opgenomen in het jaarlijks financieel verslag en dat zij hun goedkeuring hebben gegeven aan de inhoud en de vorm van en de context waarin desbetreffend gedeelte in het jaarlijks financieel verslag is opgenomen. Om confidentialiteitsredenen is niet het volledige verslag van de Vastgoeddeskundigen opgenomen.

De van derden afkomstige informatie die in dit document is opgenomen, is steeds correct weergegeven, en voor zover Qrf weet dan wel heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derde gepubliceerde informatie, zijn er geen feiten weggelaten, waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

13 APM – Alternatieve prestatie maatstaven

13.1 EPRA NAV	209
13.2 EPRA RESULTAAT	211
13.3 GEMIDDELDE FINANCIERINGSKOST	211
13.4 OPERATIONELE MARGE	212



Maastricht
Grote Staat 58
Nederland

13 APM – Alternatieve prestatie maatstaven

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

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

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

13.1 EPRA NAV

In oktober 2019 publiceerde EPRA de nieuwe *Best Practice Recommendations* voor financiële disclosures van beursgenoteerde vastgoedvennootschappen. EPRA NAV wordt vervangen door drie nieuwe *Net Asset Valuation* indicatoren: EPRA *Net Reinstatement Value* (NRV), EPRA *Net Tangible Assets* (NTA) en EPRA *Net Disposal Value* (NDV).

Doelstelling: De EPRA NAV indicatoren worden bekomen door de IFRS NAV op een dergelijke manier te corrigeren zodat stakeholders de meest relevante informatie krijgen over de Reële Waarde van de activa en passiva.

Definitie: De drie verschillende EPRA NAV indicatoren worden berekend op basis van de volgende scenario's:

- EPRA NRV: het doel van deze indicator is om te geven wat nodig zou zijn om de vennootschap opnieuw samen te stellen via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur, inclusief real estate transfer taxes.
- EPRA NTA: dit is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun Reële Waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn.
- EPRA NDV: deze NAV voorziet de lezer in een scenario van verkoop van de activa van de vennootschap, wat leidt tot de realisatie van uitgestelde belastingen en de liquidatie van de schulden en financiële instrumenten.

Voor 2020 en 2019 worden in onderstaand overzicht zowel een reconciliatie van de EPRA NAV indicatoren volgens de oude (2016) en de nieuwe (2019) EPRA *Best Practise Recommendations* opgenomen.

Reconciliatie:

		31/12/2020			
CIJFERS IN DUIZENDEN EUR		EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV
IFRS NAV		117.507	117.507	117.507	117.507
	IFRS NAV/aandeel (in euro)	16,43	16,43	16,43	16,43
	Verwaterde NAV aan fair value	117.507	117.507	117.507	117.507
	Uit te sluiten:				
(v)	Uitgestelde belastingen gerelateerd aan de herwaardering van vastgoedbeleggingen	293	293		293
(vi)	Reële Waarde van de financiële instrumenten	1.767	1.767		1.767
(vii.b)	Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		-9		
	Subtotaal	119.567	119.558	117.507	119.567
	Omvat:				
(xi)	Real estate transfer taks	6.535			
NAV		126.102	119.558	117.507	119.567
	Aantal aandelen	7.153.322	7.153.322	7.153.322	7.153.322
NAV/aandeel (in euro)		17,63	16,71	16,43	16,71

		31/12/2019			
CIJFERS IN DUIZENDEN EUR		EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV
IFRS NAV		128.032	128.032	128.032	128.032
	IFRS NAV/aandeel (in euro)	17,90	17,90	17,90	17,90
	Verwaterde NAV aan fair value	128.032	128.032	128.032	128.032
	Uit te sluiten:				
(v)	Uitgestelde belastingen gerelateerd aan de herwaardering van vastgoedbeleggingen	-96	-96		-96
(vi)	Reële Waarde van de financiële instrumenten	2.156	2.156		2.156
(vii.b)	Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans				
	Subtotaal	130.092	130.092	128.032	130.092
	Omvat:				
(xi)	Real estate transfer taks	7.772			
NAV		137.864	130.092	128.032	130.092
	Aantal aandelen	7.153.322	7.153.322	7.153.322	7.153.322
NAV/aandeel (in euro)		19,27	18,19	17,90	18,19

13.2 EPRA RESULTAAT

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

Doelstelling: Deze APM meet de onderliggende operationele resultaten van de vennootschap en is een belangrijke maatstaf van de onderliggende operationele resultaten van een vastgoedbedrijf, die ook aangeeft in welke mate de huidige dividendbetalingen worden ondersteund door de winst.

Reconciliatie:

CIJFERS IN DUIZENDEN EUR	31/12/2020	31/12/2019
IFRS resultaat (aandeelhouders van de groep)	-5.315	-20.478
(i) Wijzigingen in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	13.410	28.022
(ii) Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-1.062	884
(vi) Wijzigingen in de Reële Waarde van financiële instrumenten	-24	892
(viii) EPRA-wijzigingen met betrekking tot uitgestelde belastingen	-494	-277
EPRA resultaat	6.515	9.043
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	7.153.322	7.031.062
EPRA resultaat per aandeel (in EUR)	0,91	1,29

13.3 GEMIDDELTE FINANCIERINGSKOST

Definitie: Dit is de gemiddelde kostprijs van de financiële schulden. Deze wordt berekend door de "Netto interestkosten" op jaarbasis 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	31/12/2020	31/12/2019
XXI. Netto interestkosten	2.143	2.587
Gemiddeld gewogen bedrag aan uitstaande financiële schulden tijdens de periode	116.033	138.379
Gemiddelde Financieringskost	1,85%	1,87%

13.4 OPERATIONELE MARGE

Definitie: Deze alternatieve prestatemaatstaf 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	31/12/2020	31/12/2019
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	8.914	11.853
Netto huurresultaat	11.135	15.100
Operationele marge	80,1%	78,5%

14 Lexicon



Mechelen

Bruul 15 - Botermarkt 1

België

14 Lexicon

2im BVBA

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht 2im BVBA, 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.

AIFMD

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

Aanschaffingswaarde

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

Bezettingsgraad

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

BIV

Het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars.

Bond58 BV

De besloten vennootschap naar Belgisch recht Bond58 BV, met maatschappelijke zetel te Naamsestraat 37, 3000 Leuven, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0478.907.702 (RPR Leuven).

Century Center Freehold BV

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht Century Center Freehold BV, met maatschappelijke zetel te Pauline Van Pottelsberghelaan 10, 9051 Gent, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0879.602.829 (RPR Gent, afdeling Gent).

Century Center Offices BV

De besloten vennootschap naar Belgisch recht Century Center Offices BV, met maatschappelijke zetel te Pauline Van Pottelsberghelaan 10, 9051 Gent, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0564.823.476 (RPR Gent, afdeling Gent)).

CEO

Chief Executive Officer.

CFO

Chief Financial Officer.

Commissaris

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

Contractuele Huren

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

Cushman & Wakefield

De vennootschap onder firma naar Nederlands recht Cushman & Wakefield VOF, met maatschappelijke zetel te 1082ME Amsterdam, Gustav Mahlerlaan 362, Nederland, ingeschreven bij de Kamer van koophandel onder het nummer KvK 33154480, handelend in België door middel van haar Belgisch bijkantoor met zetel te Koningsstraat 97 (4de verdieping), 1000 Brussel, België, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0418.915.383.

Dyls NV

De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Dyls NV, met maatschappelijke zetel te Naamsestraat 37, 3000 Leuven, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0877.573.054 (RPR Leuven).

EBVBA

Een éénpersoons besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid.

EMIR

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

EPRA

European Public Real Estate Association

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.

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.

Euronext Brussels

De gereglementeerde markt van Euronext Brussels NV.

Euronext Brussels NV

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

EY

Ernst & Young Advisory Services. De coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met maatschappelijke zetel te De Kleetlaan 2, 1831 Diegem, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0467.239.793 (RPR Brussel, Griffie van de Nederlandstalige Rechtbank van Koophandel Brussel).

Finance Manager

De interne medewerker van de Vennootschap die de boekhouding voert.

FSMA

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

Geschatte Huurwaarde of Estimated Rental Value (ERV)

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

Governance Code 2020

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

Groep

Qrf en haar Perimetervennootschappen.

GVV

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

GVV-KB

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

GVV-Wet

Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

Huurinkomsten

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

IASB

International Accounting Standards Board.

IFRIC

International Financial Reporting Interpretations Committee.

IFRS

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

IFRS NAV per aandeel

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

ING België NV

De naamloze vennootschap naar Belgisch recht ING België, met maatschappelijke zetel te Marnixlaan 24, 1000 Brussel, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0403.200.393 (RPR Brussel, Griffie van de Franstalige Rechtbank van Koophandel Brussel).

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 (10% 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).

Kern Portefeuille

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

Niet-Kern Portefeuille

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

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.

Particimmo BV

De coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht Particimmo BV, met maatschappelijke zetel te Pauline Van Pottelsberghelaan 10, 9051 Gent, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0838.744.449 (RPR Gent).

Perimetervennootschap

De vennootschap waarin de GVV rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25% van de aandelen aanhoudt (hieronder inbegrepen haar dochtervennootschappen zoals gedefinieerd in Artikel 61:15, 2°, van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen).

PwC

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

Qrf of de Vennootschap

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

Qrf Management NV

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

Qrf Nederland BV

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

Quares Property & Facility Management BV

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

Raad van Bestuur

De raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder.

RAB Invest NV

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

Reële Waarde of Fair Value

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

Schuldgraad

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

Statutaire Zaakvoerder

Qrf Management NV.

Uitkeringsgraad

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

Vastgoeddeskundige

Cushman & Wakefield.

Verhandelingsreglement

Het document opgenomen als bijlage 2 van het Corporate Governance Charter.

Werkdag

Een dag (met uitsluiting van zaterdag, zondag of de wettelijke feestdagen in België) waarop banken in België open zijn voor zaken.

Wet van 16 juni 2006 (Prospectuswet)

De wet van 16 juni 2006 betreffende de openbare aanbieder van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, B.S. 21 juni 2006, 31.341 in voorkomend geval zoals gewijzigd.

Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (WVV)

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



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