



**QRF COMM. VA**

**Verslag van de Commissaris over de  
kapitaalverhoging door inbreng in natura in Qrf  
Comm. VA overeenkomstig artikel 602 van het  
Wetboek van Vennootschappen**

8 december 2015

**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE KAPITAALVERHOOGING DOOR INBRENG IN NATURA IN QRF COMM. VA OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 602 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN**

---

**1. Opdrachtomschrijving**

Qrf Management NV, in haar hoedanigheid van Statutaire Zaakvoerder van Qrf Comm. VA (de "Vennootschap"), neemt zich voor om het kapitaal van de Vennootschap te verhogen in het kader van het toegestane kapitaal, zoals beschreven in het bijzonder verslag in ontwerp (zie bijlage) opgesteld door de Statutaire Zaakvoerder van de Vennootschap (het "Bijzonder Verslag").

De Statutaire Zaakvoerder van de Vennootschap heeft PwC Bedrijfsrevisoren bvba, in zijn hoedanigheid van Commissaris, vertegenwoordigd door Damien Walgrave, bedrijfsrevisor, de opdracht gegeven om verslag uit te brengen over de hierboven beschreven kapitaalverhoging door inbreng in natura en dit overeenkomstig art. 602 van het Wetboek van Vennootschappen.

Artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen stelt immers dat:

*"Ingeval een kapitaalverhoging een inbreng in natura omvat, maakt de Commissaris of, voor vennootschappen waar die er niet is, een bedrijfsrevisor aangewezen door de raad van bestuur, vooraf een verslag op.*

*Dat verslag heeft inzonderheid betrekking op de beschrijving van elke inbreng in natura en op de toegepaste methoden van waardering. Het verslag moet aangeven of de waardebeoordelingen waartoe deze methoden leiden, ten minste overeenkomen met het aantal en de nominale waarde of, bij gebreke van een nominale waarde, de fractiewaarde en, in voorkomend geval, met het agio van de tegen de inbreng uit te geven aandelen. Het verslag vermeldt welke werkelijke vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng wordt verstrekt.*

*In een bijzonder verslag, waarbij het in het eerste lid bedoelde verslag wordt gevoegd, zet de raad van bestuur uiteen waarom zowel de inbreng als de voorgestelde kapitaalverhoging van belang zijn voor de vennootschap en eventueel ook waarom afgeweken wordt van de conclusies van het bijgevoegde verslag.*

*Het bijzondere verslag van de raad van bestuur en het bijgevoegde verslag worden neergelegd op de griffie van de rechtbank van koophandel, overeenkomstig artikel 75.*

*Wanneer tot verhoging van het kapitaal wordt besloten door de algemene vergadering, overeenkomstig artikel 581, worden de in het derde lid genoemde verslagen in de agenda vermeld. Een afschrift ervan kan worden verkregen overeenkomstig artikel 535."*

Wij hebben onze werkzaamheden uitgevoerd conform de Norm inzake controle van inbreng in natura en quasi-inbreng, zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Deze norm vereist dat wij:

- nagaan of er geen overwaardering van de inbreng in natura of van het over te dragen bestanddeel heeft plaatsgehad;
- de werkelijke economische en financiële beweegredenen van de verrichting achter de formele voorstelling achterhalen, en de risico's verbonden aan de verrichting beoordelen;
- de door de partijen weerhouden methode van waardering van elke inbreng in natura of van elk over te dragen bestanddeel en hun motivatie controleren alsmede de gepastheid van de door de partijen gedane keuze beoordelen;
- nagaan of de waarden waartoe de waarderingen leiden, ten minste overeenkomen met het aantal en de nominale waarde, of indien er geen nominale waarde is, de fractiewaarde van de tegen de inbreng uit te geven aandelen, in voorkomend geval vermeerderd met de uitgiftepremie;
- controleren of de inbrengers of overdragers bijzondere voordelen genieten die bijdragen tot de werkelijke vergoeding voor de inbreng in natura of voor de verkrijging;
- ons oordeel over het geheel van de bestanddelen die samen de verkrijging uitmaken in ons besluit opnemen.

Op grond van artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen is de Statutaire Zaakvoerder van de Vennootschap verantwoordelijk voor het opstellen van een bijzonder verslag waarin het belang voor de Vennootschap van zowel de inbreng als de voorgestelde kapitaalverhoging wordt uiteengezet, en waarin, in voorkomend geval, de redenen worden toegelicht voor het afwijken van de conclusies van de Commissaris. Meer in het bijzonder is de Statutaire Zaakvoerder verantwoordelijk voor de waardering van de inbreng en voor de bepaling van de als tegenprestatie verstrekte vergoeding. Een ontwerp van dit Bijzonder Verslag werd opgenomen in bijlage bij onderhavig verslag.

## **2. Identificatie van de verrichting**

### **2.1 Beschrijving van de Inbreng**

De inbreng bestaat uit 3.776 aandelen van TT Center Plus NV een vennootschap, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 8580 Avelgem, Nijverheidslaan 29, met ondernemingsnummer 0882.784.330 (RPR Gent, afdeling Kortrijk) en waarvan het maatschappelijk kapitaal, volledig volstort, € 450.000,- bedraagt, vertegenwoordigd door 7.258 aandelen op naam zonder vermelding van de nominale waarde, door Baltissimmo NV, met maatschappelijke zetel te 8580 Avelgem, Nijverheidslaan 29, met ondernemingsnummer 0866.682.528 (RPR Gent, afdeling Kortrijk). (hierna vermeld als de "Inbreng")

TT Center Plus NV is volle eigenaar van een handelscomplex te 3500 Hasselt, Koning Albertstraat 46-48-50 en Guffenslaan 16 en 16/A, met kadastrale aanduiding Hasselt, 1ste afdeling, Sectie H, nummer H/833/L/2, met een oppervlakte van het terrein van 28 a 25 ca.

## **2.2 Waardering van de Inbreng**

De inbrengwaarde voor de 3.776 in te brengen aandelen van TT Center Plus NV werd door de Statutaire Zaakvoerder van de Vennootschap vastgesteld op EUR 8.950.000 (de “Inbrengwaarde”).

De waarde van de Inbreng werd bepaald op basis van de gecorrigeerde netto-actiefwaarde van de vennootschap TT Center Plus NV, als volgt:

- a) de netto-actiefwaarde van TT Center Plus NV per 31 december 2014 zoals vastgesteld door de Raad van Bestuur van TT Center Plus NV in de neergelegde jaarrekening afgesloten op 31 december 2014 en goedgekeurd door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 1 juni 2015;
- b) verminderd met de boekwaarde op 31 december 2014 van het vastgoed;
- c) vermeerderd met de conventionele waarde van het vastgoed van TT Center Plus NV gewaardeerd op EUR 36.548.893;
- d) gecorrigeerd voor de zogenaamde exit taks; en
- e) eventuele pro-forma correcties naar aanleiding van de closing rekeningen op datum van de overdracht.

Vervolgens wordt de aldus bekomen gecorrigeerde netto-actiefwaarde vermenigvuldigd met een quotiënt, waarvan de teller het aantal ingebrachte aandelen is (3.776), en de noemer het totale aantal aandelen (7.258).

## **2.3 De als tegenprestatie verstrekte vergoeding**

Het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bedraagt op datum van onderhavig verslag EUR 80.578.280,25, vertegenwoordigd door 3.466.008 aandelen, zonder vermelding van de nominale waarde.

De Raad van Bestuur van de Vennootschap zal echter, in het kader van een eerdere transactie, waarvan de akte zal worden verleden op 8 december 2015, het kapitaal van de Vennootschap verhogen voor een bedrag van EUR 14.733.060, met uitgifte van 633.680 nieuwe aandelen zonder vermelding van de nominale waarde. Bijgevolg zal het kapitaal voor de transactie van onderhavige verslag, 95.311.340,25 bedragen, vertegenwoordigd door 4.099.688 aandelen zonder vermelding van de nominale waarde.

Het ontwerp bijzonder verslag van de Statutaire Zaakvoerder voorziet een totale uitgifteprijs van nieuwe aandelen voor een bedrag van EUR 8.913.189,75 door uitgifte van 383.363 nieuwe aandelen in de Vennootschap, uitgegeven tegen een conventioneel vastgestelde uitgifteprijs van EUR 23,346 per nieuw aandeel en dit als vergoeding voor de inbreng in natura. De fractiewaarde van de bestaande aandelen bedraagt EUR 23,25 (afgerond) op 30 september 2015, waardoor het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap wordt verhoogd voor een bedrag van EUR 8.913.189,75. Het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap zal aldus gebracht worden op EUR 104.224.530, vertegenwoordigd door 4.483.051 aandelen zonder de vermelding van de nominale waarde. Het verschil tussen de totale uitgifteprijs van de nieuwe aandelen en het bedrag van de kapitaalverhoging zal worden geboekt op een onbeschikbare rekening “uitgiftepremies” voor een bedrag van EUR 36.802,85.

## **2.4 Belang voor de vennootschap**

Uit de bespreking met de Statutaire Zaakvoerder en uit de lezing van het ontwerp van het bijzonder verslag onthouden wij dat de Statutaire Zaakvoerder deze kapitaalverhoging door inbreng in natura als volgt rechtvaardigt:

*“Het vastgoed eigendom van TT Center Plus NV (waarvan de Aandelen het voorwerp uitmaken van de inbreng in natura) sluit volledig aan bij de acquisitiestrategie van QRF die gericht is op de verwerving van kwalitatief winkelvastgoed gelegen in de zogenaamde "Golden Mile", i.e. de straten in de binnenstad die dominant zijn voor hun verzorgingsgebied, waarbij de klemtoon ligt op grootsteden en regionale steden met een verzorgingsgebied van minimum 50.000 consumenten (zoals Hasselt), en specifiek op straten met een hoog passantenaantal (zoals de Koning Albertstraat en de TT-wijk in Hasselt).*

*De inbreng in natura in de Vennootschap van de Aandelen en de daarmee gepaard gaande kapitaalverhoging, verbeteren tevens - vooral samen met de andere inbrengtransacties dit boekjaar (cf. supra) - het eigen vermogen van de Vennootschap en derhalve haar (wettelijk begrensde) schuldgraad. Dit biedt QRF de mogelijkheid om in de toekomst bijkomende deels met schulden gefinancierde transacties te verrichten en zo haar groei-intenties verder te realiseren. Door de uitgifte van nieuwe aandelen QRF, kan de schuldgraad van QRF proactief worden beheerd en kan een buffer aan kredietfaciliteiten worden bewaard. Op deze wijze is de groei van de portefeuille gebaseerd op een gezonde combinatie van verschillende financieringsmiddelen waardoor de schuldgraad onder controle blijft.*

*De zaakvoerder is dan ook van mening dat de inbreng van de Aandelen en de daaruit voortvloeiende kapitaalverhoging past in de strategie van de Vennootschap en in het belang van de Vennootschap is.”*

## **3. Uitgevoerde werkzaamheden**

### **3.1 Toegepaste methode van waardering**

Wij merken hierbij vooreerst op dat de Statutaire Zaakvoerder verantwoordelijk is voor de waardering van de Inbreng en voor de als tegenprestatie verstrekte vergoeding.

Zoals in het ontwerp bijzonder verslag van de Statutaire Zaakvoerder wordt toegelicht, werd de Inbrengwaarde met de inbrenger vastgesteld op EUR 8.950.000 en het ontwerp bijzonder verslag van de Statutaire Zaakvoerder verantwoord als volgt:

*“De waarde van de totaliteit van de aandelen in TT Center Plus NV, te verwerven door QRF (dus inclusief de in te brengen Aandelen), werd door de Vennootschap enerzijds en de Inbrenger en de overige verkopers van die aandelen anderzijds in de Overeenkomst vastgesteld op basis van de netto-actiefwaarde van TT Center Plus NV op het ogenblik van de inbreng en aankoop, waarbij de materiële vaste activa van TT Center Plus NV conventioneel gewaardeerd werden op 36.548.893,- EUR en waarbij de zgn. exit-taks werd afgetrokken, zoals nader bepaald in de Overeenkomst. Daarbij werd een voorlopige prijsbepaling op het ogenblik van de transactie voorzien, met een mogelijke correctie nadien (in plus of in min) op basis van de definitieve netto-actiefwaarde per datum van de overdracht aan de Vennootschap.*

*De conventionele waarde van de materiële vaste activa van TT Center Plus NV werd op zijn beurt overeengekomen op basis van een bruto aanvangsrendement van ongeveer 5,40 % berekend op totale jaarlijkse huurinkomsten van 1.971.078,92 EUR.*

*Overeenkomstig artikel 49, §1 van de GVV-Wet dient een waarderingsverslag opgesteld te worden door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de Vennootschap met betrekking tot het vastgoed, eigendom van de te verwerven vennootschap TT Center Plus NV, en dit vooraleer de verrichting plaatsvindt en voor zover de verrichting een som vertegenwoordigt die hoger is dan het laagste bedrag van enerzijds 1% van het geconsolideerd actief van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en anderzijds 2.500.000 EUR, hetgeen in casu het geval is.*

*Per 20 november 2015 werd een waardering uitgevoerd door Cushman & Wakefield, vertegenwoordigd door de Heren Koen Nevens en Matthias Gerits. De hoger vermelde waarde van de materiële vaste activa van TT Center Plus NV (die als basis diende voor de bepaling van de (inbreng)waarde van de Aandelen) ligt in de lijn van de aldus geschatte reële waarde per 20 november 2015 (verschil < 5 %).*

*Krachtens de Overeenkomst is het aantal in te brengen Aandelen vervolgens gelijk aan het aantal, afgerond naar de hogere eenheid, verkregen door het totaal aantal aandelen in TT Center Plus NV (7.258) te vermenigvuldigen met het bedrag verkregen door 8.950.000 te delen door de prijs voor de totaliteit van de aandelen in TT Center Plus NV, zoals (voorlopig) bepaald op het ogenblik van de transactie (cf. supra).*

*Het saldo van de aandelen in TT Center Plus NV, i.e. 3.472 wordt door de Inbrenger en door de andere huidige aandeelhouders van TT Center Plus NV, verkocht aan de Vennootschap (en aan LeDi137 NV, voor één aandeel in TT Center Plus NV), tegen de prijs zoals bepaald in het eerste lid, minus (afgerond) 8.950.000 EUR.”*

Het vastgoed in TT Center Plus NV werd op 20 november 2015 gewaardeerd door een onafhankelijke vastgoeddeskundige overeenkomstig artikel 49, § 1 van de GVV-wet. Het verschil tussen de conventionele waarde van het vastgoed (zoals vastgelegd ter berekening van de aandelenprijs van aandelen van TT Center Plus NV) en de reële waarde van het vastgoed zoals geschat door de vastgoeddeskundige bedraagt minder dan 5% in het nadeel van Qrf Comm. VA.

Het verslag van de vastgoeddeskundige vermeldt dat de waardering gebeurd is overeenkomstig de “RICS Appraisal and Valuation Standards”, uitgevaardigd door de “Royal Institution of Chartered Surveyors”(de Internationale standaarden voor makelaars en bemiddelaars in vastgoed).

De inbrengers en huidige eigenaars van de ingebrachte aandelen en de onderliggende eigendommen hebben verklaard dat deze vrij zijn van enig pand, vruchtgebruik ten voordele van derden, optie tot aan-of verkoop, zekerheidsrecht, voorkooprecht, voorrecht, beslag van welke aard ook of van enige andere last, behoudens deze die bij verlijden van de akte, zoals tussen de partijen overeengekomen, zullen verdwijnen.

Wij hebben onderzocht of de enige toegepaste waarderingsmethode geschikt is ten aanzien van de kenmerken van de verrichting en of deze verantwoord is vanuit een bedrijfseconomisch standpunt, d.w.z. rekening houdend met de marktomstandigheden en in functie van het nut van de Inbreng voor de inbrenggenietende vennootschap, en of de in te brengen bestanddelen niet overgewaardeerd zijn.

Op basis van onze werkzaamheden en rekening houdend met de gegeven omstandigheden en de kenmerken van de transactie zijn wij van oordeel dat de enige weerhouden waarderingsmethode, zijnde de gecorrigeerde aandelenwaarde (op basis van de netto actiefwaarde van TT Center Plus NV op het ogenblik van de inbreng), waarbij het vastgoed van TT Center Plus NV conventioneel bepaald is bedrijfseconomisch verantwoord is.

Uit het verslag van de Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder blijkt dat de waarde van de Inbreng naar aanleiding van de closing rekeningen op datum van de overdracht eventueel kan aangepast worden. Wij begrijpen echter dat elk eventueel verschil via de aankoopprijs van de overige aandelen zal verrekend worden.

Op basis van de stukken die waarover wij op datum van dit verslag beschikken blijkt dat één dergelijke correctie betrekking heeft op de wederbeleggingsvergoeding die de vennootschap TT Center Plus NV zal moeten betalen naar aanleiding van de beëindiging van de bestaande kredieten. Verder zal de eigen-vermogenswaarde van de aandelen, evenals de netto-boekwaarde van het vastgoed op datum van de overdracht hoogstwaarschijnlijk verschillend zijn van deze per 31 december 2014, zodat een bijkomende correctie hiervoor noodzakelijk zal zijn.

Bijgevolg kunnen wij niet besluiten dat de methode van waardering in het kader van deze inbreng correct werd toegepast, aangezien de noodzakelijke correcties op de waarde van de Inbreng via een parallelle verkoopovereenkomst van de overige aandelen zullen doorgevoerd worden.

### **3.2 De als tegenprestatie toegekende vergoedingen**

Volgens het ontwerp van bijzonder verslag van de Statutaire Zaakvoerder bestaat de vergoeding voor de Inbreng uit een totaal van 383.363 nieuwe aandelen, en dit zonder enige opleg in geld.

De nieuwe Qrf-Aandelen zullen van dezelfde aard zijn en dezelfde rechten hebben als de bestaande aandelen van de Vennootschap, behoudens dat de Nieuwe Qrf-Aandelen slechts zullen delen in het resultaat van het volgende boekjaar, dat een aanvang zal nemen op 31 december 2015. Dat betekent dat de Nieuwe Qrf-Aandelen uitgegeven worden zonder coupon nr. 2 met betrekking tot het dividend voor het boekjaar 31 december 2014 - 30 december 2015.

#### **3.2.1 Berekening van de uitgifteprijs van de uit te geven aandelen**

Conform artikel 26§2,2° van de GVV-Wet mag de uitgifteprijs van de nieuwe aandelen niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-waarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de GVV, vóór de datum van de kapitaalverhoging (de 'Referentiedatum') en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan die datum.

De Statutaire Zaakvoerder heeft als Referentiedatum voor de vaststelling van de minimale uitgifteprijs de datum van de overeenkomst tot overdracht en inbreng van aandelen tussen Qrf Comm VA (en LeDi137 NV) en Baltissimo NV en Particimmo cvba gekozen, namelijk 16 november 2015.

De netto-waarde per aandeel die de Statutaire Zaakvoerder van de Vennootschap heeft weerhouden (zie (a) hierboven) is die op 30 september 2015, en bedraagt EUR 23 (afgerond) per aandeel. Wij merken op dat wij de financiële staten per 30 september 2015, waarop deze netto-inventariswaarde gebaseerd is, niet aan een audit conform de internationale constrolestandaarden onderworpen hebben, noch aan een beoordeling conform de Internationale Standaard voor Beoordelingsopdrachten ('ISRE') 2410.

In uitvoering van artikel 47§2 van de GVV-Wet werd op 20 november 2015 door Cushman & Wakefield bevestigd, dat zij *'geen redenen hebben om aan te nemen dat de portefeuillewaarde globaal gezien op een significante wijze zou afwijken van de portefeuillewaarde die wij vaststelden per 30 september 2015'*.

De gemiddelde slotkoers per aandeel over de periode van 16 oktober 2015 tot 16 november 2015 (zie (b) hierboven) bedraagt EUR 25,94 (afgerond) per aandeel. Een correctie werd toegepast, voor een bedrag van EUR 1,30, zijnde het verwachte bruto rendement voor het boekjaar vanaf 31 december 2014 tot 30 december 2015.

De Statutaire Zaakvoerder neemt zich voor om de nieuwe aandelen uit te geven tegen een waarde van EUR 23,346 per aandeel, hetgeen niet lager is dan de laagste waarde die bekomen is in de voorgaande paragrafen.



### 3.3 Berekening van het aantal uit te geven aandelen

De berekeningsmethode voor het aantal nieuw uit te geven aandelen kan als volgt worden weergegeven:

$$\frac{\text{Inbrengwaarde}}{\text{Uitgifteprijs per aandeel}} = \text{aantal nieuwe aandelen}$$

Indien de uitkomst van bovenstaande breuk voor het berekenen van het aantal nieuwe aandelen geen geheel getal is, zal het aantal nieuwe aandelen worden bepaald door afronding naar de lagere eenheid.

Het nieuw uit te geven aantal aandelen wordt bijgevolg als volgt berekend:

$$\frac{\text{EUR 8.950.000}}{\text{EUR 23,346}} = 383.363 \text{ nieuwe aandelen}$$

### 3.4 Vergelijking van de waarde van de vergoeding met de waarde van de Inbreng

Als onderdeel van onze werkzaamheden hebben wij gecontroleerd of de waarde van de gehele vergoeding niet hoger is dan de waarde van de Inbreng, waartoe de hierboven vermelde waarderingmethoden leiden:

|   |                                 |
|---|---------------------------------|
| Waarde van de Inbreng:                                  | <u>EUR 8.950.000</u>            |
| Waarde van de als tegenprestatie verstrekte vergoeding: |                                 |
| - Aantal aandelen                                       | 383.363                         |
| - Fractiewaarde van de aandelen per aandeel             | EUR 23,2484<br>(afgerond 23,25) |
| - Totale waarde in de vorm van aandelen                 | EUR 8.913.189,75                |
| Totale waarde van de vergoeding                         | <u>EUR 8.913.189,75</u>         |
| Verskil tussen waarde Inbreng en vergoeding             | EUR 36.810,25                   |

Het maatschappelijk kapitaal vóór de inbreng in natura waarover dit verslag handelt, na een eerdere inbreng in natura op 8 december 2015, bedraagt EUR 95.311.340,25, vertegenwoordigd door 4.099.688 aandelen, zonder vermelding van de nominale waarde, hetzij een fractiewaarde van EUR 23,2484 per aandeel. Na de inbreng zal de fractiewaarde EUR 23,2485 per aandeel bedragen.

Uit het voorgaande blijkt dat de waarde van de als tegenprestatie voor de Inbreng toegekende vergoeding niet hoger is dan de waarde van de Inbreng die door de Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder gehanteerd wordt.

### **3.5 Andere toegekende vergoedingen**

Uit het ontwerp van bijzonder verslag van de Statutaire Zaakvoerder blijkt dat geen andere voordelen dan deze hierboven vermeld aan de inbrenger als vergoeding voor de Inbreng wordt toegekend. Wij hebben geen kennis van enige overeenkomst tussen de inbrenger en de andere aandeelhouders of de Statutaire Zaakvoerder waarin dergelijke supplementaire vergoeding zou gestipuleerd zijn.

### **3.6 Gebeurtenissen na waarderingsdatum**

Wij hebben geen kennis van belangrijke gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na 16 november 2015, zijnde de datum van de vaststelling van de vergoeding van de bestanddelen van de inbreng in natura of de verkrijging, die een betekenisvol effect kunnen hebben op de verrichting.

#### **4. Besluit**

Conform artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen hebben wij onze controlewerkzaamheden uitgevoerd in overeenstemming met de norm inzake controle van inbreng in natura en quasi-inbreng, zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren.

De door de Statutaire Zaakvoerder van QRF Comm. VA voorgenomen inbreng in natura bestaat uit 3.776 in te brengen aandelen van het totaal van 7.258 aandelen TT Center Plus NV voor een bedrag van EUR 8.950.000 (de "Inbreng").

De Statutaire Zaakvoerder van de Vennootschap is verantwoordelijk voor de waardering van de Inbreng en voor de bepaling van de vergoeding toegekend als tegenprestatie voor de inbreng in natura.

De aandelen van TT Center Plus NV worden gewaardeerd op basis van de netto-actiefwaarde van TT Center Plus NV per 31 december 2014, aangepast voor de conventionele waarde van het vastgoed verminderd met de exit taks op de latente meerwaarde en gecorrigeerd voor eventuele correcties op closing datum.

Op basis van onze werkzaamheden zijn wij van oordeel dat de voor de inbreng in natura door de partijen enige toegepaste methode van waardering van de inbreng bedrijfseconomisch verantwoord is.

Het verschil tussen de conventionele waarde van het vastgoed en de reële waarde, zoals geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige, is in het nadeel van Qrf Comm. VA, maar blijft binnen de door artikel 49 §1 van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen opgelegde bandbreedte van 5%.

De correcties op closing datum, waarvan sprake in het verslag van de Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder, zullen volledig worden verrekend via een parallelle aankooptransactie van de overige aandelen van TT Center Plus NV. Aangezien er geen correcties worden toegepast op de Inbreng en wij geen verslag uitbrengen over de parallelle aankooptransactie waarvan hierboven sprake, kunnen wij bijgevolg in het kader van deze inbreng alleen niet besluiten dat de Inbreng in natura niet overgewaardeerd is.

De Statutaire Zaakvoerder voorziet in een verhoging van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap voor een bedrag van EUR 8.913.189,75, een verhoging van de onbeschikbare rekening "uitgiftepremies" voor een bedrag van EUR 36.802,85 en een uitgifte van 383.363 nieuwe aandelen in de Vennootschap tegen een uitgifteprijs van EUR 23,346 per nieuw aandeel als vergoeding voor de Inbreng. Deze bedragen gaan uit van een realisatie, op 8 december 2015, van een andere inbreng in het kader van het toegestane kapitaal.

De waardebepalingen waartoe de methode van waardering leidt, komt ten minste overeen met het aantal en de fractiewaarde van de aandelen of van de tegen de inbreng uit te geven aandelen.

De beschrijving van de inbreng in natura beantwoordt aan de normale vereisten van nauwkeurigheid en duidelijkheid.

Wij willen er ten slotte aan herinneren dat onze opdracht er niet in bestaat uitspraak te doen over de rechtmatigheid en billijkheid van de verrichting.

Dit verslag werd uitsluitend opgesteld om aan de vereisten van artikel 602 van het Wetboek van Venootschappen te voldoen en is niet bestemd voor gebruik in een andere context.

Sint-Stevens-Woluwe, 8 december 2015

De commissaris  
PwC Bedrijfsrevisoren bvba  
vertegenwoordigd door



Damien Walgrave  
Bedrijfsrevisor

**Bijlage:** Ontwerp van bijzonder verslag van de Statutaire Zaakvoerder inzake de voorgenomen kapitaalverhoging door inbreng in natura



**Ontwerp van bijzonder verslag van de Statutaire Zaakvoerder inzake de voorgenomen  
kapitaalverhoging door inbreng in natura**



**QRF**

Commanditaire vennootschap op aandelen  
Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht  
Leopold de Waelplaats 8/1  
2000 Antwerpen

*Ondernemingsnummer: 0537.979.024 (Rechtspersonenregister Antwerpen)*

(hierna "QRF" of de "Vennootschap" genoemd)

---

**BIJZONDER VERSLAG VAN DE ZAAKVOERDER OPGESTELD MET BETREKKING TOT  
KAPITAALVERHOOGING DOOR INBRENG IN NATURA IN OVEREENSTEMMING MET  
ARTIKEL 602 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN**

---

**1. INLEIDING**

Op 16 november 2015 sloot de Vennootschap (samen met LeDi137 NV, dochtervennootschap van de Vennootschap) een overeenkomst houdende de overdracht van de totaliteit van de aandelen in de naamloze vennootschap TT Center Plus, waarvan de maatschappelijke zetel op heden gevestigd is te 8580 Avelgem, Nijverheidslaan 29, met ondernemingsnummer 0882.784.330 (RPR Gent, afdeling Kortrijk) en waarvan het maatschappelijk kapitaal, volledig volstort, € 450.000,- bedraagt, vertegenwoordigd door 7.258 aandelen op naam zonder nominale waarde (de "Overeenkomst").

Voormelde vennootschap TT Center Plus NV is volle eigenaar van een handelscomplex te 3500 Hasselt, Koning Albertstraat 46-48-50 en Guffenslaan 16 en 16/A, verhuurd aan Inno en Kruidvat, met kadastrale aanduiding Hasselt, 1ste afdeling, Sectie H, nummer H/833/L/2, met een oppervlakte van het terrein van 28 a 25 ca.

Krachtens deze Overeenkomst en een addendum daarbij dd. 9 december 2015 zal Baltissimmo NV, met maatschappelijke zetel te 8580 Avelgem, Nijverheidslaan 29, met ondernemingsnummer 0866.682.528 (RPR Gent, afdeling Kortrijk), meerderheidsaandeelhouder van TT Center Plus NV, hierna de "Inbrenger", 3.776 aandelen in TT Center Plus NV (hierna de "Aandelen") overdragen aan de Vennootschap bij wijze van inbreng in natura.

Verder bepaalt de Overeenkomst dat het saldo van de aandelen in TT Center Plus NV, i.e. 3.482 door de Inbrenger evenals door de andere huidige aandeelhouder van TT Center Plus NV, wordt verkocht aan de Vennootschap, op hetzelfde ogenblik als de inbrengtransactie.

De Vennootschap verwerft aldus gelijktijdig de totaliteit van de 7.258 aandelen in TT Center Plus NV (op één aandeel na, dat verworven wordt door LeDi137 NV, dochtervennootschap van de Vennootschap).

Als vergoeding voor de inbreng in natura van de Aandelen door de Inbrenger in de Vennootschap, zal

de Vennootschap in totaal 383.363 nieuwe aandelen uitgeven, tegen een uitgifteprijs van 23,346 EUR per aandeel (zie *infra*).

Voormelde inbreng in natura van de Aandelen door de Inbrenger in de Vennootschap zal op 9 december 2015 plaatsvinden, gelijktijdig met de koop-verkoop van de overige aandelen in TT Center Plus NV.

## **2. MOTIVATIE**

Huidig bijzonder verslag wordt door de zaakvoerder van de Vennootschap opgesteld in overeenstemming met artikel 602, §1 van het Wetboek van vennootschappen ("W.Venn."). Overeenkomstig artikel 602, §1 W.Venn. dient de raad van bestuur van de zaakvoerder in geval van een kapitaalverhoging door inbreng in natura, uiteen te zetten waarom zowel de inbreng in natura als de voorgestelde kapitaalverhoging in het belang van de Vennootschap zijn. Dit verslag heeft betrekking op de verhoging van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in het kader van het toegestaan kapitaal, door middel van de geplande inbreng in natura van de Aandelen.

Op grond van artikel 26, §2 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (de "GJV-Wet") dient bij de kapitaalverhoging door inbreng in natura bij een gereglementeerde vastgoedvennootschap het verslag opgesteld door de raad van bestuur van de zaakvoerder in uitvoering van artikel 602 W.Venn. bovendien de identiteit van de inbrenger te vermelden, evenals de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de nettowaarde per aandeel en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

De commissaris van de Vennootschap heeft overeenkomstig artikel 602, §1 W.Venn. eveneens een verslag opgesteld over de inbreng in natura en de daaruit voortvloeiende uitgifte van nieuwe aandelen van de Vennootschap (zie verder in dit verslag onder 8 "*Verslag van de commissaris*").

## **3. BESCHRIJVING VAN DE VERRICHTING**

### **3.1 Inbrengwaarde van de Aandelen**

De waarde van de totaliteit van de aandelen in TT Center Plus NV, te verwerven door QRF (dus inclusief de in te brengen Aandelen), werd door de Vennootschap enerzijds en de Inbrenger en de overige verkoper van die aandelen anderzijds in de Overeenkomst en het addendum dd. 9 december 2015 vastgesteld op basis van de netto-actiefwaarde van TT Center Plus NV op het ogenblik van de inbreng en aankoop, waarbij de materiële vaste activa van TT Center Plus NV conventioneel gewaardeerd werden op 36.548.893,- EUR en waarbij de zgn. exit-taks werd afgetrokken, zoals nader bepaald in de Overeenkomst. Daarbij werd een voorlopige prijsbepaling op het ogenblik van de transactie voorzien, met een mogelijke correctie nadien (in plus of in min) op basis van de definitieve netto-actiefwaarde per datum van de overdracht aan de Vennootschap.

De conventionele waarde van de materiële vaste activa van TT Center Plus NV werd op zijn beurt overeengekomen op basis van een bruto aanvangsrendement van ongeveer 5,40 % berekend op totale jaarlijkse huurinkomsten van 1.971.078,92 EUR.

Overeenkomstig artikel 49, §1 van de GJV-Wet dient een waarderingsverslag opgesteld te worden door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de Vennootschap met betrekking tot het vastgoed, eigendom van de te verwerven vennootschap TT Center Plus NV, en dit vooraleer de verrichting plaatsvindt en voor zover de verrichting een som vertegenwoordigt die hoger is dan het laagste bedrag van enerzijds 1% van het geconsolideerd actief van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap en anderzijds 2.500.000 EUR, hetgeen *in casu* het geval is.

Per 20 november 2015 werd een waardering uitgevoerd door Cushman & Wakefield, vertegenwoordigd door de Heren Koen Nevens en Matthias Gerits. De hoger vermelde waarde van de materiële vaste activa van TT Center Plus NV (die als basis diende voor de bepaling van de (inbreng)waarde van de Aandelen) ligt in de lijn van de aldus geschatte reële waarde per 20 november 2015 (verschil < 5 %).

Krachtens de Overeenkomst is het aantal in te brengen Aandelen vervolgens gelijk aan het aantal, afgerond naar de hogere eenheid, verkregen door het totaal aantal aandelen in TT Center Plus NV (7.258) te vermenigvuldigen met het bedrag verkregen door 8.950.000 te delen door de prijs voor de totaliteit van de aandelen in TT Center Plus NV, zoals (voorlopig) bepaald op het ogenblik van de transactie (*cf. supra*).

Het saldo van de aandelen in TT Center Plus NV, i.e. 3.482 wordt door de Inbrenger en door de andere huidige aandeelhouders van TT Center Plus NV, verkocht aan de Vennootschap (en aan LeDi137 NV, voor één aandeel in TT Center Plus NV), tegen de prijs zoals bepaald in het eerste lid, minus (afgerond) 8.950.000 EUR.

### **3.2 Vergoeding van de inbreng in natura aan de Inbrenger**

De inbreng in natura van de Aandelen zal worden vergoed door de toekenning aan de Inbrenger van in totaal 383.363 nieuwe aandelen in de Vennootschap (de "**Nieuwe QRF-Aandelen**"), en dit zonder enige opleg in geld (met dien verstande dat een prijscorrectie (in meer of in min) voor de totaliteit van de te verwerven aandelen in TT Center Plus NV op basis van de finale netto-actiefwaarde van TT Center Plus NV, conventioneel aangepast zoals vermeld in de Overeenkomst, op datum van de aankoop en inbreng, mogelijk is, zoals nader uiteengezet in de Overeenkomst; deze prijscorrectie gebeurt in voorkomend geval enkel in speciën).

Het aantal nieuwe aandelen uit te geven door de Vennootschap naar aanleiding van de Inbreng zal worden bepaald door een bedrag van € 8.950.000 te delen door de Uitgifteprijs (zoals hierna bepaald), met dien verstande dat als de uitkomst van deze breuk geen geheel getal is, deze wordt afgerond naar de lagere eenheid.

De uitgifteprijs werd conventioneel vastgesteld op 23,346 EUR en is gebaseerd op de gemiddelde slotkoers van het QRF-aandeel (zoals deze beschikbaar wordt gesteld op de website van Euronext Brussels) gedurende dertig kalenderdagen onmiddellijk voorafgaand aan de datum van ondertekening van de Overeenkomst op 16 november 2015, met name € 25,94, waarbij de uitkomst hiervan wordt afgerond naar de hogere eurocent en vervolgens verminderd met 10 % van het aldus verkregen resultaat, hetgeen leidt tot een uitgifteprijs van 23,346 EUR.

De zaakvoerder heeft als referentiedatum voor de vaststelling van de minimale uitgifteprijs de datum van de Overeenkomst gekozen, namelijk 16 november 2015. Op die datum is de referentie nettowaarde per aandeel gelijk aan de nettowaarde per aandeel (IFRS) per 30 september 2015 dewelke 23,- EUR bedraagt en is de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan de datum van de Overeenkomst gelijk aan 25,94 EUR.

Derhalve is de Uitgifteprijs van 23,346 EUR niet lager dan de laagste waarde van de nettowaarde per aandeel (IFRS) per 30 september 2015 (23,- EUR per aandeel) enerzijds en de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan de datum van de Overeenkomst (25,94 EUR per aandeel) vervolgens verminderd met een bedrag van 1,30 EUR per aandeel (i.e. het niet-uitgekeerde verwachte bruto-dividend voor het boekjaar eindigend op 30 december 2015, waarop de nieuw uit te geven aandelen geen recht geven) anderzijds. Zodoende wordt artikel 26 §2, 2° van de GVV-Wet nageleefd.

Deze Uitgifteprijs is tevens hoger dan deze fractiewaarde van de aandelen QRF, met name € 23,25,



zodat eveneens artikel 606, 2° juncto artikel 603 van het Wetboek van vennootschappen wordt gerespecteerd.

### 3.3 Waardering door de vastgoeddeskundige

Overeenkomstig artikel 48 van de GVV-Wet dient de reële waarde van het door de Vennootschap (en haar dochtervennootschappen) gehouden vastgoed zoals bedoeld in artikel 47, §1 van de GVV-Wet, door de vastgoeddeskundige te worden gewaardeerd wanneer de Vennootschap aandelen uitgeeft of de toelating van aandelen tot de verhandeling op een gereglementeerde markt aanvraagt. Deze waardering is echter niet vereist wanneer dergelijke verrichting plaatsvindt binnen vier maanden na de laatste waardering of actualisering van de waardering van het vastgoed en voor zover de vastgoeddeskundige bevestigt dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit vastgoed, geen nieuwe waardering vereist is.

De laatste (actualisering van de) waardering, die betrekking heeft op de reële waarde van het vastgoed, is deze per 30 september 2015 (zodat de Vennootschap beschikt over een (geactualiseerde) waardering die niet ouder is dan vier maanden op het ogenblik van de uitgifte van de Nieuwe QRF-Aandelen en de toelating tot de verhandeling op een gereglementeerde markt van deze Nieuwe QRF-Aandelen).

De vastgoeddeskundige van de Vennootschap, zijnde Cushman & Wakefield, heeft op 20 november 2015 bevestigd dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit vastgoed, geen nieuwe waardering is vereist in het kader van de uitgifte van de Nieuwe QRF-Aandelen en de toelating tot de verhandeling op een gereglementeerde markt van deze Nieuwe QRF-Aandelen.

## 4. KAPITAALVERHOOGING EN UITGIFTE VAN DE NIEUWE QRF-AANDELEN

### 4.1 Beschrijving van de Nieuwe QRF-Aandelen

De Nieuwe QRF-Aandelen zullen van dezelfde aard zijn en dezelfde rechten hebben als de bestaande aandelen van de Vennootschap, behoudens dat de Nieuwe QRF-Aandelen slechts zullen delen in het resultaat van het volgende boekjaar, dat een aanvang zal nemen op 31 december 2015. Dat betekent dat de Nieuwe QRF-Aandelen uitgegeven worden zonder coupon nr. 2 met betrekking tot het dividend voor het boekjaar 31 december 2014 - 30 december 2015.

De zaakvoerder van de Vennootschap heeft het voornemen om zo snel mogelijk de toelating van de Nieuwe QRF-Aandelen tot de verhandeling op de gereglementeerde markt Euronext Brussels te verkrijgen, ermee rekening houdend dat de Nieuwe QRF-Aandelen pas na onthechting van coupon nr. 2 van de bestaande aandelen (met betrekking tot het dividend voor het boekjaar 31 december 2014 - 30 december 2015) dezelfde rechten genieten als die bestaande aandelen.

In het kader van de toelating van de Nieuwe QRF-Aandelen tot de verhandeling op een Belgische gereglementeerde markt, zal met toepassing van artikel 18 § 1, d) van de Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, informatie beschikbaar worden gesteld voor de belanghebbenden die door de FSMA als gelijkwaardig wordt beschouwd aan de informatie die in een prospectus moet worden opgenomen, met beschrijving van de verwatering voor de bestaande aandeelhouders (*cf.* punt 6 hierna).

De Nieuwe QRF-Aandelen zullen vanaf hun notering (*cf. supra*, en in ieder geval niet later dan 30 mei 2016) de vorm aannemen van gedematerialiseerde aandelen, te plaatsen op een effectenrekening bij een financiële instelling naar keuze van de Inbrenger. In afwachting daarvan zullen de Nieuwe QRF-Aandelen initieel op naam worden uitgegeven.

## 4.2 Bedrag van de kapitaalverhoging

De zaakvoerder stelt voor het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap te verhogen met een bedrag gelijk aan het aantal nieuw uit te geven aandelen, zijnde 383.363 Nieuwe QRF-Aandelen, vermenigvuldigd met de fractiewaarde van de bestaande aandelen van de Vennootschap, dit is 23,25 EUR per aandeel, waarbij de uitkomst van deze berekening vervolgens naar boven wordt afgerond tot op de eurocent. Het bedrag van de kapitaalverhoging bedraagt bijgevolg 8.913.189,75 EUR. De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op dit ogenblik bestaande) aandelen van de Vennootschap zal vervolgens worden gelijkgeschakeld.

Het verschil tussen de totale Uitgifteprijs van de Nieuwe QRF-Aandelen (i.e. 8.949.992,60 EUR) en het bedrag van de kapitaalverhoging (i.e. 8.913.189,75 EUR), zijnde aldus 36.802,85 EUR, zal worden geboekt op een onbeschikbare rekening "uitgiftepremies", die in dezelfde mate als het maatschappelijk kapitaal tot waarborg van derden zal strekken, en die onder voorbehoud van incorporatie in het kapitaal, enkel mag verminderd of afgeschafd worden bij beslissing van de algemene vergadering beraadslagend volgens de voorwaarden bepaald in artikel 612 W.Venn.

## 5. TOEGESTAAN KAPITAAL

De buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap heeft op 26 november 2013 een machtiging onder opschortende voorwaarden verleend aan de zaakvoerder om het kapitaal te verhogen met een bedrag van maximum EUR 76.088.775. Bij notariële akte dd. 18 december 2013 verleden voor Notaris Vincent Vroninks, heeft de zaakvoerder vastgesteld dat de opschortende voorwaarden voor het toegestaan kapitaal en de desbetreffende statutenwijziging werden vervuld, waarna de statuten van de Vennootschap werden gewijzigd door invoeging van o.a. een nieuw artikel 7bis "*Toegestaan kapitaal*". Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf jaar vanaf de bekendmaking in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 10 januari 2014 van de wijziging van de statuten door invoeging van o.a. een nieuw artikel 7bis "*Toegestaan kapitaal*" ingevolge voormelde notariële akte dd. 18 december 2013.

De zaakvoerder heeft sindsdien tweemaal, met name bij notariële aktes dd. 24 juni 2015 en 8 december 2015 telkens verleden voor Notaris Vincent Vroninks, gebruik gemaakt van de hem verleende machtiging om het kapitaal te verhogen, met name met bedragen van 4.489.505,25 EUR (akte van 24 juni 2015) en 14.733.060,- EUR (akte van 8 december 2015). Het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal bedraagt thans aldus 56.866.209,75 EUR. Na de huidige kapitaalverhoging in het kader van de inbreng in natura van de Aandelen zal het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal nog 47.953.020,- EUR bedragen.

## 6. WEERSLAG VAN DE INBRENG IN NATURA OP DE TOESTAND VAN DE BESTAANDE AANDEELHOUDERS

Op datum van dit verslag bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap 95.311.340,25 EUR en wordt het vertegenwoordigd door 4.099.688 aandelen, zonder vermelding van nominale waarde, die elk een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

Rekening houdend met de finale Uitgifteprijs van 23,346 EUR, zouden er ten gevolge van de geplande kapitaalverhoging 383.363 Nieuwe QRF-Aandelen worden uitgegeven en zou het maatschappelijk kapitaal worden verhoogd met 8.913.189,75 EUR, en dus van 95.311.340,25 EUR worden gebracht op 104.224.530,- EUR, vertegenwoordigd door 4.483.051 aandelen.

De nettowaarde per aandeel ("NW") (IFRS) per 30 september 2015 bedraagt 23,- EUR, zodat de Uitgifteprijs van de Nieuwe QRF-Aandelen hoger is dan de NW (IFRS). Bijgevolg zal er geen

financiële verwatering zijn ten opzichte van de NW van de bestaande aandelen voor de bestaande aandeelhouders.

De uitgifte van 383.363 Nieuwe QRF-Aandelen leidt tot een rekenkundige dilutie van de bestaande aandeelhouders ten belope van 9,35 % op het vlak van het kapitaal, deelname in de winst en stemrechten.

## **7. BELANG VAN DE INBRENG EN DE VOORGESTELDE KAPITAALVERHOOGING VOOR QRF**

Het vastgoed eigendom van TT Center Plus NV (waarvan de Aandelen het voorwerp uitmaken van de inbreng in natura) sluit volledig aan bij de acquisitiestrategie van QRF die gericht is op de verwerving van kwalitatief winkelvastgoed gelegen in de zogenaamde "Golden Mile", i.e. de straten in de binnenstad die dominant zijn voor hun verzorgingsgebied, waarbij de klemtoon ligt op grootsteden en regionale steden met een verzorgingsgebied van minimum 50.000 consumenten (zoals Hasselt), en specifiek op straten met een hoog passantenaantal (zoals de Koning Albertstraat en de TT-wijk in Hasselt).

De inbreng in natura in de Vennootschap van de Aandelen en de daarmee gepaard gaande kapitaalverhoging, verbeteren tevens - vooral samen met de andere inbrengtransacties dit boekjaar (*cf. supra*) - het eigen vermogen van de Vennootschap en derhalve haar (wettelijk begrensde) schuldgraad. Dit biedt QRF de mogelijkheid om in de toekomst bijkomende deels met schulden gefinancierde transacties te verrichten en zo haar groei-intenties verder te realiseren. Door de uitgifte van nieuwe aandelen QRF, kan de schuldgraad van QRF proactief worden beheerd en kan een buffer aan kredietfaciliteiten worden bewaard. Op deze wijze is de groei van de portefeuille gebaseerd op een gezonde combinatie van verschillende financieringsmiddelen waardoor de schuldgraad onder controle blijft.

De zaakvoerder is dan ook van mening dat de inbreng van de Aandelen en de daaruit voortvloeiende kapitaalverhoging past in de strategie van de Vennootschap en in het belang van de Vennootschap is.

## **8. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS**

Het verslag opgesteld door de commissaris van de Vennootschap, PriceWaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, met als vaste vertegenwoordiger Damien Walgrave, is bijgevoegd bij het onderhavige verslag als **Bijlage 1**.

Dit verslag werd opgesteld in overeenstemming met artikel 602, §1 van het W.Venn. en heeft betrekking op de beschrijving van de inbreng in natura en zet de waarderingmethodes uiteen die werden toegepast op de evaluatie van de inbreng in natura, de waarden die deze methoden inhouden en de vergoeding die werd gegeven voor de inbreng.

De conclusie van het verslag is de volgende:

"

Conform artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen hebben wij onze controlewerkzaamheden uitgevoerd in overeenstemming met de norm inzake controle van inbreng in natura en quasi-inbreng, zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren.

De door de Statutaire Zaakvoerder van QRF Comm. VA voorgenomen inbreng in natura bestaat uit 3.776 in te brengen aandelen van het totaal van 7.258 aandelen TT Center Plus NV voor een bedrag van EUR 8.950.000 (de "Inbreng").

De Statutaire Zaakvoerder van de Vennootschap is verantwoordelijk voor de waardering van de Inbreng en voor de bepaling van de vergoeding toegekend als tegenprestatie voor de inbreng in

natura.

De aandelen van TT Center Plus NV worden gewaardeerd op basis van de netto-actiefwaarde van TT Center Plus NV per 31 december 2014, aangepast voor de conventionele waarde van het vastgoed verminderd met de exit taks op de latente meerwaarde en gecorrigeerd voor eventuele correcties op closing datum.

Op basis van onze werkzaamheden zijn wij van oordeel dat de voor de inbreng in natura door de partijen enige toegepaste methode van waardering van de inbreng bedrijfseconomisch verantwoord is.

Het verschil tussen de conventionele waarde van het vastgoed en de reële waarde, zoals geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige, is in het nadeel van Qrf Comm. VA, maar blijft binnen de door artikel 49 §1 van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen opgelegde bandbreedte van 5%.

De correcties op closing datum, waarvan sprake in het verslag van de Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder, zullen volledig worden verrekend via een parallelle aankooptransactie van de overige aandelen van TT Center Plus NV. Aangezien er geen correcties worden toegepast op de Inbreng en wij geen verslag uitbrengen over de parallelle aankooptransactie waarvan hierboven sprake, kunnen wij bijgevolg in het kader van deze inbreng alleen niet besluiten dat de Inbreng in natura niet overgewaardeerd is.

De Statutaire Zaakvoerder voorziet in een verhoging van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap voor een bedrag van EUR 8.913.189,75, een verhoging van de onbeschikbare rekening "uitgiftepremies" voor een bedrag van EUR 36.802,85 en een uitgifte van 383.363 nieuwe aandelen in de Vennootschap tegen een uitgifteprijs van EUR 23,346 per nieuw aandeel als vergoeding voor de Inbreng. Deze bedragen gaan uit van een realisatie, op 8 december 2015, van een andere inbreng in het kader van het toegestane kapitaal.

De waardebepalingen waartoe de methode van waardering leidt, komt ten minste overeen met het aantal en de fractiewaarde van de aandelen of van de tegen de inbreng uit te geven aandelen.

De beschrijving van de inbreng in natura beantwoordt aan de normale vereisten van nauwkeurigheid en duidelijkheid.

Wij willen er ten slotte aan herinneren dat onze opdracht er niet in bestaat uitspraak te doen over de rechtmatigheid en billijkheid van de verrichting.

Dit verslag werd uitsluitend opgesteld om aan de vereisten van artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen te voldoen en is niet bestemd voor gebruik in een andere context.

---

Sint-Stevens-Woluwe, 8 december 2015

De commissaris  
PwC Bedrijfsrevisoren bcvba  
vertegenwoordigd door

Damien Walgrave  
Bedrijfsrevisor

"

De zaakvoerder wijkt niet af van de conclusies van het verslag van de Commissaris.

\*

\*

\*

Opgemaakt op 9 december 2015.

Voor QRF Management NV, statutair zaakvoerder van QRF Comm. VA,

---

Anneleen Desmyter EBVBA,  
Vertegenwoordigd door haar vaste  
vertegenwoordiger, Anneleen Desmyter,  
Bestuurder

---

Fontenelle BVBA,  
Vertegenwoordigd door haar vaste  
vertegenwoordiger, Herman du Bois,  
Bestuurder

**BIJLAGE 1 - VERSLAG VAN DE COMMISSARIS**