



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**

7 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. Opdrachtschrijving

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 bcvba, 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 de volle eigendom van een pand met diverse winkelunits, archief- en opslagruimten, gemeenschapsruimten en parkeerplaatsen, kadastraal omschreven als kantoorgebouw en grootwarenhuis, op en met grond en verdere aanhorigheden gelegen te Leuven, Bondgenotenlaan 58, gekadastraerd 2e Afdeling Leuven, Sectie B, nummers 184/C/2 en 184/E/2, met een oppervlakte volgens kadaster van 3.020 m², evenals de grondeigendom ("tréfonds") van een perceel gekadastraerd 2e Afdeling Leuven, Sectie B, nummer 184/F/2, met een oppervlakte volgens kadaster van 34 m² (in erfpacht gegeven aan Iverlek) (samen hierna vermeld als de "Inbreng").

2.2 Waardering van de Inbreng

De inbrengwaarde werd door de Statutaire Zaakvoerder van de Vennootschap vastgesteld op EUR 15.341.416 (de "Inbrengwaarde").

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.

Het ontwerp bijzonder verslag van de Statutaire Zaakvoerder voorziet een totale uitgifteprijs van nieuwe aandelen voor een bedrag van EUR 15.341.392,80 door uitgifte van 633.680 nieuwe aandelen in de Vennootschap, uitgegeven tegen een uitgifteprijs van EUR 24,21 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 14.733.060. Het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap zal aldus gebracht worden op EUR 95.311.340,25, vertegenwoordigd door 4.099.688 aandelen, zonder 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 608.332,80.

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:

"De Goederen die het voorwerp uitmaken van de inbreng in natura sluiten volledig aan bij de acquisitiestrategie van QRF die gericht is op de verwerving van kwalitatief winkelvastgoed gelegen in de zogenaamde "Golden Mile", 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 Leuven), en specifiek op straten met een hoog passantenaantal (zoals de Bondgenotenlaan in Leuven).

De inbreng in natura in de Vennootschap van de Goederen en de daarmee gepaard gaande kapitaalverhoging, verbeteren tevens 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 Goederen 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 15.341.416 en het ontwerp bijzonder verslag van de Statutaire Zaakvoerder verantwoord als volgt:

“De inbrengwaarde van de Goederen werd door de zaakvoerder van de Vennootschap en de Inbrenger in de Overeenkomst conventioneel vastgesteld op 15.341.416 EUR (de “Inbrengwaarde”). De Inbrengwaarde werd overeengekomen op basis van een bruto aanvangsrendement van 5,35 % berekend op totale jaarlijkse huurinkomsten van 829.979 EUR voor het onroerend goed.

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 te verwerven vastgoed, 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 het geval is.

Per 17 september 2015 werd een waardering uitgevoerd door CBRE, vertegenwoordigd door de Heer Pieter Paepen. Dit waarderingsverslag bevestigt dat de waarde van de Goederen die in acht werd genomen voor de berekening van de Inbrengwaarde niet hoger is dan de geschatte reële waarde per 17 september 2015.

Op 20 november 2015 werd dit door C&W nogmaals bevestigd, overeenkomstig artikel 49, §4 van de GVV-wet.”

De Inbreng werd op 17 september 2015 gewaardeerd door een onafhankelijke vastgoeddeskundige overeenkomstig artikel 49, § 1 van de GVV-wet. De conventionele waarde van de Goederen, in rekening genomen door Qrf Comm. VA in het kader van de voorgestelde Inbreng, ligt niet hoger dan de door deze deskundige bepaalde reële waarde zodat derhalve aan de eisen van artikel 49, §1 van de GVV-wet voldaan is.

De verslagen van de vastgoeddeskundige vermelden 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 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.

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 toegepaste waarderingmethode, zijnde de investeringswaarde (op basis van markthuur en aanvangsrendement), verminderd met de geschatte registratierechten bij een hypothetische vervreemding en de notariskosten, bedrijfseconomisch verantwoord is en leidt tot een waarde die hoger ligt dan de voorgenomen Inbrengwaarde.

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 633.680 nieuwe aandelen.

De nieuwe aandelen zullen van dezelfde aard zijn en dezelfde rechten hebben als de bestaande aandelen van de Vennootschap, behoudens dat de nieuwe 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 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 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 akte van de kapitaalverhoging gekozen, namelijk 9 november 2015.

De netto-waarde per aandeel die de Statutaire Zaakvoerder van de Vennootschap heeft weerhouden 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 2 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 9 oktober 2015 tot 9 november 2015 bedraagt 25,88 EUR (afgerond) per aandeel. Een correctie werd toegepast, voor een bedrag van EUR 1,30 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.

De Statutaire Zaakvoerder neemt zich voor om de nieuwe aandelen uit te geven tegen een waarde van EUR 24,21 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:

$$\frac{\text{EUR } 15.341.416}{\text{EUR } 24,21} = 633.680 \text{ nieuwe aandelen}$$

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:

Conventionele waarde van de Inbreng (die lager is dan de bedrijfseconomische waarde):	<u>EUR 15.341.416</u>
Waarde van de als tegenprestatie verstrekte vergoeding:	
- Aantal aandelen	633.680
- Fractiewaarde van de aandelen per aandeel	EUR 23,25
- Totale waarde in de vorm van aandelen	EUR 14.733.060
Totale waarde van de vergoeding	<u>EUR 14.733.060</u>
Verschil tussen waarde Inbreng en vergoeding	EUR 608.356

Het maatschappelijk kapitaal vóór de inbreng in natura waarover dit verslag handelt, bedraagt EUR 80.578.280,25, vertegenwoordigd door 3.466.008 aandelen, zonder vermelding van nominale waarde, hetzij een fractiewaarde van EUR 23,2481 per aandeel. Na de inbreng zal de fractiewaarde EUR 23,2484 per aandeel bedragen.

Uit het voorgaande blijkt dat de waarde van de als tegenprestatie voor de Inbreng toegekende vergoeding niet hoger is dan de bedrijfseconomische waarde van de Inbreng.

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 9 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 Zaakvoeder van Qrf Comm. VA voorgenomen inbreng in natura bestaat uit de volle eigendom van een pand met diverse winkelunits, archief- en opslagruimten, gemeenschapsruimten en parkeerplaatsen, kadastraal omschreven als kantoorgebouw en grootwarenhuis, op en met grond en verdere aanhorigheden gelegen te Leuven, Bondgenotenlaan 58, gekadastraerd 2e Afdeling Leuven, Sectie B, nummers 184/C/2 en 184/E/2, met een oppervlakte volgens kadaster van 3.020 m², evenals de grondeigendom ("tréfonds") van een perceel gekadastraerd 2e Afdeling Leuven, Sectie B, nummer 184/F/2, met een oppervlakte volgens kadaster van 34 m² (in erfpacht gegeven aan Iverlek) (de "Inbreng").

De Statutaire Zaakvoeder 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 Inbreng wordt ingebracht aan een conventionele waarde van EUR 15.341.416. Voorts werd de Inbreng gewaardeerd op basis van schattingen, opgesteld door de door Qrf Comm. VA aangeduide vastgoeddeskundige (conform artikel 24 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen) die een hogere bedrijfseconomische waarde vooropstelt.

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.

De Statutaire Zaakvoeder voorziet in een verhoging van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap voor een bedrag van EUR 14.733.060, een verhoging van de onbeschikbare rekening "uitgiftepremies" voor een bedrag van EUR 608.332,80 en een uitgifte van 633.680 nieuwe aandelen in de Vennootschap tegen een uitgifteprijs van EUR 24,21 per nieuw aandeel als vergoeding voor de inbreng in natura.

De waardebepalingen waartoe de methode van waardering leidt, komt, binnen de grenzen bepaald door Art 49§1 van de Wet van 12 mei 2014 ten minste overeen met het aantal en de fractiewaarde van de aandelen of van de tegen de inbreng uit te geven aandelen zodat de inbreng in natura niet overgewaardeerd is.

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, 7 december 2015

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren bcvba
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

Ingevolge een overeenkomst dd. 9 november 2015 (de "**Overeenkomst**") werd onder meer overeengekomen dat Axa Belgium NV, met maatschappelijke zetel gevestigd te 1170 Brussel, Vorstlaan 25, met ondernemingsnummer BE 0404.483.367 (RPR Brussel), hierna de "Inbrenger", het hierna omschreven onroerend goed zal overdragen aan de Vennootschap bij wijze van inbreng in natura:

De volle eigendom van een pand met diverse winkelunits, archief- en opslagruimten, gemeenschapsruimten en parkeerplaatsen, kadastraal omschreven als kantoorgebouw en grootwarenhuis, op en met grond en verdere aanhorigheden gelegen te Leuven, Bondgenotenlaan 58, gekadastraerd 2e Afdeling Leuven, Sectie B, nummers 184/C/2 en 184/E/2, met een oppervlakte volgens kadaster van 3.020 m², evenals de grondeigendom ("*tréfonds*") van een perceel gekadastraerd 2e Afdeling Leuven, Sectie B, nummer 184/F/2, met een oppervlakte volgens kadaster van 34 m² (in erfpacht gegeven aan Iverlek), hierna samen de "**Goederen**".

De inbrengwaarde van de Goederen werd door de zaakvoerder van de Vennootschap en de Inbrenger in de Overeenkomst vastgesteld op 15.341.416 EUR. Als vergoeding voor de inbreng in natura van de Goederen door de Inbrenger in de Vennootschap, zal de Vennootschap in totaal 633.680 nieuwe aandelen uitgeven, tegen een uitgifteprijs van 24,21 EUR per aandeel (zie *infra*).

Voormelde inbreng in natura van de Goederen door de Inbrenger in de Vennootschap zal op 8 december 2015 plaatsvinden.

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 Goederen.

Op grond van artikel 26, §2 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (de "**GVV-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 Goederen

De inbrengwaarde van de Goederen werd door de zaakvoerder van de Vennootschap en de Inbrenger in de Overeenkomst conventioneel vastgesteld op 15.341.416 EUR (de "**Inbrengwaarde**"). De Inbrengwaarde werd overeengekomen op basis van een bruto aanvangsrendement van 5,35 % berekend op totale jaarlijkse huurinkomsten van 829.979 EUR voor het onroerend goed.

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 te verwerven vastgoed, 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 het geval is.

Per 17 september 2015 werd een waardering uitgevoerd door CBRE, vertegenwoordigd door de Heer Pieter Paepen. Dit waarderingsverslag bevestigt dat de waarde van de Goederen die in acht werd genomen voor de berekening van de Inbrengwaarde niet hoger is dan de geschatte reële waarde per 17 september 2015.

Op 20 november 2015 werd dit door CBRE nogmaals bevestigd, overeenkomstig artikel 49, §4 van de GVV-wet.

3.2 Vergoeding van de inbreng in natura aan de Inbrenger

De inbreng in natura van de Goederen zal worden vergoed door de toekenning aan de Inbrenger van in totaal 633.680 nieuwe aandelen in de Vennootschap (de "**Nieuwe Aandelen**"), en dit zonder enige opleg in geld.

Het aantal Nieuwe Aandelen uit te geven door de Vennootschap naar aanleiding van de inbreng in natura van de Goederen werd bepaald door de Inbrengwaarde 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 24,21 EUR (de "**Uitgifteprijs**").

Deze conventionele waarde is hoger dan de laagste waarde van (i) de gemiddelde slotkoers van het aandeel QRF op Euronext gedurende de dertig kalenderdagen onmiddellijk voorafgaand aan de datum van de Overeenkomst dd. 9 november 2015, waarbij de uitkomst hiervan wordt afgerond naar de hogere eurocent en 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), en (ii) de netto-waarde die dateert van ten hoogste vier maanden voor de datum van de Overeenkomst, zijnde 23,- EUR (op 30 september 2015). Zodoende wordt artikel 26 §2, 2° van de GVV-Wet nageleefd.

Zoals vermeld onder "3. Vooruitzichten 2015" van het persbericht dd. 21 augustus 2015 met betrekking tot de resultaten over het eerste halfjaar van de Vennootschap, verwacht de Vennootschap op basis van de huidige portefeuille en de vandaag gekende informatie over 2015 het voormelde bruto-dividend van 2014 van 1,30 EUR per aandeel minstens te kunnen handhaven. De aftrek van dit bedrag bij de bepaling van bodemgrens voor de uitgifteprijs (*cf. supra*), komt de zaakvoerder dan ook als verantwoord over.

De zaakvoerder heeft als referentiedatum voor de vaststelling van de minimale uitgifteprijs de datum van de Overeenkomst gekozen, namelijk 9 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 Overeenkomst gelijk aan 25,88 EUR.

Derhalve is de Uitgifteprijs van 24,21 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 Overeenkomst, 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 (24,58 EUR per aandeel).

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 Aandelen en de toelating tot de verhandeling op een gereglementeerde markt van deze Nieuwe 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 Aandelen en de toelating tot de verhandeling op een gereglementeerde markt van deze Nieuwe Aandelen.

4. KAPITAALVERHOOGING EN UITGIFTE VAN DE NIEUWE AANDELEN

4.1 Beschrijving van de Nieuwe Aandelen

De Nieuwe Aandelen zullen van dezelfde aard zijn en dezelfde rechten hebben als de bestaande aandelen van de Vennootschap, behoudens dat de Nieuwe 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 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 de toelating van de Nieuwe Aandelen tot de verhandeling op de gereglementeerde markt Euronext Brussels te verkrijgen in de loop van mei 2016, d.w.z. na onthechting van coupon 2 van de bestaande aandelen QRF.

In het kader van de toelating van de Nieuwe 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 aanbieding 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 Aandelen zullen vanaf hun notering (*cf. supra*) 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 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 633.680 Nieuwe 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 14.733.060 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 Aandelen (i.e. 15.341.392,80 EUR) en het bedrag van de kapitaalverhoging (i.e. 14.733.060 EUR), zijnde aldus 608.332,80 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 afgeschaft 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 éénmaal, met name bij notariële akte dd. 24 juni 2015 verleden voor Notaris Vincent Vroninks, gebruik gemaakt van de hem verleende machtiging om het kapitaal te verhogen, met name met een bedrag van 4.489.505,25 EUR. Het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal bedraagt thans aldus 71.599.269,75 EUR. Na de huidige kapitaalverhoging in het kader van de inbreng in natura van de Goederen zal het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal nog 56.866.209,75 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 80.578.280,25 EUR en wordt het vertegenwoordigd door 3.466.008 aandelen, zonder vermelding van nominale waarde, die elk een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

Rekening houdend met de finale Uitgifteprijs van (afgerond) 24,21 EUR, zouden er ten gevolge van de geplande kapitaalverhoging 633.680 Nieuwe Aandelen worden uitgegeven en zou het maatschappelijk kapitaal worden verhoogd met 14.733.060,- EUR, en dus van 80.578.280,25 EUR worden gebracht op 95.311.340,25 EUR, vertegenwoordigd door 4.099.688 aandelen.

De nettowaarde per aandeel ("NW") (IFRS) per 30 september 2015 bedraagt 23,- EUR, zodat de Uitgifteprijs van de Nieuwe 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 633.680 Nieuwe Aandelen leidt tot een rekenkundige dilutie van de bestaande aandeelhouders ten belope van 18,28 % op het vlak van het kapitaal, deelname in de winst en stemrechten.

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

De Goederen die het voorwerp uitmaken van de inbreng in natura sluiten volledig aan bij de acquisitiestrategie van QRF die gericht is op de verwerving van kwalitatief winkelvastgoed gelegen in de zogenaamde "*Golden Mile*", 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 Leuven), en specifiek op straten met een hoog passantenaantal (zoals de Bondgenotenlaan in Leuven).

De inbreng in natura in de Vennootschap van de Goederen en de daarmee gepaard gaande kapitaalverhoging, verbeteren tevens 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 Goederen 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 waarderingsmethodes 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 de volle eigendom van een pand met diverse winkelunits, archief- en opslagruimten, gemeenschapsruimten en parkeerplaatsen, kadastraal omschreven als kantoorgebouw en grootwarenhuis, op en met grond en verdere aanhorigheden gelegen te Leuven, Bondgenotenlaan 58, gekadastraerd 2e Afdeling Leuven, Sectie B, nummers 184/C/2 en 184/E/2, met een oppervlakte volgens kadaster van 3.020 m², evenals de grondeigendom ("tréfonds") van een perceel gekadastraerd 2e Afdeling Leuven, Sectie B, nummer 184/F/2, met een oppervlakte volgens kadaster van 34 m² (in erfpacht gegeven aan Iverlek) (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 Inbreng wordt ingebracht aan een conventionele waarde van EUR 15.341.416. Voorts werd de Inbreng gewaardeerd op basis van schattingen, opgesteld door de door Qrf Comm. VA aangeduide vastgoeddeskundige (conform artikel 24 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen) die een hogere bedrijfseconomische waarde vooropstelt.

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.

De Statutaire Zaakvoerder voorziet in een verhoging van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap voor een bedrag van EUR 14.733.060, een verhoging van de onbeschikbare rekening "uitgiftepremies" voor een bedrag van EUR 608.332,80 en een uitgifte van 633.680 nieuwe aandelen in de Vennootschap tegen een uitgifteprijs van EUR 24,21 per nieuw aandeel als vergoeding voor de inbreng in natura.

De waardebepalingen waartoe de methode van waardering leidt, komt, binnen de grenzen bepaald door Art 49§1 van de Wet van 12 mei 2014; ten minste overeen met het aantal en de fractiewaarde van

de aandelen of van de tegen de inbreng uit te geven aandelen zodat de inbreng in natura niet overgewaardeerd is.

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, 7 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 8 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