



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**

29 juni 2016

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, 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 359 aandelen van RIGS, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te 1050 Elsene, Louizalaan 32 bus 15, met ondernemingsnummer 0442.689.687 (RPR Brussel) en waarvan het maatschappelijk kapitaal, volledig volstort, EUR 279.094,34 bedraagt, vertegenwoordigd door 1.000 aandelen op naam zonder nominale waarde (de “**Inbreng**”).

De inbreng gebeurt door:

- Prowinko België Holding, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te 1050 Elsene, Louizalaan 32 bus 15, met ondernemingsnummer 0476.703.728 (RPR Brussel), aandeelhouder van 700 (i.e. 70% van de) aandelen in RIGS NV; en
- Prime Retail Consultants NV, een naamloze vennootschap naar Belgisch, met maatschappelijke zetel te 1380 Lasne, Carré Gomand 1, met ondernemingsnummer 0453.505.583 (RPR Nijvel), aandeelhouder van 300 (i.e. 30% van de) aandelen in RIGS NV.

(samen “de **Inbrengers**”)

Zij brengen samen 359 aandelen in. Het saldo van de aandelen, 641 zullen op hetzelfde ogenblik als de inbreng door de Inbrengers aan de Vennootschap verkocht worden.

Voormelde vennootschap RIGS NV is volle eigenaar van een handelsruimte, in een gebouw gelegen te 3500 Hasselt, Demerstraat 21-25 en Raamstraat 14 en +14, ten kadaster gekend onder Hasselt, 1ste afdeling, sectie H, nummer 191 M P0001, met een totale oppervlakte van 1.645m², zijnde een opdeelbare winkelruimte, genaamd “Retail” gelegen op de gelijkvloers, in de kelderverdieping en op de eerste verdieping (op het grondplan aangeduid als lot 5, 10 en 12), kadastraal gekend onder nummer 191 M P0013 (het “**Vastgoed**”).

2.2 Waardering van de inbreng

De inbrengwaarde werd door de Statutaire Zaakvoerder van de Vennootschap conventioneel vastgesteld op EUR 7.937.763,558 (de “Inbrengwaarde”).

2.3 De als tegenprestatie verstrekte vergoeding

Het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bedraagt op datum van onderhavig verslag EUR 104.224.530, vertegenwoordigd door 4.483.051 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 7.937.763,558 door uitgifte van 325.466 nieuwe aandelen in de Vennootschap, uitgegeven tegen een conventioneel vastgestelde uitgifteprijs van EUR (afgerond) 24,39 per nieuw aandeel en dit als vergoeding voor de inbreng in natura. Het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap wordt verhoogd voor een bedrag van EUR 7.567.084,5 en zal aldus gebracht worden op EUR 111.791.614,50, vertegenwoordigd door 4.808.517 aandelen, zonder nominale waarde. Het verschil tussen de totale uitgifteprijs van de nieuwe aandelen (i.e. afgerond EUR 7.937.763,56) en het bedrag van de kapitaalverhoging (i.e. EUR 7.567.084,50) zal worden geboekt op een onbeschikbare rekening “uitgiftepremies”.

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 van RIGS 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 Demerstraat in Hasselt).

De inbreng in natura in de Vennootschap van een deel van de Aandelen 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 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 7.937.763,558 en het ontwerp bijzonder verslag van de Statutaire Zaakvoerder verantwoord als volgt:

“De inbrengwaarde van de Aandelen werd door de zaakvoerder van de Vennootschap en de Inbrengers conventioneel vastgesteld op EUR 7.937.763,558 (de “Inbrengwaarde”).

De Inbrengwaarde werd bepaald op basis van een gecorrigeerd boekhoudkundig eigen vermogen van Rigs NV, volgens een berekeningsschema zoals vastgelegd in de aandelenoverdrachtovereenkomst van 20 juni 2016 en op basis van voorlopige rekeningen die werden opgesteld op 31 december 2015. Bij de berekening van deze Inbrengwaarde werd het Vastgoed gewaardeerd aan EUR 27.759.385,00, dit is de overeengekomen bruto-marktwaarde van het Vastgoed (“waarde vrij op naam” of “investeringswaarde”, i.e. met inbegrip van de notariskosten en registratierechten).

Het aldus verkregen bedrag wordt verminderd met de zgn. exit-taks voor geregementeerde vastgoedvennootschappen, d.i. rekening houdend met Circulaire Ci.RH.423/567.729 van de Belgische belastingadministratie van 23 december 2004, die dus wordt berekend aan het exit taks percentage (van thans 16,995 %) op het verschil (indien positief) tussen de fiscale waarde van het Vastgoed opgenomen in de Voorlopige Rekeningen, en de waarde “kosten koper” van het Vastgoed (i.e. met aftrek van de (theoretische) registratierechten, i.e. voormelde overeengekomen waarde voor het Vastgoed gedeeld door 1,1).

De waardering voor 100% van de Aandelen wordt als volgt bepaald:

$$P = NAW - BW + MW - ET - DIV + Correctie NAW$$

waarbij

P = de prijs voor 100% van de Aandelen;

NAW = netto actief waarde (eigen vermogen) van de Vennootschap berekend op basis van de Voorlopige Rekeningen;

BW = boekwaarde van het Vastgoed op basis van de Voorlopige Rekeningen;

MW = de overeengekomen waarde van het Vastgoed die wordt vastgesteld op EUR 27.759.385,00.

ET = verwachte exit taks, berekend aan het exit taks percentage (van thans 16,995 %);

DIV = Een forfaitaire korting afhankelijk van de datum van de inbreng in natura en het sluiten van de transactie.

Correctie NAW = Een correctie voor een aantal due diligence bevindingen.

De Inbrengwaarde wordt berekend door P te delen door 1.000 (het totale aantal aandelen in RIGS) en te vermenigvuldigen met het aantal aandelen dat door de Inbrengers in het kapitaal van de Vennootschap wordt ingebracht.

Indien achteraf bij het opstellen van de closing rekeningen per de voorziene Closing Datum een verschil zou blijken met een aanpassing van de Inbrengwaarde tot gevolg, zal dit verschil in cash worden uitbetaald. De zaakvoerder van de Vennootschap is van oordeel dat dit een geschikt waardebepalingscriterium is voor vastgoedvennootschappen.

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 RIGS 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 EUR 2.500.000, hetgeen in casu het geval is.

Per 7 juni 2016 werd een waardering uitgevoerd door CBRE, vertegenwoordigd door Pieter Paepe. De hoger vermelde waarde van het Vastgoed (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 7 juni 2016.”

De weerhouden methode waardeert de aandelen RIGS op basis van een netto-actiefwaarde op 31 december 2015, gecorrigeerd, voornamelijk voor de reële waarde van het vastgoed en de exit taksen. Bovendien wordt er een forfaitaire korting toegepast, “afhankelijk van de datum van de inbreng in natura en het sluiten van de transactie”, en is een “correctie voor een aantal due diligence bevindingen” in het waarderingsmechanisme voorzien.

Zoals in het Bijzonder Verslag vermeld wordt werd het vastgoed, eigendom van de te verwerven vennootschap RIGS NV op 7 juni 2016 gewaardeerd door een onafhankelijke vastgoeddeskundige overeenkomstig artikel 49, §1 van de Wet van 12 mei 2014 ‘Betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen’ (de ‘GVV-wet’). De conventionele waarde van de Inbreng, in rekening genomen door Qrf Comm. VA in het kader van de voorgestelde Inbreng, ligt in lijn met dan de door deze deskundige bepaalde reële waarde. 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%.

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 het onderliggende eigendom 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 deze 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 een eigen vermogenswaarde, gecorrigeerd voor de reële waarde van het vastgoed, zoals bevestigd door een onafhankelijke vastgoeddeskundige, en gecorrigeerd voor de exit taks en de eventuele due diligence bevindingen, bedrijfseconomisch verantwoord is, binnen de door de GVV-Wet toegestane bandbreedte, doch dat wij ons over de forfaitaire correctie, waarvan hierboven sprake, en waarvan het bedrag op datum van dit verslag niet gekend is, niet kunnen uitspreken.

Bovendien zal de eigen vermogenswaarde die gehanteerd wordt, met name die per 31 december 2015, op datum van de inbreng zes maanden oud zijn; indien het resultaat van de periode tussen 1 januari 2016 en de datum van de inbreng niet negatief is of het voorwerp uitmaakt van een due diligence correctie waarvan hierboven sprake, zal dit echter niet leiden tot een overwaardering van de Inbreng. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over het bedrag van dit resultaat, noch over het feit of dit het voorwerp heeft uitgemaakt van een eventuele correctie

De eigen vermogenswaarde zal mogelijks verder aangepast worden op closing datum, en het verschil zal desgevallend vergoed worden in geld. Wij zullen naar aanleiding van deze wijziging geen nieuw verslag uitbrengen.

3.2 De als tegenprestatie toegekende vergoeding

Volgens het ontwerp van bijzonder verslag van de Statutaire Zaakvoerder bestaat de vergoeding voor de Inbreng uit een totaal van 325.466 nieuwe aandelen. Bovendien voorziet de overeenkomst afgesloten tussen de partijen in een prijscorrectie in geld, indien de waarde van de vennootschap volgens het berekeningsschema waarnaar in het Inbrengverslag wordt verwezen op closing datum zou afwijken van de voorlopig weerhouden waardering van EUR 7.937.763,558 waarvan hierboven sprake.

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 2016.

3.2.1 De uitgifteprijs van de uit te geven aandelen

De prijs van de nieuw uit te geven aandelen werd conventioneel vastgesteld op (afgerond) EUR 24,39 per aandeel. Bijgevolg kunnen wij ons niet uitspreken over een toegepaste methode van waardering.

3.2.2 Toepassing van de GVV-Wet

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 inbrengovereenkomst gekozen, namelijk 20 juni 2016.

De netto-waarde per aandeel die de Statutaire Zaakvoerder van de Vennootschap heeft weerhouden (zie (a) hierboven) is die op 31 maart 2016, en bedraagt EUR 23,62 (afgerond) per aandeel. Wij merken op dat wij de financiële staten per 31 maart 2016, waarop deze netto-waarde gebaseerd is, niet aan een audit conform de internationale controlestandaarden onderworpen hebben, noch aan een beoordeling conform de Internationale Standaard voor Beoordelingsopdrachten ('ISRE') 2410. In uitvoering van artikel 47§2 van de GVV-Wet heeft de vastgoeddeskundige van de Vennootschap, Cushman & Wakefield, op 6 juni 2016 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". De gemiddelde slotkoers per aandeel over de periode van 23 mei 2016 tot 17 juni 2016 (zie (b) hierboven) bedraagt EUR 27,10 (afgerond) per aandeel.

De Statutaire Zaakvoerderzaakvoerder neemt zich voor om de nieuwe aandelen uit te geven tegen een waarde van (afgerond) EUR 24,39 per aandeel, hetgeen niet lager is dan de laagste waarde die bekomen is in de twee 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:

$$\frac{\text{EUR 7.937.763,558}}{\text{EUR 24,39 (afgerond)}} = 325.466 \text{ nieuwe aandelen}$$

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 7.937.763,558</u>
Waarde van de als tegenprestatie verstrekte vergoeding:	
- Aantal aandelen	325.466
- fractiewaarde per aandeel	(afgerond) 23,25
- Fractiewaarde vermenigvuldigd met het aantal aandelen	EUR 7.566.619,45
- Uitgiftepremie	EUR 370.679,06
- Totale waarde in de vorm van aandelen	7.937.298,51
- Voorwaardelijke vergoeding in geld	Niet bekend
Totale waarde van de vergoeding, zonder de opleg in geld	<u>EUR 7.937.763,558</u>

Verschil tussen waarde Inbreng en vergoeding, zonder opleg in geld EUR 465,05

Het maatschappelijk kapitaal vóór de inbreng in natura waarover dit verslag handelt, bedraagt EUR 104.224.530, vertegenwoordigd door 4.483.051 aandelen, zonder vermelding van nominale waarde, hetzij een fractiewaarde van (afgerond) 23,2486 EUR per aandeel. Na de inbreng zal de fractiewaarde (afgerond) 23,2487 EUR per aandeel bedragen. Deze zal vervolgens voor alle aandelen gelijkgesteld worden.

Uit het voorgaande blijkt dat de waarde van de als tegenprestatie voor de inbreng toegekende vergoeding (aantal en de fractiewaarde van de tegen de inbreng uit te geven aandelen, vermeerderd met de uitgiftepremie) ten minste overeenkomt met de conventionele waarde van de inbreng, maar dat deze als tegenprestatie verstrekte vergoeding nog zou kunnen wijzigen in toepassing van het in de inbrengovereenkomst afgesproken correctiemechanisme.

3.5 Andere toegekende vergoedingen

Uit het ontwerp van bijzonder verslag van de Statutaire Zaakvoerder blijkt dat

“Indien achteraf bij het opstellen van de closing rekeningen per de voorziene Closing Datum een verschil zou blijken met een aanpassing van de Inbrengwaarde tot gevolg, zal dit verschil in cash worden uitbetaald.”

Wegens het voorwaardelijk karakter van deze clausule kunnen wij over deze eventuele opleg op datum van dit verslag geen uitspraak doen.

Wij hebben geen kennis van enige andere 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 20 juni 2016, 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

De door de Statutaire Zaakvoerder van QRF Comm. VA voorgenomen inbreng in natura bestaat uit 359 in te brengen aandelen van het totaal van 1.000 aandelen RIGS NV voor een bedrag van EUR 7.937.763,558.

De aandelen van RIGS NV worden gewaardeerd op basis van de netto-actiefwaarde op 31 december 2015, gecorrigeerd voor de reële waarde van het vastgoed en voor de exit taks en de eventuele due diligence bevindingen. Bovendien voorziet de inbrengovereenkomst in een forfaitaire correctie *“afhankelijk van de datum van de inbreng in natura en het sluiten van de transactie”*.

De vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng bestaat uit nieuwe aandelen QRF COMM. VA, waarvan de waarde conventioneel bepaald werd op (afgerond) 24,39. Naar aanleiding van de toepassing van de correctiemechanismes, waarvan in voorgaande paragraaf sprake, kan nog een opleg in geld vergoed worden.

De Statutaire Zaakvoerder voorziet in een verhoging van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap voor een bedrag van EUR 7.567.084,50, een verhoging van de onbeschikbare rekening *“uitgiftepremies”* voor een bedrag van EUR 370.679,06 en een uitgifte van 325.466 nieuwe aandelen in de Vennootschap tegen een uitgifteprijs van (afgerond) EUR 24,39 per nieuw aandeel als vergoeding voor de Inbreng in natura.

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.

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.

Op basis van deze werkzaamheden zijn wij van oordeel dat:

- de beschrijving van de Inbreng in natura aan de normale vereisten van nauwkeurigheid en duidelijkheid beantwoordt;
- de enige toegepaste waarderingsmethode, zijnde een eigen vermogenswaarde, gecorrigeerd voor de reële waarde van het vastgoed, zoals bevestigd door een onafhankelijke vastgoeddeskundige, en gecorrigeerd voor de exit taks en de eventuele due diligence bevindingen, bedrijfseconomisch verantwoord is, binnen de door de GVV-Wet toegestane bandbreedte, doch dat wij ons over de forfaitaire correctie, waarvan hierboven sprake, en waarvan het bedrag op datum van dit verslag niet gekend is, niet kunnen uitspreken. Bovendien zal de eigen vermogenswaarde die gehanteerd wordt, met name die per 31 december 2015, op datum van de inbreng zes maanden oud zijn; indien het resultaat van de periode tussen 1 januari 2016 en de datum van de inbreng niet negatief is of het voorwerp uitmaakt van een due diligence correctie waarvan hierboven sprake, zal dit niet leiden tot een overwaardering van de Inbreng. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over het bedrag van dit resultaat, noch over het feit of dit het voorwerp heeft uitgemaakt van een eventuele correctie;
- de waarde van de als tegenprestatie verstrekte vergoeding conventioneel bepaald werd, dat deze waarde in overeenstemming is met artikel 26 §2, 2° van de Wet van 12 mei 2014 *‘betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen’*, doch dat dit geen bedrijfseconomische waarderingsmethode uitmaakt. Bovendien kan de vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng nog verder aangevuld worden met een opleg in geld naar aanleiding van het correctiemechanisme waarvan hierboven sprake;
- het verschil tussen de conventionele waarde van het vastgoed en de reële waarde, zoals geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige, in het nadeel van QRF is, maar dat dit verschil

- conform artikel 49 §1 van de wet van 12 mei 2014 'betreffende de geregementeerde vastgoedvennootschappen' minder dan 5% bedraagt;
- op basis van de informatie waarover wij op datum van dit verslag beschikken, wij kunnen bevestigen dat de waarde van de als tegenprestatie voor de inbreng toegekende vergoeding (aantal en de fractiewaarde van de tegen de inbreng uit te geven aandelen, vermeerderd met de uitgiftepremie) ten minste overeenkomt met de bedrijfseconomische waarde van de inbreng, maar dat deze waardering mogelijks nog aan aanpassingen, zoals hierboven uiteengezet, onderhevig is.

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 29 juni 2016

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

Op 20 juni 2016 sloot de Vennootschap een overeenkomst houdende de overdracht van de totaliteit van de aandelen in RIGS NV, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te 1050 Elsene, Louizalaan 32 bus 15, met ondernemingsnummer 0442.689.687 (RPR Brussel) en waarvan het maatschappelijk kapitaal, volledig volstort, EUR 279.094,34 bedraagt, vertegenwoordigd door 1.000 aandelen op naam zonder nominale waarde (de "**Overeenkomst**").

Voormelde vennootschap RIGS NV is volle eigenaar van een, in een gebouw gelegen te 3500 Hasselt, Demerstraat 21-25 en Raamstraat 14 en +14, ten kadaster gekend onder Hasselt, 1ste afdeling, sectie H, nummer 191 M P0001, met een totale oppervlakte van 1.645m², handelsruimte, zijnde een opdeelbare winkelruimte, genaamd "Retail" gelegen op de gelijkvloers, in de kelderverdieping en op de eerste verdieping (op het grondplan aangeduid als lot 5, 10 en 12), kadastraal gekend onder nummer 191 M P0013 (het "**Vastgoed**").

Krachtens de Overeenkomst zullen Prowinko België Holding BVBA, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te 1050 Elsene, Louizalaan 32 bus 15, met ondernemingsnummer 0476.703.728 (RPR Brussel), aandeelhouder van 700 (*i.e.* 70% van de) aandelen in RIGS NV en Prime Retail Consultants NV, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te 1380 Lasne, Carré Gomand 1, met ondernemingsnummer 0453.505.583 (RPR Brussel), aandeelhouder van 300 (*i.e.* 30% van de) aandelen in RIGS NV, hierna de "**Inbrengers**", 359 aandelen in RIGS 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 RIGS NV, *i.e.* 641 aandelen, door de Inbrengers wordt verkocht aan de Vennootschap, op hetzelfde ogenblik als de inbrengtransactie.

Als vergoeding voor de inbreng in natura van de Aandelen door de Inbrengers in de Vennootschap, zal de Vennootschap in totaal 325.466 nieuwe aandelen in de Vennootschap uitgeven (de "**Nieuwe**").

QRF-Aandelen”), tegen een Uitgifteprijs van (afgerond) EUR 24,39 per aandeel (zoals verder bepaald) in verhouding tot de deelneming van de Inbrengers in Rigs NV.

Voormelde inbreng in natura van de Aandelen door de Inbrenger in de Vennootschap zal op 30 juni 2016 plaatsvinden, gelijktijdig met de verkoop door de Inbrengers van de niet-ingebrachte aandelen in RIGS NV aan de Vennootschap. De Vennootschap verkrijgt aldus gelijktijdig de totaliteit van de 1.000 aandelen in RIGS NV.

De voornoemde partijen bij de Overeenkomst worden hierna samen de “**Partijen**” of ieder een “**Partij**” genoemd.

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 gereguleerde vastgoedvennootschappen (de “**GVV-Wet**”) dient bij de kapitaalverhoging door inbreng in natura bij een gereguleerde vastgoedvennootschap het verslag opgesteld door de raad van bestuur van de zaakvoerder met toepassing 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*”). Het verslag van de commissaris wordt als bijlage aan dit verslag gehecht.

3. BESCHRIJVING VAN DE VERRICHTING

De voorgestelde inbreng in natura bestaat uit de inbreng van de Aandelen door de Inbrengers, in ruil voor de Nieuwe Aandelen in de Vennootschap, volgens de modaliteiten die hieronder worden beschreven.

3.1 Inbrengwaarde van de Aandelen

De inbrengwaarde van de Aandelen werd door de zaakvoerder van de Vennootschap en de Inbrengers conventioneel vastgesteld op EUR 7.937.763,558 (de “**Inbrengwaarde**”).

De Inbrengwaarde werd bepaald op basis van een gecorrigeerd boekhoudkundig eigen vermogen van Rigs NV, volgens een berekeningsschema zoals vastgelegd in de aandelenoverdrachtsovereenkomst van 20 juni 2016 en op basis van voorlopige rekeningen die werden opgesteld op 31 december 2015. Bij de berekening van deze Inbrengwaarde werd het Vastgoed gewaardeerd aan EUR 27.759.385,00, dit is de overeengekomen bruto-marktwaarde van het Vastgoed (“waarde vrij op naam” of “investeringswaarde”, i.e. met inbegrip van de notariskosten en registratierechten).

Het aldus verkregen bedrag wordt verminderd met de zgn. exit-taks voor gereguleerde vastgoedvennootschappen, d.i. rekening houdend met Circulaire Ci.RH.423/567.729 van de Belgische belastingadministratie van 23 december 2004, die dus wordt berekend aan het exit taks percentage (van thans 16,995 %) op het verschil (indien positief) tussen de fiscale waarde van het Vastgoed opgenomen in de Voorlopige Rekeningen, en de waarde "kosten koper" van het Vastgoed (i.e. met aftrek van de (theoretische) registratierechten, i.e. voormelde overeengekomen waarde voor het Vastgoed gedeeld door 1,1).

De waardering voor 100% van de Aandelen wordt als volgt bepaald:

$$P = \text{NAW} - \text{BW} + \text{MW} - \text{ET} - \text{DIV} + \text{Correctie NAW}$$

waarbij

- P= de prijs voor 100% van de Aandelen;
- NAW = netto actief waarde (eigen vermogen) van de Vennootschap berekend op basis van de Voorlopige Rekeningen;
- BW = boekwaarde van het Vastgoed op basis van de Voorlopige Rekeningen;
- MW = de overeengekomen waarde van het Vastgoed die wordt vastgesteld op EUR 27.759.385,00.
- ET = verwachte exit taks, berekend aan het exit taks percentage (van thans 16,995 %);
- DIV= Een forfaitaire korting afhankelijk van de datum van de inbreng in natura en het sluiten van de transactie.
- Correctie NAW= Een correctie voor een aantal due diligence bevindingen.

De Inbrengwaarde wordt berekend door P te delen door 1.000 (het totale aantal aandelen in RIGS) en te vermenigvuldigen met het aantal aandelen dat door de Inbrengers in het kapitaal van de Vennootschap wordt ingebracht.

Indien achteraf bij het opstellen van de closing rekeningen per de voorziene Closing Datum een verschil zou blijken met een aanpassing van de Inbrengwaarde tot gevolg, zal dit verschil in cash worden uitbetaald. De zaakvoerder van de Vennootschap is van oordeel dat dit een geschikt waardebepalingscriterium is voor vastgoedvennootschappen.

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 RIGS 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 EUR 2.500.000, hetgeen *in casu* het geval is.

Per 7 juni 2016 werd een waardering uitgevoerd door CBRE, vertegenwoordigd door Pieter Paepe. De hoger vermelde waarde van het Vastgoed (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 7 juni 2016.

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 325.466 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 RIGS NV op basis van de finale netto-actiefwaarde van RIGS 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 QRF-Aandelen uit te geven door de Vennootschap naar aanleiding van de Inbreng, wordt bepaald door de Inbrengwaarde te delen door de Uitgifteprijs (zoals hierna gedefinieerd), met dien verstande dat als de uitkomst van deze breuk geen geheel getal is, deze wordt afgerond naar de lagere eenheid.

De “**Uitgifteprijs**” werd in de Overeenkomst conventioneel vastgesteld op (afgerond) EUR 24,39 per aandeel.

Derhalve is de Uitgifteprijs van (afgerond) EUR 24,39 niet lager dan de laagste waarde van de netto-waarde per aandeel per 31 maart 2016 die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de Overeenkomst (EUR 23,62 per aandeel) enerzijds en de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan de datum van de Overeenkomst (EUR 27,10 per aandeel) anderzijds. Zodoende wordt artikel 26 §2, 2° van de GVV-Wet nageleefd.

Deze Uitgifteprijs is tevens hoger dan de fractiewaarde van de aandelen QRF, met name EUR 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 gereguleerde 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 31 maart 2016 (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 gereguleerde markt van deze Nieuwe QRF-Aandelen).

De vastgoeddeskundige van de Vennootschap, zijnde Cushman & Wakefield, heeft op 6 juni 2016 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 gereguleerde 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 2016.

De zaakvoerder van de Vennootschap is voornemens de toelating aan te vragen tot de verhandeling van deze Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markt Euronext Brussels vanaf 30 juni 2016 (*i.e.* de datum waarop alle (1.000) aandelen in RIGS NV aan de Vennootschap worden overgedragen), doch deze maar effectief te laten noteren nadat het dividend over het boekjaar 2016 betaalbaar werd gesteld. Dit zal vermoedelijk in de maand mei 2017 zijn.

In beginsel dient in het kader van de toelating van aandelen tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt, een prospectus te worden gepubliceerd, met toepassing van de Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt (de "**Prospectuswet**"). Overeenkomstig artikel 18, §2 (a) van de Prospectuswet wordt echter geen prospectus opgesteld in het kader van de aanvraag tot toelating tot de verhandeling van de Nieuwe QRF-Aandelen. Er is met toepassing van voormelde bepaling immers geen prospectus vereist voor de toelating tot de verhandeling van aandelen die over een periode van twaalf maanden minder dan 10% vertegenwoordigen van het aantal aandelen van dezelfde categorie die al tot de verhandeling op dezelfde markt zijn toegelaten, wat *in casu* het geval is.

De Nieuwe QRF-Aandelen zullen vanaf hun notering (zie hierboven) 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 325.466 Nieuwe QRF-Aandelen, vermenigvuldigd met een bedrag dat iets hoger is dan de huidige fractiewaarde van de bestaande aandelen van de Vennootschap, meer bepaald EUR 23,25 per aandeel. Het bedrag van de kapitaalverhoging bedraagt bijgevolg EUR 7.567.084,50. De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op dit ogenblik bestaande) aandelen van de Vennootschap zal vervolgens worden gelijkgeschakeld.

Het verschil tussen de Inbrengwaarde (*i.e.* EUR 7.937.763,558 en het bedrag van de kapitaalverhoging (*i.e.* EUR 7.567.084,50) 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 invoering van o.a. een nieuw artikel 7bis "Toegestaan kapitaal" ingevolge voormelde notariële akte dd. 18 december 2013.

De zaakvoerder heeft sindsdien driemaal, met name bij notariële aktes dd. 24 juni 2015, 8 december 2015 en 9 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 EUR 4.489.505,25 (akte van 24 juni 2015), EUR 14.733.060 (akte van 8 december 2015) en EUR 8.913.189,75 (akte van 9 december 2015). Het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal bedraagt thans aldus EUR 47.953.020,00. Na de huidige kapitaalverhoging in het kader van de inbreng in natura van de Aandelen zal het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal nog EUR 40.385.935,50 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 EUR 104.224.530,00 en wordt het vertegenwoordigd door 4.483.051 aandelen, zonder vermelding van nominale waarde, die elk een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

Rekening houdend met de finale Uitgifteprijs van (afgerond) EUR 24,39, zouden er ten gevolge van de geplande kapitaalverhoging 325.466 Nieuwe QRF-Aandelen worden uitgegeven en zou het maatschappelijk kapitaal worden verhoogd met EUR 7.567.084,50, en dus van EUR 104.224.530,00 worden gebracht op EUR 111.791.614,50, vertegenwoordigd door 4.808.517 aandelen.

De netto-waarde per aandeel ("NW") (IFRS) per 31 maart 2016 bedraagt EUR 23,62, zodat de Uitgifteprijs van de Nieuwe QRF-Aandelen hoger is dan de NW. Bijgevolg zal er geen financiële verwatering zijn ten opzichte van de NW van de bestaande aandelen voor de bestaande aandeelhouders.

De uitgifte van 325.466 Nieuwe QRF-Aandelen leidt tot een rekenkundige verwatering van de bestaande aandeelhouders ten belope van 7,3 % 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 van RIGS 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 Demerstraat in Hasselt).

De inbreng in natura in de Vennootschap van een deel van de Aandelen 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 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, PwC 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:

" De door de Statutaire Zaakvoerder van QRF Comm. VA voorgenomen inbreng in natura bestaat uit 359 in te brengen aandelen van het totaal van 1.000 aandelen RIGS NV voor een bedrag van EUR 7.937.763,558.

De aandelen van RIGS NV worden gewaardeerd op basis van de netto-actiefwaarde op 31 december 2015, gecorrigeerd voor de reële waarde van het vastgoed en voor de exit taks en de eventuele due diligence bevindingen. Bovendien voorziet de inbrengovereenkomst in een forfaitaire correctie "afhankelijk van de datum van de inbreng in natura en het sluiten van de transactie".

De vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng bestaat uit nieuwe aandelen QRF COMM. VA, waarvan de waarde conventioneel bepaald werd op (afgerond) 24,39. Naar aanleiding van de toepassing van de correctiemechanismes, waarvan in voorgaande paragraaf sprake kan nog een opleg in geld vergoed worden.

De Statutaire Zaakvoerder voorziet in een verhoging van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap voor een bedrag van EUR 7.567.084,50, een verhoging van de onbeschikbare rekening "uitgiftepremies" voor een bedrag van EUR 370.679,06 en een uitgifte van 325.466 nieuwe aandelen in de Vennootschap tegen een uitgifteprijs van (afgerond) EUR 24,39 per nieuw aandeel als vergoeding voor de Inbreng in natura.

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.

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.

Op basis van deze werkzaamheden zijn wij van oordeel dat

- *de beschrijving van de Inbreng in natura aan de normale vereisten van nauwkeurigheid en duidelijkheid beantwoordt;*
- *de enige toegepaste waarderingsmethode, zijnde een eigen vermogenswaarde, gecorrigeerd voor de reële waarde van het vastgoed, zoals bevestigd door een onafhankelijke vastgoeddeskundige, en gecorrigeerd voor de exit taks en de eventuele due diligence bevindingen, bedrijfseconomisch verantwoord is, binnen de door de GVV-Wet toegestane bandbreedte, doch dat wij ons over de forfaitaire correctie, waarvan hierboven sprake, en waarvan het bedrag op datum van dit verslag niet gekend is, niet kunnen uitspreken. Bovendien zal de eigen vermogenswaarde die gehanteerd wordt, met name die per 31 december 2015, op datum van de inbreng zes maanden oud zijn; indien het resultaat van de*

periode tussen 1 januari 2016 en de datum van de inbreng niet negatief is of het voorwerp uitmaakt van een due diligence correctie waarvan hierboven sprake, zal dit echter niet leiden tot een overwaardering van de Inbreng. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over het bedrag van dit resultaat, noch over het feit of dit het voorwerp heeft uitgemaakt van een eventuele correctie;

- *de waarde van de als tegenprestatie verstrekte vergoeding conventioneel bepaald werd, dat deze waarde in overeenstemming is met artikel 26 §2, 2° van de Wet van 12 mei 2014 'betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen', doch dat dit geen bedrijfseconomische waarderingsmethode uitmaakt. Bovendien kan de vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng nog verder aangevuld worden met een opleg in geld naar aanleiding van het correctiemechanisme waarvan hierboven sprake;*
- *Het verschil tussen de conventionele waarde van het vastgoed en de reële waarde, zoals geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige, in het nadeel van QRF is, maar dat dit verschil conform artikel 49 §1 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen minder dan 5% bedraagt;*
- *Op basis van de informatie waarover wij op datum van dit verslag beschikken, wij kunnen bevestigen dat de waarde van de als tegenprestatie voor de inbreng toegekende vergoeding (aantal en de fractiewaarde van de tegen de inbreng uit te geven aandelen, vermeerderd met de uitgiftepremie) ten minste overeenkomt met de bedrijfseconomische waarde van de inbreng, maar dat deze waardering mogelijks nog aan aanpassingen, zoals hierboven uiteengezet, onderhevig is.*

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 29 juni 2016 "

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

*

*

*

Opgemaakt op 29 juni 2016.

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

Anneleen Desmyter BVBA,
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