

Gelijkwaardige informatieverstrekking in het kader van de toelating tot de verhandeling van 321.285 bijkomende aandelen overeenkomstig artikel 18, § 2, d) 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

1. INLEIDING

Qrf Comm. VA, openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel in 2000 Antwerpen, Leopold de Waelplaats 8/1, ondernemingsnummer 0537.979.024 (RPR Antwerpen – Afdeling Antwerpen) (de **Vennootschap**) heeft op 21 december 2016, krachtens een beslissing van haar statutaire zaakvoerder, Qrf Management NV, met maatschappelijke zetel in 2000 Antwerpen, Leopold de Waelplaats 8/1, ondernemingsnummer 0537.925.079 (RPR Antwerpen), in het kader van een kapitaalverhoging door inbreng in natura middels aanwending van het toegestaan kapitaal, 321.285 nieuwe aandelen uitgegeven (de **Inbreng**).

De Vennootschap is voornemens de toelating tot de verhandeling van de 321.285 nieuwe aandelen op Euronext Brussels aan te vragen vanaf 23 december 2016.

Op grond van artikel 18, § 2, d) van de Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling tot de verhandeling op een gereguleerde markt (de **Wet van 16 juni 2006**), vereist de toelating tot de verhandeling van nieuwe aandelen die worden toegewezen als tegenprestatie voor een inbreng anders dan in geld geen prospectus, op voorwaarde dat voor het publiek informatie beschikbaar wordt gesteld die door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (**FSMA**) als gelijkwaardig wordt beschouwd aan de informatie die in het prospectus moet worden opgenomen.

2. BESCHRIJVING VAN DE UITGIFTE

Op 21 december 2016 bracht IMMO GRAANMARKT BVBA, met maatschappelijke zetel gevestigd te 2000 Antwerpen, Arenbergstraat 21, met ondernemingsnummer 0876.146.857 (RPR Antwerpen) twee onroerende goederen in de Vennootschap, in ruil voor 321.285 nieuwe aandelen in de Vennootschap. De ingebrachte onroerende goederen betreffen twee handelspanden gelegen te Antwerpen (Schuttershofstraat 53 en Wapper 14-16). De verrichting werd aangekondigd op 19 december 2016.

De statutaire zaakvoerder van de Vennootschap besliste tot de kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal. Als gevolg van de kapitaalverhoging werden 321.285 nieuwe aandelen van de Vennootschap uitgegeven. De uitgifteprijs waartegen de nieuwe aandelen werden uitgegeven, bedroeg 23,89 EUR per nieuw aandeel.

In overeenstemming met artikel 26, §2, 2° van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen is deze uitgifteprijs hoger dan de laagste waarde van (a) de netto-waarde per aandeel van EUR 23,50 per 30 september 2016, zijnde minder dan vier maanden voor 14 november 2016, zijnde de datum van de inbrengovereenkomst, en (b) de gemiddelde slotkoers van het aandeel Qrf (ISIN-code BE0974272040) op de gereguleerde markt Euronext Brussels gedurende de dertig kalenderdagen vóór voornoemde datum van 14 november 2016 van 26,99 EUR vervolgens verminderd met een bedrag van 1,34 EUR

per aandeel (i.e. het hoogst verwachte bedrag van het niet-uitgekeerde bruto-dividend voor het boekjaar eindigend op 30 december 2016, waarop de nieuw uit te geven aandelen geen recht geven).

Zoals vermeld onder “4. Vooruitzichten 2016” van het persbericht dd. 10 november 2016 met betrekking tot de resultaten tot en met het derde kwartaal van 2016 van de Vennootschap, verwacht de Vennootschap op basis van de huidige portefeuille en de vandaag gekende informatie over 2016 een bruto-dividend van 1,32 EUR tot 1,34 EUR per aandeel te kunnen voorstellen. De aftrek van 1,34 EUR bij de bepaling van bodemgrens voor de uitgifteprijs (cf. supra), komt de zaakvoerder dan ook als verantwoord over.

De kapitaalverhoging werd uitvoerig uiteengezet en verantwoord in het bijzonder verslag van de statutaire zaakvoerder m.b.t. de inbreng in natura overeenkomstig artikel 602 W. Venn. van 21 december 2016 en in het bijzonder verslag van de commissaris m.b.t. de inbreng in natura overeenkomstig artikel 602 W. Venn. van 14 december 2016, zijnde PricewaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren, een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met maatschappelijke zetel in 1932 Sint-Stevens-Woluwe, Woluwedal 18, met ondernemingsnummer 0429.501.944 (RPR Brussel – Griffie van de Nederlandstalige rechtbank van koophandel Brussel en griffie van de Franstalige rechtbank van koophandel Brussel), vertegenwoordigd door de heer Damien Walgrave, bedrijfsrevisor (**PwC Bedrijfsrevisoren**).

Als gevolg van de Inbreng werden in totaal 321.285 nieuwe aandelen van de Vennootschap uitgegeven, conform het Belgisch recht. Het betreft gewone aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen (in Euro), van dezelfde categorie als de bestaande aandelen van de Vennootschap, volledig vrij verhandelbaar, met stemrecht, zonder aanduiding van nominale waarde.

Zij hebben dezelfde rechten en delen in de winst als de bestaande aandelen. Ze zullen gerechtigd zijn in het dividend dat de jaarvergadering van de Vennootschap op 15 mei 2018 zal toekennen op het resultaat van 2017. De nieuwe aandelen werden met andere woorden uitgegeven ex coupon nr. 3 die recht geeft op het dividend voor het boekjaar dat loopt van 31 december 2015 tot en met 30 december 2016. De nieuwe aandelen geven voor het eerst recht op een dividend uitgekeerd m.b.t. het boekjaar dat aanvangt op 31 december 2016.

3. VERWATERING VAN DE BESTAANDE AANDEELHOUDERS

De uitgifte van 321.285 Nieuwe Aandelen leidt tot een rekenkundige dilutie van de bestaande aandeelhouders ten belope van 6,7% op het vlak van het kapitaal, deelname in de winst en stemrechten.

De uitgifteprijs van de nieuwe aandelen, vastgelegd op 23,89 EUR per aandeel, ligt boven de netto-waarde per aandeel van EUR 23,50 per 30 september 2016 zodat er bijgevolg geen financiële verwatering optreedt ten opzichte van de netto-waarde van de bestaande aandelen voor de bestaande aandeelhouders.

4. WORKING CAPITAL STATEMENT

Op datum van dit document gelijkwaardige informatieverstrekking is Qrf van oordeel in staat te zijn aan de behoeften aan werkkapitaal te kunnen voldoen voor de periode van 12 maanden volgend op de datum van dit document gelijkwaardige informatieverstrekking.

5. KAPITALISATIE EN SCHULDGRAAD

Het geconsolideerde eigen vermogen van de Vennootschap (excl. minderheidsbelangen) bedroeg 113,00 MEUR per 30 september 2016.

De geconsolideerde verplichtingen van de Vennootschap bedroegen 136,37 MEUR per 30 september 2016. De Vennootschap heeft geen zekerheden verleend in het kader van haar financiering.

Per 30 september 2016 bedroeg de Schuldgraad van de Vennootschap, zoals berekend volgens het K.B. van 13 juli 2014 in uitvoering van de Wet van 12 mei 2014 met betrekking tot de Gereguleerde Vastgoed Vennootschappen, 50,17%.

6. VERWIJZING NAAR TER BESCHIKKING GESTELDE DOCUMENTEN

Op grond van artikel 18, § 2, d) van de Wet van 16 juni 2006 wordt de onderstaande informatie ter beschikking gesteld:

- Persbericht van 19 december 2016: Qrf City Retail sluit akkoord over verwerving van twee winkelpanden in Antwerpen verhuurd aan Karl Lagerfeld en Royce'
- Persbericht van 21 december 2016: Qrf City Retail finaliseert inbreng in natura van twee winkelpanden in Antwerpen
- Bijzonder verslag van de statutaire zaakvoerder m.b.t. de Inbreng overeenkomstig artikel 602 W. Venn. van 21 december 2016
- Bijzonder verslag van de commissaris m.b.t. de Inbreng overeenkomstig artikel 602 W. Venn. van 14 december 2016
- Notariële akte houdende de kapitaalverhoging van 21 december 2016
- Gecoördineerde statuten van de Vennootschap per 21 december 2016
- Jaarverslag 2015 (goedgekeurd als registratiedocument door de FSMA op 12 april 2016)
- Persbericht van 9 mei 2015: Resultaten eerste kwartaal van 2016
- Persbericht van 19 augustus 2016: Halfjaarresultaten 2016
- Persbericht van 10 november 2016: Resultaten derde kwartaal van 2016

De documenten waarnaar hierboven verwezen, kunnen worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap (<http://www.qrf.be>) en kunnen eveneens worden geraadpleegd op de maatschappelijke zetel (2000 Antwerpen, Leopold de Waelplaats 8/1), of worden bekomen door een eenvoudig verzoek te richten aan:

De heer Preben Bruggeman, CFO
Leopold de Waelplaats 8/1
2000 Antwerpen
Tel: +32 3 233 52 46 – Preben.Bruggeman@qrf.be