



**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**

26 oktober 2017

## **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 waardebepalingen waartoe deze methoden leiden, tenminste 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 de 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, tenminste 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:

- een gebouw (kadastraal gekend als hotel) gelegen te 8400 Oostende, Adolf Buylstraat 1A, gekadastraerd eerste afdeling, sectie A, nummer 161/D (P0000), met een oppervlakte van 2a 55ca;
- een winkelpand gelegen te 8400 Oostende, Adolf Buylstraat 36, gekadastraerd eerste afdeling, sectie A, nummer 126/K (P0000), met een oppervlakte van 1a 90ca, en een handelsgeljkvloers en ruimte A/1/1 (een geljkvloers, een kelder en een eerste verdieping, samen met bijhorende aandelen in de gemeenschappelijke delen en de grondaandelen) gelegen te 8400 Oostende, Sint-Sebastiaanstraat 33, gekadastraerd eerste afdeling, sectie A, nummer 126/H (P0002) en 0126/H (P0006);
- een winkelpand gelegen te 8400 Oostende, Kapellestraat 105, gekadastraerd eerste afdeling, sectie A, nummer 1355/F (P0000), met een oppervlakte van 2a 50ca, en een huis gelegen te 8400 Oostende, Christinastraat 146, gekadastraerd eerste afdeling, sectie A, nummer 1355G (P0000), met een oppervlakte van 10ca;
- een winkelpand gelegen te 2000 Antwerpen, Schrijnwerkersstraat 15, gekadastraerd derde afdeling, sectie C, nummer 1630/B (P0000), met een oppervlakte van 65ca;
- een handelspand (geljkvloers en kelder, samen met bijhorend aandeel in de gemeenschappelijke delen en het grondaandeel) gelegen te 2000 Antwerpen, Meirbrug 2/8 (lot CR2) (Wiegstraat 4), gekadastraerd derde afdeling, sectie C, nummer 2467/A (P00068); en
- een handelspand (geljkvloers en kelder, samen met bijhorend aandeel in de gemeenschappelijke delen en het grondaandeel) gelegen te 2000 Antwerpen, Meirbrug 2/8 (lot CR1) (Wiegstraat 6), gekadastraerd derde afdeling, sectie C, nummer 2467/A (P00067);

(samen de "Inbreng").

## **2.2 Waardering van de inbreng**

De inbrengwaarde werd door de Statutaire Zaakvoerder van de Vennootschap vastgesteld op 12.500.000 EUR (de “Inbrengwaarde”).

De Inbreng wordt ingebracht door Horizon Retail Investerings WP BVBA en Horizon Retail Investerings DMB NV. De Goederen gelegen te Oostende worden daarbij ingebracht door Horizon Retail Investerings WP BVBA. De Goederen te Antwerpen worden ingebracht door Horizon Retail Investerings DMB NV.

De partij of partijen die in totaal 100/100sten van de Inbreng inbrengen worden hierna gezamenlijk de “Inbrenger” genoemd.

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

Het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bedraagt op datum van onderhavig verslag 119.261.490,75 EUR, vertegenwoordigd door 5.129.802 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 12.500.000 door uitgifte van 536.020 nieuwe aandelen in de Vennootschap, uitgegeven tegen een uitgifteprijs van EUR 23,32 per nieuw aandeel en dit als vergoeding voor de inbreng in natura. De fractiewaarde van de bestaande aandelen bedraagt EUR 23,25 (afgerond). Het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap wordt verhoogd voor een bedrag van EUR 12.462.465,00. Het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap zal aldus gebracht worden op EUR 131.723.955,75, vertegenwoordigd door 5.665.822 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 37.535,00.

## **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 (zoals in casu Antwerpen en Oostende), en specifiek op straten met een hoog passantenaantal (zoals in casu de Wiegstraat en de Schrijnwerkersstraat in Antwerpen en de Adolf Buylstraat en Kapellestraat in Oostende).*

*Met de voorgenomen transactie verwerft de Vennootschap bovendien de eerste panden in Oostende, hetgeen ook de regionale spreiding van de vastgoedportefeuille verder ten goede komt.*

*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 een ruimere mogelijkheid om in de toekomst nieuwe (deels) met schulden gefinancierde transacties te verrichten en zo haar groei-intenties verder te realiseren. Op deze wijze wordt 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 12.500.000,00 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 Inbrengers in de Overeenkomst conventioneel vastgesteld op 12.500.000 EUR (de "Inbrengwaarde"), zijnde 7.900.000 EUR voor de Goederen gelegen te Oostende in te brengen door Horizon Retail Investerings WP BVBA enerzijds en 4.600.000 EUR voor de Goederen te Antwerpen in te brengen door Horizon Retail Investerings DMB NV anderzijds.*

*De Inbrengwaarde werd overeengekomen op basis van een bruto aanvangsrendement van in totaal 5,3 %, berekend op totale jaarlijkse huurinkomsten van de Goederen ten belope van afgerond 665 KEUR.*

*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 (i.e. de Goederen), en dit vooraleer de verrichting plaatsvindt en voor zover de verrichting een som vertegenwoordigt die hoger is dan het laagste bedrag van enerzijds 1% van het geconsolideerd actief van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en anderzijds 2.500.000 EUR, hetgeen in casu het geval is.*

*Per 29 september 2017 werd een waardering uitgevoerd door Cushman & Wakefield, vertegenwoordigd door Bastien Van der Auwermeulen.”*

Zoals hierboven vermeld werd de Inbreng op 29 september 2017 gewaardeerd door een onafhankelijke vastgoeddeskundige overeenkomstig artikel 49, §1 van de Wet van 12 mei 2014 'Betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen' (de 'GVV-wet'). Het verschil tussen de conventionele waarde van de Inbreng in zijn totaliteit en de reële waarde van het vastgoed in zijn totaliteit, zoals geschat door de vastgoeddeskundige, bedraagt minder dan 5% in het nadeel van Qrf Comm. VA.

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 eigenaar 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 houdende met de gegeven omstandigheden en de kenmerken van de transactie zijn wij van oordeel dat de enige toegepaste waarderingsmethode, zijnde een waarde berekend op basis van een yield en een markthuur, bedrijfseconomisch verantwoord is. Deze waarde werd bovendien getoetst aan een fair value, bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige. Hieruit blijkt dat de Inbrengwaarde hoger ligt dan deze fair value, doch dat het verschil binnen de door artikel 49, §1 van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen opgelegde bandbreedte van 5% ligt.



### **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 536.020 nieuwe aandelen.

De nieuwe aandelen zullen van dezelfde aard zijn en dezelfde rechten hebben als de bestaande aandelen van de Vennootschap. De nieuwe aandelen zullen echter slechts delen in het resultaat van het volgende boekjaar, dat een aanvang zal nemen op 1 januari 2018. Dat betekent dat de nieuwe aandelen uitgegeven worden zonder de coupon met betrekking tot het dividend voor het boekjaar 31 december 2016 - 31 december 2017.

#### **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 inbrengovereenkomst gekozen, namelijk 19 oktober 2017.

De netto-waarde per aandeel die de statutaire Zaakvoerder van de Vennootschap heeft weerhouden is die op 30 juni 2017, en bedraagt 23,32 EUR (afgerond) per aandeel. Wij merken op dat wij de financiële staten per 30 juni 2017, waarop deze nettowaarde gebaseerd is, enkel aan een beoordeling conform de Internationale Standaard voor Beoordelingsopdrachten ('ISRE') 2410 hebben onderworpen.

De gemiddelde slotkoers per aandeel over de periode van 30 kalenderdagen voorafgaand aan de datum van de inbrengovereenkomst bedraagt 24,25 EUR (afgerond) per aandeel.

De Statutaire zaakvoerder neemt zich voor om de nieuwe aandelen uit te geven tegen een waarde van 23,32 EUR 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:

$$\frac{\text{EUR 12.500.000}}{\text{EUR 23,32}} = 536.020 \text{ nieuwe aandelen}$$

### 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:	EUR	<u>12.500.000</u>
Waarde van de als tegenprestatie verstrekte vergoeding:		
- Aantal aandelen		536.020
- Fractiewaarde per aandeel (afgerond)	EUR	23,25
- Kapitaalswaarde	EUR	12.462.465,00
- Uitgiftepremie	EUR	37.535,00
- Totale waarde in de vorm van aandelen	EUR	12.500.000
- Vergoeding in cash	EUR	0
Totale waarde van de vergoeding	EUR	<u>12.500.000</u>
Verschil tussen waarde inbreng en vergoeding	EUR	0

Het maatschappelijk kapitaal vóór de inbreng in natura waarover dit verslag handelt, bedraagt 119.261.490,75 EUR, vertegenwoordigd door 5.129.802 aandelen, zonder vermelding van nominale waarde, hetzij een fractiewaarde van afgerond 23,25 EUR per aandeel. Na de inbreng zal de fractiewaarde eveneens afgerond 23,25 per aandeel bedragen.

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) niet hoger is dan de conventionele waarde van de inbreng.

Wij hebben enkel een beoordeling, doch geen audit uitgevoerd op de half jaarlijkse boekhoudkundige staten op 30 juni 2017 na de audit op de jaarrekening per 30 december 2016.

### 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 de datum van de vaststelling van de vergoeding van de bestanddelen van de inbreng in natura, die een betekenisvol effect kunnen hebben op de verrichting.

#### 4. Besluit

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

De door de Statutaire Zaakvoerder van QRF Comm. VA voorgenomen inbreng in natura bestaat uit (1) drie gebouwen gelegen te 8400 Oostende, Adolf Buylstraat 1A, Adolf Buylstraat 36, en Kapellestraat 105 en (2) drie gebouwen gelegen te 2000 Antwerpen, Schrijnwerkersstraat 15, en Wiegstraat 4 & 6, zoals in het ontwerpverslag van de Statutaire Zaakvoerder beschreven.

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 12.500.000.

Op basis van onze werkzaamheden en rekening houdende met de gegeven omstandigheden en de kenmerken van de transactie zijn wij van oordeel dat de enige toegepaste waarderingmethode, zijnde een waarde berekend op basis van een yield en een markthuur, bedrijfseconomisch verantwoord is. Deze waarde werd bovendien getoetst aan een fair value, bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige. Hieruit blijkt dat de Inbrengwaarde hoger ligt dan deze fair value, doch dat het verschil binnen de door artikel 49, §1 van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen opgelegde bandbreedte van 5% ligt.

De Statutaire Zaakvoerder voorziet in een verhoging van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap voor een bedrag van EUR 12.462.465, een verhoging van de onbeschikbare rekening "uitgiftepremies" voor een bedrag van EUR 37.535 en een uitgifte van 536.020 nieuwe aandelen in de Vennootschap tegen een uitgifteprijs van EUR 23,32 per nieuw aandeel als vergoeding voor de inbreng in natura. Op basis van onze werkzaamheden kunnen wij besluiten 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.

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, 26 oktober 2017

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  
Museumstraat 11, bus 211  
2000 Antwerpen

*Ondernemingsnummer: 0537.979.024 (Rechtspersonenregister Antwerpen)*

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

---

**BIJZONDER VERSLAG VAN DE ZAAKVOERDER OPGESTELD MET BETREKKING TOT EEN  
KAPITAALVERHOOGING DOOR INBRENG IN NATURA IN OVEREENSTEMMING MET  
ARTIKEL 602, § 1 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN**

---

**1. INLEIDING**

In een overeenkomst dd. 19 oktober 2017 (de "**Overeenkomst**") hebben Horizon Retail Investerings WP BVBA, met maatschappelijke zetel te 8400 Oostende, Oud Vliegveld 12, ingeschreven bij de kruispuntbank voor ondernemingen onder nummer 0895.655.438 (RPR Gent, afdeling Oostende), evenals Horizon Retail Investerings DMB NV, met maatschappelijke zetel te 8400 Oostende, Oud Vliegveld 12, ingeschreven bij de kruispuntbank voor ondernemingen onder nummer 0437.321.728 (RPR Gent, afdeling Oostende), hierna samen de "**Inbrenger**" of de "**Inbrengers**", zich ertoe verbonden de hierna omschreven onroerende goederen in eigendom over te dragen aan de Vennootschap, bij wijze van inbreng in natura:

- Een gebouw (kadastraal gekend als hotel) gelegen te **8400 Oostende, Adolf Buylstraat 1A**, gekadastraerd eerste afdeling, sectie A, nummer 161/D (P0000), met een oppervlakte van 2a 55ca;
- Een winkelpand gelegen te **8400 Oostende, Adolf Buylstraat 36**, gekadastraerd eerste afdeling, sectie A, nummer 126/K (P0000), met een oppervlakte van 1a 90ca, en een handelsgelijkvloers en ruimte A/1/1 (een gelijkvloers, een kelder en een eerste verdieping, samen met bijhorende aandelen in de gemeenschappelijke delen en de grondaandelen) gelegen te 8400 Oostende, Sint-Sebastiaanstraat 33, gekadastraerd eerste afdeling, sectie A, nummer 126/H (P0002) en 0126/H (P0006);
- Een winkelpand gelegen te **8400 Oostende, Kapellestraat 105**, gekadastraerd eerste afdeling, sectie A, nummer 1355/F (P0000), met een oppervlakte van 2a 50ca, en een huis gelegen te 8400 Oostende, Christinastraat 146, gekadastraerd eerste afdeling, sectie A, nummer 1355G (P0000), met een oppervlakte van 10ca;
- Een winkelpand gelegen te **2000 Antwerpen, Schrijnwerkersstraat 15**, gekadastraerd derde afdeling, sectie C, nummer 1630/B (P0000), met een oppervlakte van 65ca;
- Een handelspand (gelijkvloers en kelder, samen met bijhorend aandeel in de gemeenschappelijke delen en het grondaandeel) gelegen te **2000 Antwerpen, Meirbrug 2/8 (lot CR2) (Wiegstraat 4)**, gekadastraerd derde afdeling, sectie C, nummer 2467/A (P00068);

## Ontwerp - Strikt vertrouwelijk & louter voor discussiedoeleinden

- en
- Een handelspand (gelijkvloers en kelder, samen met bijhorend aandeel in de gemeenschappelijke delen en het grondaandeel) gelegen te **2000 Antwerpen**, Meirbrug 2/8 (lot CR1) (**Wiegstraat 6**), gekadastraerd derde afdeling, sectie C, nummer 2467/A (P00067);

hierna samen de "**Goederen**".

De Goederen gelegen te Oostende worden daarbij ingebracht door Horizon Retail Investerings WP BVBA. De Goederen te Antwerpen worden ingebracht door Horizon Retail Investerings DMB NV.

De inbrengwaarde van de Goederen werd door de zaakvoerder van de Vennootschap en de Inbrengers in de Overeenkomst vastgesteld op 12.500.000 EUR.

Als vergoeding voor de inbreng in natura van de Goederen door de Inbrengers in de Vennootschap, zal de Vennootschap in totaal 536.020 Nieuwe Aandelen uitgeven, tegen een uitgifteprijs van 23,32 EUR per aandeel (zie *infra*), waarbij 338.765 Nieuwe Aandelen worden toegekend aan Horizon Retail Investerings WP BVBA en 197.255 Nieuwe Aandelen aan Horizon Retail Investerings DMB NV.

Voormelde inbreng in natura van de Goederen door de Inbrengers in de Vennootschap zal op 27 oktober 2017 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 gereglemeerde vastgoedvennootschappen (de "**GVV-Wet**") dient bij de kapitaalverhoging door inbreng in natura bij een gereglemeerde vastgoedvennootschap het verslag, opgesteld door de raad van bestuur van de zaakvoerder in uitvoering van artikel 602, § 1 W.Venn., bovendien de identiteit van de inbrenger te vermelden, evenals de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de bestaande 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 1** aan dit verslag gehecht.

## 3. BESCHRIJVING VAN DE VERRICHTING

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

## Ontwerp - Strikt vertrouwelijk & louter voor discussiedoeleinden

### 3.1 Inbrengwaarde van de Goederen

De inbrengwaarde van de Goederen werd door de zaakvoerder van de Vennootschap en de Inbrengers in de Overeenkomst conventioneel vastgesteld op 12.500.000 EUR (de "**Inbrengwaarde**"), zijnde 7.900.000 EUR voor de Goederen gelegen te Oostende in te brengen door Horizon Retail Investerings WP BVBA enerzijds en 4.600.000 EUR voor de Goederen te Antwerpen in te brengen door Horizon Retail Investerings DMB NV anderzijds.

De Inbrengwaarde werd overeengekomen op basis van een bruto aanvangsrendement van in totaal 5,3 %, berekend op totale jaarlijkse huurinkomsten van de Goederen ten belope van afgerond 665 KEUR.

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 (i.e. de Goederen), en dit vooraleer de verrichting plaatsvindt en voor zover de verrichting een som vertegenwoordigt die hoger is dan het laagste bedrag van enerzijds 1% van het geconsolideerd actief van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en anderzijds 2.500.000 EUR, hetgeen *in casu* het geval is.

Per 29 september 2017 werd een waardering uitgevoerd door Cushman & Wakefield, vertegenwoordigd door Bastien Van der Auwermeulen.

In overeenstemming met Art. 49 van de GVV-wet blijkt uit dit verslag dat het verschil tussen de inbrengwaarde van de Goederen in hun totaliteit en de reële waarde van hetzelfde vastgoed in zijn totaliteit zoals geschat door de vastgoeddeskundige minder dan 5% bedraagt in het nadeel van Qrf. De Vennootschap is van oordeel dat deze inbrengwaarde resp. reële waarde van de Goederen inderdaad enkel in hun totaliteit beoordeeld kunnen worden, aangezien de Vennootschap enkel de Goederen in hun totaliteit wenst te verwerven (en de Inbrengers deze tevens enkel in hun totaliteit wensen in te brengen). Daarbij dient tevens opgemerkt dat beide Inbrengers gecontroleerd worden door dezelfde partij (familie Vanmoerkerke). Het belang van deze acquisitie voor de Vennootschap wordt verder uiteengezet in punt 7 hierna.

### 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 respectieve Inbrengers van in totaal 536.020 nieuwe aandelen in de Vennootschap (de "**Nieuwe Aandelen**"), en dit zonder enige opleg in geld. 338.765 Nieuwe Aandelen worden toegekend aan Horizon Retail Investerings WP BVBA en 197.255 Nieuwe Aandelen worden toegekend aan Horizon Retail Investerings DMB NV.

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 23,32 EUR (de "**Uitgifteprijs**").

Deze uitgifteprijs is niet lager 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 Overeenkomst dd. 19 oktober 2017 (*cf. infra*), en (ii) de nettowaarde die dateert van ten hoogste vier maanden voor de datum van inbrengovereenkomst, zijnde 23,32 EUR (op 30 juni 2017). Zodoende wordt artikel 26 §2, 2° van de GVV-Wet nageleefd.

De zaakvoerder heeft als referentiedatum voor de vaststelling van de minimale uitgifteprijs de datum van de Overeenkomst gekozen, namelijk 19 oktober 2017. Op deze datum geldt als referentie de

## **Ontwerp - Strikt vertrouwelijk & louter voor discussiedoeleinden**

nettowaarde per aandeel (IFRS) per 30 juni 2017 dewelke 23,32 EUR bedraagt en is de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan 19 oktober 2017 gelijk aan afgerond 24,25 EUR.

Derhalve is de Uitgifteprijs van 23,32 EUR niet lager dan de laagste waarde van de nettowaarde per aandeel (IFRS) per 30 juni 2017 (23,32 EUR per aandeel) enerzijds en de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan de Overeenkomst anderzijds (afgerond 24,25 EUR per aandeel).

De Uitgifteprijs is tevens hoger dan de fractiewaarde van de aandelen QRF, met name 23,25 EUR, zodat eveneens artikel 606, 2<sup>o</sup> *juncto* artikel 603 W.Venn. wordt nageleefd.

### **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, onder meer wanneer de Vennootschap aandelen uitgeeft. 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 2017 (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).

## **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, met dien verstande evenwel dat zij slechts zullen delen in het resultaat van het volgende boekjaar, dat een aanvang zal nemen op 1 januari 2018. Dat betekent dat de Nieuwe Aandelen uitgegeven worden zonder de coupon met betrekking tot het dividend voor het boekjaar 31 december 2016 - 31 december 2017.

De zaakvoerder van de Vennootschap heeft het voornemen om de toelating van de Nieuwe Aandelen tot de verhandeling op de gereguleerde markt Euronext Brussels aan te vragen op de datum van inbreng (27 oktober 2017), ermee rekening houdend dat de Nieuwe Aandelen pas na onthechting van de coupon van de bestaande aandelen, die betrekking heeft op het dividend voor het boekjaar 1 januari 2017 - 31 december 2017, dezelfde rechten genieten als die bestaande aandelen.

Het totaal aantal Nieuwe Aandelen (536.020 Nieuwe Aandelen), samen met de overige nieuwe effecten die werden uitgegeven over een periode van 12 maanden voorafgaand aan de verwachte uitgiftedatum van deze Nieuwe Aandelen, welke effecten allen fungibel zijn met de effecten van de Vennootschap die reeds tot de handel op Euronext Brussels zijn toegelaten, vertegenwoordigen minder dan 20 % van het aantal effecten van de Vennootschap dat reeds tot de handel op Euronext Brussels is toegelaten (i.e. 5.129.802 aandelen). In het kader van voormelde toelating van de Nieuwe Aandelen tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt (Euronext Brussels), dient conform artikel 1 punt 5 van Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereguleerde markt worden toegelaten en tot



## **Ontwerp - Strikt vertrouwelijk & louter voor discussiedoeleinden**

intrekking van Richtlijn 2003/71/EG (*Publicatieblad van de Europese Unie*, 30 juni 2017) aldus geen prospectus te worden opgesteld.

### **4.2 Bedrag van de kapitaalverhoging**

De zaakvoerder stelt voor het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap, binnen het kader van het toegestaan kapitaal, te verhogen met een bedrag gelijk aan het aantal nieuw uit te geven aandelen, zijnde 536.020 Nieuwe Aandelen, vermenigvuldigd met de fractiewaarde van de bestaande aandelen van de Vennootschap, meer bepaald 23,25 EUR per aandeel. Het bedrag van de kapitaalverhoging bedraagt bijgevolg 12.462.465,00 EUR. 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. 12.500.000,00 EUR) en het bedrag van de kapitaalverhoging (i.e. 12.462.465,00 EUR), zijnde aldus 37.535,00 EUR, zal worden geboekt op een onbeschikbare rekening "uitgiftepremies", die in dezelfde mate als het maatschappelijk kapitaal tot waarborg van derden zal strekken, en die onder voorbehoud van incorporatie in het kapitaal, enkel mag verminderd of afgeschafd worden bij beslissing van de algemene vergadering beraadslagend volgens de voorwaarden bepaald in artikel 612 W.Venn.

## **5. TOEGESTAAN KAPITAAL**

De buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap heeft op 6 juni 2017 de machtiging aan de zaakvoerder om het kapitaal te verhogen, vervangen door een nieuwe machtiging om het kapitaal te verhogen, thans met een bedrag van maximum 119.261.490,75 EUR. Deze nieuwe machtiging is geldig voor een duur van vijf jaar vanaf de bekendmaking in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, op 27 juni 2017, van het uittreksel uit het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap van 6 juni 2017, onder meer tot bekendmaking van het nieuw artikel 7.2. "*Toegestaan kapitaal*".

De zaakvoerder heeft sindsdien nog geen gebruik gemaakt van de hem verleende machtiging om het kapitaal te verhogen. Het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal bedraagt thans aldus nog steeds 119.261.490,75 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 106.799.025,75 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 119.261.490,75 EUR en wordt het vertegenwoordigd door 5.129.802 aandelen, zonder vermelding van nominale waarde, die elk een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

Rekening houdend met de finale Uitgifteprijs van (afgerond) 23,32 EUR, zouden er ten gevolge van de geplande kapitaalverhoging 536.020 Nieuwe Aandelen worden uitgegeven en zou het maatschappelijk kapitaal worden verhoogd met 12.462.465,00 EUR, en dus van 119.261.490,75 EUR worden gebracht op 131.723.955,75 EUR, vertegenwoordigd door 5.665.822 aandelen.

De nettowaarde per aandeel ("NW") (IFRS) per 30 juni 2017 bedraagt 23,32 EUR, zodat de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen niet lager 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.

## Ontwerp - Strikt vertrouwelijk & louter voor discussiedoeleinden

De uitgifte van 536.020 Nieuwe Aandelen leidt tot een rekenkundige dilutie van de bestaande aandeelhouders ten belope van afgerond 9 % op het vlak van het kapitaal, deelname in de winst en stemrechten. Voor een aandeelhouder die voor datum van deze inbreng in natura een aandeel had van 1,00% in het kapitaal, de stemrechten en winstdeelname van de Vennootschap, resulteert deze inbreng in natura in een daling van zijn participatie tot 0,91%.

### 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 (zoals *in casu* Antwerpen en Oostende), en specifiek op straten met een hoog passantenaantal (zoals *in casu* de Wiegstraat en de Schrijnwerkersstraat in Antwerpen en de Adolf Buylstraat en Kapellestraat in Oostende).

Met de voorgenomen transactie verwerft de Vennootschap bovendien de eerste panden in Oostende, hetgeen ook de regionale spreiding van de vastgoedportefeuille verder ten goede komt.

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 een ruimere mogelijkheid om in de toekomst nieuwe (deels) met schulden gefinancierde transacties te verrichten en zo haar groei-intenties verder te realiseren. Op deze wijze wordt 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 gevoegd bij dit 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 zaakvoerder wijkt niet af van de conclusies van het verslag van de Commissaris.

\*

\*

\*

**Ontwerp - Strikt vertrouwelijk & louter voor discussiedoeleinden**

Opgemaakt op 27 oktober 2017

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

---

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