



## **Qrf Comm. VA**

een commanditaire vennootschap op aandelen, openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht,  
met maatschappelijke zetel te Leopold de Waelplaats 8/1, 2000 Antwerpen (België),  
ondernemingsnummer BTW BE - 0537.979.024 (RPR Antwerpen)  
("Qrf" of de "Bevak")

**OPENBAAR AANBOD IN BELGIË EN PRIVATE PLAATSIING IN DE EUROPESE ECONOMISCHE  
RUIMTE TOT INSCHRIJVING OP NIEUWE AANDELEN IN HET KADER VAN EEN  
KAPITAALVERHOGING, IN SPECIËN, TEN BELOPE VAN MINIMUM 55,55 MILJOEN EUR EN  
MAXIMUM 75,38 MILJOEN EUR**

EN

**AANVRAAG TOT TOELATING TOT DE VERHANDELING VAN DE AANDELEN VAN DE BEVAK OP DE  
GEREGLEMENTEERDE MARKT EURONEXT BRUSSELS (ISIN-code BE0974272040)**

DE AANBODPRIJS IS VASTGELEGD OP 25 EUR PER AANGEBODEN AANDEEL  
HET AANBOD LOOPT VAN 4 DECEMBER 2013 TOT EN MET 12 DECEMBER 2013,  
ONDER VOORBEHOUD VAN EEN VROEGTIJDIGE AFSLUITING MAAR MET EEN MINIMUM VAN  
ZES BEURSWERKDAGEN

Global Coordinators



Joint Bookrunners



Prospectus op datum van 26 november 2013

### **WAARSCHUWING**

Een belegging in aandelen houdt belangrijke risico's in. De beleggers worden verzocht om kennis te nemen van de risico's beschreven in Hoofdstuk 2 (Risicofactoren) van dit prospectus. Elke beslissing om te beleggen in de Aanboden Aandelen in het kader van het Aanbod, moet gebaseerd zijn op alle in het prospectus verschaft informatie. Noch dit prospectus, noch enige aankondiging of ander materiaal hieromtrent, mag worden verspreid onder het publiek in elk rechtsgebied buiten België waar registratie-, kwalificatie- of andere verplichtingen van kracht zijn of zouden zijn met betrekking tot een aanbod of verzoek tot aankoop, verkoop, aanbreng (*tender*) of overdracht op enige andere wijze (of een verzoek daartoe door iemand). In het bijzonder mag dit prospectus niet worden verspreid aan het publiek in de andere lidstaten van de Europese Economische Ruimte (EER), Australië, Brazilië, Canada, China, Japan, Nieuw Zeeland, Rusland en de Verenigde Staten van Amerika of andere rechtsgebieden (voormelde opsomming is niet limitatief). De kandidaat-beleggers worden verzocht om kennis te nemen van de specifieke beperkingen beschreven in sectie 4.7 van dit prospectus.

<b>INHOUD</b>	<b>1</b>
<b>1. SAMENVATTING</b>	<b>9</b>
<b>2. RISICOFACTOREN</b>	<b>23</b>
2.1. Risico's verbonden aan de activiteiten van de Bevak	23
2.1.1. Risico's verbonden aan de economische conjunctuur	23
2.1.2. Risico's verbonden aan de vastgoedmarkt in haar geheel	23
2.1.3. Risico's verbonden aan een beperkte diversificatie	23
2.1.4. Risico's verbonden aan de concentratie van vastgoed	24
2.1.5. Risico's in verband met de huurders en leegstand	24
2.1.6. Risico's van het financieel in gebreke blijven van de huurders	25
2.1.7. Risico's verbonden aan het succes van e-commerce	25
2.1.8. Risico's verbonden aan de uitvoering van grote werken	26
2.1.9. Risico's verbonden aan schadegevallen en de dekkinggraad van de verzekeringen van de Bevak	26
2.1.10. Risico's verbonden aan inflatie	27
2.1.11. Risico's verbonden aan de ontkoppeling van de geïndexeerde huurprijzen en huurprijzen op de markt	27
2.1.12. Risico's in verband met de evolutie van de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille	27
2.1.13. Risico's verbonden aan de vastgoedwaardering	27
2.1.14. Risico's verbonden aan foutieve plannen en/of opmetingen	28
2.1.15. Risico's verbonden aan de niet-naleving van milieureglementering	28
2.1.16. Risico's met betrekking tot vergunningen	29
2.1.17. Risico's verbonden aan onteigening	29
2.1.18. Risico's verbonden aan de regelgeving	29
2.2. Risico's verbonden aan de Bevak	30
2.2.1. Risico's verbonden aan het uitvoerend management	30
2.2.2. Risico's in verband met de externe beheerder	30
2.2.3. Risico's verbonden aan de recente samenstelling en historie van de Initiële Vastgoedportefeuille	30
2.2.4. Risico's verbonden aan de controlerende aandeelhouders	32
2.2.5. Risico's verbonden aan de niet-naleving van de regelgeving	32
2.2.6. Risico's verbonden aan fusie-, splitsings- of overnameverrichtingen	32
2.2.7. Risico's in verband met rechtszaken	32
2.2.8. Risico's verbonden aan de interne informatiesystemen	33
2.2.9. Fiscaal risico verbonden aan de rulings	33
2.2.10. Fiscaal risico	33
2.2.11. Risico's verbonden aan de (onmogelijkheid tot) dividenduitkering	33
2.2.12. Belangrijkste financiële risico's	34
2.3. Risico's verbonden aan het Aanbod van de Aangeboden Aandelen	35
2.3.1. Risico's verbonden aan het beleggen in de Aangeboden Aandelen	35
2.3.2. Risico's verbonden aan de afwezigheid van een liquide markt	35
2.3.3. Risico's verbonden aan de Aanbodprijs en de volatiliteit van de koers van de Aandelen	35
2.3.4. Risico's op toekomstige verwatering	35
2.3.5. Risico's verbonden aan de omvang van het Aanbod	35
2.3.6. Risico's op intrekking van het Aanbod	36
2.3.7. Risico's verbonden aan de ingewikkelde transactieafwikkeling	36
2.3.8. Risico's verbonden aan effecten- en sectoranalisten	37
2.3.9. Risico's verbonden aan de solvabiliteit en liquiditeit van de Promotor	37
2.3.10. Risico's verbonden aan de vereffening en de verrekening ( <i>clearing and settlement</i> )	37

<b>3. BELANGRIJKE INFORMATIE</b>	<b>39</b>
3.1. Algemeen	39
3.2. Lexicon	40
<b>4. ALGEMENE MEDEDELINGEN</b>	<b>47</b>
4.1. Goedkeuring door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten	47
4.2. Waarschuwing	47
4.3. Afwezigheid van verklaringen	47
4.4. Geldende wetgeving en bevoegde rechtbanken	47
4.5. Verantwoordelijke personen	48
4.5.1. Verantwoordelijkheid voor de inhoud van het Prospectus	48
4.5.2. Verantwoordelijkheid voor de audit van de rekeningen	48
4.6. Consolidatie	48
4.7. Beperkingen voor het Aanbod en voor de verspreiding van het Prospectus	48
4.7.1. Kandidaat-beleggers	48
4.7.2. Beperkingen voor het Aanbod	49
4.7.3. Lidstaten van de Europese Economische Ruimte	49
4.7.4. Zwitserland	50
4.7.5. Verenigde Staten	50
4.7.6. Verenigd Koninkrijk	50
4.7.7. Canada, Australië en Japan	50
4.8. Toekomstgerichte informatie	50
4.9. Sectorinformatie, marktaandeel, rangschikking en andere gegevens	51
4.10. Afronding van financiële en statistische gegevens	51
4.11. Beschikbaarheid van het Prospectus en andere documenten	51
4.11.1. Prospectus	51
4.11.2. Vennootschapsdocumenten en andere informatie	51
<b>5. KERNGEGEVENS</b>	<b>55</b>
5.1. Verklaring inzake het werkkapitaal	55
5.2. Kapitalisatie en schuldenlast	55
5.2.1. Algemeen	55
5.2.2. Kapitalisatie	55
5.2.3. Schuldenlast	55
5.3. Belangen van bij het Aanbod betrokken natuurlijke en rechtspersonen	56
5.4. Redenen voor het Aanbod en bestemming van de opbrengsten	56
5.4.1. Algemeen	56
5.4.2. Gebruik van de opbrengsten	57
5.5. Dividendbeleid	57
<b>6. ALGEMENE INFORMATIE OVER HET AANBOD EN DE TOELATING TOT DE NOTERING VAN DE AANDELEN</b>	
<b>OP EURONEXT BRUSSELS</b>	<b>61</b>
6.1. Informatie over de effecten die zullen worden aangeboden en tot de handel zullen worden toegelaten	61
6.1.1. Aard van de Aandelen	61
6.1.2. Vorm van de Aandelen	61
6.1.3. Munteenheid	61
6.1.4. Aan de Aandelen verbonden rechten	61
6.1.5. Voorkeurrechten	65

6.1.6.	Goedkeuringen .....	65
6.1.7.	Uitgiftedatum.....	66
6.1.8.	Beperkingen op de vrije overdraagbaarheid van de Aandelen.....	66
6.1.9.	Wettelijke reglementering betreffende het verplichte openbaar aanbod en het openbaar uitkoopbod .....	66
6.1.10.	Openbaarmaking van belangrijke deelnemingen.....	67
6.1.11.	Belastingstelsel .....	68
6.2.	Informatie over het Aanbod .....	72
6.2.1.	Geplande kalender van het Aanbod .....	72
6.2.2.	Informatie over de kapitaalverhoging .....	72
6.2.3.	Voorwaarden van het Aanbod .....	72
6.2.4.	Intentie van de aandeelhouders en de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen.....	75
6.2.5.	Verbintenissen tot inschrijving .....	75
6.2.6.	Toewijzing van de Aandelen en <i>clawback</i> .....	76
6.2.7.	Kennisgeving.....	76
6.2.8.	Prijsbepaling .....	76
6.2.9.	Plaatsing en overneming.....	77
6.3.	Toelating tot de handel en verhandeling van de Aangeboden Aandelen.....	77
6.4.	<i>Standstill en Lock-up</i> .....	77
6.5.	<i>Underwriting Agreement</i> .....	78
6.6.	Kosten van het Aanbod.....	78
6.7.	Verwatering.....	79
6.7.1.	Gevolgen van het Aanbod voor de intrinsieke waarde .....	79
6.7.2.	Gevolgen van het Aanbod daar de Bestaande Aandeelhouders niet zullen inschrijven op het Aanbod .....	79
6.8.	Aanvullende informatie .....	79
<b>7.</b>	<b>ALGEMENE INFORMATIE OVER DE BEVAK .....</b>	<b>81</b>
7.1.	Voornaamste financiële informatie.....	81
7.2.	Gegevens over de Bevak .....	82
7.2.1.	Informatie over de Bevak.....	82
7.2.2.	Statuut als vastgoedbevak .....	82
7.2.3.	Beleggingsdoelstelling en beleggingsbeleid.....	83
7.2.4.	Beleggingsbeperkingen.....	84
7.2.5.	Profiel van het type belegger .....	84
7.2.6.	Samenstelling van het vermogen van de Bevak.....	84
7.3.	Maatschappelijk kapitaal .....	88
7.3.1.	Maatschappelijk kapitaal en Aandelen.....	88
7.3.2.	Historische evolutie van het maatschappelijk kapitaal.....	88
7.4.	Samenvatting van de belangrijkste bepalingen in de akte van oprichting en de statuten van de Bevak .....	88
7.4.1.	Maatschappelijk doel .....	88
7.4.2.	Bepalingen inzake de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen.....	89
7.4.3.	Bepalingen inzake rechten en beperkingen verbonden aan de Aandelen .....	91
7.4.4.	Voorwaarden tot wijziging van de rechten van de aandeelhouders.....	91
7.4.5.	Bepalingen inzake de algemene vergadering van aandeelhouders.....	91
7.4.6.	Bepalingen met betrekking tot het vertragen, uitstellen of verhinderen van een wijziging van controle over de Bevak .....	94

7.4.7.	Bepalingen inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen.....	95
7.4.8.	Bepalingen inzake kapitaalswijzigingen .....	95
<b>8.</b>	<b>ALGEMENE INFORMATIE OVER DE ACTIVITEITEN, VASTGOEDPORTEFEUILLE EN INVESTERINGSSTRATEGIE .....</b>	<b>99</b>
8.1.	Vastgoedmarkt .....	99
8.1.1.	Introductie .....	99
8.1.2.	Economische context .....	99
8.1.3.	Indicatoren van de winkelvastgoedmarkt .....	102
8.1.4.	De winkelvastgoedmarkt .....	104
8.2.	Overzicht van de bedrijfsactiviteiten .....	106
8.2.1.	Identiteit en strategie: "City Retail" .....	106
8.2.2.	Investeringsstrategie: groei door duidelijke focus .....	108
8.2.3.	Financiële strategie: wendbaarheid en grote efficiëntie .....	108
8.2.4.	Concurrentie.....	108
8.3.	Beschrijving van de Initiële Vastgoedportefeuille .....	109
8.3.1.	Samenstelling van de Initiële Vastgoedportefeuille .....	109
8.3.2.	Spreiding van de Initiële Vastgoedportefeuille.....	112
8.3.3.	Beschrijving van de Initiële Vastgoedportefeuille .....	116
8.3.4.	Waardering van de Initiële Vastgoedportefeuille door de Vastgoeddeskundige .....	133
8.4.	Dienstverleners van de Bevak .....	136
8.4.1.	Property Manager.....	136
8.4.2.	Vastgoeddeskundige.....	137
8.4.3.	Commissaris .....	137
8.4.4.	Financiële dienst .....	137
8.4.5.	Financieel adviseur .....	138
8.4.6.	Juridisch advies en governance.....	138
8.4.7.	IT-adviseur .....	138
8.5.	Vermogensbeheerder / adviseur .....	139
8.6.	Bewaring .....	139
8.7.	Vastgoedwaardering .....	139
8.8.	Organogram.....	139
8.8.1.	Externe groepsstructuur .....	139
8.8.2.	Interne groepsstructuur .....	140
<b>9.</b>	<b>BESTUURS-, LEIDINGGEVENDE EN TOEZICHTHOUDENDE ORGANEN, ALGEMENE LEIDING EN WERKING .....</b>	<b>143</b>
9.1.	Algemene bepalingen.....	143
9.2.	Oprichters van de Bevak .....	143
9.3.	Bestuursstructuur.....	144
9.3.1.	Overzicht.....	144
9.3.2.	Rechtsvorm .....	144
9.3.3.	Transparantie van de structuur van de Bevak .....	144
9.3.4.	Uitsluitend belang van de aandeelhouders .....	144
9.3.5.	De Promotor van de Bevak.....	144
9.3.6.	De persoon belast met de financiële dienst van de Bevak .....	144
9.4.	Beheer van de Bevak.....	145
9.4.1.	Statutaire Zaakvoerder .....	145
9.4.2.	Raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder .....	145

9.4.3.	Gedelegeerd bestuurder en uitvoerend management.....	150
9.4.4.	Overzicht van het bestuur en het uitvoerend management.....	153
9.4.5.	Comités van de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder.....	153
9.5.	Belangenconflicten.....	154
9.5.1.	Algemeen.....	154
9.5.2.	Belangenconflictenregeling met betrekking tot bestuurders.....	154
9.5.3.	Belangenconflictenregeling met betrekking tot leden van het uitvoerend management.....	154
9.5.4.	Belangenconflictenregeling met betrekking tot verbonden vennootschappen.....	154
9.5.5.	<i>Corporate opportunities</i> .....	155
9.5.6.	Preventieve maatregelen.....	155
9.5.7.	Specifieke belangenconflicten.....	156
9.5.8.	Verklaringen.....	158
9.6.	Bezoldigingen en voordelen vanaf de Datum van Voltooiing van het Aanbod.....	158
9.6.1.	Bezoldiging van de Statutaire Zaakvoerder.....	158
9.6.2.	Bezoldiging van de leden van de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder.....	159
9.6.3.	Bezoldiging van de leden van het uitvoerend management.....	159
9.7.	Werking van de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder.....	160
9.7.1.	Mandaten van de leden van de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder.....	160
9.7.2.	Auditcomité.....	160
9.7.3.	Remuneratie- en benoemingscomité.....	162
9.7.4.	Investeringscomité.....	163
9.7.5.	<i>Compliance officer</i> .....	164
9.7.6.	Informatie betreffende managementovereenkomsten tussen de Statutaire Zaakvoerder en leden van het uitvoerend management.....	165
9.7.7.	Verklaringen betreffende corporate governance.....	166
9.8.	Aandelenbezit en aandelenopties.....	166
9.9.	Externe controle.....	166
9.9.1.	Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten ("FSMA").....	166
9.9.2.	Commissaris.....	166
9.10.	Promotor.....	166
9.10.1.	Opdracht.....	166
9.10.2.	Controlewijziging.....	167
10.	<b>FINANCIËLE INFORMATIE, RESULTAAT, KAPITAAL EN LIQUIDITEITEN.....</b>	<b>169</b>
10.1.	Financiële toestand.....	169
10.2.	Bedrijfsresultaten.....	169
10.3.	Kapitaalmiddelen.....	169
11.	<b>FINANCIËLE GEGEVENS BETREFFENDE HET VERMOGEN, DE FINANCIËLE POSITIE EN DE RESULTATEN VAN DE BEVAK.....</b>	<b>171</b>
11.1.	Grondslagen voor financiële verslaggeving.....	171
11.1.1.	Algemeen.....	171
11.1.2.	Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op 1 juni 2013.....	171
11.1.3.	Standaarden en interpretaties gepubliceerd, maar nog niet van toepassing voor het boekjaar beginnend op 1 juni 2013.....	171
11.1.4.	Grondslag voor de opstelling.....	171
11.1.5.	Grondslag voor consolidatie.....	171
11.1.6.	Omzetting van vreemde munten.....	172



11.1.7. Goodwill .....	172
11.1.8. Vastgoedbeleggingen .....	172
11.1.9. Projectontwikkelingen .....	174
11.1.10. Andere materiële vaste activa .....	174
11.1.11. Handelsvorderingen en andere vaste activa .....	174
11.1.12. Vaste activa of groepen van activa bestemd voor verkoop .....	174
11.1.13. Financiële instrumenten .....	175
11.1.14. Vlottende activa .....	175
11.1.15. Eigen vermogen .....	175
11.1.16. Voorzieningen .....	175
11.1.17. Verplichtingen .....	175
11.1.18. Vastgoedresultaat .....	175
11.1.19. Vastgoedkosten .....	176
11.1.20. Algemene kosten van de Bevak en andere operationele opbrengsten en kosten .....	176
11.1.21. Financieel resultaat .....	176
11.1.22. Vennootschapsbelasting .....	176
11.1.23. Exit-taks .....	176
11.2. Pro forma financiële informatie voor de periode van 6 maanden eindigend op 30 juni 2013 .....	177
11.2.1. Assumpties en hypothesen .....	177
11.2.2. Pro Forma balans op 30 juni 2013 .....	178
11.2.3. Commentaren op de Pro Forma balans op 30 juni 2013 .....	179
11.2.4. Pro Forma resultatenrekening voor de 6 maanden eindigend op 30 juni 2013 .....	180
11.2.5. Commentaren op de Pro Forma resultatenrekening voor de 6 maanden eindigend op 30 juni 2013 .....	180
11.2.6. Verslag van de Commissaris over de Pro Forma balans en resultatenrekening voor de 6 maanden eindigend op 30 juni 2013 .....	182
11.2.7. Historische evolutie van de vastgoedportefeuille .....	184
11.3. Indekking van het renterisico .....	184
11.4. Dividendbeleid .....	184
11.5. Gerechtelijke en arbitrageprocedures .....	184
<b>12. WINSTPROGNOSES EN -RAMINGEN .....</b>	<b>185</b>
12.1. Algemeen .....	185
12.1.1. Trends .....	185
12.1.2. Vooruitzichten van de Bevak .....	185
12.2. Voornaamste hypothesen die aan de grondslag liggen van de winstprognose .....	185
12.2.1. Hypothesen betreffende factoren waarop de Bevak geen invloed kan uitoefenen .....	185
12.2.2. Hypothesen betreffende factoren die de Bevak kan beïnvloeden .....	186
12.3. Projecties van de resultatenrekening en de balans voor de boekjaren 2013, 2014, 2015 en 2016 .....	194
12.3.1. Resultatenrekening voor de boekjaren 2013, 2014, 2015 en 2016 .....	194
12.3.2. Balans voor de boekjaren 2013, 2014, 2015 en 2016 .....	195
12.3.3. Kasstroomoverzicht voor de boekjaren 2013, 2014, 2015 en 2016 .....	196
12.4. Verslag van de Commissaris inzake de winstprognose .....	198
<b>13. BELANGRIJKSTE AANDEELHOUDERS .....</b>	<b>202</b>
13.1. Lijst van de belangrijkste aandeelhouders .....	202
13.2. Stemrechten van de aandeelhouders .....	202
13.3. Controle over de Bevak .....	203
13.4. Functies aangehouden door de ultieme aandeelhouders in de Bevak .....	203

<b>14. TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN.....</b>	<b>206</b>
14.1. Koopovereenkomst met betrekking tot de aankoop van aandelen van het Bestaande Fonds.....	206
14.2. Managementovereenkomsten met de Statutaire Zaakvoerder .....	206
14.3. Overeenkomst tussen de Bevak, Quares Holding CVBA en Equinox Investments Comm.VA.....	206
14.4. Overeenkomst inzake vastgoedbeheer met de Property Manager .....	207
<b>15. BELANGRIJKSTE CONTRACTEN .....</b>	<b>210</b>
15.1. Koopovereenkomsten en de Inbrengovereenkomst met betrekking tot de vorming van de Initiële Vastgoedportefeuille .....	210
15.2. Fusievoorstellen met betrekking tot de Fusies tussen de Bevak en de Te Fuseren Vennootschappen .....	210
15.3. Overeenkomst inzake vastgoedbeheer met de Property Manager .....	210
15.4. Aandeelhoudersovereenkomst tussen de Bevak en Jufra BVBA met betrekking tot Century Center Freehold BVBA.....	210
15.5. Overeenkomst tussen de Bevak, Quares Holding CVBA en Equinox Investments Comm.VA.....	211
15.6. ICT-overeenkomst met E.S.C. BVBA.....	211
15.7. Vastgoedexpertise-overeenkomst tussen de Bevak en de Vastgoeddeskundige.....	211
15.8. Huurgaranties .....	211
15.9. Financieringsovereenkomsten.....	212





# 1. Samenvatting

Samenvattingen dienen op basis van Bijlage XXII van de Verordening N° 809/2004 van 29 april 2004 verplicht informatie te verstrekken bekend als "Elementen". Deze **Elementen** zijn genummerd in Deel A tot E (A.1 – E.7).

Deze samenvatting bevat alle Elementen die moeten worden opgenomen in een samenvatting voor dit type effecten en emittent. Omdat sommige Elementen niet hoeven te worden besproken, kunnen er leemten zijn in de volgorde van de nummering van de Elementen.

Ook al moet een Element in de samenvatting worden ingevoegd vanwege het type effecten en emittent, is het mogelijk dat er over het Element geen relevante informatie kan worden verstrekt. In dit geval wordt er een korte beschrijving van het Element opgenomen in de samenvatting, met de vermelding "Niet van toepassing".

## Afdeling A – Inleiding en waarschuwingen

Element	Informatieverplichting
A.1	<b>Waarschuwing</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het prospectus.</li> <li>- Iedere beslissing om in de aangeboden aandelen te beleggen moet gebaseerd zijn op de bestudering van het gehele prospectus door de belegger.</li> <li>- Wanneer een vordering met betrekking tot de informatie in het prospectus bij een rechterlijke instantie aanhangig wordt gemaakt, moet de belegger die als eiser optreedt volgens de nationale wetgeving van de desbetreffende lidstaat de kosten voor de vertaling van het prospectus eventueel dragen voordat de rechtsvordering wordt ingesteld.</li> <li>- Alleen de personen die de samenvatting, met inbegrip van een vertaling ervan, hebben opgesteld, kunnen wettelijk aansprakelijk worden gesteld indien de samenvatting, wanneer zij samen met de andere delen van het prospectus wordt gelezen, misleidend, onjuist of inconsistent is, of indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het prospectus wordt gelezen, niet de kerngegevens bevat om beleggers te helpen wanneer zij overwegen in die effecten te investeren.</li> </ul>
A.2	<b>Toestemming voor het gebruik van het prospectus voor latere wederverkoop</b> Niet van toepassing.

## Afdeling B – Uitgevende instelling en eventuele garant

Element	Informatieverplichting														
B.1	<b>Officiële en handelsnaam</b> Qrf.														
B.2	<b>Vestigingsplaats, rechtsvorm, wetgeving waaronder de Vennootschap werkt en land van oprichting.</b> Qrf is een commanditaire vennootschap op aandelen naar Belgisch recht. Haar maatschappelijke zetel is gevestigd te Leopold de Waelplaats 8/1, 2000 Antwerpen, België. Als openbare vastgoedbevak valt Qrf onder de Wet van 3 augustus 2012 en het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.														
B.3	<b>Beschrijving van, en kerngegevens die verband houden met, de aard van de huidige werkzaamheden en belangrijkste activiteiten.</b> De Bevak investeert in de Belgische winkelvastgoedmarkt, waarbij zij zich richt op binnenstedelijke winkels en streeft naar waardecreatie door o.a. een actief portefeuillebeheer. Meer specifiek focust zij zich op panden gelegen in de straten die dominant zijn voor hun verzorgingsgebied (de zogenaamde "golden mile"), en dit zowel voor wat betreft grootsteden als regionale steden. De initiële vastgoedportefeuille van de Bevak bevat naast binnenstedelijk vastgoed (66% van de portefeuille), ook buitenstedelijk vastgoed (34%), dewelke in hoofdzaak bestaat uit baanwinkels. Kerngegevens van de Bevak op datum van het prospectus: <table border="1"> <tr> <td>Totale Bruto Huuroppervlakte</td><td>51.730 m<sup>2</sup></td></tr> <tr> <td>Reële waarde</td><td>114,2 miljoen EUR</td></tr> <tr> <td>Geschatte huur op jaarbasis<sup>1</sup></td><td>7.293.311 EUR</td></tr> <tr> <td>Bezettingsgraad<sup>2</sup></td><td>99,2%</td></tr> <tr> <td>Bezettingsgraad exclusief huurgaranties</td><td>96,6%</td></tr> <tr> <td>% binnenstedelijk</td><td>66%</td></tr> <tr> <td>% buitenstedelijk</td><td>34%</td></tr> </table>	Totale Bruto Huuroppervlakte	51.730 m <sup>2</sup>	Reële waarde	114,2 miljoen EUR	Geschatte huur op jaarbasis <sup>1</sup>	7.293.311 EUR	Bezettingsgraad <sup>2</sup>	99,2%	Bezettingsgraad exclusief huurgaranties	96,6%	% binnenstedelijk	66%	% buitenstedelijk	34%
Totale Bruto Huuroppervlakte	51.730 m <sup>2</sup>														
Reële waarde	114,2 miljoen EUR														
Geschatte huur op jaarbasis <sup>1</sup>	7.293.311 EUR														
Bezettingsgraad <sup>2</sup>	99,2%														
Bezettingsgraad exclusief huurgaranties	96,6%														
% binnenstedelijk	66%														
% buitenstedelijk	34%														

<sup>1</sup> Dit is de totale huurwaarde van de initiële vastgoedportefeuille op jaarbasis die wordt gehanteerd door de vastgoeddeskundige in de waarderingsverslagen (inclusief de geschatte huur op leegstand op jaarbasis).

<sup>2</sup> Dit is de verhouding van de huuropbrengsten, inclusief huurgaranties, tot de totale huur.

B.4a

**Beschrijving van de belangrijkste tendensen die zich voordoen voor de Vennootschap en de sectoren waarin zij werkzaam is.**

België is één van de eerste landen in Europa die sinds het uitbreken van de economische crisis in 2008 een positieve gecumuleerde groei heeft gerealiseerd. Ondersteund door een stabiele koopkracht en een stijgend consumptiepatroon, kan de Belgische winkelvastgoedmarkt zich beroepen op een solide retailsector. De retailsector heeft immers een positief effect ondervonden van de aangehouden consumptie in die mate dat de handelsverkopen de laatste tien jaar (+33%) meer gestegen zijn dan de inflatie (+25%). De binnenstedelijke retailactiviteit wordt hierbij ondersteund door de demografische groei, dewelke niet gelijkmatig gespreid is in België, maar zich in belangrijke mate in de steden realiseert. Ondanks de opkomst van het online winkelen, blijven fysieke winkels essentieel voor zowel retailers als consumenten die steeds op zoek zijn naar een “authentieke” consumentenbeleving. Fysieke winkels zijn immers complementair aan online kanalen en dragen bij tot de ‘multichannel shopping experience’, waarbij de consument verschillende winkelkanalen combineert. Dit geldt in het bijzonder voor panden in dominante winkelstraten, dewelke nog steeds het speerpunt zijn van de verkoopstrategie van het merendeel van de retailers. Mede dankzij de stijgende trend van het consumptiepatroon en de toenemende vraag van retailers naar binnenstedelijke locaties heeft het winkelvastgoed een stijging van de huurprijzen gekend. In combinatie met de schaarste van dergelijke panden heeft dit ook geleid tot een stijging van de waarde van binnenstedelijk winkelvastgoed.

B.5

**Groep waarvan de Vennootschap deel uitmaakt en plaats die zij daarin inneemt.**

Op datum van het prospectus heeft de Bevak drie aandeelhouders, namelijk Quares Holding CVBA, de statutaire zaakvoerder en de promotor.

Quares Holding CVBA heeft drie vennoten, die tevens allen bestuurder zijn van Quares Holding CVBA via hun respectievelijke managementvennootschappen, namelijk:

- Mevrouw Anneleen Desmyter die 1/3<sup>de</sup> van de aandelen bezit en die vaste vertegenwoordiger is van de bestuurder Admires BVBA;
- De heer Freddy Hoorens die 1/3<sup>de</sup> van de aandelen bezit en die vaste vertegenwoordiger is van de bestuurder B.M.C.C. BVBA; en
- De heer Herman Du Bois die 1/3<sup>de</sup> van de aandelen bezit en die vaste vertegenwoordiger is van de bestuurder Fontenelle BVBA.

De statutaire zaakvoerder heeft op haar beurt twee aandeelhouders, namelijk:

- Quares REIM Retail NV (de promotor): 99 aandelen (99%); en
- Quares Holding CVBA: 1 aandeel (1%).

Voor wat het aandeelhouderschap van Quares Holding CVBA betreft, wordt verwezen naar de voorgaande alinea's.

Quares REIM Retail NV (de promotor) heeft op haar beurt twee aandeelhouders, namelijk:

- Quares REIM NV: 1.249 aandelen (99,92%); en
- Quares Property Management NV: 1 aandeel (0,08%).

Beide vennootschappen worden gecontroleerd door Quares Holding CVBA.

B.6

**Aandeelhouderschap**

Onderstaande tabel geeft weer wie de belangrijkste aandeelhouders van Qrf zijn op datum van het prospectus:

Aandeelhouder	Percentage	Aantal Aandelen
Quares Holding CVBA	0,004%	2
Qrf Management NV (d.i. de statutaire zaakvoerder van de Bevak)	5,121%	2.458
Quares REIM Retail NV (d.i. de promotor)	94,875%	45.540

Op datum van het prospectus wordt de Bevak gecontroleerd door haar promotor.

Elk aandeel geeft recht op één stem.

B.7

**Belangrijke historische financiële informatie voor elk boekjaar van het door de historische financiële informatie bestreken tijdvak en voor elke latere tussentijdse verslagperiode, en commentaren.**

Niet van toepassing.

B.8

**Belangrijke pro forma financiële informatie, die als dusdanig te onderkennen is.**

De onderstaande pro forma financiële informatie voor Qrf voor de periode van 6 maanden eindigend op 30 juni 2013 omvat de Pro Forma balans op 30 juni 2013 en de daarbij horende Pro Forma resultatenrekening over de periode van 6 maanden afgesloten op die datum (de **Pro Forma Rekening van 30 juni 2013**). Deze Pro Forma Rekening werd opgemaakt op basis van de assumptie dat Qrf opgericht werd op 1 januari 2013 met een kapitaal van 61.500 EUR, en de assumptie dat bij de erkenning van Qrf als vastgoedbevak het kapitaal verhoogd wordt tot 1.200.000 EUR, gestort op bankrekening. Deze Pro Forma Rekening werd opgemaakt volgens de indeling van de balans en de resultatenrekening conform bijlage C van het vastgoedbevak KB, alsof Qrf al een vastgoedbevak was



op 1 januari 2013. Voor de Pro Forma resultatenrekening werd geen opsplitsing gemaakt naar de aard van de kosten zoals voorgeschreven door het vastgoedbevak KB. Om te komen tot de Pro Forma balans en resultatenrekening wordt de openingsbalans, i.e. de historische financiële informatie van de vastgoedvennootschappen die op datum van voltooiing van het aanbod zullen fuseren in de Bevak (de **Te Fuseren Vennootschappen**) (de initiële vastgoedportefeuille) en Century Center Freehold BVBA over de periode van 6 maanden eindigend op 30 juni 2013, opgesteld in Belgian GAAP, herwerkt om het in overeenstemming te brengen met IFRS. Aangezien de Bevak vóór het Aanbod louter liquide middelen omvat t.g.v. het gestorte kapitaal, is het niet relevant om de historische financiële informatie van de Bevak en de wijzigingen hieraan apart te vermelden.

Derhalve omvat de Pro Forma Rekening als Pro Forma balans de geaggregeerde historische balansen van de Te Fuseren Vennootschappen en Century Center Freehold BVBA per 30 juni 2013 opgesteld in Belgian GAAP en herwerkt naar IFRS en als Pro Forma resultatenrekening de geaggregeerde historische resultatenrekeningen van de Te Fuseren Vennootschappen en Century Center Freehold BVBA voor de periode van 6 maanden eindigend op 30 juni 2013 opgesteld in Belgian GAAP en herwerkt naar IFRS. Voor wat betreft de Te Fuseren Vennootschap Keyser Investment NV, wensen wij op te merken dat Keyser Investment NV “Century Center – Antwerpen – Keyserlei 58/60” slechts verworven heeft op 26 juni 2013. Bijgevolg werden er slechts 4 dagen huurinkomsten opgenomen in de Pro Forma resultatenrekening per 30 juni 2013. De Pro Forma Rekening betreft dus louter een aggregatie van historische financiële informatie herwerkt naar IFRS. Gezien de aard van pro forma financiële informatie heeft dit enkel betrekking op een hypothetische situatie en geeft dit bijgevolg niet de werkelijke financiële positie of resultaten van de onderneming weer.

# 1) PRO FORMA BALANS<sup>3</sup>

*Bedragen in duizend EUR*

ACTIVA	
<b>Vaste Activa</b>	<b>114.365</b>
Goodwill	
Immateriële vaste activa	
Vastgoedbeleggingen	114.361
Andere materiële vaste activa	
Financiële vaste activa	4
Vorderingen financiële leasing	
Handelsvorderingen en andere vaste activa	
Uitgestelde belastingen - activa	
<b>Vlottende Activa</b>	<b>10.813</b>
Activa bestemd voor verkoop	
Financiële vlottende activa	
Vorderingen financiële leasing	
Handelsvorderingen	495
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	5.781
Kas en kasequivalenten	4.323
Overlopende rekeningen - activa	215
<b>Totaal Activa</b>	<b>125.178</b>
PASSIVA	
<b>Eigen Vermogen</b>	<b>43.764</b>
A Kapitaal	20.724
B Uitgiftepremies	1
C Reserves	22.997
D Nettoresultaat van het boekjaar	42

<sup>3</sup> De voor een vastgoedbevak toegelaten maximale schuldgraad wordt hier niet gerespecteerd. Dit is echter geen probleem aangezien deze vennootschappen op 30 juni 2013 nog niet onder het statuut van vastgoedbevak vielen. In de toekomst, vanaf de erkenning van Qrf als vastgoedbevak, zal de maximale schuldgraad uiteraard worden gerespecteerd.

<b>Verplichtingen</b>	<b>81.414</b>
<b>I Langlopende verplichtingen</b>	<b>34.185</b>
A Voorzieningen	
B Langlopende financiële schulden	33.909
a. Kredietinstellingen	25.869
b. Financiële leasing	
c. Andere	8.040
C Andere langlopende financiële verplichtingen	
D Handelsschulden en andere langlopende schulden	
E Andere langlopende verplichtingen	
F Uitgestelde belastingen - verplichtingen	275
a. Exit tax	
b. Andere	275
<b>II Kortlopende verplichtingen</b>	<b>47.229</b>
A Voorzieningen	
B Kortlopende financiële schulden	32.828
a. Kredietinstellingen	32.828
b. Financiële leasing	
c. Andere	
C Andere kortlopende financiële verplichtingen	
D Handelsschulden en andere kortlopende schulden	6.129
a. Exit tax	4.429
b. Andere	1.700
E Andere kortlopende verplichtingen	8.085
F Overlopende rekeningen	187
<b>Totaal eigen vermogen en verplichtingen</b>	<b>125.178</b>
<b>2) PRO FORMA RESULTATENREKENING</b> <i>Bedragen in duizend EUR</i>	
Huurinkomsten	2.737
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>2.737</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>2.319</b>
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.399
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>920</b>
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>-869</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>52</b>
Vennootschapsbelasting	-155
Exit tax	145
<b>BELASTINGEN</b>	<b>-10</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>42</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT, BESCHIKBAAR VOOR UITKERING</b>	<b>1.441</b>
<b>RESULTAAT VAN DE PORTEFEUILLE</b>	<b>-1.399</b>
<b>Winstprognose of -raming</b>	
In de veronderstelling dat de economische en financiële omstandigheden gelijk blijven en op basis van een aantal hypothesen, inclusief de vooropgestelde groeistrategie <sup>4</sup> , en onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering van de Bevak, raamt de statutaire zaakvoerder van de Bevak thans het bruto dividend voor het boekjaar dat zal afsluiten op 30 december 2014 op 1,30 EUR per aandeel of een bruto rendement van 5,20% <sup>5</sup> .	

<sup>4</sup> In de mate dat de Bevak haar groeistrategie niet zou kunnen realiseren, zal het geraamde dividend dienen verlaagd te worden en bedraagt dit naar verwachting 1,11 EUR per aandeel of een bruto rendement van 4,45%.

<sup>5</sup> Het bruto rendement werd bepaald als het geraamde vooropgestelde bruto dividend (onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering van de Bevak) gedeeld door het geïnvesteerde kapitaal (het geïnvesteerd kapitaal is berekend als de som van (i) het kapitaal van de Bevak op datum van dit prospectus, (ii) het maximaal bedrag van het aanbod en (iii) het kapitaal verkregen door de inbreng in natura en bedraagt 81.822.775 EUR).

B.10	<p><b>Voorbehoud betreffende de historische financiële informatie</b></p> <p>Niet van toepassing</p>
B.11	<p><b>Verklaring over het werkkapitaal</b></p> <p>De statutaire zaakvoerder van de Bevak is van mening dat de geconsolideerde nettobedrijfsmiddelen volstaan om haar huidige en toekomstige verplichtingen voortvloeiend uit de oprichting van haar portefeuille, en dit voor ten minste 12 maanden vanaf de datum van publicatie van het prospectus of de datum van toelating tot notering op Euronext Brussels, na te leven. Om te voldoen aan haar verplichtingen wordt er verondersteld dat de netto opbrengst van het openbaar aanbod ten minste 55,55 miljoen EUR bedraagt en zij beroep kan doen op de voor de Bevak beschikbare financieringsovereenkomsten.</p>
B.33	<p>Zoals vereist door de gedelegeerde verordening (EU) nr. 486/2012 van de Commissie van 30 maart 2012 tot wijziging van verordening (EG) nr. 809/2004 wat de vormgeving en de inhoud van het prospectus, het basisprospectus, de samenvatting en de definitieve voorwaarden betreft en wat de informatievereisten betreft, werden de afdelingen B.1, B.2, B.5, B.6, B.7, B.8, B.9, B.10, C.3, C.7 en D.2 ingevoegd in deze samenvatting.</p>
B.34	<p><b>Beschrijving van de beleggingsdoelstelling en het beleggingsbeleid met inbegrip van beleggingsbeperkingen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Overeenkomstig artikel 4 van haar statuten, heeft de Bevak tot hoofddoel het collectief beleggen in 'vastgoed' zoals bedoeld in artikel 7 eerste lid, 5° van de Wet van 3 augustus 2012.</li> <li>- Overeenkomstig artikel 5 van haar statuten, heeft de Bevak als beleggingsbeleid het beleggen van de activa van de Bevak in vastgoed als gedefinieerd in artikel 7 eerste lid, 5° van de Wet van 3 augustus 2012, waarbij de Bevak hoofdzakelijk belegt in winkelvastgoed. Deze vastgoedbeleggingen worden hoofdzakelijk gedaan in België.</li> <li>- Aangezien vastgoedmarkten kunnen evolueren, kan het management van Qrf voorstellen om de beleggingsdoelstelling en/of beleggingsbeleid aan te passen teneinde de (toekomstige) resultaten of de waarde van de vastgoedportefeuille van Qrf veilig te stellen of te optimaliseren. De beleggingen van een vastgoedbevak moeten gediversifieerd zijn om een gepaste risicoverdeling te waarborgen, met name op geografisch vlak, per type van vastgoedbelegging en per categorie van huurder.</li> <li>- Geen enkele door Qrf uitgevoerde verrichting mag tot gevolg hebben dat (i) meer dan 20% van haar geconsolideerde activa in vastgoed wordt belegd dat één enkel vastgoed geheel vormt of (ii) dit percentage verder toeneemt indien het al meer dan 20% bedraagt. Weliswaar zal een gebouwencomplex van de Bevak, namelijk "Century Center – Antwerpen – Keyserlei 58/60", op datum van voltooiing van het aanbod 18,09% van de totale reële waarde van de initiële vastgoedportefeuille vertegenwoordigen.</li> <li>- Qrf mag enkel in bijkomende of tijdelijke orde beleggen in effecten, niet-toegewezen liquide middelen bezitten en toegestane afdekkingsinstrumenten kopen of verkopen, met uitzondering van speculatieve verrichtingen.</li> <li>- Qrf mag slechts beleggen in effecten die geen vastgoed zijn overeenkomstig de criteria als voorgeschreven door de artikelen 80 en 82 van het Koninklijk Besluit van 12 november 2012 met betrekking tot bepaalde openbare instellingen voor collectieve belegging.</li> <li>- Qrf mag als leasingnemer een overeenkomst van onroerende leasing afsluiten voor zover de netto-investering in die overeenkomsten op het ogenblik dat ze worden gesloten, niet meer dan 10% van de activa van Qrf vertegenwoordigt.</li> <li>- Het in financiële leasing geven van één of meer gebouwen met aankoopoptie kan slechts als bijkomende activiteit worden uitgeoefend behalve indien onroerende goederen bestemd zijn voor doeleinden van algemeen belang.</li> <li>- Het is Qrf verboden om: (i) op te treden als bouwpromotor, behalve als dit occasioneel gebeurt en (ii) hypotheeken, zekerheden of garanties te geven, tenzij in het kader van de financiering van haar vastgoedactiviteiten en beperkt tot 50% van de totale reële waarde van het geconsolideerd vastgoed en, per bepaald bezwaard vastgoed, tot 75% van de waarde van dat bezwaard vastgoed.</li> </ul>
B.35	<p><b>Limieten voor het opnemen van leningen en/of de verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen</b></p> <p>De totale schuldenlast van een vastgoedbevak mag niet meer dan 65% van de activa bedragen op het ogenblik waarop een lening wordt afgesloten. Indien de schuldgraad van de Bevak meer dan 50% zou bedragen, dient zij een aantal stappen te ondernemen, onder meer het opstellen van een financieel plan waarin zij een beschrijving geeft van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de schuldgraad boven 65% zou stijgen. De jaarlijkse financiële kosten die verbonden zijn aan de schuldenlast van de vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen mogen op geen enkel moment hoger zijn dan 80% van het netto-bedrijfsresultaat van de vastgoedbevak. Qrf gaat uit van de hypothese dat haar schuldgraad 36,99% zal bedragen bij vorming van de initiële vastgoedportefeuille per 30 december 2013. In de hypothese dat de groeiportefeuille(s) met bankschulden zal gefinancierd worden, zal de schuldgraad in 2014 stijgen tot 48,70%.</p>
B.36	<p><b>Regelgevend toezicht op Qrf, en toezichthouder.</b></p> <p>Qrf is onder de Wet van 3 augustus 2012 en het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 op 26 november 2013 erkend als openbare vastgoedbevak, en is onderworpen aan het toezicht van de FSMA.</p>

B.37	<p><b>Kort profiel van het type belegger tot wie Qrf zich richt.</b></p> <p>Qrf werd opgericht met de bedoeling om zowel particuliere als institutionele beleggers aan te trekken die een belegging wensen te doen in Belgisch winkelvastgoed.</p>
B.38	<p><b>Daar Qrf geen afwijking vereist op artikel 39, §1 van het KB van 7 december 2010 hetgeen bepaalt dat geen enkele door Qrf uitgevoerde verrichting tot gevolg mag hebben dat meer dan 20% van haar geconsolideerde activa in vastgoed wordt belegd dat één enkel vastgoedgeheel vormt, is element B.38 niet van toepassing.</b></p>
B.39	<p><b>Daar Qrf geen afwijking vereist op artikel 39, §1 van het KB van 7 december 2010 hetgeen bepaalt dat geen enkele door Qrf uitgevoerde verrichting tot gevolg mag hebben dat meer dan 20% van haar geconsolideerde activa in vastgoed wordt belegd dat één enkel vastgoedgeheel vormt, is element B.39 niet van toepassing.</b></p>
B.40	<p><b>Beschrijving van de dienstverleners met inbegrip van het maximumbedrag van de verschuldigde betalingen.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voor een beschrijving van de kosten in verband met de erkenning van Qrf als een vastgoedbevak en de begeleiding in het kader van het aanbod, zie Element E.1.</li> <li>- Qrf doet een beroep op Quares Property Management NV (de <b>Property Manager</b>) voor technisch facilitaire bijstand van haar beleggingsportefeuille. De Property Manager neemt geen enkele uitvoerende taak waar en heeft geen enkele beslissingsbevoegdheid over de activa van Qrf. De jaarlijkse vergoeding van de Property Manager wordt vastgesteld op basis van de geleverde werkzaamheden op het vlak van vastgoedmanagement, nieuwe verhuring, huurverlenging en project management. Deze jaarlijkse vergoeding wordt geschat op 226.894 EUR.</li> <li>- Qrf vertrouwt de vastgoedexpertise-opdrachten toe aan Cushman &amp; Wakefield, vertegenwoordigd door de heer Kris Peetermans (MRICS) (de <b>Vastgoeddeskundige</b>). De Vastgoeddeskundige heeft recht op een jaarlijkse vergoeding in functie van de omvang van de portefeuille van de Bevak. Op basis van de initiële vastgoedportefeuille van de Bevak raamt de Bevak de jaarlijkse vergoeding van de vastgoeddeskundige op circa 65.000 EUR (excl. BTW).</li> <li>- De Bevak heeft PricewaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA (ofwel PwC), met als vaste vertegenwoordiger Damien Walgrave, benoemd als commissaris van de Bevak (d.i. <b>de Commissaris</b>), en dit tot en met de gewone algemene vergadering die zal beslissen over de jaarrekening opgesteld voor het boekjaar afgesloten op 30 december 2015. De vergoeding van de Commissaris bedraagt 20.500 EUR per boekjaar (excl. kosten, excl. BTW), jaarlijks te indexeren.</li> <li>- ING België NV is belast met de financiële dienst van Qrf. De vergoeding van ING België NV bedraagt 0,1% van de totale netto dividend uitkering op de gedematerialiseerde aandelen met een minimum van 5.000 EUR (exclusief 21% BTW) vermeerderd met dossierkosten.</li> <li>- Daarnaast zal de Bevak zich door gespecialiseerde adviseurs laten bijstaan met betrekking tot bepaalde financiële, juridische en IT gerelateerde aspecten met betrekking tot de Bevak. Deze adviseurs zullen worden vergoed op basis van hun gebruikelijke tarieven in functie van de omvang en de aard van de geleverde diensten.</li> </ul>
B.41	<p><b>Daar Qrf geen beroep doet op vermogensbeheerders, investeringsadviseurs, bewaarders, trustee's of andere vertrouwenspersonen, is element B.41 niet van toepassing.</b></p>
B.42	<p><b>Frequentie waarmee de intrinsieke waarde van Qrf wordt bepaald en beschrijving van de wijze waarop deze intrinsieke waarde aan de beleggers zal worden medegedeeld.</b></p> <p>De Vastgoeddeskundige zal optreden als hoofdschatter (i) voor de initiële waardering van het vastgoed van de Bevak naar aanleiding van haar oprichting, (ii) voor de jaarlijkse herwaardering en de trimestriële aanpassingen, alsook (iii) voor eventuele latere schattingen van vastgoed die de Bevak zou wensen te verwerven of te verkopen. De Vastgoeddeskundige zal bovendien de totale waardering van het vastgoed van de Bevak actualiseren op grond van de marktevolutie en de eigen kenmerken van het betrokken vastgoed, en dit op het einde van elk trimester. De Vastgoeddeskundige is onafhankelijk ten aanzien van de Bevak. De door de Vastgoeddeskundige uitgevoerde waarderingsen worden opgenomen in het jaarlijks financieel verslag van de Bevak.</p> <p>De intrinsieke waarde zoals vastgesteld door de vastgoeddeskundige zal worden opgenomen in de respectievelijke verslagen en worden gepubliceerd op de website van de Bevak.</p>
B.43	<p><b>Daar Qrf niet kwalificeert als "een instelling voor collectieve belegging in andere instellingen voor collectieve belegging", is element B.43 niet van toepassing.</b></p>
B.44	<p><b>Op datum van het prospectus heeft Qrf nog geen werkzaamheden aangevangen en heeft ze nog geen financiële overzichten opgesteld.</b></p>
B.45	<p><b>Beschrijving van de portefeuille van Qrf.</b></p> <p>Zie Element B.3 van deze samenvatting.</p>



B.46

**Indicatie van de meest recente intrinsieke waarde per aandeel.**

Op datum van het prospectus bedraagt de netto-inventariswaarde per aandeel 25 EUR.

Afdeling C – Effecten	
Element	Informatieverplichting
C.1	<p><b>Beschrijving van het type en de categorie effecten die worden aangeboden en/of tot de handel worden toegelaten, inclusief enig <i>security identification number</i>.</b></p> <p>De aangeboden aandelen zullen worden uitgegeven overeenkomstig het Belgisch recht. Het betreft gewone aandelen zonder nominale waarde, die integraal ingeschreven en volledig volstort zijn. De aangeboden aandelen zullen allemaal gedematerialiseerde aandelen zijn en hebben ISIN-code BE0974272040 en symbool Qrf.</p>
C.2	<p><b>Munteenheid waarin de effecten worden uitgegeven.</b></p> <p>EUR.</p>
C.3	<p><b>Aantal uitgegeven, volgestorte aandelen en aantal uitgegeven, niet-volgestorte aandelen. Nominale waarde per aandeel of vermelding dat de aandelen geen nominale waarde hebben.</b></p> <p>Op datum van het prospectus wordt het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigd door 48.000 aandelen, zonder vermelding van nominale waarde en volledig volgestort.</p>
C.4	<p><b>Beschrijving van de aan de effecten verbonden rechten.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Dividenden:</b> de aandelen zijn dividendgerechtigd voor het huidig boekjaar en de volgende boekjaren. De aandelen geven geen recht op een preferent dividend. Zie Element C.7 voor een beschrijving van het dividendbeleid.</li> <li>- <b>Stemrecht:</b> elk aandeel geeft recht op één stem, onder voorbehoud van de gevallen waarin het stemrecht wordt geschorst voorzien door het Wetboek van vennootschappen.</li> <li>- <b>Voorkeurrecht bij kapitaalverhoging in geld:</b> in overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 7 December 2010, bepalen de statuten van Qrf dat bij een kapitaalverhoging door inbreng in geld, het voorkeurrecht, verleend door het Wetboek van vennootschappen aan de aandeelhouders, kan worden beperkt of opgeheven, maar enkel als aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dat onherleidbaar toewijzingsrecht dient aan de volgende voorwaarden te voldoen: (i) het dient betrekking te hebben op de totaliteit van de nieuw uitgegeven effecten, (ii) het wordt aan de aandeelhouders van Qrf toegekend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de kapitaalverhoging, (iii) uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode in het kader van de kapitaalverhoging wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd en (iv) deze openbare inschrijvingsperiode in het kader van de kapitaalverhoging bedraagt in dat geval minimaal drie beursdagen. Dit recht moet niet worden verleend bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders van Qrf betaalbaar wordt gesteld.</li> <li>- <b>Rechten bij vereffening:</b> het saldo na vereffening, namelijk het netto actief, wordt onder de aandeelhouders verdeeld naar verhouding van het aantal aandelen dat zij bezitten.</li> <li>- <b>Beschrijving van de handelingen die nodig zijn om de rechten van de aandeelhouders te wijzigen:</b> om de rechten van de aandeelhouders te wijzigen dienen de toepasselijke wettelijke en statutaire bepalingen in acht genomen te worden. De statuten van Qrf schrijven geen strengere voorwaarden voor dan deze opgenomen in de wet, met uitzondering van de vereiste aanwezigheid van de statutaire zaakvoerder van de Bevak op de eerste algemene vergadering. Daarenboven dient elk ontwerp tot wijziging van de statuten voorafgaand te worden goedgekeurd door de FSMA.</li> </ul>
C.5	<p><b>Beschrijving van eventuele beperkingen op de vrije overdraagbaarheid van de effecten.</b></p> <p>De statuten van Qrf bevatten geen enkele statutaire bepaling die de vrije overdraagbaarheid van de aandelen beperkt. Zie evenwel Element E.5 van deze samenvatting inzake bepaalde lock-up verbintenissen die werden aangegaan in het kader van het aanbod.</p>
C.6	<p><b>Toelating tot de handel en plaats van de notering.</b></p> <p>Er is een aanvraag ingediend voor de toelating tot de verhandeling van alle aandelen op de gereguleerde markt Euronext Brussels. Indien Qrf tot de verhandeling op Euronext Brussels wordt toegelaten, zullen de aandelen onder ISIN-code BE0974272040 en met als symbool Qrf op Euronext Brussels verhandeld kunnen worden. Qrf verwacht dat de eerste verhandeling op Euronext Brussels op 18 december 2013 zal plaatsvinden, onder voorbehoud van een vervroegde afsluiting van het aanbod. Vóór de eventuele datum van de toelating tot de verhandeling op Euronext Brussels, is er geen publieke markt voor de aangeboden aandelen geweest.</p>

C.7

**Beschrijving van het dividendbeleid.**

Onder voorbehoud van de beschikbaarheid van uitkeerbare reserves, heeft Qrf momenteel de intentie om jaarlijks een dividend toe te kennen en te betalen van minimaal 97% van haar gecorrigeerde nettoresultaat. In de veronderstelling dat de economische en financiële omstandigheden gelijk blijven en op basis van de hypothesen, raamt de statutaire zaakvoerder van de Bevak thans het bruto dividend op geïnvesteerd kapitaal voor het boekjaar dat zal afsluiten op 30 december 2014 op 1,30 EUR per aandeel of een bruto rendement van 5,20%. Het bruto rendement op nettoactiefwaarde voor het boekjaar dat zal afsluiten op 30 december 2014 wordt geraamd op 5,43%.

Met betrekking tot het eerste boekjaar dat afsluit op 30 december 2013 verwacht de Bevak, gezien de initiële vastgoedportefeuille slechts op datum van voltooiing van het aanbod zal verworven worden, dat geen dividend zal worden uitgekeerd. In de mate dat de Bevak conform het Koninklijk Besluit van 7 december 2010, toch verplicht zou zijn om een dividend uit te keren, zal dit wellicht beperkt blijven tot het wettelijk minimum.

**Afdeling D – Risico's**

Element

**Informatieverplichting**

D.1

**Risico's verbonden aan Qrf en haar activiteiten.**

D.2

Qrf meent dat de hierna opgesomde risicofactoren een impact kunnen hebben op haar activiteiten en haar hoedanigheid als emittent van de aandelen. De meeste van deze factoren betreffen onzekere gebeurtenissen die zich al dan niet kunnen voordoen en Qrf is niet in staat om verklaringen af te leggen omtrent het zich al dan niet voordoen van deze gebeurtenissen.

**I. Risico's verbonden aan de activiteiten van Qrf.**

- (i) Risico's verbonden aan de **economische conjunctuur**: een slechtere economische conjunctuur kan onder andere aanleiding geven tot een vermindering van de vraag naar het type vastgoed dat Qrf in portefeuille houdt, niet of laattijdige betaling van huurgelden, hogere leegstand en lagere huurprijzen.
- (ii) Risico's verbonden aan de **vastgoedmarkt** in haar geheel: overaanbod op de lokale vastgoedmarkt kan een belangrijke impact hebben op het niveau van de huurprijzen en de waardering van het vastgoed.
- (iii) Risico's verbonden aan een **beperkte diversificatie**: een beperkte diversificatie van de vastgoedportefeuille van Qrf kan het resultaat van Qrf afhankelijker maken van evoluties in de markten en sectoren waarin ze hoofdzakelijk investeert.
- (iv) Risico's verbonden aan de **concentratie van vastgoed**: een gebouwencomplex van de Bevak, namelijk "Century Center – Antwerpen – Keyserlei 58/60", zal op datum van voltooiing van het aanbod 18,09% van de totale reële waarde van de initiële vastgoedportefeuille vertegenwoordigen. Het risico bestaat dat het aandeel van dit gebouwencomplex in de totale reële waarde van de initiële vastgoedportefeuille zal stijgen door een variatie van de reële waarde van de initiële vastgoedportefeuille dan wel van het gebouwencomplex "Century Center – Antwerpen – Keyserlei 58/60", waardoor de Bevak mogelijks een inbreuk doet op de wettelijke regel dat een vastgoedbevak niet meer dan 20% van haar geconsolideerde activa mag beleggen in één vastgoedgeheel.
- (v) Risico's in verband met de **huurders en leegstand**: Qrf zal onderhevig zijn aan het risico van een mogelijk vertrek van haar huurders, alsook dat een gebouw niet kan worden verhuurd tegen de vooraf ingeschatte huurprijs, dat aanzienlijke kosten en investeringen nodig zijn om deze huurprijs te realiseren of dat er geen huurders kunnen worden gevonden.
- (vi) Risico's van het **financieel in gebreke blijven van de huurders**: Qrf is blootgesteld aan het risico dat haar huurders financieel in gebreke blijven, ongeacht de huidige economische omstandigheden, zonder dat Qrf de huurovereenkomst op korte termijn kan beëindigen.
- (vii) Risico's verbonden aan het **succes van e-commerce**: huurders zouden mogelijks een verhoogde concurrentie van e-commerce kunnen ondervinden wat een impact kan hebben op het verdienmodel van huurders en dus een negatieve impact kan hebben op de vraag naar het type vastgoed dat Qrf aanhoudt en/of de huurinkomsten van Qrf uit dat type vastgoed.
- (viii) Risico's verbonden aan de **uitvoering van grote werken**: Qrf is verantwoordelijk voor de uitvoering van grote werken aan het vastgoed dat zij in portefeuille houdt, wat risico's met zich brengt inzake budgetoverschrijding, de correcte en tijdige uitvoering van de werken, huurprijzvermindering en de mogelijke onverhuurbaarheid tijdens de uitvoering van grote werken.
- (ix) Risico's verbonden aan **schadegevallen en de dekkingsgraad van de verzekeringen van Qrf**: schadegevallen kunnen financiële gevolgen hebben voor Qrf indien en in de mate dat deze niet of niet adequaat gedekt zijn door verzekeringen gesloten door Qrf; daarenboven kunnen ze ook aanleiding geven tot een stijging van de verzekeringspremies.
- (x) Risico's verbonden aan **inflatie**: ingevolge inflatie kunnen de reële beleggingsopbrengsten van Qrf dalen wat zal leiden tot een rendementsdaling van de vastgoedportefeuille van Qrf.

- (xi) Risico's verbonden aan **de ontkoppeling van de geïndexeerde huurprijzen en huurprijzen op de markt**: indexering van de huurprijzen is geen waarborg dat de huurprijzen van het vastgoed in gelijke mate zullen evolueren met de op de markt geldende huurprijzen.
  - (xii) Risico's in verband met de **evolutie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille**: Qrf is blootgesteld aan waardeschommelingen in de reële waarde van haar vastgoedportefeuille (o.m. ingevolge slijtage van het vastgoed) wat onder meer een impact zal hebben op de schuldgraad.
  - (xiii) Risico's verbonden aan de **vastgoedwaardering**: waardering van vastgoed is in zekere mate subjectief en gebaseerd op hypothesen die onjuist kunnen blijken, waardoor de waardering niet noodzakelijk overeenstemt met de reële waarde van het vastgoed.
  - (xiv) Risico's verbonden aan **foutieve plannen en/of opmetingen**: foutieve plannen of opmetingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille van Qrf kunnen een negatieve impact hebben op de waarde die Qrf zou realiseren bij de verkoop van het vastgoed.
  - (xv) Risico's verbonden aan de **niet-naleving van milieureglementering**: de naleving van milieureglementering is complex en tijdrovend en eventuele milieuverontreiniging zal een negatieve financiële impact hebben op Qrf.
  - (xvi) Risico's met betrekking tot **vergunningen**: de waarde van winkelvastgoed wordt in aanzienlijke mate bepaald door het al dan niet aanwezig zijn van alle vereiste stedenbouwkundige vergunningen en socio-economische machtigingen.
  - (xvii) Risico's verbonden aan **onteigening**: vastgoed kan om redenen van openbaar nut worden onteigend aan een waarde beneden de reële waarde.
  - (xviii) Risico's verbonden aan de **regelgeving**: toekomstige wijzigingen in de regelgeving van toepassing op Qrf kunnen de werking en de waarde van de bevak aanzienlijk negatief beïnvloeden.
- II. Risico's verbonden aan Qrf**
- (i) Risico's verbonden aan het **uitvoerend management**: het vertrek van sommige leden van het uitvoerend management zou nadelige gevolgen kunnen hebben voor de ontwikkeling van Qrf.
  - (ii) Risico's in verband met de **externe beheerder**: het vertrek van de externe beheerder zou kunnen leiden tot een verstoring van de organisatie van Qrf.
  - (iii) Risico's verbonden aan de **recente samenstelling en historiek van de initiële vastgoedportefeuille**: de initiële vastgoedportefeuille zal op datum van voltooiing van het aanbod worden verworven door Qrf waardoor Qrf niet over historische informatie beschikt omtrent het beheer van de initiële vastgoedportefeuille en de risico's verbonden aan het beheer van de initiële vastgoedportefeuille.
  - (iv) Risico's verbonden aan de **controlerende aandeelhouders**: één of meerdere investeerders kunnen ingevolge het aanbod inschrijven op een substantieel aantal aangeboden aandelen waardoor zij een belangrijke invloed zouden kunnen uitoefenen op de besluitvorming en het beleid van Qrf.
  - (v) Risico's verbonden aan de **niet-naleving van de regelgeving**: niet-naleving van de toepasselijke regelgeving kan belangrijke financiële kosten en reputatieschade met zich brengen voor Qrf en in het slechtste geval leiden tot het verlies van de vergunning van de Bevak.
  - (vi) Risico's verbonden aan **fusie-, splitsings- of overnameverrichtingen**: ingevolge fusie-, splitsings- of overnameverrichtingen kunnen (latente) passiva worden overgedragen aan Qrf.
  - (vii) Risico's in verband met **rechtzaken**: indien huurders/contractanten vorderingen instellen tegen Qrf dan zal dit een negatieve impact kunnen hebben op de reputatie van Qrf en mogelijk een impact hebben op de financiële toestand van Qrf.
  - (viii) Risico's verbonden aan de **interne informatiesystemen**: de gebrekkige werking van informatiesystemen kan de continuïteit van de activiteiten van Qrf verstoren.
  - (ix) **Fiscaal risico verbonden aan de rulings**: indien de situatie of de verrichtingen onvolledig of onjuist werden omschreven in de fiscale ruling of essentiële elementen niet worden verwezenlijkt, kan Qrf de rechtszekerheid verbonden aan de fiscale rulings verliezen.
  - (x) **Fiscaal risico**: indien Qrf haar erkenning verliest zal zij ook het voordeel van het afwijkend fiscaal stelsel van toepassing op vastgoedbevaks verliezen.
  - (xi) Risico's verbonden aan de (onmogelijkheid tot) **dividenduitkering**: wettelijke beperkingen inzake dividenduitkering kunnen ertoe leiden dat Qrf niet in staat zal zijn een dividend uit te keren of slechts voor beperkte bedragen.
  - (xii) Belangrijkste **financiële risico's**:
    - a. Risico's verbonden aan de **stijgende rentevoeten**: het rendement van Qrf is (mede) afhankelijk van de ontwikkeling van de rentevoeten op de financiering met vreemd vermogen door Qrf.
    - b. Risico's verbonden aan de **schommelingen van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten**: afdekkingsinstrumenten kunnen een variatie ondergaan indien de rentevoet wijzigt.
    - c. **Tegenpartijrisico**: insolventie van een financiële of bancaire tegenpartij kan leiden tot een beperking van de beschikbare financiële middelen voor Qrf.
    - d. Risico's met betrekking tot **financiering**: Qrf is beperkt in haar ontleningscapaciteit en is blootgesteld aan een liquiditeitsrisico bij de niet of laattijdige hernieuwing van haar financieringscontracten of bij problemen bij de kredietverstrekende financiële instellingen.

D.3

**Risico's verbonden aan het aanbod van de aangeboden aandelen.**

- (i) Risico's verbonden aan het **beleggen in de aangeboden aandelen**: beleggen in aandelen houdt risico's in die kunnen leiden tot een verlies van de gehele investering in de aangeboden aandelen.
- (ii) Risico's verbonden aan de **afwezigheid van een liquide markt**: een gebrek aan een liquide markt kan de koers van de aangeboden aandelen aanzienlijk negatief beïnvloeden.
- (iii) Risico's verbonden aan de **aanbodprijs en de volatiliteit van de koers van de aandelen**: de aanbodprijs is geen garantie voor de toekomstige marktprijs van de aangeboden aandelen die bovendien gevoelig kan verschillen van de intrinsieke waarde van de aandelen.
- (iv) Risico's op **toekomstige verwatering**: Qrf kan beslissen in de toekomst haar kapitaal te verhogen, in voorkomend geval met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, mits het naleven van een onherleidbaar toewijzingsrecht zoals bepaald in het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks, wat tot verwatering zal leiden van de aandeelhouders van Qrf.
- (v) Risico's verbonden aan de **omvang van het aanbod**: indien en in de mate er minder aandelen worden uitgegeven dan voor het voorziene maximumbedrag, zal de liquiditeit van de aandelen lager kunnen zijn en zal Qrf andere financieringsvormen moeten aanspreken of haar investeringsniveau dienen te verlagen.
- (vi) Risico's op **intrekking van het aanbod**: het aanbod kan worden ingetrokken of opgeschort indien de Underwriting Agreement niet wordt ondertekend of zou worden ontbonden.
- (vii) Risico's verbonden aan de **ingewikkelde transactieafwikkeling**: ingevolge de complexiteit van de transactieafwikkeling bestaat het risico dat het aanbod mogelijk niet zal doorgaan of zal worden uitgesteld.
- (viii) Risico's verbonden aan **effecten- en sectoranalisten**: rapporten door analisten (of het gebrek daaraan) over Qrf en haar sector kunnen een neerwaartse impact hebben op de marktprijs of het handelsvolume van de aandelen.
- (ix) Risico's verbonden aan de **solvabiliteit en liquiditeit van de promotor**: een gebrek aan solvabiliteit of liquiditeit van de promotor zou ertoe kunnen leiden dat bij ontbinding en vereffening van Qrf, de promotor niet in de mogelijkheid is om haar verplichtingen na te komen.
- (x) Risico's verbonden aan de **vereffening en de verrekening (clearing and settlement)**: een niet correcte uitvoering van orders zou ertoe kunnen leiden dat kandidaat-beleggers de aangeboden aandelen niet of slechts gedeeltelijk verkrijgen.

**Afdeling E – Aanbieding**

Element

**Informatieverplichting**

E.1

**Totale netto-opbrengsten en geraamde totale kosten van de uitgifte/aanbieding, met inbegrip van de geraamde kosten die door de uitgevende instelling of de aanbieder aan de belegger worden aangerekend.**

Het aanbod en de toelating tot de verhandeling van de aandelen op de gereguleerde markt Euronext Brussels gaan gepaard met onder andere de volgende kosten die ten laste zijn van Qrf (bedragen zijn inclusief BTW): (i) de juridische, de audit-, de advies- en de administratieve kosten (geraamd op 1.881.000 EUR), (ii) de kosten opgelopen door de promotor (geraamd op 1.000.000 EUR), (iii) de kosten voor de wettelijke publicaties (geraamd op 5.000 EUR), (iv) de kosten voor de opmaak, de vertaling, het drukken en de publicatie (in het bijzonder op de website van Qrf) van het prospectus (geraamd op 207.000 EUR), (v) de notariskosten (geraamd op 25.000 EUR), (vi) de vergoeding van de FSMA (geraamd op 24.000 EUR), (vii) de werkingskosten verschuldigd aan Euronext Brussels voor de toelating tot de verhandeling (geraamd op 64.000 EUR), evenals (viii) de verschillende vergoedingen van KBC Securities NV, ING België NV, Belfius Bank NV en Petercam NV (de **Joint Bookrunners**) en hun juridische adviseur (geraamd op 2.528.000 EUR). De vergoeding van de Joint Bookrunners in het kader van het aanbod bedraagt maximaal 3% van de bruto opbrengsten van het aanbod, ofwel het aantal aangeboden aandelen (met uitzondering van (i) de aangeboden aandelen voorbehouden voor de Sleutelpersonen (zie Element E.3) en (ii) de aandelen voorbehouden voor de Laagland-aandeelhouders ter vergoeding voor de inbreng) vermenigvuldigd met de aanbodprijs.

Op basis van het voorgaande kan de totale kost van het aanbod voor Qrf worden geschat op 5.734.000 EUR (inclusief BTW), hetzij een netto-opbrengst tussen circa 49,82 miljoen EUR en 69,65 miljoen EUR, afhankelijk van de omvang van het aanbod (kapitaalverhoging ten belope van minimum 55,55 miljoen EUR en maximum 75,38 miljoen EUR).

E.2a

**Redenen voor de aanbieding, bestemming van de opbrengsten, geraamde netto-opbrengsten**

Huidig aanbod is een verplichting overeenkomstig artikel 22, §3 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 aangezien Qrf het statuut van openbare vastgoedbevak heeft verkregen op 26 november 2013 onder bepaalde opschortende voorwaarden die op dezelfde dag werden vervuld. Qrf dient, overeenkomstig artikel 22, §3 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010, de toelating van al haar aandelen tot de verhandeling op Euronext Brussels te vragen binnen een termijn van maximum één jaar na haar erkenning als vastgoedbevak.

De netto opbrengst van het aanbod, in de veronderstelling dat er op de aangeboden aandelen volledig zal worden ingeschreven, wordt geraamd op een bedrag van maximum circa 69,65 miljoen EUR (na aftrek van kosten en uitgaven). De opbrengst van het aanbod zal in de eerste plaats gebruikt worden voor de betaling van de prijs, zoals vastgelegd in de koopovereenkomsten, met het oog op de financiering van de verwerving van de initiële vastgoedportefeuille op datum van voltooiing van het aanbod. Daarnaast zal de opbrengst gebruikt worden voor een gedeeltelijke herfinanciering van de schulden die op heden zijn aangegaan door de Te Fuseren Vennootschappen voor een bedrag gelijk aan 62.225.000 EUR. Na de datum van voltooiing van het aanbod, kan de Pro forma schuldgraad na kapitaalsverhoging en na verwerving van de initiële vastgoedportefeuille worden geraamd op 36,99%, wat Qrf toelaat om in te spelen op toekomstige investeringsopportuniteiten en tegelijkertijd te evolueren naar een schuldgraad van maximaal 55%. De opbrengst van het aanbod, gecombineerd met het beschikbare bedrag onder de financieringsovereenkomsten, zal Qrf flexibiliteit bieden om in te spelen op interessante investeringskansen. Qrf verwacht dat dergelijke investeringen, zowel de vorm kunnen aannemen van een aankoop van vastgoed als van een aankoop of inbreng van aandelen van vastgoedvennootschappen.

Op datum van het prospectus kan Qrf niet met zekerheid alle bijzondere toepassingen voor de opbrengsten van het aanbod voorspellen, of de bedragen die werkelijk besteed zullen worden aan de hierboven vermelde toewijzing. Qrf zal naar eigen goeddunken de bedragen en timing bepalen van de werkelijke uitgaven van Qrf, die zullen afhangen van vele factoren, zoals de evolutie van de schuldgraad van Qrf, de beschikbaarheid van gepaste investeringsmogelijkheden, de mogelijkheid om onder aanvaardbare voorwaarden een overeenkomst tot aankoop van vastgoed te bereiken met potentiële verkopers, de netto opbrengst die werkelijk wordt bekomen uit het aanbod en de operationele kosten en uitgaven van Qrf. Bijgevolg zal Qrf maximale flexibiliteit behouden in het gebruik van de netto opbrengst van het aanbod.

E.3

### **Beschrijving van de voorwaarden van de aanbieding.**

#### **Voorwaarden en aard van het aanbod.**

Het aanbod gaat door als een openbaar aanbod in België aan particuliere beleggers en de Sleutelpersonen en als een private plaatsing van de aangeboden aandelen aan institutionele beleggers.

De buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Bevak heeft op 26 november 2013 beslist om het maatschappelijk kapitaal van de Bevak te verhogen via een inbreng in geld en door de uitgifte van de aangeboden aandelen, op voorwaarde van de voltooiing van het aanbod en de notering van de aandelen van de Bevak.

Het aanbod bestaat uit drie tranches: (i) 224.000 aangeboden aandelen worden voorbehouden voor de Sleutelpersonen, (ii) 70% van de overblijvende aangeboden aandelen is voorbehouden voor toewijzing aan institutionele beleggers, met mogelijkheid tot *clawback* en (iii) 30% van de overblijvende aangeboden aandelen is voorbehouden voor de particuliere beleggers, met mogelijkheid tot *clawback*.

De zgn. **Sleutelpersonen**, d.i. bepaalde personen die een koopovereenkomst hebben gesloten met de Bevak met het oog op de verkoop van hun aandelen in een aantal vastgoedvennootschappen die eigenaar zijn van een deel van de initiële vastgoedportefeuille, hebben zich er toe verbonden om voor een totaal bedrag van 5.600.000 EUR in te schrijven op het aanbod tijdens de aanbodperiode. Met name schrijven de Van Deursen-aandeelhouders in voor een totaal bedrag van 1.500.000 EUR en schrijven bepaalde bestaande fonds-aandeelhouders in voor een totaal bedrag van 4.100.000 EUR. Een lijst van de bepaalde bestaande fonds-aandeelhouders die inschrijven op het aanbod is opgenomen in bijlage bij het prospectus.

In overeenstemming met de Belgische reglementering zal niet minder dan 10% van de aangeboden aandelen die effectief worden toegewezen, worden toegewezen aan particuliere beleggers in België (op voorwaarde echter dat er voldoende vraag is van particuliere beleggers). Het aandeel van de aangeboden aandelen dat wordt toegewezen aan particuliere beleggers kan echter worden verhoogd als de aanvragen van particuliere beleggers meer dan 10% bedragen van de effectief toegewezen aangeboden aandelen.

#### **Totaalbedrag van het aanbod**

Het totaalbedrag van het aanbod zal minimum 55,55 miljoen EUR en maximum 75,38 miljoen EUR bedragen.

#### **Prijsbepaling**

De prijs per aangeboden aandeel is een unieke en definitieve in Euro uitgedrukte prijs die zowel op de particuliere beleggers en de Sleutelpersonen als op de institutionele beleggers van toepassing is. De aanbodprijs werd vastgelegd op 25 EUR.

**Dividendgerechtigheid:** zie Element C.4 en C.7.

#### **Aanbodperiode en aanvraagprocedure**

##### **I. Aanbodperiode**

Het aanbod loopt van 4 december 2013 (8.00 uur) tot en met 12 december 2013 (16.00 uur), onder voorbehoud van vervroegde afsluiting. Het aanbod zou in overleg tussen Qrf en de Joint Bookrunners vervroegd kunnen worden afgesloten, ondermeer in geval van overinschrijving op het aanbod en dit, ten vroegste op 11 december 2013 om 16.00 uur aangezien het aanbod in elk geval minimaal 6 beurswerkdagen zal lopen te rekenen vanaf de terbeschikkingstelling van het prospectus aan het publiek.



## II. Aanvraagprocedure

De kandidaat-beleggers kunnen hun orders kosteloos indienen bij KBC Securities NV, KBC Bank NV, CBC Banque SA, ING België NV, Belfius Bank NV en Petercam NV (de **Loketinstellingen**). Hiervoor moet gebruik gemaakt worden van een formulier verkrijgbaar bij de Loketinstellingen of de financiële instelling van de particuliere belegger of het volgen van een (elektronische) procedure. Het voormelde formulier moet overeenkomstig de in het prospectus bepaalde voorwaarden van het aanbod tijdig worden ingediend. De kandidaat-beleggers die een order voor de aangeboden aandelen willen indienen via andere tussenpersonen dan de Loketinstellingen worden verzocht te informeren naar de eventuele kosten die deze financiële tussenpersonen kunnen aanrekenen. De betaling van deze kosten is uitsluitend voor rekening van de kandidaat-belegger. De institutionele beleggers moeten in hun order het aantal aangeboden aandelen vermelden waartoe zij zich verbinden om deze te verwerven. De institutionele beleggers zullen hun orders uitsluitend bij de Loketinstellingen kunnen indienen. De particuliere beleggers moeten in hun order het bedrag vermelden waarvoor zij zich verbinden aangeboden aandelen te verwerven. Per particuliere belegger (voor eigen rekening) wordt er slechts één order aanvaard.

### Intrekking of opschorting van het aanbod

Qrf behoudt zich het recht voor het aanbod in te trekken of op te schorten mocht de *Underwriting Agreement* (i) niet worden ondertekend of (ii) worden ontbonden in de voorziene omstandigheden zoals beschreven in de *Underwriting Agreement*.

### Mogelijkheid om inschrijvingen te verminderen

Als het totaal aantal aangevraagde aangeboden aandelen het aantal beschikbare aangeboden aandelen overschrijdt zal tot toewijzing worden overgegaan. De door de kandidaat-beleggers te veel betaalde bedragen, zullen worden terugbetaald, zonder dat zij evenwel aanspraak kunnen maken op interest op dit bedrag of op enige vorm van schadevergoeding, om welke reden ook.

Minimum- en/of maximumomvang van de inschrijving

Er zijn geen voorwaarden met betrekking tot de minimum- en/of maximumomvang van de orders.

### Intrekking van de orders

Elke verwerving van aangeboden aandelen in het kader van het aanbod is onherroepelijk. Niettemin, overeenkomstig artikel 34, §3, van de Wet van 16 juni 2006, ingeval vóór de afsluiting van het aanbod een aanvulling op het prospectus wordt gepubliceerd (behalve enige aanvulling gepubliceerd vóór de openingsdatum van het aanbod), hebben de kandidaat-beleggers die vóór de publicatie van de aanvulling reeds een order ingediend hebben om aangeboden aandelen te verwerven, het recht hun order gedurende een termijn van twee werkdagen na de publicatie van deze aanvulling in te trekken.

### Betaling en levering van de aangeboden aandelen

De aanbodprijs van de aangeboden aandelen en de eventuele toepasselijke taksen dienen op de betaaldatum volledig in Euro te worden betaald. De betaaldatum, die in principe tevens de datum is waarop de aangeboden aandelen aan de kandidaat-beleggers worden geleverd, is vastgelegd op vier werkdagen na de afsluiting van het aanbod, d.i. ten laatste op 18 december 2013, behoudens vervroegde afsluiting. De aangeboden aandelen zullen worden geleverd in gedematerialiseerde vorm door overschrijving op de aangeduide effectenrekening van iedere kandidaat-belegger via de girale faciliteiten van Euroclear Belgium conform de gebruikelijke Euroclear-procedures voor de afrekening van aandelen.

### Publicatie van de resultaten van het aanbod

De resultaten van het aanbod (o.a. totaalbedrag, toewijzing van de aangeboden aandelen, inclusief mogelijke verdeelsleutel) zullen de tweede werkdag na de afsluiting van de aanbodperiode, op de website van Qrf en in de Belgische financiële pers worden gepubliceerd.

### Underwriting Agreement

Onverminderd het recht van de Bevak en van de Joint Bookrunners om dergelijke overeenkomst niet te sluiten, is er voorzien dat naar verwachting de Bevak, de promotor, (niet-) uitvoerende, niet-onafhankelijke bestuurders en leden van het management van de statutaire zaakvoerder en de Joint Bookrunners op of rond de verwachte toewijzingsdatum en dus vóór de publicatie van de resultaten van het aanbod een *underwriting agreement* sluiten (de "**Underwriting Agreement**") met betrekking tot het aanbod van de aangeboden aandelen.

Onder de bepalingen en voorwaarden die dienen te worden opgenomen in deze overeenkomst zal elk van de Joint Bookrunners er zich toe verbinden om het aanbod te onderschrijven door de betaling van alle aangeboden aandelen waarop werd ingeschreven in het aanbod te garanderen met uitsluiting van de aangeboden aandelen waartoe de Sleutelpersonen zich hebben verbonden om hierop in te schrijven. Er zal door de Joint Bookrunners worden ingeschreven op de aangeboden aandelen met het oog op de onmiddellijke toewijzing ervan aan de betrokken beleggers, met garantie van de betaling van de uitgifteprijs van de aangeboden aandelen waarop is ingeschreven door de beleggers maar die op de datum van de kapitaalverhoging nog niet werd betaald ('*soft underwriting*'). Het is ook voorzien dat de notaris met het bedrag van de kapitaalverhoging onmiddellijk zal overgaan tot het geven van de instructies tot de betaling aan de verkopers onder de koopovereenkomsten van de initiële vastgoedportefeuille en de aflossing van (een deel van) de bestaande kredieten, onmiddellijk gevolgd door de levering van de aangeboden aandelen aan de *settlement agent* en het opragen van de betaling voor de aangeboden aandelen van de inschrijvers op het aanbod (met uitzondering van de Sleutelpersonen).

Geplande kalender van het aanbod <sup>1</sup>	
Datum	Gebeurtenis
29 november 2013	Datum van terbeschikkingstelling van het prospectus
4 december 2013	Publicatiedatum van het aanbod en het maximale aantal aangeboden aandelen
4 december 2013	Start van de aanbodperiode
12 december 2013 (T-1) <sup>2</sup>	Verwacht einde van de aanbodperiode
13 december 2013 (T)	Verwachte toewijzingsdatum
16 december 2013 (T+1)	Verwachte publicatiedatum van de resultaten van het aanbod
18 december 2013 (T+3)	Verwachte datum van de realisatie van de opschortende voorwaarde en uitwerking van de inbreng, de koopovereenkomsten en de fusies
18 december 2013 (T+3)	Verwachte datum van de vaststelling van de realisatie van de uitgifte van de aangeboden aandelen
18 december 2013 (T+3)	Verwachte afsluitingsdatum (betaling, afwikkeling en levering)
18 december 2013 (T+3)	Verwachte noteringsdatum (notering en start van de verhandeling)

<sup>1</sup> Behoudens vervroegde afsluiting die ten vroegste op 11 december 2013 om 16.00 uur (Brusselse tijd, GMT +1) kan plaatsvinden.

<sup>2</sup> De cijfers vermeld na de datum "T" hebben betrekking op het aantal beurswerkdagen.

E.4

#### Beschrijving van alle belangen, met inbegrip van tegenstrijdige belangen, die van betekenis zijn voor de uitgifte/aanbieding.

De Joint Bookrunners hebben op 26 juli 2013 een opdrachtbrief (**Engagement Letter**) gesloten met Qrf met betrekking tot het aanbod en zullen vóór de publicatie van de resultaten van het aanbod waarschijnlijk een Underwriting Agreement met Qrf sluiten die voorziet in een *soft underwriting*.

De Te Fuseren Vennootschappen hebben op datum van het prospectus (i) kredietovereenkomsten met ING België NV voor een totaal uitstaand bedrag van 47.077.000 EUR, met KBC Bank NV voor een totaal uitstaand bedrag van 2.030.000 EUR, met Belfius Bank NV voor een totaal uitstaand bedrag van 4.005.000 EUR en met BNP Paribas Fortis NV voor een totaal uitstaand bedrag van 4.231.000 EUR, (ii) een obligatielening voor een bedrag van 8.221.000 EUR en (iii) uitstaande intragroep vorderingen voor een totaal bedrag van 3.339.000 EUR. Deze lopende kredieten zullen op datum van voltooiing van het aanbod volledig terugbetaald worden, enerzijds via langlopende kredietovereenkomsten afgesloten door Qrf en anderzijds met een gedeelte van de opbrengsten van het aanbod.

Sommige leden van de Joint Bookrunners verlenen daarenboven de volgende diensten aan Qrf:

- ING België NV verzekert de financiële dienst van Qrf en ontvangt hiervoor een vergoeding ten belope van 0,1% van de totale netto dividend uitkering op de gedematerialiseerde aandelen met een minimum van 5.000 EUR (exclusief 21% BTW) vermeerderd met dossierkosten;
- ING België NV, Belfius Bank NV en KBC Bank NV hebben met Qrf drie financieringsovereenkomsten afgesloten;
- ING België NV, Belfius Bank NV en KBC Bank NV zullen met Qrf contracten voor indekkingsinstrumenten afsluiten; en
- ING België NV, Belfius Bank NV en KBC Bank NV leveren aan Qrf en/of aan de bestaande aandeelhouders van Qrf verschillende bankdiensten, beleggingsdiensten, de (gebruikelijke) commerciële diensten, of andere diensten in het kader van een bankrelatie met Qrf en/of de bestaande aandeelhouders van Qrf waarvoor zij vergoedingen ontvangen. De Joint Bookrunners zullen dergelijke diensten ook in de toekomst leveren.

Al de bovenvermelde overeenkomsten werden afgesloten na onderhandelingen tussen de betreffende kredietinstelling en Qrf en/of de bestaande aandeelhouders van Qrf. De Joint Bookrunners hebben geen enkele deelneming in Qrf.

E.5

#### Standstill en lock-up

1.1.1.1.195 Vanaf de datum van voltooiing van het aanbod, en tenminste tot 365 dagen na de datum van voltooiing van het aanbod, zorgen de promotor en de Bevak er voor dat de promotor en de Bevak, tenzij met voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van twee van de Joint Bookrunners na overleg tussen de Joint Bookrunners (welke niet op onredelijke gronden zal worden ingehouden en behoudens de overeen te komen uitzonderingen in het kader van de Underwriting Agreement), niet overgaan tot (i) de uitgifte, verkoop, of poging tot vervreemding van aandelen warrants of andere effecten, noch tot een verzoek tot koopaanbod van voornoemde effecten, noch enige opties of converteerbare effecten of andere rechten om op aandelen in te schrijven of te kopen toe te kennen, noch toe te treden tot enige overeenkomst of verbintenissen met gelijkaardig effect, of (ii) de aankoop van eigen effecten, dan wel tot een verlaging van haar maatschappelijk kapitaal (met uitzondering van de kapitaalvermindering tot dekking van de voorzienbare verliezen).

Voor alle duidelijkheid dient het te worden opgemerkt dat het voorgaande geen belemmering vormt voor de uitgifte en/of toekenning van enige warrants, opties, aandelen of andere gelijkaardige effecten aan (i) werknemers of bestuurders als onderdeel van een aanmoedigingsplan zoals vermeld in het prospectus en (ii) aan derden in het kader van een inbreng van activa of aandelen in het maatschappelijk kapitaal van de Bevak (desgevallend, gevolgd door een private plaatsing van de nieuwe aandelen) in zoverre dat de uiteindelijke investeerders (dit zijn de inbrenger en/of de koper(s) van de aandelen in dergelijke gerelateerde private plaatsingen) bereid zijn om zich te houden aan de bovenvermelde *lock-up* voor de duur van de resterende termijn.



	<p>De Joint Bookrunners erkennen dat het een deel is van de strategie van de Bevak om rechtstreeks of onrechtstreeks rechten op activa te verkrijgen tegen uitgifte van aandelen (via inbreng in natura, vennootschapsrechtelijke herstructurerings of anderszins) wanneer zich mogelijkheden daartoe voordoen. De <i>standstill</i> verbintenissen van de Bevak zullen daaraan geen afbreuk doen.</p> <p>De bestaande aandeelhouders van Qrf hebben zich ertoe verbonden om hun bestaande aandelen in Qrf niet te verkopen gedurende een periode van 365 kalenderdagen na afsluiting van het aanbod. De Laagland-aandeelhouders hebben zich ertoe verbonden om de aandelen die zij zullen verwerven in ruil voor de inbreng van de aandelen van Laagland NV niet te verkopen gedurende een periode van 365 kalenderdagen na afsluiting van het aanbod. De zgn. Sleutelpersonen hebben zich er toe verbonden om gedurende een periode van 365 kalenderdagen na afsluiting van het aanbod, de aangeboden aandelen waartoe zij zich hebben verbonden om deze te onderschrijven in het kader van het aanbod, niet te verkopen (zie hieromtrent ook Element E.3 van deze samenvatting).</p>
E.6	<p><b>Bedrag en percentage van de onmiddellijke verwatering die het gevolg is van de aanbidding</b></p> <p>Onmiddellijk volgend op het aanbod zal de verwerving van de initiële vastgoedportefeuille via een combinatie van schuld en eigen vermogen geschieden, hetgeen rekening houdend met de kosten verbonden aan het bekomen van het bevak statuut, de kosten verbonden aan het aanbod en het negatief portefeuilleresultaat verbonden aan de verwerving van de initiële vastgoedportefeuille, uitgaande van het maximaal opgehaalde bedrag, leidt tot een netto investeringswaarde per aandeel die 9,77%<sup>6</sup> minder bedraagt dan de inschrijvingsprijs. De bestaande aandeelhouders van Qrf doen volledig afstand van de voorkeurrechten die ze bezitten en zullen dientengevolge:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- onderworpen zijn aan een proportionele verwatering op het vlak van stemrecht en dividendrecht; en</li> <li>- blootgesteld zijn aan een risico van financiële verwatering van hun aandelenbezit.</li> </ul>
E.7	<p><b>Geraamde kosten die door de uitgevende instelling of de aanbieder aan de belegger worden aangerekend</b></p> <p>De kandidaat-beleggers kunnen hun orders kosteloos indienen bij de Loketinstellingen. De kandidaat-beleggers die een order voor de aangeboden aandelen willen indienen via andere tussenpersonen dan de Joint Bookrunners worden verzocht te informeren naar de eventuele kosten die deze financiële tussenpersonen kunnen aanrekenen. De betaling van deze kosten is uitsluitend voor rekening van de kandidaat-belegger.</p>

<sup>6</sup> De premie berekend conform EPRA bedraagt 10,04%.

## 2. RISICOFACTOREN

Elke belegging in effecten houdt per definitie risico's in. Dit hoofdstuk geeft een overzicht van bepaalde factoren die van belang kunnen zijn in verband met en licht bepaalde risico's toe met betrekking tot de Bevak, haar activiteiten en het Aanbod. De meeste van deze factoren betreffen onzekere gebeurtenissen die zich al dan niet kunnen voordoen en de Bevak is niet in staat om verklaringen af te leggen omtrent het zich al dan niet voordoen van deze gebeurtenissen. De kandidaat-beleggers worden verzocht rekening te houden met onderstaande risicofactoren, onzekerheden en alle andere relevante informatie vervat in dit Prospectus alvorens een beleggingsbeslissing te nemen.

De kandidaat-beleggers worden er op gewezen dat de volgende lijst van risicofactoren niet exhaustief is en dat deze lijst is opgesteld op basis van de informatie die gekend is op Datum van dit Prospectus. De bedrijfsactiviteiten van de Bevak kunnen eveneens worden beïnvloed door bijkomende risico's en onzekerheden die momenteel niet bekend zijn, of waarvan de Bevak momenteel meent dat ze geen wezenlijke impact hebben op de Bevak. Het feit dat er in het verleden geen negatieve ervaringen zijn opgelopen met betrekking tot een bepaalde risicofactor wil niet zeggen dat het beschreven risico geen reële bedreiging uitmaakt voor de activiteiten, de bedrijfsresultaten en/of de financiële toestand van de Bevak naar de toekomst toe. Andere op vandaag onbekende of onwaarschijnlijke risico's, of risico's waarvan op Datum van dit Prospectus door de Bevak niet wordt aangenomen dat ze een ongunstige invloed kunnen hebben op de Bevak, op haar activiteit, haar financiële toestand of op de Aandelen, kunnen bestaan. Kandidaat-beleggers worden verzocht hun eigen afweging te maken en, indien zij dit nodig achten, zich te laten adviseren omtrent het bestaan van andere risico's die een invloed kunnen hebben op de Bevak en haar activiteiten.

De volgorde waarin de risicofactoren worden vermeld, is geen indicatie van de graad van waarschijnlijkheid dat zij zich zullen voordoen of van de omvang van hun gevolgen. Kandidaat-beleggers moeten tevens kennis nemen van de informatie die elders in dit Prospectus wordt opgenomen en dienen hun eigen oordeel te vormen, in het licht van hun eigen omstandigheden, alvorens een beleggingsbeslissing te nemen. Voorts dienen kandidaat-beleggers, alvorens een beleggingsbeslissing te nemen, hun effectenmakelaar, bankier, advocaat, accountant, of andere financiële, juridische en fiscale adviseurs te raadplegen indien zij dit nodig achten.

### 2.1. Risico's verbonden aan de activiteiten van de Bevak

#### 2.1.1. Risico's verbonden aan de economische conjunctuur

De waarde van vastgoedbeleggingen en het bedrag van de huurinkomsten worden beïnvloed door de economische conjunctuur. Een slechtere conjunctuur geeft aanleiding tot een lagere economische activiteit, die onder meer kan leiden tot een vermindering van de vraag naar het type vastgoed dat de Bevak in portefeuille houdt en/of tot een faillissement van één of meerdere huurders of het niet

tijdig betalen van huurgelden door één of meerdere huurders van de Bevak. Dit kan op zijn beurt resulteren in een hogere leegstand en lagere huurprijzen bij huurhernieuwing en bij het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten. De daling van de vraag naar huurpanden zou dus een wezenlijk ongunstige invloed kunnen hebben op de activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Bevak. Bovendien zou een dergelijke daling kunnen leiden tot een daling van de waarde van de vastgoedportefeuille van de Bevak.

De vastgoedmarkt vertoont bovendien een cyclisch karakter dat vooral samenhangt met, onder andere, de algemene economische situatie, de verwachtingen van belangrijke spelers op het vlak van de economische groei, het vertrouwen van de economische spelers en de financiële markten, de rentevoeten (zie Hoofdstuk 2.2.12.1 van dit Prospectus) en de vooruitzichten op het vlak van inflatie (zie Hoofdstuk 2.1.10 van dit Prospectus). De gevolgen van het cyclisch karakter van de vastgoedmarkt kunnen een impact hebben op de waarde van de verwachte huuropbrengst en de verwachte waarde bij de verkoop van vastgoed.

#### 2.1.2. Risico's verbonden aan de vastgoedmarkt in haar geheel

Het niveau van de huurprijzen en de waardering van vastgoed worden sterk beïnvloed door de vraag en het aanbod op de koop- en huurmarkt in de vastgoedsector.

Belangrijke risico's waaraan de Bevak is blootgesteld, betreffen onder andere (i) het eventueel overaanbod op een bepaalde lokale vastgoedmarkt, (ii) eventuele moeilijkheden om bij nieuwe huurovereenkomsten of bij de verlenging van lopende huurovereenkomsten de huurprijzen en dus de waarde van de vastgoedportefeuille te handhaven, en (iii) het risico van verliezen bij eventuele verkopen. Een eventueel overaanbod van het type vastgoed dat de Bevak aanhoudt zou dus een wezenlijk ongunstige invloed kunnen hebben op de activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Bevak.

#### 2.1.3. Risico's verbonden aan een beperkte diversificatie

Om bepaalde beleggingsrisico's te beperken en aan risicospreiding te doen dient de Bevak overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 een diversificatie van haar beleggingen te respecteren, dit op geografisch vlak, per type van vastgoedbelegging en per categorie van huurder.

Op Datum van Voltooiing van het Aanbod zal de Bevak investeringen hebben gedaan in verschillende geografische gebieden in België waarvan een meerderheid in de provincie Antwerpen (48% van de Initiële Vastgoedportefeuille). De Bevak belegt hoofdzakelijk in binnenstedelijk winkelvastgoed. Deze concentratie zou in de toekomst verder kunnen stijgen als gevolg van de strategie van de Bevak om vooral te investeren in binnenstedelijk vastgoed. Hoewel de Bevak ook een sectorale diversificatie binnen haar huurders nastreeft, zal haar huurderscliënteel op Datum van Voltooiing van het Aanbod toch voor 43% uit de kledingsector afkomstig zijn.

Door deze beperktere diversificatie kunnen de resultaten van de Bevak gevoelig zijn voor de evolutie van de winkelvastgoedmarkt in het algemeen, en het binnenstedelijk winkelvastgoed in het bijzonder. Daarenboven kunnen de resultaten van de Bevak ook beïnvloed worden door een eventuele economische terugval in de kledingsector. Een negatieve evolutie van de markt in bepaalde regio's en/of sectoren zal bijgevolg een wezenlijke ongunstige invloed kunnen hebben op de activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Bevak.

#### 2.1.4. Risico's verbonden aan de concentratie van vastgoed

Artikel 39 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 voorziet dat *"geen enkele door een openbare vastgoedbevak uitgevoerde verrichting tot gevolg mag hebben dat (i) meer dan 20% van haar geconsolideerde activa in vastgoed wordt belegd dat één enkel vastgoed geheel vormt; of (ii) dit percentage verder toeneemt, indien het al meer bedraagt dan 20%, ongeacht wat in dit laatste geval de oorzaak is van de oorspronkelijke overschrijding van dit percentage. Deze beperking is van toepassing op het ogenblik van de betrokken verrichting"*. Op Datum van Voltooiing van het Aanbod zal de drempel van 20% niet worden overschreden.

Weliswaar zal een gebouwencomplex van de Bevak, namelijk "Century Center – Antwerpen – Keyserlei 58/60" (zie Hoofdstuk 8.3 van dit Prospectus), op Datum van Voltooiing van het Aanbod 18,09% van de totale Reële Waarde van de Initiële Vastgoedportefeuille vertegenwoordigen<sup>7</sup>. Indien dit gebouwencomplex zou stijgen in waarde, met een gelijkblijvende waarde van de andere gebouwen in de vastgoedportefeuille van de Bevak, bestaat het risico dat de Bevak de bovenvermelde diversificatieregels van 20% niet meer naleeft. Dit zou bijvoorbeeld het geval kunnen zijn bij een waarde-stijging van meer dan 2.725.970 EUR of ongeveer 13,2% ten opzichte van de Reële Waarde van 20.651.287 EUR. Omgekeerd, indien het gebouwencomplex haar waarde blijft behouden, doch de globale vastgoedportefeuille van de Bevak in waarde zou dalen, kan het tevens zijn dat de bovenvermelde diversificatieregels niet meer wordt nageleefd. Dit zal het geval zijn bij een waardedaling van 10.976.454 EUR of 9,6% van de vastgoedportefeuillewaarde. Het risico bestaat dus dat het gebouwencomplex "Century Center – Antwerpen – Keyserlei 58/60" plots een groter vastgoed geheel, in de zin van artikel 39 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010, zal vormen in de geconsolideerde activa van de Bevak, en mogelijks de 20% diversificatieregels zal overschrijden. Indien de Bevak de 20% diversificatieregels zou overschrijden, dient conform artikel 40 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 haar algemene vergadering bijeen te komen binnen drie maanden volgend op de vaststelling van de niet-naleving van de 20% diversificatieregels. De algemene vergadering van de Bevak dient dan te beraadslagen over de eventuele ontbinding van de Bevak en eventueel over andere in de agenda van de algemene vergadering aangekondigde maatregelen. Bovendien mag de Bevak, indien de 20% diversificatieregels zou

worden overschreden, geen investeringen, desinvesteringen of andere handelingen verrichten die tot gevolg zouden hebben dat dit percentage verder zou stijgen.

Er wordt tevens op gewezen dat het zich voordoen van de bovenvermelde waardestijgingen en waardedalingen geen inbreuk is op de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 en dit het statuut van de Bevak als vastgoedbevak op zich niet in het gedrang brengt. Het beperkt evenwel de mogelijkheden van de Bevak in het kader van bijkomende investeringen of desinvesteringen: dit kan er bijvoorbeeld toe leiden dat een significant investeringsprogramma in één van deze gebouwen niet kan worden gerealiseerd zonder het statuut van vastgoedbevak in het gedrang te brengen. De Bevak zal in het kader van haar groeistrategie (zie Hoofdstuk 12 van dit Prospectus) hiermee rekening houden en bij de selectie van nieuwe investeringsopportuniteiten de voorkeur geven aan vastgoed waardoor de relatieve waarde van het gebouwencomplex "Century Center – Antwerpen – Keyserlei 58/60" in de totale portefeuille verder zal dalen en bovenvermeld risico zal verminderen.

#### 2.1.5. Risico's in verband met de huurders en leegstand

De duurzaamheid van de cashflows van de Bevak is hoofdzakelijk afhankelijk van de zekerheid op lange termijn van de huurinkomsten. De Bevak is echter blootgesteld aan het risico van huurderving verbonden aan het vertrek van huurders op de tussentijdse vervaldag of bij het verstrijken van lopende huurovereenkomsten. Bovendien bestaat het risico dat bij langdurige leegstand van gebouwen een leegstandsheffing wordt geheven door de betrokken gemeentes krachtens het Decreet van de Vlaamse Overheid van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. Dit kan aanleiding geven tot kosten die door de Bevak dienen te worden gedragen. Indien een huurgarantie werd bekomen, zal een leegstandsheffing resulteren in een vermindering van de netto inkomsten uit de huurgarantie. Er wordt verwezen naar Hoofdstuk 15.8 van dit Prospectus voor een overzicht van de huurgaranties die de Bevak heeft bekomen op Datum van dit Prospectus.

Bij vertrek van huurders is het bovendien niet uitgesloten dat nieuwe huurovereenkomsten lagere huurinkomsten opbrengen dan de lopende huurovereenkomsten, terwijl de met de verhuur verbonden kosten meestal niet evenredig met de lagere huurinkomsten kunnen worden verminderd. Dit betekent dan ook dat het risico niet kan worden uitgesloten dat de netto huurinkomsten dalen.

De huurovereenkomsten binnen de Bevak vallen meestal onder de handelshuurwetgeving. De wetgeving bepaalt de duurtijd en de opzegmogelijkheid van de overeenkomst volgens dwingend recht, zijnde een duur van negen jaar met een driejaarlijkse opzeggingsmogelijkheid voor de huurder waar de Bevak zich niet aan kan onttrekken. De gemiddelde resterende looptijd van de huur-

<sup>7</sup> Voor de berekening zie Hoofdstuk 12.2.2.2 van dit Prospectus: de vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd door de vastgoedexpert conform IAS 40. Deze boekhoudnorm voorziet de verwerking van onroerende goederen aan hun Reële Waarde, namelijk aan hun Waarde Vrij op Naam waarvan men vervolgens een forfaitaire percentage voor registratierechten aftrekt van 2,5 % voor in België gelegen gebouwen met een waarde groter dan 2,5 miljoen EUR, en van 10 % of 12,5 % voor gebouwen met een lagere waarde, afhankelijk of deze gebouwen gelegen zijn in Vlaanderen, Brussel of Wallonië.

overeenkomsten tot de eerstvolgende driejaarlijkse opzeggingsmogelijkheid bedraagt hypothetisch 1,5 jaar<sup>8</sup> voor de Initiële Vastgoedportefeuille. Indien in het kader van een negatieve evolutie van de consumentenbestedingen de omzet bij de huurders van de Bevak zou dalen en dus ook hun rentabiliteit, vergroot het risico dat zij van hun driejaarlijkse opzegmogelijkheid zullen gebruik maken. Bij een algemene daling van de omzetten in de detailhandel zal de wederverhuring en het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten allicht moeilijker en/of slechts aan lagere huurprijzen kunnen geschieden wat een negatieve impact zal hebben op de bezettingsgraad en/of op de huurinkomsten van de Bevak, wat bijgevolg een wezenlijk ongunstige invloed kan hebben op de activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Bevak.

Dit risico is daarnaast afhankelijk van de aard en ligging van het vastgoed, de mate waarin het vastgoed zal moeten concurreren met nabijgelegen gebouwen, de beoogde doelgroep en gebruikers van het vastgoed, de kwaliteit van het vastgoed, de kwaliteit van de huurder, het huurvriendelijk karakter en de duur van de huurovereenkomst.

#### 2.1.6. Risico's van het financieel in gebreke blijven van de huurders

De Bevak kan niet uitsluiten dat haar huurders in gebreke blijven bij het voldoen van hun financiële verplichtingen ten aanzien van de Bevak. De Bevak zal met behulp van de Property Manager (zie Hoofdstuk 8.4.1 en 14.4 van dit Prospectus) een procedure hanteren voor de opvolging van huurders met betalingsmoeilijkheden. Indien een huurder niet kan betalen, kan dit resulteren in onder meer afspraken omtrent uitgestelde of gespreide betaling of zelfs in gerechtelijke procedures teneinde huurachterstallen te recupereren. Dergelijke rechtsprocedures kunnen lang en kostelijk zijn. De uitkomst van dergelijke procedures is onzeker en kan een negatieve impact hebben op de reputatie van de Bevak en op de activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Bevak. Op Datum van dit Prospectus is er een betalingsplan voor twee huurders en bestaat er één geschil omtrent de betaling van de huurprijzen. Het gaat telkens om bedragen die niet materieel zijn voor de Bevak. Op Datum van Voltooiing van het Aanbod, wanneer de Fusies plaatsvinden, zal de Bevak de voornoemde betalingsplannen en het geschil overnemen.

Bovendien wordt van de huurders meestal een huurwaarborg geëist van gebruikelijk 3 tot 6 maanden huurgeld bovenop de wettelijke voorrechten die verhuurders genieten op de inboedel van het verhuurde gebouw. Met betrekking tot een aantal huurovereenkomsten (11 van de 83 huurovereenkomsten op Datum van dit Prospectus) in de Initiële Vastgoedportefeuille werd door de huurder geen huurwaarborg verstrekt. Het risico bestaat in deze gevallen dat, indien de betrokken huurders in gebreke blijven hun verplichtingen na te komen ten aanzien van de Bevak, de Bevak geen verhaal kan uitoefenen op de huurwaarborg en bijgevolg het risico draagt niets te kunnen recupereren van de huurder die in

gebreke is gebleven. De nodige stappen worden ondernomen door de huidige eigenaars van de betrokken panden om de ontbrekende huurwaarborgen zo snel mogelijk te bekomen en bij voorkeur vóór de Datum van Voltooiing van het Aanbod. In de mate de huurwaarborgen niet werden bekomen op Datum van Voltooiing van het Aanbod, zal de Bevak verdere stappen ondernemen om de huurwaarborgen te bekomen. In de Koopovereenkomsten met betrekking tot Travel NV, Top Station NV en Retail Invest NV en in de Inbrengovereenkomst met betrekking tot Laagland NV hebben de verkopende aandeelhouders van deze vennootschappen bovendien garanties verleend ten gunste van de Bevak voor schade die het gevolg zou zijn van het ontbreken van huurgaranties.

De handelshuurwetgeving biedt de huurders daarenboven een uitgebreide en langdurige bescherming waardoor het voor de Bevak moeilijk kan zijn om op korte termijn de huurovereenkomst te beëindigen, zelfs ten aanzien van huurders die financieel in gebreke blijven, waardoor in bepaalde gevallen de huurwaarborg ontoereikend kan zijn.

Er bestaat tevens het risico dat bepaalde huurders, ongeacht hun financiële situatie, de huurprijs of andere aan de Bevak verschuldigde bedragen niet of niet tijdig betalen. Dit risico kan zich onder meer voordoen wanneer de huurders van de gebouwen van de Bevak overlast ondervinden of gestoord worden in het genot van de door hen gehuurde ruimten ten gevolge van bijvoorbeeld (i) de uitvoering van werken of (ii) het feit dat de Bevak vorderingen instelt tegen derden voor de niet-correcte uitvoering van werken, ingevolge waarvan expertises dienen plaats te vinden in de gehuurde ruimten. Dit risico kan zich ook voordoen indien de Bevak niet voorziet in het nodige onderhoud van het vastgoed. De realisatie van dit risico kan bijgevolg een wezenlijk ongunstige invloed hebben op de activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Bevak.

Als een huurder de verschuldigde huur niet betaalt, zal de Bevak, indien nodig, een rechtsprocedure tegen hem te starten om de onbetaalde huurgelden te vorderen. Dergelijke rechtsprocedures kunnen lang en kostelijk zijn en de bevoegde rechtbanken zouden geneigd kunnen zijn om de in gebreke blijvende huurders uitstel te verlenen als hun goede trouw niet in vraag wordt gesteld. Het Belgische recht erkent het uitdrukkelijke ontbindend beding inzake huurovereenkomsten niet. Dit betekent dat het verboden is voor de Bevak om eenzijdig een einde te stellen aan een huurovereenkomst zonder tussenkomst van de bevoegde rechtbank. De bevoegde rechtbank zal dan ook de ontbinding van de huurovereenkomst enkel kunnen toekennen als het verzuim van de huurder als voldoende ernstig wordt beschouwd. De realisatie van dit risico zal bijgevolg een wezenlijk ongunstige invloed kunnen hebben op de activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Bevak.

#### 2.1.7. Risico's verbonden aan het succes van e-commerce

De huurders van de Bevak worden geconfronteerd met een groeiende aanwezigheid van concurrenten die op de Belgische markt gebruik

<sup>8</sup> De handelshuurwetgeving laat toe dat de huurder elke drie jaar kan vertrekken. Er wordt op deze basis aangenomen dat de gemiddelde hypothetische opzegtermijn van alle huurovereenkomsten 1,5 jaar is.

maken van e-commerce. Indien door een verdere evolutie van de consumentenbestedingen via e-commerce de omzet bij de huurders van de Bevak zou dalen en dus ook hun rentabiliteit, kan dit onder meer leiden tot het afbouwen van het aantal fysieke winkels door huurders van de Bevak.

De groeiende markt van e-commerce kan leiden tot een vermindering van de vraag naar het type vastgoed dat de Bevak in portefeuille houdt. Dit kan op zijn beurt resulteren in een hogere leegstand en lagere huurprijzen.

Het groeiende succes van e-commerce op de Belgische markt zou dus een wezenlijk ongunstige invloed kunnen hebben op de activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Bevak. Bovendien zou een daling in de vraag naar het type vastgoed dat de Bevak aanhoudt, kunnen leiden tot een daling van de waarde van de vastgoedportefeuille van de Bevak.

### 2.1.8. Risico's verbonden aan de uitvoering van grote werken

De Bevak kan genoodzaakt zijn om belangrijke renovatie- en investeringsprogramma's uit te voeren. Zo bestaat het risico dat werken dienen uitgevoerd te worden ingevolge de ouderdom of slijtage van gebouwen, of met het oog op de verandering van het architecturaal concept van de buitengevels teneinde de commerciële aantrekkelijkheid van de panden te behouden en/of te verbeteren en het risico op leegstand te verminderen (gelet op de evoluerende wensen van potentiële huurders).

Overeenkomstig het Burgerlijk Wetboek dient de huurder dringende herstellingen aan het verhuurde goed, die niet tot na het eindigen van de huur kunnen worden uitgesteld, te gedogen, welke ongemakken hem daardoor ook mogen worden veroorzaakt en ook al zou hij gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van het verhuurde goed moeten derven. Indien zulke herstellingen echter langer dan veertig dagen duren, wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd en het gedeelte van het verhuurde goed waarvan de huurder het genot heeft moeten derven. Hoewel de Bevak bij de onderhandeling van de contracten met de algemene aannemers de risico's verbonden aan de uitvoering van grote werken (onder meer vertraging, overschrijding van het budget, organisatorische problemen, enz.) zal trachten te beperken, kunnen deze echter niet volledig worden uitgesloten. In bepaalde gevallen kunnen deze werken rechtstreeks aanleiding geven tot (i) de tijdelijke (gedeeltelijke) onverhuurbaarheid van het betrokken vastgoed of (ii) een tijdelijke verhuurbaarheid tegen lagere huurprijzen tijdens de duur van de werken ingevolge de beperking van het genot van het vastgoed voor de betrokken huurders. Grote werken zouden bijgevolg een wezenlijk ongunstige invloed kunnen hebben op het effectief voortgebrachte rendement, alsook, bijgevolg, op de activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Bevak.

Ook kunnen bepaalde herstellingen, in het geval van sommige huurovereenkomsten, ten laste zijn van de Bevak. Als de Bevak ernstig tekortschiet in haar eventuele herstelverplichtingen in het kader van huurovereenkomsten, zou de bevoegde rechtbank kunnen overgaan tot het verbreken van die overeenkomsten.

Alle niet-voorziene herstellingskosten of elk ernstig verzuim door de Bevak die aanleiding geeft tot het verbreken van de huurovereenkomsten, zouden een wezenlijk ongunstige invloed kunnen hebben op de activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Bevak.

Gelet op de staat van de Initiële Vastgoedportefeuille, is de Bevak van oordeel dat zij in principe op korte termijn in belangrijke mate gevrijwaard zal blijven van belangrijke structurele kosten. Bovendien kan de Bevak, conform de Koopovereenkomsten met de Van Deursen-aandeelhouders en de vorige aandeelhouders van The Bluestone Company NV en conform de Inbrengovereenkomst met de Laagland-aandeelhouders, de verkopers van de Initiële Vastgoedportefeuille in bepaalde omstandigheden en onder bepaalde voorwaarden nog aanspreken voor overeengekomen achterstallige onderhoudswerken en werken met betrekking tot technische gebreken. Zo wordt voor de "Van Deursen portefeuille" hiertoe een bedrag van 250.000 EUR op een geblokkeerde rekening gehouden, die ter beschikking staat van de Bevak voor de financiering van dergelijke werken. Voor Keyser Investment NV is een bedrag van 690.000 EUR op een geblokkeerde rekening geplaatst om technische aanpassingswerken te financieren.

### 2.1.9. Risico's verbonden aan schadegevallen en de dekkingsgraad van de verzekeringen van de Bevak

De Bevak is blootgesteld aan het risico van de financiële gevolgen van ernstige schadegevallen (brand, explosie, etc.) die zich in de gebouwen van haar vastgoedportefeuille kunnen voordoen. De Initiële Vastgoedportefeuille zal door diverse verzekeringen gedekt zijn (die onder meer de meest gebruikelijke risico's dekken zoals brand, storm, diefstal, glasbreuk, waterschade en huurderving). In dergelijke verzekeringspolissen is terrorisme meestal uitgesloten. De huidige verzekeringspolissen (van de huidige eigenaren) en toekomstige verzekeringspolissen van de Bevak dekken de nieuwbouw heropbouwwaarde minus de reële waarde van de grond. Op Datum van dit Prospectus is het gedekte kapitaal 111 miljoen EUR of 97% van de Reële Waarde. De Bevak zal in de toekomst 100% van de heropbouwwaarde van de portefeuille (inclusief huurderving) verzekeren.

Niettegenstaande de vastgoedportefeuille van de Bevak gedekt is door diverse verzekeringen, is het niet uit te sluiten dat de voorwaarden voor het invoeren van de verzekeringsdekking niet voldaan zullen zijn. De kosten die voortvloeien uit niet verzekerde schade of schade die het plafond van de verzekeringspolis overschrijdt, kunnen bijgevolg een wezenlijk ongunstige invloed hebben op de activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Bevak.

Mocht er zich echter een groot aantal schadegevallen in de gebouwen van de vastgoedportefeuille van de Bevak voordoen, zou dit tevens aanzienlijke financiële gevolgen voor de Bevak kunnen hebben op middellange termijn door de stijging van de verzekeringspremies. Bovendien zou dit ertoe kunnen leiden dat de Bevak bepaalde risico's niet of niet meer kan verzekeren omdat geen verzekeraar de risico's zou willen dekken dan wel omdat de premies onredelijk hoog worden. De kosten die voortvloeien uit schadegevallen en stijgende verzekeringspremies kunnen bijgevolg een ongunstige invloed hebben op de activiteiten, de financiële toestand en/of resultaten van de Bevak.



Verder dient vermeld te worden dat volgens het Belgische recht de huurder, in geval van volledige vernieling van een verhuurd vastgoedactief, de huurovereenkomst van rechtswege kan verbreken zonder tussenkomst van een vrederechter. Bij gedeeltelijke vernieling kan de huurder aan de vrederechter vragen om, hetzij, de huurovereenkomst te verbreken, hetzij, de huur te verminderen. Het is duidelijk dat dergelijke gevallen een wezenlijk ongunstige invloed zouden kunnen hebben op de activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Bevak, alsook, bijgevolg, op het effectief voortgebrachte rendement. De Bevak zal na vervulling van de Opschortende Voorwaarde een verzekeringspolis afsluiten waarin twee jaar huurdering zal worden gedekt in geval van leegstand die het gevolg is van een schadegeval in één van de panden van de Bevak.

### 2.1.10. Risico's verbonden aan inflatie

Inflatie kan aanleiding geven tot een toename van de financieringskost (ingevolge de stijging van de rentevoeten) en/of een toename van de kapitalisatievoeten en kan bijgevolg een daling van de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille en een lager eigen vermogen van de Bevak tot gevolg hebben. De huurovereenkomsten van de Bevak bevatten doorgaans indexeringsclausules, zodat de jaarlijkse huurprijzen samen met de inflatie evolueren (zie Hoofdstuk 2.1.11 van dit Prospectus). Het inflatierisico waaraan de Bevak is blootgesteld betreft vooral de kosten, onder meer verbonden aan renovatiewerken, die geïndexeerd kunnen zijn op een andere basis dan de indexeringsclausules opgenomen in de huurovereenkomsten, zoals in functie van de concurrentie tussen aannemers en de kost van de materialen, waarvan het bedrag sneller evolueert dan dat van de huurprijzen. Dit kan bijgevolg een wezenlijk ongunstige invloed hebben op de activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Bevak, alsook, bijgevolg, op het effectief voortgebrachte rendement.

### 2.1.11. Risico's verbonden aan de ont koppeling van de geïndexeerde huurprijzen en huurprijzen op de markt

Hoewel de huurovereenkomsten van de Bevak indexeringsclausules bevatten waardoor de huurprijs verhoogt naargelang de ontwikkeling van het algemene prijspeil, verhindert de indexering van de huurprijs niet dat de huurprijs die wordt betaald in het kader van de huurovereenkomst minder snel stijgt dan de huurprijs die op de markt zou kunnen worden verkregen met nieuwe huurders, in het bijzonder wanneer de huurovereenkomsten over een langere periode lopen. Anderzijds zou de indexering van de huurprijs er toe kunnen leiden dat de huurprijs die wordt betaald in het kader van de huurovereenkomst sneller stijgt dan de huurprijs die op de markt wordt betaald door nieuwe huurders. Een dergelijke evolutie zou er toe kunnen leiden dat bestaande huurders zouden verkiezen de huurovereenkomst met de Bevak vervroegd te beëindigen teneinde een goedkopere huurovereenkomst met de Bevak of een derde verhuurder te kunnen afsluiten.

Een aanzienlijk verschil tussen de huur die wordt betaald in het kader van de huurovereenkomsten en de huur die op de markt zou kunnen worden verkregen met nieuwe huurders zou een wezenlijk ongunstige invloed hebben op de activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Bevak.

### 2.1.12. Risico's in verband met de evolutie van de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille

De Bevak zal blootgesteld zijn aan schommelingen in de Reële Waarde van haar vastgoedportefeuille. De waarde van de vastgoedportefeuille wordt trimestrieel geschat door een onafhankelijke vastgoeddeskundige, namelijk Cushman & Wakefield VOF (de "Vastgoeddeskundige") (zie Hoofdstuk 8.4.2 van dit Prospectus). Een daling van de Reële Waarde leidt tot een daling van het eigen vermogen van de Bevak en een stijging van de Reële Waarde tot een stijging van het eigen vermogen van de Bevak.

Dit zal onder meer een impact hebben op de Schuldgraad van de Bevak. Zo zou op 13 december 2013 een hypothetische positieve aanpassing van het rendement, dat wordt gebruikt door de Vastgoeddeskundige bij de waardering van de vastgoedportefeuille van de Bevak (yield of kapitalisatievoet), met 1% (van 6,3% naar 7,3% gemiddeld), de Reële Waarde van het vastgoed verminderen met 15.644.000 EUR of 13,7%. Hierdoor zou de Schuldgraad van de Bevak stijgen met 5,61% tot 42,60%.

De Bevak zal tevens blootgesteld zijn aan het risico van waardevermindering van het vastgoed in haar portefeuille ingevolge slijtage van diverse onderdelen als gevolg van gewone, bouwkundige en technische veroudering, toenemende leegstand (zie Hoofdstuk 12.2.2.1 van dit Prospectus inzake de huidige leegstand), onbetaalde huurprijzen, en een daling van de huurprijzen bij het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten of bij de verlenging van bestaande huurovereenkomsten. Bovendien bestaat het risico dat de gebouwen niet meer (zullen) voldoen aan de toenemende (wettelijke of commerciële) vereisten, onder meer op het gebied van duurzame ontwikkeling (energieprestatie, enz.).

Indien de Bevak overgaat tot een transactie, d.i. investeren of desinvesteren in vastgoed, loopt zij eveneens het risico dat ze bepaalde risico's niet identificeert op basis van haar due diligence of dat ze, zelfs mits een voorafgaande due diligence en een onafhankelijke vastgoedexpertise, vastgoed aankoopt aan een te hoge prijs ten opzichte van de onderliggende waarde, of vastgoed verkoopt aan een te lage prijs ten opzichte van de onderliggende waarde, bijvoorbeeld door te investeren of desinvesteren gedurende een ongunstig moment in een conjunctuurencyclus. Het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 legt specifieke procedures en regels op in het geval van een investering of desinvestering in vastgoed door een vastgoedbevak. Dit betreft onder meer regels inzake de vertegenwoordiging van een vastgoedbevak, inzake inbreng in natura en inzake belangenconflicten.

### 2.1.13. Risico's verbonden aan de vastgoedwaardering

Ook al gebeurt de waardering van het vastgoed op basis van standaardnormen, toch gaat er een zekere subjectiviteit gepaard met de inschatting van vastgoed door de Vastgoeddeskundige wanneer hij zijn vastgoedexpertiseverslag schrijft. Bijgevolg houdt elke waardering een bepaalde onzekerheid in.

Het is mogelijk dat de vastgoedexpertiseverslagen van de Vastgoeddeskundige (zie Hoofdstuk 8.4.2 en 8.7 van dit Prospectus), waarvan

de belangrijkste bevindingen en conclusies in dit Prospectus zijn opgenomen, gebaseerd zijn op hypothesen die naderhand verkeerd of niet-aangepast zouden blijken. Hierdoor zou het kunnen dat de Reële Waarde verschilt met de waarde die de Bevak kan realiseren bij de verkoop van het vastgoed. Mogelijke verschillen tussen onafhankelijke waarderingen en de Reële Waarde van het vastgoed dat tot de vastgoedportefeuille van de Bevak behoort, kunnen bijgevolg een wezenlijk ongunstige invloed hebben op de activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Bevak, alsook, bijgevolg, op het effectief voortgebrachte rendement.

Wanneer een nieuwe vastgoeddeskundige wordt aangesteld bestaat tevens het risico dat deze de vastgoedportefeuille van de Bevak op een andere basis waardeert, wat kan resulteren in significante afwijkingen van de waardering van de vastgoedportefeuille door de huidige Vastgoeddeskundige. Dergelijke verschillen in waardering kunnen bijgevolg een wezenlijk ongunstige invloed hebben op de activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Bevak, alsook, bijgevolg, op het effectief voortgebrachte rendement.

#### 2.1.14. Risico's verbonden aan foutieve plannen en/of opmetingen

Het is mogelijk dat het vastgoed dat tot de Initiële Vastgoedportefeuille behoort, alsook het vastgoed dat naderhand zal behoren tot de vastgoedportefeuille van de Bevak, werd of zal worden verworven door de Bevak op basis van foutieve plannen en/of opmetingen van het betrokken vastgoed. Hierdoor zou het kunnen dat de Reële Waarde verschilt met de waarde die de Bevak kan realiseren bij de verkoop van het vastgoed wat een wezenlijk ongunstige invloed kan hebben op de activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Bevak, alsook, bijgevolg, op het effectief voortgebrachte rendement. De panden behorende tot de Initiële Vastgoedportefeuille werden in september 2013 recent opgemeten door de landmeter Search Ingenieursbureau BV.

Bovendien komt het voor dat handelshuurovereenkomsten ten voordele van de huurder in de mogelijkheid voorzien om de overeenkomst op te zeggen in het geval zou blijken dat de werkelijke oppervlakte van het verhuurde goed meer dan 10% minder bedraagt dan de oppervlakte zoals aangegeven in de huurovereenkomst. Indien, bijgevolg, een dergelijk verschil in oppervlakte zou bestaan als een gevolg van foutieve plannen en/of opmetingen, kan, indien huurder en verhuurder er niet in slagen in onderling overleg de huurprijs aan te passen, dit leiden tot het opzeggen van de overeenkomst door de huurder wat een wezenlijk ongunstige invloed kan hebben op de activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Bevak, alsook, bijgevolg, op het effectief voortgebrachte rendement.

#### 2.1.15. Risico's verbonden aan de niet-naleving van milieureglementering

De milieurisico's waaraan de Bevak, als eigenaar van vastgoed, is blootgesteld, betreffen vooral risico's van bodemverontreiniging, risico's verbonden aan de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen, risico's verbonden aan de aanwezigheid van overeenkomstig de geldende wetgeving verboden producten zoals transformatoren die pcb's bevatten, koudegroepen die cfk's

bevatten, stookolietanks, enz. In de mate dat dergelijke milieurisico's aanwezig zijn, kan dit vrij aanzienlijke financiële gevolgen hebben voor de Bevak (werken voor bodemsanering, asbestverwijdering, werken aan of vervanging van installaties, enz.).

De activiteiten van de huurders van de Bevak leveren in de regel slechts een beperkt risico tot vervuiling op, en vallen daarenboven onder de verantwoordelijkheid van de huurder. De toepasselijke wetgeving die thans in de drie gewesten bestaat, voorziet evenwel in complexe procedures die bij overdracht van onroerende goederen tijdrovend kunnen zijn en tot onderzoeks- en studiekosten aanleiding kunnen geven.

Ondanks de uitgevoerde studies is de Bevak als vastgoedeigenaar blootgesteld aan milieurisico's en kan zij bijgevolg eventuele aansprakelijkheidsrisico's niet volledig uitsluiten.

De aanwezigheid van asbest kan aanleiding geven tot kosten voor de opvolging van het beheersprogramma opgenomen in de asbest-inventaris en bij toekomstige afbraak- of bouwwerken. Dit risico heeft met name betrekking op de financiële toestand en de reputatie van de Bevak en zou, indien het zich voordoet, financiële gevolgen kunnen hebben voor de Bevak die op heden niet nader kunnen worden bepaald. Gebouwen die tot de Initiële Vastgoedportefeuille (zie Hoofdstuk 7.2.6 van dit Prospectus) behoren en welke opgericht zijn na 1 januari 2002 mogen in principe geen asbest bevatten daar sinds die datum het gebruik van asbest verboden is. Hoewel dit geen verplichting van de eigenaar van een gebouw is, moet sedert 1995 elke werkgever een asbestinventaris opmaken voor gebouwen waarin asbest aanwezig is en werknemers tewerkgesteld zijn. In 8 panden die tot de Initiële Vastgoedportefeuille behoren en die opgericht werden vóór 1 januari 2002, is asbest in beperkte mate aanwezig in bepaalde asbesthoudende materialen (bijvoorbeeld een leiding, dakleien, een deur). Er is geen onmiddellijk asbestgevaar. De kostprijs om deze materialen te verwijderen, mocht dit nodig zijn, is eerder beperkt.

Op grond van het decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming van 11 oktober 2006 (het "**Vlaamse Bodem-decreet**") worden sommige gronden beschouwd als risicogronden waarvan de overdracht onderworpen is aan de naleving van bepaalde overdrachtsverplichtingen. Overdrachtsverplichtingen kunnen impliceren dat bodemonderzoeken moeten plaatsvinden en desgevallend een bodemsanering moet worden uitgevoerd en gefinancierd. De Bevak heeft vastgesteld dat met betrekking tot twee panden die deel uitmaken van de Initiële Vastgoedportefeuille, mogelijks een oriënterend bodemonderzoek zal moeten worden uitgevoerd in het kader van de voorgenomen Fusies. Beide gronden waren in het verleden reeds het voorwerp van een oriënterend bodemonderzoek waarbij, sindsdien, slechts op één grond risico-activiteiten worden uitgevoerd. Mocht er naar aanleiding van het oriënterend bodemonderzoek vervuiling worden vastgesteld, en in de mate dat dit niet kan verhaald worden op de historische vervuiler of de vorige eigenaar, dan kan de Bevak mogelijk gehouden zijn een bijkomend beschrijvend bodemonderzoek uit te voeren en mogelijk moeten instaan voor de sanering van de gronden mocht



daartoe een verplichting zijn. Dit betekent bovendien dat bij een toekomstige overdracht van zakelijke rechten of verkoop met betrekking tot deze gronden de kosten voor het naleven van de overdrachtsverplichtingen van dergelijke gronden door de Bevak dienen gedragen te worden. Verder kan niet worden uitgesloten dat in bepaalde gronden die de Bevak zal verwerven zelfs na een sanering nog bodemverontreiniging of restverontreiniging aanwezig is en waarvan de Bevak niet op de hoogte is. Bij ontgravingswerken naar aanleiding van eventuele toekomstige bouw- of ontwikkelingsprojecten kan deze verontreiniging aanleiding geven tot kosten in hoofde van de Bevak in het kader van de toepasselijke regeling inzake gebruik en verwerking van uitgegraven grond (grondverzetregeling).

#### 2.1.16. Risico's met betrekking tot vergunningen

De waarde van winkelvastgoed wordt in aanzienlijke mate bepaald door het al dan niet aanwezig zijn van alle stedenbouwkundige vergunningen en, indien van toepassing, de machtigingen uit hoofde van de wetgeving op de handelsvestigingen in functie van de gewenste bestemming van het pand (zgn. socio-economische vergunningen). Het ontbreken van deze vergunningen of de niet-naleving van de vergunningsvoorwaarden kunnen er toe leiden dat de Bevak stappen dient te nemen tot regularisatie in de mate dat ze zelf (en niet de huurder) verantwoordelijk zou zijn voor de regularisatie (zie Hoofdstuk 2.2.3 van dit Prospectus). Dit kan aanzienlijke kosten met zich meebrengen die een wezenlijk ongunstige invloed kunnen hebben op de activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Bevak. Bovendien kan niet worden uitgesloten dat ingevolge het ontbreken van de vereiste vergunningen of de niet-naleving van de vergunningsvoorwaarden de Bevak (tijdelijk) het betrokken vastgoed niet zal kunnen verhuren met het oog op de uitoefening van bepaalde activiteiten waardoor het vastgoed niet of slechts aan lagere huurprijzen zal kunnen worden verhuurd.

In het kader van de overname van de aandelen van Centre Commercial Hutois NV heeft de Bevak vastgesteld dat er op Datum van dit Prospectus een geschil hangende is met betrekking tot de bouwvergunning verleend op het pand gelegen te Hoei. Dit pand vertegenwoordigt 11% van de Reële Waarde van de Initiële Vastgoedportefeuille. Indien de rechterlijke uitspraak ter zake de Bevak zou verplichten om aanpassingswerken uit te voeren aan het betrokken pand, kan dit een wezenlijk ongunstige impact hebben op de activiteiten, de financiële toestand en/of resultaten van de Bevak. Niettemin is de Bevak van oordeel dat ze in dit kader voldoende garanties heeft bedongen ten aanzien van de verkoper.

De Bevak is ook blootgesteld aan het risico van niet-naleving door de huurders van de socio-economische wetgeving, stedenbouwkundige en andere reglementaire verplichtingen, onder meer door de sancties die bepaalde van deze regelgeving oplegt aan alle betrokken partijen, waaronder de eigenaar van het vastgoed.

#### 2.1.17. Risico's verbonden aan onteigening

Overeenkomstig de toepasselijke wetgeving kan het vastgoed om reden van openbaar nut door de bevoegde overheid worden onteigend tegen een waarde die niet noodzakelijk de Reële Waarde van het vastgoed dekt. Op heden heeft de Bevak geen weet van panden

behorende tot de Initiële Vastgoedportefeuille die het voorwerp zouden uitmaken van een (geplande) onteigeningsprocedure.

#### 2.1.18. Risico's verbonden aan de regelgeving

De Bevak is onderworpen aan de regelgeving die van toepassing is op een vastgoedbevak naar Belgisch recht, waaronder de bepalingen van de Wet van 3 augustus 2012, het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 en het Wetboek van vennootschappen. Wijzigingen in de Vastgoedbevakwetgeving zouden een vermindering van de resultaten of de intrinsieke waarde kunnen veroorzaken en zouden dus bijgevolg eveneens een wezenlijk ongunstige invloed kunnen hebben op de activiteiten, financiële toestand of resultaten van de Bevak.

De Bevak is er zich van bewust dat er naast aanpassingen in de Vastgoedbevakwetgeving, er ook veranderingen in andere reglementeringen kunnen worden doorgevoerd of dat nieuwe verplichtingen kunnen ontstaan, onder meer op het gebied van fiscaliteit, milieu, stedenbouw, mobiliteitsbeleid en duurzame ontwikkeling en nieuwe bepalingen verbonden aan de verhuring van vastgoed en de verlenging van vergunningen waaraan de Bevak of de gebruikers van het vastgoed van de Bevak moeten voldoen. De Bevak zal een beleid voeren waarbij wijzigingen in de wetgeving pro-actief worden opgevolgd en zal zich hiervoor laten bijstaan door professionele adviseurs. Tevens kunnen een gewijzigde toepassing en/of interpretatie van dergelijke regelgeving door de administratie (waaronder de fiscale administratie) of de hoven en rechtbanken, het rendement en de Reële Waarde van het vastgoed van de Bevak aanzienlijk negatief beïnvloeden.

Er bestaat ook een mogelijk negatieve impact van nieuwe Europese regelgeving en de omzetting hiervan in Belgisch recht (samen de **"Europese Regelgeving"**). Europese Regelgeving die een (negatieve) impact op de Bevak zou kunnen hebben (indien entiteiten van de Bevak onder het toepassingsgebied ervan zouden vallen), betreft onder meer de Richtlijn inzake "beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen" ("*Alternative Investment Fund Managers Directive*" of **"AIFMD"**). De bijkomende vereisten die de AIFMD voorschrijft, zouden (indien de Bevak als AIF zou worden geclassificeerd onder de Belgische wetgeving ter omzetting van AIFMD) een negatieve invloed hebben op het vooropgestelde operationele model van de Bevak (o.a. door invoering van de bewaarder) en zouden haar administratieve kosten en beheerskosten verhogen. Gelet op het statuut van openbare vastgoedbevak, wordt de Bevak tot op heden geclassificeerd onder Belgisch recht als een "instelling voor collectieve belegging". Bijgevolg bestaat het risico dat de Bevak zou worden beschouwd als een "alternatieve beleggingsinstelling" ("**AIF**") onder AIFMD, die in Belgisch recht had moeten worden omgezet tegen 22 juli 2013. Op Datum van dit Prospectus werd AIFMD nog niet omgezet in Belgisch recht.

Indien de Bevak zou gekwalificeerd worden als AIF, valt zij in principe eveneens onder het toepassingsgebied van Verordening nr. 648/2012 van het Europees Parlement en de Raad betreffende otc-derivaten, centrale tegenpartijen en transactieregisters ("*European Market Infrastructure Regulation*" of **"EMIR"**). Indien EMIR van toepassing zou zijn op vastgoedbevaks loopt de Bevak het risico dat

ze onderworpen wordt aan een hogere financieringskost omwille van de garantiestellingen voor haar indekkingsinstrumenten, die ze aanwendt voor het beheer van haar risico's en de impact op de beschikbaarheid van haar kredieten. Dit zal een impact hebben op de samenstelling van het eigen vermogen van de Bevak, hetgeen ook zal leiden tot een hogere financieringskost en een beperking van de werkmiddelen.

Op heden is het nog niet zeker of de voormelde richtlijn en verordening van toepassing zijn op de vastgoedbevak.

De omzetting naar Belgisch recht van Richtlijn 2009/65/EG van het Europees Parlement en de Raad tot coördinatie van de wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen betreffende bepaalde instellingen voor collectieve belegging in effecten ("*Undertakings for Collective Investments in Transferable Securities*") of "**UCITS IV**") zou eveneens een invloed kunnen hebben op bepaalde aspecten van de organisatie van vastgoedbevaks. Als gevolg zal de Bevak misschien haar bestaande regels en procedures in dat verband moeten wijzigen, wat kan inhouden dat ze middelen daaraan zal moeten toekennen.

## 2.2. Risico's verbonden aan de Bevak

### 2.2.1. Risico's verbonden aan het uitvoerend management

Rekening houdend met haar relatief kleine team van medewerkers in haar start-up fase, hangen de financiële prestaties van de Bevak in belangrijke mate samen met het presteren en het beheren van de Bevak door de leden van het uitvoerend management, en hun motivatie om de financiële resultaten van de Bevak te maximaliseren. Het vertrek van één of meerdere leden van het uitvoerend management of de stopzetting van hun mandaat zou de Bevak kunnen blootstellen aan het risico dat de organisatie wordt verstoord en de activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Bevak ongunstig worden beïnvloed.

Hoewel minstens één van de drie leden van het uitvoerend management (zie Hoofdstuk 9.4.3 van dit Prospectus) steeds ter beschikking zal staan van de Bevak, zullen mevrouw Anneleen Desmyter, vaste vertegenwoordiger van Anneleen Desmyter EBVBA, uitvoerende bestuurder en CEO en de heer Francis Hendrickx, vertegenwoordiger van Francis Hendrickx Management EBVBA, CFO, tevens deeltijds in andere vennootschappen actief zijn, wat mogelijks een impact kan hebben op hun presteren in en het beheren van de Bevak. Indien de organisatie van de Bevak hierdoor zou worden verstoord, zouden de activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Bevak ongunstig kunnen worden beïnvloed. Echter indien hun andere mandaten niet verenigbaar zouden zijn met hun rol binnen het uitvoerend management van de Bevak dan zal hun respectieve tijdsbesteding in het belang van de Bevak worden aangepast om steeds de belangen van de Bevak te dienen.

Daarenboven zal de boekhouding van de Bevak worden gevoerd door een *finance manager*, d.i. een interne medewerker die daartoe door de Bevak zal worden tewerkgesteld. Het vertrek van deze *finance manager* zou de Bevak kunnen blootstellen aan het risico dat de organisatie verstoord wordt en de activiteiten, de financiële toestand en/of de

resultaten van de Bevak wezenlijk ongunstig worden beïnvloed.

### 2.2.2. Risico's in verband met de externe beheerder

De Bevak zal bijstand vragen aan een externe beheerder, met name de Property Manager (zie Hoofdstuk 15.3 van dit Prospectus), voor ondersteuning van het technische beheer, het beheer van de verzekeringen en schadegevallen, de herstellingen en het onderhoud van de onroerende activa, de commercialisering van haar vastgoed en de financiële administratie en rapportering.

Het vertrek van of de eventuele wanprestatie of gebrekkige dienstverlening door de Property Manager zou de Bevak kunnen blootstellen aan het risico dat de organisatie wordt verstoord, wat een ongunstige invloed zou kunnen hebben op de activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Bevak. Om dit risico op te vangen, werd er een continuïteitsclausule opgenomen in de bijstandsovereenkomst die op 30 oktober 2013 werd afgesloten tussen de Bevak en de Property Manager. Deze clausule bepaalt dat indien de bijstandsovereenkomst zou beëindigd worden, de Property Manager verplicht is om, indien de Bevak zo wenst, zijn diensten en verbintenissen onder de bijstandsovereenkomst na te komen tot op datum van vervanging, en de correcte overdracht van alle relevante en nuttige informatie aan zijn vervanger te verzekeren.

Bovendien is de beheersstructuur van de Bevak vrij licht, wat deze delegatie verantwoordt maar tevens ook het risico op belangenconflicten met andere entiteiten van de Quares groep en binnen de beheersorganen van de Statutaire Zaakvoerder vergroot.

### 2.2.3. Risico's verbonden aan de recente samenstelling en historiek van de Initiële Vastgoedportefeuille

De Bevak zal zich op Datum van de Voltooiing van het Aanbod nog in haar start-up fase bevinden. De Bevak zal op Datum van Voltooiing van het Aanbod de Initiële Vastgoedportefeuille verwerven ingevolge een aantal transacties zoals beschreven in Hoofdstuk 7.2.6 van dit Prospectus. De Bevak heeft een aantal voorzorgen genomen om de risico's verbonden aan dit type van verrichtingen te identificeren, waaronder een juridische, fiscale, technische en boekhoudkundige due diligence op de panden en de respectievelijke tegenpartijen. Het kan weliswaar niet worden uitgesloten dat zou blijken dat deze voorzorgsmaatregelen onvoldoende adequaat zijn om alle materiële risico's te identificeren of dat bij deze transacties latente of voorwaardelijke passiva aan de Bevak zullen worden overgedragen. Zo ook kan niet worden uitgesloten dat er verhaal wordt aangetekend tegen de Bevak door derden.

De Initiële Vastgoedportefeuille zal worden verworven ingevolge de vervulling van de Opschortende Voorwaarde en de Bevak zal vanaf die datum het beheer voeren over de Initiële Vastgoedportefeuille. De Bevak beschikt niet over historische informatie omtrent het beheer van de Initiële Vastgoedportefeuille en de risico's verbonden aan het beheer van de samengestelde Initiële Vastgoedportefeuille.

De Bevak had voorafgaand aan de Datum van Voltooiing van het Aanbod geen controle over de vennootschappen waarvan ze het vastgoed zou verwerven met het oog op de samenstelling van de

Initiële Vastgoedportefeuille. Daarenboven zijn de meeste van deze vennootschappen niet verplicht om een commissaris te benoemen met het oog op de audit van hun jaarrekeningen en werd er aldus geen onafhankelijke uitspraak gedaan over de juistheid en volledigheid van deze jaarrekeningen zoals gepubliceerd door deze vennootschappen. Bijgevolg zijn de jaarrekeningen van de betrokken vennootschappen zoals neergelegd bij de Nationale Bank van België niet geauditeerd.

Naar aanleiding van de onderhandelingen omtrent de verwerving van de Initiële Vastgoedportefeuille werden een aantal specifieke risico's geïdentificeerd die de Bevak zal overnemen op Datum van Voltooiing van het Aanbod ingevolge de vooropgestelde Fusies die zullen resulteren in de overdracht aan de Bevak van het gehele vermogen, activa en passiva, van de betrokken vennootschappen die het vastgoed aanhouden. Deze risico's hebben onder meer betrekking op:

- een aantal huurovereenkomsten in de Initiële Vastgoedportefeuille zijn niet in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving inzake handelshuur, in bepaalde gevallen in het voordeel van de huurder en in andere gevallen in het nadeel van de huurder. Het betreft bijvoorbeeld o.m. afwijkingen op artikel 1762bis van het Burgerlijk Wetboek dat het uitdrukkelijk ontbindend beding inzake huurovereenkomsten niet erkent. Hierdoor is de verhuurder verplicht om via de rechtbank een einde te stellen aan de huurovereenkomst indien de huurder de huurovereenkomst niet naleeft (bv. bij niet-betaling van de huur). Het risico bestaat er aldus in dat de huurder zijn verplichtingen onder de huurovereenkomst niet naleeft en dat de verhuurder zich tot de rechter moet wenden om de huurovereenkomst te laten ontbinden. De handelshuurwetgeving is van dwingend recht waardoor partijen in de handelshuurovereenkomst hiervan niet kunnen afwijken. Wat betreft de afwijkingen in het voordeel van de huurder, zal de Bevak gehouden zijn door deze bepalingen. Indien de afwijkingen in het nadeel zijn van de huurder, bestaat het risico dat de huurder zal eisen dat de voor hem nadelige bepalingen niet worden toegepast en dat de voor de huurder voordeligere bepalingen uit de handelshuurwetgeving worden toegepast. In dat geval zal het uitvoerend management van de Bevak op individuele basis bekijken welke maatregelen dienen te worden genomen in het licht van het belang van de Bevak en met het oog op een correcte toepassing van de wetgeving;
- in 23 huurovereenkomsten zijn de indexatieclausules niet in overeenstemming met de dwingende wettelijke bepalingen. In 16 huurovereenkomsten zijn deze clausules in het nadeel geformuleerd van de huurder. Hier bestaat het risico dat de betrokken huurder de Bevak zal aanspreken om de huurindexatie aan te passen teneinde deze in overeenstemming te brengen met de toepasselijke wetgeving en het deel van de huurprijs die in het verleden ingevolge de indexering teveel betaald werd, terug te vorderen. Het gaat hier om beperkte bedragen die beheersbaar zijn voor de Bevak. In de meeste gevallen gaat het om beperkte afwijkingen ten aanzien van de dwingende wettelijke bepalingen, zoals afwijkingen van maximum enkele maanden ten aanzien van de referentie-index. In die gevallen zal de financiële impact voor de

Bevak beperkt blijven. Naar aanleiding van de huurhernieuwing en het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten zal de Bevak erop toezien dat de indexatieclausules in overeenstemming worden gebracht met de toepasselijke wetgeving;

- de socio-economische vergunning met betrekking tot een aantal panden ontbreekt (6), is niet verleend voor de handelsactiviteiten die daadwerkelijk worden uitgeoefend in het betrokken vastgoed (1), of werd verleend aan de huurder in plaats van aan de Bevak als eigenaar van het vastgoed (2). De regularisatie kan leiden tot aanzienlijke kosten voor de Bevak in de mate dat de regularisatieplicht op haar (en niet op de huurder) zou rusten. Daarenboven is het mogelijk dat bij vaststelling van de niet-naleving van de toepasselijke regelgeving sancties worden opgelegd aan de verhuurder en/of de huurder, met inbegrip van de schorsing of intrekking van de vergunning of de sluiting van de handelsvestiging (zie Hoofdstuk 2.1.16 van dit Prospectus wat betreft de hieraan verbonden risico's). De waardering door de Vastgoeddeskundige houdt rekening met deze situatie. De Bevak zal de huurders van de betrokken panden aanmanen om de nodige stappen te ondernemen om de socio-economische vergunning te bekomen of deze in overeenstemming te brengen met de handelsactiviteiten die daadwerkelijk worden uitgeoefend in het betrokken vastgoed;
- de plaatsbeschrijvingen met betrekking tot een belangrijk aantal (37) huurovereenkomsten in de Initiële Vastgoedportefeuille ontbreken of werden niet ondertekend door de huurder. De huurders worden in dat geval geacht bij beëindiging van de huur de gehuurde ruimtes te verlaten in de staat waarin deze ter beschikking werden gesteld op basis van de toepasselijke wetgeving, tenzij anders kan worden aangetoond. Bijgevolg zullen de huurders moeilijk aansprakelijk kunnen gesteld worden voor enige schade die werd toegebracht in de door hen gehuurde ruimtes daar niet kan worden verwezen naar een plaatsbeschrijving waaruit blijkt dat de schade nog niet bestond ten tijde van de verhuring. Bijgevolg zal de Bevak alle hieruit voortvloeiende kosten zelf moeten dragen. De Bevak is van oordeel dat de financiële impact van het risico laag is gezien de panden doorgaans casco worden verhuurd;
- een aantal panden die deel zullen uitmaken van de Initiële Vastgoedportefeuille maken het voorwerp uit van een mede-eigendom waarop dwingende regelgeving van toepassing is. De Bevak heeft vastgesteld dat de regelgeving inzake mede-eigendom niet altijd correct werd nageleefd. Met name werd in een aantal gevallen geen basisakte van mede-eigendom opgesteld en/of werden er geen algemene vergaderingen van mede-eigenaars gehouden. Bijgevolg zal de Bevak mogelijk gehouden zijn tot regularisatie over te gaan hetgeen een ongunstige invloed kan hebben op de activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Bevak; en
- met betrekking tot sommige panden die deel uitmaken van de Initiële Vastgoedportefeuille heeft de Bevak vastgesteld dat in brandpreventieverslagen opmerkingen werden geformuleerd omtrent de brandconformiteit of -veiligheid van het betrokken

pand. De Bevak heeft niet kunnen vaststellen of de betrokken panden werden aangepast aan alle opmerkingen die werden geformuleerd. De huurovereenkomsten voorzien in principe dat een dergelijke aanpassing de verantwoordelijkheid is van de huurder. Het kan niet worden uitgesloten dat bij ingebreke blijven van de huurder een aanpassing van de betrokken panden aan de opmerkingen in de brandpreventieverslagen door de Bevak dient te worden uitgevoerd. Dit kan leiden tot kosten of investeringen door de Bevak die een ongunstige impact kunnen hebben op de activiteiten, de financiële toestand en/of resultaten van de Bevak.

De Bevak heeft naar best vermogen de hierboven vermelde risico's gemitigeerd door enerzijds een gebruikelijk due diligence onderzoek te voeren en anderzijds door het afsluiten van de Koopovereenkomsten en de Inbrengovereenkomst op grond waarvan de Bevak schadeloos kan gesteld worden voor bepaalde risico's binnen de contractueel voorziene beperkingen. De mate van bescherming geboden door deze overeenkomsten is het resultaat van de onderhandelingen die werden gevoerd met betrekking tot de betrokken partijen. Naar inschatting van de Bevak zijn deze risico's op basis van haar kennis op de Datum van dit Prospectus en rekening houdende met de bestaande regelgeving ofwel niet materieel ofwel financieel beheersbaar.

#### 2.2.4. Risico's verbonden aan de controlerende aandeelhouders

Op de Datum van dit Prospectus heeft de Bevak een maatschappelijk kapitaal van 1.200.000 EUR vertegenwoordigd door 48.000 Aandelen die worden aangehouden door Quares Holding CVBA (2 Aandelen), de Statutaire Zaakvoerder (2.458 Aandelen) en de Promotor (45.540 Aandelen). Ingevolge de Inbreng zullen 209.711 nieuwe Aandelen worden uitgegeven in ruil voor de aandelen in Laagland NV. Bijgevolg zullen op Datum van Voltooiing van het Aanbod en onmiddellijk voorafgaand aan de kapitaalverhoging in het kader van het Aanbod, de Aandelen worden aangehouden door vier aandeelhouders, namelijk Quares Holding CVBA, de Statutaire Zaakvoerder, de Promotor en de Laagland-aandeelhouders.

De Aangeboden Aandelen vertegenwoordigen, afhankelijk van de uiteindelijke omvang van het Aanbod, 89,6% (indien het Aanbod wordt afgesloten voor het minimumbedrag van 55,55 miljoen EUR) tot 92,1% (indien het Aanbod wordt afgesloten voor het maximumbedrag van 75,38 miljoen EUR) van het totaal aantal Aandelen van de Bevak op Datum van Voltooiing van het Aanbod. De Bevak kan niet uitsluiten dat in het kader van het Aanbod één of meerdere investeerders handelend in onderling overleg Aangeboden Aandelen zullen verwerven die een substantieel percentage in de Bevak vertegenwoordigen waardoor zij een belangrijke invloed zouden kunnen uitoefenen op het beheer en de beleidsvorming van de Bevak zonder dat hieruit de verplichting voortvloeit om een verplicht overnamebod op de aandelen van de Bevak uit te brengen.

Het feit dat één of meerdere aandeelhouders een belangrijke participatie in het kapitaal van de Bevak aanhouden, kan eveneens tot gevolg hebben dat een overnamebod op de Aandelen door een derde wordt ontmoedigd.

#### 2.2.5. Risico's verbonden aan de niet-naleving van de regelgeving

Het risico bestaat dat leidinggevendenden of medewerkers van de Bevak de relevante regelgeving niet adequaat naleven of dat deze personen niet integer handelen. De Bevak tracht de kans dat dit risico zich voordoet, te beperken door een screening uit te voeren bij de aanwerving van haar medewerkers, en door bij haar medewerkers een bewustzijn te creëren van dit risico en ervoor te zorgen dat zij voldoende kennis hebben over wijzigingen in de relevante regelgeving, daarbij ondersteund door externe juridische adviseurs indien de Bevak dit aangewezen acht.

Voor wat de werking van de Statutaire Zaakvoerder betreft, dienen de toepassing van het *corporate governance charter* van de Bevak en de toepasselijke regelgeving inzake belangenconflicten op basis van het Wetboek van vennootschappen en de Vastgoedbevakwetgeving, deze zogeheten compliance risico's zoveel mogelijk te beperken.

#### 2.2.6. Risico's verbonden aan fusie-, splitsings- of overnameverrichtingen

De vastgoedvennootschappen waarover de Bevak de controle verwerft, zullen in principe aansluitend worden opgeslorpt door de Bevak door middel van een fusie. Overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen wordt bij fusie het geheel van de activa en passiva van het patrimonium van de overgenomen vastgoedvennootschap op de Bevak in continuïteit (*going concern*) overgedragen. Hoewel de Bevak bij dit soort transacties voorzorgen neemt, onder meer door de uitvoering van due diligence onderzoeken op de ingebrachte panden en de overgenomen of verworven bedrijven en door garanties te bedingen in overnameovereenkomsten, is het niet uitgesloten dat bij deze transacties latente passiva op de Bevak worden overgedragen.

Indien dit risico zich voordoet, kan dit financiële gevolgen hebben voor de Bevak, waarvan de impact op heden niet nader kan worden bepaald. Deze financiële gevolgen kunnen op hun beurt een wezenlijke ongunstige invloed hebben op de activiteiten, de reputatie, de financiële toestand en/of de resultaten van de Bevak.

Verder bepaalt artikel 684 van het Wetboek van vennootschappen dat binnen twee maanden na de bekendmaking in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van de akte houdende vaststelling van fusie, de schuldeisers van elke vennootschap die deelneemt aan de fusie wiens vordering ontstaan is vóór die bekendmaking en nog niet is vervallen, zekerheid kunnen eisen.

#### 2.2.7. Risico's in verband met rechtszaken

De Bevak is en kan in de toekomst partij zijn bij rechtsvorderingen, zowel als eiser of als verweerder. Een rechterlijke uitspraak in het nadeel van de Bevak kan een wezenlijke impact hebben op de activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Bevak. Bovendien loopt de Bevak het risico dat bepaalde huurders de beëindiging van hun huurovereenkomst vorderen, een verlaging van de huurprijs eisen of enige andere vordering instellen tegen de Bevak. Dergelijke rechtsprocedures kunnen lang en kostelijk zijn. De uitkomst van dergelijke procedures is onzeker en kan een negatieve impact hebben op de reputatie van de Bevak en op de activiteiten, de



financiële toestand en/of de resultaten van de Bevak.

Na het verwerven van de Initiële Vastgoedportefeuille zal de Bevak betrokken zijn in een betalingsplan voor twee huurders en betrokken zijn in twee geschillen, namelijk (i) een geschil omtrent de betaling van de huurprijs en (ii) een geschil gerelateerd aan de bouwvergunning verleend op het pand gelegen te Hoei. Niettemin is de Bevak van oordeel dat ze in dit kader voldoende garanties heeft bedongen ten aanzien van de verkoper. Deze geschillen werden geprovisioneerd waardoor hiermee rekening is gehouden in de aankoopprijs naar aanleiding van de verwerving van de Initiële Vastgoedportefeuille.

#### 2.2.8. Risico's verbonden aan de interne informatiesystemen

Iedere fout, het verlies van gegevens of het uitvallen van de informatiesystemen kan het beheer van de Bevak schaden, wat een wezenlijk ongunstige invloed zou kunnen hebben op de activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Bevak.

#### 2.2.9. Fiscaal risico verbonden aan de rulings

Op datum van 20 augustus 2013 en 22 oktober 2013 werden door de Dienst Voorafgaande Beslissingen voorafgaande beslissingen genomen in verband met enkele transacties die dienen uitgevoerd te worden in het kader van de samenstelling van de Initiële Vastgoedportefeuille (zie Hoofdstuk 7.2.6.5 van dit Prospectus). Ingevolge de fiscale rulings is de Bevak niet blootgesteld aan een potentieel fiscaal risico dat de bedoelde transacties door de Belgische fiscale autoriteiten op negatieve wijze, dan wel bijkomend zouden worden belast, voor zover de transacties worden uitgevoerd zoals aangegeven in de respectievelijke aanvragen tot voorafgaande beslissing. Immers, een voorafgaande beslissing bindt de FOD Financiën voor de toekomst, tenzij blijkt dat de situatie of de verrichtingen door de aanvrager onvolledig of onjuist omschreven zijn, of indien essentiële elementen van de verrichtingen niet werden verwezenlijkt op de door de aanvrager omschreven wijze.

#### 2.2.10. Fiscaal risico

Als vastgoedbevak geniet de Bevak van een afwijkend fiscaal stelsel. Als vastgoedbevak zijn de resultaten (o.m. huurinkomsten en meerwaarden op verkoop van vastgoed) immers niet aangemerkt als belastbaar resultaat en dus de facto vrijgesteld van vennootschapsbelasting. Hierdoor bestaat de belastbare basis van een vastgoedbevak slechts uit het totaal van de ontvangen abnormale of goedgunstige voordelen en de niet als beroepskosten aftrekbare uitgaven en kosten, andere dan waardeverminderingen en minderwaarden op aandelen (de zogenaamde verworpen uitgaven). Een vastgoedbevak is eveneens aan de zogenaamde aanslag voor geheime commissielonen onderworpen indien zij bepaalde kosten en voordelen van alle aard niet op fiscale fiches en samenvattende opgaven opneemt of verdoken meerwinsten realiseert, en niet kan aantonen dat inkomsten bij de ontvanger effectief belast zijn. Indien de Bevak haar vergunning als vastgoedbevak zou verliezen, zou ze niet langer het afwijkend fiscaal stelsel voor vastgoedbevaks genieten. Dit zou een wezenlijk ongunstige invloed hebben op de activiteiten, financiële toestand of resultaten van de Bevak. Bij het verlies van de erkenning van het statuut van vastgoedbevak, zou de Bevak het voordeel van dit afwijkend fiscaal stelsel verliezen. De Bevak beschouwt dit risico als

louter theoretisch, aangezien zij erop toeziet al haar verplichtingen na te komen.

De exit-taks, verschuldigd door vennootschappen waarvan het vermogen door een vastgoedbevak wordt overgenomen bij (o.m.) fusie, wordt berekend rekening houdend met Circulaire Ci.RH.423/567.729 van de Belgische belastingadministratie van 23 december 2004, waarvan de interpretatie of praktische toepassing steeds zou kunnen wijzigen. De "fiscale werkelijke waarde" zoals bedoeld in deze circulaire wordt door de Bevak berekend met aftrek van registratierechten of BTW (die van toepassing zou zijn in geval van een verkoop van de activa) (de "**Waarde Kosten Koper**") en kan verschillen van (inclusief lager zijn dan) de Reële Waarde van het vastgoed zoals opgenomen in de balans van de vastgoedbevak conform IAS 40.

#### 2.2.11. Risico's verbonden aan de (onmogelijkheid tot) dividenduitkering

Het is mogelijk dat, hoewel het vastgoed van de Bevak de verwachte huuropbrengsten en operationele winst zou genereren, het technisch onmogelijk wordt voor de Bevak om een dividend uit te betalen aan haar aandeelhouders in overeenstemming met artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen. Dit artikel schrijft voor dat winsten niet mogen worden uitgekeerd indien op de datum van de afsluiting van het laatste boekjaar het netto-actief van de Bevak, zoals dat blijkt uit de jaarrekening, is gedaald of tengevolge van de uitkering zou dalen beneden het bedrag van het gestorte of, indien dit hoger is, van het opgevraagde maatschappelijk kapitaal, vermeerderd met alle reserves die volgens de wet of de statuten van de Bevak niet mogen worden uitgekeerd.

De volgende elementen kunnen hiertoe meer bepaald bijdragen:

- Wijzigingen in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen:  
Het statuut als vastgoedbevak vereist dat het vastgoedpatrimonium wordt gewaardeerd aan Reële Waarde. Het model van de waardering aan Reële Waarde voorzien door de boekhoudkundige norm IAS 40 dient derhalve te worden toegepast. Op basis van dit model, moeten de wijzigingen in waarde van een vastgoedbelegging geboekt worden via de resultatenrekening. Kosten betaald bovenop de Reële Waarde, zoals bijvoorbeeld in het kader van de Koopovereenkomsten waarbij de Bevak vastgoed zal verwerven op de Datum van Voltooiing van het Aanbod mits betaling van registratierechten, dienen volledig in kosten geboekt te worden.
- Wijziging in de waarde van afgeleide producten:  
Overeenkomstig de boekhoudkundige norm IAS 39 worden afgeleide producten, voor zover zij niet kunnen worden beschouwd als afdekkingsinstrumenten zoals gedefinieerd in de boekhoudkundige norm IAS 39, gewaardeerd aan Reële Waarde en moeten de wijzigingen in hun Reële Waarde geboekt worden via de resultatenrekening.
- Uitkering van het geconsolideerde resultaat:

Indien de Bevak in de toekomst nieuwe onroerende goederen

verwerft aan de hand van de verwerving van vastgoedvennootschappen en als dusdanig dochtervennootschappen verkrijgt, is het mogelijk dat het geconsolideerde resultaat van het boekjaar niet volledig kan worden uitgekeerd. Dit zal met name het geval zijn wanneer de Bevak, als moedervennootschap, niet over een voldoende resultaat beschikt doordat het resultaat (volledig of gedeeltelijk) van haar dochtervennootschappen niet tijdig aan haar kan worden uitgekeerd.

- Wijziging in de toepassing van de boekhoudkundige verwerking van mutatierechten:

Een wijziging in de toepassing van de boekhoudkundige verwerking van mutatierechten kan een negatieve invloed hebben op het dividenduitkeringspotentieel: de toepassing van artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen voor vastgoedbevaks (VastgoedKB - Bijlage C - Hoofdstuk 4) voorziet dat de "reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en - kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" de onbeschikbare reserves verminderen waardoor het uitkeringspotentieel verhoogt in toepassing van artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen. Op elke afsluitdatum boekt de Bevak op deze reserverekening het verschil tussen de Waarde Vrij op Naam en de Reële Waarde van het vastgoed, zoals blijkt uit de schattingsverslagen van de Vastgoeddeskundigen aangezien de Bevak dit bedrag beschouwt als mutatierechten die niet kunnen gerecupereerd worden bij een vervreemding. Dit bedrag vermindert aldus de onbeschikbare reserves en verhoogt het uitkeerbaar potentieel. Indien er een wijziging in de interpretatie van deze reserverekening zou komen en deze rekening dus niet langer het (totale) verschil tussen de Waarde Vrij op Naam en de Reële Waarde per afsluitdatum zou weergeven, stijgen de onbeschikbare reserves en daalt het dividenduitkeringspotentieel.

Gegeven het feit dat de Bevak bij opstart over beperkte of geen reserves beschikt, kan een daling in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen of een daling in de reële waarde van indekkingsinstrumenten ertoe leiden dat de Bevak geen dividend kan uitkeren ondanks het positieve operationele resultaat.

## 2.2.12. Belangrijkste financiële risico's

### 2.2.12.1. Risico's verbonden aan de stijgende rentevoeten

Als gevolg van het financieren met vreemd vermogen wordt het rendement van de Bevak in voorkomend geval afhankelijk van de ontwikkelingen van de rente. Een stijging in de rente zal het financieren met vreemd vermogen duurder maken voor de Bevak, wat een negatieve impact zal hebben op de activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Bevak alsook, bijgevolg, op het effectief voortgebrachte rendement.

### 2.2.12.2. Risico's verbonden aan de schommelingen van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten

Voor de afdekking van het renterisico op lange termijn kan de Bevak voor leningen welke aangegaan zouden worden aan een vlottende rentevoet, gebruik maken van "interest rate swaps". De looptijd van deze instrumenten zal afgestemd worden op de looptijd van de onderliggende kredieten. Indien de Euribor rentevoet (rentevoet voor

leningen op korte termijn) sterk daalt, zal de marktwaaarde van deze instrumenten een negatieve variatie ondergaan.

Daarenboven zal het niet zeker zijn dat de Bevak in de toekomst de indekkingsinstrumenten vindt die ze wenst af te sluiten, noch dat de voorwaarden verbonden aan de indekkingsinstrumenten aanvaardbaar zullen zijn. Hoofdstuk 12 bevat een beschrijving van de indekkingsinstrumenten die de Bevak heeft afgesloten.

### 2.2.12.3. Tegenpartijrisico

De Bevak kan geconfronteerd worden met de insolabiliteit van een financiële of bancaire tegenpartij. Dit zou aanleiding kunnen geven tot de opzegging van bestaande kredietlijnen, zowel voor kredieten als voor afdekkingen (*hedging*), en bijgevolg tot een inkrimping van de financiële middelen van de Bevak.

In overeenstemming met de marktpraktijken voorzien de kredietovereenkomsten doorgaans marktverstoringclausules en clausules i.v.m. een belangrijke verandering van de omstandigheden (zgn. "MAC" clausules of *material adverse change clausules*) die, in sommige extreme omstandigheden, bijkomende kosten voor de Bevak kunnen genereren en zelfs in nog extremere gevallen, kunnen leiden tot een stopzetting van het krediet.

### 2.2.12.4. Risico's met betrekking tot financiering

De Bevak is tevens beperkt in haar ontleningscapaciteit door de maximum Schuldgraad van 65% (berekend overeenkomstig de definitie van Schuldgraad vermeld in Hoofdstuk 3.2) die wordt toegestaan door het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

De Bevak is vooreerst blootgesteld aan een liquiditeitsrisico in het geval haar financieringsovereenkomsten, bestaande kredietlijnen inbegrepen, niet of niet tijdig zouden worden vernieuwd of zouden worden opgezegd.

In het algemeen is het echter mogelijk dat de Bevak niet meer in staat zal zijn om de voor haar groeistrategie noodzakelijke externe financiering te krijgen aan gunstige voorwaarden of dat de marktvoorwaarden van dien aard zijn dat de voor de activiteiten van de Bevak noodzakelijke externe financiering niet meer kan worden gevonden.

De Bevak loopt het risico dat financieringsovereenkomsten zouden worden beëindigd, heronderhandeld, opgezegd of een verplichting bevatten om vervroegd terug te betalen, indien bepaalde verbintenissen niet zouden worden nagekomen. Zo zullen de financieringsovereenkomsten gebruikelijk onderworpen zijn aan de naleving van financiële ratio's, die vooral verband houden met het financiële schuldenniveau van de Bevak en/of haar financiële interestlast. Deze ratio's beperken het bedrag dat de Bevak kan lenen. Indien de Bevak deze ratio's niet meer zou naleven, zouden de kredietinstellingen mogelijks kunnen eisen dat de financieringsovereenkomsten van de Bevak worden geannuleerd, heronderhandeld, opgezegd of vervroegd moeten worden terugbetaald.

Daarenboven bestaat het risico dat de ingeschatte kasstromen zich niet realiseren. We verwijzen hiervoor naar Hoofdstukken 2.1.5 en 2.1.6.

## 2.3. Risico's verbonden aan het Aanbod van de Aangeboden Aandelen

### 2.3.1. Risico's verbonden aan het beleggen in de Aangeboden Aandelen

Aan een belegging in de Aangeboden Aandelen zijn, zoals bij elke belegging in aandelen, economische en financiële risico's verbonden. Kandidaat-beleggers moeten, bij het afwegen van een investeringsbeslissing, overwegen dat ze hun gehele investering in de Aangeboden Aandelen kunnen verliezen.

### 2.3.2. Risico's verbonden aan de afwezigheid van een liquide markt

Voorafgaand aan het Aanbod is er geen openbare markt voor de Aandelen. De eerste koers van de Aangeboden Aandelen op de gereguleerde markt Euronext Brussels zal afhankelijk zijn van de orders, waarvan de aard en de omvang zullen afhangen van een aantal elementen, waaronder de op dat ogenblik heersende markt-omstandigheden en economische omstandigheden. De Bevak kan niet waarborgen dat er zich een liquide en actieve markt voor de Aandelen zal ontwikkelen of, in voorkomend geval, na het Aanbod zal blijven. In het kader van het Aanbod worden 224.000 Aangeboden Aandelen voorbehouden aan bepaalde zgn. Sleutelpersonen, dit zijn personen die in het kader van de samenstelling van de Initiële Vastgoedportefeuille hun aandelen in vastgoedvennootschappen verkopen aan de Bevak en die zich ertoe hebben verbonden om voor een bepaald bedrag in te schrijven op het Aanbod tijdens de Aanbodperiode.

De Bestaande Aandeelhouders hebben zich ertoe verbonden om hun bestaande Aandelen in Qrf niet te verkopen gedurende een periode van 365 kalenderdagen na afsluiting van het Aanbod. De Laagland-aandeelhouders hebben zich ertoe verbonden om de Aandelen die zij zullen verwerven in ruil voor de Inbreng van de aandelen van Laagland NV niet te verkopen gedurende een periode van 365 kalenderdagen na afsluiting van het Aanbod. De zgn. Sleutelpersonen, dit zijn bepaalde personen die een Koopovereenkomst hebben gesloten met de Bevak met het oog op de verkoop van hun aandelen in een aantal vastgoedvennootschappen waarvan de panden deel zullen uitmaken van de Initiële Vastgoedportefeuille, hebben zich ertoe verbonden om gedurende een periode van 365 kalenderdagen na afsluiting van het Aanbod, de Aangeboden Aandelen waartoe zij zich hebben verbonden om deze te onderschrijven in het kader van het Aanbod, niet te verkopen. Dit zou een invloed kunnen hebben op de liquiditeit van de Aandelen van de Bevak.

Indien er zich geen liquide markt ontwikkelt voor de Aangeboden Aandelen, kan de koers van de Aangeboden Aandelen wezenlijk ongunstig worden beïnvloed na de toelating tot de verhandeling van de Aandelen op de gereguleerde markt Euronext Brussels.

### 2.3.3. Risico's verbonden aan de Aanbodprijs en de volatiliteit van de koers van de Aandelen

De Aanbodprijs mag niet als indicatief worden beschouwd voor de toekomstige marktprijzen, die mogelijk lager kunnen zijn. De Bevak kan in geen geval de evolutie van de marktprijs van de Aandelen na de Datum van Volttooiing van het Aanbod voorzien of deze op

enigerlei wijze waarborgen. Bovendien kan de koers van de Aandelen zodra deze werden toegelaten tot verhandeling op Euronext Brussels, gevoelig verschillen van de intrinsieke waarde van de Aandelen.

Bepaalde veranderingen of ontwikkelingen in de Bevak kunnen de koers van de Aandelen wezenlijk beïnvloeden. Overigens kunnen bepaalde economische, monetaire en financiële factoren gedurende bepaalde periodes, uitgesproken schommelingen in volume en prijs op de aandelenmarkt tot gevolg hebben. Dergelijke volatiliteit kan een aanzienlijk effect hebben op de koers van de Aandelen om redenen die niet in verband staan met de operationele resultaten.

Bovendien kunnen schommelingen in de markt en de huidige moeilijke economische conjunctuur aanleiding geven tot een grotere volatiliteit van de koers van de Aandelen.

De Bevak kan dan ook op geen enkele wijze voorspellingen doen over de marktprijs van de Aandelen na afloop van het Aanbod en de toelating tot de verhandeling van de Aandelen op de gereguleerde markt Euronext Brussels.

### 2.3.4. Risico's op toekomstige verwatering

De Bevak zou kunnen beslissen om ook in de toekomst het kapitaal te verhogen door uitgifte van publieke of private (converteerbare) obligaties, aandelen en/of rechten om (converteerbare) obligaties of aandelen te verkrijgen. In voorkomend geval kan het voorkeurrecht verbonden aan de op dat moment bestaande Aandelen worden beperkt of opgeheven, mits het naleven van een onherleidbaar toewijzingsrecht zoals bepaald in het Koninklijk Besluit van 7 december 2010. Indien de Bevak op deze of enige andere manier belangrijke bedragen zou ophalen, zou dit op dat moment een significante verwatering met zich mee kunnen brengen voor de aandeelhouders van de Bevak tenminste voor zover de aandeelhouders geen gebruik maken van hun onherleidbaar toewijzingsrecht.

Bovendien zou in het kader van haar investeringspolitiek (zie Hoofdstuk 8.2.2 van dit Prospectus) de acquisitie van nieuwe panden door de Bevak op grond van overnames, inbrengen, fusies, splitsingen of partiële splitsingen eveneens kunnen leiden tot een verwatering van de aandeelhouders van de Bevak. Overeenkomstig artikelen 592 tot 598 van het Wetboek van vennootschappen en het Koninklijk Besluit van 7 december 2010, genieten de op dat ogenblik bestaande aandeelhouders van de Bevak niet van een voorkeurrecht of een onherleidbaar toewijzingsrecht bij een kapitaalverhoging door inbreng in natura. In ieder geval dienen de regels van artikel 13, §2 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 te worden nageleefd (zie Hoofdstuk 6.1.5 van dit Prospectus).

### 2.3.5. Risico's verbonden aan de omvang van het Aanbod

De Bevak heeft het recht om minder Aandelen uit te geven dan het voorziene maximumbedrag van 75,38 miljoen EUR, maar in ieder geval niet minder dan het voorziene minimumbedrag van 55,55 miljoen EUR. Bijgevolg (i) zouden minder Aandelen verhandelbaar zijn op Euronext Brussels, waardoor de liquiditeit van de Aandelen lager zou kunnen zijn, en (ii) zou de Bevak niet over de nodige financiële middelen kunnen beschikken om de opbrengst van de



kapitaalverhoging aan te wenden zoals beschreven in Hoofdstuk 5.4 van dit Prospectus. De Bevak zou als gevolg daarvan haar investeringsniveau dienen te verlagen of een beroep dienen te doen op andere financieringsvormen.

### 2.3.6. Risico's op intrekking van het Aanbod

De Bevak kan ervoor opteren om het Aanbod in te trekken indien de *Underwriting Agreement*, die naar verwachting zal worden gesloten tussen de Bevak, de Promotor, (niet-) uitvoerende, niet-onafhankelijke bestuurders en leden van het management van de Statutaire Zaakvoerder en de Joint Bookrunners met betrekking tot de plaatsing van de Aangeboden Aandelen (zie Hoofdstuk 6.5 van dit Prospectus), niet wordt ondertekend. In de *Underwriting Agreement* zal elk van de Joint Bookrunners er zich toe verbinden om het Aanbod te onderschrijven door de betaling van alle Aangeboden Aandelen waarop werd ingeschreven in het Aanbod te garanderen met uitsluiting van de Aangeboden Aandelen waartoe de Sleutelpersonen zich hebben verbonden om hierop in te schrijven ingevolge hun verbintenis beschreven in Hoofdstuk 6.2.5 van dit Prospectus ('soft underwriting'). Zo ook kan de Bevak het Aanbod intrekken of opschorten indien de *Underwriting Agreement* wordt ontbonden. Er wordt verwacht dat de *Underwriting Agreement* zal bepalen dat de middelenverbintenis van de Joint Bookrunners, onderworpen is aan bepaalde voorwaarden, met inbegrip van, onder andere, voorwaarden gelinkt aan (markt) evenementen of overmacht, de juistheid van verklaringen en waarborgen in de *Underwriting Agreement*, de volledige inschrijving en betaling van de uitgifteprijs door de Sleutelpersonen zoals beschreven in Hoofdstuk 6.2.5 van dit Prospectus en de ontvangst van bepaalde comfortgevende of bevestigende documentatie, zowel van de advocaten als de revisoren alsook de verklaringen van het uitvoerend management. Wat de voorwaarde van volledige inschrijving en betaling van de uitgifteprijs door de Sleutelpersonen betreft, zullen de Joint Bookrunners (handelend bij een meerderheid van 3 van de 4 Joint Bookrunners) hieraan kunnen verzaken als (i) op maximum 15% van de tranche voorzien voor de Sleutelpersonen niet effectief is ingeschreven of dit maximumpercentage niet betaald is en (ii) maximum 5% van de Sleutelpersonen niet effectief heeft ingeschreven of de uitgifteprijs niet betaald heeft.

Tevens kan de Bevak beslissen om het Aanbod in te trekken of op te schorten indien de kandidaat-beleggers niet voor een totaal bedrag van minstens 55,55 miljoen EUR inschrijven op de Aangeboden Aandelen (zie Hoofdstuk 6.2.3.2 van dit Prospectus).

Ingeval van intrekking of opschorting van het Aanbod zal de Bevak tevens de aanvraag tot toelating tot de verhandeling van de Aandelen op de gereguleerde markt Euronext Brussels, intrekken.

### 2.3.7. Risico's verbonden aan de ingewikkelde transactieafwikkeling

De Bevak wenst de kandidaat-beleggers te wijzen op het risico dat het Aanbod mogelijk niet zal doorgaan en/of zal worden uitgesteld ingevolge de complexiteit van de verschillende transacties die dienen te gebeuren tussen de Datum van Voltooiing van het Aanbod en de Afsluitingsdatum. Namelijk, opdat het Aanbod zou slagen, dienen een aantal specifieke voorwaarden te worden vervuld en transacties te

worden afgerond. Op Datum van Voltooiing van het Aanbod dienen zowel de Inbreng, de Koopovereenkomsten, de Fusies als de (her)financiering van de Bevak te worden gerealiseerd (zie Hoofdstuk 7.2.6 van dit Prospectus). Al deze transacties zijn bovendien onderworpen aan de Opschortende Voorwaarde (zijnde de afgifte door één van de Global Coordinators van het bewijs van deponering van het geld bestemd voor de kapitaalverhoging bij wijze van een inbreng in specien ter uitgifte van de Aangeboden Aandelen, conform artikel 600 van het Wetboek van vennootschappen, zie Hoofdstuk 7.1 van dit Prospectus).

Indien één van de voorwaarden of transacties niet voltooid is op Datum van Voltooiing van het Aanbod, ongeacht of dit te wijten is aan de Bevak, een andere partij betrokken bij het Aanbod of overmacht, dan zal het Aanbod mogelijk moeten uitgesteld worden en/of niet kunnen doorgaan.

De Bevak zal op Datum van Voltooiing van het Aanbod Belgische vastgoedvennootschappen verwerven ingevolge de realisatie van de Inbreng en ten gevolge van de Koopovereenkomsten aangegaan door de Bevak (zie Hoofdstukken 7.2.6.2 en 7.2.6.3 van dit Prospectus). Beide verrichtingen zijn onderworpen aan de Opschortende Voorwaarde. Vervolgens zullen op Datum van de Voltooiing van het Aanbod, deze vastgoedvennootschappen in het kader van de Fusies worden gefuseerd met de Bevak ten gevolge waarvan de Bevak o.a. de in de vastgoedvennootschappen opgenomen onroerende goederen, zal verwerven (zie Hoofdstuk 7.2.6.4 van dit Prospectus). Op Datum van dit Prospectus heeft de Bevak geen controle over de vastgoedvennootschappen die zij zal verwerven ingevolge de realisatie van de Opschortende Voorwaarde. Voor de vastgoedvennootschappen die op Datum van dit Prospectus nog niet onder het beheer staan van de Bevak, bevatten de Koopovereenkomsten met de verkopende aandeelhouders van de betrokken vastgoedvennootschappen een aantal waarborgen omtrent het beheer van de vastgoedvennootschappen en een verbod op de overdracht van de betrokken aandelen in afwachting van de vervulling van de Opschortende Voorwaarde op Datum van Voltooiing van het Aanbod (zie Hoofdstuk 7.2.6.3 van dit Prospectus). Niet-naleving van deze afspraken kan ertoe leiden dat op Datum van Voltooiing van het Aanbod de Bevak geen controle verwerft over de betrokken vastgoedvennootschappen of in omstandigheden die anders zijn dan vooropgesteld in de Koopovereenkomsten en de inbrengovereenkomst afgesloten in het kader van de Inbreng (de "**Inbrengovereenkomst**"). Dit kan tot wijzigingen leiden in de vooropgestelde transactiestructuur en aanzienlijke financiële kosten en risico's met zich brengen voor de Bevak. Niettemin verbindt de Bevak er zich toe om de volledige Initiële Vastgoedportefeuille te verwerven en, indien dit om enige reden niet het geval zou zijn, om het Aanbod niet te voltooien. Bovendien zal het bestuur van de betrokken vastgoedvennootschappen een zekere appreciatiebevoegdheid behouden met betrekking tot het beheer van de betrokken vastgoedvennootschappen in afwachting van de vervulling van de Opschortende Voorwaarde. Dit kan ertoe leiden dat voorafgaand aan de vervulling van de Opschortende Voorwaarde beslissingen worden genomen met betrekking tot de betrokken vastgoedvennootschappen die niet in het (uitsluitende) belang zijn van de Bevak, of die een impact kunnen hebben op de financiële toestand of het vermogen van de betrokken vastgoedvennootschappen. Tenslotte bestaat eveneens het risico dat

huurders van de verhuurde panden die deel uitmaken van de Initiële Vastgoedportefeuille, hun huurovereenkomst zouden opzeggen vóór de vervulling van de Opschortende Voorwaarde.

Naast bovenvermelde verrichtingen in het kader van de samenstelling van de Initiële Vastgoedportefeuille, zullen op Datum van Voltooiing van het Aanbod de bestaande kredieten met betrekking tot de vastgoedvennootschappen die de Bevak zal verwerven op Datum van Voltooiing van het Aanbod, moeten worden afgelost en zullen alle zekerheden met betrekking tot deze financieringen (waaronder hypotheek, hypotheekmandaten, panden op schuldvorderingen (huurgelden), enz.) worden vrijgegeven. De betrokken krediet-verstrekkeners zullen de vrijgave van deze zekerheden slechts toestaan in de mate dat zij effectief op Datum van Voltooiing van het Aanbod volledig worden terugbetaald, in hoofdsom en interesten en met inbegrip van eventuele (vroegtijdige) beëindigingskosten. Bij gebreke hieraan zal de Bevak mogelijks niet in staat zijn om de betrokken vastgoedvennootschappen te verwerven hetgeen een wezenlijke invloed zal hebben op de samenstelling van de vastgoedportefeuille van de Bevak wat op zijn beurt een wezenlijk ongunstige invloed kan hebben op de activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Bevak. Daarenboven zullen, zelfs ingeval van volledige aflossing van de bestaande kredieten op Datum van Voltooiing van het Aanbod, niet onmiddellijk alle formaliteiten met betrekking tot de lichte van de zekerheden op Datum van Voltooiing van het Aanbod kunnen worden vervuld.

### 2.3.8. Risico's verbonden aan effecten- en sectoranalisten

De markt voor de aandelen zal beïnvloed worden door het onderzoek en de rapporten die door sector- of effectenanalisten over de Bevak of haar sector gepubliceerd worden. Als één of meer analisten die informatie publiceren over de Bevak of over haar sector, de Aandelen neerwaarts herzien, zal de marktprijs van de Aandelen mogelijks dalen. Als één of meer van deze analisten niet langer informatie over de Bevak publiceert of niet regelmatig rapporten over de Bevak publiceert, zou de Bevak zichtbaarheid op de financiële markten kunnen verliezen, waardoor de marktprijs van de Aandelen of het handelsvolume zou kunnen dalen.

### 2.3.9. Risico's verbonden aan de solvabiliteit en liquiditeit van de Promotor

In het geval dat de Bevak wordt ontbonden en in vereffening gesteld in de loop van de drie jaar volgend op de datum van haar Erkenning als vastgoedbevak door de FSMA (d.i. vanaf 26 november 2013), dient de Promotor, overeenkomstig artikel 22, §2, van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010, in haar hoedanigheid van Promotor, over te gaan tot: (i) de terugbetaling aan de aandeelhouders van de Bevak van de door hen betaalde vergoedingen, provisies en kosten bij de verwerving van Aangeboden Aandelen en (ii) de terugbetaling aan de Bevak van de door haar of één van haar dochtervennootschappen betaalde vergoedingen voor de dienstverlening door een vennootschap waarmee de Bevak of de Promotor is verbonden of een deelnemingsverhouding heeft. Bovendien dient de Promotor overeenkomstig artikel 22, §1 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 zich sterk te maken dat de uitgiftevoorwaarden van elke kapitaalverhoging van de Bevak die bij open-

bare aanbieder geschiedt binnen de drie jaar die volgen op de datum van haar Erkenning als vastgoedbevak door de FSMA (d.i. vanaf 26 november 2013) uitdrukkelijk te voorzien dat – indien de kapitaalverhoging niet tot stand komt – het inschrijvingsbedrag en betaalde provisies en makelaarslonen aan de inschrijvers worden terugbetaald, indien het bedrag van het reeds geplaatst kapitaal, vermeerderd met het totaalbedrag van alle inschrijvingen samen na afsluiting van de inschrijvingsperiode, lager ligt dan het bedrag van het eigen vermogen vermeld in het minimum beleggingsbudget.

In de mate dat de belegger intekent op de Aangeboden Aandelen bij één van de Joint Bookrunners zijn hier in de regel geen kosten aan verbonden. Indien de belegger heeft ingeschreven via een andere financiële instelling dan de Joint Bookrunners en indien hieraan kosten zijn verbonden, kan niet worden gegarandeerd dat de Promotor de financiële middelen zal hebben om alle kosten met betrekking tot dergelijke verwerving van de Aangeboden Aandelen te vergoeden.

Weliswaar is de Promotor een vennootschap die buiten de controle van de Bevak staat. Dientengevolge kan de Bevak de solvabiliteit van de Promotor niet garanderen, noch garanderen dat de Promotor haar verbintenissen en verplichtingen naleeft. Zelfs indien de Promotor solvabel zou zijn kan de Bevak niet garanderen dat de Promotor over de nodige financiële liquide middelen zal beschikken teneinde haar financiële verbintenissen en verplichtingen na te leven.

### 2.3.10. Risico's verbonden aan de vereffening en de verrekening (*clearing and settlement*)

Indien het Aanbod slaagt zal de toelating van de Aandelen tot de verhandeling op de gereguleerde markt Euronext Brussels worden aangevraagd. De Aangeboden Aandelen zullen worden uitgegeven in de vorm van gedematerialiseerde aandelen, welke niet fysiek leverbaar zijn. De Aangeboden Aandelen zullen worden ingeschreven in de registers van het clearingsysteem Euroclear.

Enkel deelnemers aan het clearingsysteem Euroclear, zoals bepaalde banken, Euroclear Belgium NV en beursvennootschappen hebben toegang tot dit systeem. De belangen in de Aangeboden Aandelen zullen worden overgedragen tussen de deelnemers aan Euroclear conform de gebruikelijke Euroclear-procedures. De overdrachten tussen kandidaat-beleggers zullen tevens gebeuren conform de gebruikelijke Euroclear Brussel- en Euronext-procedures.

Indien Euronext Brussels, Euroclear Belgium NV of andere deelnemers aan Euroclear hun verbintenissen niet correct zouden uitvoeren conform de op elk van hen van toepassing zijnde Euroclear Brussel- en Euronext-procedures zou het kunnen gebeuren dat bepaalde kandidaat-beleggers niet de totaliteit van de Aangeboden Aandelen waarvoor ze een order hebben ingediend, verkrijgen. Hetzelfde risico zou zich kunnen voortdoen indien bepaalde orders niet correct worden doorgegeven aan Euronext Brussels. Dit risico kan een impact hebben op de reputatie van de Bevak en, indien het zich voordoet, financiële gevolgen hebben voor de Bevak die op heden niet nader kunnen worden bepaald.





38

Charleroi  
Rue de la Montagne 39

### 3. BELANGRIJKE INFORMATIE

#### 3.1. Algemeen

De Bevak, vertegenwoordigd door haar Statutaire Zaakvoerder, is verantwoordelijk voor de informatie opgenomen in dit Prospectus. De Bevak verklaart dat, na alle redelijke maatregelen te hebben genomen, de gegevens in het Prospectus, voor zover haar bekend, in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen.

Tenzij anders in het Prospectus vermeld, is bepaalde informatie opgenomen in het Prospectus gebaseerd op onafhankelijke publicaties, op rapporten van marktonderzoekbedrijven en andere onafhankelijke bronnen of op de eigen inschattingen en veronderstellingen van de Bevak, waarover de Bevak van oordeel is dat zij redelijk zijn. Indien informatie werd afgeleid van onafhankelijke bronnen, verwijst het Prospectus naar dergelijke onafhankelijke bronnen. De informatie die afkomstig is van derden is correct weergegeven en, voor zover de Bevak weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derde gepubliceerde informatie, zijn er geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

De Joint Bookrunners (d.z. KBC Securities NV, ING België NV, Belfius Bank NV en Petercam NV) leggen geen enkele verklaring af of geven geen enkele waarborg, expliciet of impliciet, en nemen geen enkele verantwoordelijkheid op zich voor de nauwkeurigheid, de volledigheid of de controle van de informatie in dit Prospectus, en niets in dit Prospectus is, of op niets in dit Prospectus kan worden vertrouwd als, een belofte of verklaring door de Joint Bookrunners, voor het verleden of voor de toekomst. Bijgevolg exoneren de Joint Bookrunners zich, in de ruimste mate toegelaten door de toepasselijke wetgeving, voor alle aansprakelijkheid, zowel buitencontractueel, contractueel of op andere wijze, die ze anders zouden kunnen hebben met betrekking tot dit Prospectus.

De Joint Bookrunners treden met betrekking tot het Aanbod exclusief op voor de Bevak en voor niemand anders. Zij zullen geen enkele andere persoon (al dan niet een ontvanger van dit document) beschouwen als hun respectieve cliënten met betrekking tot het Aanbod en zij zullen niet verantwoordelijk zijn ten aanzien van enige andere persoon dan de Bevak voor het verstrekken van de bescherming gegeven aan hun cliënt, noch voor het geven van advies met betrekking tot het Aanbod of met betrekking tot enige transactie of regeling waarnaar hierin wordt verwezen.

Noch het Prospectus noch enige informatie die met betrekking tot het Aanbod in het Prospectus is opgenomen mag worden beschouwd als een aanbeveling van de Bevak of de Joint Bookrunners aan enige ontvanger van het Prospectus of van enige informatie verschaft met betrekking tot het Aanbod, om in te schrijven op de Aangeboden Aandelen. Het Prospectus is uitsluitend bedoeld om informatie te verschaffen aan kandidaat-beleggers in de context van en met als enig doel een mogelijke belegging in de Aangeboden Aandelen te kunnen beoordelen. De kandidaat-beleggers worden dan ook uitgenodigd om een eigen opinie te vormen over de Bevak en de voorwaarden van het Aanbod en de eraan verbonden voordelen en risico's. Noch dit Prospectus noch de informatie daarin opgenomen met betrekking tot het Aanbod maakt een aanbod of uitnodiging uit van of namens de Bevak of de Joint Bookrunners aan enige persoon om in te schrijven op de Aangeboden Aandelen of deze aan te kopen.

Het Prospectus bevat toekomstgerichte verklaringen, verwachtingen en ramingen die door de Bevak werden gemaakt met betrekking tot de verwachte toekomstige prestaties van de Bevak en de markten waarin zij actief is. Bepaalde verklaringen, verwachtingen en inschattingen kunnen worden herkend door het gebruik van, zonder daartoe beperkt te zijn, de volgende woorden: "geloven", "voorzien", "verwachten", "beschouwen", "horen", "de intentie hebben", "rekening houden met", "plannen", "zoeken", "veronderstellen", "kunnen" en "doorgaan", en andere soortgelijke uitdrukkingen. Het omvat alle elementen die geen historische feiten zijn. Dergelijke verklaringen, verwachtingen en ramingen zijn gebaseerd op verschillende veronderstellingen en ramingen van gekende en ongekende risico's, onzekerheden en andere factoren, die redelijk geacht werden op het ogenblik waarop ze werden gemaakt, maar die al dan niet correct zouden kunnen blijken. Bijgevolg is het mogelijk dat de werkelijke resultaten, financiële toestand, prestaties of verwezenlijkingen van de Bevak of de resultaten van de sector, wezenlijk afwijken van de toekomstige resultaten, prestaties of verwezenlijkingen die beschreven of gesuggereerd worden in dergelijke verklaringen, verwachtingen en ramingen.

Door hun aard houden toekomstgerichte verklaringen inherente risico's en onzekerheden in, zowel algemene als specifieke risico's, en de kans bestaat dat de voorspellingen, verwachtingen, ramingen en andere toekomstgerichte verklaringen niet worden bewaarheid. Deze risico's, onzekerheden en andere factoren omvatten, onder andere, de risico's opgesomd in Hoofdstuk 2 (Risicofactoren) van dit Prospectus, naast de risico's die elders in dit Prospectus werden opgenomen. Kandidaat-beleggers dienen zich ervan bewust te zijn dat een aantal belangrijke factoren ertoe kunnen leiden dat de resultaten wezenlijk verschillen van de plannen, doelstellingen, verwachtingen, inschattingen en intenties die worden uitgedrukt in dergelijke toekomstgerichte verklaringen. De Bevak geeft geen enkele verklaring, waarborg of voorspelling dat de resultaten die verwacht worden in dergelijke toekomstgerichte verklaringen zullen worden gehaald, en



dergelijke toekomstgerichte verklaringen vertegenwoordigen in elk geval slechts één van de vele mogelijke scenario's en kunnen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in Hoofdstuk 12 (Winstprognoses- en ramingen), niet beschouwd worden als het meest waarschijnlijke of gebruikelijke scenario.

De Bevak neemt geen enkele verplichting op zich om toekomstgerichte verklaringen in dit Prospectus bij te werken of te herzien op basis van nieuwe informatie, toekomstige gebeurtenissen of andere informatie, behalve indien dat wordt vereist door de toepasselijke wetgeving en reglementering.

Bepaalde financiële informatie en cijfergegevens opgenomen in dit Prospectus werden afgerond. Bijgevolg bestaat de kans dat de som van bepaalde gegevens niet overeenstemt met het weergegeven totaal.

## 3.2. Lexicon

<b>Aanbod</b>	Het aanbod dat bestaat uit een kapitaalverhoging bij wijze van een inbreng in speciën door de uitgifte van nieuwe Aandelen.
<b>Aandelen</b>	De aandelen, gedematerialiseerd of op naam, zonder nominale waarde met stemrecht die het kapitaal vertegenwoordigen en uitgegeven zijn door de Bevak.
<b>Aangeboden Aandelen</b>	De nieuwe Aandelen die door de Bevak zullen worden uitgegeven in het kader van het Aanbod.
<b>Aanbodsperiode</b>	De periode gedurende dewelke kandidaat-beleggers Aangeboden Aandelen kunnen aanwerven, en welke loopt van 4 december 2013 tot en met 12 december 2013, onder voorbehoud van vervroegde afsluiting.
<b>Aanbodprijs</b>	De prijs waartegen de Aangeboden Aandelen uiteindelijk zullen worden verkocht, met name 25 EUR per Aangeboden Aandeel, die zowel op de particuliere beleggers, de Sleutelpersonen als op de institutionele beleggers van toepassing is.
<b>Afsluitingsdatum</b>	12 december 2013 onder voorbehoud van vervroegde afsluiting.
<b>AIFMD</b>	Richtlijn 2011/61/EU van het Europees Parlement en de Raad van 8 juni 2011 inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen en tot wijziging van de Richtlijnen 2003/41/EG en 2009/65/EG en van de Verordeningen (EG) nr. 1060/2009 en (EU) nr. 1095/2010.
<b>AMH</b>	Aangepaste Markthuurwaarde.
<b>Anneleen Desmyter EBVBA</b>	De éénpersoons besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht Anneleen Desmyter EBVBA, met maatschappelijke zetel te Acaciadreef 7, 2243 Pulle (Zandhoven), ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0537.881.133 (RPR Antwerpen).
<b>BBP</b>	Bruto binnenlands product.
<b>BCP</b>	Het bedrijfscontinuïteitsplan, ontwikkeld door de CEO en de CFO, dat van toepassing is op de Bevak en de Statutaire Zaakvoerder, zoals beschreven in Hoofdstuk 15.6 van dit Prospectus.
<b>Bert Weemaes EBVBA</b>	De éénpersoons besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht Bert Weemaes EBVBA, met maatschappelijke zetel te Vijfbunderstraat 11, 9200 Grembergen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0537.167.687 (RPR Dendermonde).
<b>Belfius Bank NV</b>	De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Belfius Bank, met maatschappelijke zetel te Pachecolaan 44, 1000 Brussel, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0403.201.185 (RPR Brussel).
<b>Bestaande Aandeelhouders</b>	Quares Holding CVBA, Qrf Management NV en Quares REIM Retail NV.
<b>Bestaande Fonds</b>	Quares Retail Fund Comm. VA. met maatschappelijke zetel te 2000 Antwerpen, Leopold de Waelplaats 8, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0888.447.249 (RPR Antwerpen).
<b>Bestaande Fonds-aandeelhouders</b>	Bepaalde verkopende aandeelhouders van het Bestaande Fonds of één of meer met hen verbonden personen.
<b>Beurswerkdag</b>	Een dag (met uitsluiting van zaterdag, zondag en de wettelijke feestdagen in België) waarop effecten worden verhandeld op Euronext Brussels.
<b>Bezettingsgraad</b>	Dit is de verhouding van de Huuropbrengsten tot de Totale Huur.
<b>BIV</b>	Het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars.
<b>B.M.C.C. BVBA</b>	De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht Business Management & Consultancy Center BVBA, met maatschappelijke zetel te Lisbloemstraat 6, 8501 Bissegem, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0880.293.608 (RPR Kortrijk).



<b>Bruto Aanvangsrendement</b>	Het percentage dat bekomen wordt door de jaarhuur te delen door de investeringswaarde, namelijk het totale bedrag waarvoor een koper een vastgoedinvestering aankoopt, dus inclusief registratie en notariskosten.
<b>Bruto Huuropervlakte</b>	Dit is de oppervlakte tussen de hartlijnen van de gemeenschappelijke muren ( <i>Richtlijnen voor opmetingen in België - Belgium Luxembourg Association of Chartered Surveyors</i> ).
<b>Century Center Freehold BVBA</b>	De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht Century Center Freehold BVBA, met maatschappelijke zetel te Leopold de Waelplaats 8, 2000 Antwerpen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0879.602.829 (RPR Antwerpen).
<b>CEO</b>	<i>Chief Executive Officer.</i>
<b>CFO</b>	<i>Chief Financial Officer.</i>
<b>Clawback</b>	De mogelijkheid tot overdracht van Aangeboden Aandelen van een bepaalde schijf naar een andere schijf omdat de vraag in de betrokken schijven niet in evenwicht is.
<b>COO</b>	<i>Chief Operating Officer.</i>
<b>Commissaris</b>	De commissaris van de Bevak, d.i. op Datum van dit Prospectus PwC vertegenwoordigd door de heer Damien Walgrave.
<b>Contractuele Huren</b>	De geïndexeerde basishuurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten vóór aftrek van de gratiiteiten of andere voordelen die aan de huurders zijn toegestaan.
<b>Cushman &amp; Wakefield</b>	De vennootschap onder firma naar Nederlands recht Cushman & Wakefield VOF, met maatschappelijke zetel te Amstelveensesteenweg 760, 1081 JK Amsterdam, Nederland, handelend door middel van haar Belgisch bijkantoor met zetel te Kunstlaan 56, 1000 Brussel, België, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0418.915.383.
<b>Datum van dit Prospectus</b>	26 november 2013.
<b>Datum van Overdracht</b>	De datum waarop de eigendom van de toegewezen Aangeboden Aandelen aan de kandidaat-beleggers overgaat conform Hoofdstuk 6.2.1 van dit Prospectus.
<b>Datum van Voltooiing van het Aanbod</b>	De datum waarop één van de Global Coordinators het bewijs van deponering van het geld bestemd voor de kapitaalverhoging bij wijze van een inbreng in speciën ter uitgifte van de Aangeboden Aandelen zal afleveren, conform artikel 600 van het Wetboek van vennootschappen.
<b>De Belgische financiële pers</b>	Voor doeleinden van dit Prospectus en, in het algemeen, het Aanbod en de Notering, zal als Belgische financiële pers ten minste worden beschouwd De Tijd en L'Echo.
<b>EBVBA</b>	Een eenhoofdige besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, zoals bijvoorbeeld Anneleen Desmyter EBVBA, Bert Weemaes EBVBA en Francis Hendrickx Management EBVBA in de zin van artikel 39, §1 van de Wet van 3 augustus 2012.
<b>EMIR</b>	Verordening (EU) nr. 648/2012 van het Europees Parlement en de Raad van 4 juli 2012 betreffende otc-derivaten, centrale tegenpartijen en transactieregisters.
<b>EPRA</b>	European Public Real Estate Association. De gegevens opgenomen in dit Prospectus op basis van EPRA zijn niet onderworpen aan enig nazicht vanwege overheidsinstanties.
<b>Equinox Investments Comm. VA</b>	De commanditaire vennootschap op aandelen Equinox Investments Comm. VA, met maatschappelijke zetel te Zwinlaan 27A, bus 25, 8300 Knokke-Heist, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0478.968.479 (RPR Brugge).
<b>Erkenning</b>	De erkenning van Qrf als vastgoedbevak door de FSMA onder de volgende opschortende voorwaarden die op de dag van Erkenning werden vervuld (zodat de inschrijving van Qrf effectief is vanaf 26 november 2013): <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verhoging van het maatschappelijk kapitaal van Qrf tot 1.200.000 EUR;</li> <li>- Statutenwijziging van Qrf ingevolge de Erkenning; en</li> <li>- De oprichting van Francis Hendrickx Management EBVBA.</li> </ul>
<b>E.S.C. BVBA</b>	De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht E.S.C. BVBA, met maatschappelijke zetel te Grote Steenweg 39, 9840 De Pinte, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0469.649.056 (RPR Gent).
<b>Euroclear Belgium</b>	De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Euroclear NV, met maatschappelijke zetel te Koning Albert II-laan 1, 1210 Sint-Joost-ten-Node (Brussel), ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0423.747.369 (RPR Brussel).
<b>Euronext Brussels</b>	De gereguleerde markt van Euronext Brussels NV waarop alle Aandelen zullen worden verhandeld in geval van beursintroductie.
<b>Euronext Brussels NV</b>	De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Euronext Brussels NV, met maatschappelijke zetel te Beursplein z/n, 1000 Brussel, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0242.100.122 (RPR Brussel), de Belgische marktonderneming die Euronext Brussels exploiteert.

<b>Finance Manager</b>	De interne medewerker van de Bevak die de boekhouding voert.
<b>Financieringsovereenkomsten</b>	Kredietovereenkomsten met ING België NV, KBC Bank NV en Belfius Bank NV.
<b>Francis Hendrickx Management EBVBA</b>	De éénpersoons besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht Francis Hendrickx Management EBVBA, met maatschappelijke zetel te Drijpikkelstraat 27, 1853 Grimbergen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0542.508.132 (RPR Brussel).
<b>Fontenelle BVBA</b>	De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht Fontenelle BVBA, met maatschappelijke zetel te Diamantlaan 24, 1030 Brussel, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0462.347.332 (RPR Brussel).
<b>FSMA</b>	De Belgische Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten ( <i>Financial Services and Markets Authority</i> ).
<b>Fusies</b>	Dit omvat de met een fusie door overneming gelijkgestelde verrichtingen (ofwel geruisloze fusies) tussen de Bevak, als overnemende vennootschap, en elke Te Fuseren Vennootschap, als overgenomen vennootschap, overeenkomstig de artikelen 676 <i>juncto</i> 719 tot en met 727 van het Wetboek van vennootschappen, zoals beschreven in Hoofdstuk 7.2.6 van dit Prospectus.
<b>Geschatte Huur Op Leegstand Op Jaarbasis</b>	Dit is de huurwaarde op jaarbasis voor de leegstaande ruimtes die wordt gehanteerd door de Vastgoeddeskundige in de waarderingsverslagen.
<b>Geschatte Huur Op Jaarbasis of Estimated Rental Value ('ERV')</b>	Dit is de totale huurwaarde van de portefeuille op jaarbasis die wordt gehanteerd door de Vastgoeddeskundige in de waarderingsverslagen (inclusief de Geschatte Huur Op Leegstand Op Jaarbasis).
<b>Global Coordinators</b>	ING België NV en KBC Securities NV.
<b>Governance Code 2009</b>	De Belgische <i>corporate governance</i> code voor beursgenoteerde vennootschappen van 2009, opgesteld door de Commissie <i>Corporate Governance</i> , en beschikbaar op de volgende website: <a href="http://www.corporategovernancecommittee.be/library/documents/final%20code/CorporateGovNLCode2009.pdf">http://www.corporategovernancecommittee.be/library/documents/final%20code/CorporateGovNLCode2009.pdf</a> .
<b>Hefra Real Estate NV</b>	De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Hefra Real Estate NV, met maatschappelijke zetel te Klei 172, 1745 Opwijk, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0535.883.923 (RPR Brussel).
<b>HH</b>	Huidige huur.
<b>Huurgarantie Op Leegstand Op Jaarbasis</b>	Dit is de huurgarantie op jaarbasis die wordt ontvangen op 1 oktober 2013 voor niet-verhuurde (delen van) panden.
<b>Huurinkomsten</b>	De rekenkundige som van de huurinkomsten, na huurkortingen, effectief of contractueel gefactureerd door de Bevak, over de periode van (een deel van) een boekjaar.
<b>Huuropbrengsten of Passing Rent (PR)</b>	De huuropbrengsten bestaan uit de Contractuele Huren vermeerderd met de Huurgarantie Op Leegstand Op Jaarbasis.
<b>IFRS</b>	<i>International Financial Reporting Standards</i> , de boekhoudkundige standaard volgens dewelke vastgoedbevak is verplicht zijn te rapporteren, op basis van artikel 25 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.
<b>Inbreng</b>	De inbreng in natura van alle aandelen van Laagland NV in het kader van de verhoging van het maatschappelijk kapitaal van de Bevak middels een inbreng in natura overeenkomstig artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen, zoals beschreven in Hoofdstuk 7.2.6.2 van dit Prospectus, onder voorbehoud van goedkeuring door de FSMA van de statutenwijziging die voortvloeit uit de Inbreng.
<b>Inbrengovereenkomst</b>	De inbrengovereenkomst van 25 oktober 2013 afgesloten tussen de Bevak en de Laagland-aandeelhouders zoals beschreven in Hoofdstuk 7.2.6.2 van dit Prospectus.
<b>ING Bank NV</b>	De naamloze vennootschap naar Nederlands recht ING Bank, met maatschappelijke zetel te Bijlmerplein 888, 1102MG Amsterdam Zuidoost, Nederland, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder het nummer 33031431.
<b>ING België NV</b>	De naamloze vennootschap naar Belgisch recht ING België, met maatschappelijke zetel te Marnixlaan 24, 1000 Brussel, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0403.200.393 (RPR Brussel).
<b>Initiële Vastgoedportefeuille</b>	De vastgoedportefeuille, zoals beschreven in Hoofdstuk 8 van dit Prospectus, die de Bevak zal aanhouden op Datum van Volttooiing van het Aanbod ingevolge de verwezenlijking van de Inbreng, de Koopovereenkomsten en de Fusies.
<b>Investeringswaarde of Bruto Marktwaaarde of Waarde Vrij Op Naam</b>	Deze waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie. De marktwaaarde is inclusief de eventuele registratierechten (10% in het Vlaams Gewest en 12,5% in het Waalse Gewest en in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest) en notariskosten of BTW (wanneer het een koop onderworpen aan BTW betreft).
<b>IASB</b>	<i>International Accounting Standards Board</i> .

<b>IFRIC</b>	<i>International Financial Reporting Interpretations Committee.</i>
<b>IPO</b>	De uitgifte, uiterlijk op 31 december 2013, door één van de Global Coordinators van het bewijs van deponering van het geld bestemd voor de kapitaalverhoging van de Bevak bij wijze van een inbreng in speciën (voor een minimum bedrag zoals gedefinieerd in het betrokken prospectus) door middel van een publiek aanbod van nieuw uit te geven aandelen, conform artikel 600 van het Wetboek van vennootschappen.
<b>Joint Bookrunners</b>	KBC Securities NV, ING België NV, Belfius Bank NV en Petercam NV.
<b>Jufra BVBA</b>	De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Jufra BVBA, met maatschappelijke zetel te Klei 172, 1745 Opwijk, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0885.824.190 (RPR Brussel).
<b>KBC Securities NV</b>	De naamloze vennootschap naar Belgisch recht KBC Securities NV, met maatschappelijke zetel te Havenlaan 12, 1080 Brussel, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0437.060.521 (RPR Brussel).
<b>Koninklijk Besluit van 27 april 2007 (I)</b>	Het koninklijk besluit van 27 april 2007 op de openbare overnamebiedingen, B.S. 23 mei 2007, 27.736 in voorkomend geval zoals gewijzigd.
<b>Koninklijk Besluit van 27 april 2007 (II)</b>	Het koninklijk besluit van 27 april 2007 op de openbare uitkoopbiedingen, B.S. 23 mei 2007, 27.789 in voorkomend geval zoals gewijzigd.
<b>Koninklijk Besluit van 14 november 2007</b>	Het koninklijk besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, B.S. 3 december 2007, 59.762 in voorkomend geval zoals gewijzigd.
<b>Koninklijk Besluit van 14 februari 2008</b>	Het koninklijk besluit van 14 februari 2008 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen, B.S. 4 maart 2008, 13.036 in voorkomend geval zoals gewijzigd.
<b>Koninklijk Besluit van 7 december 2010</b>	Het koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks, B.S. 28 december 2010, 82.410 in voorkomend geval zoals gewijzigd.
<b>Koopovereenkomsten of elk afzonderlijk Koopovereenkomst</b>	<p>Zoals beschreven in Hoofdstuk 7.2.6.3 van dit Prospectus, de koopovereenkomsten die, onderworpen aan de Opschortende Voorwaarde, op Datum van Voltooiing van het Aanbod uitwerking zullen krijgen, namelijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De koopovereenkomst van 20 november 2013 tot aankoop door de Bevak van alle aandelen van het Bestaande Fonds;</li> <li>- De drie koopovereenkomsten van 20 november 2012 tot aankoop door de Bevak van alle aandelen van de Travel NV, Top Station NV en Retail Invest NV zoals gewijzigd van tijd tot tijd;</li> <li>- De koopovereenkomst van 30 oktober 2013 tot aankoop door de Bevak van alle aandelen van Keyser Investment NV;</li> <li>- De koopovereenkomst van 30 oktober 2013 tot aankoop door de Bevak van 51% van de aandelen van Century Center Freehold BVBA; en</li> <li>- De koopovereenkomst van 18 oktober 2013 tot aankoop door de Bevak van alle aandelen van The Bluestone Company SA.</li> </ul>
<b>Laagland NV</b>	De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Laagland NV, met maatschappelijke zetel te Van Putlei 41A, 2018 Antwerpen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0404.266.306 (RPR Antwerpen).
<b>Laagland-aandeelhouders</b>	De heer Francis Dembitzer en mevrouw Charlotte Dembitzer en hun respectievelijke erfgenamen.
<b>Loketinstellingen</b>	KBC Securities NV, KBC Bank NV, CBC Banque SA, ING België NV, Belfius Bank NV en Petercam NV.
<b>MH</b>	Markthuuraarde. Zie Geschatte Huur Op Jaarbasis of Estimated Rental Value ('ERV').
<b>Marktwaaarde</b>	De marktwaaarde is het geschatte bedrag waarvoor een eigendom op de waardepeildatum kan worden verkocht door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.
<b>Netto Marktwaaarde of Waarde Kosten Koper</b>	De Investeringswaarde verminderd met de registratierechten en notariskosten of BTW.
<b>Notering</b>	De notering van alle Aandelen op Euronext Brussels.
<b>Noteringsdatum</b>	De verwachte datum waarop de Aandelen zullen worden toegelaten tot de notering op Euronext Brussels, hetzij 18 december 2013.
<b>Oprichters</b>	Quares Holding CVBA en Qrf Management NV.
<b>Opschortende Voorwaarde</b>	De afgifte door één van de Global Coordinators van het bewijs van deponering van het geld bestemd voor de kapitaalverhoging bij wijze van een inbreng in speciën ter uitgifte van de Aangeboden Aandelen, conform artikel 600 van het Wetboek van vennootschappen.
<b>OVAM</b>	De Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij.

<b>Petercam NV/SA</b>	De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Petercam, met maatschappelijke zetel te Sinter-Goedeleplein 19, 1000 Brussel, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0451.071.477 (RPR Brussel).
<b>Pro Forma Rekening van 30 juni 2013</b>	De pro forma financiële informatie op 30 juni 2013, zoals beschreven in Hoofdstuk 11.2 van dit Prospectus.
<b>Promotor</b>	De perso(o)n(en) die exclusief of gezamenlijk een vastgoedbevak controleert/controleren in de zin van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010; de Promotor van de Bevak is Quares REIM Retail NV.
<b>Property Manager</b>	Quares Property Management NV.
<b>Prospectus</b>	Dit document, inclusief alle bijlagen bij dit document, opgesteld met het oog op het Aanbod en de toelating van de Aandelen op Euronext Brussels, zoals goedgekeurd door de FSMA op 26 november 2013 overeenkomstig artikel 23 van de Wet van 16 juni 2006.
<b>Prospectusrichtlijn</b>	Richtlijn 2003/71/EG betreffende het prospectus dat gepubliceerd moet worden wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel worden toegelaten (zoals gewijzigd).
<b>PwC</b>	De burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid PriceWaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, met maatschappelijke zetel te Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0429.501.944 (RPR Brussel).
<b>Quares Holding CVBA</b>	De coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Quares Holding CVBA, met maatschappelijke zetel te Leopold de Waelplaats 8, 2000 Antwerpen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0881.077.526 (RPR Antwerpen).
<b>Quares Property Management NV</b>	De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Quares Property Management NV, met maatschappelijke zetel te Schaliënhoevdreef 20 J, 2800 Mechelen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0466.781.717 (RPR Mechelen).
<b>Quares REIM NV</b>	Quares Real Estate Investment Management NV, met maatschappelijke zetel te Leopold De Waelplaats 8, 2000 Antwerpen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0872.236.569 (RPR Antwerpen).
<b>Quares REIM Retail NV</b>	De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Quares Real Estate Investment Management Retail NV, afgekort Quares REIM Retail, met maatschappelijke zetel te Leopold de Waelplaats 8, 2000 Antwerpen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0880.915.101 (RPR Antwerpen).
<b>Quares Residential Agency NV</b>	De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Quares Residential Agency NV, met maatschappelijke zetel te Leopold de Waelplaats 8, 2000 Antwerpen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0864.379.371 (RPR Antwerpen).
<b>Qrf of Bevak</b>	De commanditaire vennootschap op aandelen naar Belgisch recht Qrf, een openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal (vastgoedbevak) naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Leopold de Waelplaats 8/1, 2000 Antwerpen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0537.979.024 (RPR Antwerpen).
<b>Qrf Management NV</b>	De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Qrf Management NV, met maatschappelijke zetel te Leopold de Waelplaats 8/1, 2000 Antwerpen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0537.925.079 (RPR Antwerpen).
<b>Reële Waarde of Fair Value</b>	Deze waarde is gelijk aan het bedrag waarvoor een gebouw kan worden verhandeld tussen ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de overdrachtsbelastingen of registratierechten. Het geschatte bedrag van overdrachtsbelastingen voor in België gelegen onroerende goederen werd forfaitair bepaald op 2,5% voor vastgoedbeleggingen met een waarde hoger dan 2,5 miljoen EUR <sup>9</sup> . Voor transacties met een globale waarde lager dan 2,5 miljoen EUR moet rekening worden gehouden met overdrachtsbelastingen van 10% tot 12,5%, afhankelijk van het gewest waar de gebouwen gelegen zijn.
<b>Samenvatting</b>	De samenvatting van het Prospectus, zoals opgenomen in Hoofdstuk 1 van dit Prospectus.
<b>Schuldgraad</b>	De schuldgraad wordt berekend als de verhouding van de verplichtingen (exclusief voorzieningen, overlopende rekeningen en andere lang/kortlopende financiële verplichtingen, d.z. de negatieve variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten) ten opzichte van het totaal der activa. De berekeningsmethode van de schuldgraad is conform artikel 27, § 1, 2°, van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

<sup>9</sup> Belgian Assets Managers Association (BEAMA) persbericht 8 februari 2006 "Vastgoedbevaks - Eerste toepassing van de IFRS boekhoudregels".

<b>Sleutelpersonen</b>	De Van Deursen-aandeelhouders en de Bestaande Fonds-aandeelhouders.
<b>Statutaire Zaakvoerder</b>	Qrf Management NV.
<b>Te Fuseren Vennootschappen</b>	Het Bestaande Fonds, POG 4 NV, Penta Holding NV, Mercurius NV, Centre Commercial Hutois NV, Travel NV, Top Station NV, Retail Invest NV, Keyser Investment NV, The Bluestone Company SA en Laagland NV.
<b>The Bluestone Company SA</b>	De naamloze vennootschap naar Belgisch recht The Bluestone Company SA, met maatschappelijke zetel te Rue du Marquis 1, 1000 Brussel, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0471.652.008 (RPR Brussel).
<b>Toewijzingsdatum</b>	13 december 2013.
<b>Totale Huur</b>	De totale huur bestaat uit de Huuropbrengsten vermeerderd met de Geschatte Huur Op Leegstand Op Jaarbasis.
<b>UK FSMA</b>	Financial Services and Markets Act 2000.
<b>UCITS IV</b>	Richtlijn 2009/65/EG van het Europees Parlement en de Raad van 13 juli 2009 tot coördinatie van de wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen betreffende bepaalde instellingen voor collectieve belegging in effecten (icbe's).
<b>Underwriting Agreement</b>	De plaatsingsovereenkomst af te sluiten tussen de Bevak, de Promotor, (bepaalde) niet-uitvoerende, niet-onafhankelijke bestuurders en (bepaalde leden van) het uitvoerend management van de Statutaire Zaakvoerder en de Joint Bookrunners zoals beschreven in Hoofdstuk 6.5 van dit Prospectus.
<b>Van Deursen-aandeelhouders</b>	De verkopende aandeelhouders van Travel NV, Top Station NV en Retail Invest NV of één of meer met hen verbonden personen.
<b>vastgoedbevak</b>	Een vennootschap die door de FSMA is ingeschreven op de lijst van openbare instellingen voor collectieve beleggingen naar Belgisch recht als vastgoedbeleggingsvennootschap en bijgevolg erkend is als vennootschap met vast kapitaal voor beleggingen in vastgoed, en die door de Wet van 3 augustus 2012 en het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 worden geregeld.
<b>Vastgoedbevakwetgeving</b>	De Wet van 3 augustus 2012 en het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.
<b>Vastgoeddeskundige</b>	Cushman & Wakefield VOF, zoals van tijd tot tijd vervangen of herbenoemd overeenkomstig artikel 6 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.
<b>Verhandelingsreglement</b>	Het document opgenomen als bijlage 2 van het Corporate Governance Charter.
<b>Verordening van 29 april 2004</b>	Verordening (EG) Nr. 809/2004 van de commissie van 29 april 2004 tot uitvoering van Richtlijn 2003/71/EG van het Europees Parlement en de Raad wat de in het prospectus te verstrekken informatie, de vormgeving van het prospectus, de opneming van informatie door middel van verwijzing, de publicatie van het prospectus en de verspreiding van advertenties betreft, <i>Pb.L.</i> 18 juli 2005, afl. 186, 3 in voorkomend geval zoals gewijzigd.
<b>Wet van 16 juni 2006</b>	De wet van 16 juni 2006 betreffende de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, <i>B.S.</i> 21 juni 2006, 31.341 in voorkomend geval zoals gewijzigd.
<b>Wet van 1 april 2007</b>	De wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen, <i>B.S.</i> 26 april 2007, 22.378 in voorkomend geval zoals gewijzigd.
<b>Wet van 2 mei 2007</b>	De wet van 2 mei 2007 betreffende de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en houdende diverse bepalingen, <i>B.S.</i> 12 juni 2007, 31.588 in voorkomend geval zoals gewijzigd.
<b>Wet van 3 augustus 2012</b>	De wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, <i>B.S.</i> 19 oktober 2012, 63.652, ter vervanging van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, <i>B.S.</i> 9 maart 2005, 9.632 in voorkomend geval zoals gewijzigd.
<b>Wetboek van vennootschappen</b>	Wetboek van vennootschappen van 7 mei 1999, <i>B.S.</i> 6 augustus 1999 in voorkomend geval zoals gewijzigd.
<b>Werkdag</b>	Een dag (met uitsluiting van zaterdag, zondag of de wettelijke feestdagen in België) waarop banken in België open zijn voor zaken.





## 4. ALGEMENE MEDEDELINGEN

### 4.1. Goedkeuring door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten

Dit Prospectus werd in de Nederlandstalige versie op 26 november 2013 goedgekeurd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten ("FSMA"), conform artikel 23 van de Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbieding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt (de "**Wet van 16 juni 2006**") en de Wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles (de "**Wet van 3 augustus 2012**"). Deze goedkeuring houdt geen enkel oordeel van de FSMA in over de opportuniteit en de kwaliteit van de verrichting, noch over de toestand van de Bevak.

Dit Prospectus is enkel opgesteld in het Nederlands. De Samenvatting is ook vertaald in het Frans en het Engels. De Bevak is verantwoordelijk voor de vertaling van de Samenvatting in het Frans en het Engels. In geval van discrepanties tussen de verschillende taalversies van de Samenvatting zal de Nederlandse versie voorrang hebben. Het Prospectus werkt verhelderend ten aanzien van de Samenvatting.

Het Aanbod en het Prospectus werden niet ter goedkeuring voorgelegd aan toezichthoudende organen of enige overheden buiten België.

### 4.2. Waarschuwing

Het Prospectus werd opgesteld om de voorwaarden van het Aanbod te beschrijven. De kandidaat-beleggers worden uitgenodigd om een eigen opinie te vormen over de Bevak en de voorwaarden van het Aanbod en de eraan verbonden voordelen en risico's. Elke samenvatting en beschrijving van wettelijke, statutaire of andere bepalingen in het Prospectus worden louter ter informatie geleverd en mogen niet worden beschouwd als beleggings-, juridisch of fiscaal advies voor de kandidaat-beleggers. De kandidaat-beleggers worden uitgenodigd hun eigen adviseurs te raadplegen aangaande de juridische, fiscale, economische, financiële en andere aspecten van de inschrijving op de Aangeboden Aandelen. Bij twijfel over de inhoud of de betekenis van informatie in het Prospectus, zouden de kandidaat-beleggers zich moeten wenden tot een persoon die gespecialiseerd is in advies aangaande verwerving van financiële instrumenten. De Aangeboden Aandelen werden niet aanbevolen door enige federale of lokale autoriteit die bevoegd is inzake effecten, of door een toezichthoudende overheid in België of het buitenland. Alleen de kandidaat-beleggers zijn verantwoordelijk voor de analyse en evaluatie van de voordelen en risico's die verbonden zijn aan de inschrijving op de Aangeboden Aandelen.

De informatie in dit Prospectus werd bijgewerkt tot op de Datum van dit Prospectus. De bedrijfsvoering, financiële situatie, resultaten uit activiteiten van de Bevak en de informatie in dit Prospectus kunnen sindsdien gewijzigd zijn. Als een belangrijke nieuwe factor, een materiële fout of onnauwkeurigheid met betrekking tot de

informatie in het Prospectus die de beoordeling van de Aangeboden Aandelen of het Aanbod kan beïnvloeden en die ontstaat of wordt waargenomen tussen het tijdstip waarop het Prospectus werd goedgekeurd (in het geval van dit Prospectus, 26 november 2013) en de definitieve sluiting van het Aanbod, of naargelang het geval, het tijdstip waarop de verhandeling op de relevante markt begint, dan zal dit gemeld worden in een aanvulling op het Prospectus. Een aanvulling op het Prospectus zal, in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving, ter goedkeuring voorgelegd worden aan de FSMA op dezelfde manier als het Prospectus en zal openbaar gemaakt worden op dezelfde manier als het Prospectus. Elke aanvulling op het Prospectus moet dus worden goedgekeurd door de FSMA en zal worden gepubliceerd in de Belgische financiële pers en verleent (onder bepaalde modaliteiten) een intrekkingrecht aan de beleggers die reeds op het Aanbod hebben ingeschreven (zoals nader bepaald in Hoofdstuk 6.2.3.7 van dit Prospectus).

De Bevak en de Joint Bookrunners zijn niet verantwoordelijk voor de correcte uitvoering door Euronext Brussels, Euroclear Belgium of door de deelnemers aan Euroclear van hun verbintenissen conform de op elk van hen van toepassing zijnde Euroclear Brussels- en Euronext-procedures. Zo zijn de Bevak en de Joint Bookrunners bijvoorbeeld niet verantwoordelijk wanneer bepaalde orders wel en andere niet correct zouden worden doorgegeven bij Euronext Brussels. Elke kandidaat-belegger die inschrijft op Aangeboden Aandelen dient de procedures van Euronext Brussels en Euroclear na te leven. De Bevak is op geen enkele wijze aansprakelijk voor de inschrijvingen of betalingen met betrekking tot de Aandelen die verhandeld worden op Euronext Brussels.

### 4.3. Afwezigheid van verklaringen

Niemand werd gemachtigd om met betrekking tot het Aanbod of de toelating tot de verhandeling van de Aandelen informatie te verstrekken of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn vermeld. Indien dergelijke informatie werd verstrekt of dergelijke verklaringen werden afgelegd, mogen ze niet worden beschouwd als toegestaan of erkend door de Bevak. Onder voorbehoud van de verplichting van de Bevak om aanvullingen op het Prospectus te publiceren wanneer dit wettelijk vereist is overeenkomstig artikel 34 van de Wet van 16 juni 2006 (zie ook Hoofdstuk 4.2 van dit Prospectus), zal uit de afgifte van dit Prospectus op enig ogenblik na de Datum van dit Prospectus in geen enkel geval worden afgeleid dat er na de Datum van dit Prospectus geen wijziging heeft plaatsgevonden in de zaken van de Bevak of dat de informatie die is uiteengezet in dit Prospectus correct is op enig ogenblik na de Datum van dit Prospectus.

### 4.4. Geldende wetgeving en bevoegde rechtbanken

Het Aanbod en de inhoud van dit Prospectus zijn onderworpen aan Belgisch recht en in het bijzonder aan de Wet van 16 juni 2006 en het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks (het "**Koninklijk Besluit van 7 december 2010**").

De rechtbanken en hoven van Brussel zullen exclusief bevoegd zijn om uitspraak te doen over juridische geschillen in verband met het Aanbod of het Prospectus.

## 4.5. Verantwoordelijke personen

### 4.5.1. Verantwoordelijkheid voor de inhoud van het Prospectus

De Bevak, met maatschappelijke zetel te Leopold de Waelplaats 8/1, 2000 Antwerpen, België, vertegenwoordigd door haar Statutaire Zaakvoerder (d.i. Qrf Management NV), die zelf vertegenwoordigd wordt door haar raad van bestuur, is verantwoordelijk voor de inhoud van het Prospectus. De Bevak verklaart dat, na alle redelijke maatregelen te hebben genomen, de informatie in het Prospectus, voor zover haar bekend, in overeenstemming is met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen.

De Joint Bookrunners (d.z. KBC Securities NV, ING België NV, Belfius Bank NV en Petercam NV/SA) leggen geen enkele verklaring af of geven geen enkele waarborg, expliciet of impliciet, en nemen geen enkele verantwoordelijkheid op zich voor de nauwkeurigheid, de volledigheid of de controle van de informatie in dit Prospectus, en niets in dit Prospectus is, of op niets in dit Prospectus kan worden vertrouwd als, een belofte of verklaring door de Joint Bookrunners, voor het verleden of voor de toekomst. Bijgevolg exonereren de Joint Bookrunners zich, in de ruimste mate toegelaten door de toepasselijke wetgeving, voor alle aansprakelijkheid, zowel buitencontractueel, contractueel of op andere wijze, die ze anders zouden kunnen hebben met betrekking tot dit Prospectus.

De Joint Bookrunners treden met betrekking tot het Aanbod exclusief op voor de Bevak en voor niemand anders. Zij zullen geen enkele andere persoon (al dan niet een ontvanger van dit document) beschouwen als hun respectievelijke cliënten met betrekking tot het Aanbod en zij zullen niet verantwoordelijk zijn ten aanzien van enige andere persoon dan de Bevak voor het verstrekken van de bescherming gegeven aan hun cliënt, noch voor het geven van advies met betrekking tot het Aanbod of met betrekking tot enige transactie of regeling waarnaar hierin wordt verwezen.

Het Prospectus is bedoeld om informatie te verschaffen aan kandidaat-beleggers in de context van en met als enig doel een mogelijke belegging in de Aangeboden Aandelen te kunnen beoordelen. Het bevat geselecteerde en samengevatte informatie, drukt geen enkele verbintenis, erkenning of verzaking uit en creëert geen recht, expliciet noch impliciet, tegenover personen die geen kandidaat-beleggers zijn. Het mag uitsluitend worden gebruikt in verband met het Aanbod. De inhoud van het Prospectus mag niet worden beschouwd als een interpretatie van de rechten en verplichtingen van de Bevak, van de marktpraktijken of van contracten die de Bevak heeft afgesloten.

### 4.5.2. Verantwoordelijkheid voor de audit van de rekeningen

PricewaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, met

maatschappelijke zetel te Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe, vertegenwoordigd door de heer Damien Walgrave, bedrijfsrevisor, kantoor houdend te Woluwe Garden, Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe ("PwC" of de "Commissaris"), werd op de algemene vergadering van de Bevak van 26 november 2013 benoemd als commissaris van de Bevak voor een mandaat van drie jaar eindigend op de algemene vergadering van 2016. De jaarvergoeding van de Commissaris werd voor de looptijd van zijn mandaat door de algemene vergadering van de Bevak vastgesteld op 20.500 EUR (exclusief BTW en onkosten), jaarlijks te indexeren.

De algemene vergadering van aandeelhouders van Century Center Freehold BVBA van 11 juli 2013 ging over tot de benoeming van PwC, vertegenwoordigd door de heer Damien Walgrave, bedrijfsrevisor, als commissaris van Century Center Freehold BVBA voor een duur van 3 jaar. De vaste honoraria van de commissaris voor het onderzoek en de revisie van de enkelvoudige rekeningen van Century Center Freehold BVBA bedragen 1.500 EUR (excl. BTW) op jaarbasis.

De Bevak zal zich op Datum van de Voltooiing van het Aanbod nog in haar start-up fase bevinden. Zo bezit de Bevak op Datum van dit Prospectus nog geen vastgoed en beschikt bijgevolg ook nog niet over enige cijfers (anders dan de pro forma cijfers) die kunnen dienen als een vergelijkingsbasis. Bijgevolg werd nog geen controle van de geconsolideerde jaarrekeningen van de Bevak en haar dochtervennootschap uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen (opgesteld volgens de Internationale Financiële Rapporteringnormen (IFRS) die werden goedgekeurd door de Europese Unie) en de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren (zie Hoofdstuk 11 van dit Prospectus).

## 4.6. Consolidatie

Behoudens indien uit de context of een uitdrukkelijke vermelding anders blijkt, zal in het Prospectus elke verwijzing naar de portefeuille, participaties, statistieken en activiteiten van de Bevak gepresenteerd worden op geconsolideerde basis (zie ook Hoofdstuk 11.1.5 van dit Prospectus), dus inclusief haar dochteronderneming Century Center Freehold BVBA.

## 4.7. Beperkingen voor het Aanbod en voor de verspreiding van het Prospectus

### 4.7.1. Kandidaat-beleggers

Het Aanbod gaat door als een openbaar aanbod in België aan particuliere beleggers en de Sleutelpersonen en als een private plaatsing van de Aangeboden Aandelen aan institutionele beleggers (in bepaalde rechtsgebieden buiten de Verenigde Staten, steunend op Regulation S van de Securities Act van 1933, zijnde Lidstaten van de Europese Economische Ruimte (de "Lidstaten" of, individueel, een "Lidstaat")).

Het Aanbod en dit Prospectus zijn niet en zullen niet worden ingediend voor goedkeuring bij enige toezichthoudende instantie



buiten België. Bijgevolg mogen er geen stappen worden gezet die een openbaar aanbod van de Aangeboden Aandelen buiten België zouden uitmaken of die hiertoe zouden kunnen leiden.

Dienovereenkomstig mogen de Aangeboden Aandelen direct noch indirect worden aangeboden of verkocht, en mogen dit Prospectus of andere documenten die verband houden met het Aanbod niet worden verspreid of gepubliceerd, in enig rechtsgebied, behalve in omstandigheden waarbij alle toepasselijke wetten en reglementeringen worden nageleefd. Beleggers dienen zichzelf te informeren over dergelijke beperkingen en dienen deze na te leven. De Bevak, de Statutaire Zaakvoerder en de Joint Bookrunners aanvaarden hiervoor geen enkele aansprakelijkheid.

Beleggers moeten alle toepasselijke wetten en reglementeringen naleven die van kracht zijn in enige jurisdictie waarin ze de Aangeboden Aandelen aankopen, aanbieden of verkopen, of waarin ze dit Prospectus bezitten of verspreiden, en moeten de nodige toestemmingen, goedkeuringen of vergunningen verkrijgen die vereist zijn voor het aankopen, aanbieden of verkopen van de Aangeboden Aandelen volgens de wetten en reglementeringen die van kracht zijn in enige jurisdictie waarin de aankoop, aanbidding of verkoop plaatsvindt. De Bevak noch de Statutaire Zaakvoerder, noch de Joint Bookrunners doen een aanbod tot verkoop van de Aangeboden Aandelen of doen een aanbod tot aankoop van de Aangeboden Aandelen aan personen in jurisdicties waar een dergelijk aanbod of verzoek niet toegelaten is.

De Bevak, de Statutaire Zaakvoerder en de Joint Bookrunners behouden zich het recht voor elk aanbod tot inschrijving op de Aangeboden Aandelen volledig of gedeeltelijk te weigeren, of aan een kandidaat-belegger minder Aangeboden Aandelen te verkopen dan deze belegger wenst.

#### 4.7.2. Beperkingen voor het Aanbod

De verspreiding van het Prospectus, alsook het Aanbod, de inschrijving, de aankoop of de verkoop van de Aangeboden Aandelen in het kader van het Prospectus, kunnen in bepaalde landen beperkt worden door wettelijke of reglementaire bepalingen. Elke persoon die in het bezit is van het Prospectus, dient zich te informeren over het bestaan van dergelijke beperkingen en deze na te leven. Het Prospectus of elk ander document met betrekking tot het Aanbod mag niet buiten België worden verspreid, tenzij in overeenstemming met de geldende wetgeving of reglementering, en mag geen aanbod tot inschrijving of verkoop vormen in de landen waar een dergelijk aanbod de geldende wetgeving of reglementering zou schenden. Het Prospectus vormt in geen geval een aanbod of uitnodiging tot inschrijving, aankoop of verkoop van Aandelen in landen waar dergelijke aanbiedingen of uitnodigingen onwettig zouden zijn, en mag in geen geval met dergelijk doel of in dergelijk kader worden gebruikt.

Elke persoon (inclusief *trustees* en *nominees*) die het Prospectus ontvangt, mag dit in dergelijke landen enkel verspreiden of doen toekomen in overeenstemming met de wetgeving en reglementering die er gelden.

Elke persoon die, om welke reden ook, het Prospectus verspreidt of de verspreiding ervan toestaat, moet de aandacht van de bestemming vestigen op de bepalingen in deze sectie.

In het algemeen moet elke persoon die Aandelen verwerft buiten België, zich ervan vergewissen dat die handeling de geldende wetgeving of reglementering niet schendt.

#### 4.7.3. Lidstaten van de Europese Economische Ruimte

Dit Prospectus werd opgemaakt in de veronderstelling dat, eens het Prospectus werd goedgekeurd door de bevoegde instantie in een Lidstaat en werd gepubliceerd in overeenstemming met de Prospectusrichtlijn, zoals deze werd omgezet in het Belgisch recht, alle aanbiedingen van de Aangeboden Aandelen, andere dan het Aanbod in België, zullen plaatsvinden onder een uitzondering opgenomen in de Prospectusrichtlijn, zoals omgezet door de Lidstaten, om een prospectus op te maken met betrekking tot het Aanbod van de Aangeboden Aandelen. Dienovereenkomstig zal elke persoon die een aanbod van de Aangeboden Aandelen maakt of wenst te maken in de EER, zulks dienen te doen in omstandigheden die geen enkele verplichting voor de Bevak of één van de Joint Bookrunners doet ontstaan om een prospectus voor zulk aanbod op te stellen, lokaal te laten erkennen of te verspreiden. De Bevak noch de Joint Bookrunners hebben toegestaan, en de Bevak noch de Joint Bookrunners staan toe om een aanbod met betrekking tot de Aangeboden Aandelen via een financiële tussenpersoon te maken, behoudens de aanbiedingen gedaan door de Joint Bookrunners die een finale plaatsing van de Aangeboden Aandelen uitmaken overeenkomstig dit Prospectus.

Geen enkel openbaar aanbod aangaande de Aangeboden Aandelen is gedaan of zal worden gedaan in eender welke andere Lidstaat dan België, tenzij het Aanbod mag worden gedaan in een Lidstaat krachtens één van de volgende vrijstellingen, bepaald door de Prospectusrichtlijn, voor zover deze vrijstellingen werden omgezet in de betrokken Lidstaat:

- (a) aan gekwalificeerde beleggers binnen de betekenis van de wet in die Lidstaat die Artikel 2 (1) e) van de Prospectusrichtlijn invoert;
- (b) aan minder dan 150 natuurlijke of rechtspersonen (andere dan gekwalificeerde beleggers zoals gedefinieerd in de Prospectusrichtlijn); of
- (c) in elk ander geval, bedoeld in artikel 3(2) van de Prospectusrichtlijn, voor zover een dergelijk Aanbod van Aandelen in eender welke Lidstaat de Bevak geen verplichting oplegt om een prospectus uit te geven conform artikel 3 van de Prospectusrichtlijn.

Met het oog op deze bepaling wordt met de uitdrukking “openbaar aanbod aangaande Aandelen in een Lidstaat” bedoeld, een mededeling onder eender welke vorm en via eender welke drager die informatie geeft over de voorwaarden van het Aanbod en over de Aangeboden Aandelen, die een belegger in staat stelt te beslissen

erop in te schrijven, waarbij deze definitie in de betrokken Lidstaat kan worden gewijzigd door elke maatregel die de Prospectusrichtlijn omzet in deze Lidstaat.

#### 4.7.4. Zwitserland

Geen enkel openbaar aanbod betreffende de Aandelen werd gedaan of zal worden gedaan in Zwitserland, overeenkomstig artikel 652a par. II van de 'Code des Obligations suisse'.

#### 4.7.5. Verenigde Staten

Geen enkel openbaar aanbod betreffende de Aandelen werd gedaan of zal worden gedaan op het grondgebied van de Verenigde Staten of aan US persons of aan personen die handelen voor rekening of in het voordeel van dergelijke US persons.

De Aandelen zullen niet worden aangeboden of verkocht op het grondgebied van de Verenigde Staten of aan US persons of personen die handelen voor rekening of in het voordeel van dergelijke US persons.

Onder voorbehoud van bepaalde uitzonderingen, zal elke verwerfer van Aandelen geacht worden, bij aanvaarding van het Prospectus en levering van de Aangeboden Aandelen, te hebben verklaard, ge-waarborgd en erkend dat:

- hij op datum van levering of verwerving, de effectieve begunstigde is of zal zijn van dergelijke effecten en (a) dat hij geen US person is en zich buiten het grondgebied van de Verenigde Staten bevindt, en (b) dat hij niet als persoon verbonden is aan de Bevak, noch handelt voor rekening van dergelijke persoon;
- de Aandelen niet geregistreerd werden of zullen worden in de zin van de Securities Act en aanvaardt dat hij deze effecten op geen enkele wijze zal aanbieden, verkopen, verpanden of afstaan tenzij buiten de Verenigde Staten en conform Rule 903 of Rule 904 van Regulation S;
- de Bevak, de Joint Bookrunners en de met hen verbonden personen, alsook elke andere derde kunnen steunen op de echtheid en juistheid van de genoemde erkenningen, verklaringen en waarborgen.

Tot het einde van een termijn van 40 dagen vanaf de aanvang van het Aanbod, kan een verkoopaanbod, verkoop of overdracht van Aandelen in de Verenigde Staten door een financieel tussenpersoon (ongeacht of hij al dan niet deelneemt aan dit Aanbod) een inbreuk zijn op de registratieverplichtingen uit hoofde van de Securities Act van 27 mei 1933 zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

Tenzij anders vermeld, hebben de begrippen die in deze sectie worden gebruikt, dezelfde betekenis als dewelke ze hebben gekregen in de Regulation S van de Securities Act.

#### 4.7.6. Verenigd Koninkrijk

De Bevak heeft geen enkel aanbod van Aandelen toegestaan aan het publiek in het Verenigd Koninkrijk in de zin van de Financial

Services and Markets Act 2000 (de "UK FSMA"), waardoor het verplicht zou zijn een goedgekeurd prospectus ter beschikking te stellen conform de UK FSMA. De Aandelen zullen niet worden aangeboden aan personen in het Verenigd Koninkrijk, behalve aan personen die conform de UK FSMA worden gedefinieerd als 'w', of dit zullen worden in omstandigheden die niet leiden en niet zullen leiden tot een openbaar aanbod in het Verenigd Koninkrijk waarvoor de beschikbaarheid van een goedgekeurd prospectus vereist zou zijn conform de UK FSMA. De Joint Bookrunners zullen niet direct of indirect uitnodigen of aansporen om over te gaan tot beleggingsactiviteiten (in de zin van de UK FSMA) met betrekking tot de uitgifte of verkoop van Aandelen in omstandigheden waarin de UK FSMA niet van toepassing zou zijn. De Joint Bookrunners conformeren zich met alle geldende regels van de UK FSMA met betrekking tot alles wat zij doen aangaande de Aandelen in het Verenigd Koninkrijk, vanuit dit land of wat op een andere manier betrekking heeft op dit land.

#### 4.7.7. Canada, Australië en Japan

In Canada, Australië of Japan mogen de Aandelen niet te koop worden aangeboden. Dit Prospectus noch enig ander document betreffende dit Aanbod mag in deze landen worden verspreid of verzonden.

### 4.8. Toekomstgerichte informatie

Het Prospectus bevat toekomstgerichte verklaringen, verwachtingen en ramingen die door de Bevak werden gemaakt met betrekking tot de verwachte toekomstige prestaties van de Bevak en de markten waarin zij actief is. Dergelijke verklaringen, verwachtingen en ramingen zijn gebaseerd op verschillende veronderstellingen en ramingen van gekende en ongekende risico's, onzekerheden en andere factoren, die redelijk geacht werden op het ogenblik waarop ze werden gemaakt, maar die al dan niet correct zouden kunnen blijken. Bijgevolg is het mogelijk dat de werkelijke resultaten, financiële toestand, prestaties of verwezenlijkingen van de Bevak of de resultaten van de sector, wezenlijk afwijken van de toekomstige resultaten, prestaties of verwezenlijkingen die beschreven of gesuggereerd worden in dergelijke verklaringen, verwachtingen en ramingen. Factoren die een dergelijke afwijking kunnen veroorzaken omvatten, maar zijn niet beperkt tot, deze die worden beschreven in Hoofdstuk 2 (Risicofactoren) van dit Prospectus. Bovendien gelden deze voorzieningen en ramingen enkel op de Datum van dit Prospectus.

Van tijd tot tijd kan de Bevak, schriftelijk of mondeling, toekomstgerichte verklaringen doen in verslagen aan de aandeelhouders en in andere mededelingen. Toekomstgerichte verklaringen omvatten verklaringen over de plannen, doelstellingen, strategieën, toekomstige gebeurtenissen, toekomstige inkomsten of prestaties, investeringsuitgaven, onderzoek en ontwikkeling, financieringsbehoeften, plannen voor of intenties tot overnames, concurrentievoordelen en -nadelen en bedrijfsstrategieën van de Bevak, over de trends die de Bevak verwacht in de sector en in de politieke, economische, financiële, sociale en juridische omgeving waarin ze actief is, en andere informatie die geen historische informatie is.



Woorden als “geloven”, “voorzien”, “verwachten”, “voornemen”, “plannen”, “voorspellen”, “nastreven”, “kunnen”, “mogelijk”, “zullen”, “misschien” en soortgelijke uitdrukkingen zijn bedoeld om toekomstgerichte verklaringen te identificeren, maar zijn niet de enige manier om dergelijke verklaringen te herkennen.

Door hun aard houden toekomstgerichte verklaringen inherente risico's en onzekerheden in, zowel algemene als specifieke risico's, en de kans bestaat dat de voorspellingen, verwachtingen, ramingen en andere toekomstgerichte verklaringen niet worden bewaarheid. Deze risico's, onzekerheden en andere factoren omvatten, onder andere, de risico's opgesomd in Hoofdstuk 2 (Risicofactoren), naast de risico's die elders in dit Prospectus werden opgenomen. De beleggers dienen zich ervan bewust te zijn dat een aantal belangrijke factoren ertoe kunnen leiden dat de resultaten wezenlijk verschillen van de plannen, doelstellingen, verwachtingen, schattingen en intenties die worden uitgedrukt in dergelijke toekomstgerichte verklaringen.

Wanneer ze zich verlaten op de toekomstgerichte verklaringen, dienen de beleggers zorgvuldig de voorafgaande factoren en andere onzekerheden en gebeurtenissen te overwegen, vooral in het licht van de politieke, economische, financiële, sociale en juridische omgeving waarin de Bevak actief is. Dergelijke toekomstgerichte verklaringen gelden alleen op de datum waarop ze worden gedaan. De Bevak neemt bijgevolg geen enkele verplichting op zich om ze bij te werken of te herzien op basis van nieuwe informatie, toekomstige gebeurtenissen of andere informatie, behalve indien dat wordt vereist door de toepasselijke wetgeving en reglementering. De Bevak geeft geen enkele verklaring, waarborg of voorspelling dat de resultaten die verwacht worden in dergelijke toekomstgerichte verklaringen zullen worden gehaald, en dergelijke toekomstgerichte verklaringen vertegenwoordigen in elk geval slechts één van de vele mogelijke scenario's en kunnen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in Hoofdstuk 12 (Winstprognoses en –ramingen), niet beschouwd worden als het meest waarschijnlijke of gebruikelijke scenario.

#### 4.9. Sectorinformatie, marktaandeel, rangschikking en andere gegevens

Tenzij anders in het Prospectus vermeld, is bepaalde informatie opgenomen in het Prospectus gebaseerd op onafhankelijke publicaties, op rapporten van marktonderzoekbedrijven en andere onafhankelijke bronnen of op de eigen schattingen en veronderstellingen van de Bevak, waarvan de Bevak van oordeel is dat zij redelijk zijn. Indien informatie werd afgeleid van onafhankelijke bronnen, verwijst het Prospectus naar dergelijke onafhankelijke bronnen.

De informatie die afkomstig is van derde organisaties is correct weergegeven en, voor zover de Bevak weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derde gepubliceerde informatie, zijn er geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onnauwkeurig of misleidend zou worden. De Bevak en de Joint Bookrunners en hun respectieve adviseurs hebben geen enkele van de voornoemde informatie onafhankelijk geverifieerd. Bovendien is marktinformatie onderhevig aan veranderingen en niet

altijd met volledige zekerheid verifieerbaar door beperkingen op de beschikbaarheid en betrouwbaarheid van basisinformatie, de willekeur van het gegevensverzamelingsproces en andere beperkingen en onzekerheden die inherent zijn aan elke statistische studie van marktgegevens. Kandidaat-beleggers moeten zich er daarom van bewust zijn dat de gegevens met betrekking tot het marktaandeel, de rangschikking en andere soortgelijke gegevens in het Prospectus, alsook de inschattingen en overtuigingen die gebaseerd zijn op dergelijke gegevens, mogelijks niet geheel accuraat zijn.

#### 4.10. Afronding van financiële en statistische gegevens

Bepaalde financiële en statistische informatie in het Prospectus was het voorwerp van afrondingen en aanpassingen in het kader van wisselkoersomrekeningen. Hierdoor kan de optelsom van bepaalde gegevens afwijken van het uitgedrukte totaal.

#### 4.11. Beschikbaarheid van het Prospectus en andere documenten

##### 4.11.1. Prospectus

Dit Prospectus zal enkel beschikbaar zijn in het Nederlands. De Samenvatting is beschikbaar in het Nederlands, met een vertaling in het Frans en het Engels. Het Prospectus zal kosteloos ter beschikking van de beleggers worden gesteld vanaf 29 november 2013 op de maatschappelijke zetel van de Bevak, Leopold de Waelplaats 8/1, 2000 Antwerpen, België. Het Prospectus kan op verzoek van particuliere beleggers in België ook kosteloos worden bekomen bij ING België NV, telefoonnummer 02/464.60.01 (Nederlands), 02/464.60.02 (Frans) of 02/464.60.04 (Engels), bij KBC Bank NV, telefoonnummer 02/283.29.70 (Nederlands en Engels), bij CBC Banque SA, telefoonnummer 0800/92.020 (Frans), bij Belfius Bank NV, telefoonnummer 02/222.12.02 (Nederlands en Engels) en 02/222.12.01 (Frans en Engels) en bij Petercam NV, telefoonnummer 02/229.64.46 (Nederlands, Frans en Engels). Het Prospectus is ook beschikbaar op het internet op de volgende websites: [www.qrf.be](http://www.qrf.be), [www.kbc.be](http://www.kbc.be), [www.kbcsecurities.be](http://www.kbcsecurities.be), [www.cbc.be](http://www.cbc.be), [www.belfius.be/Qrf](http://www.belfius.be/Qrf), [www.petercam.be](http://www.petercam.be), [www.ing.be/aandelentransacties](http://www.ing.be/aandelentransacties) en [www.bolero.be](http://www.bolero.be).

De terbeschikkingstelling van het Prospectus houdt geen aanbod tot verkoop, noch een uitnodiging tot het indienen van een aanbod tot aankoop van Aandelen in ten opzichte van om het even welke persoon in om het even welk rechtsgebied waar het onwettelijk is een dergelijk aanbod of verzoek te doen aan een dergelijke persoon. Het Prospectus mag niet worden gekopieerd, beschikbaar worden gesteld of – wat de elektronische versie betreft – worden afgedrukt voor verspreiding anders dan overeenkomstig de beperkingen opgenomen in dit Prospectus (zie Hoofdstuk 4.7 van dit Prospectus). Andere informatie op de website van de Bevak of enige andere website maakt geen deel uit van het Prospectus.

##### 4.11.2. Vennootschapsdocumenten en andere informatie

De Bevak moet haar (herwerkte en gewijzigde) (gecoördineerde) statuten en andere akten die gepubliceerd moeten worden in de

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad neerleggen ter griffie van de Rechtbank van Koophandel van Antwerpen (België), waar deze beschikbaar zijn voor het publiek. Een kopie van de meest recente coördinatie van de statuten en het *corporate governance charter* is ook beschikbaar op de website van de Bevak ([www.qrf.be](http://www.qrf.be)).

Overeenkomstig de Belgische wetgeving moet de Bevak ook geauditeerde enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen opstellen. De enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen en de daarop betrekking hebbende verslagen van de Statutaire Zaakvoerder en de Commissaris worden neergelegd bij de Nationale Bank van België, waar ze beschikbaar zijn voor het publiek. Als genoteerde vennootschap zal de Bevak bovendien de plicht hebben samenvattingen van haar jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële overzichten, het wettelijke verplichte verslag van de Commissaris en het verslag van de Statutaire Zaakvoerder (d.i. Qrf Management NV) te publiceren. Deze samenvattingen worden doorgaans in de Belgische financiële pers gepubliceerd in de vorm van een persbericht. Kopieën hiervan zullen beschikbaar worden gemaakt op de website van de Bevak.

De Bevak moet aan het publiek de informatie bekendmaken die als 'voorkennis' wordt gekwalificeerd onder de toepasselijke regelgeving. De Bevak moet ook koersgevoelige informatie, informatie over haar aandeelhoudersstructuur en bepaalde andere informatie bekendmaken aan het publiek. In overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt (het "**Koninklijk Besluit van 14 november 2007**"), wordt dergelijke informatie en documentatie beschikbaar gesteld via persberichten, de financiële pers in België, de website van de Bevak (op voorwaarde dat de voorwaarden uiteengezet in artikel 14 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 zijn voldaan), de communicatiekanalen van Euronext Brussels of een combinatie van deze media.

De website van de Bevak is te vinden op het adres [www.qrf.be](http://www.qrf.be).



Sint-Niklaas  
Stationstraat 33







## 5. KERNGEGEVENS

### 5.1. Verklaring inzake het werkkapitaal

De Statutaire Zaakvoerder is van mening dat de geconsolideerde nettobedrijfsmiddelen van de Bevak volstaan om haar huidige en toekomstige verplichtingen voortvloeiend uit de oprichting van haar portefeuille, en dit voor ten minste 12 maanden vanaf de datum van publicatie van dit Prospectus of de datum van toelating tot notering op Euronext Brussels, na te leven. Om te voldoen aan haar verplichtingen wordt er verondersteld dat de netto opbrengst van het Aanbod ten minste 55,55 miljoen EUR bedraagt en zij beroep kan doen op de voor de Bevak beschikbare Financieringsovereenkomsten voor een totaal bedrag van 80 miljoen EUR (zie Hoofdstuk 7.2.6.7 (ii) van dit Prospectus).

### 5.2. Kapitalisatie en schuldenlast

#### 5.2.1. Algemeen

De onderstaande tabellen bevatten de kapitalisatie en schuldenlast van de Bevak op 30 december 2013, op basis van de Winstprognoses- en ramingen zoals opgenomen in Hoofdstuk 12 van dit Prospectus.

Onderstaande informatie dient samen met de financiële informatie over de Bevak te worden gelezen (zie Hoofdstuk 11 van dit Prospectus).

#### 5.2.2. Kapitalisatie

Op 3 september 2013 werd de Bevak opgericht met een maatschappelijk kapitaal van 61.500 EUR.

Op 30 december 2013 wordt het geconsolideerde eigen vermogen van de Bevak op 74.539.000 EUR geraamd (in de hypothese dat het maximum bedrag van het Aanbod wordt opgehaald), zoals weergegeven in onderstaande tabel (in 000 EUR):

<b>Kapitaal</b>		70.355
Geplaatst Kapitaal	76.089	
Kosten Kapitaalverhoging	-5.734	
<b>Reserves</b>		5.734
Beschikbare reserve: reserve voor voorzienbare verliezen	5.734	
<b>Nettoresultaat van het boekjaar</b>		-1.863
<b>Minderheidsbelangen</b>		314
<b>Totaal eigen vermogen</b>		74.539

#### 5.2.3. Schuldenlast

Op 30 december 2013 wordt de geconsolideerde schuldenlast van de Bevak geraamd op 44.185.000 EUR, zoals weergegeven in onderstaande tabel (in 000 EUR).

<b>Langlopende verplichtingen</b>		39.452
Langlopende financiële schulden	39.184	
Uitgestelde belastingen	269	
<b>Kortlopende verplichtingen</b>		4.733
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.733	
<b>Totaal Verplichtingen</b>		44.185

De geconsolideerde financiële schulden worden op 30 december 2013 geraamd op 39.184.000 EUR.

De schulden inbegrepen in de berekening van de Schuldgraad (op 30 december 2013 geraamd op 36,99%) zoals gedefinieerd in het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 omvatten niet de uitgestelde belastingen voor een bedrag van 269.000 EUR.

Ten behoeve van de financiering van de Bevak zijn er op 30 december 2013 geen hypothecaire inschrijvingen genomen, noch hypothecaire volmachten toegestaan door de Bevak.



De Bevak moet blijvend voldoen aan de financiële ratio's zoals opgelegd door het Koninklijk Besluit van 7 december 2010. Tenzij dit het gevolg is van een variatie van de Reële Waarde van de activa, mag de Schuldgraad van een vastgoedbevak niet meer bedragen dan 65% van de activa, onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten, overeenkomstig artikel 53 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010. Indien de Schuldgraad van de Bevak meer dan 50% zou bedragen, dient zij een aantal stappen te ondernemen, onder meer het opstellen van een financieel plan waarin zij een beschrijving geeft van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de Schuldgraad boven 65% zou stijgen. De jaarlijkse financiële kosten die aan de schuldlast van een vastgoedbevak en haar dochter-vennootschappen zijn verbonden mogen op geen enkel ogenblik meer bedragen dan 80% van het geconsolideerde netto-bedrijfsresultaat van de vastgoedbevak, overeenkomstig artikel 55 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010. Bovendien is in de Financieringsovereenkomsten met de financiële instellingen een convenant afgesproken dat de Schuldgraad van de Bevak lager dan 55% moet blijven. De Schuldgraad is momenteel geraamd op 36,99% (op 30 december 2013) en de Bevak streeft in de toekomst naar een Schuldgraad van 55% in de mate dat de Financieringsovereenkomsten in de toekomst hiervoor voldoende ruimte zouden laten.

### 5.3. Belangen van bij het Aanbod betrokken natuurlijke en rechtspersonen

De Joint Bookrunners hebben op 26 juli 2013 een opdrachtbrief (*Engagement Letter*) gesloten met de Bevak met betrekking tot het Aanbod en zullen in principe vóór de publicatie van de resultaten van het Aanbod een *Underwriting Agreement* met de Bevak sluiten die voorziet in een soft underwriting (zie Hoofdstuk 6.5 van dit Prospectus).

De Te Fuseren Vennootschappen hebben op Datum van dit Prospectus (i) kredietovereenkomsten met ING België NV en ING Bank NV voor een totaal uitstaand bedrag van 47.077.000 EUR, met KBC Bank NV voor een totaal uitstaand bedrag van 2.030.000 EUR, met Belfius Bank NV voor een totaal uitstaand bedrag van 4.005.000 EUR en met BNP Paribas Fortis NV voor een totaal uitstaand bedrag van 4.231.000 EUR, (ii) een obligatielening voor een bedrag van 8.221.000 EUR en (iii) uitstaande intragroep vorderingen voor een totaal bedrag van 3.339.000 EUR. Deze lopende kredieten zullen op Datum van Voltooiing van het Aanbod volledig terugbetaald worden, enerzijds via langlopende kredietovereenkomsten afgesloten door de Bevak en anderzijds met een gedeelte van de opbrengsten van het Aanbod.

Sommige leden van de Joint Bookrunners verlenen daarenboven de volgende diensten aan de Bevak:

- ING België NV verzekert de financiële dienst van de Bevak (zie ook Hoofdstuk 6.2.9.2 van dit Prospectus);
- ING België NV, Belfius Bank NV en KBC Bank NV hebben met de Bevak drie Financieringsovereenkomsten afgesloten (zie ook Hoofdstuk 7.2.6.7 van dit Prospectus);
- ING België NV, Belfius Bank NV en KBC Bank NV zullen met de Bevak contracten voor indekkingsinstrumenten afsluiten (zie ook Hoofdstuk 11.3 van dit Prospectus); en
- ING België NV, Belfius Bank NV en KBC Bank NV leveren aan de Bevak en/of aan de Bestaande Aandeelhouders verschillende bankdiensten, beleggingsdiensten, de (gebruikelijke) commerciële diensten, of andere diensten in het kader van een bankrelatie met de Bevak en/of de Bestaande Aandeelhouders waarvoor zij vergoedingen ontvangen. De Joint Bookrunners zullen dergelijke diensten ook in de toekomst leveren.

Al de bovenvermelde overeenkomsten werden afgesloten na onderhandelingen tussen de betreffende kredietinstelling en de Bevak en/of de Bestaande Aandeelhouders. De Joint Bookrunners hebben geen enkele deelneming in de Bevak.

### 5.4. Redenen voor het Aanbod en bestemming van de opbrengsten

#### 5.4.1. Algemeen

Op Datum van dit Prospectus heeft de Bevak nog geen vastgoed verworven. De Bevak zal op de Datum van Voltooiing van het Aanbod, de Initiële Vastgoedportefeuille verwerven. Het Aanbod heeft tot doel de financiering van de verwerving van deze gebouwencomplexen op Datum van Voltooiing van het Aanbod.

Aangezien de Bevak op 26 november 2013 als vastgoedbeleggingsvennootschap werd ingeschreven op de lijst van openbare instellingen voor collectieve beleggingen naar Belgisch recht en bijgevolg de Erkenning bekam als vastgoedbevak, is huidig Aanbod tevens een verplichting overeenkomstig artikel 22, §3 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010. Overeenkomstig dit artikel moet er voor gezorgd worden, bijvoorbeeld door middel van een openbare aanbieding tot verkoop of tot inschrijving, dat ten minste 30% van de stemrechtverlenende effecten van de Bevak continu en permanent in het bezit van het publiek zijn en dit ten laatste één jaar na haar Erkenning als vastgoedbevak. In het geval van de Bevak zal voormelde periode van één jaar op 26 november 2014 een einde nemen.

Bovendien, overeenkomstig artikel 22, §3 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010, dient de Bevak de toelating van al haar Aandelen tot de verhandeling op Euronext Brussels te vragen binnen een termijn van maximum één jaar na haar erkenning als vastgoedbevak.

#### 5.4.2. Gebruik van de opbrengsten

De netto opbrengst van het Aanbod, in de veronderstelling dat er op de Aangeboden Aandelen volledig zal worden ingeschreven, wordt geraamd op een bedrag van maximum 69,65 miljoen EUR (na aftrek van kosten en uitgaven in verband met het Aanbod die de Bevak moet betalen (geraamd op 5.734.000 EUR, zie Hoofdstuk 6.6 van dit Prospectus).

De opbrengst van het Aanbod zal gebruikt worden voor de betaling van de prijs, zoals vastgelegd in de Koopovereenkomsten:

- (i) een koopovereenkomst tot overdracht van alle aandelen van het Bestaande Fonds, met inbegrip van haar dochtervennootschappen POG 4 NV, Centre Commercial Hutois NV en Penta Holding NV (inclusief haar dochtervennootschap Mercurius NV) voor een totaal bedrag gelijk aan 23.250.340 EUR, wat voor de Bevak een meerwaarde van 114.000 EUR betekent;
- (ii) drie koopovereenkomsten tot overdracht van alle aandelen van respectievelijk Travel NV, Top Station NV en Retail Invest NV voor een totaal bedrag gelijk aan 13.605.951 EUR, wat voor de Bevak een minwaarde van 1.640.000 EUR betekent;
- (iii) een koopovereenkomst tot overdracht van alle aandelen van Keyser Investment NV voor een totaal bedrag gelijk aan 1 EUR, wat voor de Bevak geen meerwaarde noch minwaarde betekent;
- (iv) een koopovereenkomst tot overdracht van 51% van de aandelen van Century Center Freehold BVBA voor een totaal bedrag gelijk aan 326.465,49 EUR, wat voor de Bevak geen meerwaarde noch minwaarde betekent; en
- (v) een koopovereenkomst tot overdracht van alle aandelen van The Bluestone Company SA voor een totaal bedrag gelijk aan 5.405.019 EUR, wat voor de Bevak een meerwaarde van 70.000 EUR betekent.

Daarnaast zal de opbrengst gebruikt worden voor een gedeeltelijke herfinanciering van de schulden die op heden zijn aangegaan door de Te Fuseren Vennootschappen voor een bedrag gelijk aan 62.225.000 EUR.

Na de Datum van Voltooiing van het Aanbod, kan de pro forma Schuldgraad na kapitaalsverhoging en na verwerving van de Initiële Vastgoedportefeuille worden geraamd op 36,99%, wat de Bevak toelaat om in te spelen op toekomstige investeringsopportuniteiten en tegelijkertijd te evolueren naar een Schuldgraad van maximaal 55%. Er van uitgaande dat het Aanbod voor het maximum bedrag wordt onderschreven, kan de Bevak nog bijkomende schuldfinanciering aangaan voor een bedrag van 46.107.000 EUR alvorens haar Schuldgraad 55% bedraagt. Deze pro-forma berekeningen houden geen rekening met de behoeften aan bedrijfskapitaal, de eventuele operationele resultaten, de impact op de waardering van de vastgoedportefeuille alsook de impact op de waardering van de rente-indekkingsinstrumenten als gevolg van de schommelingen in de rentevoet, die een impact kunnen hebben op de totale activa en de schuldpositie van de Bevak, en dus op de Schuldgraad.

De opbrengst van het Aanbod, gecombineerd met het beschikbare bedrag onder de Financieringsovereenkomsten, zal de Bevak flexibiliteit bieden om in te spelen op interessante investeringskansen. Daartoe bestudeert de Bevak op continue basis investeringsprojecten. De Bevak verwacht dat elk van de investeringsprojecten zal bestaan uit voorverhuurde panden in de belangrijkste winkelstraten, zowel in primaire als in regionale steden in België. De Bevak verwacht dat dergelijke investeringen, zowel de vorm kunnen aannemen van een aankoop van vastgoed als van een aankoop of inbreng van aandelen in vastgoedvennootschappen.

Op Datum van dit Prospectus kan de Bevak niet met zekerheid alle bijzondere toepassingen voor de opbrengsten van het Aanbod voorspellen, of de bedragen die werkelijk besteed zullen worden aan de hierboven vermelde toewijding. De Bevak zal naar eigen goeddunken de bedragen en timing bepalen van de werkelijke uitgaven van de Bevak, die zullen afhangen van vele factoren, zoals de evolutie van de Schuldgraad van de Bevak, de beschikbaarheid van gepaste investeringsmogelijkheden, de mogelijkheid om onder aanvaardbare voorwaarden een overeenkomst tot aankoop van vastgoed te bereiken met potentiële verkopers, de netto opbrengst die werkelijk wordt bekomen uit het Aanbod en de operationele kosten en uitgaven van de Bevak. Bijgevolg zal de Bevak maximale flexibiliteit behouden in het gebruik van de netto opbrengst van het Aanbod.

#### 5.5. Dividendbeleid

Sinds haar oprichting heeft de Bevak geen dividend uitgekeerd.

Overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 dient de Bevak in haar hoedanigheid van vastgoedbevak ieder jaar een minimum bedrag uit te keren als vergoeding van het kapitaal. Ten minste 80% van het gecorrigeerd nettoresultaat (in de zin van artikel 27 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010), verminderd met de netto-daling van de schuldenlast van de Bevak in de loop van het boekjaar, moet worden uitgekeerd als vergoeding van het kapitaal.

Deze verplichting tot uitkering is aan twee grenzen onderworpen. Enerzijds mag dit niet leiden tot een uitkering van een bedrag dat niet zou mogen worden uitgekeerd overeenkomstig artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen en anderzijds is zulke uitkering slechts mogelijk op voorwaarde dat de Schuldgraad (enkelvoudig en geconsolideerd) na uitkering op of onder 65% van de geconsolideerde of enkelvoudige activa blijft.

Met betrekking tot het eerste boekjaar dat afsluit op 30 december 2013 verwacht de Bevak, gezien de Initiële Vastgoedportefeuille slechts op Datum van Voltooiing van het Aanbod zal verworven worden, dat geen dividend zal worden uitgekeerd. In de mate dat de Bevak conform het Koninklijk Besluit van 7 december 2010, toch verplicht zou zijn om een dividend uit te keren, zal dit wellicht beperkt blijven tot het wettelijk minimum.

Onder voorbehoud van de beschikbaarheid van uitkeerbare reserves, heeft de Bevak momenteel de intentie om jaarlijks een dividend toe te kennen en te betalen van minimaal 97% van haar gecorrigeerde nettoresultaat.

In de veronderstelling dat de economische en financiële omstandigheden gelijk blijven en op basis van de hypothesen, zoals opgenomen in het Hoofdstuk 12 ('Winstprognoses en Ramingen') (inclusief de daar beschreven groeistrategie<sup>10</sup>), en onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering van de Bevak, raamt de Statutaire Zaakvoerder thans het bruto dividend voor het boekjaar dat zal afsluiten op 30 december 2014 op 1,30 EUR per Aandeel of een bruto rendement van 5,20%<sup>11</sup>.

<sup>10</sup> In de mate dat de Bevak haar groeistrategie niet zou kunnen realiseren, zal het geraamde bruto dividend dienen verlaagd te worden en bedraagt dit naar verwachting 1,11 EUR per Aandeel of een bruto rendement van 4,45%.

<sup>11</sup> Het bruto rendement werd bepaald als het geraamde vooropgestelde bruto dividend (onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering van de Bevak) gedeeld door het geïnvesteerde kapitaal (het geïnvesteerd kapitaal is berekend als de som van (i) het kapitaal van de Bevak op Datum van dit Prospectus, (ii) het maximaal bedrag van het Aanbod en (iii) het kapitaal verkregen door de Inbreng in Natura en bedraagt 81.822.775 EUR).









## 6. ALGEMENE INFORMATIE OVER HET AANBOD EN DE TOELATING TOT DE NOTERING VAN DE AANDELEN OP EURONEXT BRUSSELS

### 6.1. Informatie over de effecten die zullen worden aangeboden en tot de handel zullen worden toegelaten

#### 6.1.1. Aard van de Aandelen

De Aandelen die deel uitmaken van het Aanbod zullen op Datum van Overdracht bestaan uit nieuwe aandelen van de Bevak die zullen voortvloeien uit de geplande kapitaalverhoging bij wijze van een inbreng in speciën ten belope van minimum 55,55 miljoen EUR en maximum 75,38 miljoen EUR (de "**Aangeboden Aandelen**"). De Aangeboden Aandelen zullen worden uitgegeven overeenkomstig het Belgisch recht. De hoven en rechtbanken van Brussel zullen bevoegd zijn voor enig geschil dat zou ontstaan uit hoofde van of in verband met het Aanbod van de Aangeboden Aandelen tussen de aandeelhouders, de inschrijvers en de Bevak.

De toelating tot de verhandeling van de Aandelen op de gereglementeerde markt Euronext Brussels werd op 18 november 2013 aangevraagd.

Op Datum van Overdracht zullen de Aangeboden Aandelen gewone aandelen zonder nominale waarde zijn, die integraal ingeschreven en volledig volstort zijn.

#### 6.1.2. Vorm van de Aandelen

De Aandelen mogen alleen op naam of gedematerialiseerd worden uitgegeven en geleverd. De Aangeboden Aandelen zullen allemaal gedematerialiseerde aandelen zijn.

Belangen in de Aangeboden Aandelen zullen op Datum van Overdracht worden gecrediteerd op de effectenrekeningen van de kandidaat-beleggers via de girale faciliteiten van Euroclear Belgium, d.i. het Belgische centrale effectendepot.

Aandeelhouders kunnen op eigen kosten en op gelijk welk ogenblik de Bevak vragen om hun gedematerialiseerde aandelen om te zetten in aandelen op naam of vice versa. Aandeelhouders moeten bij hun bank informatie vragen over de kosten in verband met deze omzetting.

#### 6.1.3. Munteenheid

De Aandelen (en dus ook de Aangeboden Aandelen) zijn uitgegeven in Euro.

#### 6.1.4. Aan de Aandelen verbonden rechten

##### 6.1.4.1. Algemeen

De Aandelen zullen allen van hetzelfde type zijn en allen van dezelfde rechten en voordelen genieten. Ze zullen allen aan hun houder een stemrecht en een recht op vertegenwoordiging in de algemene vergaderingen overeenkomstig de wettelijke en statutaire voorwaarden verlenen.

In het kader van de winstuitkering zal elk Aandeel op dezelfde wijze dividendgerechtigd zijn.

De eigendom van de Aangeboden Aandelen zal op de datum van betaling van de prijs voor de inschrijving op de Aangeboden Aandelen aan de kandidaat-beleggers worden overgedragen.

##### 6.1.4.2. Dividendrechten

###### (i) Algemeen

De Aandelen zijn dividendgerechtigd voor het huidig boekjaar en de volgende boekjaren. Dividenden worden op een jaarlijkse basis uitgekeerd indien er uitkeerbare winst is (zie Hoofdstuk 5.5 van dit Prospectus met betrekking tot dividendbeleid). De Aandelen geven geen recht op een preferent dividend.

Overeenkomstig artikel 27 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 dient de Bevak in haar hoedanigheid van vastgoedbevak ieder jaar een deel van de winst uit te keren als vergoeding van het kapitaal. De Bevak moet zo een som verdelen die gelijk is aan minstens het positieve verschil tussen de volgende bedragen: (i) 80% van het bedrag gelijk aan de som van het gecorrigeerd resultaat en van de netto-meerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn vrijgesteld, berekend in overeenstemming met het schema in hoofdstuk III van de bijlage C bij het voornoemd Koninklijk Besluit en (ii) de netto daling tijdens het boekjaar van de schuld van de Bevak, zoals gespecificeerd in voornoemd Koninklijk Besluit.

Deze verplichting tot uitkering is aan twee beperkingen onderworpen: enerzijds mag ze niet leiden tot een uitkering van een bedrag dat niet zou mogen worden uitgekeerd overeenkomstig artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen en anderzijds is zulke uitkering slechts mogelijk op voorwaarde dat de Schuldgraad (enkelvoudig en geconsolideerd) na uitkering op of onder 65% van de geconsolideerde of enkelvoudige activa blijft.

Overeenkomstig artikel 21, §4, van de Wet van 3 augustus 2012 is de Bevak niet verplicht een wettelijke reserve aan te leggen.

Over het eventuele saldo na de bovenvermelde verplichte uitkering beslist de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen op voorstel van de Statutaire Zaakvoerder.

De Statutaire Zaakvoerder bepaalt het tijdstip en de wijze waarop de dividenden zullen worden uitbetaald. De uitbetaling moet geschieden vóór het einde van het boekjaar waarin het bedrag is vastgesteld.

Artikel 39 van de statuten van de Bevak verleent aan de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder de bevoegdheid om op het resultaat van het lopende boekjaar een interimdividend uit te keren.

Het recht op dividenden ontstaat vanaf de beslissing van de algemene vergadering of, in geval van interimdividend, vanaf de beslissing van de Statutaire Zaakvoerder.

#### (ii) Verjaringstermijn

Overeenkomstig artikel 2277 van het Belgisch Burgerlijk Wetboek verjaart het recht op de uitbetaling van dividenden na een periode van 5 jaar na de uitkeringsdatum.

#### 6.1.4.3. Stemrechten

Elk Aandeel geeft recht op één stem, onder voorbehoud van de gevallen waarin het stemrecht wordt geschorst voorzien door het Wetboek van vennootschappen.

Stemrechten in verband met Aandelen kunnen onder andere in de volgende gevallen worden opgeschort:

- wanneer de door de Statutaire Zaakvoerder behoorlijk opgevraagde en opeisbare volstortingen met betrekking tot Aandelen, niet zijn gedaan;
- wanneer een Aandeel aan verscheidene eigenaars toebehoort, totdat een enkele persoon wordt aangewezen als eigenaar van het Aandeel ten aanzien van de Bevak;
- wanneer een aandeelhouder is van Aandelen die recht geven op stemrechten die gelijk of hoger zijn dan de drempel van 5%, of een veelvoud van 5% van het totale aantal stemrechten verbonden aan de Aandelen op de datum van de relevante aandeelhoudersvergadering, behalve wanneer de desbetreffende aandeelhouder de Bevak en de FSMA minstens 20 kalenderdagen vóór de datum van de aandeelhoudersvergadering op de hoogte bracht (overeenkomstig artikel 545 van het Wetboek van vennootschappen en artikel 6, §1, van de Wet van 2 mei 2007) dat zijn aandelenbezit de hierboven genoemde drempels bereikt, overschrijdt of onderschrijdt;
- wanneer de Aandelen door de Bevak zelf worden verworven of in pand genomen; en
- wanneer het stemrecht werd opgeschort door een bevoegde rechtbank of de FSMA.

#### 6.1.4.4. Voorkeurrechten

Het Wetboek van vennootschappen, artikel 10 van de statuten van de Bevak en artikelen 13 en 22 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 kennen de aandeelhouders een voorkeurrecht toe, op evenredige basis, in geval van een verhoging van het maatschappelijk kapitaal door een inbreng in geld. De algemene vergadering, of in voorkomend geval de Statutaire Zaakvoerder in het kader van het toegestaan kapitaal (zie Hoofdstukken 6.1.4.7 en 7.4.6.2 van dit Prospectus), kan overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen en mits inachtneming van de verplichtingen betreffende speciale verslagen, het voorkeurrecht opheffen of beperken mits er aan de bestaande aandeelhouders een onherleidaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe

effecten volgens de voorwaarden beschreven in Hoofdstuk 6.1.5, waarnaar ook verwezen wordt voor een beschrijving van de statutaire bepalingen van de Bevak inzake voorkeurrechten.

#### 6.1.4.5. Rechten in geval van vereffening

Het saldo na vereffening, namelijk het netto actief, wordt onder de aandeelhouders verdeeld naar verhouding van het aantal Aandelen dat zij bezitten.

Overeenkomstig artikel 22, §2, van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 moet de Promotor, indien de Bevak in de loop van de drie jaar die volgen op de datum van haar Erkenning als vastgoedbevak door de FSMA (d.i. vanaf 26 november 2013) wordt ontbonden en in vereffening gesteld, overgaan tot: (i) de terugbetaling aan de aandeelhouders van de Bevak van de door hen betaalde vergoedingen, provisies en kosten bij de verwerving van Aandelen en (ii) de terugbetaling aan de Bevak van de door haar of één van haar dochtervennootschappen betaalde vergoedingen voor de dienstverlening door een vennootschap waarmee de Bevak of de Promotor is verbonden of een deelnemingsverhouding heeft.

Bovendien dient de Promotor overeenkomstig artikel 22, §1, van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 zich sterk te maken dat de uitgiftevoorwaarden van elke kapitaalverhoging van de Bevak die bij openbare aanbidding geschiedt binnen de drie jaar die volgen op de datum van haar Erkenning als vastgoedbevak door de FSMA (d.i. vanaf 26 november 2013) uitdrukkelijk voorzien dat – indien de kapitaalverhoging niet tot stand komt – het inschrijvingsbedrag en betaalde provisies en makelaarslonen aan de inschrijvers worden terugbetaald, indien het bedrag van het reeds geplaatst kapitaal, vermeerderd met het totaalbedrag van alle inschrijvingen samen na afsluiting van de inschrijvingsperiode, lager ligt dan het bedrag van het eigen vermogen vermeld in het minimum beleggingsbudget.

#### 6.1.4.6. Verwerving en vervreemding van eigen Aandelen

##### (i) Algemeen

De artikelen 620 en volgende van het Wetboek van vennootschappen bepalen dat de Statutaire Zaakvoerder op twee manieren kan gemachtigd worden om te beslissen tot de verwerving of vervreemding van eigen Aandelen van de Bevak, namelijk: (i) mits een voorafgaand besluit van de algemene vergadering, en (ii) in geval van een dreigend ernstig nadeel voor de Bevak, mits een uitdrukkelijke statutaire clause is voorzien hieromtrent. Deze beide situaties worden hieronder verder verduidelijkt. Er wordt aan herinnerd dat in beide situaties de Bevak dient na te gaan of een specifieke inventaris en waardering dient opgemaakt te worden overeenkomstig de artikelen 28 en 30 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

##### (ii) Voorafgaand besluit van de algemene vergadering

Artikel 620 van het Wetboek van vennootschappen en artikel 13 van de statuten van de Bevak bepalen uitdrukkelijk dat de algemene vergadering, mits inachtneming van de voorschriften inzake quorum (de helft van het maatschappelijk kapitaal is vertegenwoordigd) en meerderheid (vier/vijfde van de stemmen) vereist voor een doelwijziging, ten allen tijde kan beslissen tot het machtigen van

de Statutaire Zaakvoerder tot het verwerven en vervreemden van eigen Aandelen, op voorwaarde dat (i) de nominale waarde, of bij gebreke daarvan, de fractiewaarde van de verkregen Aandelen niet hoger is dan 20% van het geplaatste kapitaal, (ii) de verrichting enkel betrekking heeft op volgestorte Aandelen, (iii) het voor de verkrijging uitgetrokken bedrag, vermeerderd met enerzijds het bedrag dat werd uitgetrokken voor het eerder verkrijgen van Aandelen in de Bevak en anderzijds met het aantal Aandelen verkregen door een persoon die handelt in eigen naam maar voor rekening van de Bevak, voor uitkering vatbaar moet zijn, en (iv) het aanbod tot verkrijging ten aanzien van alle aandeelhouders en onder dezelfde voorwaarden geschiedt (onder voorbehoud van hetgeen hieronder is vermeld), behalve voor wat betreft de verkrijgingen waartoe eenparig werd besloten door een algemene vergadering waarop alle aandeelhouders aanwezig of vertegenwoordigd waren.

Na de toelating van de Aangeboden Aandelen tot de verhandeling op Euronext Brussels, zal de Bevak tevens de volgende principes in aanmerking moeten nemen:

- de Bevak zal haar eigen Aandelen kunnen verwerven zonder dat aan alle aandeelhouders een aanbod tot verkrijging moet worden gedaan, op voorwaarde dat zij de gelijke behandeling van de aandeelhouders die zich in gelijke omstandigheden bevinden, waarborgt door middel van gelijkwaardigheid van de geboden prijs overeenkomstig artikel 620, §1, 5°, van het Wetboek van vennootschappen; en
- de Bevak moet de FSMA in kennis stellen van haar intentie tot het verwerven van eigen Aandelen, waarna de FSMA nagaat of de verrichtingen tot wederinkoop in overeenstemming zijn met het besluit van de algemene vergadering, of in voorkomend geval, de Statutaire Zaakvoerder. Indien de FSMA oordeelt dat de verrichtingen hiermee niet in overeenstemming zijn, kan zij haar advies openbaar maken.

Bij de beslissing tot machtiging van de Statutaire Zaakvoerder, dient de algemene vergadering uitdrukkelijk het maximum aantal te verwerven aandelen vast te stellen, alsook de minimum- en maximumwaarde van de vergoeding. Daarenboven mag deze machtiging worden toegekend voor maximaal vijf jaar. Deze machtiging is hernieuwbaar mits inachtneming van de voorschriften inzake quorum en meerderheid vereist voor een doelwijziging.

### (iii) Dreigend ernstig nadeel

Artikel 620 van het Wetboek van vennootschappen bepaalt verder dat geen uitdrukkelijke voorafgaande machtiging van de algemene vergadering is vereist wanneer de statuten uitdrukkelijk bepalen dat de Statutaire Zaakvoerder kan beslissen dat de verkrijging of vervreemding van eigen Aandelen noodzakelijk is ter voorkoming van een dreigend ernstig nadeel. De Statutaire Zaakvoerder dient in deze situatie tevens de hierboven opgesomde voorwaarden in acht te nemen. Dergelijke statutaire clausule is weliswaar enkel geldig voor een periode van drie jaar te rekenen vanaf de publicatie van de statutenwijziging in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad. Deze statutaire machtiging is hernieuwbaar mits inachtneming van

de voorschriften inzake quorum en meerderheid vereist voor een doelwijziging. Meer bepaald dient de helft van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigd te zijn tijdens de buitengewone algemene vergadering, en dient de beslissing tot hernieuwing van de statutaire machtiging goedgekeurd te worden met een vier/vijfde meerderheid van de stemmen.

Artikel 13 van de statuten van de Bevak voorziet in de mogelijkheid voor de Statutaire Zaakvoerder om over te gaan tot de verwerving en vervreemding van haar eigen aandelen wanneer de verkrijging noodzakelijk is ter voorkoming van een dreigend ernstig nadeel voor de Bevak, onderhevig aan de voorwaarden opgenomen in artikel 620 en volgende van het Wetboek van vennootschappen. Deze machtiging werd door de algemene vergadering van de Bevak toegekend voor een periode van drie jaar te rekenen vanaf de publicatie van deze machtiging in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad. De Statutaire Zaakvoerder heeft op Datum van dit Prospectus nog geen gebruik gemaakt van de machtiging aan hem toevertrouwd in deze statutaire clausule. De Bevak bezit op Datum van dit Prospectus dan ook geen eigen Aandelen.

### (iv) Rol van de FSMA

Overeenkomstig artikel 620, §2 van het Wetboek van vennootschappen moet de Bevak de FSMA kennis geven van verrichtingen tot inkoop van eigen Aandelen die zij overweegt. De FSMA gaat na of de verrichtingen tot wederinkoop in overeenstemming zijn met het besluit van de algemene vergadering of, in voorkomend geval, van de Statutaire Zaakvoerder. Indien de FSMA van oordeel is dat deze verrichtingen daarmee niet in overeenstemming zijn, maakt zij haar advies openbaar.

#### 6.1.4.7. Toegestaan kapitaal

##### (i) Algemene machtiging

Overeenkomstig artikel 603 van het Wetboek van vennootschappen kunnen de statuten aan de Statutaire Zaakvoerder de bevoegdheid toekennen om het geplaatste maatschappelijk kapitaal in één of meer malen tot een bepaald bedrag te verhogen dat niet hoger mag zijn dan het bedrag van dat maatschappelijk kapitaal. Onder dezelfde voorwaarden kunnen de statuten de Statutaire Zaakvoerder de bevoegdheid toekennen om converteerbare obligaties of warrants uit te geven.

Deze bevoegdheid kan slechts worden uitgeoefend gedurende vijf jaar te rekenen van de bekendmaking van de oprichtingsakte of van de wijziging van de statuten. Zij kan echter door de algemene vergadering, bij een besluit genomen volgens de regels die voor de wijziging van de statuten zijn gesteld, in voorkomend geval met toepassing van artikel 560 van het Wetboek van vennootschappen, één of meerdere malen worden hernieuwd voor een termijn die niet langer mag zijn dan vijf jaar. Wanneer de oprichters of de algemene vergadering besluiten om deze bevoegdheid toe te kennen of te vernieuwen, worden de bijzondere omstandigheden waarin van het toegestaan kapitaal kan worden gebruikgemaakt en de hierbij nagestreefde doeleinden in een bijzonder verslag uiteengezet. In voorkomend geval wordt dit verslag in de agenda vermeld. Een afschrift ervan kan worden verkregen overeenkomstig artikel 535 van het

Wetboek van vennootschappen. Het ontbreken van dit verslag heeft de nietigheid van de beslissing van de algemene vergadering tot gevolg.

Op 26 november 2013 heeft de algemene vergadering van de Bevak aan de Statutaire Zaakvoerder de machtiging verleend om het geplaatste maatschappelijke kapitaal in één of meerdere malen te verhogen tot een bedrag dat gelijk zal zijn aan het bedrag van het maatschappelijk kapitaal na (i) de kapitaalverhoging ingevolge de Inbreng (zie Hoofdstuk 7.2.6.2 van dit Prospectus), (ii) de kapitaalverhoging bij wijze van een inbreng in speciën op Datum van Voltooiing van het Aanbod, en na (iii) de kapitaalvermindering ter aanzuivering van een geleden verlies (zie Hoofdstuk 7.3.2 van dit Prospectus). Deze machtiging werd door de algemene vergadering van de Bevak aan de Statutaire Zaakvoerder verleend onder de Opschortende Voorwaarde, voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van de wijziging van de statuten in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, overeenkomstig artikel 604 van het Wetboek van vennootschappen. Bijgevolg zal deze periode van vijf jaar pas beginnen lopen vanaf de bekendmaking van deze machtiging in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad die zal plaatsvinden na de vervulling van de Opschortende Voorwaarde op Datum van Voltooiing van het Aanbod.

#### (ii) Modaliteiten van het toegestaan kapitaal

Overeenkomstig de bovenvermelde machtiging die op 26 november 2013 door de algemene vergadering van de Bevak aan de Statutaire Zaakvoerder werd verleend, zal de Statutaire Zaakvoerder bij elke kapitaalverhoging de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe effecten vastleggen. De kapitaalverhogingen zullen kunnen onderschreven worden in geld, in natura, door een gemengde inbreng of door incorporatie van reserves of van uitgiftepremies, naar gelang het geval met of zonder de creatie van nieuwe effecten of door uitgifte van al dan niet achtergestelde converteerbare obligaties, eventueel met opheffing of beperking van het voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders (mits toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht).

Wanneer dergelijke kapitaalverhoging een uitgiftepremie bevat, zal het bedrag van deze uitgiftepremie worden toegewezen aan een onbeschikbare rekening 'Uitgiftepremies', die in dezelfde mate als het maatschappelijk kapitaal de waarborg voor derden zal uitmaken en waarover, behoudens de mogelijkheid tot omzetting in kapitaal, slechts zal kunnen worden beschikt bij beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders overeenkomstig de voorwaarden door het Wetboek van vennootschappen gesteld voor een statutenwijziging. De uitgiftepremie die naast de kapitaalverhoging gevraagd wordt door de Statutaire Zaakvoerder, wordt niet in rekening gebracht om het overgebleven bruikbare bedrag van het toegestaan kapitaal te berekenen.

Onder dezelfde voorwaarden als hierboven uiteengezet en onderworpen aan de toepasselijke wettelijke bepalingen, kan de Bevak, met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten en mits inachtnaam van de toepasselijke Vastgoedbevakwetgeving, de in artikel 460 van het Wetboek van vennootschappen bedoelde

en eventueel door andere door het vennootschapsrecht toegelaten effecten uitgeven in overeenstemming met de daar voorgeschreven regels.

#### (iii) Beperkingen

##### a. Algemene beperkingen

Tenzij de statuten daarin uitdrukkelijk voorzien, kan de bevoegdheid inzake het toegestaan kapitaal niet gebruikt worden voor (i) de kapitaalverhogingen of de uitgften van converteerbare obligaties (of van warrants) waarbij het voorkeurrecht van de aandeelhouders is beperkt of uitgesloten (mits naleving van het onherleidbaar toewijzingsrecht), (ii) de kapitaalverhogingen of de uitgften van converteerbare obligaties waarbij het voorkeurrecht van de aandeelhouders is beperkt of uitgesloten ten gunste van één of meer bepaalde personen, andere dan personeelsleden van de Bevak of van haar dochtervennootschappen (mits naleving van het onherleidbaar toewijzingsrecht), en (iii) de kapitaalverhogingen die geschieden door omzetting van reserves.

De bevoegdheid inzake het toegestaan kapitaal mag nooit gebruikt worden voor de volgende verrichtingen :

- (i) kapitaalverhogingen die voornamelijk tot stand worden gebracht door een inbreng in natura uitsluitend voorbehouden aan een aandeelhouder van de Bevak die effecten van de Bevak in zijn bezit houdt waaraan meer dan 10% van de stemrechten verbonden zijn. Bij de door deze aandeelhouder in bezit gehouden effecten, worden de effecten gevoegd die in bezit worden gehouden door:
  - een derde die handelt in eigen naam maar voor rekening van de bedoelde aandeelhouder;
  - een met de bedoelde aandeelhouder verbonden natuurlijke persoon of rechtspersoon;
  - een derde die optreedt in eigen naam maar voor rekening van een met de bedoelde aandeelhouder verbonden natuurlijke persoon of rechtspersoon;
  - personen die in onderling overleg handelen. Onder personen die in onderling overleg handelen wordt verstaan (a) de natuurlijke personen of rechtspersonen die in onderling overleg handelen in de zin van artikel 3, § 1, 5°, a), van de Wet van 1 april 2007, (b) de natuurlijke personen of rechtspersonen die een akkoord hebben gesloten aangaande de onderling afgestemde uitoefening van hun stemrechten, om een duurzaam gemeenschappelijk beleid ten aanzien van de Bevak te voeren, en (c) de natuurlijke personen of rechtspersonen die een akkoord hebben gesloten aangaande het bezit, de verwerving of de overdracht van stemrechtverlenende effecten.
- (ii) de uitgifte van aandelen zonder vermelding van nominale waarde beneden de fractiewaarde van de oude aandelen van dezelfde soort;



(iii) de uitgifte van warrants die in hoofdzaak is bestemd voor één of meer bepaalde personen, andere dan de leden van het personeel van de Bevak of van één of meer van haar dochtervennootschappen.

b. **Beperkingen in het kader van een openbaar overnamebod**  
Vanaf het tijdstip dat de Bevak de mededeling van de FSMA ontvangt dat haar kennis is gegeven van een openbaar overnamebod op de effecten van de Bevak, mag de Statutaire Zaakvoerder van deze laatste tot aan het einde van het bod (i) het kapitaal van de Bevak niet meer verhogen door inbreng in natura of in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht van de aandeelhouders en (ii) geen stemrechtverlenende effecten meer uitgeven die al dan niet het kapitaal vertegenwoordigen, noch effecten die recht geven op inschrijving op of op verkrijging van dergelijke effecten, indien genoemde effecten of rechten niet bij voorkeur worden aangeboden aan de aandeelhouders naar evenredigheid van het kapitaal dat door hun aandelen wordt vertegenwoordigd. Dit verbod geldt echter niet voor:

- (i) de verplichtingen die op geldige wijze zijn aangegaan voor de ontvangst van de mededeling bedoeld in dit artikel; en
- (ii) de kapitaalverhogingen waartoe de Statutaire Zaakvoerder uitdrukkelijk en vooraf werd gemachtigd door een algemene vergadering die beslist als inzake statutenwijzigingen en die ten hoogste drie jaar voor de ontvangst van voornoemde mededeling plaats heeft, voorzover (a) de aandelen uitgegeven op grond van de kapitaalverhoging vanaf hun uitgifte volledig volgestort zijn, (b) de uitgifteprijs van de aandelen uitgegeven op grond van de kapitaalverhoging niet minder bedraagt dan de prijs van het bod, en (c) het aantal aandelen uitgegeven op grond van de kapitaalverhoging niet meer bedraagt dan een tiende van de voor de kapitaalverhoging uitgegeven aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen.

De bovenvermelde beslissingen worden onmiddellijk en op omstandige wijze ter kennis gebracht van de bieder en van de FSMA. Zij worden tevens openbaar gemaakt.

### 6.1.5. Voorkeurrechten

In geval van een kapitaalverhoging door inbreng in geld wordt een voorkeurrecht verleend aan de bestaande aandeelhouders van de Bevak, naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de kapitaalverhoging.

Onverminderd de toepassing van de artikelen 592 tot 598 van het Wetboek van vennootschappen, kan dit voorkeurrecht enkel worden beperkt of opgeheven indien aan de bestaande aandeelhouders van de Bevak een onherleidbaar toewijzingsrecht in de zin van artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dit onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet aan de volgende voorwaarden:

- (i) het heeft betrekking op de totaliteit van de nieuw uitgegeven effecten;

(ii) het wordt aan de aandeelhouders van de Bevak toegekend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de kapitaalverhoging;

(iii) er wordt uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode in het kader van de kapitaalverhoging een maximumprijs per aandeel aangekondigd; en

(iv) de openbare inschrijvingsperiode in het kader van de kapitaalverhoging bedraagt in dat geval minimaal drie beursdagen.

Onverminderd de toepassing van de artikelen 595 tot 599 van het Wetboek van vennootschappen, is het voorgaande niet van toepassing bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders van de Bevak betaalbaar wordt gesteld.

### 6.1.6. Goedkeuringen

De uitgifte van de Aangeboden Aandelen wordt uitgevoerd op basis van het besluit van de buitengewone algemene vergadering van 26 november 2013. De belangrijkste besluiten die door de buitengewone algemene vergadering werden genomen luiden als volgt:

- (i) aandelensplitsing waarbij de bestaande 1.230 aandelen werden gesplitst in 2.460 nieuwe aandelen in een verhouding van 1 bestaand aandeel tegen 2 nieuwe aandelen;
- (ii) het verhogen van het maatschappelijk kapitaal van de Bevak met 1.138.500 EUR door de uitgifte van 45.540 nieuwe aandelen en het aanpassen van de statuten naar aanleiding van de Erkenning van de Bevak als vastgoedbevak, verleend door de FSMA op 26 november 2013;
- (iii) het verhogen van het maatschappelijk kapitaal van de Bevak, mits de vervulling van de Opschortende Voorwaarde, met de opbrengst van het Aanbod;
- (iv) het verminderen van het maatschappelijk kapitaal van de Bevak, mits de vervulling van de Opschortende Voorwaarde, voor de creatie van een beschikbare reserve ter dekking van voorzienbare verliezen, met een maximum bedrag van 5.734.000 EUR vast te stellen door de Statutaire Zaakvoerder;
- (v) machtiging aan de Statutaire Zaakvoerder, mits de vervulling van de Opschortende Voorwaarde, om het geplaatste maatschappelijk kapitaal van de Bevak in één of meer malen te verhogen tot een bedrag dat gelijk zal zijn aan het bedrag van het maatschappelijk kapitaal na de verwezenlijking op Datum van Voltooiing van het Aanbod van (a) de kapitaalverhoging ingevolge de Inbreng (zie Hoofdstuk 7.2.6.2 van dit Prospectus), (b) de kapitaalverhoging bij wijze van een inbreng in speciën op Datum van Voltooiing van het Aanbod, en (c) de kapitaalvermindering voor de creatie van een beschikbare reserve ter dekking van voorzienbare verliezen (zie Hoofdstuk 7.3.2 van dit Prospectus) (d.i. het toegestaan kapitaal).

### 6.1.7. Uitgiftedatum

De notariële akte tot kapitaalverhoging bij wijze van een inbreng in speciën werd verleden op 26 november 2013, en de kapitaalverhoging zal gerealiseerd worden op Datum van Volttooiing van het Aanbod. Bij de realisatie zal notaris Vincent Vroninks, geassocieerd notaris te Elsene, op verzoek van de Statutaire Zaakvoerder, een akte verlijden waaruit vooreerst zal blijken dat de Opschortende Voorwaarde, uitdrukkelijk opgenomen in de hierboven genoemde notariële akte, vervuld werd, en waarin verder het bedrag van de kapitaalverhoging wordt vastgesteld. Als gevolg van deze verklaring zullen de Aangeboden Aandelen worden uitgegeven.

### 6.1.8. Beperkingen op de vrije overdraagbaarheid van de Aandelen

De statuten van de Bevak bevatten geen enkele statutaire bepaling die de vrije overdraagbaarheid van de Aandelen beperkt. Hoofdstuk 6.4 van dit Prospectus geeft een beschrijving van de verbintenissen die de Bestaande Aandeelhouders in dit verband zullen aangaan.

### 6.1.9. Wettelijke reglementering betreffende het verplichte openbaar aanbod en het openbaar uitkoopbod

#### 6.1.9.1. Algemene bepalingen

Indien de Bevak ten gevolge van het Aanbod genoteerd wordt op een Belgische gereguleerde markt, zal zij automatisch onderworpen zijn aan de Belgische wetgeving inzake openbare overnamebiedingen, welke geregeld zijn in de Wet van 1 april 2007, het Koninklijk Besluit van 27 april 2007 (I), het Koninklijk Besluit van 27 april 2007 (II), en in mindere mate in het Wetboek van vennootschappen.

Sinds de oprichting van de Bevak werd noch een openbaar overnamebod, noch een openbaar uitkoopbod, met betrekking tot de Aandelen door derden uitgebracht.

Een kort overzicht van de belangrijkste aspecten van enerzijds een openbaar overnamebod en anderzijds een openbaar uitkoopbod, volgt in onderstaande Hoofdstukken 6.1.9.2 en 6.1.9.3 van dit Prospectus.

#### 6.1.9.2. Openbaar overnamebod

Een onderscheid dient gemaakt te worden tussen een vrijwillig openbaar overnamebod en een verplicht openbaar overnamebod.

##### (i) Vrijwillig openbaar overnamebod

Opdat een persoon (hierna de “**bieder**”) een vrijwillig overnamebod kan uitbrengen, dient (i) het bod te slaan op alle Aandelen die nog niet in zijn bezit zijn of in het bezit van een met hem verbonden persoon, (ii) de bieder de nodige financiële middelen voorhanden te hebben, en (iii) het bod uitgebracht te worden volgens de voorwaarden en regels opgenomen in het Koninklijk Besluit van 2007 (I).

Als de bieder een vrijwillig bod wenst uit te brengen dient hij de FSMA in te lichten en een dossier en prospectus over te maken met betrekking tot de prijs en de voorwaarden van het bod. Keurt de FSMA het prospectus goed, dan zal zij dit openbaar maken en melden aan de Belgische gereguleerde markt waarop de

Aandelen van de Bevak zijn toegelaten tot de verhandeling, de Bevak zelf, en de bieder. De Statutaire Zaakvoerder zal vervolgens haar standpunt moeten geven over het bod van de bieder.

Tijdens de biedperiode zal de bieder het prospectus beschikbaar maken aan de aandeelhouders van de Bevak. Behoudens bepaalde uitzonderingen opgenomen in het Koninklijk Besluit van 2007 (I), onder meer een tegenbod van een andere partij, kan de bieder gedurende de biedperiode zijn bod niet intrekken of wijzigen, tenzij dit ten voordele van de aandeelhouders van de Bevak zou zijn.

Indien de Bevak tijdens de biedperiode zou beslissen tot het uitgeven van nieuwe aandelen, of enige andere beslissing zou nemen die ertoe strekt om het bod te doen mislukken, zal zij de FSMA hiervan onverwijld op de hoogte brengen.

De aanvaardingsperiode bedraagt minimum 2 weken en maximum 10 weken, die in uitzonderlijke gevallen kan verlengd worden, bijvoorbeeld in geval van een actie tot het dwarsbomen van het bod door de Bevak. Binnen de vijf Werkdagen na de aanvaardingsperiode publiceert de bieder de resultaten, en, indien succesvol, betaalt hij de voor de aandelen aangeboden prijs.

Het bod wordt verplicht heropend indien de bieder (i) na de aanvaardingsperiode van het bod 90% van de aandelen bezit, (ii) binnen 3 maand na de aanvaardingsperiode van het bod de schrapping van de gereguleerde markt vraagt, of (iii) zich voor het verstrijken van de aanvaardingsperiode van het bod heeft verbonden tot het verwerven van de resterende aandelen tegen een hogere prijs.

##### (ii) Verplicht openbaar overnamebod

Telkenmale een persoon Aandelen verwerft en hiermee de drempel van 30% van de Aandelen in de Bevak overschrijdt (hierna de “**houder**”), dient de houder een verplicht overnamebod uit te brengen op alle Aandelen van de Bevak. Voor de bepaling van de 30% drempel of de controle, zal onder meer gekeken worden naar het aandelenbezit van verbonden personen of in onderling overleg optredende partijen.

Op dit verplicht overnamebod bestaan tal van uitzonderingen, onder meer in geval van een erfopvolging, fusieovername, kapitaalverhoging met voorkeurrecht, of wanneer een andere aandeelhouder de controle heeft of meer Aandelen aanhoudt dan de houder. Als er geen enkele uitzondering door de houder kan worden ingeroepen, dan zal hij een bod moeten uitbrengen tegen een prijs die minstens gelijk is aan: (i) de hoogste prijs die over een periode van 12 maanden voor de aankondiging van het bod werd betaald voor de betrokken Aandelen door de houder, of (ii) het gewogen gemiddelde van de verhandelingsprijzen op de meest liquide markt voor de betrokken Aandelen over de 30 laatste kalenderdagen voor het ontstaan van de biedplicht.

Ontstaat een plicht tot het uitbrengen van een bod, dan licht de houder de FSMA hiervan in binnen de twee Werkdagen. De aankondiging van het verplicht openbaar bod zal gebeuren binnen de

drie Werkdagen na het ontstaan ervan. De aanvaardingsperiode start uiterlijk 40 Werkdagen na het ontstaan van het verplicht bod.

De prijs kan bestaan uit geld, verhandelbare effecten, of een combinatie van beiden. Betreft het effecten die niet op een gereglementeerde markt worden verhandeld, dan zal gekeken worden naar de op het ogenblik van de kennisgeving overeenstemmende prijs in geld. De FSMA kan daarenboven in bepaalde situaties een wijziging in de prijs toestaan of vereisen.

#### 6.1.9.3. Openbaar uitkoopbod en sell-out

In overeenstemming met artikel 513 van het Wetboek van vennootschappen en het Koninklijk Besluit van 2007 (II), kan een aandeelhouder, of kunnen meerdere aandeelhouders handelend in onderling overleg, die meer dan 95% van de Aandelen in de Bevak bezit(ten) (hierna de **“uitkoper”**), de overige aandeelhouders verplichten hun Aandelen aan hem/hen te verkopen.

Dit bod moet slaan op alle resterende Aandelen en de uitkoper dient de nodige financiële middelen voorhanden te hebben om deze Aandelen te verwerven.

Als de uitkoper een uitkoopbod wenst uit te brengen zal hij de FSMA inlichten en een dossier overmaken met betrekking tot de prijs en de voorwaarden van het geplande uitkoopbod, alsook een verslag van een onafhankelijke expert. Keurt de FSMA het uitkoopbod goed, dan zal zij dit openbaar maken en melden aan de Belgische gereglementeerde markt, de Bevak en de uitkoper.

Binnen de 15 Werkdagen na de openbaarmaking door de FSMA, kunnen de minderheidsaandeelhouders hun bezwaren op het uitkoopbod en de waardering van de Aandelen meedelen aan de FSMA. De FSMA zal vervolgens binnen de 15 Werkdagen haar opmerkingen op het uitkoopbod meedelen aan de uitkoper.

De uitkoper zal een prospectus beschikbaar maken aan de overige aandeelhouders van de Bevak die zal moeten worden goedgekeurd door de Statutaire Zaakvoerder.

De aanvaardingsperiode bedraagt minimum 2 weken en maximum 10 weken. Binnen de vijf Werkdagen na de aanvaardingsperiode publiceert de uitkoper de resultaten en betaalt hij de prijs. De Aandelen die niet werden aangeboden worden geacht van rechtswege over te gaan op de uitkoper. Uiteindelijk zal de Bevak geschrapt worden van de gereglementeerde markt.

Wanneer, als gevolg van een (heropend) overnamebod, de bieder (of één of meerdere personen die handelen in onderling overleg met de bieder) 95% of meer van de Aandelen van de Bevak bezit, en op voorwaarde dat de bieder minstens 90% van de aandelen binnen het uitkoopbod heeft verworven, heeft elke effectenhouder het recht om de bieder zijn Aandelen te laten overnemen aan de biedprijs.

#### 6.1.9.4. Invloed van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010

Overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 7 december 2010, zou een bieder die de controle over de Bevak zou verwerven ingevolge een

overnamebod, worden beschouwd als een promotor van de Bevak. In dit verband wordt de aandacht gevestigd op artikel 22, §3 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 dat bepaalt dat de promotor erop moet toezien dat tenminste 30% van de stemrechtverlenende effecten van de openbare vastgoedbevak continu en permanent in het bezit zijn van het publiek. Niet-naleving van deze vereiste kan leiden tot de beëindiging van het statuut als vastgoedbevak. De *free float* op Datum van Voltooiing van het Aanbod zal veel hoger liggen dan de drempel van 30%. Bovendien heeft de Bevak de intentie om een *liquidity provider* aan te stellen. Ten slotte heeft de Promotor de intentie om, indien de gemelde drempel van 30% desalniettemin niet langer zou gehaald worden, haar eigen aandelen op de markt aan te bieden desnoods met een korting ten aanzien van de beurskoers.

#### 6.1.10. Openbaarmaking van belangrijke deelnemingen

De Belgische wetgeving, in het bijzonder de Wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt (de **“Wet van 2 mei 2007”**) en het Koninklijk Besluit van 14 februari 2008 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen (het **“Koninklijk Besluit van 14 februari 2008”**), legt openbaarmakingvereisten op voor elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreeks stemrechtverlenende effecten of effecten die het recht geven om bestaande stemrechtverlenende effecten te verwerven, verwerft of overdraagt indien als gevolg van deze verwerving of overdracht het totale aantal stemrechten dat rechtstreeks of onrechtstreeks in handen is van deze natuurlijke persoon of rechtspersoon, alleen of in onderling overleg met anderen, boven of onder een (wettelijke) drempel van 5% komt, of een meervoud van 5%, van het totale aantal stemrechten verbonden aan de effecten van de Bevak.

De hierboven vermelde openbaarmakingverplichtingen ontstaan telkens wanneer de hierboven genoemde drempels overschreden worden (naar onder of boven toe) als gevolg van onder andere:

- (i) de verwerving of overdracht van stemrechtverlenende effecten, ongeacht de manier waarop de verwerving of overdracht plaatsvindt, bv. door aankoop, verkoop, ruil, inbreng, fusie, splitsing, of successie;
- (ii) het passief overschrijden van deze drempels (als gevolg van gebeurtenissen die de verdeling van de stemrechten hebben gewijzigd, zelfs als er geen verwerving of overdracht plaatsvond); of
- (iii) het sluiten, wijzigen of beëindigen van een akkoord van onderling overleg.

De openbaarmakingsbepalingen zijn van toepassing op elke natuurlijke of rechtspersoon die ‘rechtstreeks’ of ‘onrechtstreeks’ stemrechtverlenende effecten of stemrechten verwerft, overdraagt of houdt. In dit opzicht wordt een natuurlijke of rechtspersoon geacht om ‘onrechtstreeks’ stemrechtverlenende effecten van de Bevak te verwerven, over te dragen of te houden:

- (i) wanneer stemrechtverlenende effecten worden verworven, overgedragen of gehouden door een derde die, ongeacht of hij in eigen naam optreedt of niet, optreedt voor rekening van deze natuurlijke of rechtspersoon;
- (ii) wanneer stemrechtverlenende effecten worden verworven, overgedragen of gehouden door een onderneming die wordt gecontroleerd (in de betekenis van artikelen 5 en 7 van het Wetboek van vennootschappen) door deze natuurlijke of rechtspersoon; of
- (iii) wanneer deze natuurlijke of rechtspersoon de controle verwerft of overdraagt over een onderneming die stemrechtverlenende effecten in de Bevak houdt.

Bovendien moeten personen die onderworpen zijn aan kennisgeving het totale aantal potentiële stemrechten die ze bezitten vermelden in hun kennisgeving (al dan niet opgenomen in effecten). Wanneer een transparantieverklaring wettelijk vereist is, moet deze verklaring zo snel mogelijk worden bekendgemaakt aan de FSMA en de Bevak en uiterlijk binnen vier handelsdagen. Deze termijn begint op de handelsdag die volgt op de dag waarop de gebeurtenis plaatsvond die de kennisgevingverplichting doet ontstaan. De relevante formuleren voor transparantieverklaringen zijn ter beschikking op de website van de FSMA ([www.fsma.be](http://www.fsma.be)).

Schending van de openbaarmakingvereisten kan leiden tot schorsing van stemrechten, een gerechtelijk bevel om de effecten te verkopen aan een derde en/of tot strafrechtelijke aansprakelijkheid. De FSMA kan ook administratieve sancties opleggen.

De Bevak moet de informatie ontvangen middels dergelijke kennisgevingen uiterlijk publiceren binnen drie handelsdagen na ontvangst van dergelijke kennisgeving. Bovendien moet de Bevak in de opmerkingen bij haar jaarrekening haar aandeelhoudersstructuur vermelden (zoals dit blijkt uit de ontvangen kennisgevingen). Daarnaast moet de Bevak het totale aandelenkapitaal, het totale aantal effecten en stemrechten en het totale aantal stemrechtverlenende effecten en stemrechten voor elke klasse publiceren (als die er zijn), op het eind van elke kalendermaand waarin één van deze aantallen is gewijzigd. Bovendien moet de Bevak desgevallend het totale aantal converteerbare obligaties in stemrechtverlenende effecten (als die er zijn) en rechten, al dan niet opgenomen in effecten, om in te schrijven op nog niet uitgegeven stemrechtverlenende effecten (als die er zijn), het totale aantal stemrechtverlenende effecten dat kan worden bekomen bij de uitoefening van deze conversie- of inschrijvingsrechten en het totale aantal aandelen zonder stemrechtverlenende effecten (als die er zijn) bekendmaken. Alle transparantiekennisgevingen die de Bevak ontvangt kunnen worden geraadpleegd op de website van de Bevak, waar ze volledig gepubliceerd worden.

## 6.1.11. Belastingstelsel

### 6.1.11.1. Belastingregime van de Bevak

De Bevak is als vastgoedbevak onderworpen aan de vennootschapsbelasting, maar geniet een afwijkend fiscaal regime. De belastbare

basis van de vastgoedbevak is beperkt tot de zogenaamde 'verworpen uitgaven', andere dan waardeverminderingen of minderwaarden op aandelen, en de 'abnormale of goedgunstige voordelen' verkregen van verbonden vennootschappen. In praktijk betekent dit dat de huurinkomsten, meerwaarden gerealiseerd naar aanleiding van de verkoop van het vastgoed en roerende inkomsten vrijgesteld zijn van belastingen. Dividenden uitgekeerd door de Bevak zijn in principe onderworpen aan 25% roerende voorheffing.

De Belgische roerende voorheffing op dividenden ontvangen door de Bevak is met ingang van aanslagjaar 2014 (d.w.z. het boekjaar van Qrf dat afsluit op 30 december 2014) niet langer verrekenbaar met de vennootschapsbelasting.

Deze wetswijziging heeft geen invloed op de verrichtingen die plaatsvinden in het kader van de samenstelling van de Initiële Vastgoedportefeuille, aangezien deze plaatsvinden in het boekjaar van de Bevak dat afsluit op 30 december 2013 en derhalve voorafgaandelijk aan de inwerkingtreding van de wet. De wetwijziging heeft mogelijks wel gevolgen voor toekomstige verwervingen van aandelen in vastgoedvennootschappen door de Bevak. Indien de fusie van een verworven vastgoedvennootschap met de Bevak plaatsvindt binnen het jaar volgend op de overname van de aandelen in de vastgoedvennootschap, is er roerende voorheffing verschuldigd op het uitgekeerd geacht vermogen van de vastgoedvennootschap die met de Bevak fuseert. Deze roerende voorheffing is vanaf aanslagjaar 2014 niet langer verrekenbaar met de vennootschapsbelasting en vormt derhalve een effectieve belastingkost. Het tarief van de toepasselijke roerende voorheffing bedraagt momenteel 10% en wordt verhoogd naar 25% vanaf 1 oktober 2014.

Indien de Bevak het statuut van vastgoedbevak zou verliezen, zou deze eveneens de voordelen van dit afwijkend belastingstelsel verliezen.

### 6.1.11.2. Belastingregime in hoofde van beleggers

#### (i) Voorafgaande waarschuwing

De onderstaande paragrafen vatten de Belgische fiscale behandeling samen met betrekking tot de aankoop, verwerving, bezit, eigendom, verkoop en overdracht van Aandelen. Ze zijn gebaseerd op de Belgische fiscale wettelijke voorschriften en administratieve interpretaties die gelden op Datum van dit Prospectus behoudens wijzigingen van de Belgische wetten, met inbegrip van wijzigingen met terugwerkende kracht. Deze samenvatting houdt geen rekening met of gaat niet over belastingwetten in landen buiten België en houdt geen rekening met de individuele omstandigheden van individuele kandidaat-beleggers. Deze samenvatting houdt geen rekening met de eventuele afwijkende fiscale regels die van toepassing kunnen zijn op personen, instellingen of organismen die genieten van een bijzonder fiscaal regime. Kandidaat-beleggers krijgen de raad om hun eigen adviseurs te raadplegen betreffende de fiscale gevolgen in België en in andere landen met betrekking tot de aankoop, verwerving, bezit, eigendom, verkoop en overdracht van Aandelen, en over de inkomsten uit dividenden.

Voor het doel van deze samenvatting is een Belgische inwoner (i) een persoon die onderworpen is aan de Belgische personenbe-



lastig (d.i. een natuurlijk persoon die zijn woonplaats of zijn zetel van fortuin in België heeft, of een hiermee gelijkgesteld persoon, (ii) een vennootschap onderworpen aan de Belgische vennootschapsbelasting (d.i. een vennootschap die haar maatschappelijke zetel, haar voornaamste inrichting of haar zetel van bestuur of beheer in België heeft) of (iii) een rechtspersoon die onderworpen is aan de Belgische rechtspersonenbelasting (d.i. een andere rechtspersoon dan deze die onderworpen is aan de vennootschapsbelasting, met maatschappelijke zetel, voornaamste inrichting of zetel van bestuur of beheer in België). Een niet-inwoner is een persoon die geen Belgische inwoner is.

## (ii) Dividenden

### a. Principe

Volgens de huidige belastingwetgeving wordt op dividenden die worden uitbetaald door de emittent (d.i. de Bevak) 25% roerende voorheffing ingehouden.

### b. Belgische natuurlijke personen

#### 1) Privé-beleggers

Voor privé-beleggers (i.e. natuurlijke personen die de Aandelen niet aanhouden voor beroepsdoeleinden) die Belgisch inwoner zijn, is de roerende voorheffing die op de dividenden wordt ingehouden bevrijdend en vormt zij de eindbelasting. Het dividendinkomen moet niet worden aangegeven in de aangifte personenbelasting. Indien de privé-belegger er toch voor kiest het dividendinkomen aan te geven in de aangifte personenbelasting, wordt hij belast aan (het laagste van) het afzonderlijk tarief van 25% of het progressief tarief in de personenbelasting, rekening houdend met de overige aangegeven inkomsten van de belastingplichtige. De ingehouden roerende voorheffing met betrekking tot in de personenbelasting aangegeven dividenden op de Aandelen is verrekenbaar en mogelijks terugbetaalbaar in geval ze de totale personenbelasting overtreft.

#### 2) Professionele beleggers

Natuurlijke personen die inwoner zijn van België en die Aandelen verwerven en aanhouden voor beroepsdoeleinden, moeten het ontvangen dividendinkomen aangeven in hun aangifte in de personenbelasting waar het zal belast worden tegen het normale progressieve tarief, vermeerderd met de aanvullende gemeentebelasting.

De bij de bron ingehouden roerende voorheffing kan verrekend worden met de verschuldigde personenbelasting indien aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- De belastingplichtige is volle eigenaar van de Aandelen op het ogenblik van de betaalbaarstelling of toekenning van de dividenden; en
- De toekenning geeft geen aanleiding tot een waardevermindering of een minderwaarde op de Aandelen.

De tweede voorwaarde is niet van toepassing indien de belastingplichtige kan aantonen dat hij de Aandelen in volle eigendom gehouden heeft gedurende een ononderbroken periode van twaalf maanden voorafgaand aan de toekenning van de dividenden.

### c. Belgische vennootschappen

Vennootschappen onderworpen aan de vennootschapsbelasting moeten de dividenden opnemen in hun aangifte vennootschapsbelasting en worden in principe belast op het ontvangen bruto-dividend (inclusief roerende voorheffing) aan het normaal tarief van de vennootschapsbelasting (het basistarief van de vennootschapsbelasting, inclusief 3% crisisbelasting, bedraagt 33,99%).

De door de emittent (d.i. de Bevak) betaalde dividenden komen niet in aanmerking voor de "DBI-aftrek" ("definitief belaste inkomsten"), aangezien de emittent als kwalificerende vastgoedbevak een afwijkend belastingregime geniet (zie hoger) zodat niet voldaan is aan de zogenaamde taxatievoorwaarde van artikel 203 van het Wetboek Inkomstenbelastingen. De bij de bron ingehouden roerende voorheffing kan door de vennootschap die het dividend ontvangt verrekend worden met de vennootschapsbelasting en het niet-verrekenbare saldo is terugbetaalbaar indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- De vennootschap is volle eigenaar van de Aandelen op het ogenblik van de betaalbaarstelling of toekenning van de dividenden; en
- De toekenning van de dividenden geeft geen aanleiding tot een waardevermindering of minderwaarde op de Aandelen.

De tweede voorwaarde is niet van toepassing indien de vennootschap-aandeelhouder kan aantonen dat (i) zij de Aandelen in volle eigendom gehouden heeft gedurende een ononderbroken periode van twaalf maanden voorafgaand aan de toekenning van de dividenden, of dat (ii) tijdens deze periode de Aandelen op geen enkel ogenblik toebehoorden aan een andere belastingplichtige dan een vennootschap die onderworpen is aan de vennootschapsbelasting of aan een buitenlandse vennootschap welke deze Aandelen op een ononderbroken wijze belegt heeft in een Belgische inrichting.

Belgische vennootschappen-aandeelhouders die op het ogenblik van de toekenning of betaalbaarstelling van de dividenden een minimum-deelneming van 10% aanhouden in het kapitaal van de emittent (d.i. de Bevak) kunnen, onder bepaalde voorwaarden en indien bepaalde formaliteiten worden vervuld, genieten van een vrijstelling van roerende voorheffing.

### d. Belgische rechtspersonen

Belgische rechtspersonen die zijn onderworpen aan de rechtspersonenbelasting, zijn onderworpen aan een roerende voorheffing van 25% op dividenden. De roerende voorheffing vormt een eindbelasting.

### e. Niet-inwoners

Op dividenden uitbetaald aan niet-inwoners is de roerende voorheffing in principe de eindbelasting in België, tenzij in het geval dat de niet-inwoners de Aandelen voor professionele doeleinden aanhouden in België door middel van een vaste basis in België of een Belgische inrichting. In dit laatste geval, werkt de geheven roerende voorheffing niet bevrijdend en moet de ontvangende niet-inwoner de dividenden aangeven in zijn aangifte in de belasting der niet-inwoners waar ze belast zullen worden aan de normale tarieven.

De bij de bron ingehouden roerende voorheffing kan verrekend worden met de verschuldigde belasting der niet-inwoners en het niet-verrekenbare saldo is terugbetaalbaar indien aan de volgende twee voorwaarden is voldaan:

- De belastingplichtige is volle eigenaar van de Aandelen op het ogenblik van de betaalbaarstelling of toekenning van de dividenden; en
- De toekenning van de dividenden geeft geen aanleiding tot een waardevermindering of minderwaarde op de Aandelen.

Deze tweede voorwaarde is niet van toepassing indien kan aangetoond worden dat de belastingplichtige de Aandelen in volle eigendom heeft gehouden gedurende een ononderbroken periode van twaalf maanden voor de toekenning van de dividenden of, indien de aandeelhouder een buitenlandse vennootschap met Belgische vaste inrichting betreft, indien kan aangetoond worden dat tijdens deze periode de Aandelen op geen enkel ogenblik toebehoorden aan een andere belastingplichtige dan een vennootschap die onderworpen is aan de vennootschapsbelasting of aan een buitenlandse vennootschap welke deze Aandelen op een ononderbroken wijze belegd heeft in een Belgische inrichting.

Kwalificerende "buitenlandse pensioenfondsen" (zijnde spaarders niet-inwoners waarvan het maatschappelijk doel uitsluitend bestaat uit het beheer en het beleggen van fondsen ingezameld met het doel wettelijke of aanvullende pensioenen uit te betalen, die zich uitsluitend zonder winst oogmerk toeleggen op verrichtingen die bestaan in het beleggen van fondsen ingezameld in het kader van de statutaire opdracht, en die in het land waarvan ze inwoner zijn, vrijgesteld zijn van inkomstenbelastingen) kunnen onder bepaalde voorwaarden en mits het naleven van bepaalde formaliteiten genieten van een vrijstelling van de inning van de roerende voorheffing.

Bepaalde vennootschappen niet-inwoners die op het ogenblik van de toekenning of betaalbaarstelling van de dividenden een minimum-deelneming van 10% in het kapitaal van de emittent (d.i. de Bevak) aanhouden kunnen, onder bepaalde voorwaarden en mits het naleven van bepaalde formaliteiten, genieten van een vrijstelling van roerende voorheffing.

Dividenden betaald aan zogenaamde "spaarders niet-inwoners" zijn onder voorwaarden eveneens vrijgesteld van roerende voorheffing. Onder "spaarders niet-inwoners" wordt begrepen, de niet-inwoners (waaronder buitenlandse natuurlijke personen, buitenlandse vennootschappen en rechtspersonen en buitenlandse verenigingen en instellingen zonder winst oogmerk) die hun roerende kapitalen niet voor het uitoefenen van een beroepswerkzaamheid in België hebben gebruikt. Deze vrijstelling is enkel van toepassing op het gedeelte van het dividend dat niet afkomstig is van dividenden die de Bevak zelf heeft ontvangen van een Belgische vennootschap. De vrijstelling geldt uitsluitend indien de niet-inwoner een certificaat verstrekt, dat bevestigt dat de niet-inwoner volle eigenaar of de vruchtgebruiker is van de Aandelen en een niet-inwoner is die de

Aandelen niet voor het uitoefenen van een beroepswerkzaamheid in België gebruikt.

België heeft met talrijke landen dubbelbelastingverdragen afgesloten waardoor het tarief van de roerende voorheffing, onder bepaalde voorwaarden en mits naleving van bepaalde formaliteiten, verminderd kan worden indien de aandeelhouder inwoner is van het betrokken land waarmee België dergelijk verdrag heeft afgesloten.

### (iii) Gerealiseerde meer- en minderwaarden

#### a. Belgische natuurlijke personen

##### 1) Privé-beleggers

De meerwaarden die een natuurlijke persoon inwoner van België realiseert bij de verkoop van Aandelen in het kader van het normaal beheer van zijn privé vermogen, zijn niet belastbaar in België. De minderwaarden die een natuurlijke persoon inwoner van België realiseert bij de verkoop van aandelen in het kader van het normaal beheer van zijn privé vermogen zijn fiscaal niet aftrekbaar in België. Uitzonderlijk kunnen natuurlijke personen privé-beleggers toch in de personenbelasting onderworpen zijn aan een belasting van 33%, verhoogd met aanvullende gemeentebelasting op de gerealiseerde meerwaarden indien de meerwaarde gerealiseerd wordt buiten het kader van het normaal beheer van het privé vermogen. In dit kader blijven de minderwaarden niet aftrekbaar van de inkomsten van dezelfde aard.

De gerealiseerde meerwaarden op de rechtstreekse of onrechtstreekse overdracht van Aandelen aan een vennootschap niet-inwoner die gevestigd is buiten de Europese Economische Ruimte door een natuurlijke persoon privé-belegger die meer dan 25% van de Aandelen bezit gedurende de vijf jaar voorafgaand aan de overdracht, zijn onderworpen aan de inkomstenbelasting tegen het tarief van 16,5% (verhoogd met de aanvullende gemeentebelasting). Voor de berekening van de 25%-grens wordt niet alleen rekening gehouden met de deelnemingen die in eigen naam worden gehouden door deze privé-belegger, maar ook die van zijn echtgeno(o)t(e) of bepaalde andere leden van zijn familie.

##### 2) Professionele beleggers

De meerwaarden die een professionele belegger natuurlijke persoon die inwoner is van België, realiseert bij de verkoop van Aandelen, zijn belastbaar aan het gewone progressieve tarief van de personenbelasting. Hierop geldt één uitzondering: meerwaarden op Aandelen die al langer dan vijf jaar door de natuurlijke persoon voor het uitoefenen van de beroepswerkzaamheid worden gebruikt, zijn onderworpen aan een afzonderlijk belastbaar tarief van 16,5% (verhoogd met aanvullende gemeentebelasting). De gerealiseerde minderwaarden bij overdracht van de Aandelen zijn in principe aftrekbaar.

#### b. Belgische vennootschappen

De meerwaarden gerealiseerd op Aandelen door een Belgische vennootschap onderworpen aan de vennootschapsbelasting, zijn belastbaar tegen het normaal tarief van de vennootschapsbelasting (het basistarief van de vennootschapsbelasting, inclusief 3% crisisbelasting, bedraagt 33,99%), omdat de inkomsten van de

Aandelen niet kwalificeren onder de taxatievoorwaarde (zie hoger). Minderwaarden zijn in de regel niet fiscaal aftrekbaar.

#### c. Belgische rechtspersonen

Belgische rechtspersonen zijn in de regel niet belast op meerwaarden die worden gerealiseerd op de verkoop van Aandelen. Minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar.

#### d. Niet-inwoners

Niet-inwoners natuurlijke personen zijn in principe niet belastbaar op meerwaarden gerealiseerd op de verkoop van Aandelen op voorwaarde dat (i) de aandelen niet worden aangehouden voor professionele doeleinden door middel van een vaste basis waarover de niet-inwoner in België beschikt, (ii) de meerwaarde wordt gerealiseerd in het kader van het normale beheer van zijn/haar privévermogen, en (iii) het niet gaat om een "aanzienlijke deelneming". Minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar.

De meerwaarden die een natuurlijke persoon die kwalificeert als een niet-inwoner, realiseert bij de verkoop van Aandelen die hij voor beroepsdoeleinden aanhoudt via een vaste basis waarover hij in België beschikt, dienen wel te worden aangegeven in de aangifte der niet-inwoners waar zij belast zullen worden aan het normaal tarief van de belasting der niet-inwoners.

Rechtspersonen die niet-inwoners zijn en die onderworpen zijn aan de belasting van niet-inwoners voor rechtspersonen, zijn over het algemeen niet onderworpen aan de Belgische inkomstenbelasting op meerwaarden gerealiseerd op de verkoop van Aandelen. Minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar.

Niet-inwoners vennootschappen die geen Aandelen bezitten via een Belgische inrichting, zijn in principe niet belastbaar op meerwaarden gerealiseerd op de verkoop van Aandelen. Minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar. Worden de Aandelen via een Belgische inrichting gehouden, dan zullen de meerwaarden moeten worden aangegeven in de aangifte in de belasting der niet-inwoners en belastbaar zijn aan het normale tarief van de belasting der niet-inwoners. Minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar.

Volgens de letterlijke tekst van artikel 228, §3 van het Wetboek Inkomstenbelastingen, zouden meerwaarden die worden gerealiseerd door niet-inwoners vennootschappen onderworpen kunnen zijn aan de Belgische belasting der niet-inwoners via heffing van bedrijfsvoorheffing indien de meerwaarde wordt gerealiseerd naar aanleiding van een overdracht aan een Belgische inwoner (of een Belgische vaste inrichting van een niet-inwoner), en voor zover die inkomsten ingevolge een overeenkomst tot het vermijden van dubbele belasting belastbaar zijn in België, of, wanneer dergelijke overeenkomst niet van toepassing is, voor zover de belastingplichtige niet bewijst dat de inkomsten daadwerkelijk belast werden in de Staat waarvan hij inwoner is. De toepassing van deze recent ingevoerde belasting is onduidelijk en vereist bovendien dat de Belgische inwoner/koper op de hoogte is van de identiteit van de niet-inwoner/verkoper, wat normalerwijze niet het geval is bij een verhandeling van Aandelen op de beurs. De Belgische belasting-

administratie is op de hoogte van deze onduidelijkheden en praktische moeilijkheden en zou de Minister van Financiën hebben ingelicht over de toepassingsmoeilijkheden van deze bepaling gezien haar brede en onduidelijke toepassingsgebied.

#### (iv) Belasting op beursverrichtingen

Er is geen taks op beursverrichtingen verschuldigd bij de inschrijving op nieuw uitgegeven aandelen (d.z. primaire markt verrichtingen).

De aankoop en de verkoop, en alle andere acquisities en overdrachten ten bezwarende titel van aandelen in België via een professionele tussenpersoon zijn, daarentegen, wel onderworpen aan de taks op beursverrichtingen (d.z. secundaire markt verrichtingen).

Deze taks bedraagt voor wat betreft het verhandelen van aandelen 0,09% van de aan- of verkoopprijs, met een maximum van 650 EUR per verrichting en per partij.

Er is geen taks op de beursverrichtingen verschuldigd door:

- Professionele tussenpersonen, beschreven in artikel 2, 9° en 10°, van de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten, die voor eigen rekening handelen;
- Verzekeringsondernemingen, beschreven in artikel 2, §1, van de wet betreffende de controle der verzekeringsondernemingen van 9 juli 1975, die voor eigen rekening handelen;
- Pensioenfondsen, beschreven in artikel 2, 1° van de wet van 27 oktober 2006 betreffende het toezicht op instellingen voor bedrijfspensioenvoorziening, die voor eigen rekening handelen;
- Instellingen voor collectieve beleggingen, beschreven in de Wet van 3 augustus 2012, die voor eigen rekening handelen; en
- Niet-inwoners (bij aflevering van een certificaat van niet-inwonerschap), die voor eigen rekening handelen.

De Ontwerprichtlijn over een gemeenschappelijke financiële transactietaks ("FTT") (zie ook hierna) bepaalt dat zodra de FTT in werking treedt, de Deelnemende Lidstaten geen andere belasting op financiële transacties meer mogen handhaven of invoeren dan de FTT (of de BTW zoals voorzien in Richtlijn 2006/112/EG van de Raad van 28 november 2006 betreffende het gemeenschappelijke stelsel van belasting over de toegevoegde waarde). Wat België betreft, zal de taks op de beursverrichtingen dus moeten worden opgeheven wanneer de FTT in werking treedt. De Ontwerprichtlijn is nog het voorwerp van onderhandelingen tussen de Deelnemende Lidstaten en kan dus op ieder ogenblik worden gewijzigd.

#### (v) Financiële transactietaks

Op 14 februari 2013 heeft de Europese Commissie een voorstel goedgekeurd voor een Richtlijn van de Raad (de "Ontwerprichtlijn") over een gemeenschappelijke financiële transactietaks. Volgens de Ontwerprichtlijn moet de FTT op 1 januari 2014 in 11 EU-lidstaten

worden ingevoerd en van kracht worden (Oostenrijk, België, Estland, Frankrijk, Duitsland, Griekenland, Italië, Portugal, Spanje, Slowakije en Slovenië, samen de “**Deelnemende lidstaten**”).

Overeenkomstig de Ontwerprichtlijn zal de FTT verschuldigd zijn op financiële transacties op voorwaarde dat ten minste één partij bij de financiële transactie gevestigd is of geacht wordt gevestigd te zijn in een Deelnemende lidstaat, en er een financiële instelling in een Deelnemende lidstaat is gevestigd of geacht wordt gevestigd te zijn in een Deelnemende lidstaat die een partij is bij de financiële transactie of die handelt in naam van een partij bij de transactie. De FTT zal echter (onder andere) niet worden geheven op transacties op de primaire markt in de zin van artikel 5(c) van Verordening (EG) nr. 1287/2006, inclusief de activiteit van onderwriting en de daaropvolgende toewijzing van financiële instrumenten in het kader van hun uitgifte.

De FTT tarieven zullen door elke Deelnemende lidstaat worden bepaald, maar bedragen voor transacties met andere financiële instrumenten dan derivaten ten minste 0,1% van het belastbare bedrag. Het belastbare bedrag voor dergelijke transacties zal in het algemeen worden bepaald op basis van de betaalde of verschuldigde vergoeding in ruil voor de overdracht. De FTT zal verschuldigd zijn door elke financiële instelling die in een Deelnemende lidstaat is gevestigd of geacht wordt gevestigd te zijn, en die ofwel een partij is bij de financiële transactie, of die handelt in naam van een partij bij de transactie, of indien de transactie voor haar rekening is verricht. Als de verschuldigde FTT niet binnen de toepasselijke termijnen is betaald, wordt elke partij bij een financiële transactie, ook andere personen dan financiële instellingen, gezamenlijk en hoofdelijk aansprakelijk gesteld voor de betaling van de verschuldigde FTT.

Beleggers dienen derhalve in het bijzonder indachtig te zijn aan het feit dat iedere verkoop, aankoop of ruil van Aandelen onderworpen wordt aan de FTT tegen een minimumtarief van 0,1%, op voorwaarde dat de bovenvermelde vereisten zijn vervuld. De belegger kan aansprakelijk zijn om deze kosten te betalen of een financiële instelling voor de kosten te vergoeden en/of de kosten kunnen een invloed hebben op de waarde van de aandelen van de Bevak. De uitgifte van nieuwe aandelen van de Bevak zou niet aan de FTT onderworpen zijn.

Er wordt tussen de Deelnemende lidstaten nog steeds over de Ontwerprichtlijn onderhandeld en bijgevolg kan die nog op elk moment worden gewijzigd. Een comité van het Europese Parlement heeft op 19 maart 2013 een ontwerpverslag opgesteld met suggesties voor wijzigingen in de Ontwerprichtlijn. Als de wijzigingen in de eventuele Richtlijn zouden worden opgenomen, dan zou het toepassingsgebied van de FTT nog breder worden. Nadat de Ontwerprichtlijn goedgekeurd zou worden (de ‘Richtlijn’), zou de Richtlijn vervolgens in de respectieve binnenlandse wetgevingen van de Deelnemende lidstaten ingevoerd moeten worden. De implementaties van de Richtlijn doorheen elk van de verschillende Deelnemende lidstaten zouden van de Richtlijn zelf kunnen afwijken. Kandidaat-beleggers dienen hun eigen belastingadviseurs te raadplegen over de gevolgen van de FTT die gepaard gaat met een

inschrijving op, en de aankoop, het houden en de vervreemding van aandelen van de Bevak.

## 6.2. Informatie over het Aanbod

### 6.2.1. Geplande kalender van het Aanbod

De volgende tabel vat enkele belangrijke data samen in verband met het Aanbod. Dit zijn allemaal geschatte data die kunnen veranderen door onvoorziene omstandigheden of bij een vervroegde afsluiting van de Aanbodperiode.

Datum <sup>1</sup>	Gebeurtenis
29 november 2013	Datum van terbeschikkingstelling van het Prospectus
4 december 2013	Publicatiedatum van het Aanbod en het maximale aantal Aangeboden Aandelen
4 december 2013	Start van de Aanbodperiode
12 december 2013 (T – 1) <sup>2</sup>	Verwacht einde van de Aanbodperiode
13 december 2013 (T)	Verwachte Toewijzingsdatum
16 december 2013 (T+1)	Verwachte publicatiedatum van de resultaten van het Aanbod
18 december 2013 (T+3)	Verwachte datum van de realisatie van de Opschortende Voorwaarde en uitwerking van de Inbreng, de Koopovereenkomsten en de Fusies
18 december 2013 (T+3)	Verwachte datum van de vaststelling van de realisatie van de uitgifte van de Aangeboden Aandelen
18 december 2013 (T+3)	Verwachte Afsluitingsdatum (betaling, afwikkeling en levering)
18 december 2013 (T+3)	Verwachte Noteringsdatum (notering en start van de verhandeling)

<sup>1</sup> Behoudens vervroegde afsluiting die ten vroegste op 11 december 2013 om 16.00 uur (Brusselse tijd, GMT + 1) kan plaatsvinden.

<sup>2</sup> De cijfers vermeld na de datum “T” hebben betrekking op het aantal Beurswerkdagen.

### 6.2.2. Informatie over de kapitaalverhoging

De buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Bevak heeft op 26 november 2013 beslist om het maatschappelijk kapitaal van de Bevak te verhogen via een inbreng in geld en door de uitgifte van de Aangeboden Aandelen, op voorwaarde van de Voltooiing van het Aanbod en de Notering van de Aandelen van de Bevak.

Het aantal Aangeboden Aandelen dat in het Aanbod wordt uitgegeven, zal worden bepaald door het bedrag van de kapitaalverhoging te delen door de Aanbodprijs. Alle Nieuwe Aandelen zullen aangeboden worden binnen het kader van het huidige Aanbod. In verband met de uitgifte van de bovenvermelde aandelen hebben de Bestaande Aandeelhouders van de Bevak afstand gedaan van hun voorkeurrechten.

### 6.2.3. Voorwaarden van het Aanbod

#### 6.2.3.1. Voorwaarden en aard van het Aanbod

Het Aanbod gaat door als een openbaar aanbod in België aan particuliere beleggers en aan de Sleutelpersonen en als een private



plaatsing van de Aangeboden Aandelen aan institutionele beleggers in bepaalde rechtsgebieden buiten de Verenigde Staten, steunend op Regulation S van de Securities Act van 1933, zijnde Lidstaten van de Europese Economische Ruimte.

Het Aanbod bestaat uit drie tranches: (i) 224.000 Aangeboden Aandelen worden voorbehouden voor de Sleutelpersonen, (ii) 70% van de overblijvende Aangeboden Aandelen is voorbehouden voor toewijzing aan institutionele beleggers, met mogelijkheid tot *clawback* en (iii) 30% van de overblijvende Aangeboden Aandelen is voorbehouden voor de particuliere beleggers, met mogelijkheid tot *clawback*.

In overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 17 mei 2007 betreffende de primaire marktpraktijken zal niet minder dan 10% van de Aangeboden Aandelen die effectief worden toegewezen, worden toegewezen aan particuliere beleggers in België (op voorwaarde echter dat er voldoende vraag is van particuliere beleggers). Het aandeel van de Aangeboden Aandelen dat wordt toegewezen aan particuliere beleggers kan echter worden verhoogd als de aanvragen van particuliere beleggers meer dan 10% bedragen van de effectief toegewezen Aangeboden Aandelen.

Worden in het kader van het Aanbod als particuliere belegger beschouwd, de in België ingezeten natuurlijke personen en de rechtspersonen die overeenkomstig de Wet van 16 juni 2006 niet onder de definitie van gekwalificeerde belegger vallen.

De Sleutelpersonen zijn bepaalde personen die in het kader van de samenstelling van de Initiële Vastgoedportefeuille hun aandelen in vastgoedvennootschappen verkopen aan de Bevak overeenkomstig de Koopovereenkomsten en die zich ertoe hebben verbonden om voor een bepaald bedrag in te schrijven op het Aanbod tijdens de Aanbodsperiode en waarvoor zij een *lock-up* verbintenis hebben aangegaan (zie Hoofdstuk 6.4 van dit Prospectus).

Worden in het kader van het Aanbod als institutionele belegger beschouwd, de in België ingezeten natuurlijke personen en de rechtspersonen die overeenkomstig de Wet van 16 juni 2006 onder de definitie van gekwalificeerde belegger vallen.

De Aangeboden Aandelen zullen voor het volledige boekjaar dat aanvangt op de datum van oprichting van de Bevak, zijnde 3 september 2013, dividendgerechtigd zijn en zullen dezelfde rechten genieten als de bestaande Aandelen.

De Bevak behoudt zich het recht voor om in bepaalde gevallen het Aanbod in te trekken of op te schorten (zie Hoofdstuk 6.2.3.4 van dit Prospectus).

Het Aanbod is afhankelijk van het bereiken van een definitieve overeenkomst tussen de Bevak en de Joint Bookrunners over de voorwaarden van de *Underwriting Agreement*. Voor meer informatie zie Hoofdstuk 6.5 van dit Prospectus.

### 6.2.3.2. Totaalbedrag van het Aanbod

Het totaalbedrag van het Aanbod zal maximum 75,38 miljoen EUR bedragen.

Het Aanbod is onderworpen aan de voorwaarden dat (i) de institutionele beleggers en de particuliere beleggers en Sleutelpersonen samen Aangeboden Aandelen verwerven voor een bedrag van minimum 55,55 miljoen EUR en (ii) één van de Global Coordinators het bewijs van deponering van het geld bestemd voor de kapitaalverhoging bij wijze van een inbreng in specien ter uitgifte van de Aangeboden Aandelen, conform artikel 600 van het Wetboek van vennootschappen, afgeleverd heeft.

Het werkelijk aantal Aangeboden Aandelen waarop is ingeschreven of dat is verkocht, zal worden bevestigd in de Belgische financiële pers en op de website van de Bevak. Het aantal Aangeboden Aandelen dat in het Aanbod wordt uitgegeven, zal worden bepaald door het bedrag van de kapitaalverhoging te delen door de Aanbodprijs van 25 EUR. Het aantal Aangeboden Aandelen dat zal worden uitgegeven zal rond 13 december 2013 worden bekendgemaakt op de website van de Bevak en in de Belgische financiële pers worden gepubliceerd. In principe zal het Aanbod uiterlijk op 12 december 2013 worden afgesloten, onder voorbehoud van een vroegtijdige afsluiting van het Aanbod.

### 6.2.3.3. Aanbodsperiode en aanvraagprocedure

#### (i) Aanbodsperiode

Het Aanbod loopt van 4 december 2013 (8.00 uur) tot en met 12 december 2013 (16.00 uur), onder voorbehoud van vervroegde afsluiting (de "**Aanbodsperiode**").

Het Aanbod zou in overleg tussen de Bevak en de Joint Bookrunners vervroegd kunnen worden afgesloten, onder meer in geval van overschrijving op het Aanbod, en dit ten vroegste op 11 december 2013 om 16.00 uur.

Elke vervroegde afsluiting van de Aanbodsperiode zal in de Belgische financiële pers en op de website van de Bevak worden bekendgemaakt en in dat geval zullen de data voor zowel de toewijzing, de publicatie van de resultaten, de realisatie van de Opschortende Voorwaarde, de vaststelling van de realisatie van de uitgifte van de Aangeboden Aandelen, de verwachte Afsluiting en de verwachte Notering dienovereenkomstig worden aangepast. De Aanbodsperiode zal in elk geval minimaal 6 Beurswerkdagen lopen te rekenen vanaf de terbeschikkingstelling van het Prospectus aan het publiek. Binnen de Aanbodsperiode kan de Bevak onder bepaalde omstandigheden verplicht worden om een aanvulling te publiceren; voor meer informatie hierover verwijzen we naar Hoofdstuk 4.2 van dit Prospectus.

Dezelfde Aanbodsperiode, met inbegrip van een eventuele vervroegde afsluiting van de Aanbodsperiode, zal gelden zowel voor de institutionele beleggers als voor de particuliere beleggers en Sleutelpersonen.

**(ii) Aanvraagprocedure****a. Algemeen**

De kandidaat-beleggers kunnen hun orders kosteloos indienen bij de Loketinstellingen. De kandidaat-beleggers die een order voor de Aangeboden Aandelen willen indienen via andere tussenpersonen dan de Loketinstellingen worden verzocht te informeren naar de eventuele kosten die deze financiële tussenpersonen kunnen aanrekenen. De betaling van deze kosten is uitsluitend voor rekening van de kandidaat-belegger.

Zolang de orders overeenkomstig de hierna in Hoofdstuk 6.2.5 van dit Prospectus beschreven toewijzingsregels, niet (gedeeltelijk) zijn aanvaard, zijn deze niet bindend voor de Bevak.

De Joint Bookrunners zijn belast met de centralisatie van de orders. Om geldig te zijn zullen de orders uiterlijk om 16.00 uur (Brusselse tijd, GMT +1) op de laatste dag van de Aanbodperiode moeten ingediend zijn.

**b. Sleutelpersonen**

De Sleutelpersonen hebben zich ertoe verbonden om voor een totaal bedrag van 5.600.000 EUR in te schrijven op het Aanbod tijdens de Aanbodperiode. Zij hebben zich ertoe verbonden hun order onherroepelijk in te dienen op de eerste dag van de Aanbodperiode. Hun orders kunnen slechts in de gevallen bedoeld Hoofdstuk 6.2.3.7 van dit Prospectus worden ingetrokken.

**c. Institutionele beleggers**

De institutionele beleggers moeten in hun order het aantal Aangeboden Aandelen vermelden waartoe zij zich verbinden om deze te verwerven. De institutionele beleggers zullen hun orders uitsluitend bij de Joint Bookrunners kunnen indienen.

**d. Particuliere beleggers**

Worden in het kader van het Aanbod als particuliere belegger beschouwd, de in België ingezeten natuurlijke personen en de rechtspersonen die overeenkomstig de Wet van 16 juni 2006 niet onder de definitie van gekwalificeerde belegger vallen.

De particuliere beleggers moeten in hun order het bedrag vermelden waarvoor zij zich verbinden Aangeboden Aandelen te verwerven.

Per particuliere belegger (voor eigen rekening) wordt er slechts één order aanvaard. Mochten de Joint Bookrunners vaststellen, of redenen hebben om aan te nemen, dat een particuliere belegger, meerdere orders heeft ingediend, onder meer via een andere financiële tussenpersoon, dan hebben zij het recht deze orders niet in aanmerking te nemen. Een particuliere belegger mag wel voor rekening van een derde, wiens vermogen hij beheert krachtens een wettelijke bepaling (zoals bv. zijn kinderen of een aanverwant onder voorlopige bewindvoering), een order indienen. Hij zal wel zijn volmacht moeten rechtvaardigen op het order.

De orders moeten aan de Joint Bookrunners meegedeeld worden door gebruik te maken van een formulier verkrijgbaar bij de Loketinstellingen of de financiële instelling van de particuliere belegger of het volgen van een (elektronische) procedure bepaald, door de Joint

Bookrunners of de financiële instelling van de particuliere belegger. Het voormelde formulier moet overeenkomstig de in dit Prospectus bepaalde voorwaarden van het Aanbod (zoals beschreven in dit Hoofdstuk 6.2.3 van het Prospectus) tijdig worden ingediend.

Een order dat conform de voormelde bepalingen door een particuliere belegger wordt ingediend, is bindend en onherroepelijk en zal slechts in de gevallen bedoeld Hoofdstuk 6.2.3.7 van dit Prospectus kunnen worden ingetrokken.

Daar het Aanbod vatbaar is voor vervroegde afsluiting vanaf 11 december 2013 om 16.00 uur, worden de particuliere beleggers verzocht hun orders zo snel mogelijk in te dienen aan de loketten van de Joint Bookrunners gedurende de Aanbodperiode, rechtstreeks of via hun financiële instelling.

**6.2.3.4. Intrekking of opschorting van het Aanbod**

De Bevak behoudt zich het recht voor het Aanbod in te trekken of op te schorten mocht de *Underwriting Agreement* niet worden ondertekend.

De Bevak behoudt zich het recht voor het Aanbod in te trekken of op te schorten indien de *Underwriting Agreement* in de voorziene omstandigheden zoals beschreven in de *Underwriting Agreement* wordt ontbonden (zie Hoofdstuk 6.5 van dit Prospectus).

De Bevak behoudt zich eveneens het recht voor het Aanbod in te trekken of op te schorten mochten de kandidaat-beleggers (inclusief de Sleutelpersonen) in totaal niet voor een bedrag van minimum 55,55 miljoen EUR inschrijven op de Aangeboden Aandelen.

Indien het Aanbod wordt ingetrokken, zullen de door de kandidaat-beleggers ingediende orders automatisch worden geannuleerd. De door de kandidaat-beleggers reeds betaalde bedragen, zullen binnen 3 Werkdagen worden terugbetaald, zonder dat zij evenwel aanspraak kunnen maken op interest op dit bedrag of op enige vorm van schadevergoeding, om welke reden ook.

Ingeval van intrekking of opschorting van het Aanbod zal de Bevak tevens de aanvraag tot toelating tot de verhandeling van alle Aandelen op de gereguleerde markt Euronext Brussels kunnen intrekken, en zal de Bevak Euronext Brussels NV hiervan onverwijld op de hoogte stellen.

**6.2.3.5. Mogelijkheid om inschrijvingen te verminderen**

Als het totaal aantal aangevraagde Aangeboden Aandelen het aantal beschikbare Aangeboden Aandelen overschrijdt zal tot toewijzing worden overgegaan. Met andere woorden zullen de kandidaat-beleggers (met uitzondering van de Sleutelpersonen) minder Aangeboden Aandelen toegewezen krijgen in vergelijking met het aantal Aangeboden Aandelen waarvoor zij een order hebben ingediend (zie tevens Hoofdstuk 6.2.6.2 van dit Prospectus).

De door de kandidaat-beleggers te veel betaalde bedragen, zullen worden terugbetaald, zonder dat zij evenwel aanspraak kunnen maken op interest op dit bedrag of op enige vorm van

schadevergoeding, om welke reden ook.

#### 6.2.3.6. Minimum- en/of maximumomvang van de inschrijving

Er zijn geen voorwaarden met betrekking tot de minimum- en/of maximumomvang van de orders.

#### 6.2.3.7. Intrekking van de orders

Onverminderd de bepalingen opgenomen in Hoofdstuk 6.2.3.4 van dit Prospectus, is elke verwerving van Aangeboden Aandelen in het kader van het Aanbod onherroepelijk. Niettemin, overeenkomstig artikel 34, §3, van de Wet van 16 juni 2006, ingeval vóór de afsluiting van het Aanbod een aanvulling op het Prospectus wordt gepubliceerd (behalve enige aanvulling gepubliceerd vóór de openingsdatum van het Aanbod), hebben de kandidaat-beleggers die vóór de publicatie van de aanvulling reeds een order ingediend hebben om Aangeboden Aandelen te verwerven, het recht hun order gedurende een termijn van 2 Werkdagen na de publicatie van deze aanvulling in te trekken.

#### 6.2.3.8. Betaling en levering van de Aangeboden Aandelen

De Aanbodprijs van de Aangeboden Aandelen en de eventuele toepasselijke taksen dienen op de betaaldatum volledig in Euro te worden betaald (zie tevens Hoofdstuk 6.1.11 van dit Prospectus) op basis van de instructies gegeven door de Loketinstelling of de andere financiële tussenpersoon via dewelke ze hebben ingeschreven op het Aanbod.

De betaaldatum, die in principe tevens de datum is waarop de Aangeboden Aandelen aan de kandidaat-beleggers worden geleverd, is vastgelegd op vier Werkdagen na de afsluiting van het Aanbod, d.i. ten laatste op 18 december 2013, behoudens vervroegde afsluiting. De betaaldatum zal in het persbericht, vermeld in Hoofdstuk 6.2.3.9 van dit Prospectus, worden bevestigd met vermelding van de eventuele toewijzing.

De Aangeboden Aandelen zullen worden geleverd in gedematerialiseerde vorm door overschrijving op de aangeduide effectenrekening van iedere kandidaat-belegger via de girale faciliteiten van Euroclear Belgium conform de gebruikelijke Euroclear-procedures voor de afrekening van aandelen.

Onverminderd het recht tot omzetting in aandelen op naam, zoals vermeld in Hoofdstuk 6.1.2 van dit Prospectus, zullen de Aangeboden Aandelen enkel in gedematerialiseerde vorm worden geleverd en uitsluitend in de vorm van een inschrijving op rekening beschikbaar zijn.

#### 6.2.3.9. Publicatie van de resultaten van het Aanbod

De resultaten van het Aanbod (o.a. totaalbedrag, toewijzing van de Aangeboden Aandelen, inclusief mogelijke verdeelsleutel) zullen de tweede Werkdag na de afsluiting van de Aanbodperiode, op de website van de Bevak en in de Belgische financiële pers worden gepubliceerd.

#### 6.2.4. Intentie van de aandeelhouders en de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen

De Bestaande Aandeelhouders zullen niet op het Aanbod ingaan en zullen expliciet en onherroepelijk afstand doen van hun voorkeurrecht op de inschrijving van Aangeboden Aandelen in het kader van het Aanbod.

De aandeelhouders van de Bevak hebben belang bij het slagen van de verrichting vermits, overeenkomstig artikel 22, §3 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010, ten minste 30% van de stemrechtverlenende effecten van de Bevak continu en permanent in het bezit van het publiek zouden moeten zijn en dit maximum een jaar na de Erkenning van de Bevak als vastgoedbevak (d.i. uiterlijk op 26 november 2014).

Hoofdstuk 6.4 van dit Prospectus geeft een beschrijving van de lock-up-verbintenissen die de Bestaande Aandeelhouders, de Laagland-aandeelhouders, de Van Deursen-aandeelhouders en de Bestaande Fonds-aandeelhouders in dit verband zullen aangaan.

De Bevak heeft geen kennis van de intentie tot verwerving van Aangeboden Aandelen vanwege leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen.

#### 6.2.5. Verbintenissen tot inschrijving

De volgende personen ("Sleutelpersonen") hebben zich er onvoorwaardelijk en onherroepelijk toe verbonden om in te schrijven op de Aangeboden Aandelen ten belope van de bedragen zoals hierna vermeld en deze bedragen integraal ter beschikking te stellen op de datum en in overeenstemming met de modaliteiten die opgenomen zijn in dit Prospectus:

- de Van Deursen-aandeelhouders: 1.500.000 EUR; en
- bepaalde Bestaande Fonds-aandeelhouders die vermeld zijn in bijlage 1: een totaal bedrag van 4.100.000 EUR.

De Bevak acht het belangrijk om deze Sleutelpersonen als stabiele aandeelhouder aan zich te binden met het oog op de stabiliteit van het aandeelhouderschap van de Bevak. Deze Sleutelpersonen hebben geen bijzondere rol in de Bevak behalve dat ze verkoper zijn van aandelen van bepaalde Te Fuseren Vennootschappen en met uitzondering van de volgende Bestaande Fonds-aandeelhouders:

- De heren Herman Du Bois en Freddy Hoorens zijn beide eveneens vaste vertegenwoordiger van een bestuurder van de Statutaire Zaakvoerder (zie Hoofdstuk 9 van dit Prospectus) en indirect aandeelhouders van de Bevak;
- Mevrouw Anneleen Desmyter is vaste vertegenwoordiger van de gedelegeerd bestuurder van de Statutaire Zaakvoerder (zie Hoofdstuk 9 van dit Prospectus) en indirect aandeelhouder van de Bevak;

- De heer Dmitry Vanrobaeys is de echtgenoot en de heer Wilfried Vanrobaeys is de schoonvader van mevrouw Anneleen Desmyter, vaste vertegenwoordiger van een bestuurder en CEO van de Statutaire Zaakvoerder (zie Hoofdstuk 9 van dit Prospectus) en indirect aandeelhouders van de Bevak;
- De heer Catelin en mevrouw Hoorens zijn respectievelijk de schoonbroer en zus van de heer Freddy Hoorens, voornoemd.

De bovenstaande verbintenissen tot inschrijving zijn onderworpen aan de *lock-up* verplichting (zie Hoofdstuk 6.4 van dit Prospectus).

## 6.2.6. Toewijzing van de Aandelen en *clawback*

### 6.2.6.1. Algemeen

De Aangeboden Aandelen zullen tussen de institutionele beleggers, de particuliere beleggers en Sleutelpersonen worden verdeeld. 224.000 Aangeboden Aandelen worden voorbehouden voor de Sleutelpersonen. Er is voorzien dat de overblijvende Aangeboden Aandelen volgens een verhouding van 70/30% tussen de institutionele beleggers en de particuliere beleggers zullen worden verdeeld.

Mocht in één van deze tranches voorbehouden voor de institutionele beleggers, respectievelijk, de particuliere beleggers de vraag het aantal voor deze tranche bestemde Aangeboden Aandelen aanzienlijk overschrijden, dan behouden de Joint Bookrunners zich het recht voor om, in overleg met de Bevak, een gedeelte van de andere tranche op deze tranche over te dragen (*clawback-clausule*), zonder echter dat de voor de particuliere beleggers voorbehouden tranche minder dan 10% mag bedragen (indien en op voorwaarde dat de vraag van de particuliere beleggers dit percentage bereikt). Het exact aantal Aangeboden Aandelen dat respectievelijk aan de institutionele beleggers en de particuliere beleggers zal worden toegewezen, zal in principe op de eerste Werkdag na de afsluiting van de Aanbodperiode door de Joint Bookrunners, in overleg met de Bevak, worden bepaald en de tweede Werkdag na de afsluiting van de Aanbodperiode worden gepubliceerd, en zal afhankelijk zijn van de respectieve aanvraag van zowel institutionele beleggers als particuliere beleggers. De beslissing van de Joint Bookrunners kan niet worden aangevochten.

Op de Aangeboden Aandelen is geen taks op de beursverrichtingen verschuldigd (zie Hoofdstuk 6.1.11.2 (iv) van dit Prospectus).

### 6.2.6.2. Overinschrijving

Indien het aantal Aangeboden Aandelen waarvoor orders op geldige wijze werden ingediend het aantal beschikbare Aangeboden Aandelen overschrijdt, zullen de Aangeboden Aandelen volgens een objectieve verdeelsleutel toegewezen worden onder de kandidaat-beleggers conform onderstaande procedure. 224.000 Aangeboden Aandelen worden voorbehouden voor de Sleutelpersonen aangezien zij zich reeds individueel en onherroepelijk hebben verbonden om op deze Aangeboden Aandelen in te schrijven. Bovendien hebben zij zich er toe verbonden om gedurende een periode van 365 kalenderdagen na afsluiting van het Aanbod, de Aangeboden Aandelen die zij zullen onderschrijven in het kader van het Aanbod niet te verkopen (zie Hoofdstuk 6.4 van dit Prospectus). De Sleutelpersonen zijn personen die in het kader van de samenstelling van de Initiële Vastgoed-

portefeuille hun aandelen in vastgoedvennootschappen verkopen aan de Bevak overeenkomstig de Koopovereenkomsten. Behoudens de voorbehouden toewijzing en de lock-up verbintenis die zij op zich nemen, schrijven de Sleutelpersonen aan dezelfde voorwaarden in als de andere beleggers in de Aangeboden Aandelen.

De verdeelsleutel zal verder afhankelijk zijn van de respectieve vraag van de particuliere beleggers en institutionele beleggers. De verdeling zal gebeuren door de Joint Bookrunners in overleg met de Bevak. Bij overinschrijving is het dus mogelijk dat de kandidaat-beleggers minder Aangeboden Aandelen toegewezen krijgen in verhouding tot het aantal Aangeboden Aandelen voor dewelke ze een order op geldige wijze hebben ingediend. Het is de kandidaat-beleggers (anders dan de Sleutelpersonen) niet toegelaten om hun aanvraag in te trekken ondanks het feit dat ze minder Aandelen toegewezen krijgen dan in hun order.

Voor wat de institutionele beleggers betreft, zal bij overinschrijving voorrang worden verleend aan de orders die als eerste ingediend werden of in functie van hun kwaliteit (d.i. een kwalitatieve analyse van het orderboek).

Voor wat de particuliere beleggers betreft, zal bij overinschrijving voorrang worden verleend aan de orders ingediend aan de loketten van de Loketinstellingen ten opzichte van de orders ingediend bij andere financiële instellingen.

Orders waarvan de omvang de liquiditeit van de secundaire markt zou kunnen bedreigen, kunnen eventueel geheel of gedeeltelijk buiten beschouwing worden gelaten. Het is de bedoeling van de Bevak en de Joint Bookrunners voor zover mogelijk voorrang te geven aan een toewijzing waarbij een ruime verspreiding van het aandeelhouderschap onder het publiek wordt bevorderd.

Bij overinschrijving, zullen de toegepaste verdeelsleutel voor respectievelijk de institutionele beleggers en de particuliere beleggers, en het precieze resultaat daarvan in principe de eerste Werkdag na de afsluiting van de Aanbodperiode, op de website van de Bevak en in de Belgische financiële pers worden gepubliceerd.

## 6.2.7. Kennisgeving

Uiterlijk twee Werkdagen na de afsluiting van het Aanbod zal de Bevak het aantal Aangeboden Aandelen toegewezen aan de kandidaat-beleggers meedelen in de Belgische financiële pers.

## 6.2.8. Prijsbepaling

De prijs per Aangeboden Aandeel is een unieke en definitieve in Euro uitgedrukte prijs die zowel op de particuliere beleggers en de Sleutelpersonen als op de institutionele beleggers van toepassing is (de "**Aanbodprijs**"). De Aanbodprijs werd vastgelegd op 25 EUR.

De Aanbodprijs werd vastgelegd door de Bevak in overleg met de Joint Bookrunners op een prijs die gelijk is aan de fractiewaarde van de Aandelen voorafgaand aan de Datum van Voltooiing van het Aanbod (maar na de verwezenlijking van de splitsing van de Aandelen, beschreven in Hoofdstuk 7.2.1.4 van dit Prospectus).



Voorgenoemde prijsbepaling werd gehanteerd vermits het kapitaal voorafgaand aan het Aanbod 1.200.000 EUR bedraagt met een fractiewaarde van 25 EUR per Aandeel en, daar de Bevak op dat moment nog geen andere activa bezit dan het minimumkapitaal van 1.200.000 EUR, de Aanbodprijs dan ook overeenstemt met de fractiewaarde van deze Aandelen.

Onmiddellijk volgend op het Aanbod zal de verwerving van de Initiële Vastgoedportefeuille via een combinatie van schuld en eigen vermogen geschieden, hetgeen rekening houdend met de kosten verbonden aan het bekomen van het bevak statuut, de kosten verbonden aan het Aanbod en het negatief portefeuilleresultaat verbonden aan de verwerving van de Initiële Vastgoedportefeuille, uitgaande van het maximaal opgehaalde bedrag, leidt tot een netto inventariswaarde per Aandeel die 9,77%<sup>12</sup> minder bedraagt dan de inschrijvingsprijs.

Overeenkomstig artikel 22, §3, tweede alinea, van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 dient de Promotor de prijs per Aandeel op basis van een raming van de nettoinventariswaarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de openingsdatum van het Aanbod te bepalen. Op Datum van dit Prospectus bedraagt de netto inventariswaarde per Aandeel 25 EUR.

#### 6.2.9. Plaatsing en overneming

##### 6.2.9.1. Coördinatoren en Joint Bookrunners van het Aanbod

De naamloze vennootschap naar Belgisch recht ING België, met maatschappelijke zetel te Marnixlaan 24, 1000 Brussel, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0403.200.393 (RPR Brussel) ("ING België"), en de naamloze vennootschap naar Belgisch recht KBC Securities, met maatschappelijke zetel te Havenlaan 12, 1080 Brussel, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0437.060.521 (RPR Brussel) ("KBC Securities"), zijn de coördinatoren (de "Global Coordinators") voor het Aanbod.

De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Petercam, met maatschappelijke zetel te Sint-Goedeleplein 19, 1000 Brussel, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0451.071.477 (RPR Brussel) ("Petercam"), en de naamloze vennootschap naar Belgisch recht Belfius Bank, met maatschappelijke zetel te Pachecolaan 44, 1000 Brussel, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0403.201.185 (RPR Brussel) ("Belfius"), treden, samen met ING België en KBC Securities, op als de "Joint Bookrunners" voor het Aanbod.

##### 6.2.9.2. Financiële dienst

De financiële dienst met betrekking tot de Aandelen van de Bevak (inclusief de dividenduitkeringen, de procedure van registratiedatum en het afleveren van het attest voorzien in artikel 536 van het Wetboek van vennootschappen om aan de algemene vergadering van aandeelhouders deel te nemen) wordt door ING

België NV verleend. De vergoeding van ING België NV bedraagt 0,1% van de totale netto dividend uitkering op de gedematerialiseerde aandelen met een minimum van 5.000 EUR (exclusief 21% BTW) vermeerderd met dossierkosten.

De kandidaat-beleggers zijn volledig vrij zich tot een andere financiële instelling te richten voor, onder meer, dividenduitkeringen of het voorleggen van hun Aandelen met het oog op een deelname aan een algemene vergadering van aandeelhouders. De kandidaat-beleggers worden verzocht vooraf te informeren naar de kosten die andere financiële tussenpersonen voor het verlenen van dergelijke diensten kunnen aanrekenen.

#### 6.3. Toelating tot de handel en verhandeling van de Aangeboden Aandelen

Er is een aanvraag ingediend voor de toelating tot de verhandeling van alle Aangeboden Aandelen op de gereguleerde markt Euronext Brussels.

Indien de Bevak tot de verhandeling op Euronext Brussels wordt toegelaten, zullen de Aangeboden Aandelen onder ISIN-code BE0974272040 en met als symbool Qrf op Euronext Brussels verhandeld kunnen worden.

De Bevak verwacht dat de eerste verhandeling op Euronext Brussels op 18 december 2013 zal plaatsvinden, onder voorbehoud van een vervroegde afsluiting van het Aanbod.

Vóór de eventuele datum van de toelating tot de verhandeling op Euronext Brussels, is er geen publieke markt voor de Aangeboden Aandelen geweest.

#### 6.4. Standstill en Lock-up

Vanaf de Datum van Voltooiing van het Aanbod, en tenminste tot 365 kalenderdagen na de Datum van Voltooiing van het Aanbod, zorgen de Promotor en de Bevak er voor dat de Promotor en de Bevak, tenzij met voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van twee van de Joint Bookrunners na overleg tussen de Joint Bookrunners (welke niet op onredelijke gronden zal worden ingehouden en behoudens de overeen te komen uitzonderingen in het kader van de Underwriting Agreement), niet overgaan tot (i) de uitgifte, verkoop, of poging tot vervreemding van aandelen warrants of andere effecten, noch tot een verzoek tot koopaanbod van voornoemde effecten, noch enige opties of converteerbare effecten of andere rechten om op aandelen in te schrijven of te kopen toe te kennen, noch toe te treden tot enige overeenkomst of verbintenissen met gelijkaardig effect, of (ii) de aankoop van eigen effecten, dan wel tot een verlagening van haar maatschappelijk kapitaal.

Voor alle duidelijkheid dient het te worden opgemerkt dat het voorgaande geen belemmering vormt voor de uitgifte en/of toekenning van enige warrants, opties, Aandelen of andere gelijkaardige effecten.

<sup>12</sup> De premie berekend conform EPRA bedraagt 10,04%.

ten aan (i) werknemers of bestuurders als onderdeel van een aanmoedigingsplan en (ii) aan derden in het kader van een inbreng van activa of aandelen in het maatschappelijk kapitaal van de Bevak (desgevallend, gevolgd door een private plaatsing van de nieuwe Aandelen) in zoverre dat de uiteindelijke investeerders (dit zijn de inbrenger en/of de koper(s) van de Aandelen in dergelijke gerelateerde private plaatsingen) bereid zijn om zich te houden aan de bovenvermelde *lock-up* voor de duur van de resterende termijn.

De Joint Bookrunners erkennen dat het een deel is van de strategie van de Bevak om rechtstreeks of onrechtstreeks rechten op activa te verkrijgen tegen uitgifte van aandelen (via inbreng in natura, vennootschapsrechtelijke herstructurerings of anderszins) wanneer zich mogelijkheden daartoe voordoen. De standstillverbintenissen van de Bevak zullen daaraan geen afbreuk doen.

De Bestaande Aandeelhouders hebben zich ertoe verbonden om hun bestaande Aandelen in de Bevak niet te verkopen gedurende een periode van 365 kalenderdagen na afsluiting van het Aanbod. De Laagland-aandeelhouders hebben zich ertoe verbonden om de Aandelen die zij zullen verwerven in ruil voor de Inbreng van de aandelen van Laagland NV niet te verkopen gedurende een periode van 365 kalenderdagen na afsluiting van het Aanbod. De zgn. Sleutelpersonen, dit zijn bepaalde personen die een Koopovereenkomst hebben gesloten met de Bevak met het oog op de verkoop van hun aandelen in een aantal vastgoedvennootschappen waarvan de panden deel zullen uitmaken van de Initiële Vastgoedportefeuille, hebben zich ertoe verbonden om gedurende een periode van 365 kalenderdagen na afsluiting van het Aanbod, de Aangeboden Aandelen waartoe zij zich hebben verbonden om deze te onderschrijven in het kader van het Aanbod, niet te verkopen.

## 6.5. Underwriting Agreement

Onverminderd het recht van de Bevak en van de Joint Bookrunners om dergelijke overeenkomst niet te sluiten, is er voorzien dat naar verwachting de Bevak, de Promotor, de (niet-) uitvoerende, niet-onafhankelijke bestuurders en leden van het management van de Statutaire Zaakvoerder en de Joint Bookrunners op of rond de verwachte Toewijzingsdatum en dus vóór de publicatie van de resultaten van het Aanbod een *underwriting agreement* sluiten (de “**Underwriting Agreement**”) met betrekking tot het Aanbod van de Aangeboden Aandelen.

Onder de bepalingen en voorwaarden die dienen te worden opgenomen in deze overeenkomst zal elk van de Joint Bookrunners er zich toe verbinden om het Aanbod te onderschrijven door de betaling van alle Aangeboden Aandelen waarop werd ingeschreven in het Aanbod te garanderen met uitsluiting van de Aangeboden Aandelen waartoe de Sleutelpersonen zich hebben verbonden om hierop in te schrijven ingevolge hun verbintenis beschreven in Hoofdstuk 6.2.5 van dit Prospectus. Er zal door de Joint Bookrunners worden ingeschreven op de Aangeboden Aandelen met het oog op de onmiddellijke toewijzing ervan aan de betrokken beleggers, met garantie van de betaling van de uitgifteprijs van de Aangeboden Aandelen waarop is ingeschreven door de beleggers maar die op de datum van de

kapitaalverhoging nog niet werd betaald (*soft underwriting*). Het is ook voorzien dat de notaris met het bedrag van de kapitaalverhoging onmiddellijk zal overgaan tot het geven van de instructies tot de betaling aan de verkopers onder de Koopovereenkomsten van de Initiële Vastgoedportefeuille en de aflossing van (een deel van) de bestaande kredieten, onmiddellijk gevolgd door de levering van de Aangeboden Aandelen aan de *settlement agent* en het opvragen van de betaling voor de Aangeboden Aandelen van de inschrijvers op het Aanbod (met uitzondering van de Sleutelpersonen).

Er wordt verwacht dat de Underwriting Agreement zal bepalen dat de middelenverbintenis van de Joint Bookrunners, onderworpen is aan bepaalde voorwaarden, met inbegrip van, onder andere, voorwaarden gelinkt aan (markt) evenementen of overmacht, de juistheid van verklaringen en waarborgen in de Underwriting Agreement, de volledige inschrijving en betaling van de uitgifteprijs door de Sleutelpersonen zoals beschreven in Hoofdstuk 6.2.5 van dit Prospectus en de ontvangst van bepaalde comfortgevende of bevestigende documentatie, zowel van de advocaten als de revisoren alsook de verklaringen van het uitvoerend management. Wat de voorwaarde van volledige inschrijving en betaling van de uitgifteprijs door de Sleutelpersonen betreft, zullen de Joint Bookrunners (handelend bij een meerderheid van 3 van de 4 Joint Bookrunners) hieraan kunnen verzaken als (i) op maximum 15% van de tranche voorzien voor de Sleutelpersonen niet effectief is ingeschreven of dit maximumpercentage niet betaald is en (ii) maximum 5% van de Sleutelpersonen niet effectief heeft ingeschreven of de uitgifteprijs niet betaald heeft.

De Joint Bookrunners zullen de Aangeboden Aandelen aanbieden aan de Aanbodprijs. De vergoedingen van de Joint Bookrunners (zie ook Hoofdstuk 6.6 van dit Prospectus) zullen worden betaald door de Bevak. De Bevak heeft er ook mee ingestemd om aan de Joint Bookrunners bepaalde onkosten die zij hebben gemaakt in verband met het Aanbod terug te betalen.

## 6.6. Kosten van het Aanbod

Het Aanbod en de toelating tot de verhandeling van de Aandelen op de gereglementeerde markt Euronext Brussels gaan gepaard met onder andere de volgende kosten die ten laste zijn van de Bevak (bedragen zijn inclusief BTW): (i) de juridische, de audit-, de advies- en de administratieve kosten (geraamd op 1.881.000 EUR), (ii) de kosten opgelopen door de Promotor (geraamd op 1.000.000 EUR), (iii) de kosten voor de wettelijke publicaties (geraamd op 5.000 EUR), (iv) de kosten voor de opmaak, de vertaling, het drukken en de publicatie (in het bijzonder op de website van de Bevak) van het Prospectus (geraamd op 207.000 EUR), (v) de notariskosten (geraamd op 25.000 EUR), (vi) de vergoeding van de FSMA (geraamd op 24.000 EUR), (vii) de werkingskosten verschuldigd aan Euronext Brussels voor de toelating tot de verhandeling (geraamd op 64.000 EUR), evenals (viii) de verschillende vergoedingen van de Joint Bookrunners en hun juridische adviseur (geraamd op 2.528.000 EUR).

De vergoeding van de Joint Bookrunners in het kader van het Aanbod bedraagt maximaal 3% van de bruto opbrengsten van het Aanbod,

ofwel het aantal Aangeboden Aandelen (met uitzondering van (i) de Aangeboden Aandelen voorbehouden voor de Sleutelpersonen en (ii) de Aandelen voorbehouden voor de Laagland-aandeelhouders ter vergoeding voor de Inbreng) vermenigvuldigd met de Aanbodprijs.

Op basis van het voorgaande kan de totale kost van het Aanbod voor de Bevak worden geschat op 5.734.000 EUR (inclusief BTW).

## 6.7. Verwatering

### 6.7.1. Gevolgen van het Aanbod voor de intrinsieke waarde

Onmiddellijk volgend op het Aanbod zal de verwerving van de Initiële Vastgoedportefeuille via een combinatie van schuld en eigen vermogen geschieden, hetgeen rekening houdend met de kosten verbonden aan het bekomen van het bevak statuut, de kosten verbonden aan het Aanbod en het negatief portefeuilleresultaat verbonden aan de verwerving van de Initiële Vastgoedportefeuille, uitgaande van het maximaal opgehaalde bedrag, leidt tot een netto inventariswaarde per Aandeel die 9,77%<sup>13</sup> minder bedraagt dan de inschrijvingsprijs.

Voor de panden die deel uitmaakten van de “Van Deursen portefeuille” werd reeds in oktober 2012 een globale koopovereenkomst gesloten. De aanschaffingswaarde van deze deelportefeuille overschrijdt de huidige Reële Waarde, maar wordt deels gecompenseerd door andere positieve prijselementen:

- De minwaarde op de aandelenprijs van deze deelportefeuille bedraagt 1.640.000 EUR en is het gevolg van de evolutie in de vastgoedmarkt en van het feit dat een groot aantal panden met een hoge liquiditeit maar met een waarde beneden 2,5 miljoen EUR deel uitmaken van deze deelportefeuille. Hierdoor is de Reële Waarde van deze panden 10% of 12,5% lager dan de Investeringswaarde van het vastgoed ten belope van 1.340.000 EUR. Daarenboven wordt dit vastgoed verworven aan een aanschaffingswaarde die 880.000 EUR hoger ligt dan de huidige Investeringswaarde, zodat er 2.220.000 EUR minwaarde geregistreerd wordt om tot de huidige Reële waarde te komen.

Naast de afwaardering van het vastgoed zijn er echter positieve prijselementen ten belope van 580.000 EUR die gerelateerd zijn aan belastinglatenties afgehouden van de aandelenprijs die hoger zijn dan de inschatte exit-taks betaalbaar bij fusie.

- Rekening houdende met de transactiekosten (551.000 EUR) leidt de acquisitie van de “Van Deursen portefeuille” tot een totaal negatief portefeuilleresultaat van 2.191.000 EUR.

Voor de andere deelportefeuilles is de impact op het portefeuilleresultaat minder negatief en deze compenseren deels de impact van het negatief portefeuilleresultaat op de “Van Deursen portefeuille”.

### 6.7.2. Gevolgen van het Aanbod daar de Bestaande Aandeelhouders niet zullen inschrijven op het Aanbod

De Bestaande Aandeelhouders doen volledig afstand van de voorkeurrechten die ze bezitten en zullen dientengevolge:

- onderworpen zijn aan een proportionele verwatering op het vlak van stemrecht en dividendrecht zoals hieronder beschreven; en
- blootgesteld zijn aan een risico van financiële verwatering van hun aandelenbezit.

Wij verwijzen naar Hoofdstuk 13 van dit Prospectus voor een overzicht van de verwatering die de Bestaande Aandeelhouders zullen ondergaan afhankelijk van de omvang van het Aanbod.

## 6.8. Aanvullende informatie

De Vastgoeddeskundige stemde ermee in dat haar vastgoedwaarderingsmethodes en haar vastgoedexpertiseverslag in dit Prospectus worden opgenomen (zie Hoofdstuk 8.3.4 van dit Prospectus). De Vastgoeddeskundige stemde eveneens uitdrukkelijk in met de vorm en de context waarin haar vastgoedwaarderingsmethodes en haar vastgoedexpertiseverslag worden opgenomen in dit Prospectus.

<sup>13</sup> De premie berekend conform EPRA bedraagt 10,04%.



Mechelen  
Bruul 15





## 7. ALGEMENE INFORMATIE OVER DE BEVAK

### 7.1. Voornaamste financiële informatie

Voor meer details omtrent de financiële positie van de Bevak wordt er verwezen naar de Hoofdstukken 11 en 12 van dit Prospectus.

De Bevak zal zich op Datum van de Voltooiing van het Aanbod nog in haar start-up fase bevinden. Zo bezit de Bevak op Datum van dit Prospectus nog geen vastgoed en beschikt zij bijgevolg ook nog niet over enige cijfers (anders dan de pro forma cijfers opgenomen in Hoofdstuk 11 van dit Prospectus) die kunnen dienen als een vergelijkingsbasis. Bijgevolg werd nog geen controle van de geconsolideerde jaarrekeningen van de Bevak en haar

dochtervennootschappen uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen (opgesteld volgens de Internationale Financiële Rapporteringnormen (IFRS) die werden goedgekeurd door de Europese Unie) en de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren.

Hierna volgen de kerncijfers van de geprojecteerde balans en winst- en verliesrekening voor de boekjaren eindigend op 30 december 2013, 30 december 2014, 30 december 2015 en 30 december 2016, opgesteld in overeenstemming met IFRS en volgens de hypothesen zoals weergegeven in Hoofdstuk 12 van dit Prospectus.

Kerncijfers van de geprojecteerde balans en winst- en verliesrekening per 30 december 2013, 30 december 2014, 30 december 2015 en 30 december 2016				
	30 december 2013	30 december 2014	30 december 2015	30 december 2016
<i>Geprojecteerde balans (verkort) (in duizenden EUR)</i>				
<b>Vaste Activa</b>	<b>114.181</b>	<b>148.401</b>	<b>148.401</b>	<b>148.401</b>
Vastgoedbeleggingen	114.181	148.401	148.401	148.401
<b>Vlottende activa</b>	<b>4.543</b>	<b>4.644</b>	<b>1.080</b>	<b>1.084</b>
Handelsvorderingen	44	113	115	114
Overige vorderingen	3.577	3.577		
Kas- en kasequivalenten	922	954	965	970
<b>Totaal Activa</b>	<b>118.725</b>	<b>153.045</b>	<b>149.481</b>	<b>149.485</b>
Eigen vermogen	74.539	78.260	78.742	78.930
Langlopende verplichtingen	39.452	68.717	70.427	70.239
Kortlopende verplichtingen	4.733	6.068	311	315
<b>Totaal Passiva</b>	<b>118.725</b>	<b>153.045</b>	<b>149.481</b>	<b>149.485</b>
<i>Geprojecteerde verlies- en winstrekening (verkort) (in duizenden EUR)</i>				
Huurinkomsten	295	8.398	9.061	9.140
Operationeel resultaat	-1.727	5.634	6.768	6.806
Financieel resultaat	-133	-1.832	-1.986	-2.019
Belastingen	-4	-91	-51	-10
<b>Netto resultaat</b>	<b>-1.863</b>	<b>3.711</b>	<b>4.731</b>	<b>4.777</b>

Op Datum van dit Prospectus heeft de Bevak nog geen onroerende goederen verworven. De Bevak zal op de Datum van Voltooiing van het Aanbod, de Initiële Vastgoedportefeuille verwerven. Deze verwerving vloeit voort uit (i) één inbreng in natura (d.i. de Inbreng zoals verder beschreven in Hoofdstuk 7.2.6.2 van dit Prospectus), (ii) zeven Koopovereenkomsten (zoals verder beschreven in Hoofdstuk 7.2.6.3 van dit Prospectus) en (iii) elf Fusies (zoals verder

beschreven in Hoofdstuk 7.2.6.4 van dit Prospectus), welke allen op Datum van dit Prospectus onderworpen zijn aan de enige opschortende voorwaarde van de afgifte door één van de Global Coordinators van het bewijs van deponering van het geld bestemd voor de kapitaalverhoging bij wijze van een inbreng in speciën ter uitgifte van de Aangeboden Aandelen, conform artikel 600 van het Wetboek van vennootschappen (de "Opschortende Voorwaarde").

## 7.2. Gegevens over de Bevak

### 7.2.1 Informatie over de Bevak

#### 7.2.1.1. Naam, rechtsvorm, statuut, duur en registratiegegevens

De Bevak is een commanditaire vennootschap op aandelen naar Belgisch recht en een openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht (ofwel een "vastgoedbevak") en draagt de benaming "Qrf". Als vastgoedbevak valt de Bevak onder het toepassingsgebied van de Wet van 3 augustus 2012 en het Koninklijk Besluit van 7 december 2010. De Bevak valt tevens onder het toepassingsgebied van het Wetboek van vennootschappen.

Sinds 26 november 2013 heeft de Bevak de Erkenning als vastgoedbevak naar Belgisch recht, ingeschreven bij de FSMA. Zij is bijgevolg onderworpen aan het wettelijk stelsel van de instellingen voor collectieve belegging met een vast aantal rechten van deelneming in casu een beleggingsvennootschap met vast kapitaal zoals bedoeld in artikel 6, 2° van de Wet van 3 augustus 2012. De Bevak heeft gekozen voor de categorie beleggingen bepaald in artikel 7, eerste lid, 5° van de Wet van 3 augustus 2012. De Bevak doet met dit Prospectus een openbaar beroep op het spaarwezen in de zin van artikel 438 van het Wetboek van vennootschappen.

De Bevak is ingeschreven bij het rechtspersonenregister (Antwerpen) onder het ondernemingsnummer BTW BE 0537.979.024.

De Bevak is opgericht voor een onbepaalde duur.

#### 7.2.1.2. Maatschappelijke zetel en verdere contactgegevens

De maatschappelijke zetel van de Bevak is gelegen te Leopold de Waelplaats 8/1, 2000 Antwerpen, België.

De maatschappelijke zetel kan bij besluit van de Statutaire Zaakvoerder verplaatst worden in België.

De verdere contactgegevens van de Bevak zijn de volgende:

Tel: +32 3 233 52 46 - Email: [info@qrf.be](mailto:info@qrf.be) - Website: [www.qrf.be](http://www.qrf.be)

#### 7.2.1.3. Oprichting

De Bevak werd op 3 september 2013 opgericht als een commanditaire vennootschap op aandelen onder de benaming "Qrf", bij akte verleden voor notaris Vincent Vroninks, geassocieerd notaris te Elsene, zoals gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 17 september 2013 onder het nummer 13141597.

De Bevak werd opgericht met een maatschappelijk kapitaal van 61.500 EUR, vertegenwoordigd door 1.230 aandelen, welke als volgt werden toegekend aan de oprichters:

- Qrf Management NV (d.i. de Statutaire Zaakvoerder): 1.229 aandelen (99,92%); en
- Quares Holding CVBA: 1 aandeel (0,08%)

#### 7.2.1.4. Historiek van de Bevak

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste wij-

zigingen die hebben plaatsgevonden binnen de Bevak, sedert de oprichting van de Bevak op basis van de beslissing van de buitengewone algemene vergadering van de Bevak van 26 november 2013:

- (i) aandelensplitsing waarbij de bestaande 1.230 aandelen werden gesplitst in 2.460 nieuwe aandelen in een verhouding van 1 bestaand aandeel tegen 2 nieuwe aandelen;
- (ii) het verhogen van het maatschappelijk kapitaal van de Bevak met 1.138.500 EUR door de uitgifte van 45.540 nieuwe aandelen en het aanpassen van de statuten naar aanleiding van de Erkenning van de Bevak als vastgoedbevak, verleend door de FSMA op 26 november 2013;
- (iii) het verhogen van het maatschappelijk kapitaal van de Bevak, mits de vervulling van de Opschortende Voorwaarde, met 5.242.775 EUR ingevolge de inbreng in natura van alle aandelen van Laagland NV (d.i. de Inbreng);
- (iv) het verhogen van het maatschappelijk kapitaal van de Bevak, mits de vervulling van de Opschortende Voorwaarde, met de opbrengst van het Aanbod;
- (v) het verminderen van het maatschappelijk kapitaal van de Bevak, mits de vervulling van de Opschortende Voorwaarde, voor de creatie van een beschikbare reserve ter dekking van voorzienbare verliezen, met een bedrag van 5.734.000 EUR;
- (vi) machtiging aan de Statutaire Zaakvoerder, mits de vervulling van de Opschortende Voorwaarde, om het geplaatste maatschappelijk kapitaal van de Bevak in één of meer malen te verhogen tot een bedrag dat gelijk zal zijn aan het bedrag van het maatschappelijk kapitaal na de verwezenlijking op Datum van Voltooiing van het Aanbod van (a) de kapitaalverhoging ingevolge de Inbreng (zie Hoofdstuk 7.2.6.2 van dit Prospectus), (b) de kapitaalverhoging bij wijze van een inbreng in speciën op Datum van Voltooiing van het Aanbod, en (c) de kapitaalvermindering voor de creatie van een beschikbare reserve ter dekking van voorzienbare verliezen (zie Hoofdstuk 7.3.2 van dit Prospectus) (d.i. het toegestaan kapitaal).

#### 7.2.1.5. Kapitaal van de Bevak

Een tabel die een overzicht van de evolutie van het kapitaal (eigen vermogen) van de Bevak bevat, is opgenomen in Hoofdstuk 7.3.2 van dit Prospectus.

### 7.2.2. Statuut als vastgoedbevak

Op 26 november 2013 werd de Bevak ingeschreven op de lijst van openbare instellingen voor collectieve beleggingen naar Belgisch recht als vastgoedbeleggingsvennootschap en bekam ze bijgevolg de Erkenning als vennootschap met vast kapitaal voor beleggingen in vastgoed (d.i. een vastgoedbevak) naar Belgisch recht.

De Bevak heeft geopteerd voor beleggingen in de categorie vastgoed, zoals vermeld in artikel 7, eerste lid, 5° van de Wet van 3 augustus 2012. Aldus dient de Bevak haar financiële middelen

hoofdzakelijk te beleggen in vastgoed.

Een vastgoedbevak is onderworpen aan de controle door de FSMA, alsook aan een specifieke reglementering (voornamelijk de Wet van 3 augustus 2012 en het Koninklijk Besluit van 7 december 2010). De voornaamste kenmerken van deze reglementering zijn de volgende:

- Een vastgoedbevak moet de vorm aannemen van een naamloze vennootschap of een commanditaire vennootschap op aandelen.
- De aandelen van een vastgoedbevak moeten verplicht toegelaten zijn tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt en tenminste 30% van haar stemrechtverlenende effecten dient continu en permanent in het bezit te zijn van het publiek; bij het Aanbod wordt beroep gedaan op het publiek spaarwezen in België in de zin van artikel 438 van het Wetboek van vennootschappen.
- De raad van bestuur van de zaakvoerder van een vastgoedbevak moet zo worden samengesteld dat (i) de vastgoedbevak autonoom en in het uitsluitend belang van haar aandeelhouders kan worden bestuurd en (ii) zij minstens drie onafhankelijke leden telt in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen.
- De activiteiten van een vastgoedbevak moeten in essentie beperkt blijven tot het investeren van haar activa in vastgoed (in de zin van artikel 2, 20° van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010).
- Ze moet strikte regels op het vlak van belangenconflicten naleven.
- Een vastgoedbevak mag niet optreden als bouwpromotor behalve als dit occasioneel gebeurt.
- De portefeuille moet worden geboekt tegen Reële Waarde (onder IFRS); een vastgoedbevak mag haar vastgoed niet afschrijven.
- Het vastgoedpatrimonium van een vastgoedbevak wordt zowel periodiek (per kwartaal) als op ad hoc basis (bijvoorbeeld als de vastgoedbevak aandelen uitgeeft of tot een fusie overgaat) gewaardeerd door een onafhankelijke vastgoeddeskundige. De deskundige mag slechts gedurende maximaal drie jaar met de waardering van een bepaald vastgoed worden belast. Na afloop van deze periode mag hij dit vastgoed pas weer waarderen, nadat een periode van drie jaar verstreken is.
- Tenzij dit het gevolg is van een variatie van de Reële Waarde van de activa, mag de geconsolideerde en enkelvoudige Schuldgraad van een vastgoedbevak niet meer bedragen dan 65% van de, naargelang het geval, geconsolideerde of enkelvoudige activa, onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten, overeenkomstig artikel 53 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.
- De jaarlijkse financiële kosten die aan de schuldlast van een

vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen zijn verbonden mogen op geen enkel ogenblik meer bedragen dan 80% van het geconsolideerde netto-bedrijfsresultaat van de vastgoedbevak, overeenkomstig artikel 55 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

- Het geven van hypotheeken, zekerheden of garanties, is enkel toegestaan in het kader van de financiering van de vastgoedactiviteiten van een vastgoedbevak, en is beperkt tot 50% van de totale Reële Waarde van het geconsolideerd vastgoed en, per bepaald bezwaard vastgoed, tot 75% van de waarde van dat bezwaard vastgoed.
- Een vastgoedbevak diversifieert haar beleggingen zodanig dat de beleggingsrisico's op passende wijze zijn gespreid. In principe mag niet meer dan 20% van de geconsolideerde activa worden belegd in een vastgoed geheel dat één beleggingsrisico vormt.
- Ten minste 80% van het gecorrigeerd nettoresultaat (in de zin van artikel 27 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010), verminderd met de netto-daling van de schuldenlast van de vastgoedbevak in de loop van het boekjaar, moet worden uitgekeerd als vergoeding van het kapitaal.
- Er is in principe een roerende voorheffing van 25% bij de uitkering van het dividend die bevrijdend is voor een aantal belastingplichtigen (zie Hoofdstuk 6.1.11 van dit Prospectus).
- De resultaten (huurinkomsten en meerwaarden uit verkoop verminderd met de exploitatie-uitgaven en financiële lasten) van een vastgoedbevak zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting. Een vastgoedbevak is weliswaar onderworpen aan de vennootschapsbelasting tegen het normale tarief, maar dus slechts op een beperkte belastbare grondslag, bestaande uit de som van (i) de door haar ontvangen abnormale of goedgunstige voordelen en (ii) de niet als beroepskosten aftrekbare uitgaven en kosten, andere dan waardeverminderingen en minderwaarden op aandelen. Daarnaast kan zij worden onderworpen aan de bijzondere aanslag geheime commissielonen van 309% op de uitgekeerde commissies en bezoldigingen die niet worden verantwoord door individuele fiches en een samenvattende opgave, en waarvan het tegenbewijs niet geleverd kan worden dat de ontvanger van de inkomsten effectief hierop belast is (zie inzake het belastingstelsel ook Hoofdstuk 6.1.11 van dit Prospectus).

### 7.2.3. Beleggingsdoelstelling en beleggingsbeleid

Overeenkomstig artikel 4 van haar statuten, heeft de Bevak tot hoofddoel het collectief beleggen in 'vastgoed' zoals bedoeld in artikel 7 eerste lid, 5° van de Wet van 3 augustus 2012 (zie Hoofdstuk 7.4.1 van dit Prospectus).

Overeenkomstig artikel 5 van haar statuten, heeft de Bevak als beleggingsbeleid het beleggen van de activa van de Bevak in vastgoed als gedefinieerd in artikel 7 eerste lid, 5° van de Wet van 3 augustus 2012, waarbij de Bevak hoofdzakelijk belegt in winkelvastgoed. Deze vastgoedbeleggingen worden hoofdzakelijk gedaan in België.

Aangezien vastgoedmarkten kunnen evolueren, kan het management van de Bevak omwille van wijzigende marktomstandigheden voorstellen om de beleggingsdoelstelling en/of het beleggingsbeleid aan te passen teneinde de (toekomstige) resultaten of de waarde van de vastgoedportefeuille van de Bevak veilig te stellen of te optimaliseren. De beleggingsdoelstelling en/of het beleggingsbeleid kunnen slechts gewijzigd worden binnen de beperkingen gesteld door artikel 36.2 van de statuten van de Bevak betreffende de regels voor het wijzigen van de statuten. Wijzigingen van de statuten vereisen dus de goedkeuring van de FSMA en een drie/vierde meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde aandeelhouders, en dientengevolge (indien ze aanwezig of vertegenwoordigd zijn) van de beleggers, van de Bevak.

#### 7.2.4. Beleggingsbeperkingen

Overeenkomstig artikel 38 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 moeten de beleggingen van een vastgoedbevak gediversifieerd zijn, om een gepaste risicoverdeling te waarborgen.

Dit principe van diversificatie wordt aangevuld met de beperking om maximaal 20% van haar geconsolideerde activa te investeren in vastgoed dat één enkel vastgoedgeheel vormt. Artikel 39 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 definieert de term 'vastgoedgeheel' als één of meer gebouwen waarvan het beleggingsrisico voor de vastgoedbevak als één enkel risico moet worden beschouwd. Weliswaar dient deze 20% diversificatieregels enkel nageleefd te worden op het moment van de desbetreffende investering. Dit heeft tot gevolg dat onderstaande (passieve) situaties, onder andere, geen aanleiding geven tot een inbreuk op de bovenvermelde 20% diversificatieregels:

- Een bepaalde investering die plots meer uitmaakt dan 20% van de geconsolideerde activa van de Bevak ingevolge een aanpassing van de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille;
- Een fusie tussen twee huurders waardoor deze plots samen meer dan 20% van de geconsolideerde activa van de Bevak huren;
- De niet-verlenging van bepaalde huurovereenkomsten waardoor de overige huurders een groter aandeel vertegenwoordigen in de geconsolideerde activa van de Bevak.

Indien een dergelijke toename zich voordoet waardoor de 20% diversificatieregels wordt overschreden, mag de Bevak geen daden stellen die aanleiding geven tot een verdere toename van dit percentage, ongeacht wat in dit laatste geval de oorzaak is van de oorspronkelijke overschrijding van dit percentage.

Overeenkomstig artikel 35 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 worden beleggingen in effecten die geen vastgoed zijn, verricht overeenkomstig de criteria als voorgeschreven door de artikelen 80 en 82 van het Koninklijk Besluit van 12 november 2012 met betrekking tot bepaalde openbare instellingen voor collectieve belegging. De berekening van de beperkingen gebeurt op basis van de geconsolideerde activa van de vastgoedbevak en van haar dochterondernemingen.

Artikel 36 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 bepaalt dat een vastgoedbevak als leasingnemer een overeenkomst van onroerende leasing mag afsluiten voor zover de netto-investering in die overeenkomsten op het ogenblik dat ze worden gesloten, niet meer dan 10% van de activa van de vastgoedbevak vertegenwoordigt.

Het in financiële leasing geven van een of meer gebouwen met aankoopoptie kan slechts als bijkomende activiteit uitgeoefend worden (zie artikel 37 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010).

#### 7.2.5. Profiel van het type belegger

De Bevak werd opgericht met de bedoeling om zowel particuliere als institutionele beleggers aan te trekken die een belegging wensen te doen in Belgisch winkelvastgoed.

#### 7.2.6. Samenstelling van het vermogen van de Bevak

##### 7.2.6.1. Algemeen

Op Datum van dit Prospectus bestaat het vermogen van de Bevak enkel uit financiële middelen. Ingevolge de verwezenlijking van de Inbreng, de Koopovereenkomsten en de Fusies, zoals hieronder beschreven, zal de Bevak op Datum van Voltooiing van het Aanbod beschikken over een vastgoedportefeuille (de "**Initiële Vastgoedportefeuille**"). Het vastgoed dat deel zal uitmaken van de Initiële Vastgoedportefeuille wordt uitvoerig beschreven in Hoofdstuk 8.3 van dit Prospectus.

##### 7.2.6.2. De Inbreng

Teneinde de Initiële Vastgoedportefeuille te vormen heeft de Bevak op 25 oktober 2013 de Inbrengovereenkomst gesloten. Naar aanleiding van deze inschrijvingsovereenkomst hebben alle aandeelhouders van Laagland NV er zich toe verbonden om voor een totaalbedrag van 5.242.775 EUR EU in te schrijven in het maatschappelijk kapitaal van de Bevak middels een inbreng in natura van hun respectieve aandelen in Laagland NV overeenkomstig artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen (de "**Inbreng**"). De totstandkoming van de Inbreng werd onderworpen aan de Opschortende Voorwaarde. De Aandelen die worden uitgegeven in het kader van de Inbreng zijn onderworpen aan de *lock-up* verplichting (zie Hoofdstuk 6.4 van dit Prospectus). De Inbreng zal gebeuren aan netto-actiefwaarde, gebaseerd op de conventionele vastgoedwaarde en gecorrigeerd voor de latente meerwaarde op het vastgoed, exit-taks, latente belastingen en eventuele correcties voor niet-aangelegde voorzieningen en correctie van andere activa en passiva naar de marktwaarde.

De Commissaris zal een bijzonder verslag opmaken overeenkomstig artikel 602, eerste en tweede lid van het Wetboek van vennootschappen, ter controle van de beschrijving van de ingebrachte aandelen van Laagland NV en de door de Statutaire Zaakvoerder toegepaste waarderingsmethode met betrekking tot deze aandelen. Ingevolge haar controlewerkzaamheden, oordeelde de Commissaris in haar verslag onder meer dat (i) de beschrijving van de inbreng in natura beantwoordt aan de normale vereisten van nauwkeurigheid en duidelijkheid en (ii) de voor de inbreng in natura weerhouden methode van waardering bedrijfseconomisch verantwoord is en dat de waardebepaling waartoe de methode van waardering leidt



tenminste overeenkomt met het aantal en de fractiewaarde van de tegen de inbreng uit te geven aandelen, zodat de inbreng in natura niet overgewaardeerd is.

De Statutaire Zaakvoerder zal in overeenstemming met artikel 602, derde lid van het Wetboek van vennootschappen een bijzonder verslag goedkeuren waarin hij uiteenzet waarom zowel de Inbreng als de voorgestelde kapitaalverhoging van belang zijn voor de Bevak. Het bijzonder verslag van de Statutaire Zaakvoerder zal vermelden of hierin al dan niet wordt afgeweken van de conclusies vermeld in het bovenvermelde bijzonder verslag van de Commissaris.

Teneinde de voorgenomen Inbreng te verwezenlijken, zal bij realisatie van de Opschortende Voorwaarde op Datum van Voltooiing van het Aanbod door de buitengewone algemene vergadering van de Bevak, bij akte te verlijden voor notaris Vincent Vroninks, geassocieerd notaris te Elsene, een besluit worden genomen tot de verhoging van het maatschappelijk kapitaal van de Bevak met 5.242.775 EUR middels de inbreng in natura van alle aandelen van Laagland NV. Ter vergoeding van de Inbreng zullen aan de aandeelhouders van Laagland NV 209.711 nieuwe aandelen van de Bevak worden uitgegeven.

Als gevolg van de voltrekking van de Inbreng zal bij vervulling van de Opschortende Voorwaarde op Datum van Voltooiing van het Aanbod het maatschappelijk kapitaal van de Bevak verhoogd worden met 5.242.775 EUR en de Bevak enige aandeelhouder worden van Laagland NV. Onmiddellijk volgend op de verwezenlijking van de Inbreng zal Laagland NV op Datum van Voltooiing van het Aanbod door de Bevak worden overgenomen middels een met een fusie door overneming gelijkgestelde verrichting (zie Hoofdstuk 7.2.6.4 van dit Prospectus).

#### 7.2.6.3. De Koopovereenkomsten

Naast de Inbreng is de Bevak als koper partij tot de volgende overeenkomsten met het oog op het verkrijgen van aandelen van de hieronder vermelde vennootschappen (gezamenlijk de **"Koopovereenkomsten"**, zie ook Hoofdstuk 5.4.2 van dit Prospectus):

- (i) een koopovereenkomst tot overdracht van alle aandelen van het Bestaande Fonds, met inbegrip van haar dochtervennootschappen POG 4 NV, Centre Commercial Hutois NV en Penta Holding NV (inclusief haar dochtervennootschap Mercurius NV) voor een totaal bedrag gelijk aan 23.250.340 EUR;
- (ii) drie koopovereenkomsten tot overdracht van alle aandelen van Travel NV, Top Station NV en Retail Invest NV voor een totaal bedrag gelijk aan 13.605.951 EUR;
- (iii) een koopovereenkomst tot overdracht van alle aandelen van Keyser Investment NV voor een totaal bedrag gelijk aan 1 EUR;
- (iv) een koopovereenkomst tot overdracht van 51% van de aandelen van Century Center Freehold BVBA voor een totaal bedrag gelijk aan 326.465,49 EUR; en
- (v) een koopovereenkomst tot overdracht van alle aandelen van

The Bluestone Company SA voor een totaal bedrag gelijk aan 5.405.019 EUR.

Op Datum van dit Prospectus zijn deze Koopovereenkomsten en, bijgevolg, de daarmee gepaard gaande aandelenoverdrachten onderworpen aan de Opschortende Voorwaarde. De betrokken aandelen zullen bijgevolg pas overgedragen worden aan de Bevak op Datum van Voltooiing van het Aanbod eenmaal de Opschortende Voorwaarde vervuld is.

Om deze aankopen te financieren (i) zal de Bevak gebruik maken van een groot gedeelte van het bedrag dat zal worden ingebracht in de Bevak naar aanleiding van de kapitaalverhoging bij wijze van een inbreng in specien op Datum van Voltooiing van het Aanbod (zie Hoofdstuk 6.2 van dit Prospectus), en (ii) heeft de Bevak nieuwe bankfinancieringen aangegaan ten belope van 39.184.000 EUR (zie Hoofdstuk 7.2.6.7 van dit Prospectus), welke fondsen beschikbaar zullen zijn op Datum van Voltooiing van het Aanbod, eenmaal de Opschortende Voorwaarde vervuld is.

Om de gebruikelijke risico's op te vangen, voorzien de Koopovereenkomsten met betrekking tot de "Van Deursen portefeuille", Laagland NV en The Bluestone Company NV in garanties en waarborgen, onder meer inzake de eigendomstitels, de staat van de activa, de huurovereenkomsten, zoning, vergunningen, bodem en fiscale aangelegenheden. Bovendien voorzien deze Koopovereenkomsten in een bijzondere garantie vanwege de verkopende aandeelhouders dat tussen de ondertekening van de Koopovereenkomst en de eigenlijke overdracht van de relevante aandelen de activiteiten van de betrokken vennootschap zullen worden uitgevoerd in *going concern*. Daarnaast hebben de verkopende aandeelhouders (i) zich er toe verbonden op geen enkele wijze over hun aandelen in de betrokken vennootschap te zullen beschikken, en (ii) zich voor de betrokken vennootschap sterk gemaakt dat zij, onder meer, geen verantwoordelijkheid of verbintenis zou opnemen die zou afwijken van de normale gang van zaken, geen huurovereenkomsten zou afsluiten of verbreken, geen vastgoed zou verkopen of andere activa of belangen in een derde partij zou aankopen, geen buiten balans verbintenis, garantie of waarborg zou openemen, geen lasten zou toestaan op haar activa enz.

#### 7.2.6.4. De Fusies

Zoals hierboven omschreven zal de Bevak, bij vervulling van de Opschortende Voorwaarde op Datum van Voltooiing van het Aanbod, in uitvoering van de Koopovereenkomsten alle aandelen verwerven in en bijgevolg enige aandeelhouder worden van het Bestaande Fonds, Travel NV, Top Station NV, Retail Invest NV, Keyser Investment NV en The Bluestone Company SA. Bovendien zal de Bevak in uitvoering van de Inbreng op dat ogenblik eveneens alle aandelen verwerven in en bijgevolg enige aandeelhouder worden van Laagland NV.

Teneinde er voor te zorgen dat de Bevak eveneens rechtstreeks alle aandelen zou aanhouden in de (rechtstreekse en onrechtstreekse) dochtervennootschappen van het Bestaande Fonds, zullen de volgende aandelenoverdrachten worden verwezenlijkt onder de Opschortende Voorwaarde:

- Overdracht door Penta Holding NV (99%) en het Bestaande Fonds (1%) van alle aandelen van Mercurius NV aan de Bevak;
- Overdracht door het Bestaande Fonds (99%) en Quares Real Estate Investment Management NV (1%) van alle aandelen van POG 4 NV aan de Bevak;
- Overdracht door het Bestaande Fonds (99%) en POG 4 NV (1%) van alle aandelen in Penta Holding NV aan de Bevak; en
- Overdracht door het Bestaande Fonds (99%) en POG 4 NV (1%) van alle aandelen in Centre Commercial Hutois NV aan de Bevak.

Om te bewerkstelligen dat de Bevak op Datum van Voltooiing van het Aanbod de vastgoedportefeuilles vermeld in de voorgaande alinea's rechtstreeks zal aanhouden, heeft de Bevak op 7 oktober 2013 elf fusievoorstellen in het kader van de met een fusie door overneming gelijkgestelde verrichting (of geruisloze fusie) met, respectievelijk, het Bestaande Fonds, POG 4 NV, Penta Holding NV, Mercurius NV, Centre Commercial Hutois NV, Travel NV, Top Station NV, Retail Invest NV, Keyser Investment NV, The Bluestone Company SA en Laagland NV (de "**Te Fuseren Vennootschappen**") of elk individueel een "**Te Fuseren Vennootschap**"), goedgekeurd waarbij elke beoogde (geruisloze) fusieverrichting met de Te Fuseren Vennootschappen (de "**Fusies**") op Datum van dit Prospectus onderworpen is aan (i) de verwerving van alle aandelen van de betrokken Te Fuseren Vennootschap en (ii) de vervulling van de Opschortende Voorwaarde.

Op hun beurt keurden de bestuursorganen van de Te Fuseren Vennootschappen elf fusievoorstellen in het kader van de voorgenomen Geruisloze Fusies, goed ingevolge waarvan de Bevak, bij voltrekking van de Fusies, alle activa en passiva van de Te Fuseren Vennootschappen zal verkrijgen onder de Opschortende Voorwaarde.

Deze fusievoorstellen werden overeenkomstig de artikelen 676 *juncto* 719 van het Wetboek van vennootschappen neergelegd op de griffie van de bevoegde Rechtbank van Koophandel op 17 oktober 2013 voor de Bevak enerzijds en het Bestaande Fonds, POG 4 NV, Mercurius NV, Laagland NV, Penta Holding NV, Keyser Investment NV, Travel NV, Top Station NV, Retail Invest NV en Centre Commercial Hutois NV anderzijds en op 21 oktober 2013 voor The Bluestone Company NV enerzijds en op 22 oktober 2013 voor de Bevak anderzijds. Deze fusievoorstellen werden gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 28 oktober 2013 voor POG 4 NV, Mercurius NV, Laagland NV, Penta Holding NV, Keyser Investment NV, Travel NV, Top Station NV, Retail Invest NV en Centre Commercial Hutois NV, op 31 oktober 2013 voor de Bevak enerzijds en The Bluestone Company NV anderzijds en op 4 november 2013 voor de Bevak enerzijds en het Bestaande Fonds anderzijds.

Teneinde de voorgenomen Fusies te verwezenlijken, zullen bij realisatie van de Opschortende Voorwaarde op Datum van Voltooiing van het Aanbod (i) elf besluiten tot fusie worden genomen door de Bevak, bij akte te verlijden voor notaris Vincent Vroninks, geassocieerd notaris te Elsene, en (ii) een besluit tot fusie worden genomen door elk van

de Te Fuseren Vennootschappen, bij akte te verlijden voor notaris Vincent Vroninks, geassocieerd notaris te Elsene.

Aangezien de Bevak, bij vervulling van de Opschortende Voorwaarde op Datum van Voltooiing van het Aanbod, houdster zal zijn van alle aandelen van de Te Fuseren Vennootschappen en de Fusies tussen de Bevak en de Te Fuseren Vennootschappen zullen worden verwezenlijkt via de vereenvoudigde procedure die van toepassing is bij fusies tussen een moedervennootschap (in casu de Bevak) en haar 100% dochtervennootschappen (in casu de Te Fuseren Vennootschappen), zal op Datum van Voltooiing van het Aanbod het eigen vermogen van de Bevak niet toenemen naar aanleiding van de verwezenlijking van de Fusies tussen de Bevak en de Te Fuseren Vennootschappen.

#### 7.2.6.5. Deelnemingen

Ingevolge (i) het afsluiten door de Bevak van de Koopovereenkomsten en (ii) de voltooiing van de Fusies (zie Hoofdstuk 7.2.6.3 van dit Prospectus), zal de Bevak op Datum van Voltooiing van het Aanbod slechts één dochtervennootschap hebben, namelijk Century Center Freehold BVBA waarvan de Bevak 51% van de aandelen bezit.

Century Center Freehold BVBA werd opgericht op 23 februari 2006. De algemene vergadering van aandeelhouders van Century Center Freehold BVBA van 11 juli 2013 ging over tot de benoeming van Pricewaterhouse Coopers Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA (gevestigd te 1932 Sint-Stevens-Woluwe, Woluwedal 18, ingeschreven in het register van rechtspersonen met het nummer 0429.501.944, RPR Brussel, vertegenwoordigd door de heer Damien Walgrave, bedrijfsrevisor) als commissaris van Century Center Freehold BVBA voor een duur van 3 jaar. De vaste honoraria van de commissaris voor het onderzoek en de revisie van de enkelvoudige rekeningen van Century Center Freehold BVBA bedragen 1.500 EUR (excl. BTW) op jaarbasis.

#### 7.2.6.6. De fiscale ruling

Op datum van 20 augustus 2013 en 22 oktober 2013 werden door de Dienst Voorafgaande Beslissingen voorafgaande beslissingen genomen in verband met enkele transacties die dienen uitgevoerd te worden in het kader van de samenstelling van de Initiële Vastgoedportefeuille van de Bevak.

De voorafgaande beslissing van 20 augustus 2013 betreft meer in het bijzonder de overdracht aan de Bevak van alle aandelen van (i) het Bestaande Fonds, met inbegrip van haar dochtervennootschappen, POG4 NV, Centre Commercial Hutois NV en Penta Holding NV (inclusief haar dochtervennootschap Mercurius NV), (ii) Travel NV, Top Station NV en Retail Invest NV, (iii) Keyser Investment NV, en 51% van de aandelen van Century Center Freehold BVBA, en de daaropvolgende (geruisloze) fusies tussen de Bevak en deze vennootschappen (met uitzondering van Century Center Freehold BVBA).

De voorafgaande beslissing bevestigt dat:

- de keuze voor de rechtshandelingen of het geheel van rechtshandelingen, bestaande uit de overdracht van de aandelen

van de hierboven vermelde vennootschappen aan de Bevak, in samenlezing met de overname van het recht van erfpacht door Keyser Investment NV dd. 26 juni 2013 en de voorgenomen fusies van deze vennootschappen met de Bevak niet kan worden gevat onder artikel 344, §1 van het WIB 1992 en artikel 18, §2 van het Wetboek Registratie-, hypotheek-, en griffierechten, daar deze verrichtingen door andere motieven zijn verantwoord dan het ontwijken van belastingen, en er dus geen sprake is van fiscaal misbruik in de zin van die bepalingen;

- de wijzigingen van de controle van de voormelde vennootschappen ingevolge de overdracht van de aandelen van deze vennootschappen aan de Bevak, in toepassing van artikel 207, derde lid van het WIB 1992 beantwoordt aan rechtmatige financiële of economische behoeften.

De voorafgaande beslissing dd. 22 oktober 2013 betreft de overdracht van alle aandelen van (i) The Bluestone Company NV en (ii) Laagland NV, en de daaropvolgende (geruisloze) fusies tussen de Bevak en deze vennootschappen.

De voorafgaande beslissing bevestigt dat:

- De keuze voor de rechtshandelingen / geheel van rechtshandelingen, bestaande uit de verkoop van de aandelen van de The Bluestone Company aan, respectievelijk de inbreng van de aandelen van Laagland in de Bevak, in samenlezing met de voorgenomen fusies van The Bluestone Company en Laagland in de Bevak, niet kan worden gevat onder artikel 344, §1 van het WIB 1992 en artikel 18, §2 van het Wetboek Registratie-, hypotheek-, en griffierechten, daar deze verrichtingen door andere motieven zijn verantwoord dan het ontwijken van belastingen, en er dus geen sprake is van fiscaal misbruik in de zin van die bepalingen;
- De wijziging van de controle ingevolge de overdracht van de aandelen van The Bluestone Company aan de Bevak, in toepassing van artikel 207, derde lid van het WIB 1992 beantwoordt aan rechtmatige financiële of economische behoeften.

#### 7.2.6.7. Financieringsovereenkomsten

##### (i) Financieringsovereenkomsten verbonden aan de Initiële Vastgoedportefeuille

Op Datum van dit Prospectus zijn de vastgoedvennootschappen die de Bevak op Datum van Voltooiing van het Aanbod zal verwerven, partij bij een belangrijk aantal financieringsovereenkomsten. In het kader van deze financieringsovereenkomsten werden door deze vastgoedvennootschappen eveneens zekerheden toegekend, onder meer op de onroerende goederen die op Datum van Voltooiing van het Aanbod deel zullen uitmaken van de Initiële Vastgoedportefeuille.

In het kader van de Inbreng en de Koopovereenkomsten werd echter overeengekomen dat alle bestaande financieringsovereenkomsten zullen worden beëindigd, dat de uitstaande kredieten zullen worden afgelost en dat alle zekerheden die naar aanleiding van deze financieringsovereenkomsten op de onroerende goederen van de Initiële Vastgoedportefeuille werden gelegd, zullen worden vrijgegeven bij

de vervulling van de Opschortende Voorwaarde op Datum van Voltooiing van het Aanbod.

Na de vervulling van de Opschortende Voorwaarde, ingevolge waarvan (i) alle aandelen van Bestaande Fonds, Travel NV, Top Station NV, Retail Invest NV, Keyser Investment NV, The Bluestone Company SA en Laagland NV aan de Bevak zullen worden overgedragen, (ii) alle aandelen in de (rechtstreekse en onrechtstreekse) dochtervennootschappen van het Bestaande Fonds, (d.z. Mercurius NV, POG 4 NV, Penta Holding NV en Centre Commercial Hutois NV) aan de Bevak zullen worden overgedragen en (iii) de overname van alle activa en passiva van de Te Fuseren Vennootschappen in het kader van de Fusies door de Bevak zullen worden overgenomen, zal de Bevak, bijgevolg, geen bestaande financieringsovereenkomsten overnemen en zullen alle bestaande zekerheden die de onroerende goederen van de Initiële Vastgoedportefeuille op Datum van dit Prospectus bezwaren, op Datum van Voltooiing van het Aanbod worden vrijgegeven.

##### (ii) De Financieringsovereenkomsten

De Bevak zal uiterlijk op Datum van Voltooiing van het Aanbod toetreden tot drie financieringsovereenkomsten met Belfius Bank NV, ING België NV en KBC Bank NV, met het oog op het verkrijgen van de nodige fondsen om de Initiële Vastgoedportefeuille te verwerven (in functie van het opgehaalde bedrag via de IPO) en de groei van de Bevak te financieren (de "**Financieringsovereenkomsten**"). De Financieringsovereenkomsten zijn onderworpen aan de Opschortende Voorwaarde. Hoewel alle voorwaarden van de Financieringsovereenkomsten reeds werden vastgelegd en overeengekomen tussen de Bevak en Belfius Bank NV, ING België NV en KBC Bank NV, zal de eigenlijke financiering pas verleend worden op Datum van Voltooiing van het Aanbod, namelijk eenmaal de Opschortende Voorwaarde vervuld is.

Overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 (i) mag de geconsolideerde en de enkelvoudige Schuldgraad van een vastgoedbevak niet meer dan 65% van de respectievelijke geconsolideerde en enkelvoudige activa bedragen op het ogenblik waarop een lening wordt afgesloten (zie artikel 53 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010) en (ii) mogen de jaarlijkse financiële lasten die verbonden zijn aan deze schuldenlast op geen enkel moment hoger zijn dan 80% van de verkopen, prestaties en financiële opbrengsten van de vastgoedbevak (zie artikel 55 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010). Hierbij wordt geen rekening gehouden met de bedragen die de vastgoedbevak verschuldigd is voor de betaling van de verwerving van vastgoed, voor zover deze binnen de gebruikelijke termijnen worden betaald.

Op Datum van Voltooiing van het Aanbod zal de Schuldgraad van de Bevak 53,24% bedragen indien het bedrag van de kapitaalverhoging van de Bevak ingevolge het Aanbod gelijk is aan het minimumbedrag van 55,55 miljoen EUR en 36,99% bedragen indien het bedrag van de kapitaalverhoging van de Bevak ingevolge het Aanbod gelijk is aan het maximumbedrag van 75,38 miljoen EUR.

## 7.3. Maatschappelijk kapitaal

### 7.3.1. Maatschappelijk kapitaal en Aandelen

Op Datum van dit Prospectus bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Bevak 1.200.000 EUR, verdeeld in 48.000 Aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die elk één/48.000<sup>ste</sup> van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen. Het kapitaal is volledig en onvoorwaardelijk geplaatst en is integraal volgestort.

### 7.3.2. Historische evolutie van het maatschappelijk kapitaal

Bij de oprichting van de Bevak werd het kapitaal vastgesteld op 61.500 EUR vertegenwoordigd door 1.230 Aandelen die meteen volledig werden volgestort in geld.

Ingevolge de Erkenning van de Bevak als vastgoedbevak, werden op 26 november 2013 de Aandelen eerst gesplitst zodat er op dat moment 2.460 Aandelen in totaal waren. Vervolgens werd het kapitaal verhoogd met 1.138.500 EUR door de uitgifte van 45.540 nieuwe Aandelen die meteen volledig werden volgestort in geld. Op Datum van dit Prospectus bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Bevak bijgevolg 1.200.000 EUR, vertegenwoordigd door 48.000 Aandelen.

Op Datum van Voltooiing van het Aanbod zal de Inbreng plaatsvinden, welke beschreven staat in Hoofdstuk 7.2.6.2 van dit

Prospectus. Ingevolge deze Inbreng zal het maatschappelijk kapitaal verhoogd worden met een totaalbedrag van 5.242.775 EUR tot 6.442.775 EUR, door de uitgifte van 209.711 nieuwe Aandelen.

Op Datum van Voltooiing van het Aanbod zullen de Fusies tussen de Bevak en de Te Fuseren Vennootschappen plaatsvinden, welke beschreven staan in Hoofdstuk 7.2.6.4 van dit Prospectus.

Onmiddellijk volgend op de Fusies zal een kapitaalverhoging plaatsvinden bij wijze van een inbreng in speciën ten belope van een bedrag minstens gelijk aan 55,55 miljoen EUR en van maximum 75,38 miljoen EUR. Ten gevolge van deze kapitaalverhoging bij wijze van een inbreng in speciën zal de Bevak de Aangeboden Aandelen uitgeven (zie Hoofdstuk 6.2 van dit Prospectus).

Deze kapitaalverhoging zal op haar beurt onmiddellijk gevolgd worden door een vermindering van het maatschappelijk kapitaal van de Bevak, mits de vervulling van de Opschortende Voorwaarde, voor de creatie van een beschikbare reserve ter dekking van voorzienbare verliezen, met een bedrag van 5.734.000 EUR.

Onderstaande tabel geeft de (verwachte) evolutie weer van het kapitaal (eigen vermogen) van de Bevak in de veronderstelling dat het Aanbod voor het maximum bedrag van 75,38 miljoen EUR wordt onderschreven.

Datum akte	Omschrijving akte	Vroeger kapitaal	Nieuw kapitaal	Vroeger aantal Aandelen	Nieuw aantal Aandelen	Fractie Waarde
03/09/2013	Oprichting van de Bevak		61.500 EUR	/	1.230	50 EUR
26/11/2013	Aandelensplitsing	/	/	1.230	2.460	25 EUR
26/11/2013	Kapitaalverhoging in speciën voor de uitgifte van 45.540 nieuwe Aandelen	61.500 EUR	1.200.000 EUR	2.460	48.000	25 EUR
18/12/2013*	Kapitaalverhoging in natura van de aandelen van Laagland NV voor de uitgifte van 209.711 nieuwe Aandelen (d.i. de Inbreng)	1.200.000 EUR	6.442.775 EUR	48.000	257.711	25 EUR
18/12/2013*	De Fusies tussen de Bevak, als overnemende vennootschap, en de Te Fuseren Vennootschappen, elk als overgenomen vennootschap	6.442.775 EUR	6.442.775 EUR	257.711	257.711	25 EUR
18/12/2013*	Kapitaalverhoging bij wijze van een inbreng in speciën voor de uitgifte van de Aangeboden Aandelen	6.442.775 EUR	81.822.775 EUR	257.711	3.272.911	25 EUR
18/12/2013*	Kapitaalvermindering tot aanzuivering van geleden verliezen en het aanleggen van een reserve tot dekking van voorzienbare verliezen	81.822.775 EUR	76.088.775 EUR	3.272.911	3.272.911	23,25 EUR

\* verwachte datum

## 7.4. Samenvatting van de belangrijkste bepalingen in de akte van oprichting en de statuten van de Bevak

### 7.4.1. Maatschappelijk doel

Het maatschappelijk doel van de Bevak is opgenomen in artikel 4 van de statuten en bepaalt uitdrukkelijk dat de Bevak tot hoofddoel heeft het collectief beleggen in vastgoed, zoals bedoeld in artikel 7

eerste lid, 5° van de Wet van 3 augustus 2012, en dit in overeenstemming met de Vastgoedbevakwetgeving.

Onder vastgoed wordt begrepen:

- onroerende goederen als gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen;



- aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de vastgoedbevak;
- optierechten op vastgoed;
- aandelen van openbare of institutionele vastgoedbevaks, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend;
- rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 33 van de Wet van 3 augustus 2012 bedoelde lijst;
- rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 33 van de Wet van 3 augustus 2012 bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;
- vastgoedcertificaten zoals gedefinieerd in artikel 5, §4 van de Wet van 16 juni 2006;
- rechten die voortvloeien uit de contracten die één of meer goederen in leasing geven aan de vennootschap of die andere analoge gebruiksrechten verlenen;
- alsook elke andere goederen, aandelen of rechten begrepen onder de definitie gegeven aan vastgoed door de Vastgoedbevakwetgeving.

De Bevak kan bovendien, zowel in België als in het buitenland, alle handelingen stellen die nuttig of nodig zijn voor de verwezenlijking van haar maatschappelijk doel, of die hiermee rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan, conform de Vastgoedbevakwetgeving en conform de statuten van de Bevak.

De Bevak kan eveneens, zowel in België als in het buitenland, in overeenstemming met de Vastgoedbevakwetgeving en met haar statuten:

- eender welke commerciële of financiële verrichting doen die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houdt met vastgoed (zoals hierboven bepaald), en met name de aankoop, de verkoop, de inbreng, de ruil, de verbouwing, de verkaveling, de huur, de onderhuur en het beheer van dergelijke goederen, of de vestiging van enig zakelijk recht op dergelijke goederen;
- aandelen, deelbewijzen of belangen in eender welke bestaande of op te richten vastgoedvennootschap of vastgoedonderneming aanhouden, verwerven of overdragen (met name d.m.v. de aankoop, ruil of verkoop of door middel van een inbreng in geld of in natura, een fusie, een splitsing of daarmee gelijkgestelde verrichting of een inschrijving);
- gebouwen in leasing nemen, met of zonder koopoptie en, in bijkomende orde, onroerende goederen in leasing geven, met of zonder koopoptie;
- leningen aangaan;
- hypotheeken of andere zekerheden of garanties verstrekken in het kader van de financiering van vastgoedactiviteiten;
- kredieten verstrekken aan en zich borg stellen voor een gemeenschappelijke dochter of ondernemingen waarin ze een participatie bezit;
- eender welk intellectueel of zakelijk recht in het bezit hebben dat nuttig of noodzakelijk is voor de verwezenlijking van haar maatschappelijk doel;
- in bijkomende of tijdelijke orde, beleggen in niet-vastgoedwaarde, niet-toegewezen liquide middelen bezitten en toegestane afdekkingsinstrumenten kopen of verkopen, met uitzondering van speculatieve verrichtingen.

#### 7.4.2. Bepalingen inzake de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen

##### 7.4.2.1. Zaakvoerderschap

De onderstaande secties inzake het zaakvoerderschap van de Bevak zijn een samenvatting van de bepalingen opgenomen in de artikelen 15 tot en met 24 van de statuten van de Bevak.

##### 7.4.2.2. Benoeming en ontslag van de statutaire zaakvoerder

De Bevak wordt bestuurd door een statutaire zaakvoerder benoemd in haar statuten die de hoedanigheid van gecommanditeerde vennoot heeft. Qrf Management NV werd tot enige zaakvoerder van de Bevak aangesteld voor een periode van 15 jaar vanaf de datum van oprichting (de "**Statutaire Zaakvoerder**").

Indien de statutaire zaakvoerder een naamloze vennootschap is, treedt deze op door middel van haar raad van bestuur of, in voorkomend geval, haar dagelijks bestuur, afhankelijk van de aard van de te verrichten handelingen.

De functies van de Statutaire Zaakvoerder eindigen:

- bij het verstrijken van de periode waarvoor de Statutaire Zaakvoerder is benoemd, met name 15 jaar, namelijk 3 september 2028 (behoudens herbenoeming);
- wanneer de Statutaire Zaakvoerder ontslag neemt, met dien verstande dat de Statutaire Zaakvoerder slechts ontslag kan nemen voor zover (i) de verbintenissen die hij jegens de Bevak heeft aangegaan dat mogelijk maken, (ii) het ontslag de Bevak niet in moeilijkheden brengt, en (iii) het ontslag officieel bekendgemaakt is door de bijeenroeping van een algemene vergadering met als agendapunt de vaststelling van het ontslag en de te nemen maatregelen. Deze algemene vergadering moet minstens 3 maanden voor het ontslag uitwerking heeft, worden bijeengeroepen;

- in geval van herroeping van het mandaat op grond van in rechte erkende of gewichtige redenen, vastgesteld door een gerechtelijke uitspraak;
- in geval van ontbinding, faillissement, minnelijk akkoord met haar schuldeisers, gerechtelijke reorganisatie, uitstel van betaling of een gelijkaardige procedure; en
- in geval alle leden van de dagelijkse bestuursorganen en gespecialiseerde comités van de Statutaire Zaakvoerder de bij artikel 39 van de Wet van 3 augustus 2012 vereiste professionele betrouwbaarheid, deskundigheid en passende ervaring verliezen. In dat geval roepen de Statutaire Zaakvoerder of de Commissaris een algemene vergadering bijeen met als agendapunt de eventuele officiële constatering van bedoeld verlies en de te nemen maatregelen. De samenkomst van de algemene vergadering moet binnen de 3 maanden plaatsvinden. Indien slechts één of enkele leden van de voornoemde organen van de Statutaire Zaakvoerder de bovengenoemde vereiste hoedanigheden verliezen, dan voorziet de Statutaire Zaakvoerder binnen de 3 maanden in hun vervanging. Laat de Statutaire Zaakvoerder die termijn verstrijken, dan moet de algemene vergadering van de Bevak volgens de bovenstaande procedure worden samengeroepen. Beide respectievelijke procedures gelden in ieder geval onder voorbehoud van ingrepen die het FSMA kan verrichten krachtens de bevoegdheden die zij heeft op grond van artikel 111 van de Wet van 3 augustus 2012.

De stopzetting van de functies van de Statutaire Zaakvoerder resulteert niet in de ontbinding van de Bevak. Een nieuwe statutaire zaakvoerder wordt gekozen door de algemene vergadering, beraadslagend zoals voor een wijziging van de statuten.

#### 7.4.2.3. Intern bestuur van de Statutaire Zaakvoerder

De Vastgoedbevakwetgeving bepaalt dat de Statutaire Zaakvoerder van de Bevak op dergelijke wijze wordt georganiseerd en gestructureerd dat de Bevak autonoom en in het uitsluitend belang van haar aandeelhouders kan worden bestuurd. De statuten van de Statutaire Zaakvoerder bepalen tevens dat haar raad van bestuur minstens zes leden telt, waarvan minstens drie leden onafhankelijke leden zijn in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen. De naleving van de in artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen bedoelde criteria wordt beoordeeld alsof het betrokken lid van de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder zelf bestuurder van de Bevak zou zijn. Wij verwijzen naar Hoofdstuk 9.4.2.2 van dit Prospectus waar de samenstelling van de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder op Datum van dit Prospectus, wordt weergegeven.

De raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder kan slechts geldig beraadslagen en beslissen indien tenminste de helft van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien deze voorwaarde niet is vervuld, kan een nieuwe vergadering worden samengeroepen die geldig zal beraadslagen en beslissen over de punten die op de dagorde van de vorige vergadering voorkwamen, indien tenminste twee bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Elke beslissing van de raad van bestuur wordt genomen met een gewone

meerderheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde bestuurders, en bij onthouding van één of meer onder hen, met de meerderheid van de andere bestuurders. Bij staking van stemmen is de stem van de degene die de vergadering voorziet, doorslaggevend.

De leden van de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder moeten overeenkomstig de Vastgoedbevakwetgeving voldoen aan de vereiste van professionele betrouwbaarheid en passende ervaring bezitten. Bovendien wordt de effectieve leiding van de Bevak toevertrouwd aan ten minste twee natuurlijke personen of eenhoofdige besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid, onder de voorwaarden opgelegd door de Vastgoedbevakwetgeving. Wij verwijzen naar Hoofdstuk 9.4.3 van dit Prospectus waar een overzicht wordt gegeven van de personen die de effectieve leiding over de Bevak zullen waarnemen.

#### 7.4.2.4. Bevoegdheden van de Statutaire Zaakvoerder

De Statutaire Zaakvoerder is bevoegd om alle handelingen te verrichten die nodig of dienstig zijn voor de verwezenlijking van het maatschappelijk doel van de Bevak, met uitzondering van de handelingen die de wet of de statuten aan de algemene vergadering voorbehouden.

De Statutaire Zaakvoerder stelt het jaarverslag en halfjaarverslag op zoals bedoeld in artikel 88, §1 van de Wet van 3 augustus 2012, alsook alle prospectussen die opgemaakt moeten worden indien de Bevak een openbaar effectenaanbod doet.

De Statutaire Zaakvoerder wijst de deskundigen aan overeenkomstig artikel 6 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 en stelt het FSMA in kennis van een eventuele wijziging van de identiteit van de deskundige.

De Statutaire Zaakvoerder kan een gevolmachtigde eender welke bijzondere bevoegdheden geven, beperkt tot bepaalde handelingen of reeks handelingen, met uitzondering van het dagelijks bestuur en van de bevoegdheden die het Wetboek van vennootschappen en de Wet van 3 augustus 2012 exclusief aan hem voorbehouden. De Statutaire Zaakvoerder kan de vergoeding van die mandataris of mandatarissen vaststellen; deze vergoeding wordt aangerekend op de werkingskosten van de Bevak. De Statutaire Zaakvoerder kan bedoelde mandaten te allen tijde herroepen.

De algemene vergadering van de Bevak heeft de Statutaire Zaakvoerder gemachtigd tot verkrijging of vervreemding van eigen aandelen indien noodzakelijk ter voorkoming van een dreigend ernstig nadeel voor een periode van drie jaar te rekenen vanaf de publicatie van de beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 26 november 2013 in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad. Er wordt tevens verwezen naar Hoofdstuk 6.1.4.6 van dit Prospectus waar een beschrijving wordt gegeven van deze statutaire bepaling inzake de verwerving en vervreemding van eigen Aandelen.

Op basis van artikel 7bis van de statuten van de Bevak en van de artikelen 603 en volgende van het Wetboek van vennootschappen, heeft de Statutaire Zaakvoerder de machtiging gekregen om,

gedurende een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van deze machtiging, het geplaatste maatschappelijke kapitaal in één of meerdere malen te verhogen tot een bedrag dat gelijk zal zijn aan het bedrag van het maatschappelijk kapitaal na (i) de kapitaalverhoging ingevolge de Inbreng (zie Hoofdstuk 7.2.6.2 van dit Prospectus), (ii) de kapitaalverhoging bij wijze van een inbreng in speciën op Datum van Voltooiing van het Aanbod, en na (iii) de kapitaalvermindering ter aanzuivering van een geleden verlies (zie Hoofdstuk 7.3.2 van dit Prospectus), op de data en volgens de modaliteiten die vrij te bepalen zijn door de Statutaire Zaakvoerder. Deze machtiging inzake het toegestaan kapitaal zal worden verleend door de algemene vergadering van de Bevak voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van de beslissing van de algemene vergadering van de Bevak in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad. Er wordt tevens verwezen naar Hoofdstuk 6.1.4.7 van het Prospectus waar eveneens een beschrijving wordt gegeven van de statutaire bepalingen van de Bevak inzake het toegestaan kapitaal.

#### 7.4.2.5. Vertegenwoordiging van de Bevak

De Bevak wordt in alle handelingen, inclusief die waarbij een overheids- of gerechtelijk ambtenaar betrokken is, door de Statutaire Zaakvoerder vertegenwoordigd, overeenkomstig de wettelijke en statutaire regels inzake de vertegenwoordigingsrol van de Statutaire Zaakvoerder-rechtspersoon.

De Bevak is eveneens rechtsgeldig verbonden door handelingen van de mandatarissen van de Bevak, binnen de perken van hun mandaat.

Voor elke daad van beschikking die betrekking heeft op vastgoed in de zin van artikel 2, 20° van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 wordt de Bevak vertegenwoordigd door de vaste vertegenwoordiger en ten minste één bestuurder van de Statutaire Zaakvoerder, gezamenlijk handelend. Deze regel is niet van toepassing wanneer een verrichting betrekking heeft op een goed waarvan de waarde minder bedraagt dan het laagste bedrag van 1% van het geconsolideerde actief van de Bevak en 2.500.000 EUR.

De Statutaire Zaakvoerder kan een volmacht geven voor het stellen van daden van beschikking op vastgoed van de Bevak onder de volgende cumulatieve voorwaarden:

- (i) de Statutaire Zaakvoerder moet een effectieve controle over de aktes/documenten ondertekend door de bijzondere volmacht-houder(s) uitoefenen en hiertoe een interne procedure opstellen die zowel betrekking heeft op de inhoud van de controle als op de periodiciteit ervan;
- (ii) de volmacht mag enkel betrekking hebben op een welbepaalde transactie of een vast omlijnde groep van transacties (het is niet voldoende dat de transactie of groep van transacties "bepaalbaar" zou zijn). Algemene volmachten zijn niet toegelaten; en
- (iii) de relevante limieten (bv. wat betreft de prijs) zijn aangeduid in de volmacht zelf en de volmacht is beperkt in de tijd, zijnde de tijd die nodig is om de verrichting af te handelen.

#### 7.4.2.6. Verslagen

De beraadslagingen van de Statutaire Zaakvoerder worden vastgelegd in de door hem te ondertekenen verslagen.

Deze verslagen worden in een speciaal register ingeschreven of gebundeld. De delegaties alsook de schriftelijk gegeven adviezen en stemmen of andere documenten worden daar als bijlage bijgevoegd. De aan de rechtbanken of elders over te leggen kopieën of uittreksels moeten door de Statutaire Zaakvoerder ondertekend worden.

#### 7.4.2.7. Bezoldiging

Er wordt verwezen naar Hoofdstuk 9.6.1 van dit Prospectus waar een beschrijving wordt gegeven van de bezoldiging toegekend aan de Statutaire Zaakvoerder in overeenstemming met artikel 16 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

#### 7.4.2.8. Belangenconflicten

Overeenkomstig artikel 24 van de statuten van de Bevak wordt de Bevak zo gestructureerd en georganiseerd dat het risico dat belangenconflicten schade zouden berokkenen aan de aandeelhouders, tot een minimum worden beperkt. Er wordt verwezen naar Hoofdstuk 9.5 van dit Prospectus waar een beschrijving wordt gegeven van de wijze waarop de Bevak belangenconflicten beoogt te voorkomen.

#### 7.4.3. Bepalingen inzake rechten en beperkingen verbonden aan de Aandelen

De Bevak heeft slechts één categorie van Aandelen uitgegeven, waaraan de wettelijke bepaalde rechten verbonden zijn.

#### 7.4.4. Voorwaarden tot wijziging van de rechten van de aandeelhouders

De rechten en plichten van de aandeelhouders zijn wettelijk (zie art. 558 van het Wetboek van vennootschappen) en statutair (zie art. 36.2 van de statuten) bepaald. Om de rechten van de aandeelhouders te wijzigen dienen de toepasselijke wettelijke en statutaire bepalingen in acht genomen te worden. De statuten schrijven geen strengere voorwaarden voor dan deze opgenomen in de wet, met uitzondering van de vereiste aanwezigheid van de Statutaire Zaakvoerder op de eerste algemene vergadering zoals hierna in Hoofdstuk 7.4.5 verder wordt omschreven.

Daarenboven dient elk ontwerp tot wijziging van de statuten voorafgaand te worden goedgekeurd door de FSMA.

#### 7.4.5. Bepalingen inzake de algemene vergadering van aandeelhouders

De onderstaande secties inzake de algemene vergadering van aandeelhouders zijn een samenvatting van de bepalingen opgenomen in de artikelen 26 tot en met 37 van de statuten van de Bevak.

##### 7.4.5.1. Samenstelling en bevoegdheden

De algemene vergadering van de Bevak is bevoegd om te beraadslagen en te beslissen ter zake van:

- de vaststelling en de goedkeuring van de jaarrekening van de Bevak;

- de bestemming van de beschikbare winst;
- de benoeming en de schorsing of het ontslag van de persoon belast met de financiële dienst;
- het instellen van de vennootschapsvordering tegen de Statutaire Zaakvoerder of de Commissaris van de Bevak; en
- het verlenen van kwijting aan de Statutaire Zaakvoerder en de Commissaris van de Bevak.

De algemene vergadering van de Bevak heeft voorts alle bevoegdheden die voortvloeien uit het Wetboek van vennootschappen en de Vastgoedbevakwetgeving, en is met name bevoegd om wijzigingen aan te brengen in de statuten van de Bevak (inclusief de benoeming of desgevallend herbenoeming van de statutaire zaakvoerder).

#### 7.4.5.2. Gewone, bijzondere en buitengewone algemene vergadering

De gewone algemene vergadering van de aandeelhouders, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen op de derde dinsdag van de maand mei om 14 uur. Indien die dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering op de eerstvolgende werkdag gehouden.

Een buitengewone algemene vergadering kan worden bijeengeroepen telkens wanneer het belang van de Bevak dit vereist.

Dergelijke bijeenroeping kan enkel op verzoek van één of meer aandeelhouders die alleen of gezamenlijk één vijfde van het geplaatst kapitaal vertegenwoordigen.

Eén of meer aandeelhouders die samen minstens 3% bezitten van het maatschappelijk kapitaal van de Bevak kunnen, overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en binnen de perken hiervan, te behandelen onderwerpen op de agenda van de algemene vergadering laten plaatsen en voorstellen tot besluit indien met betrekking tot op de agenda opgenomen of daarin op te nemen te behandelen onderwerpen. De bijkomende te behandelen onderwerpen of voorstellen tot besluit moeten uiterlijk op de 22<sup>ste</sup> dag vóór de datum van de algemene vergadering door de Bevak worden ontvangen.

De algemene vergaderingen worden gehouden op de zetel van de Bevak of op een andere plaats in België, zoals vermeld in de oproepingsbrief.

#### 7.4.5.3. Voorzitterschap, bureau, aanwezigheidslijst en verslagen

Elke algemene vergadering wordt voorgezeten door de Statutaire Zaakvoerder. De voorzitter (of een andere bestuurder ingeval de voorzitter verhinderd is) van de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder wijst een secretaris en, indien nodig, een stemopnemer aan. De vergadering kiest twee stemopnemers onder de aanwezige aandeelhouders. De voorzitter, de secretaris en de stemopnemers vormen samen het bureau.

Op elke algemene vergadering wordt een aanwezigheidslijst bijgehouden, met de aanduiding van de naam van de beherende

vennoot (d.i. de Statutaire Zaakvoerder) en de aandeelhouders en het aantal Aandelen dat zij vertegenwoordigen. De aandeelhouders of hun volmachtdragers zijn verplicht, alvorens aan de algemene vergadering deel te nemen, de aanwezigheidslijst te ondertekenen. De verslagen van de algemene vergadering worden ondertekend door de leden van het bureau en de beherende vennoot (d.i. de Statutaire Zaakvoerder).

De aan rechtbanken of elders over te leggen kopieën of uittreksels worden ondertekend door de Statutaire Zaakvoerder.

#### 7.4.5.4. Oproeping

Zowel de gewone als de buitengewone algemene vergadering komt bijeen na oproeping door de Statutaire Zaakvoerder of de Commissaris van de Bevak.

Zulke oproeping vermeldt de agenda met de te behandelen onderwerpen en wordt gedaan door middel van een aankondiging die wordt geplaatst:

- ten minste dertig dagen voor de vergadering, in het Belgisch Staatsblad.
- behalve voor jaarvergaderingen die plaatsvinden in de gemeente, op de plaats, de dag en het uur aangeduid in de oprichtingsakte met een agenda die zich beperkt tot de behandeling van de jaarrekening, het jaarverslag en, in voorkomend geval, het verslag van de Commissaris en de stemming over de kwijting te verlenen aan de Statutaire Zaakvoerder en, in voorkomend geval, de Commissaris en de stemming over het remuneratieverslag of een vertrekvergoeding (in de gevallen bepaald in artikel 554, 4de lid van het Wetboek van Vennootschappen), ten minste dertig dagen voor de vergadering, in een nationaal verspreid blad.
- ten minste dertig dagen voor de vergadering, in media waarvan redelijkerwijze mag worden aangenomen dat zij kunnen zorgen voor een doeltreffende verspreiding van de informatie bij het publiek in de Europese Economische Ruimte en die snel en op niet-discriminerende wijze toegankelijk is.

Aan de houders van aandelen, obligaties of warrants op naam, aan de houders van certificaten op naam, die met medewerking van de Bevak werden uitgegeven, aan de Statutaire Zaakvoerder en haar bestuurders en aan de Commissaris worden de oproepingen dertig dagen voor de vergadering meegedeeld door middel van een gewone brief.

Wanneer alle aandelen, obligaties, warrants of certificaten die met medewerking van de Bevak werden uitgegeven, op naam zijn, kan met mededeling van de oproepingen, door middel van een ter post aangetekende brief, worden volstaan.

#### 7.4.5.5. Verloop van de algemene vergadering

##### (i) Algemeen

De algemene vergadering kan slechts rechtsgeldig beraadslagen of besluiten over punten die in de aangekondigde agenda zijn opgenomen. Over punten die niet in de agenda zijn opgenomen



kan slechts beraadslaagd worden in een vergadering waarin alle aandelen aanwezig of vertegenwoordigd zijn en mits daartoe met eenparigheid van stemmen besloten wordt. De vereiste instemming staat vast indien geen verzet is aangetekend in de notulen van de vergadering. De agenda moet, naast de te behandelen onderwerpen, de voorstellen tot besluit bevatten.

De beraadslaging en stemming geschieden onder de leiding van de voorzitter van de algemene vergadering en in overeenstemming met de gebruikelijke regels van een behoorlijke vergaderingstechniek. De Statutaire Zaakvoerder geeft antwoord op de vragen die hem tijdens de vergadering of schriftelijk worden gesteld door de aandeelhouders met betrekking tot zijn verslag of tot de agendapunten, voor zover de mededeling van gegevens of feiten niet van dien aard is dat zij nadelig zou zijn voor de zakelijke belangen van de Bevak of voor de vertrouwelijkheid waartoe de Bevak of de Statutaire Zaakvoerder zich hebben verbonden. Zodra de oproeping tot een algemene vergadering gepubliceerd is, kunnen de aandeelhouders schriftelijk vragen stellen, die tijdens de vergadering zullen worden beantwoord, op voorwaarde dat de Bevak de schriftelijke vragen uiterlijk op de 6<sup>de</sup> dag vóór de vergadering heeft ontvangen. De Commissaris van de Bevak geeft antwoord op de vragen die hem worden gesteld door de aandeelhouders met betrekking tot zijn controleverslag.

De Statutaire Zaakvoerder heeft het recht, tijdens de zitting van een jaarvergadering, de beslissing met betrekking tot de goedkeuring van de jaarrekening vijf weken uit te stellen, zonder dat deze beslissing enige motivering behoeft. Deze verdaging doet geen afbreuk aan de andere genomen besluiten, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering hieromtrent. De volgende vergadering heeft het recht de jaarrekening definitief vast te stellen.

De Statutaire Zaakvoerder heeft tevens het recht elke andere algemene vergadering tijdens de zitting met vijf weken uit te stellen, tenzij deze vergadering werd bijeengeroepen op verzoek van één of meer aandeelhouders die tenminste één vijfde van het kapitaal vertegenwoordigen, of door de Commissaris van de Bevak.

#### (ii) Toelating tot de algemene vergadering

Het recht om deel te nemen aan een algemene vergadering en om er het stemrecht uit te oefenen wordt slechts verleend op grond van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder, op de 14<sup>de</sup> dag vóór de algemene vergadering, om 24 uur (hierna de “**registratiedatum**”), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de Bevak, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling.

De houders van gedematerialiseerde aandelen die wensen deel te nemen aan de algemene vergadering moeten een attest bezorgen, afgeleverd door hun financiële tussenpersoon of de erkende rekeninghouder of vereffeningsinstelling, waaruit blijkt met hoeveel gedematerialiseerde aandelen die respectievelijk zijn voorgelegd of op naam van de aandeelhouder op zijn rekeningen zijn ingeschreven op de registratiedatum, de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering. De neerlegging

dient te geschieden op de maatschappelijke zetel van de Bevak of bij de daartoe aangestelde persoon aangeduid in de oproepingen, uiterlijk op de 6<sup>de</sup> dag vóór de datum van de vergadering.

De houders van aandelen op naam die wensen deel te nemen aan de algemene vergadering moeten kennis geven van hun voornemen om aan de vergadering deel te nemen bij een gewone brief, fax, e-mail, te richten aan de zetel van de Bevak of aan het e-mailadres vermeld in de oproepingsbrief, uiterlijk op de 6<sup>de</sup> dag vóór de datum van de vergadering.

Aandeelhouders zonder stemrecht en obligatiehouders hebben het recht aan de algemene vergadering deel te nemen met raadgevende stem. In de gevallen bepaald bij artikel 481 van het Wetboek van vennootschappen hebben de houders van aandelen zonder stemrecht gewoon stemrecht.

#### (iii) Vertegenwoordiging

Elke bezitter van aandelen kan zich op de algemene aandeelhoudersvergadering laten vertegenwoordigen door een gevolmachtigde, al dan niet aandeelhouder.

De aandeelhouder kan voor één welbepaalde algemene vergadering slechts één persoon aanduiden als volmachthouder, behoudens afwijkingen voorzien door het Wetboek van vennootschappen.

Elk verzoek tot verlening van een volmacht bevat, op straffe van nietigheid, ten minste (1) de agenda, met opgave van de te behandelen onderwerpen en de voorstellen tot besluit, (2) het verzoek om instructies voor de uitoefening van het stemrecht ten aanzien van de verschillende onderwerpen op de agenda, en (3) de mededeling hoe de gemachtigde zijn stemrecht zal uitoefenen bij gebreke van instructies van de aandeelhouder. De aanwijzing van een volmachthouder door een aandeelhouder van de Bevak dient te gebeuren in overeenstemming met de modaliteiten van art. 547bis, §2 van het Wetboek van vennootschappen.

De volmacht moet ondertekend zijn door de aandeelhouder en moet uiterlijk op de 6<sup>de</sup> dag vóór de datum van de vergadering worden neergelegd op de maatschappelijke zetel van de Bevak of op de plaats aangeduid in de oproeping.

De mede-eigenaars, de vruchtgebruikers en de naakte eigenaars, de pandhoudende schuldeisers en pandgevende schuldenaars moeten zich respectievelijk door één en dezelfde persoon laten vertegenwoordigen.

In geval van een potentieel belangenconflict tussen de aandeelhouder van de Bevak en de volmachtdrager die hij heeft aangewezen, dienen de bepalingen van artikel 574bis, §4 van het Wetboek van vennootschappen te worden nageleefd.

Aandeelhouders kunnen kandidaat-gevolmachtigden, op initiatief van deze laatsten, volmacht verlenen om hen te vertegenwoordigen op de aandeelhoudersvergadering. Dergelijk openbaar verzoek tot het verlenen van volmachten teneinde het stemrecht uit te oefenen in de Bevak geschiedt conform de bepalingen van artikel 549, en in het bijzonder het derde tot en met zesde lid van het Wetboek van vennootschappen.

**(iv) Stemming per brief**

Mits toestemming van de Statutaire Zaakvoerder in de oproeping, zullen de aandeelhouders gemachtigd zijn om per brief deel te nemen aan de stemming over de agendapunten door middel van een door de Bevak ter beschikking gesteld formulier.

Het formulier voor het stemmen op afstand bevat minstens de volgende vermeldingen: (1) de naam van de aandeelhouder en zijn woonplaats of maatschappelijke zetel, (2) het aantal stemmen dat de aandeelhouder tijdens de algemene vergadering wenst uit te brengen, (3) de vorm van de aangehouden aandelen, (4) de agenda van de vergadering, inclusief voorstellen tot besluit, (5) de termijn waarbinnen de Bevak het formulier voor het stemmen op afstand dient te ontvangen en (6) de handtekening van de aandeelhouder. Dit formulier zal uitdrukkelijk vermelden dat het formulier ondertekend moet zijn door de aandeelhouder en uiterlijk op de 6<sup>de</sup> dag vóór de datum van de algemene vergadering moet worden overgemaakt aan de Bevak per aangetekende zending.

**(v) Stemrecht**

Elk aandeel geeft recht op één stem, onder voorbehoud van de gevallen voorzien door het Wetboek van vennootschappen waar het stemrecht wordt geschorst.

In geval van verwerving of in pandneming van eigen aandelen door de Bevak, worden de stemrechten verbonden aan deze aandelen opgeschort.

Is een aandeel met vruchtgebruik bezwaard, dan wordt de uitoefening van het aan dat aandeel verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker, behoudens verzet van de blote eigenaar.

De houders van obligaties en warrants mogen de algemene vergadering bijwonen, doch enkel met raadgevende stem.

De stemming gebeurt bij handopsteken of naamafroeping, tenzij de algemene vergadering anders beslist bij meerderheid van stemmen.

**(vi) Beraadslaging in gewone en bijzondere algemene vergaderingen**

De gewone en bijzondere algemene vergaderingen beraadslagen en besluiten op geldige wijze ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen, doch mits aanwezigheid van de Statutaire Zaakvoerder.

Indien de Statutaire Zaakvoerder niet aanwezig is, kan een tweede vergadering worden belegd die beraadslaagt en besluit, ook indien de Statutaire Zaakvoerder afwezig is. De besluiten worden genomen bij gewone meerderheid van stemmen en mits instemming van de aanwezige of vertegenwoordigde Statutaire Zaakvoerder bij handelingen die de belangen van de Bevak jegens derden betreffen, zoals dividenduitkeringen alsook elk besluit waarbij het vermogen van de Bevak wordt aangetast. Onthoudingen, blanco stemmen en nietige stemmen worden bij de berekening van de meerderheid niet in rekening genomen. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen.

Van elke algemene vergadering worden tijdens de vergadering notulen opgemaakt die worden ondertekend zoals omschreven in Hoofdstuk 7.4.5.3 van dit Prospectus.

**(vii) Beraadslaging in buitengewone algemene vergaderingen**

De buitengewone algemene vergadering kan slechts op rechtsgeldige wijze beraadslagen en besluiten over een statutenwijziging wanneer zij die aan de vergadering deelnemen ten minste de helft van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen en mits aanwezigheid van de Statutaire Zaakvoerder. Is het genoemde quorum niet bereikt of is de Statutaire Zaakvoerder niet aanwezig, dan is een nieuwe bijeenroeping nodig in overeenstemming met artikel 558 van het Wetboek van vennootschappen. De tweede vergadering beraadslaagt en besluit op geldige wijze, ongeacht het door de aanwezige aandeelhouders vertegenwoordigde deel van het kapitaal en ongeacht de afwezigheid van de Statutaire Zaakvoerder.

Een wijziging van de statuten is alleen dan aangenomen indien zij voorafgaand goedgekeurd werd door de FSMA en wanneer zij drie vierden van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen heeft verkregen en met instemming van de aanwezige of vertegenwoordigde Statutaire Zaakvoerder. Bij de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, blanco stemmen en nietige stemmen als tegenstemmen beschouwd.

#### 7.4.6. Bepalingen met betrekking tot het vertragen, uitstellen of verhinderen van een wijziging van controle over de Bevak

**7.4.6.1. Algemeen**

Op Datum van Voltooiing van het Aanbod zullen de statuten van de Bevak voorzien in het mechanisme van het toegestaan kapitaal. Daarnaast voorzien de statuten van de Bevak ook in de mogelijkheid voor de Bevak om tot de vervreemding en verwerving van eigen aandelen over te gaan (zie artikel 13 van de statuten van de Bevak). Hiervan kan gebruik worden gemaakt om een controlewijziging in de Bevak te vertragen, uit te stellen, of te verhinderen.

**7.4.6.2. Toegestaan kapitaal**

Een beschrijving van de algemene machtiging verleend aan de Statutaire Zaakvoerder om het maatschappelijk kapitaal van de Bevak te verhogen en de voorwaarden en verplichtingen inzake het toegestaan kapitaal is opgenomen in Hoofdstuk 6.1.4.7 van dit Prospectus. Er dient op gewezen te worden dat, volgend op de kapitaalverhoging bij wijze van een inbreng in speciën op Datum van Voltooiing van het Aanbod (zie Hoofdstuk 6.2 van dit Prospectus), het bedrag van het toegestaan kapitaal zal verhoogd worden tot een bedrag dat gelijk zal zijn aan het bedrag van het maatschappelijk kapitaal na (i) de kapitaalverhoging ingevolge de Inbreng (zie Hoofdstuk 7.2.6.2 van dit Prospectus), (ii) de kapitaalverhoging bij wijze van een inbreng in speciën op Datum van Voltooiing van het Aanbod, en na (iii) de kapitaalvermindering ter aanzuivering van een geleden verlies (zie Hoofdstuk 7.3.2 van dit Prospectus).

**7.4.6.3. Verwerving en vervreemding van eigen Aandelen**

Een beschrijving van de machtiging verleend aan de Statutaire Zaakvoerder om over te gaan tot de verwerving en vervreemding

van eigen Aandelen wanneer de verkrijging noodzakelijk is ter voorkoming van een dreigend ernstig nadeel voor de Bevak, alsook de voorwaarden en verplichtingen inzake de verwerving en vervreemding van eigen Aandelen is opgenomen in Hoofdstuk 6.1.4.6 van dit Prospectus.

#### 7.4.6.4. Mandaat Statutaire Zaakvoerder

De Statutaire Zaakvoerder heeft verregaande controlebevoegdheden hetgeen een openbaar overnamebod kan verhinderen of serieus bemoeilijken. De Statutaire Zaakvoerder is benoemd voor een periode van 15 jaar en zijn mandaat kan slechts voordien in een beperkt aantal gevallen worden beëindigd vermeld in artikel 19 van de statuten van de Bevak.

#### 7.4.7. Bepalingen inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen

Een beschrijving van de voorwaarden en verplichtingen inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen is opgenomen in Hoofdstuk 6.1.10 van dit Prospectus.

#### 7.4.8. Bepalingen inzake kapitaalswijzigingen

##### 7.4.8.1. Algemeen

Tot een verhoging van het maatschappelijk kapitaal van de Bevak kan worden besloten door (i) de algemene vergadering beraadslagend overeenkomstig het bepaalde in artikel 558 en, desgevallend, 560 van het Wetboek van vennootschappen of (ii) de Statutaire Zaakvoerder in het kader van het toegestaan kapitaal.

De openbare uitgifte van aandelen van de Bevak moet geschieden in overeenstemming met de voorschriften van artikel 20 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 en de regels die voor publieke uitgiften gelden.

Bij een kapitaalverhoging bepaalt de Statutaire Zaakvoerder steeds de prijs en de voorwaarden van de uitgifte van nieuwe aandelen, tenzij de algemene vergadering daarover zelf beslist.

##### 7.4.8.2. Voorkeurrecht in geval van een kapitaalverhoging door inbreng in geld

In geval van een kapitaalverhoging door inbreng in geld wordt een voorkeurrecht verleend aan de bestaande aandeelhouders, naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting.

In zulk geval en onverminderd de toepassing van de artikelen 592 tot 598 van het Wetboek van vennootschappen, kan het voorkeurrecht enkel worden beperkt of opgeheven indien aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht in de zin van artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dit onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet aan de volgende voorwaarden:

- (i) het heeft betrekking op de totaliteit van de nieuw uitgegeven effecten;
- (ii) het wordt aan de aandeelhouders toegekend naar rato van het

deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de kapitaalverhoging;

- (iii) er wordt, uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode, een maximumprijs per aandeel aangekondigd; en
- (iv) de openbare inschrijvingsperiode bedraagt in dat geval minimaal drie beursdagen.

Onverminderd de toepassing van de artikelen 595 tot 599 van het Wetboek van vennootschappen, is hetgeen in de voorgaande alinea is bepaald niet van toepassing bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

##### 7.4.8.3. Kapitaalverhoging door inbreng in natura

De kapitaalverhogingen door inbreng in natura zijn onderworpen aan de artikelen 601 en 602 van het Wetboek van vennootschappen en de Vastgoedbevakwetgeving.

Bij een uitgifte van effecten tegen inbreng in natura moeten de volgende voorwaarden worden nageleefd:

- (i) De identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het in artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen bedoelde verslag van de Statutaire Zaakvoerder, alsook, in voorkomend geval, in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging wordt bijeengeroepen.
- (ii) De uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-inventariswaarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de Inbrengovereenkomst of, naar keuze van de Bevak, vóór datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum.
- (iii) Voor de toepassing van het voorgaande is het de Bevak toegestaan om van het in punt (b) bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde bruto-dividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de Statutaire Zaakvoerder het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn jaarlijks financieel verslag.
- (iv) Behalve indien de uitgifteprijs alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de Inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek worden meegedeeld met de vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden.

(v) Het onder (i) bedoelde verslag moet eveneens de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders toelichten, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto-inventariswaarde en het kapitaal betreft, als ook de impact op het vlak van de stemrechten.

De hierboven vermelde voorwaarden zijn niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar is gesteld. Het bovenstaande kan beïnvloed worden in geval van een belangenconflict waar de door de Bevak betaalde prijs gelimiteerd zal zijn tot de Reële Waarde.

De hierboven vermelde voorwaarden zijn mutatis mutandis van toepassing op de in de artikelen 671 tot 677, 681 tot 758 en 772/1 van het Wetboek van vennootschappen bedoelde fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen.

#### 7.4.8.4. Toegestaan kapitaal

Een beschrijving van de in de statuten vervatte voorwaarden en bepalingen inzake de machtiging toegekend aan de Statutaire Zaakvoerder met betrekking tot het toegestaan kapitaal, is opgenomen in Hoofdstuk 6.1.4.7 van dit Prospectus.

#### 7.4.8.5. Kapitaalverhoging bij een institutionele vastgoedbevak

Bij de kapitaalverhogingen door inbreng in geld bij een dochteronderneming die een institutionele vastgoedbevak is tegen een prijs die 10% of meer lager ligt dan de laagste waarde van (a) een netto-inventariswaarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de aanvang van de uitgifte, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen vóór de aanvangsdatum van de uitgifte,

stelt de Statutaire Zaakvoerder een verslag op waarin hij toelichting geeft bij de economische rechtvaardiging van het toegepaste disagio, bij de financiële gevolgen van de verrichting voor de aandeelhouders van de Bevak en bij het belang van de betrokken kapitaalverhoging voor de Bevak. Dit verslag en de toegepaste waarderingscriteria en -methodes worden door de Commissaris in een afzonderlijk verslag toegelicht.

Voor de toepassing van het voorgaande is het de Bevak toegestaan om van het in punt (b) vermelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde bruto-dividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de Statutaire Zaakvoerder het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn jaarlijks financieel verslag.

De verslagen van de Statutaire Zaakvoerder en van de Commissaris worden uiterlijk op de aanvangsdatum van de uitgifte en in elk geval zodra de prijs wordt vastgesteld, gepubliceerd overeenkomstig artikel 35 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007.

Ingeval de institutionele vastgoedbevak niet genoteerd is, wordt het in het hierboven vermelde disagio enkel berekend op basis van een netto-inventariswaarde die van ten hoogste vier maanden dateert.

Het voorgaande is evenwel niet van toepassing op kapitaalverhogingen die volledig worden onderschreven door de Bevak of haar dochtervennootschappen waarvan het kapitaal rechtstreeks of onrechtstreeks volledig in handen is van de Bevak.









## 8. ALGEMENE INFORMATIE OVER DE ACTIVITEITEN, VASTGOEDPORTEFEUILLE EN INVESTERINGSSTRATEGIE

### 8.1. Vastgoedmarkt

#### 8.1.1. Introductie

De Bevak investeert hoofdzakelijk in de Belgische winkelvastgoedmarkt. De volgende paragrafen beschrijven daarom de algemene stand van zaken in de onderliggende Belgische retail markt en in de markt van het Belgische winkelvastgoed, onder andere op basis van informatie die de vennootschap verkregen heeft van de vastgoedspecialist Cushman & Wakefield.

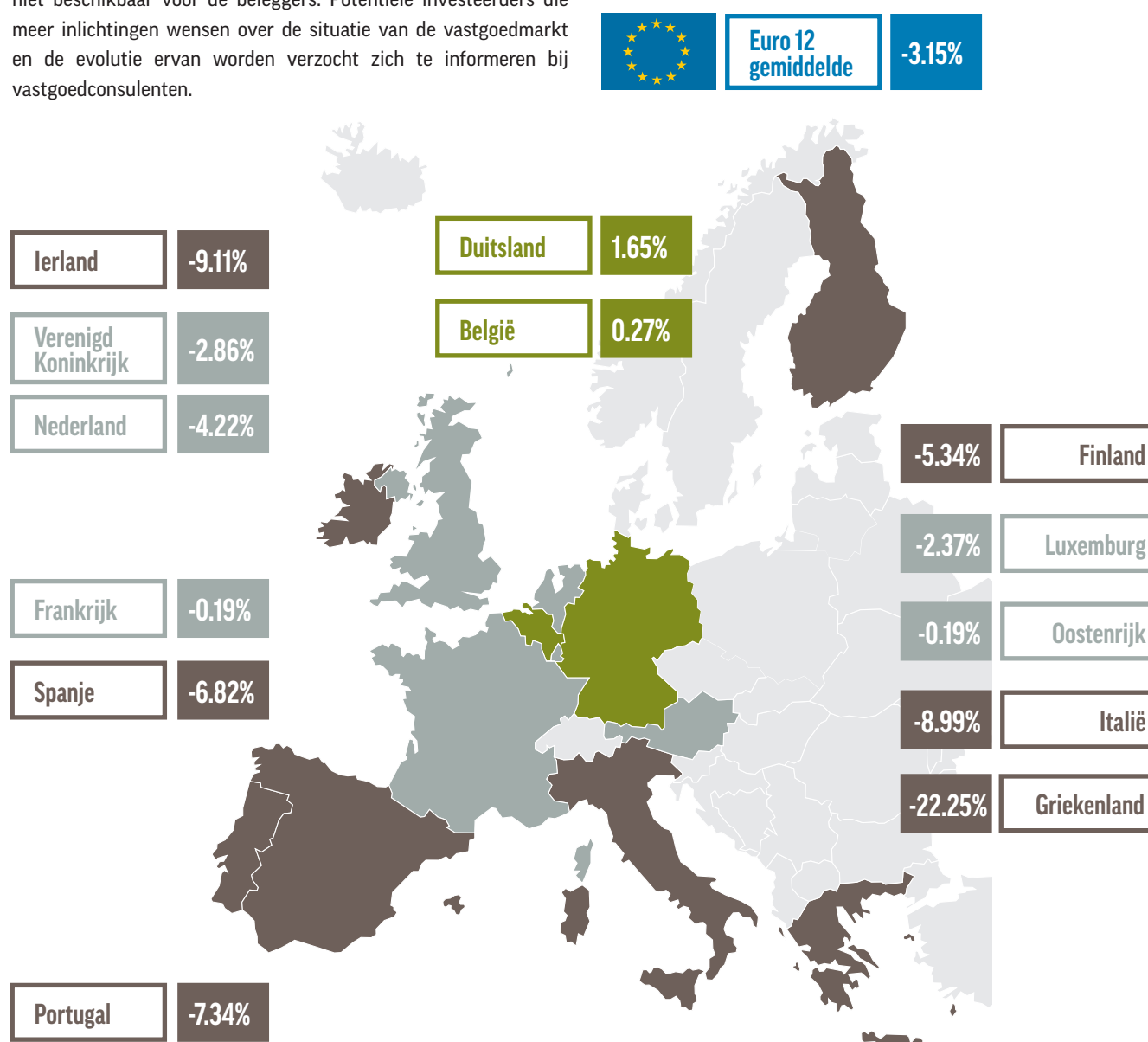
Cushman & Wakefield heeft ermee ingestemd dat deze informatie wordt opgenomen in het Prospectus. Het verslag van Cushman & Wakefield is (behoudens de informatie opgenomen in dit Prospectus) niet beschikbaar voor de beleggers. Potentiële investeerders die meer inlichtingen wensen over de situatie van de vastgoedmarkt en de evolutie ervan worden verzocht zich te informeren bij vastgoedconsulenten.

#### 8.1.2. Economische context

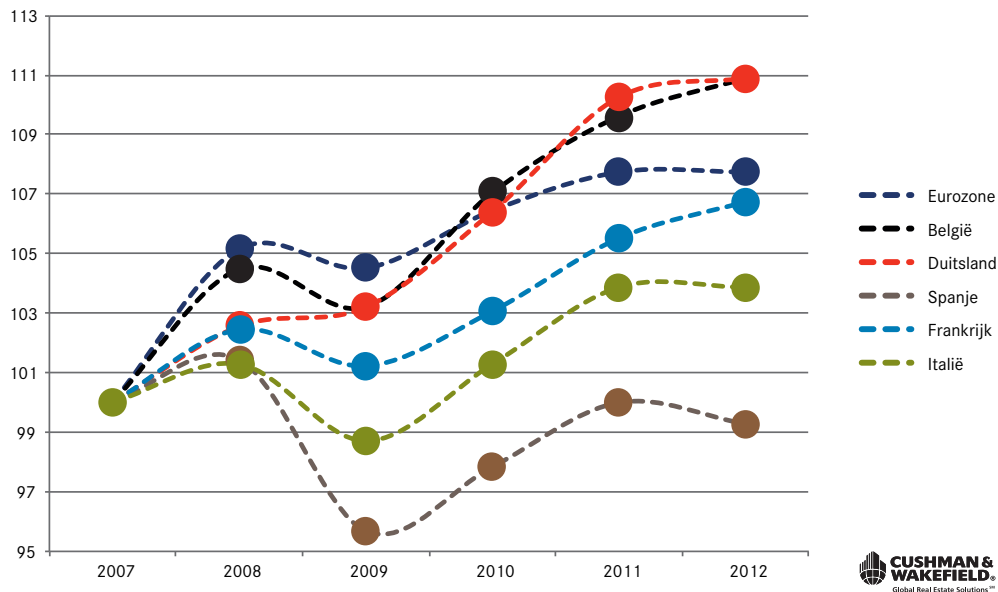
##### 8.1.2.1. Macro-economische factoren

Belgie is één van de eerste landen in Europa die sinds het uitbreken van de economische crisis in 2008 een positieve gecumuleerde groei heeft gerealiseerd.

Onderstaande figuur illustreert dat de meeste landen in Europa een negatieve economische groei kenden gedurende de periode Q2 2008- Q2 2013 en dat er slechts 2 landen, met name België en Duitsland, een groei laten optekenen.



Figuur 1: Cumulatieve groei BBP (Q2 2013 vs. Q2 2008 - %) Eurozone-12 + VK (Bron: Eurostat, Cushman & Wakefield)



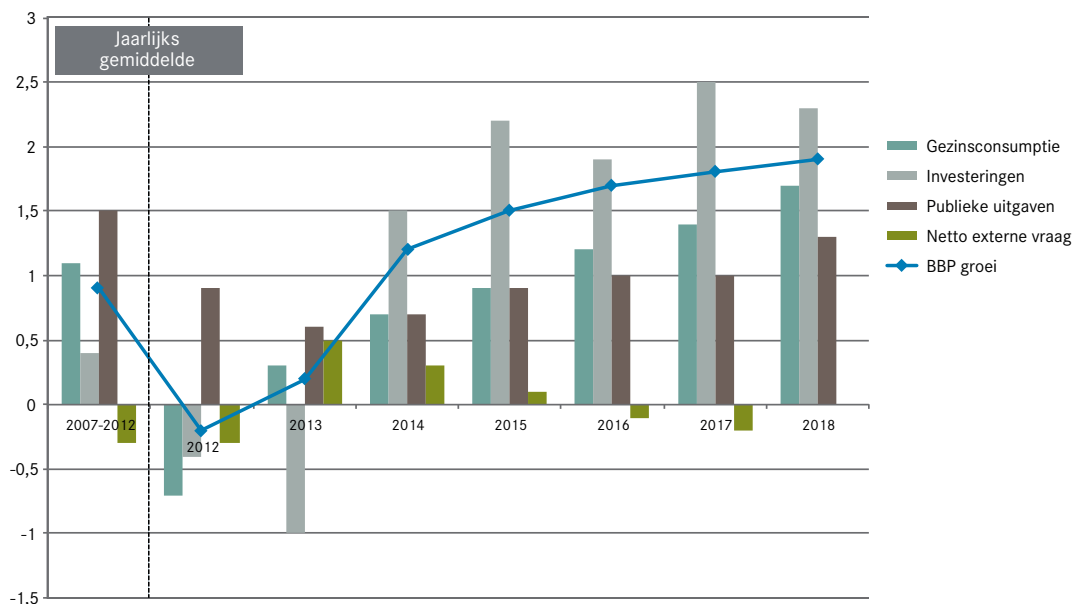
Figuur 2: Finale consumptieve bestedingen van de particulieren - Eurozone + div. EU landen.  
(Bron: Eurostat, Cushman & Wakefield)

Zoals geïllustreerd in Figuur 2 is de positieve gecumuleerde groei voor België in belangrijke mate te danken aan het solide uitgavenpatroon van de gezinnen. Immers de spaarbuffer van de gezinnen, de automatische indexatie van de lonen en een verdere demografische groei lieten een verdere positieve ontwikkeling van het Belgische consumptiepatroon toe. Sinds 2008 is de Belgische spaarratio als percentage van het BBP hoger dan het Europese gemiddelde. België is bovendien het enige land in Europa dat een systeem van automatische indexatie toepast op het volledige loon wat leidt tot het behoud van de koopkracht. Daarnaast heeft België een cumulatieve stijging gekend van de bevolking van 7,2% sinds 2008.

Bovendien blijft de indicator van het Belgische consumentenvertrouwen verder stijgen. Deze krom recent tot zijn hoogste waarde sinds twee

jaar en bereikt daarmee het niveau van het lange termijngemiddelde van de periode 1990-2013. Deze recente toename berust enerzijds op een verder toegenomen optimisme ten aanzien van de algemene economische vooruitzichten in België en anderzijds opmerkelijk gunstigere verwachtingen met betrekking tot hun financiële situatie en spaarvermogen<sup>14</sup>.

Dit vertaalt zich tevens in cijfers van het Belgisch Federaal Planbureau die illustreren dat de gezinsconsumptie de komende jaren verder zal toenemen, zij het met bescheiden groeipercentages, zoals verwerkt in Figuur 3. Zo wordt voor 2013 een beperkte groei verwacht in de gezinsconsumptie van 0,4% dewelke de volgende jaren toeneemt tot 1,2% in 2016.



Figuur 3: Groei - BBP en hoofdcomponenten van de vraag (vooruitzichten in % 2007-2018) • (Bron: Federaal Planbureau 2013).

Nota: Hier wordt de groei weergegeven van de hoofdcomponenten van de geaggregeerde vraag (welke gelijk is aan de BBP groei). Het is dus geen weergave van de bijdrage aan de BBP groei, want dan zou het gewicht van elke factor in rekening gebracht worden.

<sup>14</sup> Nationale Bank van België, perscommuniqué van 19 september 2013 omtrent de consumentenenquête van september 2013.



### 8.1.2.2. De Belgische retailmarkt

#### (i) De handelsverkopen

De retailsector heeft uiteraard een positief effect ondervonden van de aangehouden consumptie in die mate dat de handelsverkopen de laatste tien jaar (+33%) meer gestegen zijn dan de inflatie (+25%). Zoals geïllustreerd in Figuur 4 hieronder is deze stijging het

grootste in de kleding- en de schoenensector (+56%) en dit dankzij een jaarlijks nominale groei van 4,5% over de laatste tien jaar.

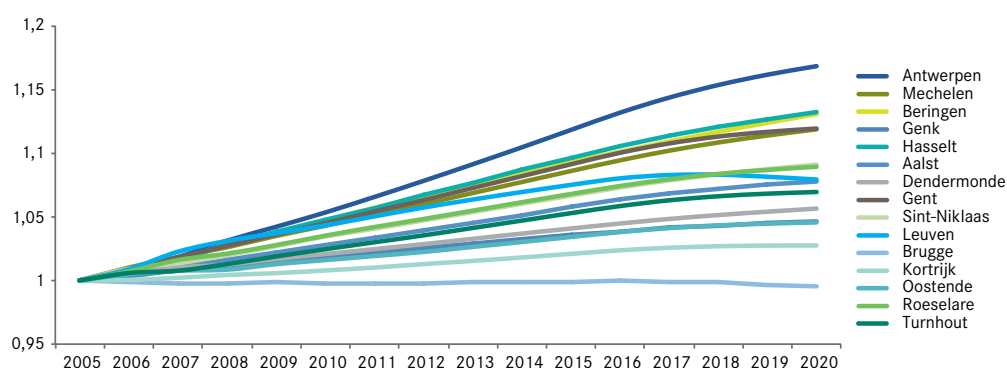
Belangrijk om te noteren is dat de stijging van de handelsverkopen in België meer dan het dubbele is (+33%) in vergelijking met deze van het gemiddelde van de stijging binnen de Eurozone (+14%), hetgeen de solide basis van de retail markt verder onderstreept.

Handelsverkoop per categorie – Cumulatieve nominale groei (2003-13) – Eurozone + diverse landen							
Land/Cat.	Totale handelsverkoop	Voeding	Kleding & Schoenen	Gezondheidszorg producten en beauty	Meubelen en huishoudens toestellen	Telecom en technologische producten	Anderen
Eurozone	14,23%	17,53%	13,00%	22,17%	3,33%	4,07%	2,25%
<b>België</b>	<b>33,16%</b>	<b>32,22%</b>	<b>56,61%</b>	<b>19,37%</b>	<b>31,93%</b>	<b>16,40%</b>	<b>50,97%</b>
Duitsland	10,95%	16,87%	11,99%	28,45%	5,42%	1,67%	9,57%
Frankrijk	24,06%	14,02%	37,36%	48,14%	30,08%	24,74%	36,80%
Nederland	-2,60%	4,97%	-8,91%	n.a.	-21,10%	-19,59%	-12,30%
Verenigde Koninkrijk	35,33%	46,09%	33,53%	32,84%	4,95%	15,42%	-5,23%

Figuur 4: Handelsverkoop per categorie – Cumulatieve nominale groei (2003-2013) – Eurozone + diverse landen • (Bron: Eurostat).

De demografische groei is niet gelijkmatig gespreid in België, maar realiseert zich in belangrijke mate in de steden wat bijdraagt tot de populariteit van de binnenstedelijke retailactiviteit. Dit valt grotendeels te verklaren door het feit dat steden het centrum zijn van het socio-culturele leven en van de economische activiteit.

Daarnaast zijn de steden goed toegankelijk dankzij de goede voorzieningen van het openbaar vervoer. Bovendien wordt er ook een stroom van oudere mensen vastgesteld die terug naar de steden gaan om daar in een appartement te gaan wonen. Onderstaande figuur illustreert de groei van de regionale steden in Vlaanderen.



Figuur 5: demografische evolutie 15 grootste steden in Vlaanderen (Bron: FOD Economie, Studiedienst Vlaamse Regering).

Lokale overheden zijn zich bovendien meer en meer bewust van het (economische) belang van aantrekkelijke en goed bestuurd steden wat zich concretiseert in hun beleid door bijvoorbeeld de aanstelling van specifieke 'city managers'. Regelmatig worden er dan ook budgetten uitgetrokken voor het verfraaien en het beter toegankelijk maken van de stadscentra en voor het aantrekken van bepaalde bedrijven en winkels, wat zich vertaalt in een verhoogde aantrekkingskracht van steden op de winkelende consument en dus positief bijdraagt tot de gerealiseerde omzetten van de retailers in de binnenstad.

#### (ii) Multi-shopping en consumentenbeleving

Ondanks de opkomst van het online winkelen, blijven fysieke winkels essentieel voor zowel retailers als consumenten die steeds op zoek zijn naar een authentieke "shopping" ervaring. Fysieke winkels zijn immers complementair aan online kanalen en dragen bij tot de 'multichannel shopping experience', waarbij de consument verschillende winkelkanalen combineert. Volgens een recent rapport van PwC ('Demystifying the online shopper', januari 2013)<sup>15</sup> zorgt dit er ook voor dat de meerderheid van de consumenten (58%) meer spendeert bij hun favoriete multichannel retailer eens ze zowel online als fysieke verkoopkanalen gebruiken.

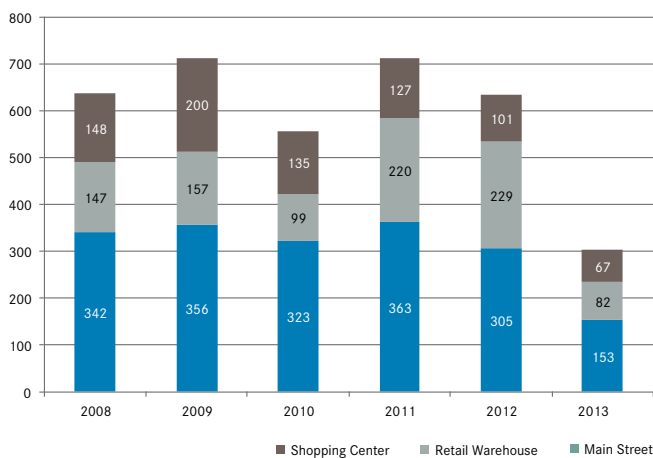
<sup>15</sup> Bron: [http://www.pwc.com/en\\_US/us/retail-consumer/publications/assets/pwc-multi-channel-shopper-survey.pdf](http://www.pwc.com/en_US/us/retail-consumer/publications/assets/pwc-multi-channel-shopper-survey.pdf)

### 8.1.3. Indicatoren van winkelvastgoedmarkt

Vastgoedspecialisten zoals Cushman & Wakefield verzamelen gegevens over een aantal indicatoren die het mogelijk maken om de prestaties van verschillende segmenten in de winkelvastgoedmarkt te vergelijken en te evalueren. De meest gebruikte indicatoren zijn de take up en het investeringsvolume, de evolutie van de huurprijs en de yield.

#### 8.1.3.1. Take-up en investeringsvolume

'Take-up' wordt gedefinieerd als het aantal nieuwe huurovereenkomsten dat per jaar afgesloten wordt. De winkelvastgoedmarkt volgt hierin de algemene evoluties van de economie met een vertraagd effect.



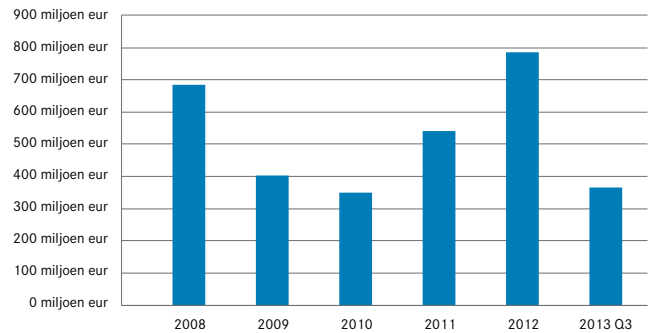
Figuur 6: Retail Take-up België (aantal transacties) • (Bron: Cushman & Wakefield).

Het segment van "Main Street" heeft het grootste aandeel van het aantal transacties in de winkelvastgoedmarkt en is bovendien eerder stabiel in volume.

Voor de andere segmenten wordt de activiteitsgraad in belangrijke mate bepaald door het aanbod van nieuwe projecten en dus het aantal nieuwe huurovereenkomsten en niet alleen door de vraag van de retailer. Bijgevolg moet een lagere activiteitsgraad in een bepaald jaar niet altijd gezien worden als een zwakke of verzwakkende markt.

Uit bovenstaande Figuur 6 blijkt dat de take up van winkels gelegen in de "Main Street" een stabiele markt is in aantal transacties. Gelet op het hoge aantal transacties betekent dit dat er een continue vraag is.

Zoals geïllustreerd in Figuur 7, is het investeringsvolume in absolute cijfers sinds 2010 in stijgende lijn en overtreft dit in 2012 zelfs het niveau van het topjaar 2008.



Figuur 7: Investeringsvolume in winkelvastgoed in België (Bron: Cushman & Wakefield).

#### 8.1.3.2. Huurprijs

De jaarlijkse huurprijs die een retailer bereid is te betalen voor een winkelpand hangt af van verschillende parameters zoals onder meer de omzet en de marges van de huurder enerzijds alsook de ligging van het pand en het verzorgingsgebied anderzijds. Al deze factoren bepalen dus mee wat de Markthuurwaarde is van een pand.

Mede dankzij de stijgende trend van het consumptiepatroon in combinatie met de toenemende vraag van de retailers naar locaties heeft het winkelvastgoed een stijging van de huurprijzen gekend zoals geïllustreerd in Figuur 8. Het zijn vooral de kleding- en schoenensector die de grootste omzetstijging hebben neergezet (+56%) zoals vermeld in Figuur 4. Het is dan ook deze sector die zowel prominent aanwezig is in de binnenstedelijke winkelstraten, als perifeer en in de shopping centra.

Aan de hand van Figuur 8 die de evoluties van de gemiddelde huur van de 10 beste locaties per segment illustreert, kan een stijgende evolutie van de huurprijzen vastgesteld worden.

De prime rent van de top centrumsteden en de retailwarehousing zijn sinds 2010 licht positief geëvolueerd, maar de lange termijnevolutie uitgetekend in Figuur 8 toont een sterke groei in alle segmenten. De huurprijzen op de topwinkelstraten zijn de laatste 15 jaar bijna verdubbeld, terwijl er voor de retail warehousing sector een stijging valt waar te nemen van bijna 50%.

De "prime rent" in de top 10 winkelcentra heeft een progressieve stijging gekend met een grote opwaartse knik in 2009. Handelshuurovereenkomsten in shopping centra hebben immers meestal dezelfde vervaldata waardoor de momenten van actieve hernegotiaties in golven komen, hetgeen onder meer het geval was in 2009.

De stijging van de huurprijzen voor het segment shoppingcentra (+250%) over de periode 1998-2012 wordt onder meer verklaard door de steeds toenemende bezoekersaantallen (footfall).



Figuur 8: Top huurprijzen België – Gemiddelde van de 10 beste locaties per segment (dec. 1998=100) • (Bron: Cushman & Wakefield).

### 8.1.3.3. Yield

De 'yield' of huurrendement is het rendement waartegen een bepaalde investeerder bereid is een pand te kopen. Deze parameter bepaalt dus mee de waarde van een vastgoedinvestering.

De yield van een winkelpand reflecteert onder meer de financieringskost, het risico van het type winkelpand, de staat van het gebouw en de geanticipeerde groei van de huur op moment van de transactie.

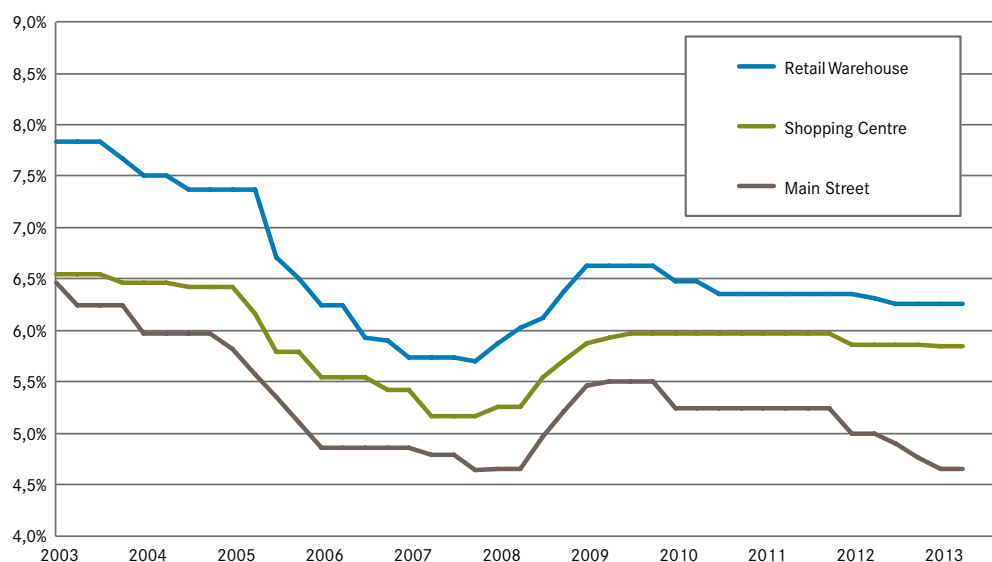
In Figuur 9 wordt de evolutie van de 'prime yield' (huurrendement voor een pand op de beste locatie) voor de verschillende subsegmenten in de winkelsvastgoedsector weergegeven.

De yields voor het segment Shopping Center (tussen 5,5% en 6%) zijn hoger dan deze die gebruikelijk zijn voor winkelsvastgoed gelegen op toplocaties in de grootsteden (tussen 4,5% en 5%). Dit wordt in belangrijke mate verklaard door de omvang van de transactie en

het beheersrisico voor het segment shopping centra waardoor het aantal kandidaat investeerders beperkter is.

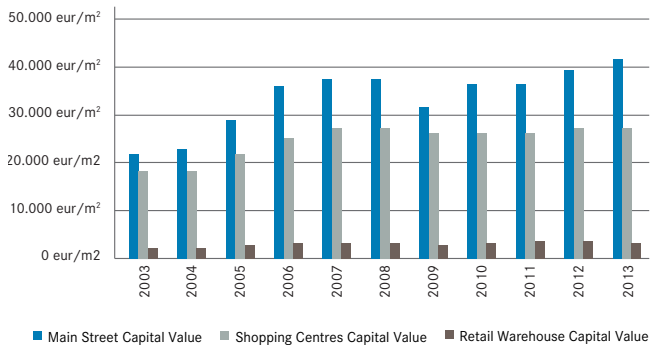
De yield in de retail warehousing ligt hoger (tussen 6% en 6,5%) in vergelijking met deze van toepassing voor het segment toplocaties in de centrumsteden (tussen 4,5% en 5%). Dit is deels te verklaren doordat er in het verleden voor dit segment een lager huurgroei-potentieel was en omdat er meer kan bijgebouwd worden, dit in tegenstelling met de toplocaties in de binnenstad waar het uitbreidingspotentieel zeer gelimiteerd is.

Uit onderstaande grafiek (Figuur 9) is verder duidelijk een daling van de prime-yields over de verschillende segmenten van de winkelsvastgoedmarkt met uitzondering voor de periode 2008-2010 af te leiden. De stijgende vraag naar winkelsvastgoed als gevolg van de daling van de financieringskost ligt mede aan de basis van deze evolutie.



Figuur 9: Belgische winkelsvastgoedmarkt – prime yield van toplocaties per segment (2003-13) • (Bron: Cushman & Wakefield).

De combinatie van stabiele en stijgende huur enerzijds met stabiele en dalende yields welke duiden op de stijging van de waarde van winkelvastgoed anderzijds, wordt geïllustreerd in onderstaande Figuur 10. We noteren een stijging van de waarde voor de "main street capital value" boven de topwaarde van vlak voor de financiële crisis in 2007-2008. De waarde voor shopping centres en retail warehouse laten een stabiel verloop zien sinds 2008.



Figuur 10: Evolutie waarde winkelvastgoed (Bron: Jones Lang Lasalle).

#### 8.1.4. De winkelvastgoedmarkt

In de Belgische winkelvastgoedmarkt kunnen we vier belangrijke categorieën onderscheiden:

- De markt van stadswinkels gelegen op toplocaties;
- De markt van stadswinkels op hoofdwinkelstraten in regionale steden;
- De markt van baanwinkels en retail parks (retail warehousing); en
- De markt van "Shopping Centers", zowel binnenstedelijk als perifeer.

##### 8.1.4.1. Stadswinkels op toplocaties

De markt van stadswinkels gelegen op de toplocaties in België wordt dikwijls "top high street market" genoemd. Deze markt heeft volgende kenmerken:

- Een groot aantal passanten (boven de honderdduizend per week)

- Een heel beperkte leegstandsgraad
- De huurprijs per vierkante meter is hoger dan op andere locaties
- De meerderheid van de winkels is verhuurd aan internationale ketens en Belgische topretailers
- Weinig of geen zelfstandigen
- Meer dan vijftig procent van de winkels is verhuurd aan retailers actief in de verkoop van kleding en schoenen

Stadswinkels op toplocaties vormen een zeer belangrijk segment voor de retailers omwille van de omvang van het zakencijfer van de winkels en de investering in de inrichting ervan.

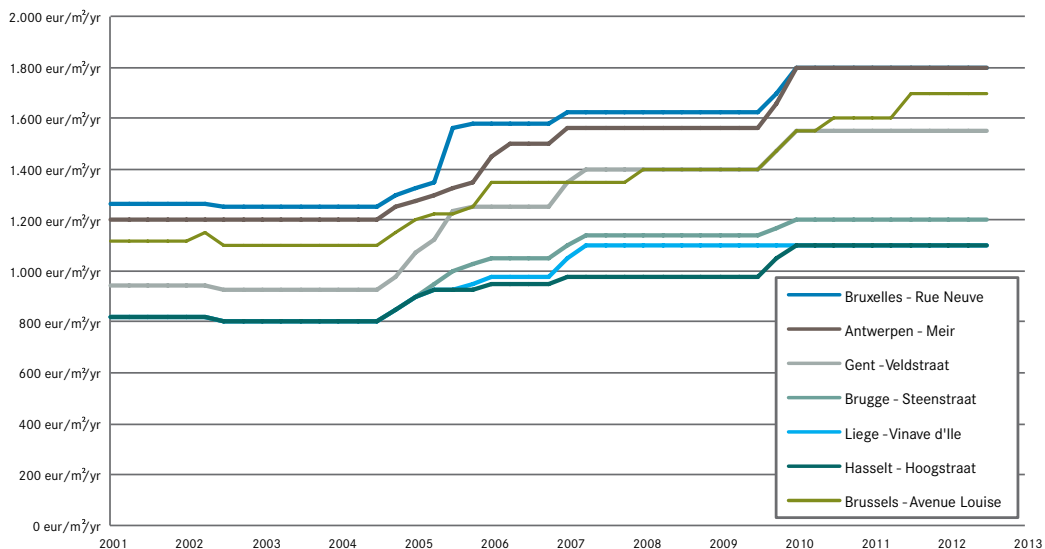
Onderstaande statistieken (zie Figuur 11) over yield- en huurwaarde-evolutie zijn gebaseerd op de volgende top 7 winkelstraten die in de vastgoedmarkt als een vast gegeven worden erkend:

Nieuwstraat, Brussel

- Meir, Antwerpen
- Veldstraat, Gent
- Vinave-d'Ile in Luik
- Steenstraat, Brugge
- Hoogstraat en Demerstraat, Hasselt
- Louizalaan, Brussel

De stijging van de huurprijzen en dus ook van de waarde van dit type winkelvastgoed wordt ondersteund door de sterke omzettingontwikkeling van kleding & schoenen retailers die overwegend aanwezig zijn op deze locaties omwille van de grote concentratie van het aantal passanten. Dit in combinatie met de beperking van het aanbod van het aantal beschikbare vierkante meters, heeft de huurprijzen tot het huidige niveau gebracht, wat resulteerde in een gemiddelde groei boven de inflatie gedurende de laatste tien jaar. Onderstaande grafiek illustreert deze stijging van huurprijzen in de topstraten.

Sinds het jaar 2010 ligt de tophuurprijs op de Meir op hetzelfde niveau als dit van de Nieuwstraat in Brussel. Deze prime rent bedraagt 1.800 eur/m²/jaar. Luik is de enige stad in Wallonië met een winkelstraat in de top 7 en zoals de grafiek aantoont ligt het niveau van de prime rent hier even hoog als in de Hoogstraat in Hasselt.



Figuur 11: Main street prime rents for shops of 150m² and 6m frontage (Bron: Cushman & Wakefield).



#### 8.1.4.2. Hoofdwinkelstraten in regionale steden

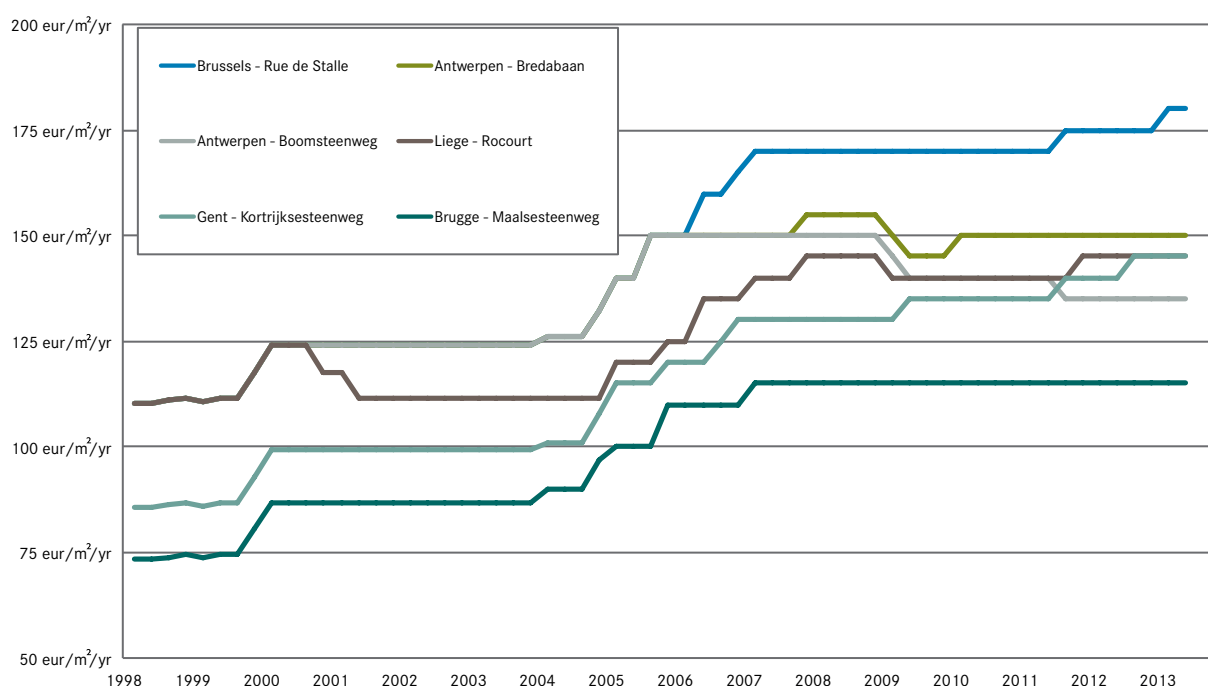
In deze markt zijn zowel lokale als professionele beleggers en makelaars actief. Bijgevolg is de informatie niet altijd even transparant in vergelijking met andere segmenten binnen de winkelvastgoedmarkt wat betekent dat de informatie over huurprijzen, yield en take-up niet voor alle steden beschikbaar is. Dit betekent dat de ervaring, het professionalisme en de kennis van beleggers een belangrijke rol spelen voor dit type winkelvastgoed. De laatste tien jaar kon er een zeer uiteenlopende trend waargenomen worden in dit brede segment. Sommige steden hebben een zeer positieve evolutie meegemaakt terwijl andere steden toch iets meer te lijden hebben gehad onder de crisis. In de meeste steden wordt de vraag naar winkelpanden wel ondersteund door een bepaald type retailers die zich richten naar het regionale verzorgingsgebied van de stad en inspelen op de nabijheidsfactor voor de lokale consument. Meer specifiek zijn dit de retailers die de hoogst noodzakelijke levensmiddelen aanbieden aan de consument.

#### 8.1.4.3. Retail warehousing

De markt van retail warehousing, ook wel perifere winkels genoemd, omvat in principe drie types van winkelpanden:

- Baanwinkels: zijn individuele panden gelegen langs de openbare weg. Elk verkooppunt beschikt over een eigen parking, een in- en uitrit op de openbare weg en kan zich hierdoor identificeren. In de onmiddellijke nabijheid liggen er niet noodzakelijk winkelpanden van hetzelfde type.
- De retailclusters zijn een verzameling van baanwinkels gelegen langs dezelfde verkeersas en die voor de consument een geheel vormen, alhoewel zij buiten de verkeersas niet over een gezamenlijke structuur beschikken. Dit is in België de meest courante vorm van concentratie van baanwinkels.
- De retailparken kunnen omschreven worden als winkelpanden die deel uitmaken van een geïntegreerd handelscomplex en dus gegroepeerd zijn met andere winkelpanden. Alle panden maken gebruik van een centrale parking met een gezamenlijk in- en uitrit. De consument bezoekt dus meerdere handelszaken zonder gebruik te maken van zijn wagen. De eerste retailparken werden in België gebouwd rond de oudste Hyper-GB's (nu Carrefour) in de jaren zestig en zeventig. In de laatste tien jaar zijn er meer van deze retailparken ontwikkeld. Bovendien zijn er grote renovatiewerken gebeurd aan de bestaande parken.

Deze perifere winkelpanden verschillen van de panden in centrumlocaties, uiteraard door hun ligging, maar vooral door de oppervlakte en het type retailer die er zich traditioneel vestigt. Het dient opgemerkt te worden dat vandaag de dag er verscheidene retailers zijn die zich zowel in de periferie als in de stadscentra gaan vestigen, o.a. kleding- en schoenenwinkels. Ook is het voor verschillende soorten retailers niet evident om naar de binnenstad te verhuizen onder andere doordat zij volumineuze goederen aanbieden of omwille van het feit dat zij een groot gamma aan producten verkopen waarvoor een grote winkeloppervlakte nodig is die niet altijd beschikbaar is in de binnenstad. Er kan hier gedacht worden aan volgende retailers: voeding, do it yourself, meubelen, electro. De winkels gevestigd in de periferie zijn ook vaak "destination stores" die op eigen kracht bezoekers aantrekken uit een ruime klantenzone. Het grote verzorgingsgebied is een gevolg van de grote hoeveelheid mensen die nog buiten de stadscentra wonen. Voor hen kan het efficiënt zijn om in de periferie en dus in hun nabijheid inkopen te doen.



Figuur 12: Retail warehouse prime rents Belgium (Bron: Cushman & Wakefield).

Invergelijking met andere subsegmenten van de winkelvastgoedmarkt, is het aanbod van retail warehousing beter afgestemd op de vraag naar dit type vastgoed. De elasticiteit van het aanbod is inderdaad groter dan voor de andere subsegmenten. De markthuurgelden in dit segment realiseerden een gemiddelde groei tussen de 2% tot 3% wat zich net boven de automatische indexatie situeert.

Thema's zoals de architectuur en de winkelervaring voor de consument worden door de investeerders in dit segment van de winkelvastgoedmarkt steeds meer uitgewerkt wat zorgt voor hogere bezoekersaantallen.

## 8.2. Overzicht van de bedrijfsactiviteiten

### 8.2.1. Identiteit en strategie: "City Retail"

De Bevak investeert hoofdzakelijk in winkelvastgoed in België. Zij focust zich op binnenstedelijke winkels gelegen in de straten die dominant zijn voor hun verzorgingsgebied. De Bevak streeft naar waardecreatie door een actief portefeuillebeheer.

Binnenstedelijk winkelvastgoed vormt de hoeksteen van de portefeuille van de Bevak. Als investeerder in de Belgische winkelvastgoedmarkt beoogt de Bevak een groeistrategie met daarin vier krachtlijnen:

1. Een focus op winkelvastgoed gelegen in de dominante winkelstraten in grootsteden en regionale steden;
2. Een evenwichtige spreiding van de vastgoedportefeuille op basis van de ligging, de huurdersamenstelling en het gewicht van de individuele panden;
3. Een actief portefeuillebeheer; en
4. Duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord ondernemen.

#### 8.2.1.1. Focus op panden gelegen in dominante winkelstraten in grootsteden en regionale steden

De Bevak speelt in op de nabijheids- en mobiliteitsfactor van de binnenstad als (sociale) ontmoetingsplaats, waar consumenten komen én graag terugkomen. Zij investeert in panden gelegen in de dominante winkelstraten (de zogenaamde "golden mile") van zowel grootsteden als regionale steden.

Zoals besproken in de marktbeschrijving in Hoofdstuk 8.1 van dit Prospectus, beschikt de Belgische winkelvastgoedmarkt over een aantal belangrijke troeven: een solide retailsector, ondersteund door een stabiele koopkracht en een stijgend consumptiepatroon.

Daarnaast investeert de typische huurder aanzienlijke bedragen in de winkelrichting (casco verhuring), wat een lange termijnrelatie van de huurder met het pand bevordert.

Winkelpanden die liggen binnen de "golden mile" van grootsteden en regionale steden hebben een aantal bijkomende voordelen:

- Deze panden zijn gewenst bij retailers die deze locatie zien als primordiaal in hun verkoopstrategie, en hiermee dan ook een lange termijnstrategie beogen;

- Huurgelden van Belgisch binnenstedelijk winkelvastgoed kennen een graduele groei van de huurprijs per m<sup>2</sup>, terwijl de huurgelden in absolute waarde nog steeds beduidend lager liggen dan in de ons omringende landen;
- De schaarste van deze panden is een belangrijk element in de ondersteuning van hun waardeontwikkeling. Binnen een verzorgingsgebied zijn de panden die zich binnen de 'golden mile' situeren immers beperkt in aantal, wat de vraag naar dergelijke panden bestendigt. Bovendien valt op te merken dat de 'golden mile' binnen een verzorgingsgebied nauwelijks wijzigt door de jaren heen;
- Deze klasse van activa kent een goede liquiditeit gezien de gemiddelde grootte en het risicoprofiel, en worden gekenmerkt door een belangrijke investeringsvraag.

De Bevak verwacht dat sociale verschuivingen, specifieke overheidsinitiatieven en een evoluerende retailindustrie het binnenstedelijke vastgoed en bijgevolg de binnenstedelijke toplocaties in de toekomst verder zal ondersteunen:

- Stedelijke kernen winnen opnieuw aan belang als centrum om te wonen, te werken, te winkelen en te ontspannen;
- De consument verkiest winkelbestemmingen die een aangename en authentieke belevenis creëren, waartoe toplocaties in de binnenstad zich uitstekend lenen;
- Het gevarieerd aanbod van winkels, gecombineerd met andere functies geven het binnenstedelijk vastgoed een bijkomende troef;
- Lokale overheden lanceren steeds meer initiatieven om stadscentra te vernieuwen en om te vormen tot attractieve multifunctionele kernen; en
- Voor de retailindustrie vormt de binnenstadswinkel veelal het blijvende middelpunt van het hedendaagse "multichannel" shoppen, waarbij een nabijheidspolitiek middels een binnenstadswinkel en e-commerce perfect samengaan en elkaar aanvullen.

Dankzij haar binnenstedelijke focus, speelt de Bevak met andere woorden in op het mobiliteitsvraagstuk, de rol van de stad als sociale ontmoetingsplaats en de multichannel evolutie van de retailindustrie.

#### 8.2.1.2. Evenwichtige spreiding van de vastgoedportefeuille

De Bevak beoogt een evenwichtige samenstelling van de vastgoedportefeuille wat betreft huurders, geografie en het gewicht van de individuele panden om zo de risico's te spreiden.

- Wat betreft het type huurders, zoekt de Bevak een brede spreiding over alle sectoren van de detailhandel. Bovendien maakt de Bevak over de financiële slagkracht van haar huurders. Het opteert daarbij voor stabiele huurders met een focus op Belgische en internationale ketens.

- De Bevak kiest voor een evenwichtige geografische spreiding binnen België met een aanwezigheid in grootsteden zoals Brussel, Antwerpen en Luik en in regionale steden zoals Mechelen, Sint-Niklaas, Brugge en Bergen; niettegenstaande het feit een paar panden een grote weging hebben in de Initiële Vastgoedportefeuille. Er wordt steeds gekozen voor steden met een verzorgingsgebied van minstens 50.000 consumenten. Dit is tevens een belangrijk criterium in de expansiepolitiek van de meeste Belgische en internationale ketens. Op deze manier volgt de Bevak ook actief haar klanten en begeleidt zij hen in hun uitbreidingspolitiek.
- Wat betreft het belang van individuele panden in de totale portefeuille, zal de Bevak, conform de wetgeving, ervoor zorgen dat geen enkel pand op vlak van Reële Waarde of bruto verhuuroppervlakte meer dan 20% van de waarde van de vastgoedportefeuille zal uitmaken.

#### 8.2.1.3. Actief portefeuillebeheer gecombineerd met een vooruitstrevende professionele aanpak

De Bevak streeft naar een optimale aandeelhouderswaarde op de lange termijn door een actief beleid van de portefeuille. Het team van de Bevak zal haar kennis en ervaring in de verschillende vastgoeddisciplines (ontwikkeling, makelaardij, vastgoedfinanciering en fondsenbouw) dan ook inzetten om de vastgoedportefeuille actief te beheren.

Een actief portefeuillebeheer omvat zowel de aankoop en de verkoop van panden, als verbeteringen aan de panden. Het liquide karakter van de vastgoedportefeuille bevordert dit beleid. Deze continue evaluatie van de portefeuille gebeurt op basis van:

- Continue toetsing aan de investeringsstrategie;
- Risicospreiding;
- Optimalisatie van het rendement/risico;
- Meerwaardepotentieel.

Andere elementen die deel uitmaken van dit actief portefeuillebeheer zijn:

- Een nauwe communicatie met huurders waarbij de Bevak de toekomstige wensen en verwachtingen van haar huurders in kaart brengt. De Bevak tracht bovendien de financiële positie van haar huurders op regelmatige basis te evalueren in het kader van haar risicoanalyse.
- Een proactieve relatie met de lokale besturen en andere stakeholders van steden waarin de Bevak actief is of zal zijn. Het doel is hierbij te kunnen inspelen op wijzigingen in het binnenstedelijk beleid en er zo voor te zorgen dat de passantenstroom voor de panden van het fonds gewaarborgd blijft of zelfs kan verbeteren.
- Het in kaart brengen van wijzigingen in de consumentenbeleving, het bestedingsgedrag, de toekomstige trends van de retailer, etc. Om voeling te behouden met de winkel van morgen heeft de Bevak een Creativity Team samengesteld. Dit team zal vier

maal per jaar samenkomen om trends te bespreken en om de impact en opportuniteiten voor de Bevak te evalueren.

Dit team bestaat uit:

- Herman Konings, trendwatcher: behaalde zijn Master Theoretical Psychology (KU Leuven) en is momenteel manager van het Belgische research bureau Pocket Marketing / nXt ; als trend - analist en consumentenpsycholoog adviseert hij regelmatig bedrijven en organisaties over socio-culturele verschuivingen, trends en toekomstverwachtingen;
- Tina Debo, Vice President Product and Design Kipling: studeerde Product Design aan de Antwerpse Academie; startte haar loopbaan in 1998 bij Kipling waar ze 6 jaar later Design Manager werd benoemd en in 2009 doorschoof naar de functie Design Director; Sinds 2011 is mevrouw Debo benoemd in haar huidige functie van Vice President Product & Design; en
- Saskia Schatteman, Voorzitter Flanders DC, CMO Lead Microsoft, en vroeger marketing manager van De Lijn. Behaalde haar master degree in Economie aan de Universiteit van Antwerpen en tevens een Master in Marketing aan de Vlerick Business School. Zij was VP bij Telenet en werd in 2011 benoemd in haar huidige functie bij Microsoft.

Door haar professioneel beheer met continue aandacht voor de evaluatie van de portefeuille wil de Bevak haar visie op winkelvastgoed toepassen op de panden die zij verwerft. We noteren dat in de winkelvastgoedmarkt vele familiale eigenaars actief zijn die niet steeds kunnen terugvallen op eenzelfde combinatie van ervaring en expertise terzake. Bij aankoop van panden van zulke families kan de Bevak nadien verder het potentieel van elk pand verbeteren om alzo de waarde ervan te verhogen voor haar aandeelhouders.

#### 8.2.1.4. Duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord ondernemen

Op niveau van de panden zal de Bevak bij renovatie-, uitbreidingswerken en investeringen de mogelijkheden tot een duurzame oplossing degelijk bestuderen en daar waar mogelijk ook toepassen. Daarbij wordt gedacht aan de te gebruiken materialen, de te voorziene technieken en de waterhuishouding.

Verder zal de nodige aandacht besteed worden aan het energieverbruik, het afvalbeheer, de mobiliteit en de veiligheid. Dit steeds met als doel een zo hoog mogelijk comfort en belevingsniveau te behalen voor zowel de klant als de winkelmedewerker en dit alles binnen het budgettaire kader van het pand en de Bevak.

Een duurzaam meerjaren onderhouds- en investeringsplan samen met een uitgebreide risico-analyse per pand zullen een continue en duurzame werking garanderen.

De Bevak zal zich op gebied van haar interne organisatie engageren tot maatschappelijk verantwoord ondernemen. Dit zal zich hoofdzakelijk uiten in de tewerkstelling, een opleidingsprogramma, een transparante communicatie en rapportering en het gebruik van duurzame producten.

Aan de Property Manager zal de opdracht gegeven worden om steeds op zoek te gaan naar vernieuwing, verbetering en verduurzaming, dit onder andere door het organiseren van gezamenlijke aankoop met minder verbruik, lastenreductie en service verhoging tot gevolg.

Wat de locatie betreft, zal de nodige aandacht besteed worden aan bereikbaarheid, mobiliteit en optimaal ruimtegebruik. Met andere woorden een zo laag mogelijke vorm van overlast naar de onmiddellijke omgeving toe wat voor een vlotte integratie zal zorgen.

Naar de uiteindelijke gebruikers toe zal een programma van informatie, advies en ondersteuning worden aangeboden zodat ook zij gemotiveerd worden een duurzame exploitatie te voeren.

Met de respectievelijke stadsbesturen zal de Bevak nauwe contacten onderhouden om deze haar vastgoed- en retailkennis ter beschikking te stellen. Het doel is daarbij het voortdurend bewaken en verbeteren van de veiligheid, de bereikbaarheid, de leefbaarheid en de uitstraling van de winkelstraten waarin de Bevak investeert. Uiteindelijk zullen deze acties een maximale passantenstroom, en dus een duurzame winkellocatie, mogelijk maken. Dit tot tevredenheid van alle betrokken partijen en met name de bewoners en bezoekers van de stad, de beleidsmakers van de stad, de winkeliers en ook de beleggers.

De Bevak zoekt het evenwicht tussen een economisch en een maatschappelijk verhaal wat betreft optimaal ruimtegebruik zoals bijvoorbeeld "wonen boven winkels". Een etalage van minimum 5 meter breedte is een must voor nagenoeg elke winkelier. Aparte toegangen tot de bovenverdiepingen ontbreken vaak. Samen met de stad zal de Bevak nagaan wat de mogelijkheden zijn om het optimaal ruimtegebruik boven de winkels mogelijk te maken teneinde de leefbaarheid van de winkelstraat te vergroten.

### 8.2.2. Investeringsstrategie: groei door duidelijke focus

De Bevak heeft een duidelijke groeistrategie voor ogen waarbij de uitbreiding van de portefeuille voordelen biedt wat betreft risicospreiding en schaal.

Naast de criteria vernoemd in het kader van een evenwichtige spreiding van de portefeuille (zie Hoofdstuk 8.2.1.2 van dit Prospectus), hanteert de Bevak een aantal specifieke vereisten waaraan toekomstige acquisities zullen moeten voldoen:

- De Bevak zal zich uitdrukkelijk richten op Belgische binnenstadswinkels die zich bevinden binnen de 'golden mile' van grootsteden en regionale steden met een verzorgingsgebied van minstens 50.000 consumenten. De Bevak beoogt activiteiten in Vlaanderen, Wallonië en Brussel en gaat hierbij steeds op zoek naar ambitieuze steden met een actieve politiek van stadsontwikkeling en city marketing;
- De Bevak legt de klemtoon op liquide panden met een minimum gevelbreedte van 5 meter. Daarnaast concentreert het zich op transacties met een investeringswaarde van minstens 1 miljoen EUR. De doelstelling van deze minimumvereisten is om enerzijds een efficiënt beheer toe te laten en anderzijds om te investeren in

een segment met minder concurrentie van de particuliere belegger;

- Op voorwaarde dat deze acquisities een winkelpand in de portefeuille nog attractiever maken voor huurders, beoogt de Bevak in ondergeschikte orde de verwerving van aanverwante activa zoals parkings, stockageruimte en laad- en loszones.

Bij haar investeringsstrategie heeft de Bevak oog voor een hoge kwaliteit van de panden. De kwaliteit van het pand uit zich in een combinatie van optimale technische staat (bv. energievoorziening, gebruikte materialen) alsook bereikbaarheid en mobiliteit, de aantrekkelijkheid van de straat en de flexibiliteit van het pand.

Gelet op deze groeistrategie (zie Hoofdstuk 12 van dit Prospectus), onderzoekt de Bevak in het kader van de voorbereiding hiervan mogelijke investeringsopportuniteiten.

### 8.2.3. Financiële strategie: wendbaarheid en grote efficiëntie

De Bevak hanteert een financiële strategie met daarin de volgende kernelementen:

- De Bevak streeft naar een verantwoorde schuldenstructuur en beoogt een Schuldgraad van maximaal 55% en een eigen vermogen van 45%;
- De Bevak zal voor haar bankfinanciering een overeenkomstige rente-indekkingsstructuur nastreven van minimaal 75%. Bij aanvang voorziet de Bevak een rente-indekking van minstens 80% en dus 20% van de rentekosten fluctueren in functie van de evoluties op de financiële markten;
- De Bevak zal ook nauw toezien op zijn kostenstructuur en zal continu trachten deze te optimaliseren.

### 8.2.4. Concurrentie

Zowel bij de aankoop van nieuwe panden als bij het verhuren, zal de Bevak rekening moeten houden met concurrentie.

Bij de aankoop van nieuwe winkelpanden zal de Bevak de volgende concurrenten hebben:

- Bevaks die actief zijn in het segment van binnenstedelijk winkelvastgoed;
- Private vastgoedfondsen;
- Retailers met panden in eigen beheer;
- Family offices van gefortuneerde families die investeren in winkelvastgoed om hun portefeuille te diversifiëren; en
- Lokale particuliere investeerders.

Wat betreft het verhuren van panden zijn de concurrenten veelal dezelfde als bij de aankoop. Bij het verhuren spelen de locatie en de oppervlakte van het pand evenwel de belangrijkste rol. De retailer zoekt immers de juiste locatie aan de juiste prijs. De bewuste keuze van de Bevak voor panden binnen de 'golden mile' past dan ook in dit kader.



### 8.3. Beschrijving van de Initieële Vastgoedportefeuille

#### 8.3.1. Samenstelling van de Initieële Vastgoedportefeuille

	Stad	Straat	Huurinkomsten (vi)	Geschatte Huur Op Jaarbasis (vii)	Totale Bruto Huurpervlakte	Bruto Huur-opervlakte retail	Bruto Huur-opervlakte kantoren	Bruto Huur-opervlakte opslag	Bruto Huuropervlakte residentieel	Totaal aantal verhuurbare eenheden	Bouw- of verbouwingsjaar	Bezettingsgraad
<b>Antwerpen</b>												
1	Antwerpen	Keyserlei 58- 60- Century Center	€ 1.325.160	€ 1.494.614	5.186 m²	4.848 m²	47 m²	291 m²		25	2003	97,4% <sup>(i)</sup>
2	Antwerpen	Meir 107	€ 593.818	€ 597.597	2.109 m²	620 m²		228 m²	1.261 m²	9	2000	96,0% <sup>(ii)</sup>
3	Heist-Op-Den-Berg	Bergstraat 61	€ 48.396	€ 43.715	125 m²					1	2008	100,0%
4	Lier	Antwerpestraat 44	€ 35.041	€ 30.000	173 m²	51 m²		122 m²		1	2011	100,0% <sup>(ii)</sup>
5	Mechelen	Bruul 15	€ 279.420	€ 280.000	1.107 m²	546 m²	419 m²	142 m²		3	1994	100,0% <sup>(ii)</sup>
6	Mechelen	Geitestraat 27 - 29	€ 48.071	€ 61.695	339 m²	90 m²		249 m²		1	1988	100,0%
7	Mechelen	Graaf van Egmontstraat 10	€ 45.718	€ 48.143	330 m²	79 m²			251 m²	4	2000	100,0%
8	Merksem	Bredabaan 448 - 452	€ 80.655	€ 78.868	2.664 m²	2.295 m²		369 m²		1	1987	100,0% <sup>(iii)</sup>
9	Merksem	Bredabaan 465	€ 27.847	€ 23.912	252 m²					1	1990	100,0%
10	Wilrijk	Boonsesteenweg 894 - 898	€ 411.141	€ 427.190	5.389 m²	4.914 m²	475 m²			1	2002	100,0%
11	Wilrijk	Boonsesteenweg 925-935-937	€ 326.909	€ 301.200	3.470 m²	3.336 m²		134 m²		3	1992/1996	100,0%
<b>Limburg</b>												
12	Maasmechelen	Pauwengraaf 69 - 71	€ 42.649	€ 46.740	492 m²					2	2001	100,0%
13	Sint-Truiden	Luikerstraat 49 - 51	€ 584.912	€ 572.565	2.508 m²			421 m²		2	2009	100,0%
<b>Oost-Vlaanderen</b>												
14	Geraardsbergen	Oudenaardsestraat 17	€ 75.779	€ 79.952	648 m²	500 m²		148 m²		1	2009	100,0%
15	Geraardsbergen	Oudenaardsestraat 43	€ 65.531	€ 65.000	404 m²					1	2013	100,0%
16	Sint-Niklaas	Stationstraat 33	€ 190.461	€ 190.788	1.980 m²	1.990 m²		390 m²		1	2009	100,0%
17	Sint-Niklaas	Stationstraat 39	€ 76.553	€ 75.400	1.033 m²	520 m²		513 m²		1	1999	100,0%
18	Temse	Orlaylaan 4 - 8	€ 285.589	€ 284.955	3.548 m²	3.479 m²	69 m²			3	2008	100,0% <sup>(ii)</sup>
<b>West-Vlaanderen</b>												
19	Brugge	Legeweg 146 - 148	€ 160.460	€ 162.200	1.622 m²					2	2008	100,0%
<b>Luik</b>												
20	Boncellies	Route du Condroz 42 - 44	€ 271.041	€ 310.360	3.246 m²	3.246 m²				4	1988	100,0%
21	Hoei	Chaussée de Dinant - Shopping Mosan	€ 844.068	€ 836.452	7.858 m²	7.858 m²				15	2010	100,0%
22	Luik	Rue de la Cathédrale 79 - 83	€ 100.994	€ 118.800	723 m²	396 m²		327 m²		1	2004	100,0%
23	Luik	Rue de la Cathédrale 87 - 93	€ 262.563	€ 232.930	951 m²	550 m²		402 m²		4	1999	100,0% <sup>(iv)</sup>
<b>Luxemburg</b>												
24	Marche-en-Famenne	Rue du Parc Industriel 8	€ 229.150	€ 259.325	2.255 m²					2	2009	100,0%
<b>Henegouwen</b>												
25	Charleroi	Rue de la Montagne 39	€ 72.051	€ 48.113	363 m²	128 m²		235 m²		1	2010	100,0%
26	Charleroi	Rue de la Montagne 41	€ 49.959	€ 34.720	87 m²					1	2010	100,0%
27	Bergen	Grand Rue 5	€ 36.890	€ 29.582	249 m²	53 m²		196 m²		1	2005	100,0%
28	Bergen	Grand Rue 32	€ 62.640	€ 75.000	499 m²	181 m²		317 m²		1	2003	100,0% <sup>(ii)</sup>
<b>Brussels Hoofdstedelijk Gewest</b>												
29	Ukkel	Alsembergsesteenweg 767	€ 497.795	€ 457.409	2.122 m²	1.557 m²	1.011 m²		585 m²	1	2009	100,0%
<b>TOTAAL</b>			<b>€ 7.125.260</b>	<b>€ 7.267.223</b>	<b>51.730 m²</b>	<b>44.161 m²</b>	<b>1.011 m²</b>	<b>5.047 m²</b>	<b>1.511 m²</b>	<b>94</b>		<b>99,2%<sup>(v)</sup></b>

(i) Er zijn tevens 8 residentieële units boven de retail unit.

(ii) Een huurgarantie op leegstand is van toepassing vanaf de Datum van Voltooiing van het Aanbod voor een periode van 12 maanden (Bergen) of 36 maanden

(iii) Het huurcontract eindigde per 31 oktober 2013 en een bezetting ter bede gaat in per 1 november 2013, aldus ook een huurgarantie op leegstand vanaf 1 januari 2014 voor een periode van 36 maanden.

(iv) Een van de huurcontracten eindigt per 31 december 2013 en een huurgarantie op leegstand is van toepassing vanaf 1 januari 2014.

(v) De bezettingsgraad zonder rekening te houden met huurgaranties bedraagt 96,6 %

(vi) Voor de periode 31/12/2013 tot en met 30/12/2014 (in dit overzicht worden geen historische cijfers gepresenteerd, vernits toekomstige cijfers meer relevant zijn in dit Prospectus)

(vii) Dit is de huurwaarde op jaarbasis die wordt gehanteerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundige in de waarderingverslagen van 1 oktober 2013

In onderstaand overzicht is de Initiële Vastgoedportefeuille opgesteld per deelportefeuille. De Bevak heeft ervoor gekozen de deelportefeuilles op te maken per provincie. Per deelportefeuille zijn de Aanschaffingswaarde, Reële Waarde, Huurinkomsten en verzekerde waarde opgenomen.

Deelportefeuille	Aanschaffingswaarde	Reële waarde	Huurinkomsten 2014	Verzekerde waarde
Antwerpen	€ 55.291.782	€ 55.081.287	€ 3.222.176	€ 74.889.231
Brussels Hoofdstedelijk Gewest	€ 8.130.000	€ 7.840.000	€ 491.795	€ 2.311.141
Henegouwen	€ 3.809.000	€ 2.650.000	€ 221.539	€ 3.831.108
Limburg	€ 10.442.388	€ 10.310.000	€ 627.561	€ 2.715.570
Luik	€ 22.230.903	€ 22.410.000	€ 1.478.666	€ 17.897.249
Luxemburg	€ 3.612.769	€ 3.740.000	€ 229.150	€ 2.877.630
Oost-Vlaanderen	€ 10.277.775	€ 9.640.000	€ 693.913	€ 5.720.829
West-Vlaanderen	€ 2.484.397	€ 2.510.000	€ 160.460	€ 1.096.240
<b>Eindtotaal</b>	<b>€ 116.279.014</b>	<b>€ 114.181.287</b>	<b>€ 7.125.260</b>	<b>€ 111.338.997</b>

De Initiële Vastgoedportefeuille van de Bevak bestaat uit 29 panden waarvan 22 gelegen in de binnenstad en 7 aan de stadsrand. Deze panden zijn verspreid over 19 locaties in België, goed voor een totale Bruto Huuropervlakte van 51.730 m<sup>2</sup>, waarvan onder meer 44.161 m<sup>2</sup> verhuurbare bruto oppervlakte retail en 1.511 m<sup>2</sup> verhuurbare bruto oppervlakte residentieel.

De Initiële Vastgoedportefeuille heeft een totale Bezettingsgraad van 99,2%.

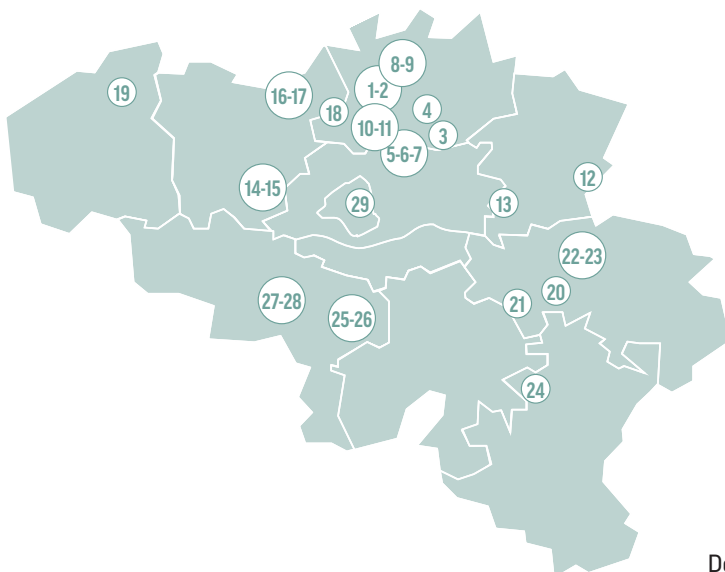
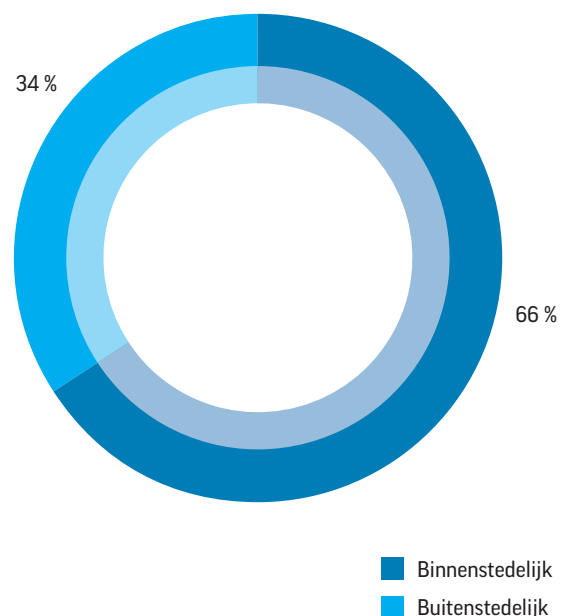
De totale Reële Waarde van de Initiële Vastgoedportefeuille bedraagt 114,2 miljoen EUR en de totale Investeringswaarde 118,1 miljoen EUR. Het betreft een strategisch relatief gediversifieerde portefeuille met een optimale mix, zowel wat betreft de geografische spreiding, het type winkelvastgoed, de handelsactiviteit van de huurder en de eindvervaldagen van de huurovereenkomsten.

De Huurinkomsten zijn de rekenkundige som over de periode 31 december 2013 tot en met 30 december 2014 rekening houdende met de huurindexaties die van toepassing zijn voor deze periode.

#### (i) Aard van de Initiële Vastgoedportefeuille

In onderstaande figuur wordt een overzicht gegeven met betrekking tot de voornaamste parameters van de Initiële Vastgoedportefeuille opgesplitst volgens binnenstedelijk en buitenstedelijke winkelpanden.

Type winkelpand (% Reële Waarde)



De Bruto Huuropervlaktes en gemiddelde huurprijzen zijn enkel berekend voor de retail en residentiële delen van de panden samen.

	Reële Waarde (miljoen EUR)	Huuropbrengsten (miljoen EUR)	Huurrendement op Fair Value	Rendement op Investeringswaarde	Bruto Huuropervlakte <sup>16</sup>	Gemiddelde huur / m <sup>2</sup>	Gemiddelde Reële Waarde / gebouw
Binnenstedelijk	75,9	4,7	6,2%	5,9%	18.962 m <sup>2</sup>	246 €/m <sup>2</sup>	3,5m EUR
Buitenstedelijk	38,3	2,5	6,6%	6,4%	26.710 m <sup>2</sup>	94 €/m <sup>2</sup>	5,5m EUR
<b>Totaal</b>	<b>114,2</b>	<b>7,2</b>	<b>6,3%</b>	<b>6,1%</b>	<b>45.672 m<sup>2</sup></b>	<b>157 €/m<sup>2</sup></b>	<b>3,9m EUR</b>

De Initiële Vastgoedportefeuille van de Bevak is zowel opgebouwd uit binnenstedelijk vastgoed (66% van de portefeuille), bestaande uit binnenstadswinkels, als uit buitenstedelijk vastgoed (34% van de portefeuille), bestaande uit baanwinkels en buitenstedelijke shopping centra.

**Binnenstadswinkels** zijn gelegen in een degelijk uitgebouwde en geconcentreerde handelskern.

**Baanwinkels** zijn winkelpanden gelegen langs de invalswegen naar stedelijke centra, zoals ringwegen of expreswegen en onderscheiden zich door hun ligging langs belangrijke verkeersassen en door hun omvangrijke verkoopsoppervlakte. Het betreft zowel:

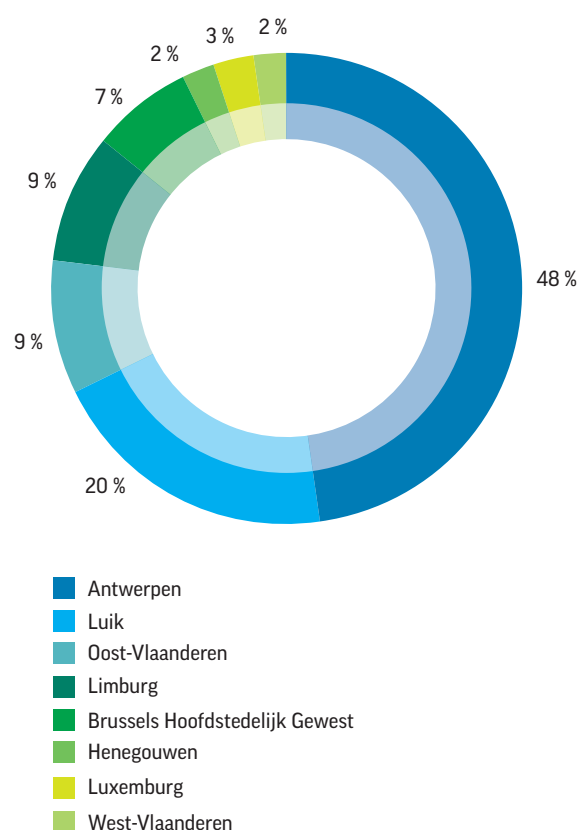
- **Individuele baanwinkels**, met een eigen parking en een in- en uitrit op de openbare weg;
- **Retailclusters**, of een geheel van baanwinkels gelegen langs dezelfde invalsweg, die niet beschikken over een gemeenschappelijke infrastructuur maar door de consument wel als één geheel worden gepercipieerd; en
- **Retailparks**, of panden die deel uitmaken van een geïntegreerd handelscomplex en die beschikken over een gezamenlijke parking met een gezamenlijke in- en uitrit.

De onmiddellijke omgeving van baanwinkels is niet noodzakelijk opgebouwd uit winkelpanden van hetzelfde type.

**Shopping centra** betreffen een groepering van winkelpanden gelegen in eenzelfde complex en rond een gemeenschappelijke parking waarvan het beheer in handen is van één enkele beheerder (uniek beheer). Eén binnenstedelijk shopping center is opgenomen in de Initiële Vastgoedportefeuille, namelijk het "Century Center – Antwerpen – Keyserlei 58-60" in Antwerpen.

Een beperkt aantal panden van de Initiële Vastgoedportefeuille bestaan deels, bijkomstig, uit appartementen die door de Bevak verhuurd worden met het oog op bewoning waarvan er een aantal onderworpen zijn aan de "Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder" welke opgenomen zijn in het Burgerlijk Wetboek, Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling II.

Geografische spreiding (% Reële Waarde)



## (ii) Geografische spreiding van de Initiële Vastgoedportefeuille

De Initiële Vastgoedportefeuille van de Bevak is met zijn 29 panden verspreid over 19 locaties in België. Het zwaartepunt ligt in Vlaanderen met 19 panden, goed voor een totale Reële Waarde van 77,5 miljoen EUR. De winkelpanden zijn verspreid in grootsteden zoals Antwerpen, Brugge en Luik alsook in regionale steden zoals Geraardsbergen en Heist-op-den-Berg.

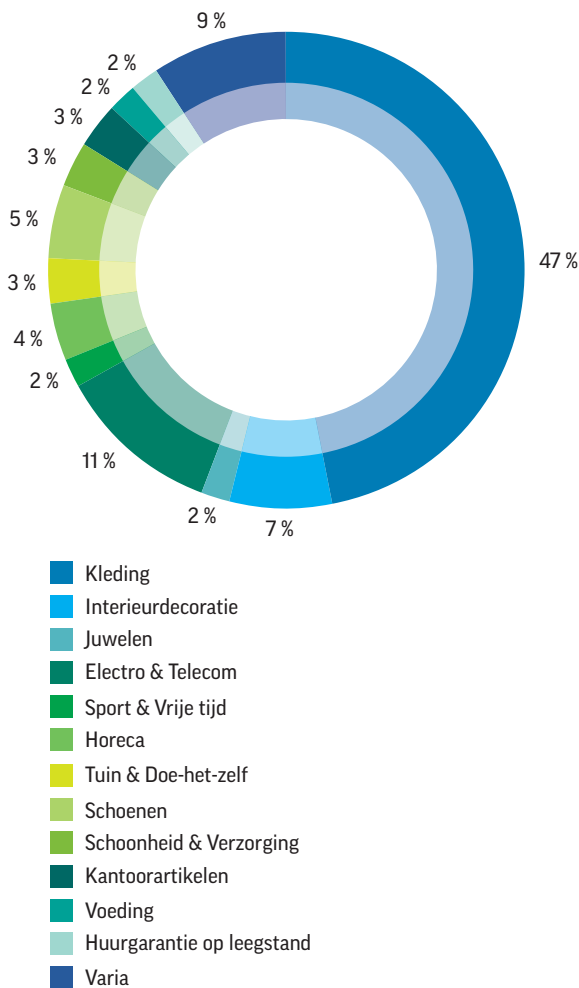
De winkelpanden in Wallonië zijn in hoofdzaak gelegen in de provincies Luik en Henegouwen.

Eén pand is gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, meer bepaald in Ukkel – Alsebergsesteenweg.

<sup>16</sup> Bruto Huuropervlaktes voor retail en residentieel samen.

## (iii) Sectorale spreiding van de Initiële Vastgoedportefeuille

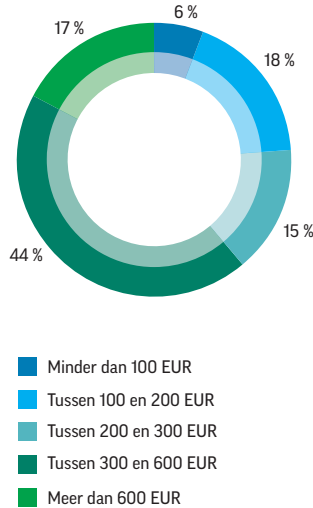
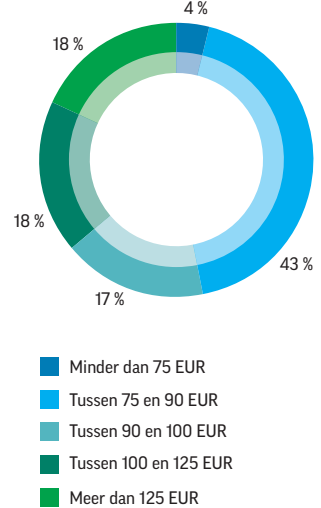
Sectorale spreiding (% Huuropbrengsten)



Het huurdersbestand is samengesteld uit gerenommeerde nationale en internationale retailers uit diverse sectoren. Dit komt niet alleen de kwaliteit en de stabiliteit van de vastgoedportefeuille ten goede, maar verlaagt bovendien het risico op een aanzienlijke leegstand in geval van een lagere economische conjunctuur bij een spreiding over een aantal verschillende sectoren.

Het aandeel van de sector Kleding maakt bijna de helft uit van de Huuropbrengsten van de vastgoedportefeuille (47%).

## (iv) Gemiddelde huurprijs

Huurprijs per m<sup>2</sup>  
binnenstedelijk vastgoed  
(% Huuropbrengsten)Huurprijs per m<sup>2</sup>  
buitenstedelijk vastgoed  
(% Huuropbrengsten)

De gemiddelde contractuele huurprijs voor het binnenstedelijk vastgoed (246 EUR/m<sup>2</sup>) en de gemiddelde contractuele huurprijs voor het buitenstedelijk vastgoed (94 EUR/m<sup>2</sup>) liggen, onder andere door de huurverlengingen van trouwe huurders, in lijn met de geschatte markthuurprijs (respectievelijk 245 EUR/m<sup>2</sup> en 97 EUR/m<sup>2</sup>), wat mogelijkheden tot huurgroei impliceert bij eventuele beëindiging van de huurovereenkomsten.

De verscheidenheid aan huurprijzen wordt niet alleen veroorzaakt door de geografische kenmerken van de locaties, maar tevens door de duur van de huurovereenkomsten en door de specifieke kenmerken eigen aan elk pand.

## 8.3.2. Spreiding van de Initiële Vastgoedportefeuille

De Bevak is wettelijk verplicht haar beleggingen op zodanige wijze te diversifiëren dat de beleggingsrisico's op passende wijze zijn gespreid. Artikel 39, §1 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevak zegt dat een vastgoedbevak niet meer dan 20% van haar geconsolideerde activa, dat één enkel vastgoed geheel vormt, in vastgoed mag beleggen.

De Bevak beschikt over een spreiding zowel inzake omvang, Reële Waarde en Huuropbrengsten als inzake tegenpartijrisico.



**(i) Spreiding naar omvang**

Onderstaande grafiek geeft de Top 10 weer van de spreiding naar omvang van de Initiële Vastgoedportefeuille.

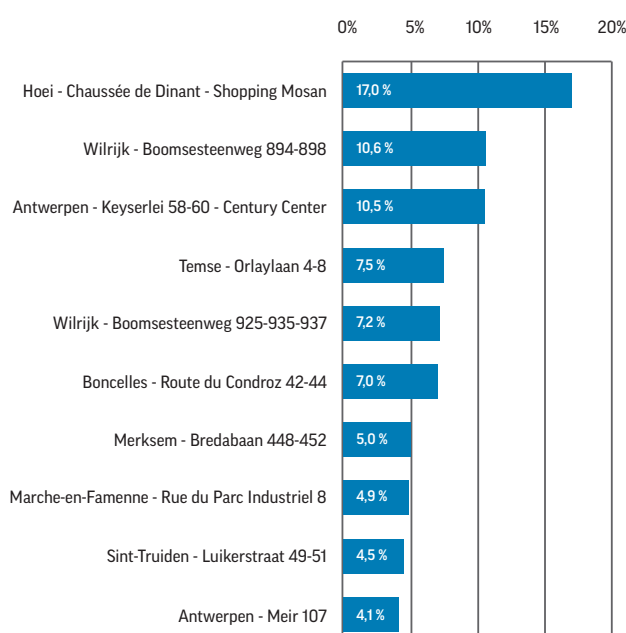
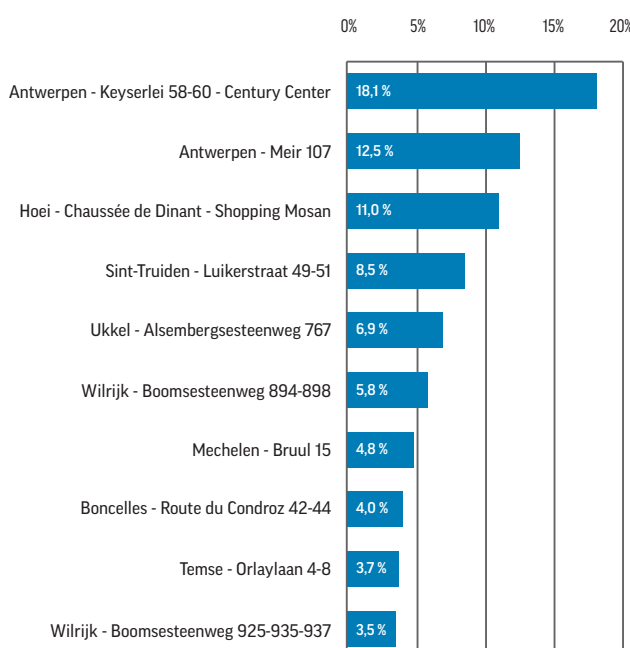
Shopping Mosan gelegen te Hoei is met een totale Bruto Huuoppervlakte van 7.858 m<sup>2</sup> het grootste pand dat deel uitmaakt van de Initiële Vastgoedportefeuille van de Bevak. Dit pand bestaat uit 15 handelsruimten die momenteel volledig zijn verhuurd. Het "Century Center- Antwerpen - Keyserlei 58-60" en het pand gelegen op de Boomsesteenweg 894-898 te Wilrijk behoren eveneens tot de grotere panden van de Initiële Vastgoedportefeuille. Zij vertegenwoordigen respectievelijk 10,5% en 10,6% van de Bruto Huuoppervlakte van de volledige Initiële Vastgoedportefeuille.

**(ii) Spreiding naar Reële Waarde**

Onderstaande grafiek geeft de Top 10 weer van de spreiding naar Reële Waarde van de Initiële Vastgoedportefeuille.

De Reële Waarde van het "Century Center - Antwerpen - Keyserlei 58-60" gelegen op de Keyserlei 58-60 te Antwerpen, vertegenwoordigt 18,1% van de totale Reële Waarde van de Initiële Vastgoedportefeuille. Samen met het pand gelegen op de Meir en Shopping Mosan gelegen te Hoei vertegenwoordigen zij samen 41,6% van de totale Reële Waarde van de Initiële Vastgoedportefeuille.

De overige 26 panden vertegenwoordigen 58,4% van de totale Reële Waarde van de Initiële Vastgoedportefeuille.

**Spreiding naar omvang (% Bruto Huuoppervlakte)****Spreiding naar Reële Waarde (% Reële Waarde)**

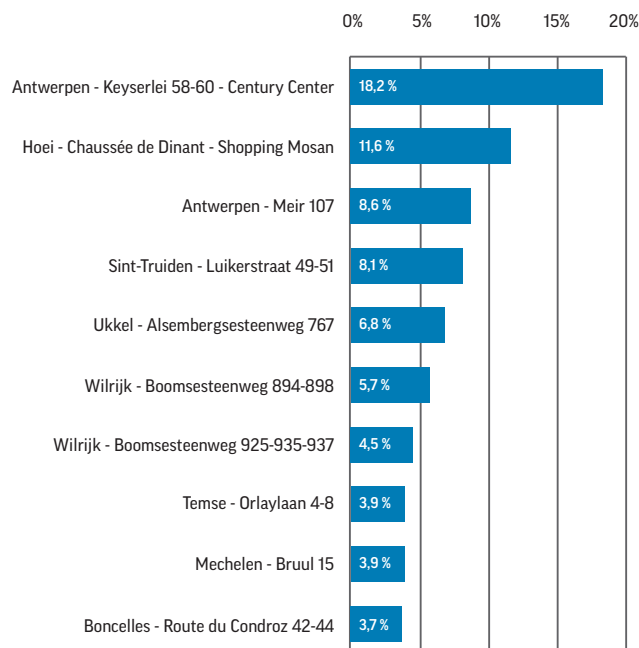
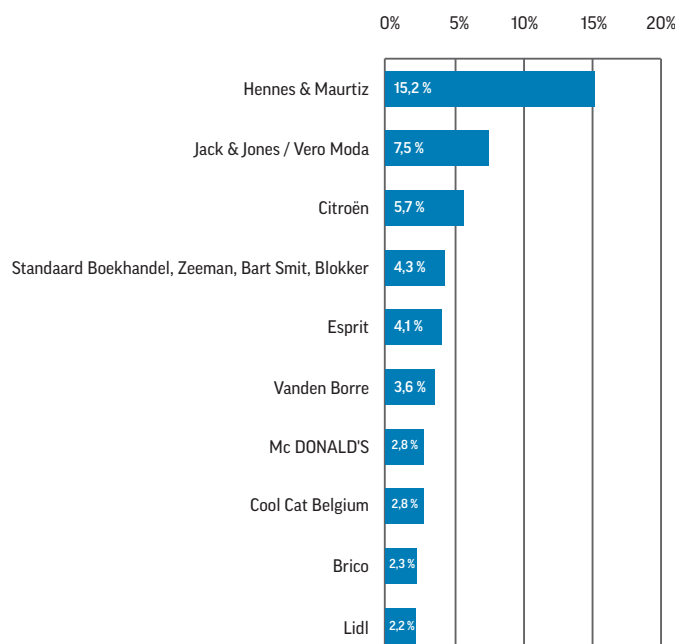
**(iii) Spreiding naar Huuropbrengsten**

Onderstaande grafiek geeft de top 10 weer van de spreiding naar Huuropbrengsten van de Initiële Vastgoedportefeuille.

De totale Huuropbrengsten van de Bevak inclusief huurgaranties op leegstand bedragen 7,2 miljoen EUR. De twee belangrijkste panden inzake Huuropbrengsten zijn "Century Center- Antwerpen - Keyserlei 58-60" en Shopping Mosan, die samen 29,8% van de totale Huuropbrengsten vertegenwoordigen.

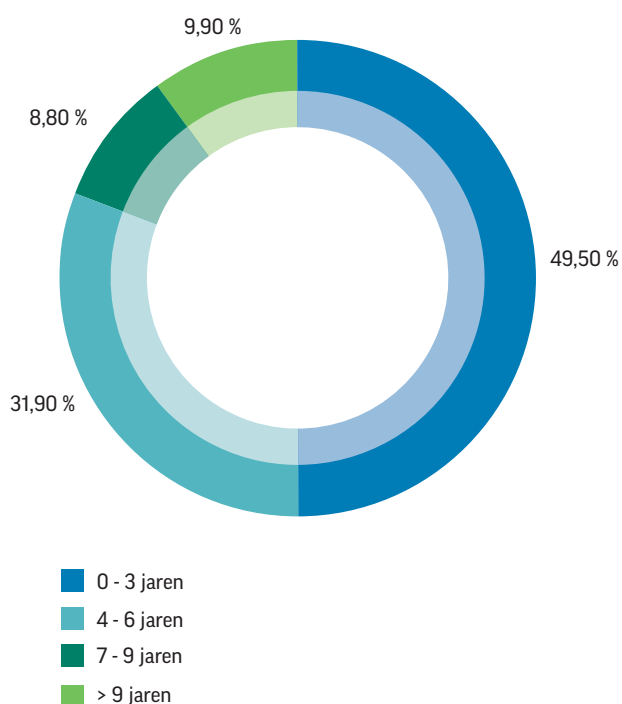
**(iv) Spreiding naar huurders**

Het huurdersbestand van de Initiële Vastgoedportefeuille is opgebouwd uit 81 huurders, waarbij de Top 10 van de belangrijkste huurders 50,5% van de Huuropbrengsten vertegenwoordigt. Allen betreffen vooraanstaande bedrijven in hun sector die deel uitmaken van internationale concerns, wat de stabiliteit van de Huuropbrengsten bevordert en het debiteurenrisico beperkt.

**Spreiding Huuropbrengsten (% Huuropbrengsten)****Spreiding naar huurders (% Ontvangen Huur Op Jaarbasis)**

**(v) Spreiding naar ouderdom**

In onderstaande figuur illustreren we de historische duurzaamheid van de huurders en van de ouderdom van de winkelpanden van de Initiële Vastgoedportefeuille. Voor de berekening wordt de startdatum van de huurovereenkomst genomen.



Figuur 13: Overzicht historische duurzaamheid huurders in % van totaal aantal huurders (Bron: Qrf).

De duurzaamheid van de huurovereenkomsten wordt uiteraard beïnvloed en bepaald door de handelshuurwetgeving welke aan de huurder elke 3 jaar voorziet in de mogelijkheid tot opzeg mits het respecteren van de voorwaarden voorzien in de handelshuurwetgeving.

Met betrekking tot de spreiding naar ouderdomscategorie zijn volgende weerhouden :

- 0 tot 3 jaar
- 4 tot 6 jaar
- 7 tot 9 jaar
- Ouder dan 9 jaar

In functie van de Reële Waarde stellen we volgende verhoudingen vast per categorie voor de Initiële Vastgoedportefeuille :

- 0 tot 3 jaar : 2%
- 4 tot 6 jaar : 43%
- 7 tot 9 jaar : 2%
- Ouder dan 9 jaar : 53%

Met andere woorden, bijna de helft van de Initiële Vastgoedportefeuille is relatief jong wat betekent dat de Bevak in belangrijke mate gevrijwaard zal blijven van structurele kosten gelet op de nieuwe en goede staat van haar winkelpanden.





### 8.3.3 Beschrijving van de Initiële Vastgoedportefeuille

Antwerpen  
Keyserlei 58-60  
Century Center





**ANTWERPEN**  
**Keyserlei 58-60**


Dit winkelcentrum is ideaal gesitueerd in het centrum van Antwerpen, tussen de Meir en het Centraal station. Van de totale handelsruimte behoort 4.848 m<sup>2</sup> Bruto Huuoppervlakte tot de Initiële Vastgoedportefeuille van de Bevak. De handelsruimte bezet door Media Markt, de parking en de kantoorruimte maken geen deel uit van de Initiële Vastgoedportefeuille van de Bevak. Het pand heeft een nieuwe voorgevel en is zeer goed zichtbaar. Verfraaiingswerken zijn gestart in de tweede helft van 2013, welke het comfort van de bezoekers aan het pand zal verbeteren zonder impact op het dagelijks functioneren voor de huurders.



(1)

Type vastgoed	Binnenstedelijk
Eigendomsstructuur	Mede-eigendom
Terreinoppervlakte (m <sup>2</sup> )	5.604
Bouw- of verbouwingsjaar	2003
Totale Bruto Huuoppervlakte (m <sup>2</sup> )	5.185
RETAIL	4.847
KANTOREN	47
OPSLAG	291
RESIDENTIEEL	0
Bezettingsgraad	97,4%
Aantrekkingsgebied (15 min. reistijd)*	713.000 personen

**Ligging**

Het pand beschikt, door zijn nabijheid bij het Centraal station, via het openbaar vervoer over een uitstekende bereikbaarheid. De locatie is tevens goed bereikbaar met de wagen. In de nabije omgeving zijn er verscheidene openbare parkings aanwezig, o.m. in het Century Center complex zelf.

**Huurders**

Standaard Boekhandel - <i>Sport &amp; Vrije Tijd</i>	Prestige - <i>Juwelen</i>
Bart Smit - <i>Sport &amp; Vrije Tijd</i>	K&F Gold + T&A - <i>Juwelen</i>
Blokker - <i>Sport &amp; Vrije Tijd</i>	Golden Palace - <i>Juwelen</i>
MC Donalds - <i>Horeca</i>	Bamboo snack - <i>Horeca</i>
Versato - <i>Juwelen</i>	Janeli Shoes - <i>Juwelen</i>
Big Apple - <i>Horeca</i>	Roll-In - <i>Horeca</i>
Parisinni - <i>Kleding</i>	Mamis Passion for Fashion - <i>Kleding</i>
Kipling - <i>Varia</i>	Benetti for women - <i>Kleding</i>
M&G Diamonds - <i>Juwelen</i>	Colt telecom - <i>Varia</i>
Benetti for kids - <i>Kleding</i>	Zeeman - <i>Kleding</i>
Divina - <i>Kleding</i>	K&F - <i>Juwelen</i>
Benetti - <i>Kleding</i>	Fruitkraam Jalel - <i>Voeding</i>
De Kruidenrij - <i>Kleding</i>	

\* Bron: Informatie Cushman & Wakefield



**ANTWERPEN**  
**Meir 107**


Het pand is gelegen op de Meir, de hoofdwinkelstraat van Antwerpen, en bestaat uit handelsruimte, opslagruimte en 8 appartementen. Het pand beschikt dankzij zijn brede voorgevel over een zeer goede zichtbaarheid. De onmiddellijke omgeving is samengesteld uit verschillende winkels zoals Galeria Inno, Diesel, Springfield, Replay, Kruidvat, P&C, enz.



(II)

Type vastgoed	Binnenstedelijk
Eigendomsstructuur	Volle eigendom
Terreinoppervlakte (m <sup>2</sup> )	604
Bouw- of verbouwingsjaar	2000
Totale Bruto Huuroppervlakte (m <sup>2</sup> )	2.109
RETAIL	620
KANTOREN	0
OPSLAG	228
RESIDENTIEEL	1.261
Bezettingsgraad	96,0%
Aantrekkingsgebied (15 min. reistijd)*	713.000 personen
Ligging	

**Huurders**

Binnenstedelijk

Volle eigendom

604

2000

2.109

620

0

228

1.261

96,0%

713.000 personen

Ligging

De Meir is een verkeersvrije straat die vlot bereikbaar is met het openbaar vervoer. De dichtstbijzijnde metrohalte is gelegen op wandelafstand van het pand en het Centraal station bevindt zich op minder dan 10 minuten stappen van het pand. Buiten de piekuren is de Antwerpse ring bereikbaar binnen de 10 minuten.

Jack&amp;Jones\*\* - Kleding

Particulieren - Appartementen

Vero Moda - Kleding

\* Bron: Informatie Cushman &amp; Wakefield

\*\*De huurder heeft in augustus 2013 meegedeeld dat hij van de breekoptie gebruik zal maken, waardoor de huurovereenkomst een einde neemt per 28/02/2014. Het winkelpand is opnieuw verhuurd.

**HEIST-OP-DEN-BERG**  
**Bergstraat 61**


Het pand is gelegen in de hoofdwinkelstraat van Heist-Op-Den-Berg en bestaat uit een handelsruimte, een eerste verdieping, een zolder, gemeenschappelijke ruimtes en een tuin. Dankzij zijn centrale ligging in de Bergstraat geniet het pand van een normale zichtbaarheid en dit ondanks zijn smalle voorgevel.



(III)

Type vastgoed	Binnenstedelijk
Eigendomsstructuur	Volle eigendom
Terreinoppervlakte (m <sup>2</sup> )	333
Bouw- of verbouwingsjaar	2008
Totale Bruto Huuroppervlakte (m <sup>2</sup> )	125
RETAIL	125
KANTOREN	0
OPSLAG	0
RESIDENTIEEL	0
Bezettingsgraad	100,0%
Aantrekkingsgebied (15 min. reistijd)*	82.600 personen
Ligging	

**Huurders**

Binnenstedelijk

Volle eigendom

333

2008

125

125

0

0

0

100,0%

82.600 personen

Ligging

De Bergstraat is vlot bereikbaar met de wagen en met het openbaar vervoer.

Bonita - Kleding

\* Bron: Informatie Cushman &amp; Wakefield

## LIER Antwerpsestraat 44



Het pand is gelegen in de hoofdwinkelstraat van Lier en bestaat uit een handelsruimte op de gelijkvloerse verdieping, twee verdiepingen bestemd voor woongelegheden en een zolder. Het pand geniet van een redelijke zichtbaarheid ondanks de smallere gevel en is gesitueerd in de onmiddellijke nabijheid van Blokker, Jack & Jones, Vero Moda en Cool Cat.



(IV)

Type vastgoed	Binnenstedelijk
Eigendomsstructuur	Volle eigendom
Terreinoppervlakte (m <sup>2</sup> )	50
Bouw- of verbouwingsjaar	2011
Totale Bruto Huuoppervlakte (m <sup>2</sup> )	173
RETAIL	51
KANTOREN	0
OPSLAG	122
RESIDENTIEEL	0
Bezettingsgraad	100,0%
Aantrekkingsgebied (15 min. reistijd)*	130.000 personen
Ligging	Het pand is gelegen in het centrum van Lier en is vlot bereikbaar met het openbaar vervoer. De bereikbaarheid met de wagen wordt echter beperkt gezien het eenrichtingsverkeer in de Antwerpsestraat.
Huurders**	

\* Bron: Informatie Cushman & Wakefield

\*\* Een huurgarantie op leegstand is van toepassing vanaf de Datum van Voltooiing van het Aanbod voor een periode van 36 maanden, ten bedrage van 35.000 EUR, jaarlijks te indexeren. Deze wordt gedragen door XL Patrimoine BVBA.

## MECHELEN Bruul 15



Het pand is gelegen in de hoofdwinkelstraat van Mechelen en bestaat uit twee handelsruimten, opslagruimte en kantoren. Gezien de ligging van het pand, op de hoek met de Bruul en de Botermarkt, beschikt het over een zeer goede zichtbaarheid. In de onmiddellijke omgeving zijn tevens C&A, Hema, Kruidvat en Rituals aanwezig.



(V)

Type vastgoed	Binnenstedelijk
Eigendomsstructuur	Volle eigendom
Terreinoppervlakte (m <sup>2</sup> )	638
Bouw- of verbouwingsjaar	1994
Totale Bruto Huuoppervlakte (m <sup>2</sup> )	1.107
RETAIL	546
KANTOREN	419
OPSLAG	142
RESIDENTIEEL	0
Bezettingsgraad	100,0%
Aantrekkingsgebied (15 min. reistijd)*	163.000 personen
Ligging	Het pand bevindt zich in een verkeersvrije winkelstraat op wandelafstand van het station. De locatie is goed bereikbaar met de wagen; bovendien zijn er verschillende openbare parkings beschikbaar.
Huurders**	Cool Cat - Kleding Tamaris - Schoenen

\* Bron: Informatie Cushman & Wakefield

\*\* Een huurgarantie op leegstand is van toepassing vanaf de Datum van Voltooiing van het Aanbod voor een periode van 36 maanden, ten bedrage van 280.000 EUR, jaarlijks te indexeren. Deze wordt gedragen door Amobel BV, Mamaro BV en Maple Leaf BV. Gezien een groot deel van het pand op heden verhuurd is, heeft de huurgarantie op heden enkel betrekking op het leegstaand gedeelte van het pand (20.000 EUR).



**MECHELEN**  
**Geitestraat 27-29**


Het pand is gelegen in het centrum van Mechelen, in een zijstraat van de Bruul, en bestaat uit een handelsruimte en bovenliggende verdiepingen die kunnen dienen als opslagruimte. Dankzij zijn brede voorgevel beschikt het pand over een goede zichtbaarheid. In de onmiddellijke omgeving vinden we Ici Paris XL, Hema en Base.



(VI)

**Type vastgoed**

Binnenstedelijk

**Eigendomsstructuur**

Volle eigendom

**Terreinoppervlakte (m²)**

91

**Bouw- of verbouwingsjaar**

1988

**Totale Bruto Huuroppervlakte (m²)**

340

RETAIL

90

KANTOREN

0

OPSLAG

249

RESIDENTIEEL

0

**Bezettingsgraad**

100,0%

**Aantrekkingsgebied (15 min. reistijd)\***

163.000 personen

**Ligging**

De Geitestraat vormt een verbinding tussen de Ijzerenleen en de Bruul en beschikt dus over dezelfde bereikbaarheid met het openbaar vervoer als de Bruul. Met de wagen is de locatie vlot bereikbaar en er zijn tevens verschillende openbare parkings beschikbaar in de nabije omgeving van de Bruul.

**Huurders**Hans Anders - *Schoonheid & Verzorging*

\* Bron: Informatie Cushman &amp; Wakefield

**MECHELEN**  
**Graaf van Egmontstraat 10**


Het pand is gelegen in het centrum van Mechelen en bestaat uit een handelsruimte, opslagruimte en woongelegenheid. Dankzij een voorgevel met een breedte van 10 meter beschikt het pand over een uitstekende zichtbaarheid.



(VII)

**Type vastgoed**

Binnenstedelijk

**Eigendomsstructuur**

Volle eigendom

**Terreinoppervlakte (m²)**

80

**Bouw- of verbouwingsjaar**

2000

**Totale Bruto Huuroppervlakte (m²)**

330

RETAIL

79

KANTOREN

0

OPSLAG

0

RESIDENTIEEL

251

**Bezettingsgraad**

100,0%

**Aantrekkingsgebied (15 min. reistijd)\***

163.000 personen

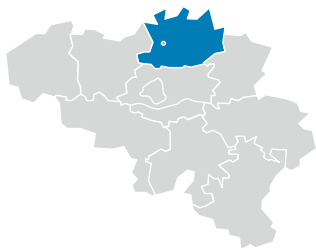
**Ligging**

Het pand is gelegen op de Graaf van Egmontstraat in het verlengde van de Bruul, de hoofdwinkelstraat van Mechelen. De Graaf van Egmontstraat vormt een directe verbinding tussen de Bruul en het treinstation en is dus zeer goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Bovendien zijn er verschillende buslijnen en openbare parkings in de onmiddellijke omgeving beschikbaar. Door de heraanleg en het doortrekken van de Bruul tot aan het station, een project dat op heden wordt gerealiseerd, zal een verhoogde passage worden bereikt in de Graaf van Egmontstraat.

**Huurders**Ax 'n Dax - *Sport & Vrije Tijd*Particulieren - *Varia*

\* Bron: Informatie Cushman &amp; Wakefield



**MERKSEM**  
**Bredabaan 448-452**


Het pand is gelegen op de Bredabaan, een druk bezochte straat in Merksem, en bestaat uit een handelsruimte, opslagruimte en kantoren. Dankzij zijn brede voorgevel beschikt het pand over een goede zichtbaarheid. De onmiddellijke omgeving is samengesteld uit kleine winkels en grootwarenhuizen.



(VIII)

Type vastgoed	Binnenstedelijk
Eigendomsstructuur	Volle eigendom
Terreinoppervlakte (m <sup>2</sup> )	2.517
Bouw- of verbouwingsjaar	1987
Totale Bruto Huuoppervlakte (m <sup>2</sup> )	2.664
RETAIL	2.295
KANTOREN	0
OPSLAG	369
RESIDENTIEEL	0
Bezettingsgraad	100,0%
Aantrekkingsgebied (15 min. reistijd)*	664.000 personen
Ligging	Het pand is gelegen op de Bredabaan die Merksem verbindt met de grens met Nederland. Het pand is goed bereikbaar dankzij onder andere verschillende bus- en tramlijnen.
Huurders**	Leenbakker - Interieur & Decoratie

\* Bron: Informatie Cushman & Wakefield

\*\*Vanaf 1 januari 2014 is een huurgarantie van toepassing ten bedrage van EUR 20.164 vanaf de Datum van Voltooiing van het Aanbod voor een periode van 36 maanden. Deze wordt gedragen door de aandeelhouders van het Bestaand Fonds.

**MERKSEM**  
**Bredabaan 465**


Het pand is gelegen op de Bredabaan, een druk bezochte straat in Merksem, en bestaat uit een handelsruimte, een opslagruimte en een kantoorruimte. Het pand heeft een brede voorgevel en beschikt hierdoor over een goede zichtbaarheid. De onmiddellijke omgeving is samengesteld uit kleine winkels en grootwarenhuizen.



(IX)

Type vastgoed	Binnenstedelijk
Eigendomsstructuur	Volle eigendom
Terreinoppervlakte (m <sup>2</sup> )	295
Bouw- of verbouwingsjaar	1990
Totale Bruto Huuoppervlakte (m <sup>2</sup> )	252
RETAIL	252
KANTOREN	0
OPSLAG	0
RESIDENTIEEL	0
Bezettingsgraad	100,0%
Aantrekkingsgebied (15 min. reistijd)*	
Ligging	Het pand is gelegen op de Bredabaan die Merksem verbindt met de grens met Nederland. Het pand is goed bereikbaar dankzij onder andere verschillende bus- en tramlijnen.
Huurders	Damart - Kleding

\* Bron: Informatie Cushman & Wakefield

**WILRIJK**  
**Boomsesteenweg 894-898**


Het pand is gelegen op de Boomsesteenweg (A12) en bestaat uit een garage met een showroom, parkeerplaatsen en bijhorende kantoren voor de verkopers en administratie. Het gebouw werd in 2002 "built to suit" gebouwd voor de huidige huurder. Dankzij zijn voorgevel van 63 meter en zijn ligging langs de Boomsesteenweg beschikt het pand over een zeer goede zichtbaarheid. De onmiddellijke omgeving is samengesteld uit industriële gebouwen, baanwinkels, magazijnen en opslagplaatsen.



(X)

Type vastgoed	Buitenstedelijk
Eigendomsstructuur	Volle eigendom
Terreinoppervlakte (m <sup>2</sup> )	14.800
Bouw- of verbouwingsjaar	2002
Totale Bruto Huuroppervlakte (m <sup>2</sup> )	5.389
RETAIL	4.914
KANTOREN	475
OPSLAG	0
RESIDENTIEEL	0
Bezettingsgraad	100,0%
Aantrekkingsgebied (15 min. reistijd)*	740.405 personen
Ligging	Het pand is gelegen in Wilrijk op 5 kilometer ten zuiden van de ring rond Antwerpen (R10). De Boomsesteenweg is een belangrijke invalsweg ten zuiden van Antwerpen en staat bekend voor zijn grote concentratie van grootschalige detailhandel en zijn goede verkeersafwikkeling. Het pand beschikt over een goede bereikbaarheid met de wagen.
Huurders	Citroën - Varia (automobiel)

Buitenstedelijk  
Volle eigendom  
14.800  
2002  
5.389  
4.914  
475  
0  
0  
100,0%  
740.405 personen  
Het pand is gelegen in Wilrijk op 5 kilometer ten zuiden van de ring rond Antwerpen (R10). De Boomsesteenweg is een belangrijke invalsweg ten zuiden van Antwerpen en staat bekend voor zijn grote concentratie van grootschalige detailhandel en zijn goede verkeersafwikkeling. Het pand beschikt over een goede bereikbaarheid met de wagen.  
Citroën - Varia (automobiel)

\* Bron: Informatie Cushman & Wakefield

**WILRIJK**  
**Boomsesteenweg 925-935-937**


Het pand gelegen te Boomsesteenweg 925 bestaat uit één handelsruimte, het pand gelegen te Boomsesteenweg 935 - 937 is gelegen aan de achterzijde van het eerste gebouw en bestaat uit twee handelsruimten. De onmiddellijke omgeving is samengesteld uit baanwinkels, magazijnen en opslagplaatsen.



(XI)

Type vastgoed	Buitenstedelijk
Eigendomsstructuur	Volle eigendom
Terreinoppervlakte (m <sup>2</sup> )	8.487
Bouw- of verbouwingsjaar	1992/1996
Totale Bruto Huuroppervlakte (m <sup>2</sup> )	3.470
RETAIL	3.336
KANTOREN	0
OPSLAG	134
RESIDENTIEEL	0
Bezettingsgraad	100,0%
Aantrekkingsgebied (15 min. reistijd)*	740.405 personen
Ligging	Zie Wilrijk - Boomsesteenweg 894-898
Huurders	Tom & Co - Tuin & Doe-Het-Zelf Vanden Borre - Electro & Telecom

Buitenstedelijk  
Volle eigendom  
8.487  
1992/1996  
3.470  
3.336  
0  
134  
0  
100,0%  
740.405 personen  
Zie Wilrijk - Boomsesteenweg 894-898  
Tom & Co - Tuin & Doe-Het-Zelf  
Vanden Borre - Electro & Telecom

Troc - Interieur & Decoratie

\* Bron: Informatie Cushman & Wakefield

## MAASMECHELEN Pauwengraaf 69-71



Het pand is gelegen in de Pauwengraaf, de centrale winkelstraat van Maasmechelen / Eisdon, waarbij enkel het handelsgedeelte tot de Initiële Vastgoedportefeuille van de Bevak behoort. Het pand is omringd door woningen en commerciële panden. Vlakbij vinden we ook Blokker en Takko Fashion.



(XII)

Type vastgoed	Binnenstedelijk
Eigendomsstructuur	Mede-eigendom
Terreinoppervlakte (m <sup>2</sup> )	655
Bouw- of verbouwingsjaar	2001
Totale Bruto Huuroppervlakte (m <sup>2</sup> )	492
RETAIL	492
KANTOREN	0
OPSLAG	0
RESIDENTIEEL	0
Bezettingsgraad	100,0%
Aantrekkingsgebied (15 min. reistijd)*	165.500 personen
Ligging	Het pand is nabij het stadcentrum gelegen. Dankzij de nabijheid van de N78 die toegang geeft tot de E314 is het pand goed bereikbaar met de wagen. De parkeermogelijkheden op de openbare weg bevorderen tevens de bereikbaarheid. Het pand is gelegen vlakbij een bushalte en op wandelafstand van het station.
Huurders	Kruidvat - Schoonheid & Verzorging

\* Bron: Informatie Cushman & Wakefield

## SINT-TRUIDEN Luikerstraat 49-51



Het pand is gelegen in de hoofdwinkelstraat van Sint-Truiden waarbij enkel het handelsgedeelte tot de Initiële Vastgoedportefeuille van de Bevak behoort. Dankzij de ligging in de hoofdwinkelstraat beschikt het pand over een goede zichtbaarheid, weliswaar niet vanaf de grote markt. De onmiddellijke omgeving is samengesteld uit rijhuizen met kleinhandelszaken op de gelijkvloerse verdieping. In de onmiddellijke nabijheid vinden we Damart, Veritas, Hunkenmöller en Mexx.

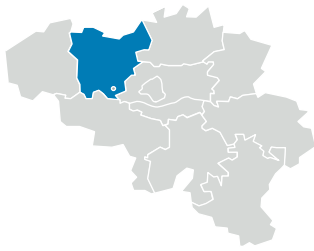


(XIII)

Type vastgoed	Binnenstedelijk
Eigendomsstructuur	Mede-eigendom
Terreinoppervlakte (m <sup>2</sup> )	2700
Bouw- of verbouwingsjaar	2009
Totale Bruto Huuroppervlakte (m <sup>2</sup> )	2.508
RETAIL	2.087
KANTOREN	0
OPSLAG	421
RESIDENTIEEL	0
Bezettingsgraad	100,0%
Aantrekkingsgebied (15 min. reistijd)*	72.000 personen
Ligging	De Luikerstraat is gelegen in het centrum van Sint-Truiden op ongeveer op 15 km van de E40 en 17 km van de E313. De locatie is eenvoudig bereikbaar met de wagen en het openbaar vervoer. De bushalte ligt op 200 meter van het pand en het treinstation op ongeveer 2 km. Een parkingroute verbindt het stadscentrum met de hoofdparkings, namelijk vier gratis parkeerzones (Speelhof (500 p); St. Peter (170 p); Station (270 p) en Begijnhof (120 p)) en 3 betalende parkings (Europe Square (75 p); Cicindria (110 p) en Sluis Mountain (240 p).
Huurders	Esprit - Kleding H&M - Kleding

\* Bron: Informatie Cushman & Wakefield



**GERAARDSBERGEN**  
**Oudenaardsestraat 17**


Het pand is gelegen in het centrum van Geraardsbergen waarbij enkel de handelsruimte op de gelijkvloerse verdieping tot de Initieële Vastgoedportefeuille van de Bevak behoort. De Oudenaardsestraat is de hoofdwinkelstraat van Geraardsbergen. Dankzij zijn brede voorgevel beschikt het pand over een goede zichtbaarheid. Esprit en L&L zijn naastgelegen panden.



(XIV)	Type vastgoed	Binnenstedelijk
	Eigendomsstructuur	Mede-eigendom
	Terreinoppervlakte (m²)	797
	Bouw- of verbouwingsjaar	2009
	Totale Bruto Huuroppervlakte (m²)	648
	RETAIL	500
	KANTOREN	0
	OPSLAG	148
	RESIDENTIEEL	0
	Bezettingsgraad	100,0%
	Aantrekkingsgebied (15 min. reistijd)*	65.500 personen
	Ligging	Geraardsbergen is gelegen tussen de E17, E19 en de E40. De Oudenaardsestraat is een éénrichtingsstraat gelegen in het centrum. Het pand is goed bereikbaar met de bus.
	Huurders	C&A - Kleding

Binnenstedelijk  
Mede-eigendom

797

2009

648

500

0

148

0

100,0%

65.500 personen

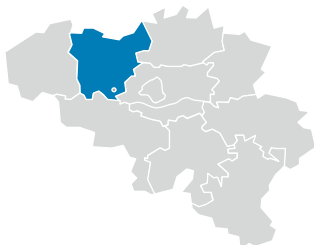
Ligging

Geraardsbergen is gelegen tussen de E17, E19 en de E40. De Oudenaardsestraat is een éénrichtingsstraat gelegen in het centrum. Het pand is goed bereikbaar met de bus.

Huurders

C&A - Kleding

\* Bron: Informatie Cushman & Wakefield

**GERAARDSBERGEN**  
**Oudenaardsestraat 43**


Het pand is gelegen in het centrum van Geraardsbergen en bestaat uit een handelsruimte en opslagruimte. Het bestaande pand werd recent volledig afgebroken en de nieuwbouw werd opgeleverd per 24 juni 2013. Het pand is gelegen in het begin van de hoofdwinkelstraat en geniet een goede zichtbaarheid. In de onmiddellijke omgeving vinden we Esprit, L&L en C&A.



(XV)	Type vastgoed	Binnenstedelijk
	Eigendomsstructuur	Volle eigendom
	Terreinoppervlakte (m²)	720
	Bouw- of verbouwingsjaar	2013
	Totale Bruto Huuroppervlakte (m²)	404
	RETAIL	404
	KANTOREN	0
	OPSLAG	0
	RESIDENTIEEL	0
	Bezettingsgraad	100,0%
	Aantrekkingsgebied (15 min. reistijd)*	65.500 personen
	Ligging	Geraardsbergen is gelegen tussen de E17, E19 en de E40. De Oudenaardsestraat is een éénrichtingsstraat gelegen in het centrum. Het pand is goed bereikbaar met de bus.
	Huurders	Takko Fashion - Kleding

Binnenstedelijk  
Volle eigendom

720

2013

404

404

0

0

0

100,0%

65.500 personen

Ligging

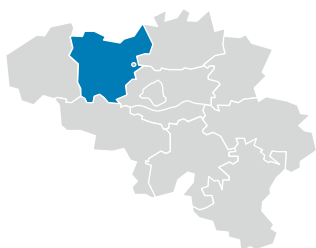
Geraardsbergen is gelegen tussen de E17, E19 en de E40. De Oudenaardsestraat is een éénrichtingsstraat gelegen in het centrum. Het pand is goed bereikbaar met de bus.

Huurders

Takko Fashion - Kleding

\* Bron: Informatie Cushman & Wakefield



**SINT-NIKLAAS**  
**Stationstraat 33**


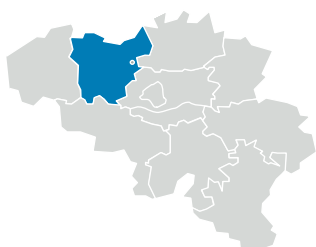
Het pand is gelegen in de hoofdwinkelstraat van Sint-Niklaas en bestaat uit een handelsruimte, verdeeld over twee verdiepingen die zijn verbonden via een trap, en een opslagruimte. Dankzij zijn brede voorgevel beschikt het pand over een goede zichtbaarheid. In de onmiddellijke omgeving vinden we WE MEN, Ici Paris XL en Standaard Boekhandel.



(XVI)

Type vastgoed	Binnenstedelijk
Eigendomsstructuur	Volle eigendom
Terreinoppervlakte (m <sup>2</sup> )	670
Bouw- of verbouwingsjaar	2009
Totale Bruto Huuoppervlakte (m <sup>2</sup> )	1.980
RETAIL	1.590
KANTOREN	0
OPSLAG	390
RESIDENTIEEL	0
Bezettingsgraad	100,0%
Aantrekkingsgebied (15 min. reistijd)*	181.000 personen
Ligging	Sint-Niklaas is gelegen tussen Gent, Antwerpen en Brussel en is goed bereikbaar met de wagen via de E17 en de A12. Tevens is de bereikbaarheid met het openbaar vervoer ook verzekerd gezien de ligging van het pand naast een bushalte en gezien het treinstation op wandelafstand ligt.
Huurders	H&M - Kleding

\* Bron: Informatie Cushman & Wakefield

**SINT-NIKLAAS**  
**Stationstraat 39**


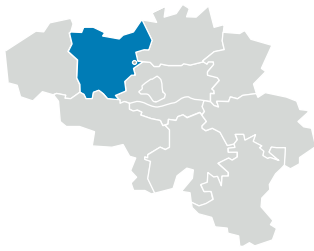
Het pand is gelegen in de hoofdwinkelstraat van Sint-Niklaas en bestaat uit een handelsruimte op de gelijkvloerse verdieping en een mezzanine. De bovenverdiepingen zijn momenteel in gebruik als stockageruimte maar kunnen omgevormd worden tot woongelegenheid. Dankzij zijn brede voorgevel beschikt het pand over een goede zichtbaarheid. Vlbij vinden we H&M, Takko Fashion en M&S Mode.



(XVII)

Type vastgoed	Binnenstedelijk
Eigendomsstructuur	Volle eigendom
Terreinoppervlakte (m <sup>2</sup> )	540
Bouw- of verbouwingsjaar	1999
Totale Bruto Huuoppervlakte (m <sup>2</sup> )	1.033
RETAIL	520
KANTOREN	0
OPSLAG	513
RESIDENTIEEL	0
Bezettingsgraad	100,0%
Aantrekkingsgebied (15 min. reistijd)*	181.000 personen
Ligging	Sint-Niklaas is gelegen tussen Gent, Antwerpen en Brussel en is goed bereikbaar met de wagen via de E17 en de A12. Tevens is de bereikbaarheid met het openbaar vervoer ook verzekerd gezien de ligging van het pand naast een bushalte en gezien het treinstation bereikbaar is op wandelafstand.
Huurders	Shoebly - Schoenen

\* Bron: Informatie Cushman & Wakefield

**TEMSE**  
**Orlayaan 4-8**


Het pand is gelegen in Temse en bestaat uit drie winkelpanden die deel uitmaken van een groter geheel, en parkeerplaatsen die verbonden zijn met de winkelpanden dankzij een roltrap. Het pand is zeer modern en is duidelijk zichtbaar.



(XVIII)	Type vastgoed
	Eigendomsstructuur
	Terreinoppervlakte (m <sup>2</sup> )
	Bouw- of verbouwingsjaar
	Totale Bruto Huuoppervlakte (m <sup>2</sup> )
	RETAIL
	KANTOREN
	OPSLAG
	RESIDENTIEEL
	Bezettingsgraad
	Aantrekkingsgebied (15 min. reistijd)*
	Ligging
	Huurders**

Buitenstedelijk

Volle eigendom

8.783

2008

3.548

3.479

69

0

0

100,0%

135.148 personen

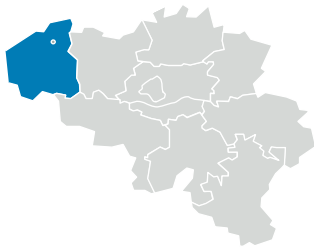
Het pand is goed bereikbaar met de wagen maar is niet gelegen op een hoofdverbindingsweg. Dit betekent dat dit pand ideaal is voor destination winkels zoals Brico. Het aantal parkeerplaatsen aan de voorzijde van het pand is beperkt.

Brico - Tuin & Doe-Het-Zelf

Oxygen - Sport & Vrije tijd

\* Bron: Informatie Cushman & Wakefield

\* Een huurgarantie op leegstand is van toepassing vanaf 1 januari 2014 voor een periode van 36 maanden ten bedrage van 63.155 EUR. Deze wordt gedragen door de aandeelhouders van het Bestaand Fonds.

**BRUGGE**  
**Legeweg 146-148**


Het pand is gelegen op ongeveer 5 km van het historisch centrum van Brugge en bestaat uit een handelsruimte. Dankzij de ligging van het pand langs de Expresweg beschikt het over een goede zichtbaarheid. Het pand is gelegen in een winkelzone die gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van de textielsector en van de sector lederwaren en schoenen.



(XIX)	Type vastgoed
	Eigendomsstructuur
	Terreinoppervlakte (m <sup>2</sup> )
	Bouw- of verbouwingsjaar
	Totale Bruto Huuoppervlakte (m <sup>2</sup> )
	RETAIL
	KANTOREN
	OPSLAG
	RESIDENTIEEL
	Bezettingsgraad
	Aantrekkingsgebied (15 min. reistijd)*
	Ligging
	Huurders

Buitenstedelijk

Volle eigendom

1.965

2008

1.622

1.622

0

0

0

100,0%

198.000 personen

Het pand is gelegen op de hoek met de Legeweg en de Expresweg. De Legeweg verbindt de ring rond Brugge met de Expresweg. Het pand is goed bereikbaar met de wagen gezien zijn locatie op de hoofdverbindingsweg met de E40.

Kwarto - Kantoorartikelen

Torfs - Schoenen

\* Bron: Informatie Cushman & Wakefield

**BONCELLES**  
**Route du Condroz 42-44**


Het pand is gelegen in een winkelzone op de route du Condroz en bestaat uit vier handelsruimten, verspreid over twee gebouwen. Dankzij zijn locatie op de route du Condroz beschikken de panden over een uitstekende zichtbaarheid. Aan de overkant van de straat bevindt zich een vestiging van Delhaize en PizzaHut.



(XX)

Type vastgoed	Buitenstedelijk
Eigendomsstructuur	Volle eigendom
Terreinoppervlakte (m <sup>2</sup> )	7.886
Bouw- of verbouwingsjaar	1988
Totale Bruto Huuroppervlakte (m <sup>2</sup> )	3.246
RETAIL	3.246
KANTOREN	0
OPSLAG	0
RESIDENTIEEL	0
Bezettingsgraad	100,0%
Aantrekkingsgebied (15 min. reistijd)*	264.000 personen
Ligging	Dankzij de N63 beschikken de panden over een goede bereikbaarheid met de wagen. Tevens bieden de panden voldoende parkeergelegenheid. De panden bevinden zich op ongeveer 15 minuten van het centrum van Luik en verschillende buslijnen voorzien een verbinding met het centrum en andere omringende gemeenten.
Huurders	E5-Mode - Kleding Eggo Kitchen House - Interieur & Decoratie Vanden Borre - Electro & Telecom Le Roi Du Matelas - Interieur & Decoratie

\* Bron: Informatie Cushman & Wakefield





## HOEI - Shopping Mosan Chaussée de Dinant



Het pand is gelegen op de N643 en bestaat uit twee niveaus met handelsruimten en parkeerplaatsen. De vennootschap GL Green NV heeft tevens een recht van opstal van 50 jaar voor de zonnepanelen gelegen op het dak. De zichtbaarheid van het pand is goed dankzij de verschillende vlaggen en het uithangbord; bovendien is het pand gelegen langs het rondpunt dat toegang geeft tot Hoi.



(XXI)

Type vastgoed

Buitenstedelijk

Eigendomsstructuur\*

Volle eigendom

Terreinoppervlakte (m²)

23.950

Bouw- of verbouwingsjaar

2010

Totale Bruto Huuropervlakte (m²)

7.858

RETAIL

7.858

KANTOREN

0

OPSLAG

0

RESIDENTIEEL

0

Bezettingsgraad

100,0%

Aantrekkingsgebied (15 min. reistijd)\*\*

64.000 personen

Ligging

Het pand is gelegen op de beste locatie van de winkelzone waarvan ze deel uitmaakt, en is zeer goed bereikbaar met de wagen. Dankzij twee nieuwe ontwikkelingen is de aantrekkelijkheid van deze zone gestegen, wat het tot één van de beste winkelzones in Hoi maakt. Het pand is tevens goed bereikbaar met het openbaar vervoer dankzij de verschillende bushaltes die zich in de straat bevinden en die het pand verbinden met het centrum van Hoi en andere omliggende gemeentes.

Huurders\*\*\*

Hema - Sport &amp; Vrije Tijd

Eros - Kleding

JBC - Kleding

Tendance - Kleding

Lidl - Voeding

Belgacom - Electro &amp; Telecom

Casa - Interieur &amp; Decoratie

Point B - Kleding

Ava Papierwaren - Kantoorartikelen

GL Green - Varia

Point Chaud - Horeca

Le Roi Du Matelas - Interieur &amp; Decoratie

Prémaman - Kleding

Wibra - Kleding

Brasserie Mosan - Horeca

Zoomart - Tuin &amp; Doe-Het-Zelf



\* Op een klein gedeelte van het terrein rust sinds december 2008 een erfpacht waarvoor de Bevak maandelijks een canon betaalt. De einddatum van deze erfpacht is december 2044 met een optie tot verlenging met 36 jaar.

\*\* Bron: Informatie Cushman & Wakefield.

\*\*\*Een erfpachtovereenkomst is afgesloten met van Zuylen voor een gedeelte van de grond waar het winkelcomplex is op gevestigd voor een periode van 36 jaar vanaf december 2008 t.e.m. december 2044 waarvoor de Bevak maandelijks een canon betaalt.





## LUIK - Rue de la Cathédrale 79-83



(XXII)

Type vastgoed	Binnenstedelijk
Eigendomsstructuur	Mede-eigendom
Terreinoppervlakte (m²)	374
Bouw- of verbouwingsjaar	2004
Totale Bruto Huuoppervlakte (m²)	723
RETAIL	396
KANTOREN	0
OPSLAG	327
RESIDENTIEEL	0
Bezettingsgraad	100,0%
Aantrekkingsgebied (15 min. reistijd)*	320.000 personen

Ligging

Huurders

Het pand is gelegen in het centrum van Luik waarbij enkel de handelsruimte en de opslagruimte (ondergrondse, gelijkvloerse en eerste verdieping) behoren tot de Initiële Vastgoedportefeuille van de Bevak. Het pand is niet gelegen in het beste deel van de rue de la Cathédrale maar beschikt, dankzij zijn brede voorgevel van ongeveer 20 meter en zijn locatie op een hoek van de straat, alsnog over een goede zichtbaarheid. Vlakbij vinden we Blokker, Okaïdi, Mexx en Ici Paris XL.



Luik is gelegen in de gelijknamige provincie, 100 km ten oosten van Brussel, 35 km ten zuiden van Maastricht en 120 km ten westen van Keulen. Met ongeveer 200.000 inwoners en 750.000 pendelaars is Luik het grootste stedelijk gebied van Wallonië. Het is de vierde grootste stad in België in termen van kleinhandel, na Antwerpen, Brussel en Gent. Het pand bevindt zich in het stadscentrum van Luik in de rue de la Cathédrale, op de hoek met rue de l'Université. Samen met rue du Pot d'Or, rue des Dominicains, rue du Pont d'Ile en Vinave d'Ile vormt deze straat de belangrijkste shoppingwijk van Luik. De rue de la Cathédrale geniet dankzij zijn haar ligging in het centrum van de stad van een goede passage, die iets lager is dan in de voorvermelde straten. De rue de la Cathédrale is geen verkeersvrije straat, waardoor parkeren in de straat mogelijk is. Er zijn tevens een aantal openbare parkings in de buurt, waarvan de dichtst bijzijnde "Charles Magnette" slechts op 250 m gelegen is.

Esprit - Kleding

\* Bron: Informatie Cushman &amp; Wakefield

## LUIK - Rue de la Cathédrale 87-93



(XXIII)

Type vastgoed	Binnenstedelijk
Eigendomsstructuur	Mede-eigendom
Terreinoppervlakte (m²)	489
Bouw- of verbouwingsjaar	1999
Totale Bruto Huuoppervlakte (m²)	952
RETAIL	550
KANTOREN	0
OPSLAG	402
RESIDENTIEEL	0
Bezettingsgraad	100,0%
Aantrekkingsgebied (15 min. reistijd)*	320.000 personen

Ligging

Huurders\*\*

De panden zijn gelegen in het centrum van Luik waarbij enkel de vier handelsruimten en de opslagruimte behoren tot de Initiële Vastgoedportefeuille van de Bevak. De panden zijn niet gevestigd in het beste deel van de rue de la Cathédrale maar beschikken toch over een redelijk goede zichtbaarheid dankzij hun centrale ligging in de stad.



zie Luik - rue de la Cathédrale 79-83

Mango - Kleding

Dadi - Kleding

Wenric - Kleding

Ici Paris XL - Schoonheid &amp; Verzorging

\* Bron: Informatie Cushman &amp; Wakefield

\* Het huurcontract van Mango eindigt op 31 december 2013 en een huurgarantie op leegstand ten bedrage van jaarlijks 83.109 EUR is van toepassing vanaf 1 januari 2014 voor een periode van 36 maanden. Deze wordt gedragen door de aandeelhouders van het Bestaand Fonds.

## MARCHE-EN-FAMENNE

### Rue du Parc Industriel 8



Het pand is gelegen aan de afrit van de N4 en bestaat uit twee handelsruimten en parkeerplaatsen. Dankzij zijn ligging op de rue du Parc Industriel beschikt het pand over een uitstekende zichtbaarheid. In dezelfde straat vinden we Kréfel, AVA, Belgacom en Prémaman.



(XXIV)

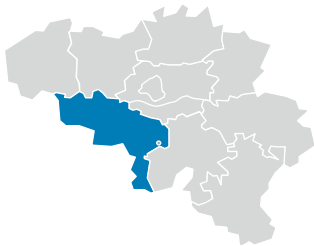
Type vastgoed	Buitenstedelijk
Eigendomsstructuur	Volle eigendom
Terreinoppervlakte (m <sup>2</sup> )	4.062
Bouw- of verbouwingsjaar	2009
Totale Bruto Huuoppervlakte (m <sup>2</sup> )	2.255
RETAIL	2.255
KANTOREN	0
OPSLAG	0
RESIDENTIEEL	0
Bezettingsgraad	100,0%
Aantrekkingsgebied (15 min. reistijd)*	34.100 personen
Ligging	In Marche-en-Famenne zijn er twee winkelcentra. Eén winkelcentrum ligt ten noorden van het stadscentrum. Het tweede winkelcentrum, waarin het pand gelegen is, ligt ten zuiden van de N4. Het pand is gelegen op het einde van dit winkelcentrum richting Rochefort. Deze zone is vrij recent en nog in volle ontwikkeling. Het pand is gelegen aan de afrit van de N4 en is dus goed bereikbaar met de wagen. Er zijn ook rechtstreekse buslijnen die het pand verbinden met het centrum van Marche-en-Famenne.

#### Huurders

Eggo Kitchen House - Interieur & Decoratie  
Euro Center - Electro & Telecom

\* Bron: Informatie Cushman & Wakefield

## CHARLEROI - Rue de la Montagne 39



Het pand is gelegen in het centrum van Charleroi en bestaat uit een handelsruimte op de gelijkvloerse verdieping, twee verdiepingen die kunnen dienen als opslagruimte en één verdieping die momenteel niet in gebruik is. Het pand beschikt over een goede zichtbaarheid door zijn specifieke ligging in de straat. Vlakbij vinden we Zara, C&A Camaïeu en MS Mode.



(XXV)

Type vastgoed	Binnenstedelijk
Eigendomsstructuur	Volle eigendom
Terreinoppervlakte (m <sup>2</sup> )	130
Bouw- of verbouwingsjaar	2010
Totale Bruto Huuoppervlakte (m <sup>2</sup> )	363
RETAIL	128
KANTOREN	0
OPSLAG	235
RESIDENTIEEL	0
Bezettingsgraad	100,0%
Aantrekkingsgebied (15 min. reistijd)*	263.000 personen
Ligging	Het pand bevindt zich in het midden van de rue de la Montagne, die de twee centrumdelen van Charleroi verbindt. Via de Boulevard Tirou of Boulevard Audent heeft men een verbinding tot de R3 en de E42, waardoor de locatie over een goede bereikbaarheid met de wagen beschikt. In de nabije omgeving van het pand zijn er verschillende buslijnen beschikbaar. Het metrostation en het treinstation van Charleroi Zuid bevinden zich op wandelafstand van het pand.

#### Huurders

Hunkemöller - Kleding

\* Bron: Informatie Cushman & Wakefield

## CHARLEROI Rue de la Montagne 41



Het pand is gelegen in centrum van Charleroi en bestaat uit een handelsruimte en bovenliggende verdiepingen die kunnen dienen als opslagruimte. Dankzij zijn specifieke locatie beschikt het pand over een goede zichtbaarheid.



(XXVI)	Type vastgoed
	Eigendomsstructuur
	Terreinoppervlakte (m <sup>2</sup> )
	Bouw- of verbouwingsjaar
	Totale Bruto Huuoppervlakte (m <sup>2</sup> )
	RETAIL
	KANTOREN
	OPSLAG
	RESIDENTIEEL
	Bezettingsgraad
	Aantrekkingsgebied (15 min. reistijd)*
	Ligging
	Huurders

Binnenstedelijk  
Volle eigendom  
100  
2010  
87  
87  
0  
0  
0  
100,0%  
263.000 personen

Het pand bevindt zich in het midden van de rue de la Montagne, die de twee centrumdelen van Charleroi verbindt. Via de Boulevard Tirou of Boulevard Audent heeft men een verbinding tot de R3 en de E42, waardoor de locatie over een goede bereikbaarheid met de wagen beschikt. In de nabije omgeving van het pand zijn er verschillende buslijnen beschikbaar. Het metrostation en het treinstation van Charleroi Zuid bevinden zich op wandelafstand van het pand.  
Camaieu - Kleding

\* Bron: Informatie Cushman & Wakefield

## BERGEN - Grand Rue 5



Het pand is gelegen op de hoek tussen de rue de Capucins en de Grand Rue, de belangrijkste winkelstraat van Bergen, en bestaat uit een handelsruimte op de gelijkvloerse verdieping, twee additionele verdiepingen en een zolder. Het pand is onmiddellijk zichtbaar komende van het centrum.



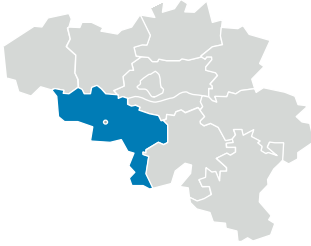
(XXVII)	Type vastgoed
	Eigendomsstructuur
	Terreinoppervlakte (m <sup>2</sup> )
	Bouw- of verbouwingsjaar
	Totale Bruto Huuoppervlakte (m <sup>2</sup> )
	RETAIL
	KANTOREN
	OPSLAG
	RESIDENTIEEL
	Bezettingsgraad
	Aantrekkingsgebied (15 min. reistijd)*
	Ligging
	Huurders

Binnenstedelijk  
Volle eigendom  
53  
2005  
249  
53  
0  
196  
0  
100,0%  
169.000 personen

De stad Bergen is eenvoudig bereikbaar met de wagen via de E19 (Brussel - Bergen) en de E42 (Bergen - Charleroi). De Grand Rue is een verkeersvrije straat, gelegen in het centrum nabij het treinstation en is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Yves Rocher en Naf liggen vlakbij.  
Base - Electro & Telecom

\* Bron: Informatie Cushman & Wakefield



**BERGEN**  
**Grand Rue 32**

Het pand is gelegen in de belangrijkste winkelstraat van Bergen en bestaat uit een handelsruimte op de gelijkvloers en uit opslagruimte op de eerste en tweede verdieping. Gelet op de uitzonderlijk goede locatie in de straat, blijft het pand goed zichtbaar ondanks de eerder smalle gevel. In de nabije omgeving van het pand zijn gekende merken aanwezig zoals H&M, Paprika, M&S etc.



(XXVIII)	Type vastgoed
	Eigendomsstructuur
	Terreinoppervlakte (m <sup>2</sup> )
	Bouw- of verbouwingsjaar
	Totale Bruto Huuroppervlakte (m <sup>2</sup> )
	RETAIL
	KANTOREN
	OPSLAG
	RESIDENTIEEL
	Bezettingsgraad
	Aantrekkingsgebied (15 min. reistijd)*
	Ligging
	Huurders**

Binnenstedelijk

Volle eigendom

254

2003

499

181

0

317

0

100,0%

169.000 personen

Ligging

De stad Bergen is eenvoudig bereikbaar met de wagen via de E19 (Brussel – Bergen) en de E42 (Bergen – Charleroi). De Grand Rue is een verkeersvrije straat, gelegen in het centrum nabij het treinstation en is goed bereikbaar met het openbaar vervoer.

\* Bron: Informatie Cushman & Wakefield

\*\* Een huurgarantie op leegstand is van toepassing vanaf de Datum van Voltooiing van het Aanbod voor een periode van 18 maanden ten bedrage van 70.000 EUR, jaarlijks te indexeren. Deze wordt gedragen door VDV Stones. Op heden is er een nieuwe huurovereenkomst ondertekend, met Chroma Lux.

**UKKEL**  
**Alsebergsesteenweg 767**

Het pand is gelegen in een winkelstraat in Ukkel en bestaat uit een handelsruimte op de gelijkvloerse en op de eerste verdieping en uit opslagruimte in de kelder en op de tweede verdieping. Dankzij zijn brede voorgevel en zijn ligging op een hoek beschikt het pand over een goede zichtbaarheid. Vlaktbij vinden we Hema, Carrefour Express, Cassis en Olivier Dachkin.



(XXIX)	Type vastgoed
	Eigendomsstructuur
	Terreinoppervlakte (m <sup>2</sup> )
	Bouw- of verbouwingsjaar
	Totale Bruto Huuroppervlakte (m <sup>2</sup> )
	RETAIL
	KANTOREN
	OPSLAG
	RESIDENTIEEL
	Bezettingsgraad
	Aantrekkingsgebied (15 min. reistijd)*
	Ligging
	Huurders

Binnenstedelijk

Volle eigendom

900

2009

2.122

1.557

0

565

0

100,0%

740.000 personen

Ligging

Ukkel is gelegen ten zuiden van Brussel en is gekend als één van de steden met de grootste koopkracht in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het pand is vlot bereikbaar met de wagen en het openbaar vervoer.

H&M - Kleding

\* Bron: Informatie Cushman & Wakefield



### 8.3.4. Waardering van de Initiële Vastgoedportefeuille door de Vastgoeddeskundige

#### (i) Algemeen

De waardering van de Initiële Vastgoedportefeuille werd opgesteld door Cushman & Wakefield, vertegenwoordigd door Kris Peetermans. Deze waardering heeft als referentiedatum 1 oktober 2013.

De Vastgoeddeskundigen analyseren op een permanente basis verhuringen, verkoop- en aankooptransacties. Dit laat toe de vastgoedrends correct in te schatten op basis van de werkelijk gerealiseerde prijzen en over te gaan tot het samenstellen van marktstatistieken.

Voor de beoordeling van het onroerend goed wordt rekening gehouden met diverse factoren:

- Markt:
  - Vraag en aanbod van huurders en kopers van vergelijkbaar onroerend goed;
  - Ontwikkeling rendementen;
  - Inflatieverwachting;
  - Huidige rentestand en verwachtingen m.b.t. de rente-ontwikkeling.
- Locatie:
  - Omgevingsfactoren;
  - Parkeermogelijkheden;
  - Infrastructuur;
  - Bereikbaarheid met eigen en openbaar vervoer;
  - Voorzieningen als openbare gebouwen, winkels, horeca, scholen, banken, ...;
  - (Bouw)ontwikkelingen van vergelijkbare onroerende zaken.
- Onroerend goed:
  - Gebruiks- en andere lasten;
  - Bouwaard en kwaliteitsniveau;
  - Staat van onderhoud;
  - Leeftijd;
  - Locatie en representatie;
  - Efficiëntie voor het gebruik;
  - Huidige en eventuele alternatieve gebruiksmogelijkheden.

Er zijn drie belangrijke waarderingmethoden die gehanteerd worden: de kapitalisatiemethode (actualisatie van de geschatte huurinkomsten), de *Discounted Cash Flow*-methode (actualisatie van de toekomstige kasstromen), of de methode op basis van eenheidsprijzen.

Het is de taak van de Vastgoeddeskundige om de meest geschikte waarderingmethode te hanteren bij de bepaling van de waarde van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van de waardering.

#### (ii) Kapitalisatiemethode

Dit is de meest gebruikte methode.

Bij de waardering baseert de Vastgoeddeskundige zich op de aangepaste Markthuurwaarde en aldus niet op de vervangingskosten. De gebruikte methode is de kapitalisatie van de aangepaste Markthuurwaarde (hierna "**AMH**"), rekening houdend met een aantal correcties zoals de effectief betaalde huur en/of andere elementen dewelke de waarde van de eigendom kunnen beïnvloeden (bijvoorbeeld leegstand).

In een eerste stap bepalen we de Markthuurwaarde (hierna "**MH**"). De Vastgoeddeskundige analyseert aan welk niveau de individuele winkels zouden kunnen verhuurd worden in de huidige markt. Voor het bepalen van deze Markthuurwaarde baseert hij zich op diens kennis van de vastgoedmarkt, op recente transacties gerealiseerd binnen diens departement verhuur van winkelpanden en op externe transacties op de markt, en dit alles rekening houdend met de karakteristieken en eigenschappen van het pand. Deze huurwaarde wordt onder andere beïnvloed door de ligging, de kwaliteiten van het gebouw, de toegankelijkheid, de lokale markt enz.

Eenmaal een MH toegewezen is aan een winkel, berekent de Vastgoeddeskundige vervolgens de AMH; afhankelijk van de huidige huur (hierna "**HH**") zal dit ofwel de HH plus 60% van het verschil tussen de huidige huur en de MH zijn, ofwel de MH. In het eerste scenario is de MH hoger dan de HH. Uit ervaring blijkt namelijk dat in geval van een huurhernieuwing met een hogere MH dan de huidige betaalde huur, de eigenaar zelden 100% van de ERV<sup>17</sup> kan bekomen. Meestal, zoals blijkt uit de ervaring van de Vastgoeddeskundige, zal een rechter beslissen op 60% van het verschil tussen de HH en de MH. Het tweede scenario geldt wanneer de HH hoger is dan de MH. Het is erg onwaarschijnlijk dat een dergelijke situatie zal blijven duren na de eerste break en daarom wordt ervan uitgegaan dat na de eerste huurvernieuwing de HH teruggebracht zal worden naar de MH.

De Vastgoeddeskundige houdt dus rekening met deze AMH, vermits dit de meest realistische huurwaarde is. Hij berekent dan het verschil tussen de HH en de AMH over een bepaalde periode. Indien de HH lager is dan de AMH, zal deze periode lopen vanaf de datum van de schatting tot aan het einde van het contract, en zal de huur dan naar boven kunnen worden heronderhandeld. Indien de HH hoger is dan de AMH, zal deze periode lopen vanaf de datum van schatting tot aan de volgende driejaarlijkse opzegmogelijkheid, en zal de huur dan verlaagd worden.

In een tweede stap bepaalt de Vastgoeddeskundige het rendement of de kapitalisatievoet die in de huidige investeringsmarkt behaald kan worden. De basis van deze bepaling berust op de meest recente transacties en de lopende onderhandelingen van diens investeringsafdeling. De Vastgoeddeskundige schat op deze manier de kapitalisatievoet, en dit in functie van het type van eigendom, van het type van pand en van de huidige staat van het pand.

<sup>17</sup> *Estimated rental value*, dit stemt overeen met de markthuurwaarde.

De combinatie van de AMH met dit geëist rendement geeft de Vastgoeddeskundige een Marktwaaarde vrij op naam vóór correcties.

In een derde stap wordt geanalyseerd in hoeverre correcties nodig zijn ten opzichte van deze “ideale” situatie. Meer bepaald dient in rekening gebracht te worden of het gebouw effectief verhuurd is aan de geschatte markthuur, of er geen leegstand is, of er makelaarskosten in rekening moeten worden gebracht alsook of er bepaalde incentives zijn om huurders aan te trekken en of er eventueel kosten geprovisioneerd dienen te worden.

Deze correcties worden bijvoorbeeld weerspiegeld in het berekenen van het verschil tussen de geïndexeerde HH en de AMH. De toegepaste correcties zijn negatief wanneer de huurder minder betaalt dan de AMH en positief wanneer hij meer betaalt.

In een vierde stap wordt het totaal van deze correcties in rekening gebracht van de Waarde Vrij Op Naam vóór correcties teneinde de Waarde Vrij Op Naam na correcties of de Investeringswaarde te bekomen.

De voorlaatste stap bestaat uit het verkrijgen van de netto verkoopwaarde van het pand, zijnde de Waarde Kosten Koper. De Vastgoeddeskundige bekomt deze waarde door de registratierechten (10% in het Vlaams Gewest of 12,5% in het Waalse en Brussels Hoofdstedelijk Gewest) en de notariserelonen van de Waarde Vrij Op Naam na correcties in mindering te brengen.

Afhankelijk van de wijze waarop de eigendom is overgedragen, is de investeerder onderworpen aan volgende registratierechten:

- Overdracht van aandelen in een vennootschap: er zijn geen registratierechten te betalen, maar in de praktijk wordt 1% van de Marktwaaarde Vrij Op Naam afgetrokken om rekening te houden met diverse kosten zoals het inwinnen van juridisch en ander professioneel advies.
- Overdracht van een erfpacht: in principe moet 2% registratierechten betaald worden op alle uitstaande canon betalingen (per 1 juli).
- Overdracht van een nieuwbouw: de constructie en grond zijn overdraagbaar aan 21% BTW. Een eigendom wordt als nieuw aanzien zolang het overgedragen is voor 31 december van het tweede jaar volgend op de eerste bezetting van het eigendom. Op voorwaarde dat deze timing is gerespecteerd, kan de verkoper de BTW recupereren.
- Een normale overdracht van activa: 10% (in het Vlaams Gewest) of 12,5% (in het Waalse en Brussels Hoofdstedelijk Gewest) registratierechten en notarisereloon.

Een zesde en laatste stap bestaat uit het berekenen van de Reële Waarde van het pand, die afhankelijk van de Investeringswaarde berust op een verschillende berekeningswijze (dit op basis van de BEAMA regel die enkel geldt voor vastgoedbevaks).

Wanneer de Investeringswaarde groter is dan 2.500.000 EUR, wordt 2,5% van de Investeringswaarde in mindering gebracht om tot de Reële Waarde te komen.

Wanneer de Investeringswaarde kleiner is dan 2.500.000 EUR, zal de Reële Waarde gelijk zijn aan de Waarde Kosten Koper.

### (iii) Discounted Cash Flow-methode

Deze methode wordt voornamelijk gebruikt bij waardebepalingen van onroerende goederen die onderworpen zijn aan leasing- of langdurige contracten. De Investeringswaarde wordt hierbij bepaald aan de hand van de voorwaarden die in het contract gestipuleerd zijn en is gelijk aan de verdisconteerde waarde van de som van de diverse kasstromen over de duurtijd van het contract.

De kasstromen bestaan uit jaarlijkse betalingen (verdiscontering volgens een financiële interestvoet) en de waarde waartegen het goed op het einde van het contract verkocht zou kunnen worden (gebaseerd op de Marktwaaarde op dat moment en verdisconteerd met een kapitalisatievoet) in het geval dat de leasingnemer (of huurder) een aankoopoptie heeft op het einde van het contract.

De Marktwaaarde op het einde van het leasingcontract wordt berekend door middel van de actualisatie van de geschatte huurinkomsten (cfr. supra).

### (iv) Methode op basis van eenheidsprijzen

De Investeringswaarde wordt bepaald op basis van eenheidsprijzen van het goed per m<sup>2</sup> voor elke bestemming (kantoor, opslag, winkel, appartement, parkeerplaats, enz.) en dit op basis van de hiervoor beschreven markt- en gebouwanalyse.

In het verslag van 1 oktober 2013 verklaart Cushman & Wakefield dat de Investeringswaarde van de Initiële Vastgoedportefeuille 117.010.000 EUR bedraagt en de Reële Waarde 113.130.000 EUR.<sup>18</sup>

<sup>18</sup> In het financieel plan wordt gewerkt met een Bruto Investeringswaarde en een Reële Waarde van respectievelijk 118.087.000 EUR en 114.181.287 EUR. De reconciliatie met het verslag van de Vastgoeddeskundige wordt verder toegelicht in Hoofdstuk 12.2.2.2 (Vaste activa).2.2.2.2 (Vaste activa).



Cushman & Wakefield  
Avenue des Arts 56 Kunstlaan  
B-1000 Brussels  
Tel +32 (0)2 546 08 66  
Fax +32 (0)2 512 04 42  
www.cushmanwakefield.com

QRF Comm. VA in oprichting  
Mr Bart de Maayer  
Leopold de Waelplaats 8  
2000 Antwerpen

Brussel, 11 oktober 2013

Geachte Heer,

## **WAARDERING DD. 1/10/2013**

### **PORTFOLIO QUARES COMM.VA IN OPRICHTING**

---

Rekening houdend met alle bemerkingen, definities en reserves, die in de rapporten en in zijn bijlagen opgenomen zijn en die er volledig deel van uitmaken, en gebaseerd op de huidige waarden op 1/10/2013, geven wij aan de bestaande portfolio een waarde (afgerond) **Vrij op Naam** van:

**117.010.000 EUR**

Honderd zeventien miljoen en tienduizend euro

De **Reële Waarde** ("fair value") van de portfolio na aftrek van de 2.5% (indien van toepassing) is:

**113.130.000 EUR**

Honderd dertien miljoen honderd dertigduizend euro

## 8.4. Dienstverleners van de Bevak

### 8.4.1. Property Manager

Op alsook na Datum van Voltooiing van het Aanbod zal de Bevak een beroep doen op Quares Property Management NV, met maatschappelijke zetel te Schaliënhoevedreef 20J, 2800 Mechelen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BE BTW 0466.781.717 (RPR Mechelen) (d.i. de Property Manager). Hiertoe heeft de Bevak op 30 oktober 2013 een bijstandsovereenkomst gesloten met de Property Manager voor technisch facilitaire bijstand van de beleggingsportefeuille van de Bevak waarbij de Property Manager enkel uitvoerende taken zal waarnemen en geen enkele beslissingbevoegdheid heeft over de activa van de Bevak. De bijstandsovereenkomst met de Property Manager heeft een initiële duurtijd van vijf jaar.

Onder dezelfde overeenkomst zal de Property Manager boekhoudkundige diensten leveren aan de Bevak met betrekking tot de beleggingsportefeuille van de Bevak. De Property Manager is een met de Promotor verbonden vennootschap. In het kader van het belangenconflict tussen de Bevak en de Property Manager, verwijzen wij naar Hoofdstuk 14.4 van dit Prospectus.

De Property Manager beschikt bovendien over een administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie die passend is voor het beheer van de vastgoedportefeuille van de Bevak en voor vastgoedbeleggingen.

Er is bewust gekozen voor een Property Manager met veel expertise, de nodige schaalgrootte, retailkennis en ervaring met de werking van een vastgoedbevak. Daarnaast zijn *Breem*<sup>19</sup> expertise, kennis van gebiedsontwikkeling en CO<sup>2</sup> reductie mee bepalende factoren.

In het kader van de uitvoering van bovenvermelde bijstands-overeenkomst, zal de Property Manager bijstand verlenen aan de COO en de CEO en onder meer de volgende taken op zich nemen:

- Het beheren van huurovereenkomsten;
- Het innen van gemeenschappelijke kosten;
- Het instaan voor bepaalde herstellingen en onderhoud;
- Het beheren van de verzekeringspolissen;
- De maatregelen ter verhuring van de eigendommen van de Bevak;
- Financiële rapportering; en
- Aandacht voor het duurzame karakter van de panden en de exploitatie ervan.

Het betreft taken van bijstand aan de Bevak. Alle eindbeslissingen worden steeds door de Bevak genomen.

Daarnaast kan de Property Manager op verzoek van de Bevak bijkomende taken uitvoeren in nauwe samenwerking met en als assistent van de COO en de CEO van de Statutaire Zaakvoerder.

De jaarlijkse vergoeding van de Property Manager zal bestaan uit de volgende elementen en wordt door de Bevak als volgt geraamd:

Dienstverlening	Percentage	Geschat bedrag waarop de vergoeding gebaseerd is <sup>20</sup>	Geschatte vergoeding
Vastgoedmanagement <sup>21</sup>	3,00%	7.125.260 EUR	213.758 EUR
Nieuwe Verhuring <sup>22</sup>	17.50%	102.721 EUR	2.568 EUR
Huurverlenging <sup>23</sup>	10.00%	102.721 EUR	2.568 EUR
Projectmanagement <sup>24</sup>	8.00%	100.000 EUR	8.000 EUR
			<hr/> 226.894 EUR

<sup>19</sup> Building Research Establishment Environmental Assessment Method.

<sup>20</sup> Basisscenario enkel van de Initiële Vastgoedportefeuille.

<sup>21</sup> Enkel op verhuurde oppervlakten en op bruto huuropbrengsten.

<sup>22</sup> Enkel op nieuwe verhuringen en inclusief externe makelaarshonoraria (indien aanwezig), met een minimale vergoeding van 2,50%.

<sup>23</sup> Op verlenging van bestaande huurovereenkomsten/huurders na een 9 jarige periode en inclusief externe makelaarshonoraria (indien aanwezig), met een minimale vergoeding van 2,50%.

<sup>24</sup> Gebaseerd op de totale kapitaaluitgaven (exclusief BTW).



#### 8.4.2. Vastgoeddeskundige

De Bevak doet conform artikel 6 juncto artikel 29 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 een beroep op een onafhankelijke vastgoeddeskundige die verantwoordelijk is voor de periodieke en occasionele waarderingen van haar vermogen.

Vanaf 26 november 2013, werden de vastgoedexpertise-opdrachten met betrekking tot de in België gelegen onroerende goederen toevertrouwd aan Cushman & Wakefield, een vennootschap onder firma naar Nederlands recht, met maatschappelijke zetel te Amstelveensesteenweg 760, 1081 JK Amsterdam, Nederland, handelend door middel van haar Belgisch bijkantoor met zetel te Kunstlaan 56, 1000 Brussel, België, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0418.915.383, vertegenwoordigd door de heer Kris Peetermans (MRICS) (tel.: +(32)(0)2 546 08 76) (d.i. de Vastgoeddeskundige). Hiertoe hebben de Bevak en de Vastgoeddeskundige op 30 oktober 2013 een vastgoedexpertise-overeenkomst afgesloten, in het kader waarvan de Vastgoeddeskundige zal optreden als hoofdschatte (i) voor de initiële waardering van het vastgoed van de Bevak naar aanleiding van haar oprichting, (ii) voor de jaarlijkse herwaardering en de trimestriële aanpassingen, alsook (iii) voor eventuele latere schattingen van vastgoed die de Bevak zou wensen te verwerven of te verkopen. De Vastgoeddeskundige zal bovendien de totale waardering van het vastgoed van de Bevak actualiseren op grond van de marktevolutie en de eigen kenmerken van het betrokken vastgoed, en dit op het einde van elk trimester. Aldus staat de Vastgoeddeskundige als hoofdschatte in voor de initiële waardering van de Initiële Vastgoedportefeuille, voor de jaarlijkse herwaardering en de trimestriële aanpassingen alsook voor eventuele latere schattingen van het vastgoed die de Bevak zou wensen te verwerven of te verkopen.

Op basis van deze overeenkomst is de Vastgoeddeskundige aangesteld voor een vaste periode van drie jaar, welke aanvangt op 26 november 2013, en zal eindigen op 25 november 2016. Overeenkomstig artikel 6 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010, kan een nieuwe overeenkomst pas worden afgesloten met de Vastgoeddeskundige nadat een periode van drie jaar is verlopen tussen het aflopen van de huidige periode en de nieuw af te sluiten periode, d.i. ten vroegste op 26 november 2019 (rotatie-principe). Echter, aangezien de Vastgoeddeskundige een rechtspersoon is, is bovenvermeld rotatie-principe uitsluitend van toepassing op de natuurlijke personen die de Vastgoeddeskundige vertegenwoordigen, op voorwaarde dat de Vastgoeddeskundige aantoonst dat tussen hen een passende functionele onafhankelijkheid bestaat. Overeenkomstig artikel 6, §2 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 zal de Vastgoeddeskundige dan ook uiterlijk zes maanden voor het einde van deze termijn van drie jaar aan de Bevak een schriftelijk voorstel doen met betrekking tot de natuurlijke persoon die de Vastgoeddeskundige zal vertegenwoordigen voor de uitvoering van de bovenvermelde opdrachten tijdens een eventuele volgende termijn van drie jaar. In dit schriftelijk voorstel toont de Vastgoeddeskundige aan dat deze (nieuwe) natuurlijke persoon

voldoet aan de voorwaarden opgelegd door artikel 6 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010, en in het bijzonder dat er tussen deze (nieuwe) natuurlijke persoon enerzijds en de (vorige) natuurlijke persoon die de Vastgoeddeskundige vertegenwoordigt tijdens de lopende termijn van drie jaar anderzijds een passende functionele onafhankelijkheid bestaat. Indien de Bevak niet akkoord is met de inhoud van dit voorstel, doet de Vastgoeddeskundige onmiddellijk een nieuw schriftelijk voorstel.

De Vastgoeddeskundige waardeert alle onroerende goederen (terreinen en gebouwen) die zich in de vastgoedportefeuille van de Bevak zullen bevinden. Voor een beschrijving van de verschillende waarderingen die de Vastgoeddeskundige dient uit te voeren, wordt verwezen naar Hoofdstuk 8.3.4 van dit Prospectus.

De Vastgoeddeskundige heeft recht op een jaarlijkse vergoeding in functie van de omvang van de portefeuille van de Bevak. Op basis van de Initiële Vastgoedportefeuille van de Bevak raamt de Bevak de jaarlijkse vergoeding van de Vastgoeddeskundige op circa 65.000 EUR (excl. BTW).

#### 8.4.3. Commissaris

De Bevak heeft tijdens de buitengewone algemene vergadering gehouden op 26 november 2013, PricewaterhouseCoopers Bedrijfs-revisoren BV o.v.v.e. CVBA (ofwel PwC), met maatschappelijke zetel te Woluwedal 18, 1932 Diegem, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0429.501.944 (RPR Brussel), met als vaste vertegenwoordiger Damien Walgrave, benoemd als commissaris van de Bevak (d.i. de Commissaris), en dit tot en met de gewone algemene vergadering die zal beslissen over de jaarrekening opgesteld voor het boekjaar afgesloten op 30 december 2015.

De vergoeding van de Commissaris voor het onderzoek van de pro-forma financiële informatie vervat in Hoofdstuk 11 en de prospectieve financiële informatie vervat in Hoofdstuk 12 van dit Prospectus, evenals voor de verslagen van de Commissaris opgesteld op vraag van de financiële instellingen, zal circa 152.000 EUR (excl. kosten, excl. BTW) bedragen. Eenmaal de Aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op de gereguleerde markt Euronext Brussels, raamt de Commissaris zijn vergoeding, rekening houdend met het aantal werkuren voor de werkzaamheden, op 20.500 EUR per boekjaar (excl. kosten, excl. BTW), jaarlijks te indexeren.

#### 8.4.4. Financiële dienst

ING België NV ("ING België") werd, overeenkomstig artikel 2, 26° van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010, belast met de financiële dienst van de Bevak (zie Hoofdstuk 9.3.6 van dit Prospectus).

#### 8.4.5. Financieel adviseur

In het kader van het Aanbod, heeft de Bevak een beroep gedaan op de diensten van Deloitte, die optreedt als adviseur van de Bevak voor bepaalde financiële aspecten in verband met het inschrijvingsdossier en het Aanbod, meer bepaald:

- Begeleiding van de Bevak bij het opstellen van de inschrijvingsaanvraag als openbare vastgoedbevak bij de FSMA (artikel 4, §1 Koninklijk Besluit van 7 december 2010);
- Begeleiding van de Bevak bij het opstellen van dit Prospectus naar aanleiding van het Aanbod. Deze begeleiding bevat onder meer:
  - Begeleiding bij het opstellen van de financiële gegevens betreffende het vermogen, de financiële positie en de resultaten van de Bevak (grondslagen voor financiële verslaggeving, pro forma financiële informatie);
  - Begeleiding van de Bevak bij het opstellen van de winstprognoses- en ramingen; en
  - Begeleiding bij het verifiëren van de fiscale informatie in het Prospectus.
- Begeleiding van de Bevak bij de fiscale aspecten verbonden aan het opzetten van de bevakstructuur, en meer bepaald assistentie bij het verkrijgen van de voorafgaande akkoorden vanwege de Dienst Voorafgaande Beslissingen aangaande deze fiscale aspecten.

De totale vergoeding voor deze diensten zal maximaal 500.000 EUR bedragen.

Deloitte zal deze taken als financieel adviseur ook na Datum van Voltooiing van het Aanbod blijven waarnemen, namelijk tot op het moment dat de Bevak over de nodige kennis, expertise en vaardigheden beschikt, dat haar toelaat deze taken te internaliseren. De prestaties van de financieel adviseur, Deloitte, zullen worden aangerekend aan de gebruikelijke tarieven, in functie van de aard en de omvang van de bijstand die wordt gevraagd.

#### 8.4.6. Juridisch advies en governance

##### (i) Laga

In het kader van het Aanbod, heeft de Bevak een beroep gedaan op de diensten van Laga, die optreedt als adviseur van de Bevak voor bepaalde juridische aspecten in verband met het inschrijvingsdossier en het Aanbod. De totale vergoeding voor deze diensten zal maximaal 650.000 EUR bedragen.

In het kader van de specifieke wetgeving en reglementering die van toepassing is op vastgoedbevaks, zal de Bevak een beroep doen op de diensten van advocatenkantoor Laga. Laga zal met name een opleiding verschaffen aan de effectieve leiders van de Bevak

omtrent de volgende onderwerpen:

- Vastgoedbevakwetgeving;
- ICB-wetgeving;
- Prospectuswetgeving;
- Transparantiewetgeving;
- Wettelijke verplichtingen inzake periodieke en occasionele informatieverstrekking; en
- Wetboek van vennootschappen.

Laga zal deze taken als juridisch adviseur ook na Datum van Voltooiing van het Aanbod blijven waarnemen, namelijk tot op het moment dat de Bevak over de nodige kennis, expertise en vaardigheden beschikt, dat haar toelaat deze taken te internaliseren.

De vergoeding van Laga voor de bovenvermelde diensten wordt bepaald aan de hand van de standaard uurtarieven, in functie van de aard en de omvang van de bijstand die wordt gevraagd.

##### (ii) Guberna

Anneleen Desmyter, vaste vertegenwoordiger van Anneleen Desmyter EBVBA, de CEO van de Bevak, zal een opleiding "Director Effectiveness" volgen van Guberna, instituut voor bestuurders, die onder meer betrekking zal hebben op:

- Corporate governance;
- Organisatie en voorbereiding van raden van bestuur; en
- Bestuur van beursgenoteerde ondernemingen.

Deze opleiding voor bestuurders van beursgenoteerde en niet-beursgenoteerde ondernemingen legt het accent op de nodige competenties en kennis waarover een professioneel bestuurder dient te beschikken om zijn mandaat zo efficiënt mogelijk te vervullen.

De kostprijs van deze opleiding bij Guberna wordt geraamd op 2.330 EUR (exclusief BTW).

#### 8.4.7. IT-adviseur

Om de technische ondersteuning van de Bevak te verzekeren, heeft de Bevak een *service level agreement* afgesloten met "ESC, hard- en software solutions". ESC zal onder meer de volgende diensten leveren aan de Bevak:

- Telefonische help desk support; en
- On-site of remote hardware/software support op de door ESC geïnstalleerde producten, alsook de eigen producten van Qrf medewerkers.

De vergoeding van de IT-adviseur bedraagt 85 EUR per uur (exclusief BTW).

## 8.5. Vermogensbeheerder / adviseur

De Bevak doet geen beroep op diensten van externe vermogensbeheerders of van externe adviseurs in beleggingen.

## 8.6. Bewaring

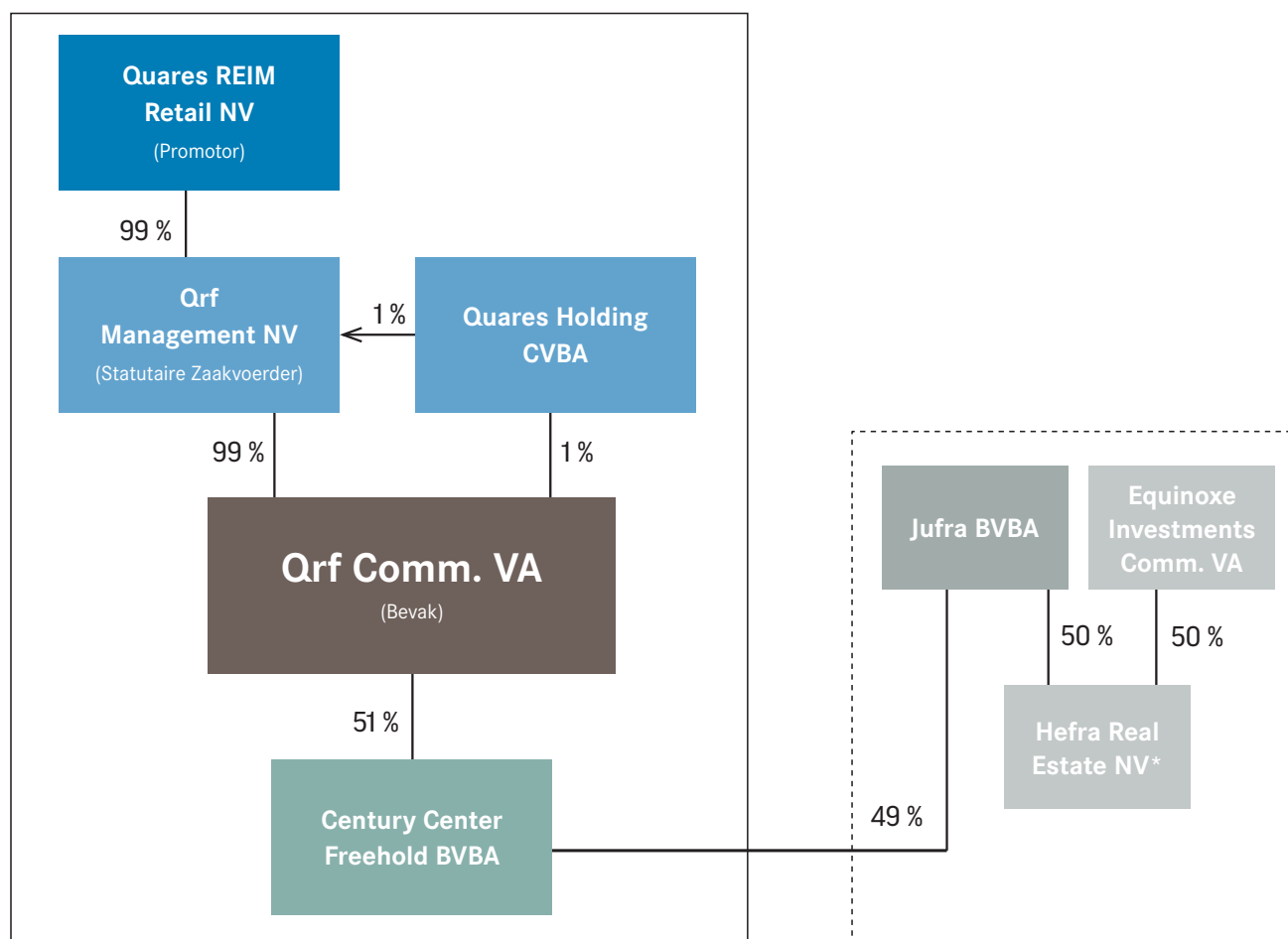
De Bevak doet geen beroep op diensten van een bewaarder, trustee of andere vertrouwenspersoon.

## 8.7. Vastgoedwaardering

Het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 stipuleert in artikel 29 dat het vastgoedpatrimonium van de vastgoedbevak aan het einde van elk boekjaar moet worden gewaardeerd en dat deze jaarlijkse waardering driemaandelijks moet worden geactualiseerd.

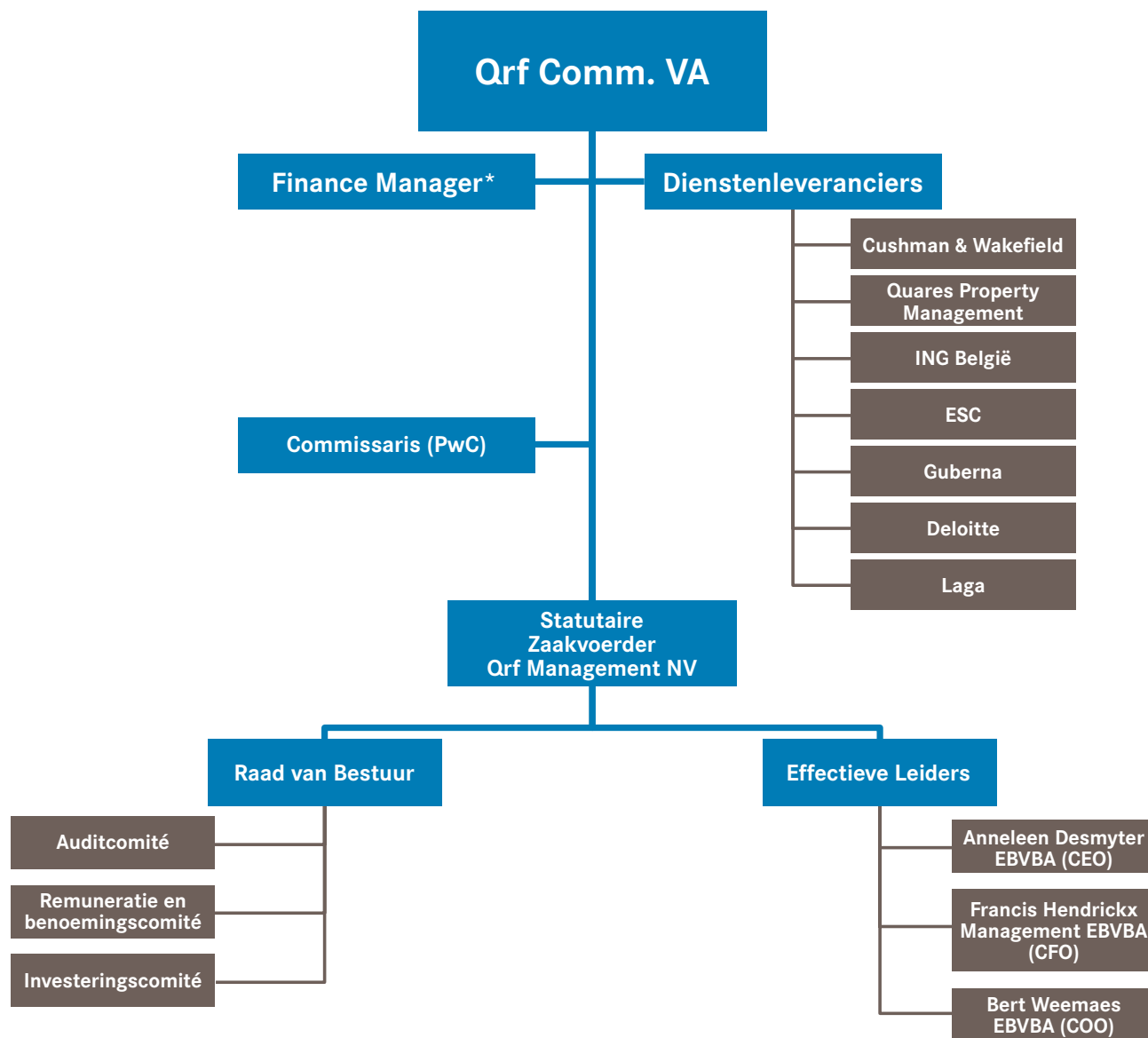
## 8.8. Organogram

### 8.8.1. Externe groepsstructuur



\* Inzake Century Center Freehold BVBA, zie ook Hoofdstuk 15.4 van dit Prospectus.

## 8.8.2. Interne groepsstructuur



\* De Finance Manager is tewerkgesteld door de Bevak maar staat hiërarchisch onder het gezag van de Statutaire Zaakvoerder.









## 9. BESTUURS-, LEIDINGGEVENDE EN TOEZICHTHOUDENDE ORGANEN, ALGEMENE LEIDING EN WERKING

### 9.1. Algemene bepalingen

Dit Hoofdstuk 9 geeft een overzicht van de regels en de principes op basis waarvan het deugdelijk bestuur (*corporate governance*) van de Bevak is georganiseerd.

Het *corporate governance charter* van de Bevak werd goedgekeurd door de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder in overeenstemming met de aanbevelingen in de herziene Belgische Corporate Governance Code die door de Commissie Corporate Governance werd gepubliceerd op 12 maart 2009 (de "**Governance Code 2009**"). De Governance Code 2009 is gebaseerd op het 'pas toe of leg uit'-principe (*'comply or explain'*): Belgische beursgenoteerde ondernemingen dienen de Governance Code 2009 na te leven, maar kunnen van de bepalingen en richtlijnen (maar niet van de principes) afwijken op voorwaarde dat zij de redenen voor die afwijkingen bekend maken.

De Statutaire Zaakvoerder staat volledig achter de principes van de Governance Code 2009, maar gelooft dat bepaalde (beperkte) afwijkingen van de bepalingen ervan gerechtvaardigd zijn in het licht van de specifieke situatie van de Bevak (zie ook Hoofdstuk 9.7.7 van dit Prospectus). Meer specifiek is de Bevak afgeweken van de volgende elementen van de Governance Code 2009:

- In afwijking van principe 2.9 van de Governance Code 2009 wordt er geen formele secretaris aangesteld gelet op de omvang van de Bevak, haar activiteiten en de efficiëntie van haar beslissingsproces. Om dezelfde redenen heeft de Bevak ook geen interne bedrijfsjurist en zal zij beroep doen op gespecialiseerd extern juridisch advies waar zij dit nuttig en nodig acht.
- In afwijking van principe 3.5 en 6.7 van de Governance Code 2009 zijn er een aantal belangenconflicten in hoofde van bepaalde bestuurders en leden van het uitvoerend management. Zoals uiteengezet in Hoofdstuk 9.5.6 van dit Prospectus, heeft de Bevak een aantal procedures ingebouwd met het oog op het beperken van het risico van enige nadelige impact van dergelijke belangenconflicten op de Bevak.
- In afwijking van principe 4.6 van de Governance Code 2009 kunnen de niet-onafhankelijke bestuurders benoemd worden voor een maximale termijn van zes jaar. De huidige bestuurders van de Statutaire Zaakvoerder werden benoemd voor een periode van vier jaar.

Deze afwijkingen worden toegelicht in de jaarlijks af te leveren corporate governanceverklaring.

De Statutaire Zaakvoerder zal het *corporate governance charter* van de Bevak op gezette tijdstippen herzien en de algemene vergadering van aandeelhouders voorstellen wijzigingen aan te

brengen die hij nodig en gepast acht. Het *corporate governance charter* van de Bevak zal kunnen worden geraadpleegd op de website van de Bevak ([www.grf.be](http://www.grf.be)) en kan gratis worden verkregen op de zetel van de Bevak na Voltooiing van het Aanbod en de Notering van de Aandelen. In het jaarverslag zal de Statutaire Zaakvoerder ook een specifiek hoofdstuk wijden aan corporate governance, waarin het beleid van de Bevak inzake corporate governance tijdens dat jaar alsook uitleg, indien van toepassing, zal worden opgenomen over eventuele afwijkingen op de Governance Code 2009, in overeenstemming met de vereisten van 'pas toe of leg uit'.

Het *corporate governance charter* van de Bevak houdt rekening met de eigenheden van de Bevak die de juridische vorm aanneemt van een commanditaire vennootschap op aandelen. Die structuur werd gekozen omdat ze garant staat voor de stabiliteit van de Bevak.

De aandeelhouders van de Bevak zijn na beursintroductie de Statutaire Zaakvoerder, Quares Holding CVBA, de Promotor, de Laagland-aandeelhouders en het publiek (zie Hoofdstuk 13.1 van dit Prospectus). De Statutaire Zaakvoerder wordt bestuurd door een raad van bestuur van ten minste zes leden, waarvan minstens drie leden als onafhankelijke bestuurder in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen zullen zetelen.

### 9.2. Oprichters van de Bevak

De Oprichters van de Bevak zijn:

- De naamloze vennootschap Qrf Management NV (d.i. "**Qrf Management NV**"), met maatschappelijke zetel te Leopold de Waelplaats 8/1, 2000 Antwerpen, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0537.925.079 (RPR Antwerpen) (d.i. de Statutaire Zaakvoerder); en
- De coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Quares Holding (d.i. "Quares Holding CVBA"), met maatschappelijke zetel te Leopold de Waelplaats 8, 2000 Antwerpen, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0881.077.526 (RPR Antwerpen).

Qrf Management NV is tevens Statutaire Zaakvoerder van de Bevak, zoals bepaald in artikel 16 van de statuten van de Bevak.

### 9.3. Bestuursstructuur

#### 9.3.1. Overzicht

De corporate governance structuur van de Bevak kan als volgt worden weergegeven:

1. De beheersorganen op twee niveaus:

- de Statutaire Zaakvoerder, d.i. Qrf Management NV; en
- de raad van bestuur en het uitvoerend management van Qrf Management NV.

2. De externe controle instanties:

- FSMA; en
- de Commissaris.

#### 9.3.2. Rechtsvorm

De Bevak heeft de rechtsvorm van een commanditaire vennootschap op aandelen (afgekort "**Comm. VA**") en heeft van de FSMA de Erkenning als vastgoedbevak bekomen met ingang van 26 november 2013. Naast de naamloze vennootschap is de Comm. VA de rechtsvorm die een vastgoedbevak kan aannemen krachtens de Vastgoedbevakwetgeving.

De voorkeur ging in dit geval uit naar een Comm. VA-structuur omdat deze garant staat voor de stabiliteit van de Bevak.

De Bevak wordt, overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en haar statuten, beheerd door Qrf Management NV, d.i. haar Statutaire Zaakvoerder, die hoofdelijk en onbeperkt aansprakelijk is voor alle verbintenissen van de Bevak. Hij beheert de Bevak in de hoedanigheid van beherende vennoot en beschikt over zeer uitgebreide bevoegdheden op de algemene vergadering van aandeelhouders van de Bevak.

De Statutaire Zaakvoerder wordt bestuurd door een raad van bestuur, die op onafhankelijke wijze zijn taken vervult in overeenstemming met de bepalingen van de Vastgoedbevakwetgeving.

144

De stille vennoten, zijnde de overige aandeelhouders van de Bevak, staan voor de schulden en verliezen van de Bevak slechts in tot het beloop van hun inbreng, op voorwaarde dat zij geen enkele daad van bestuur stellen.

Zolang Qrf Management NV de Statutaire Zaakvoerder is van de Bevak, zullen haar bestuurders alsook de personen die de dagelijkse leiding voeren, de vereiste professionele betrouwbaarheid en de voor die functies passende ervaring bezitten en kunnen instaan voor een autonoom beheer van de Bevak, conform artikel 9, §1 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

#### 9.3.3. Transparantie van de structuur van de Bevak

De structuur van de Bevak is transparant, waarmee wordt bedoeld

dat alle regels die volgens de bewoordingen van de Vastgoedbevakwetgeving slechts toepasselijk zouden zijn op haar eigen beheersorgaan, te weten haar Statutaire Zaakvoerder (d.i. Qrf Management NV), tevens van toepassing zijn op de bestuurders van de Statutaire Zaakvoerder en op de effectieve leiders. Bij wijze van voorbeeld zullen de vereisten van betrouwbaarheid en ervaring die aan de bestuurders van een vastgoedbevak worden opgelegd door het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 en de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen betreffende belangenconflicten en de voorkoming daarvan, niet enkel van toepassing zijn op de Statutaire Zaakvoerder, maar tevens en vooral op de bestuurders van de Statutaire Zaakvoerder en op de effectieve leiders.

In diezelfde optiek heeft de Bevak beslist om de principes van corporate governance uit te breiden tot de bestuurders van Qrf Management NV, d.i. haar Statutaire Zaakvoerder, en tot de effectieve leiders.

#### 9.3.4. Uitsluitend belang van de aandeelhouders

De samenstelling van de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder dient te waarborgen dat de Bevak wordt bestuurd in het uitsluitende belang van haar aandeelhouders. Het begrip 'maatschappelijk belang' waarnaar verwezen wordt in de Governance Code 2009 dient aldus in die zin geïnterpreteerd te worden.

De Bevak zal dit principe strikt toepassen en zal met andere woorden geen rekening houden met specifieke eigen belangen van aandeelhouders of het eigen belang van de Promotor.

#### 9.3.5. De Promotor van de Bevak

Overeenkomstig artikel 2, 24° van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 zijn de personen die een exclusieve of gezamenlijke controle uitoefenen over de openbare vastgoedbevak of over de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare vastgoedbevak die de vorm van een Comm. VA heeft aangenomen de promotoren van deze openbare vastgoedbevak.

Vermits Quares Real Estate Investment Management Retail NV ("**Quares REIM Retail**" of de "**Promotor**") exclusieve controle uitoefent over de Statutaire Zaakvoerder is ze de promotor van de Bevak. Op die manier kan de Bevak vanaf haar ontstaan genieten van de ruime ervaring van de Promotor in het beheer van winkelvastgoed.

De Promotor onderschrijft het *corporate governance charter* van de Bevak.

#### 9.3.6. De persoon belast met de financiële dienst van de Bevak

ING België NV werd, overeenkomstig artikel 2, 26° van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010, belast met de financiële dienst van de Bevak en staat als zodanig in voor:

- de financiële dienst van de Bevak;
- de uitkering van het dividend en het overschot na vereffening;
- de afwikkeling van de door de Bevak uitgegeven effecten; en



- de verkrijgbaarstelling van de informatie die de Bevak krachtens de wetten en reglementen openbaar moet maken.

## 9.4. Beheer van de Bevak

### 9.4.1. Statutaire Zaakvoerder

Overeenkomstig artikel 15 van de statuten van de Bevak wordt de Bevak bestuurd door een statutaire zaakvoerder die de hoedanigheid van beherende vennoot heeft van de Bevak en wordt benoemd in de statuten. Overeenkomstig artikel 16 van de statuten van de Bevak werd Qrf Management NV (d.i. de Statutaire Zaakvoerder) aangesteld tot enige statutaire zaakvoerder van de Bevak voor een periode van 15 jaar.

Als Statutaire Zaakvoerder en beherende vennoot is Qrf Management NV bevoegd om alle handelingen te stellen die nuttig of vereist zijn voor de verwezenlijking van het maatschappelijk doel van de Bevak, met uitzondering van de handelingen die de wet of de statuten van de Bevak aan de algemene vergadering van aandeelhouders voorbehouden.

Het mandaat van Qrf Management NV als statutaire zaakvoerder van de Bevak kan worden gewijzigd door een buitengewone algemene vergadering, te houden voor notaris en met inachtneming van de vereisten voor statutenwijziging.

Qrf Management NV handelt bij het uitoefenen van haar bestuurstaken als Statutaire Zaakvoerder in het uitsluitend belang van de aandeelhouders van de Bevak.

De Statutaire Zaakvoerder duidt een vaste vertegenwoordiger aan overeenkomstig artikel 61, §2 van het Wetboek van vennootschappen. De CEO en uitvoerend bestuurder van de Statutaire Zaakvoerder, Anneleen Desmyter EBVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger mevrouw Anneleen Desmyter, is als vaste vertegenwoordiger aangeduid.

Het geplaatst kapitaal van de Statutaire Zaakvoerder bedraagt 61.500 EUR en is volledig volstort. Hiertoe hebben Quares REIM Retail NV en Quares Holding CVBA een bedrag van respectievelijk 60.885 EUR en 615 EUR ingebracht. Het kapitaal van de Statutaire Zaakvoerder is vertegenwoordigd door 100 aandelen op naam, zonder nominale waarde, die ieder 1/100<sup>ste</sup> van het kapitaal vertegenwoordigen.

De algemene vergadering van aandeelhouders van de Statutaire Zaakvoerder, beraadslagend overeenkomstig de regels die gelden voor een wijziging van de statuten, kan het maatschappelijk kapitaal van de Statutaire Zaakvoerder verhogen of verminderen.

Wij verwijzen ten slotte naar Hoofdstuk 7.4.2.2 van dit Prospectus waar een opsomming wordt gegeven van de gelegenheden waarop de functies van de Statutaire Zaakvoerder eindigen.

### 9.4.2. Raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder

#### 9.4.2.1. Algemeen

Vermits de Bevak de vorm heeft aangenomen van een com-

manditaire vennootschap op aandelen, die bestuurd wordt door een zaakvoerder-rechtspersoon, worden door de Wet van 3 augustus 2012 en het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 onder meer de volgende bijzondere verplichtingen opgelegd aan het bestuur van de Statutaire Zaakvoerder:

- de statuten van de Statutaire Zaakvoerder dienen te bepalen dat haar raad van bestuur zo wordt samengesteld dat de openbare vastgoedbevak autonoom en in het uitsluitend belang van haar aandeelhouders wordt bestuurd;
- de statuten van de Statutaire Zaakvoerder dienen te bepalen dat haar raad van bestuur minstens drie onafhankelijke leden telt in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen;
- de statuten van de Statutaire Zaakvoerder dienen te bepalen dat de naleving van de in artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen bedoelde criteria ook worden beoordeeld alsof het betrokken onafhankelijk lid van de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder zelf bestuurder van de openbare vastgoedbevak is;
- vermits de Bevak door slechts één zaakvoerder-rechtspersoon wordt bestuurd, dienen haar statuten te bepalen dat met betrekking tot de daden van beschikking op vastgoed de Bevak wordt vertegenwoordigd door de permanente vertegenwoordiger en ten minste één bestuurder van de Statutaire Zaakvoerder, samen handelend;
- de bestuurders van de Statutaire Zaakvoerder moeten eveneens voldoen aan de artikelen 39 en 40 van de Wet van 3 augustus 2012; en
- in functie van de gekozen beleidsstructuur voldoet de Statutaire Zaakvoerder zelf aan artikel 41 van de Wet van augustus 2012.

#### 9.4.2.2. Samenstelling

Op Datum van dit Prospectus bestaat de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder uit zes leden, meer bepaald:

- één uitvoerende bestuurder;
- twee niet-uitvoerende, niet-onafhankelijke bestuurders; en
- drie niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurders.

De uitvoerende alsook de twee niet-uitvoerende, niet-onafhankelijke bestuurders werden benoemd door de Oprichters op 3 september 2013. De drie niet-uitvoerende, onafhankelijke bestuurders werden benoemd door de algemene vergadering van de Statutaire Zaakvoerder op 26 november 2013. Het mandaat van de huidige bestuurders van de Statutaire Zaakvoerder zal een einde nemen bij de sluiting van de gewone algemene vergadering die zal beslissen over de jaarrekening opgesteld voor het boekjaar afgesloten per 31 maart 2017.



#### (i) UITVOERENDE BESTUURDER

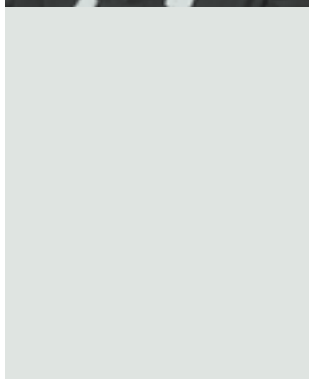
Anneleen Desmyter EBVBA, met maatschappelijke zetel te Acaciadreef 7, 2243 Pulle (Zandhoven), ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer BTW BE 0537.881.133 (RPR Antwerpen), met als vaste vertegenwoordiger mevrouw Anneleen Desmyter ("**Anneleen Desmyter EBVBA**").

#### (i) (II) NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS, NIET-ONAFHANKELIJKE BESTUURDERS

- Business Management & Consultancy Center BVBA, met maatschappelijke zetel te Lisbloemstraat 6, 8501 Kortrijk, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer BTW BE 0880.293.608 (RPR Kortrijk), met als vaste vertegenwoordiger de heer Freddy Hoorens ("**B.M.C.C. BVBA**"); en
- Fontenelle BVBA, met maatschappelijke zetel te Diamantlaan 24, 1030 Brussel, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer BTW BE 0462.347.332 (RPR Brussel), met als vaste vertegenwoordiger de heer Herman Du Bois ("**Fontenelle BVBA**").

#### (i) (III) NIET-UITVOERENDE, ONAFHANKELIJKE BESTUURDERS

- Mevrouw Inge Boets, wonende te Onderheide 28, 2930 Brasschaat;
- De heer Jan Brouwers, wonende te 100 Three Colt Street, Flat 65 Dundee Wharf, London E148AX, Verenigd Koninkrijk; en
- De heer Frank De Moor, wonende te Molenberg 14, 1790 Affligem.



#### 9.4.2.3. Beknopte beschrijving van de professionele carrière van de bestuurders van de Statutaire Zaakvoerder op Datum van dit Prospectus

Hierna volgen de mandaten en een beknopte beschrijving van de professionele carrière van de bestuurders of hun vaste vertegenwoordigers van Qrf Management NV, d.i. de Statutaire Zaakvoerder.

##### (i) **Anneleen Desmyter EBVBA, vast vertegenwoordigd door mevrouw Anneleen Desmyter**

Mevrouw Anneleen Desmyter (\*04/09/1976) behaalde haar Licentie in de Toegepaste Economische Wetenschappen aan de

Katholieke Universiteit Leuven in 1998 en behaalde daaropvolgend haar Master in Business Administration aan de Université Catholique Louvain-la-Neuve in 1999. Daarnaast behaalde zij tevens in 2004 een Master in Real Estate aan de University of Antwerp Management School.

Mevrouw Anneleen Desmyter is lid van het BIV (Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars) en MRICS (*Member of Royal Institution of Chartered Surveyors*).

Na haar studies startte mevrouw Anneleen Desmyter haar loopbaan



in 1999 bij de projectontwikkelaar Eurinpro (thans Goodman International) te Mechelen als Project Manager, waar zij instond voor de ontwikkeling, commercialisering en marketing van nieuwe kantoorprojecten en business parken in België en Nederland.

Aansluitend startte zij in 2004 samen met de heer Freddy Hoorens het bedrijf CC Company NV (thans Quares Residential Agency NV) te Antwerpen waar zij als gedelegeerd bestuurder een team aanstuurde van bemiddelaars in vastgoed.

In 2006 richtte zij samen met de heren Herman Du Bois en Freddy Hoorens het vastgoedbedrijf Quares op, thans actief in 4 deeldomeinen van het vastgoed (met name wonen, beleggen, beheren en innoveren). Sindsdien is mevrouw Anneleen Desmyter dan ook werkzaam als partner bij Quares te Antwerpen.

Lopende mandaten:

- Keyser Investment NV, bestuurder (2013-heden);
- Century Center Parking NV, bestuurder (2013-heden);
- Century Center Freehold BVBA, zaakvoerder (2013-heden);
- Anneleen Desmyter EBVBA, statutair zaakvoerder (2013-heden);
- Quares Real Estate Management Student Housing NV, bestuurder (2013-heden);
- Quares Real Estate Investment Management Retail Foetz NV, bestuurder (2012-heden);
- Foetz Holding SA, bestuurder (2012-heden);
- Foetz Retail-Invest SA, bestuurder (2012-heden);
- Quares Facility Management NV, bestuurder (2012-heden);
- Quares Consulting & Product Development NV, bestuurder (2012-heden);

- Quares Incentive CVBA, bestuurder (2010-heden);
- Quares Property & Facility Management BV, bestuurder (2009-heden);
- Quares Real Estate Investment Management BV, bestuurder (2009-heden);
- Quares Real Estate Investment Management Retail NV, bestuurder (2006-heden);
- Quares Property Management NV, bestuurder (2006-heden);
- Quares Real Estate Investment Management NV, bestuurder (2006-heden);
- Quares Holding CVBA, bestuurder/aandeelhouder (2006-heden);
- Quares Residential Agency NV, bestuurder (2004-heden);
- Admiris BVBA, niet-statutaire zaakvoerder (2005-heden).

**(ii) Business Management & Consultancy Center BVBA, vast vertegenwoordigd door de heer Freddy Hoorens**

De heer Freddy Hoorens (°15/11/1963) behaalde een diploma Electronica te Kortrijk in 1983. Daarnaast volgde hij in 1990 de opleiding People Management & Quality Services te Florida, alsmede de opleiding KMO – Excellence aan de Vlerick Management School te Gent in 1993.

Sinds de start van zijn loopbaan in 1983 vervulde de heer Freddy Hoorens verscheidene functies bij Sterima, Bellewaerde Park, Walibi, Industriebouw Verelst, Bakkerij Durnez (semi-industriële bakkerij), De Trog (biologische bakkerij) en Eurinpro (thans Goodman International). Van 1999 tot 2002 vervulde hij de functie van *property manager* bij de vastgoedbevak Siref, waarna hij in 2002 eigenaar en *managing director* werd van SPM (thans Quares Property Management NV). Aansluitend vervulde hij van 2002 tot 2006 de functie van gedelegeerd bestuurder bij Actius Luna (dit is het huidige Alligence, een marketing & communicatiebureau).

Sinds 2004 was de heer Freddy Hoorens samen met mevrouw Anneleen Desmyter oprichter en bestuurder van CC Company NV (thans Quares Residential Agency NV).

In 2006 richtte hij samen met de heer Herman Du Bois en mevrouw Anneleen Desmyter het vastgoedbedrijf Quares op, thans actief in 4 deeldomeinen van het vastgoed (met name wonen, beleggen, beheren en innoveren). Sindsdien is de heer Freddy Hoorens dan ook werkzaam als partner bij Quares te Antwerpen.

#### Lopende mandaten:

- Keyser Investment NV, bestuurder (2013-heden);
- Century Center Parking NV, bestuurder (2013-heden);
- Quares Real Estate Management Student Housing NV, bestuurder (2013-heden);
- Quares Real Estate Investment Management Retail Foetz NV, bestuurder (2012-heden);
- Quares Facility Management NV, bestuurder (2012-heden);
- Quares Incentive CVBA, bestuurder (2010-heden);
- Quares Consulting & Product Development NV, bestuurder (2010-heden);
- Quares Real Estate Investment Management NV, bestuurder (2010-heden);
- Quares Property & Facility Management BV, bestuurder (2009-heden);
- Quares Real Estate Investment Management BV, bestuurder (2009-heden);
- Quares Real Estate Investment Management Retail NV, bestuurder (2006-heden);
- Quares Holding CVBA, bestuurder/aandeelhouder (2006-heden);
- B.M.C.C BVBA, statutaire zaakvoerder/aandeelhouder (2006-heden);
- Convest BVBA, niet-statutair zaakvoerder (2005-heden);
- Quares Residential Agency NV, bestuurder (2004-heden);
- Quares Property Management NV, bestuurder (2002-heden);
- Profaco BVBA, statutair zaakvoerder (2002-heden).

#### Afgelopen mandaten:

- Actius Luna NV, bestuurder (2002-2010).

Luxemburg binnen de Zweedse vastgoedbelegger Aranäs AB, waar hij onder andere verantwoordelijk was voor de uitbouw van een rapporteringssysteem voor de internationale belegger, evenals een waarderingssysteem voor potentiële beleggingen. Van 1994 tot 1997 vervulde hij binnen dezelfde onderneming de functie van algemeen en financieel directeur voor de activiteiten in België en Luxemburg en was hij betrokken bij vastgoedinvesteringen in België, Luxemburg en Nederland alsmede het vastgoedbeheer en de financieringen.

Aansluitend werd de heer Herman Du Bois afgevaardigd bestuurder van Asset & Property Managers (APM) waar hij instond voor het dagelijks beheer van de organisatie en de klantenontwikkeling en verantwoordelijk was voor de uitbouw van deze onafhankelijke vastgoedbeheerorganisatie.

Vanaf 2003 vervulde de heer Herman Du Bois binnen Atisreal Group (BNP Paribas Real Estate) de functie van bestuurder van het filiaal actief in *asset, property, company, facility* en *project management* in België en Luxemburg, evenals de functie van CFO voor Atisreal Benelux.

In 2006 richtte hij samen met de heer Freddy Hoorens en mevrouw Anneleen Desmyter het vastgoedbedrijf Quares op, thans actief in 4 deeldomeinen van het vastgoed (met name wonen, beleggen, beheren en innoveren). Sindsdien is de heer Herman Du Bois dan ook werkzaam als partner bij Quares te Antwerpen.

#### Lopende mandaten:

- Keyser Investment NV, bestuurder (2013-heden);
- Century Center Parking NV, bestuurder (2013-heden);
- Quares Real Estate Investment Management Student Housing NV, bestuurder (2013-heden);
- Quares Real Estate Investment Management Retail Foetz NV, bestuurder (2012-heden);
- Foetz Holding SA, bestuurder (2012-heden);
- Foetz Retail-Invest SA, bestuurder (2012-heden);
- Quares Facility Management NV, bestuurder (2012-heden);
- Quares Property & Facility Management BV, bestuurder (2009-heden);
- Quares Consulting & Product Development NV, bestuurder (2012-heden);
- Pastis Investment NV, bestuurder (2012-heden);
- Quares Incentive CVBA, bestuurder (2010-heden);
- Quares Real Estate Investment Mbestuurder (2010-heden);
- Quares Real Estate Investment Management Retail NV, bestuurder (2006-heden);
- Quares Real Estate Investment Management BV, bestuurder (2009-heden);
- Quares Holding CVBA, bestuurder/aandeelhouder (2006-heden);
- Quares Residential Agency NV, bestuurder (2006-heden);
- Quares Property Management NV, bestuurder (2006-heden);
- Fontenelle BVBA, zaakvoerder (1997-heden).

#### (iii) Fontenelle BVBA, vast vertegenwoordigd door de heer Herman Du Bois

De heer Herman Du Bois (°31/07/1964) behaalde zijn Master in de Toegepaste Economische Wetenschappen aan de Katholieke Universiteit Leuven in 1986 en een post-universitaire opleiding Vastgoedkunde in 1995, eveneens aan de Katholieke Universiteit van Leuven.

De heer Herman Du Bois is lid van het BIV (Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars) en MRICS (*Member of Royal Institution of Chartered Surveyors*).

De heer Herman Du Bois startte zijn loopbaan in 1986 bij PwC (destijds Coopers & Lybrand) als auditor. Vanaf 1992 bekleedde hij tot 1994 de functie van financieel directeur voor België en



**(iv) Mevrouw Inge Boets**

Mevrouw Inge Boets (\*14/06/1962) behaalde haar Licentie in de Toegepaste Economische Wetenschappen aan de Universiteit Antwerpen, volgde opleidingen "Strategic Leadership" aan Babson college (Harvard) en IMD en was bedrijfsrevisor en erkend revisor voor verzekeringsondernemingen.

Na haar studies startte mevrouw Inge Boets haar loopbaan als auditor bij Ernst & Young waarbij ze zich specialiseerde in internationale ondernemingen en de verzekeringssector. Nadat ze partner werd bij Ernst & Young in 1996 richtte ze hier de "risk practice" op. Zij was ook lid van het Groepsbestuur van Ernst & Young België van 2001 tot 2006.

In 2006 werd ze leider van Ernst & Young's Global Risk Practice. In 2008 combineerde zij deze rol met de EMEA<sup>25</sup> risk leader verantwoordelijkheid.

In 2009 werd ze lid van het Global Executive team van de Advisory afdeling van Ernst & Young, waar ze verantwoordelijk was voor Quality & Risk Management en was ze tevens lid van Ernst & Young's Global Quality & Risk Management Executive.

In 2010 keerde ze terug naar Ernst & Young België waar ze Global Client Service Partner voor de Europese Unie en al zijn instellingen werd.

In 2011 gaf ze een nieuwe oriëntatie aan haar professionele loopbaan als onafhankelijk bestuurder.

Inge Boets is tevens regelmatig gastspreker over topics zoals audit, risk management, governance en heeft meerdere artikels geschreven over deze topics.

**Lopende mandaten:**

- Econopolis Wealth Management NV, onafhankelijk bestuurder (2013-heden);
- Euroclear Belgium, onafhankelijk bestuurder (2012-heden);
- Vlaams Parlement, lid van het auditcomité (2011-heden);
- Guberna, Advisor Board Effectiveness (2011-heden);
- Inge Boets BVBA, zaakvoerder;
- VZW Altijd Mooi, bestuurder (2012-heden);
- La Scoperta BVBA, aandeelhouder/zaakvoerder (2011-heden).

**Afgelopen mandaten:**

- Ernst & Young, partner (1996-2011);
- Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, bestuurder (beëindigd maart 2011);
- E&Y Partners, bestuurder (beëindigd maart 2011).

**(v) De heer Jan Brouwers**

De heer Jan Brouwers (\*25/01/1974) behaalde in 1997 zijn Licentie Handelsingenieur aan de Solvay Business School, Vrije Universiteit Brussel, en doorliep vervolgens het JP Morgan Markets Track Program 33 in New York.

Na zijn studies startte de heer Jan Brouwers zijn loopbaan in 1997 bij JP Morgan, waar hij aan de slag ging als analist Fixed Income.

In 1999 ging hij bij Morgan Stanley aan de slag in Londen waar hij zich bezig hield met Fixed Income voor Nederland. Van 2001 tot en met 2002 was hij werkzaam bij Bluecrest Capital in Londen waar hij Portfolio Manager was.

In 2002 keerde hij terug naar Morgan Stanley in London waar hij onder andere hoofd was voor Fixed Income voor Continentaal Europa, Frankrijk en de Benelux, Head of Sales & Trading voor de Benelux en hoofd Fixed Income Sales voor Nederland.

Daarnaast is de heer Jan Brouwers onafhankelijk bestuurder bij Provion Holding alsmede bestuurder en aandeelhouder van Jaran Capital.

**Lopende mandaten:**

- Provion Holding NV, bestuurder (2004-heden); en
- Jaran Capital, bestuurder (2013-heden).

**Afgelopen mandaten:**

- Morgan Stanley, managing director (1999-2013).

**(vi) De heer Frank De Moor**

De heer Frank De Moor (\*12/06/1962) behaalde in 1985 de graad van Licentiaat-doctorandus in de Toegepaste Economische Wetenschappen en de Beleidsinformatie en doorliep daarna diverse managementopleidingen waaronder Strategic Management in Retail aan het Babson College USA.

Na zijn studies startte de heer Frank De Moor zijn loopbaan in 1985 als Systems Analyst bij Procter & Gamble Benelux. Vervolgens was hij in de periode van 1988 tot en met 1990 actief als Senior Consultant bij Ernst & Whinney Belgium en als Branch Manager Europe & Africa bij Federal Mogul. In 1990 werd de heer Frank De Moor Algemeen Directeur bij Brantano.

Sinds 1994 tot op heden is hij actief binnen Macintosh Retail Group. Hierbij was hij in de periode van 1994 tot en met 2002 achtereenvolgens actief als Directeur Management Services bij Tonton Tapis in België, als Algemeen Directeur bij GP Décors in Frankrijk en als Algemeen Directeur bij Kwantum Deco Groep in Nederland.

In oktober 2002 werd de heer Frank De Moor lid van de raad van bestuur van Macintosh Retail Group en in februari 2003 werd hij CEO van Macintosh Retail Group.

**Lopende mandaten:**

- Macintosh Retail Group NV, voorzitter Raad van Bestuur (2003-heden);
- Detailhandel Nederland, Lid Dagelijks Bestuur (2002-heden);
- Electronic Commerce Platform Nederland, Lid Raad van Advies

<sup>25</sup> Europa, Midden-Oosten, India en Afrika.

- (2004-heden);
- BNP Paribas (België), Lid Nationale Raad van Beheer (2008-heden).

Afgelopen mandaten:

- Mediq NV, Commissaris-onafhankelijk bestuurder (2008-2013);
- Sligro Food Group, Commissaris-onafhankelijk bestuurder (2004-2012).

#### 9.4.2.4. Voorzitterschap van de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder

Mevrouw Inge Boets werd tijdens de vergadering van de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder van 26 november 2013 voor een onbepaalde termijn benoemd als de voorzitter van de raad van bestuur. Het mandaat van mevrouw Inge Boets als voorzitter van de raad van bestuur zal een einde nemen op het moment dat haar huidige mandaat als bestuurder ten einde komt, behoudens een uitdrukkelijke hernieuwing door de raad van bestuur na advies van het benoemings- en remuneratiecomité.

#### 9.4.2.5. Betrouwbaarheid, deskundigheid en ervaring

Het artikel 10 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 juncto de artikelen 39 en 40 van de Wet van 3 augustus 2012 leggen de bestuurders van de Statutaire Zaakvoerder specifieke verplichtingen op inzake betrouwbaarheid, deskundigheid en ervaring.

In het kader van deze verplichtingen hebben de bestuurders van de Statutaire Zaakvoerder verklaard dat zij gedurende de voorgaande vijf jaar niet zijn veroordeeld voor fraudemisdrijven. Alle bestuurders van de Statutaire Zaakvoerder hebben daarenboven verklaard dat zij als lid van een bestuurs-, leidinggevend of toezichtsorgaan de voorgaande vijf jaar niet betrokken zijn geweest bij enig faillissement, surseance of liquidatie.

Bovendien hebben alle bestuurders verklaard dat zij niet het voorwerp zijn geweest van enige officiële of openbaar geuite beschuldigingen en/of sancties opgelegd door een wettelijk of toezichthoudende autoriteit, noch dat zij door de rechtbank verhinderd werden om op te treden (i) als een lid van het bestuurs-, leidinggevend of toezichtsorgaan van een emittent van financiële instrumenten of (ii) met het oog op het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een emittent van financiële instrumenten.

Tot slot voldoen de bestuurders van de Statutaire Zaakvoerder elk aan de selectie- en competentiecriteria opgenomen in het corporate governance charter van de Bevak (zie Hoofdstuk 9.7.1 van dit Prospectus), als volgt:

- Mevrouw Anneleen Desmyter beschikt over kennis van de vastgoed- en bouwsector en van de Belgische retail sector;
- De heer Freddy Hoorens beschikt over kennis van de vastgoed- en bouwsector;
- De heer Herman Du Bois beschikt over kennis van de vastgoed- en bouwsector en over financiële kennis;

- Mevrouw Inge Boets beschikt over financiële (in het bijzonder ook IFRS) en juridische kennis;

- De heer Jan Brouwers beschikt over financiële en juridische kennis; en

- De heer Frank De Moor beschikt over kennis van de Belgische retail sector, van e-commerce en heeft ervaring als bestuurder in een beursgenoteerde onderneming.

### 9.4.3. Gedelegeerd bestuurder en uitvoerend management

#### 9.4.3.1. Gedelegeerd bestuurder

De raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder heeft het dagelijks bestuur toevertrouwd aan één gedelegeerd bestuurder, namelijk Anneleen Desmyter EBVBA, met als vaste vertegenwoordiger mevrouw Anneleen Desmyter.

Deze gedelegeerd bestuurder, die tevens de titel van CEO draagt, werd benoemd tijdens de vergadering van de raad van bestuur van 26 november 2013 voor een onbepaalde termijn, wel te verstaan dat haar mandaat van gedelegeerd bestuurder een einde zal nemen op het moment dat zij ophoudt bestuurder van de Statutaire Zaakvoerder te zijn.

#### 9.4.3.2. Uitvoerend management

##### (i) Mandaten van de leden van het uitvoerend management

Op Datum van dit Prospectus bestaat het uitvoerend management van de Bevak uit:

- Anneleen Desmyter EBVBA, met als vaste vertegenwoordiger mevrouw Anneleen Desmyter, als gedelegeerd bestuurder, CEO;
- Francis Hendrickx Management EBVBA, met maatschappelijke zetel te Driepikkelstraat 27, 1853 Grimbergen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0542.508.132 (RPR Brussel), vertegenwoordigd door de heer Francis Hendrickx, CFO ("Francis Hendrickx Management EBVBA"); en
- Bert Weemaes EBVBA, met maatschappelijke zetel te Vijfbunderstraat 11, 9200 Grembergen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer BTW BE 0537.167.687 (RPR Brussel), vertegenwoordigd door de heer Bert Weemaes, COO ("**Bert Weemaes EBVBA**").

De huidige leden van het uitvoerend management werden allen benoemd voor een onbepaalde periode.

Het uitvoerend management wordt geleid door de gedelegeerd bestuurder die de CEO is, namelijk Anneleen Desmyter EBVBA, met als vaste vertegenwoordiger mevrouw Anneleen Desmyter.

Het beroepsadres van het uitvoerend management bevindt zich op de maatschappelijke zetel van de Bevak, d.i. Leopold de Waelplaats 8/1, 2000 Antwerpen, België.

Voor wat betreft een overzicht van de professionele carrière van mevrouw Anneleen Desmyter, vaste vertegenwoordiger van Anneleen Desmyter EBVBA, effectieve bedrijfsleider-rechtspersoon, verwijzen wij naar Hoofdstuk 9.4.2.3 (i) van dit Prospectus. Hieronder wordt vervolgens een beknopte omschrijving gegeven van de professionele carrière van de vertegenwoordigers van de overige twee effectieve bedrijfsleiders-rechtspersonen Francis Hendrickx Management EBVBA, vertegenwoordigd door de heer Francis Hendrickx, en Bert Weemaes EBVBA, vertegenwoordigd door de heer Bert Weemaes.

**(ii) Mandaat van de Chief Executive Officer, Chief Financial Officer en Chief Operating Officer**

De raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder beslist over de benoeming van de CEO, COO en CFO, alsook over hun ontslag en vervanging. Dit gebeurt op advies van het remuneratie- en benoemingscomité.

Anneleen Desmyter EBVBA, vertegenwoordigd door mevrouw Anneleen Desmyter, werd voor een onbepaalde termijn benoemd als CEO van de Statutaire Zaakvoerder. Daarnaast werd Francis Hendrickx Management EBVBA, vertegenwoordigd door de heer Francis Hendrickx, benoemd als CFO, en Bert Weemaes EBVBA, vertegenwoordigd door de heer Bert Weemaes, als COO. Meer informatie met betrekking tot de CEO, de COO en de CFO is opgenomen in Hoofdstuk 1.1.1.1 van dit Prospectus.

**(iii) Beknopte beschrijving van de professionele carrière van de heer Francis Hendrickx en de heer Bert Weemaes**

**a. Francis Hendrickx Management EBVBA, vertegenwoordigd door de heer Francis Hendrickx, CFO**

De heer Francis Hendrickx (°6/04/1971) behaalde in 1991 zijn kandidatuur rechten aan de Facultés Universitaires Notre Dame de la Paix te Namen, waarna hij in 1994 zijn licentiaat rechten behaalde aan de Katholieke Universiteit Leuven. Binnen deze opleiding volgde hij van 1992 tot 1993 een Erasmusprogramma aan de Universidad de Salamanca.

Daarnaast volgde de heer Francis Hendrickx twee post-universitaire opleidingen: van 1994 tot 1995 volgde hij het PUB-program (MBA) aan de Vlerick School voor Management, en van

1995 tot 1996 volgde hij de opleiding tot Financieel Analist (BFVA-ABAF) te Brussel.

Zijn loopbaan startte de heer Francis Hendrickx in september 1995 bij Generale Bank, **Corporate** en **Investment Banking** waar hij tot in april 1998 de functie van **Corporate Finance Officer** vervulde. Aansluitend werd de heer Francis Hendrickx CFO (lid van de raad van bestuur) bij Eurinpro (thans Goodman).

Van juni 2006 tot maart 2012 vervulde de heer Francis Hendrickx de functie van CFO (lid van de raad van bestuur) bij Uplace.

Lopende mandaten:

- Francis Hendrickx Management BVBA, zaakvoerder (2013-heden);
- Hefra Real Estate NV, gedelegeerd bestuurder (2013-heden);
- Knokke Heliport NV, bestuurder (2013-heden);
- Immo Blokhuis NV, gedelegeerd bestuurder en voorzitter van de raad van bestuur (2013-heden);
- Immo Blarenberg NV, bestuurder (2012-heden);
- Resolve NV, gedelegeerd bestuurder (2012-heden);
- Zwinlande Fund BVBA, zaakvoerder (2007-heden);
- Equinox Beheer BVBA, statutaire zaakvoerder (2002-heden);
- Equinox Investments Comm. VA, vaste vertegenwoordiger van de zaakvoerder Equinox BVBA (2002-heden);
- Equinox BVBA, statutaire zaakvoerder (1998-heden).

Afgelopen mandaten:

- Uplace NV, bestuurder (2006-2011);
- VCL SA, bestuurder (2004-2010).

**b. Bert Weemaes EBVBA, vertegenwoordigd door de heer Bert Weemaes, COO**

De heer Bert Weemaes (°14/04/1972) behaalde zijn Master in Toegepaste Economische Wetenschappen aan de Katholieke Universiteit Leuven in 1995. Daaropvolgend behaalde hij een Master Financial Management aan de Vlekho te Brussel in 1999. In 2008 behaalde hij zijn master in Real Estate aan de University of Antwerp Management School.

**UITVOEREND MANAGEMENT**

Anneleen Desmyter



Francis Hendrickx



Bert Weemaes



De heer Bert Weemaes startte zijn loopbaan in 1995 bij Fortis Bank als *Management University Trainee*, waarna hij in 1997 filiaalmanager werd. Deze functie vervulde hij tot midden 2000.

Aansluitend was de heer Bert Weemaes tewerkgesteld bij Decathlon Benelux, waar hij aanvankelijk de functie van CFO vervulde, en vanaf 2006 de functie van *Development & Real Estate Director* heeft uitgeoefend. Hierbij was hij tevens lid van de raad van bestuur van Decathlon Benelux in de periode van 2001 tot 2007. Daarnaast was hij gedelegeerd bestuurder van Ansimmo NV vanaf midden 2005 tot 2008. Van 2008 tot 2010 vervulde hij de functie van *Development Manager* bij ForumInvest België.

Van 2010 tot 2013 was de heer Bert Weemaes *project director* bij City Mall.

Lopende mandaten:

- Bert Weemaes EBVBA, zaakvoerder (2013-heden).

#### 9.4.3.3. CEO, COO en CFO

Anneleen Desmyter EBVBA, met als vaste vertegenwoordiger mevrouw Anneleen Desmyter, werd voor een onbepaalde termijn benoemd als CEO van de Statutaire Zaakvoerder, op 26 november 2013. Op 26 november 2013 besloot de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder tevens om (i) Francis Hendrickx Management EBVBA, vertegenwoordigd door de heer Francis Hendrickx, voor een onbepaalde termijn te benoemen als CFO, en

(ii) Bert Weemaes EBVBA, vertegenwoordigd door de heer Bert Weemaes, voor een onbepaalde termijn te benoemen als COO.

In haar functie van CEO, staat Anneleen Desmyter EBVBA, vertegenwoordigd door mevrouw Anneleen Desmyter, in voor het dagelijks bestuur van de Bevak. Op Datum van dit Prospectus wordt aangenomen dat de CEO geen voltijdse taak zal hebben tijdens de eerste drie jaren vanaf de oprichting van de Bevak.

In zijn functie van CFO, staat Francis Hendrickx Management EBVBA, vertegenwoordigd door de heer Francis Hendrickx, in voor de leiding van het departement *Finance* en, samen met de CEO, voor de contacten met de financiële toezichthouder (FSMA), Euronext Brussels, investeerders en kredietinstellingen. Op Datum van dit Prospectus wordt aangenomen dat de CFO geen voltijdse taak zal hebben tijdens de eerste drie jaren vanaf de oprichting van de Bevak.

In zijn functie van COO, staat Bert Weemaes EBVBA, vertegenwoordigd door de heer Bert Weemaes, in voor de operationele werking van de Bevak.

#### 9.4.3.4. Effectieve leiders

Anneleen Desmyter EBVBA vertegenwoordigd door mevrouw Anneleen Desmyter, Francis Hendrickx Management EBVBA vertegenwoordigd door de heer Francis Hendrickx en Bert Weemaes EBVBA vertegenwoordigd door de heer Bert Weemaes werden benoemd als effectieve leiders in de zin van artikel 39 van de Wet van 3 augustus 2012.



Maasmechelen

Pauwengraaf 69-71



#### 9.4.4. Overzicht van het bestuur en het uitvoerend management

De onderstaande tabel geeft een gedetailleerd overzicht van het bestuur en het uitvoerend management weer:

<b>Uitvoerende bestuurder</b>	Anneleen Desmyter EBVBA, vertegenwoordigd door mevrouw Anneleen Desmyter
<b>Niet-uitvoerende, niet-onafhankelijke bestuurders</b>	B.M.C.C. BVBA, vertegenwoordigd door de heer Freddy Hoorens
	Fontenelle BVBA, vertegenwoordigd door de heer Herman Du Bois
<b>Niet-uitvoerende, onafhankelijke bestuurders</b>	Inge Boets
	Jan Brouwers
	Frank De Moor
<b>Voorzitter raad van bestuur</b>	Inge Boets
<b>Gedelegeerd bestuurder</b>	Anneleen Desmyter EBVBA, vertegenwoordigd door mevrouw Anneleen Desmyter
<b>Uitvoerend management</b>	Anneleen Desmyter EBVBA (CEO), vertegenwoordigd door mevrouw Anneleen Desmyter
	Francis Hendrickx Management EBVBA (CFO), vertegenwoordigd door de heer Francis Hendrickx
	Bert Weemaes EBVBA (COO), vertegenwoordigd door de heer Bert Weemaes
<b>Effectieve leiders</b>	Anneleen Desmyter EBVBA, vertegenwoordigd door mevrouw Anneleen Desmyter
	Francis Hendrickx Management EBVBA, vertegenwoordigd door de heer Francis Hendrickx
	Bert Weemaes EBVBA, vertegenwoordigd door de heer Bert Weemaes

#### 9.4.5. Comités van de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder

De raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder heeft de volgende comités ingesteld: een auditcomité, een remuneratie- en benoemingscomité en een investeringscomité. Voor meer informatie met betrekking tot de taken en bevoegdheden, samenstelling, benoeming en ontslag van de leden en de werking van deze comités wordt verwezen naar Hoofdstuk 9.7 van dit Prospectus.

In het licht van de beperkte omvang van de Bevak en de aard van haar activiteiten, werd ervoor geopteerd om bij aanvang van haar activiteiten geen formeel directiecomité aan te stellen.

Weliswaar voorzien zowel het *corporate governance charter* als de statuten van de Bevak in de mogelijkheid tot het instellen van een directiecomité, wat de Bevak toelaat om in een later stadium een directiecomité in te stellen.

## 9.5. Belangenconflicten

### 9.5.1. Algemeen

De Bevak en de Statutaire Zaakvoerder hebben een aantal procedures ingebouwd met het oog op het beperken van het risico van enige nadelige impact van belangenconflicten op de Bevak.

In het algemeen zijn de artikelen 17 tot en met 19 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 en de artikelen 523 en 524 van het Wetboek van vennootschappen onverminderd van toepassing op de Bevak en de Statutaire Zaakvoerder.

Belangenconflicten met o.a. (i) de aandeelhouders van de Bevak, (ii) personen die verbonden zijn met of een deelnemingsverhouding hebben met de Bevak, een dochtervennootschap van de Bevak, de Statutaire Zaakvoerder, de Promotor, etc., (iii) de Statutaire Zaakvoerder, (iv) het uitvoerend management van de Bevak en de Statutaire Zaakvoerder, etc. worden conform artikel 18 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 meegedeeld aan de FSMA. In haar mededeling aan de FSMA dient de Bevak aan te tonen dat de geplande verrichting van belang is voor haar en dat die verrichting zich binnen haar beleggingsbeleid situeert. Indien de FSMA oordeelt dat de gegevens in de voorafgaande mededeling onvoldoende, onvolledig, niet afdoend of irrelevant zijn, dan geeft zij hiervan kennis aan de Bevak. Zij kan haar standpunt publiek maken indien de Bevak geen rekening houdt met haar opmerkingen.

De verrichtingen die een belangenconflict inhouden worden onmiddellijk openbaar gemaakt en dienen speciaal te worden vermeld in het jaarverslag en desgevallend in het halfjaarverslag.

Overeenkomstig artikel 19 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 is de belangenconflictenregeling evenwel niet van toepassing in de volgende gevallen:

- in geval van een verrichting waarvan de waarde minder bedraagt dan het laagste bedrag van 1% van het geconsolideerde actief van de Bevak en 2.500.000 EUR;
- in geval van verwerving van effecten door de Bevak in het kader van een publieke uitgifte door een derde-emittent, waarbij de promotor en de personen bedoeld in artikel 18, §1 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 optreden als tussenpersoon in de zin van artikel 2, 10° van de wet van 2 augustus 2012 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële markten;
- in geval van verwerving van of inschrijving op de als gevolg van een beslissing van de algemene vergadering uitgegeven aandelen van de Bevak door de in artikel 18, §1 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 bedoelde personen; en
- in geval van verrichtingen met betrekking tot de liquide middelen van de Bevak, op voorwaarde dat de persoon die als tegenpartij optreedt, de hoedanigheid van tussenpersoon heeft in de zin van artikel 2, 10° van de Wet van 2 augustus 2002

en dat deze verrichtingen tegen marktconforme voorwaarden worden uitgevoerd.

### 9.5.2. Belangenconflictenregeling met betrekking tot bestuurders

Diverse bestuurders en leden van het uitvoerend management hebben potentiële belangenconflicten. De Bevak streeft ernaar de impact van deze conflicten zoveel mogelijk te beperken door het naleven van de wettelijke belangenconflictenprocedures. De transacties tussen de Bevak en de bestuurders dienen tegen de gebruikelijke marktvoorwaarden plaats te vinden.

De wettelijke regels bij belangenconflicten die dienen toegepast te worden zijn de artikelen 523 van het Wetboek van vennootschappen en artikelen 18 en met 19 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 die voorzien in de verplichting om de FSMA in een reeks gevallen te informeren. Een belangenconflict van een bestuurder met de Bevak zal beschouwd worden een belangenconflict te vormen van die bestuurder met de Statutaire Zaakvoerder.

### 9.5.3. Belangenconflictenregeling met betrekking tot leden van het uitvoerend management

Buiten het kader van haar verplichting op grond van artikel 18 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010, vereist de Bevak bovendien dat elk lid van het uitvoerend management het ontstaan van belangenconflicten zoveel mogelijk vermijdt. Wanneer toch een belangenconflict ontstaat met betrekking tot een materie die tot de bevoegdheid van het uitvoerend management of de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder behoort, en waarover zij een beslissing moeten nemen, zal de betrokkene zijn collega's hiervan op de hoogte brengen. Zij beslissen dan overeenkomstig de bepalingen van het *Corporate Governance Charter* of het betrokken lid al dan niet kan meestemmen over de materie waarop het belangenconflict betrekking heeft, en of hij al dan niet de bespreking van deze materie kan bijwonen, en leggen dit voor aan de raad van bestuur.

Er is sprake van een belangenconflict in hoofde van een lid van het uitvoerend management wanneer:

- het lid of één van zijn of haar naaste familieleden in de eerste graad een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting waarover het uitvoerend management van de Bevak moet beslissen;
- een vennootschap die niet tot de groep behoort, en waarin het lid of één van zijn of haar naaste familieleden in de eerste graad een bestuurs- of managementfunctie vervult, een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting waarover het uitvoerend management van de Bevak moet beslissen.

### 9.5.4. Belangenconflictenregeling met betrekking tot verbonden vennootschappen

De Bevak leeft de in artikel 524 van het Wetboek van vennootschappen vastgelegde procedure na in het geval van:

- betrekkingen van de Bevak met een vennootschap die daarmee verbonden is, met uitzondering van haar dochtervennootschappen;
- betrekkingen tussen een dochtervennootschap van de Bevak en een vennootschap die met die dochtervennootschap verbonden is maar geen dochtervennootschap is van de dochtervennootschap van de Bevak.

Beslissingen over dergelijke aangelegenheden moeten voorafgaandelijk worden onderworpen aan de beoordeling van een comité van drie onafhankelijke bestuurders bijgestaan door één of meerdere onafhankelijke experts aangesteld door het comité. Het schriftelijk gemotiveerd advies van het comité (met melding van de informatie voorzien in artikel 524, §2 van het Wetboek van vennootschappen) wordt voorgelegd aan de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder die dan beraadslaagt over de voorgenomen verrichting. De raad van bestuur vermeldt in zijn notulen of de omschreven procedure werd nageleefd en, in voorkomend geval, op welke gronden van het advies van het comité wordt afgeweken. De Commissaris verleent een oordeel over de getrouwheid van de gegevens die vermeld staan in het advies van het comité en in de notulen van de raad van bestuur. Dit oordeel wordt aan de notulen van de raad van bestuur gehecht. Het besluit van het comité, een uittreksel uit de notulen van de raad van bestuur en het oordeel van de Commissaris van de Bevak worden afgedrukt in het jaarverslag.

#### 9.5.5. Corporate opportunities

Gezien de bestuurders van de Statutaire Zaakvoerder benoemd worden op grond van hun competenties en ervaring inzake vastgoed, kan het voorkomen dat zij bestuursmandaten hebben in andere vastgoedvennootschappen of in vennootschappen die vastgoedvennootschappen controleren of dat zij als natuurlijke persoon vastgoedactiviteiten uitoefenen.

Het kan voorvallen dat een verrichting die aan de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder wordt voorgelegd (bv. de aankoop van een gebouw in het kader van een veiling), de belangstelling kan wekken van een andere vennootschap waarin een bestuurder een mandaat uitoefent. Voor dergelijke gevallen, die soms tot belangenconflicten kunnen leiden, heeft de Bevak besloten om een procedure toe te passen die grotendeels ontleend is aan deze die artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen inzake belangenconflicten voorziet.

De betrokken bestuurder meldt het bestaan van een dergelijke situatie onmiddellijk aan de voorzitter van de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder. De CEO en/of de compliance officer zien er ook op toe om het bestaan van een dergelijke situatie te identificeren.

Eens het risico is geïdentificeerd, onderzoeken de betrokken bestuurder en de voorzitter of de CEO gezamenlijk of de bestaande "chinese walls"-procedures binnen de Bevak, de bestuurder toelaten om ervan uit te gaan dat hij, zonder betwisting en onder zijn eigen

verantwoordelijkheid, aan de vergaderingen van de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder kan deelnemen. Indien dergelijke procedures niet zijn ingevoerd of wanneer de betrokken bestuurder of de raad van bestuur van oordeel zou zijn dat het verstandiger is dat de betrokken bestuurder zich onthoudt, trekt de laatstgenoemde zich terug uit het beraadslagings- en beslissingsproces omtrent de verrichting; de voorbereidende nota's worden hem niet toegezonden en hij verwijdt zich uit de vergadering van de raad van bestuur zodra het bewuste punt aan de orde komt. Het naleven van deze procedure ontslaat de betrokken bestuurder echter niet van zijn verplichting tot confidentialiteit ten aanzien van de Bevak.

De notulen van de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder stellen de naleving vast van deze procedure of lichten de redenen toe waarom zij niet werden toegepast.

Zodra het risico niet meer bestaat, is deze procedure niet langer van toepassing.

De Commissaris wordt op de hoogte gebracht van een belangenconflict dat zich heeft voorgedaan via de notulen van de vergadering.

#### 9.5.6. Preventieve maatregelen

De Bevak bouwt controlepunten en detectiesystemen in voor het voorkomen, detecteren en minimaliseren van mogelijke belangenconflicten of onverenigbaarheden.

De volgende middelen worden gehanteerd om belangenconflicten preventief te detecteren:

- de leden van de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder dienen bij hun benoeming (i) een overzicht te bezorgen van al hun lopende mandaten alsook van mandaten welke reeds een einde namen in een periode van vijf jaar voorafgaand aan hun benoeming in de Bevak en (ii) melding te maken van de vennootschappen waarvan ze vennoot zijn geweest in een periode van vijf jaar voorafgaand aan hun benoeming in de Bevak (behalve indien de participatie in de betrokken vennootschap lager was dan 1% van het totaal aantal aandelen uitgegeven door dergelijke vennootschap);
- op iedere raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder zal bevestiging gevraagd worden aan de leden van de raad van bestuur of er geen belangenconflicten zijn (vast agendapunt);
- het *corporate governance charter* van de Bevak bevat de maatregelen inzake belangenconflicten. Zo is er in opgenomen dat ieder lid van de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder voorafgaandelijk melding dient te maken van een mogelijke opname van een nieuw mandaat;
- het auditcomité van de Statutaire Zaakvoerder zal bij elke vergadering transacties met de leden van de raad van bestuur en hun verbonden partijen oplijsten en nagaan of deze transacties werden gemeld.

### 9.5.7. Specifieke belangenconflicten

#### 9.5.7.1. Belangenconflict in het kader van activiteiten van vastgoedbeheer met Quares Property Management NV

De Bevak heeft op 30 oktober 2013 een bijstandsovereenkomst gesloten met Quares Property Management NV (d.i. de "Property Manager") voor technisch facilitaire bijstand van de beleggingsportefeuille (zie Hoofdstuk 14.4 van dit Prospectus) waarbij de Property Manager enkel uitvoerende taken zal waarnemen en geen enkele beslissingsbevoegdheid heeft over de activa van de Bevak. Onder dezelfde overeenkomst zal de Property Manager boekhoudkundige diensten leveren aan de Bevak met betrekking tot de beleggingsportefeuille van de Bevak. De Property Manager is een verbonden vennootschap van de Promotor. Het sluiten van deze bijstandsovereenkomst maakt een belangenconflict uit in de zin van artikel 18 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

Deze overeenkomst zal onder normale marktvoorwaarden uitgevoerd worden (zie Hoofdstuk 14.4 van dit Prospectus). De vergoeding van de Property Manager voor vastgoedmanagement (met uitsluiting van bijzondere opdrachten) bedraagt 3% op de totale huren. De Vastgoeddeskundige heeft bevestigd dat deze vergoeding marktconform is (en zich akkoord verklaard om deze bevestiging op te nemen in het Prospectus). Deze vergoeding wordt ook als conform beschouwd op grond van de volgende verslagen: *EPRA Cost Ratios (BPR) July 2013 van EPRA Reporting, Guidance on Expense Ratios: Principles, Basis of Calculation & Presentation Effective as from 1st January 2009* van AREF<sup>26</sup> en *Management fees and terms: a global comparison study* van Inrev<sup>27</sup>.

Deze overeenkomst is in het belang van de Bevak om volgende redenen:

- de Property Manager staat reeds in voor het technisch beheer van de Initiële Vastgoedportefeuille met uitzondering van Laagland NV en The Bluestone Company SA: de Property Manager kent de onroerende goederen en de respectieve huurders goed, waardoor er een continuïteit aan dienstverlening kan worden geboden en de Bevak toegang heeft tot de geschiedenis van de panden en de huurders;
- de Property Manager heeft een vooraanstaande positie in de markt als tweede grootste, externe vastgoedbeheerder in België. Zij werkt reeds voor vooraanstaande partijen zoals Intervest Offices & Warehouses, KBC Real Estate, Redevco en heeft haar track record op dat vlak aangetoond; en
- de Property Manager heeft een administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie die passend is voor het technisch beheer van de beleggingsportefeuille van de Bevak (zie Hoofdstuk 14.4 van dit Prospectus).

#### 9.5.7.2. Belangenconflict in het kader van de aankoop van de aandelen in Keyser Investment NV en Century Center Freehold BVBA

Quares REIM NV heeft op 30 oktober 2013 twee overeenkomsten tot overdracht van al haar aandelen in respectievelijk Keyser Investment NV (100% van de aandelen) en Century Center Freehold BVBA (51% van de aandelen) gesloten met de Bevak (zie Hoofdstuk 7.2.6.3 van dit Prospectus).

Quares REIM NV is een met de Promotor verbonden vennootschap. Deze verrichting kwalificeert als een belangenconflict in de zin van artikel 18 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010. Deze verrichting zal (i) onder normale marktvoorwaarden uitgevoerd worden; (ii) zal ondersteund worden door een waardering uitgevoerd door de Vastgoeddeskundige conform artikel 31 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010; en (iii) zal gebeuren aan een prijs die niet hoger is dan de vastgestelde Reële Waarde die wordt bepaald maximum een maand voor de betrokken verrichting.

De verwerving van de aandelen van Keyser Investment NV en Century Center Freehold BVBA situeert zich binnen het beleggingsbeleid van de Bevak en is in haar belang omdat het kadert in het *business plan* van de Bevak. De Bevak kan hierdoor haar vastgoedportefeuille uitbreiden met een waardevol pand dat perfect past in de strategie van de Bevak in meerdere opzichten:

- het betreft een binnenstedelijk gebouw dat gelegen is in een stationsbuurt en dus heel toegankelijk is;
- het betreft een buurt in volle opleving en ontwikkeling;
- omwille van de ligging en de aard van het gebouw is er veel opwaarts potentieel; en
- het gebouw wordt gehuurd door goede huurders.

#### 9.5.7.3. Belangenconflict in het kader van de verkoop van de aandelen van het Bestaande Fonds

Gezien de aandelen van het Bestaande Fonds verkocht zullen worden aan de Bevak (zie Hoofdstuk 7.2.6.3 van dit Prospectus), en gezien de Promotor op grond van de bestaande aandeelhoudersovereenkomst een vergoeding ontvangt die gebonden is aan een verkoop van de aandelen van het Bestaande Fonds, kwalificeert deze verrichting als een belangenconflict in de zin van artikel 18 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010. De verkoop van de aandelen van het Bestaande Fonds door de aandeelhouders van het Bestaande Fonds zal onder normale marktvoorwaarden uitgevoerd worden en is ondersteund door een waardering uitgevoerd door de Vastgoeddeskundige conform artikel 31 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 en gebeurt aan een prijs die in ieder geval niet hoger zal zijn dan de vastgestelde Reële Waarde die maximum een maand

<sup>26</sup> The Association of Real Estate Funds.

<sup>27</sup> European association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles (zie voetnoot 29).



vóór de betrokken verrichting zal worden bepaald. De mogelijke vergoeding die de aandeelhouders van het Bestaande Fonds zullen ontvangen wordt bepaald op basis van deze waardering door de Vastgoeddeskundige.

Daarnaast hebben sommige bestuurders en familieleden van de bestuurders in de eerste graad en leden van het uitvoerend management aandelen in het Bestaande Fonds, en situeert er zich ook op dat niveau een belangenconflict. Zij zullen evenwel dezelfde vergoeding ontvangen als de andere aandeelhouders van het Bestaande Fonds en dus op generlei wijze enig ander voordeel uit deze verkoop ontvangen.

De aankoop van het Bestaande Fonds door de Bevak situeert zich binnen het beleggingsbeleid van de Bevak.

De vergoeding die de Promotor zal verkrijgen<sup>28</sup> in het kader van de verkoop van de aandelen van het Bestaande Fonds wordt berekend overeenkomstig artikel 24 c) van de statuten van het Bestaande Fonds op basis van de IRR vastgelegd in artikel 45 van de statuten. Deze vergoeding is marktconform gezien ze (i) contractueel werd vastgelegd en goedgekeurd door de aandeelhouders bij de oprichting van het Bestaande Fonds in 2007 en (ii) van toepassing is bij elke vorm van exit van de bestaande aandeelhouders van het Bestaande Fonds (en niet alleen een exit door middel van een verkoop aan de Bevak). De marktconformiteit van de vergoeding is tevens ondersteund door een rapport van Inrev<sup>29</sup> ten tijde van de oprichting van het Bestaande Fonds.

#### 9.5.7.4. Mogelijk belangenconflict in het kader van makelaarsvergoedingen

Het is mogelijk dat Quares Residential Agency NV, makelaar in residentieel vastgoed en een vennootschap verbonden met de Promotor, op niet-exclusieve basis ingehuurd zou worden om de verhuur te beheren van appartementen, boven de winkels die behoren tot de portefeuille van de Bevak, aan marktconforme huur indien de Bevak daartoe zou beslissen.

In de mate dat er in de toekomst dergelijke transacties zouden plaatsvinden, maakt de betaling van eventuele makelaarsvergoedingen aan Quares Residential Agency NV een belangenconflict uit in het kader van het Wetboek van vennootschappen en het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

Indien de Bevak zou beslissen om makelaarsdiensten van Quares

Residential Agency NV in te huren, zal de Bevak moeten aantonen dat dit in haar belang is en zal de procedure beschreven in Hoofdstuk 9.5.4 van dit Prospectus toegepast moeten worden. Het bedrag van deze makelaarsvergoedingen zal in elk geval marktconform moeten zijn.

#### 9.5.7.5. Mogelijk belangenconflict in het kader van andere fondsen en activiteiten van Quares Holding CVBA en Equinox Investments Comm. VA.

Quares Holding CVBA en de door haar gecontroleerde vennootschappen enerzijds en Equinox Investments Comm. VA (de vennootschap die gecontroleerd wordt door de heer Francis Hendrickx, vertegenwoordiger van Francis Hendrickx Management EBVB, één van de effectieve leiders van de Bevak) en de door haar gecontroleerde vennootschappen anderzijds, hebben een overeenkomst gesloten met de Bevak<sup>30</sup> waarbij aan de Bevak een recht van eerste weigering werd toegekend op de beleggingsproducten - d.w.z. de onroerende goederen in de zin van artikel 2, 20° van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010<sup>31</sup> (zie Hoofdstuk 14.3 van dit Prospectus).

Krachtens deze overeenkomst hebben Quares Holding CVBA en de door haar gecontroleerde vennootschappen enerzijds en Equinox Investments Comm. VA en de door haar gecontroleerde vennootschappen anderzijds, zich ertoe verbonden dergelijk beleggingsproduct waarvoor de Bevak interesse zou hebben getoond, niet te verwerven tenzij de Bevak beslist om het betrokken beleggingsproduct niet te verwerven.

Tevens hebben Quares Holding CVBA en de door haar gecontroleerde vennootschappen enerzijds en Equinox Investments Comm. VA en de door haar gecontroleerde vennootschappen anderzijds, zich ertoe verbonden de Bevak op de hoogte te stellen van ontwikkelingsprojecten (d.w.z. mogelijke beleggingsproducten) die zij plannen of waaraan zij van plan zijn deel te nemen en waarvan zij denken dat zij passen in het beleggingsbeleid van de Bevak. Mocht de Bevak interesse hebben voor dergelijk project dan hebben Quares Holding CVBA en Equinox Investments Comm. VA zich ertoe verbonden ten titel van een middelenverbintenis om ervoor te zorgen dat de Bevak de gelegenheid krijgt eraan deel te nemen of het te verwerven als het wordt gecommercialiseerd.

Deze verbintenissen gelden voor een duur van minimum 5 jaar vanaf de erkenning van de Bevak of tot zolang de Promotor of een verbonden vennootschap aandeelhouder is van de Statutaire

<sup>28</sup> Artikel 45 van de statuten van het Bestaande Fonds stelt de prijsbepaling van de aandelen in geval van verkoop van de vennootschap op basis van het indirect rendement dat bestaat uit het verschil tussen de inleg bij intekening in het fonds en de kapitaalstortingen bij verwervingen van vastgoed enerzijds, en de uitkering op het einde van het fonds anderzijds, rekening houdend met het preferentieel recht voor de aandelen categorie A. Dit preferentieel recht wordt berekend in functie van IRR van minimum 10%. Op basis van de laatste waardering van de portefeuille door de Vastgoeddeskundige bedraagt de éénmalige exit-vergoeding van de Promotor circa 104.000 EUR.

<sup>29</sup> De buitenlandse vereniging naar Nederlands recht European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles, met maatschappelijke zetel te Strawinskylaan 631, NL-1077 XX Amsterdam, Nederland en met een Belgisch centrum van werkzaamheden met zetel te Square de Meeûs 23, 1000 Brussel, België, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0844.796.358 (RPR Brussel). Voor meer informatie met betrekking tot de werkzaamheden van Inrev verwijzen wij naar haar officiële website: [www.inrev.org](http://www.inrev.org).

<sup>30</sup> Deze overeenkomst werd afgesloten door de Promotor in naam en voor rekening van de Bevak (in oprichting).

<sup>31</sup> Hierbij dient opgemerkt dat deze overeenkomst niet van toepassing is op: 1° niet-retailgebonden vastgoed; (d.w.z. meer dan 50% van de huurinkomsten komt uit niet-retailgebonden vastgoed); 2° retailgebonden vastgoed buiten België; 3° op verrichtingen uitgevoerd door tussenkomst van Quares en bestemd voor een klant buiten de Groep Quares, voor zover, op jaarbasis, de waarde van de gebouwen die het voorwerp uitmaken van dergelijke verrichtingen, in voorkomend geval, geen 10% overschrijdt van de totale waarde, op elk ogenblik, van de gebouwen in bezit van de Bevak; en 4° de gebouwen bezet door, bestemd om bezet te worden door of bezet geweest zijn tijdens de laatste drie jaar, door een vennootschap of één van de merken van de groep Quares (bijvoorbeeld, de gebouwen/kantoren). Deze laatste uitzondering geldt tevens voor gebouwen die gedeeltelijk bezet zijn met dien verstande dat het, naargelang het geval, moet gaan over een desinvestering of de wil gans het gebouw te verwerven om de bestaande rechten veilig te stellen.

Zaakvoerder, indien dit minder dan 5 jaar zou bedragen. Bovendien gelden deze verbintenissen in hoofde van Equinox Investments Comm. VA zolang Francis Hendrickx Management EBVBA, vertegenwoordigd door de heer Francis Hendrickx, effectieve leider is van de Bevak.

Ingeval dat dergelijke verrichtingen effectief zouden plaatsvinden, zullen de regels met betrekking tot belangenconflicten voorzien in het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 en het Wetboek van vennootschappen worden toegepast en zullen eveneens de bepalingen van het *corporate governance charter* worden nageleefd.

#### 9.5.7.6. Belangenconflicten in het kader van de herontwikkeling van het Century Center

Hefra Real Estate NV, Keyser Investment NV en Century Center Parking NV hebben een overeenkomst afgesloten waarin het volgende wordt voorzien m.b.t. de herontwikkeling van het Century Center:

- het principe van gezamenlijke commercialisatie van "Century Center" met het oog op maximalisatie van de huurprijzen; en
- een aantal praktische afspraken omtrent de herontwikkeling van "Century Center" en de mogelijkheid, indien Keyser Investment NV dat wenst, om een gedeelte (aangehouden door Keyser Investment NV) te laten ontwikkelen door Hefra Real Estate NV aan kostprijs van de (diensten)leveranciers en mits naleving van artikel 18 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

In het geval dat de Bevak zou beslissen beroep te doen op Hefra Real Estate NV voor de herontwikkeling van een deel van het Century Center, dan zullen de regels met betrekking tot belangenconflicten voorzien in het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 en het Wetboek van vennootschappen worden toegepast en zullen eveneens de bepalingen van het *corporate governance charter* van de Bevak dienen te worden nageleefd. Bovendien, zoals bepaald in voormelde overeenkomst, zal dergelijke herontwikkeling in elk geval gebeuren aan kostprijs en op voorlegging van facturen.

#### 9.5.7.7. Belangenconflict in het kader van de interne aandelenoverdrachten

Om Mercurius NV, POG 4 NV, Penta Holding NV en Centre Commercial Hutois NV rechtstreeks 100% dochters te maken van de Bevak (en aldus gebruik te kunnen maken van de procedure in het kader van een geruisloze fusieverrichting) zal de Bevak, zoals hiervoor vermeld in Hoofdstuk 7.2.6.4 van dit Prospectus, voorafgaand aan de Fusies vier overeenkomsten sluiten waarbij de volgende interne aandelenoverdrachten worden uitgevoerd:

- Overdracht door Penta Holding NV (99%) en het Bestaande Fonds (1%) van al hun aandelen in Mercurius NV aan de Bevak;
- Overdracht door het Bestaande Fonds (99%) en Quares REIM (1%) van al hun aandelen in POG 4 NV aan de Bevak;

- Overdracht door het Bestaande Fonds (99%) en POG 4 NV (1%) van al hun aandelen in Penta Holding NV aan de Bevak; en
- Overdracht door het Bestaande Fonds (99%) en POG 4 NV (1%) van al hun aandelen in Centre Commercial Hutois NV aan de Bevak.

Aangezien de Bevak in het kader van deze interne aandelenoverdrachten enerzijds zal optreden als koper van de betrokken aandelen en anderzijds (rechtstreeks of onrechtstreeks) aandeelhouder zal zijn van de verkoper van de betrokken aandelen, maken deze interne aandelenoverdrachten een belangenconflict uit in het kader van het Wetboek van vennootschappen en het Koninklijk Besluit van 7 december 2010. Bijgevolg zullen de regels voorzien in de artikelen 18 en 31 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 worden toegepast.

#### 9.5.8. Verklaringen

De Bevak heeft op Datum van dit Prospectus geen enkele regeling of overeenkomst gesloten met belangrijke aandeelhouders, cliënten, leveranciers of andere personen, krachtens welk enig van de voormelde personen gekozen werd als lid van een bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen of als lid van de bedrijfsleiding.

### 9.6. Bezoldigingen en voordelen vanaf de Datum van Voltooiing van het Aanbod

#### 9.6.1. Bezoldiging van de Statutaire Zaakvoerder

De Statutaire Zaakvoerder ontvangt een vergoeding die bepaald wordt volgens de hieronder beschreven modaliteiten, in overeenstemming met artikel 16 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

Tevens heeft hij recht op de terugbetaling van alle kosten die rechtstreeks verband houden met de dagelijkse werking van de Bevak, zodat het deel hierna bepaald een nettoprocentage is. Deze kosten omvatten niet de vergoedingen van de leden van de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder of de effectieve leiders.

Het deel van de Statutaire Zaakvoerder wordt elk jaar berekend op basis van het netto courant resultaat vóór kost van de Statutaire Zaakvoerder, vóór belastingen, exclusief portefeuilleresultaat en exclusief de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva. Dit deel is gelijk aan 4% van het netto courant resultaat vóór kost van de Statutaire Zaakvoerder, vóór belastingen, exclusief portefeuilleresultaat en exclusief de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva. Het aldus berekende deel is verschuldigd op de laatste dag van het betrokken boekjaar maar is slechts betaalbaar na goedkeuring op de vergadering van de Bevak.

De berekening van het deel van de Statutaire Zaakvoerder wordt gecontroleerd door de Commissaris.

Aangezien de Bevak groei voorziet, is de Statutaire Zaakvoerder echter bereid om zijn vergoeding (i) gedurende het boekjaar 2014 te laten herleiden tot 0 EUR en (ii) gedurende de periode tot de waarde van de portefeuille 200.000.000 EUR overschrijdt, te reduceren tot 2% (in plaats van 4%).

Daar de vergoeding van de Statutaire Zaakvoerder verbonden is aan het resultaat van de Bevak, stemt het belang van de Statutaire Zaakvoerder overeen met het belang van de aandeelhouders.

### 9.6.2. Bezoldiging van de leden van de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder

Het bedrag van de vergoedingen van de leden van de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder wordt voorgesteld aan de algemene vergadering door de raad van bestuur na advies van het benoemings- en remuneratiecomité.

Het vergoedingsbeleid van de Bevak maakt een onderscheid tussen twee types van bestuurders: de uitvoerende bestuurder en de niet-uitvoerende, al dan niet onafhankelijke bestuurders.

De voorzitter van de raad van bestuur krijgt een vaste vergoeding van 10.000 EUR per jaar en een zitpenning van 850 EUR per vergadering van de raad van bestuur. De niet-uitvoerende bestuurders ontvangen een zitpenning van 1.250 EUR per vergadering van de raad van bestuur.

#### 9.6.2.1. Uitvoerende bestuurder

Bestuurders van de Statutaire Zaakvoerder die tevens lid zijn van het uitvoerend management, ontvangen geen bezoldiging voor de uitoefening van hun bestuursmandaat. Zij ontvangen als lid van het uitvoerend management een managementvergoeding (zie hieronder Hoofdstuk 9.6.3).

Bijgevolg zal Anneleen Desmyter EBVBA, vast vertegenwoordigd door mevrouw Anneleen Desmyter, CEO, in haar hoedanigheid van uitvoerende bestuurder geen bezoldiging ontvangen.

#### 9.6.2.2. Niet-uitvoerende bestuurders

De bezoldiging van bestuurders (met uitzondering van Anneleen Desmyter EBVBA, vast vertegenwoordigd door mevrouw Anneleen Desmyter, de CEO) houdt rekening met (i) hun rol als gewoon bestuurder en (ii) hun specifieke rollen (als voorzitter van de raad van bestuur of voorzitter of lid van een comité) en de daaruit voortvloeiende verantwoordelijkheden en tijdsbesteding.

Niet-uitvoerende bestuurders worden enkel vergoed onder de vorm van zitpenningen ten belope van 1.250 EUR per bestuurder per effectief bijgewoonde vergadering van de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder of van de comités binnen de raad van bestuur. Het bedrag van de zitpenningen voor de niet-uitvoerende bestuurders wordt jaarlijks goedgekeurd door de algemene vergadering op voorstel van de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder, voorbereid door het remuneratie- en benoemingscomité.

Er worden daarenboven ook geen aanvullende vergoedingen in natura toegekend aan de niet-uitvoerende, onafhankelijke bestuurders voor de duurtijd van hun mandaat. Er bestaan daarenboven ook geen voorwaardelijke, variabele, of uitgestelde betalingen.

### 9.6.3. Bezoldiging van de leden van het uitvoerend management

Zoals hiervoor vermeld, ontvangen de leden van het uitvoerend management die tevens bestuurder van de Statutaire Zaakvoerder zijn, geen bezoldiging voor de uitoefening van hun bestuursmandaat.

De vergoeding van de leden van het uitvoerend management (met inbegrip van Anneleen Desmyter EBVBA, vast vertegenwoordigd door mevrouw Anneleen Desmyter, de CEO) bestaat uit een vast bedrag per maand of per jaar, dat wordt vastgelegd in een bijzondere overeenkomst goedgekeurd door de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder op voorstel van het remuneratie- en benoemingscomité.

De leden van het uitvoerend management hebben op 30 oktober 2013 elk een managementovereenkomst afgesloten met de Statutaire Zaakvoerder (zie Hoofdstuk 14.2 van dit Prospectus).

Vanaf de Voltooiing van het Aanbod bedraagt de vaste jaarlijkse vergoeding van de CEO 150.000 EUR (exclusief BTW, jaarlijks te indexeren) en bedraagt de variabele jaarlijkse vergoeding maximaal 20% van de vaste jaarlijkse vergoeding.

Vanaf de Voltooiing van het Aanbod bedraagt de totale vaste vergoeding toegekend aan de overige leden van het uitvoerend management 285.000 EUR per jaar (exclusief BTW, jaarlijks te indexeren) en bedraagt de variabele jaarlijkse vergoeding maximaal 20% van de vaste jaarlijkse vergoeding.

Jaarlijks beslist de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder op voorstel van het remuneratie- en benoemingscomité over de variabele vergoeding waarop de leden van het uitvoerend management recht kunnen hebben m.b.t. hun activiteiten voor het volgende boekjaar. Daarbij bepaalt de raad van bestuur de bedragen van de variabele vergoeding, alsook de prestatiecriteria waarvan deze vergoedingen afhankelijk zijn. Zo wordt de variabele vergoeding gekoppeld aan onder meer de prestaties van het bedrijf en de individuele prestaties. Indien er wordt voorgesteld om een systeem op te zetten op basis waarvan de leden van het uitvoerend management worden vergoed in de vorm van aandelen, aandelenopties of elk ander recht om aandelen te verwerven, dient dit systeem vooraf goedgekeurd te worden door de aandeelhouders van de Bevak. Deze informatie wordt ook opgenomen in het remuneratieverslag.

Er worden geen andere aanvullende vergoedingen toegekend aan de leden van het uitvoerend management. Er bestaan daarenboven ook geen voorwaardelijke, variabele, of uitgestelde betalingen.

In het kader van een vervroegde beëindiging van de voormelde managementovereenkomsten met een huidig lid van het uitvoerend management, werd bepaald dat de vertrekvergoeding niet meer mag bedragen dan vier maanden basis remuneratie (de opzegperiode bedraagt immers vier maanden).

## 9.7. Werking van de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder

### 9.7.1. Mandaten van de leden van de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder

De huidige bestuurders van de Statutaire Zaakvoerder, d.z. Anneleen Desmyter EBVBA, vertegenwoordigd door mevrouw Anneleen Desmyter, B.M.C.C. BVBA, vertegenwoordigd door de heer Freddy Hoorens, Fontenelle BVBA, vertegenwoordigd door de heer Herman Du Bois, mevrouw Inge Boets, de heer Jan Brouwers en de heer Frank De Moor zijn allen benoemd voor een termijn die een duurtijd van 4 jaar niet overschrijdt, namelijk tot de sluiting van de gewone algemene vergadering die zal beslissen over de jaarrekening opgesteld voor het boekjaar afgesloten op 31 maart 2017.

Na de beëindiging van hun mandaat als bestuurder, kunnen alle bestuurders herbenoemd worden voor nieuwe bestuurstermijnen van maximaal zes jaar (voor niet-onafhankelijke bestuurders) en voor maximaal vier jaar (voor onafhankelijke bestuurders). De mandaten van de onafhankelijke bestuurders zijn echter slechts twee maal hernieuwbaar. De bestuurders kunnen tevens te allen tijde ontslag nemen op voorwaarde dat de bepalingen inzake samenstelling van de raad van bestuur worden gerespecteerd. Zij kunnen te allen tijde door de algemene vergadering worden ontslagen zonder opzegtermijn en zonder motivering.

Tot benoemingen en herbenoemingen wordt besloten op basis van onderstaande criteria en onderstaande procedure.

Overeenkomstig artikel 3.5 van het *corporate governance charter* van de Bevak wordt erop toegezien dat de leden van de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder over de volgende competenties beschikken, hierbij rekening houdende met professionele bekwaamheid, deskundigheid en passende ervaring:

- kennis van de vastgoedsector in België en Europa; en/of
- kennis van de bouwsector; en/of
- kennis van de Belgische retail; en/of
- kennis van e-commerce; en/of
- ervaring als bestuurder van een beursgenoteerd (vastgoed) bedrijf; en/of
- financiële kennis; en/of
- juridische kennis.

Daarenboven zal de raad van bestuur erover waken dat altijd minstens 1/3<sup>de</sup> van haar leden van het andere geslacht zijn dan de overige leden van de raad van bestuur, overeenkomstig artikel 518bis van het Wetboek van vennootschappen.

De nadere regelen met betrekking tot de (her)benoeming van de leden

van de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder zijn opgenomen in artikel 3.4 van het *corporate governance charter* van de Bevak.

### 9.7.2. Auditcomité

#### 9.7.2.1. Taken en bevoegdheden van het auditcomité

Het auditcomité, opgericht door de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder, controleert de integriteit van de financiële informatie die door de Bevak publiek wordt gemaakt. Het auditcomité onderzoekt eveneens de interne controle en de systemen inzake risicobeheer opgezet door het uitvoerend management. Het verzekert de doeltreffendheid van de interne audit en fungeert als belangrijkste aanspreekpunt voor de Commissaris.

De taken en bevoegdheden van het auditcomité staan beschreven in de artikelen 4.3 en 4.5 tot en met 4.8 van het *corporate governance charter* van de Bevak.

Meer in detail hebben de taken van het auditcomité betrekking op:

#### (i) Financiële rapportering

Het auditcomité houdt toezicht op de integriteit van de financiële informatie die door de Bevak wordt aangeleverd, in het bijzonder door een beoordeling te maken van de relevantie en het consequent karakter van de boekhoudnormen die de Bevak hanteert.

Dit toezicht houdt in dat de nauwkeurigheid, de volledigheid en het consequent karakter van de financiële informatie wordt beoordeeld. Dit toezicht bestrijkt de periodieke informatie vóór deze openbaar wordt gemaakt en is gebaseerd op een auditprogramma dat door het auditcomité wordt goedgekeurd.

#### (ii) Interne controle

Minstens eenmaal per jaar onderzoekt het auditcomité de systemen voor de interne controle en risicobeheer opgezet door het uitvoerend management, teneinde zich ervan te vergewissen dat de voornaamste risico's (met inbegrip van deze die betrekking hebben op de naleving van wet- en regelgeving) behoorlijk worden geïdentificeerd, beheerd en ter kennis gebracht, overeenkomstig het door de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder goedgekeurde kader.

Het auditcomité controleert de verklaringen in het jaarverslag over interne controle en risicobeheersing.

#### (iii) Interne audit

Het auditcomité evalueert het werkprogramma van interne audit rekening houdend met de complementaire taken van de interne en externe auditfuncties. Het auditcomité dient interne auditrapporten of een samenvatting daarvan te ontvangen en te bespreken.

Het auditcomité evalueert de doeltreffendheid van de interne audit. Meer in het bijzonder doet het auditcomité aanbevelingen over de selectie, de benoeming en het ontslag van het hoofd van interne audit en over het budget dat aan interne audit wordt toegewezen. Verder analyseert het auditcomité of de middelen en de vaardigheden van het interne auditteam aangepast zijn aan de aard, de omvang en de complexiteit van de Bevak.



Het auditcomité ziet erop toe dat het uitvoerend management voldoende rekening houdt met haar bevindingen en aanbevelingen.

#### (iv) Externe audit

Het auditcomité doet aanbevelingen aan de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder in verband met de selectie, en voorstel tot (her) benoeming van de Commissaris en de modaliteiten van zijn aanstelling.

Daarnaast wordt toezicht gehouden op de onafhankelijkheid van de Commissaris, in het bijzonder in het licht van de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen. Het auditcomité ontvangt van de Commissaris een verslag met daarin een omschrijving van alle banden van de Commissaris met de Bevak.

In dit kader zal het comité ook de aard en de omvang van de niet-auditdiensten geleverd door de Commissaris beoordelen, met inbegrip van de vergoedingen en de naleving van de one-to-one regel.

Het auditcomité is belast met het permanent toezicht op de taken verricht door de Commissaris. Het wordt op de hoogte gebracht van het werkprogramma van de Commissaris. De Commissaris dient het comité tijdig in te lichten over alle kwesties die uit de audit naar voor komen.

Het auditcomité beoordeelt de doeltreffendheid van het externe auditproces en gaat na in welke mate het uitvoerend management tegemoetkomt aan de aanbevelingen die de Commissaris in zijn "Management Letter" doet.

Het auditcomité stelt een onderzoek in naar kwesties die aanleiding geven tot de ontslagname van de Commissaris en doet aanbevelingen inzake de acties die in dat verband vereist zijn.

#### 9.7.2.2. Taken en bevoegdheden van de voorzitter van het auditcomité

De leden van het auditcomité hebben een voorzitter van het auditcomité benoemd, d.i. de heer Frank De Moor, die naast het voorzitten van de vergaderingen van het auditcomité, de werkzaamheden van het auditcomité leidt en zich inspent opdat haar leden tot een consensus komen door de punten op de agenda kritisch en constructief te bespreken.

De voorzitter van het auditcomité neemt tevens de nodige maatregelen om binnen het auditcomité een vertrouwensklimaat te scheppen door bij te dragen tot open besprekingen en de constructieve uitdrukking van verschillen in standpunten.

De voorzitter van het auditcomité dient een onafhankelijke bestuurder te zijn en mag tegelijk niet de voorzitter van de raad van bestuur zijn.

De taken en bevoegdheden van de voorzitter van het auditcomité staan beschreven in artikel 4.4 van het *corporate governance charter* van de Bevak.

#### 9.7.2.3. Samenstelling van het auditcomité

Het auditcomité is uitsluitend samengesteld uit niet-uitvoerende bestuurders en minstens de meerderheid van de leden is onafhankelijk in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen. Het auditcomité telt minstens drie leden. Minstens één van de onafhankelijke leden beschikt over de nodige deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit.

Op Datum van dit Prospectus is het auditcomité samengesteld uit drie leden, twee niet-uitvoerende en onafhankelijke bestuurders, namelijk mevrouw Inge Boets en de heer Frank De Moor, en één niet-uitvoerende en niet-onafhankelijke bestuurder, namelijk Fontenelle BVBA, vast vertegenwoordigd door de heer Herman Du Bois. De voorzitter van het auditcomité is de heer Frank De Moor.

De nadere regelen met betrekking tot de samenstelling van het auditcomité zijn opgenomen in artikel 4.2 van het *corporate governance charter* van de Bevak.

#### 9.7.2.4. Benoeming en ontslag van de leden van het auditcomité

Alle leden van het auditcomité werden benoemd door de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder voor een periode die gelijkloopt met de duur van hun mandaat als bestuurder.

Bij de benoeming van de leden van het auditcomité besteedde de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder aandacht aan de specifieke behoeften en kwaliteiten van de bestuurders voor een optimale werking van het auditcomité, inzonderheid wat betreft financiële aangelegenheden. Zo werd er ook op toegezien dat de voorzitter van het auditcomité de nodige ervaring heeft op het vlak van boekhouden en audit en op het vlak van de analyse, beheersing en opvolging van financiële en ondernemingsrisico's.

De nadere regelen met betrekking tot de benoeming en het ontslag van de leden van het auditcomité zijn opgenomen in artikelen 4.1 en 4.2 van het *corporate governance charter* van de Bevak.

#### 9.7.2.5. Werking van het auditcomité

Het auditcomité vergadert zoveel als nodig om zijn taken goed uit te voeren, en dit niet minder dan vier maal per boekjaar. De bijeenroeping gebeurt door de voorzitter van het auditcomité. Hij is verplicht een vergadering bijeen te roepen telkens wanneer een lid van het auditcomité daarom verzoekt. Het auditcomité kan naar keuze niet-leden (zoals bv. de CEO, de CFO of de Commissaris) uitnodigen om de vergaderingen bij te wonen.

Minstens de meerderheid van de leden van het auditcomité dient aanwezig of vertegenwoordigd te zijn opdat de vergaderingen rechtsgeldig zouden zijn samengesteld.

Alle vergaderingen worden gehouden volgens een agenda die wordt vastgesteld door de voorzitter van het auditcomité. De leden hebben de mogelijkheid om minstens een week voor de vergadering agendapunten voor te stellen.

Van elke vergadering van het auditcomité worden notulen op-

gesteld. Deze notulen worden getekend door de voorzitter van het auditcomité en hij bezorgt deze aan alle bestuurders van de Statutaire Zaakvoerder.

Beslissingen worden genomen en adviezen worden aangenomen met een meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen. Deze problematiek wordt dan voorgelegd aan de voltallige raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder op diens eerstvolgende vergadering. Onthoudingen tellen niet mee als uitgebrachte stem. Leden die tegen een beslissing of een advies hebben gestemd kunnen hun redenen hiertoe omstandig laten opnemen in de notulen van het auditcomité.

Het auditcomité heeft minstens twee maal per jaar een ontmoeting met de Commissaris om met hem te overleggen over materies die betrekking hebben op zijn intern reglement en over alle aan-gelegenheden die voortvloeien uit het auditproces en in het bijzonder de belangrijke zwakke punten van de interne controle.

De Commissaris en het hoofd van de interne audit hebben rechtstreeks en onbeperkte toegang tot de voorzitter van het auditcomité en tot de voorzitter van de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder.

Het auditcomité heeft de mogelijkheid om op kosten van de Bevak extern professioneel advies in te winnen, nadat de voorzitter van de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder hiervan werd ingelicht.

Het auditcomité evalueert jaarlijks zijn werking, doeltreffendheid en intern reglement. Na de evaluatie doet het comité aanbevelingen aan de raad van bestuur met betrekking tot eventuele wijzigingen.

### 9.7.3. Remuneratie- en benoemingscomité

#### 9.7.3.1. Taken en bevoegdheden van het remuneratie- en benoemingscomité

Het remuneratie- en benoemingscomité, opgericht door de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder, doet voorstellen en verschaft advies aan de raad van bestuur inzake het remuneratiebeleid alsook de individuele remuneratie van bestuurders en de leden van het uitvoerend management. Het geeft advies over aanwervingen en promoties en evalueert de omvang en samenstelling van de raad van bestuur. Het verzekert de bekwaamheid van de leden van de raad van bestuur en het uitvoerend management en kijkt toe op een adequaat remuneratiesysteem.

De taken en bevoegdheden van het remuneratie- en benoemingscomité staan beschreven in artikel 5.3 van het *corporate governance charter* van de Bevak.

Het remuneratie- en benoemingscomité heeft meer bepaald als taak:

- voorstellen te doen aan de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder over het remuneratiebeleid van bestuurders en de leden van het uitvoerend management, alsook, waar toepasselijk, over de daaruit voortvloeiende voorstellen die door

de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder dienen te worden voorgelegd aan de aandeelhouders;

- voorstellen te doen aan de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder (i) over de individuele remuneratie van de bestuurders en de leden van het uitvoerend management, met inbegrip van variabele remuneratie en lange termijn prestatiepremies al dan niet gebonden aan aandelen, in de vorm van aandelenopties of andere financiële instrumenten, en (ii) over vertrekvergoedingen, en (iii) waar toepasselijk, over de daaruit voortvloeiende voorstellen die door de raad van bestuur dienen te worden voorgelegd aan de aandeelhouders;
- de voorbereiding van het remuneratieverslag dat door de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder wordt gevoegd in de verklaring inzake deugdelijk bestuur in het jaarverslag;
- de toelichting van het remuneratieverslag op de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders;
- de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder te adviseren over (her)benoemingen die worden voorgedragen aan de algemene vergadering, op basis van objectieve criteria en op professionele wijze;
- advies te geven over aanwervingen/promoties van leden van het uitvoerend management, ook wanneer deze niet door de algemene vergadering dienen te worden goedgekeurd;
- het opstellen van procedures voor de benoeming van de bestuurders van de Statutaire Zaakvoerder, de CEO en de andere leden van het uitvoerend management;
- periodiek de omvang en de samenstelling van de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder te evalueren en aan de raad van bestuur aanbevelingen te doen aangaande wijzigingen ter zake;
- indien er openstaande bestuursmandaten zijn, kandidaten te zoeken en ter goedkeuring aan de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder voor te dragen;
- advies te geven over voorstellen tot benoeming van bestuurders die afkomstig zijn van aandeelhouders; en
- opvolgingskwesties terdege in overweging te nemen.

Het remuneratie- en benoemingscomité neemt de voorstellen in overweging die worden gedaan door relevante partijen, met inbegrip van het management en de aandeelhouders. De CEO heeft ook de mogelijkheid om voorstellen in te dienen bij het remuneratie- en benoemingscomité waardoor hij afdoende wordt geadviseerd door het remuneratie- en benoemingscomité, vooral wanneer het kwesties bespreekt die verband houden met uitvoerende bestuurders of het uitvoerend management van de Statutaire Zaakvoerder.

### 9.7.3.2. Taken en bevoegdheden van de voorzitter van het remuneratie- en benoemingscomité

Een niet-uitvoerende, onafhankelijke bestuurder van de Statutaire Zaakvoerder, m.n. de heer Jan Brouwers, zit het remuneratie- en benoemingscomité voor. Naast het voorzitten van de vergaderingen van het remuneratie- en benoemingscomité, leidt hij de werkzaamheden van het remuneratie- en benoemingscomité en spant hij zich in opdat haar leden tot een consensus komen door de punten op de agenda kritisch en constructief te bespreken.

De voorzitter van het remuneratie- en benoemingscomité neemt tevens de nodige maatregelen om binnen het remuneratie- en benoemingscomité een vertrouwensklimaat te scheppen door bij te dragen tot open besprekingen en de constructieve uitdrukking van verschillen in standpunten.

De taken en bevoegdheden van de voorzitter van het remuneratie- en benoemingscomité staan beschreven in de artikelen 5.4 van het *corporate governance charter* van de Bevak.

### 9.7.3.3. Samenstelling van het remuneratie- en benoemingscomité

Het remuneratie- en benoemingscomité is uitsluitend samengesteld uit niet-uitvoerende bestuurders en minstens een meerderheid van de leden is onafhankelijk in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen. Het is samengesteld uit minstens drie leden. Minstens één van de onafhankelijke leden beschikt over de nodige deskundigheid op het gebied van remuneratiebeleid.

Op Datum van dit Prospectus is het remuneratie- en benoemingscomité samengesteld uit drie leden, allen niet-uitvoerende bestuurders, namelijk mevrouw Inge Boets, de heer Jan Brouwers en B.M.C.C. BVBA, vast vertegenwoordigd door de heer Freddy Hoorens. De voorzitter van het remuneratie- en benoemingscomité is de heer Jan Brouwers.

De nadere regelen met betrekking tot de samenstelling van het remuneratie- en benoemingscomité zijn opgenomen in artikel 5.2 van het *corporate governance charter* van de Bevak.

### 9.7.3.4. Benoeming en ontslag van de leden van het remuneratie- en benoemingscomité

Alle leden van het remuneratie- en benoemingscomité werden benoemd door de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder voor een periode die gelijkloopt met de duur van hun mandaat als bestuurder.

Bij de benoeming van de leden van het remuneratie- en benoemingscomité besteedde de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder aandacht aan de specifieke behoeften en kwaliteiten van de bestuurders voor de optimale werking van het remuneratie- en benoemingscomité, inzonderheid wat betreft deskundigheid op het gebied van remuneratiebeleid.

De nadere regelen met betrekking tot de benoeming en het ontslag van de leden van het remuneratie- en benoemingscomité zijn opgenomen in artikelen 5.2 en 5.4 van het *corporate governance charter* van de Bevak.

### 9.7.3.5. Werking van het remuneratie- en benoemingscomité

Het remuneratie- en benoemingscomité vergadert zoveel als nodig om zijn verplichtingen goed na te komen, en dit niet minder dan twee keer per boekjaar. De bijeenroeping gebeurt door de voorzitter van het remuneratie- en benoemingscomité. Hij is verplicht een vergadering bijeen te roepen telkens wanneer een lid van het remuneratie- en benoemingscomité daarom vraagt. Het remuneratie- en benoemingscomité kan naar keuze niet-leden uitnodigen om de vergaderingen bij te wonen.

Minstens de meerderheid van de leden van het remuneratie- en benoemingscomité dient aanwezig of vertegenwoordigd te zijn opdat de vergaderingen rechtsgeldig zouden zijn samengesteld.

Alle vergaderingen worden gehouden volgens een agenda die wordt vastgesteld door de voorzitter van het remuneratie- en benoemingscomité. De leden hebben de mogelijkheid om minstens een week voorafgaand aan de vergadering agendapunten voor te stellen. Van elke vergadering van het remuneratie- en benoemingscomité worden notulen opgesteld. Deze notulen worden door de voorzitter van het remuneratie- en benoemingscomité getekend en overgemaakt aan alle bestuurders van de Statutaire Zaakvoerder.

Beslissingen worden genomen en adviezen worden aangenomen met een meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen. Deze problematiek wordt dan voorgelegd aan de voltallige raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder op diens eerstvolgende vergadering. Onthoudingen tellen niet mee als uitgebrachte stem. Leden die tegen een beslissing of een advies hebben gestemd kunnen hun redenen hiertoe omstandig laten opnemen in de notulen van het remuneratie- en benoemingscomité.

Het remuneratie- en benoemingscomité heeft de mogelijkheid om op kosten van de Bevak extern professioneel advies in te winnen, nadat de voorzitter van de raad van bestuur hiervan werd ingelicht.

Niemand beslist/adviseert over zijn eigen vergoeding. De betrokken bestuurder verlaat de vergadering van het remuneratie- en benoemingscomité wanneer zijn eigen individuele vergoeding wordt besproken. Deze werkwijze wordt niet toegepast wanneer het remuneratie- en benoemingscomité het algemene remuneratiebeleid en het beleid ten aanzien van categorieën van bestuurders bespreekt. De CEO neemt deel aan de vergaderingen van het remuneratie- en benoemingscomité wanneer dit de remuneratie van andere leden van het uitvoerend management behandelt.

Jaarlijks beoordeelt het remuneratie- en benoemingscomité zijn samenstelling en werking, evalueert het zijn eigen doeltreffendheid en doet het aan de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder aanbevelingen met betrekking tot de nodige wijzigingen.

## 9.7.4. Investeringscomité

### 9.7.4.1. Taken en bevoegdheden van het investeringscomité

Het investeringscomité, opgericht door de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder, is belast met de voorbereiding

van de investerings- en desinvesteringsdossiers voor de raad van bestuur. Het investeringscomité volgt daarnaast de onderhandelingen met de verschillende tegenpartijen van de Bevak op. Deze onderhandelingen hebben voornamelijk betrekking op de verwerving (onder gelijk welke vorm) en de vervreemding van vastgoed, het sluiten van belangrijke verhuurovereenkomsten en/of de overnames van vastgoedvennootschappen.

De raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder kan te allen tijde beslissen om meerdere investeringscomités op te richten wanneer de raad van bestuur dit nodig acht (bv. per geografische regio). Het kader en de bepalingen van het investeringscomité zullen dan mutatis mutandis worden toegepast op de verschillende investeringscomités.

De taken en bevoegdheden van het investeringscomité staan beschreven in artikel 6.3 van het *corporate governance charter* van de Bevak.

#### 9.7.4.2. Taken en bevoegdheden van de voorzitter van het investeringscomité

De voorzitter van het investeringscomité, d.i. Anneleen Desmyter EBVBA, vast vertegenwoordigd door mevrouw Anneleen Desmyter, werd gekozen onder de leden van het investeringscomité. Naast het voorzitten van de vergaderingen van het investeringscomité, leidt zij de werkzaamheden van het investeringscomité en spant zich in opdat haar leden tot een consensus komen door de punten op de agenda kritisch en constructief te bespreken.

De voorzitter van het investeringscomité neemt tevens de nodige maatregelen om binnen het investeringscomité een vertrouwensklimaat te scheppen door bij te dragen tot open besprekingen en de constructieve uitdrukking van verschillen in standpunten.

De taken en bevoegdheden van de voorzitter van het investeringscomité staan beschreven in artikel 6.4 van het *corporate governance charter* van de Bevak.

#### 9.7.4.3. Samenstelling van het investeringscomité

Het investeringscomité is samengesteld uit minstens vier leden en bestaat uit de leden van het uitvoerend management, eventueel aangevuld met één of meerdere niet-uitvoerende bestuurders alsook eventueel één of meerdere externe personen. De voorzitter van het investeringscomité wordt gekozen onder de leden van het investeringscomité.

Op Datum van dit Prospectus is het investeringscomité samengesteld uit vijf leden, alle leden van het uitvoerend management alsook twee niet-uitvoerende bestuurders, namelijk Anneleen Desmyter EBVBA, vertegenwoordigd door mevrouw Anneleen Desmyter, Francis Hendrickx Management EBVBA, vertegenwoordigd door de heer Francis Hendrickx, Bert Weemaes EBVBA, vertegenwoordigd door de heer Bert Weemaes, Fontenelle BVBA, vertegenwoordigd door de heer Herman Du Bois, en B.M.C.C. BVBA, vertegenwoordigd door de heer Freddy Hoorens.

De nadere regelen met betrekking tot de samenstelling van het

remuneratie- en benoemingscomité zijn opgenomen in artikel 6.2 van het *corporate governance charter* van de Bevak.

#### 9.7.4.4. Benoeming en ontslag van de leden van het investeringscomité

Alle leden van het investeringscomité werden benoemd door de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder voor een periode die gelijkloopt met de duur van hun mandaat als bestuurder.

Bij de benoeming van de leden van het investeringscomité besteedde de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder aandacht aan de specifieke behoeften en kwaliteiten van de bestuurders voor de optimale werking van het investeringscomité, inzonderheid wat betreft kennis van en ervaring in de vastgoedsector.

De nadere regelen met betrekking tot de benoeming en het ontslag van de leden van het investeringscomité zijn opgenomen in artikelen 6.2 en 6.4 van het *corporate governance charter* van de Bevak.

#### 9.7.4.5. Werking van het investeringscomité

Het investeringscomité vergadert zoveel als nodig om zijn taken goed uit te voeren, en dit niet minder dan vier maal per boekjaar. De bijeenroeping gebeurt door de voorzitter van het investeringscomité.

Alle vergaderingen worden gehouden volgens een agenda die wordt vastgesteld door de voorzitter van het investeringscomité.

Van elke vergadering van het investeringscomité worden notulen opgesteld. Deze notulen worden getekend door de voorzitter en alle leden van het investeringscomité en worden bezorgd aan alle bestuurders van de Statutaire Zaakvoerder. Op de eerstvolgende vergadering van de raad van bestuur brengt de voorzitter verslag uit van het laatste investeringscomité.

Beslissingen worden genomen en adviezen worden aangenomen met een meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen. Deze problematiek wordt dan voorgelegd aan de voltallige raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder op diens eerstvolgende vergadering. Leden die tegen een beslissing of een advies hebben gestemd kunnen hun redenen hiertoe omstandig laten opnemen in de notulen van het investeringscomité.

Het investeringscomité evalueert jaarlijks zijn werking, doeltreffendheid en intern reglement. Na de evaluatie doet het comité aanbevelingen aan de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder met betrekking tot eventuele wijzigingen.

### 9.7.5. Compliance officer

#### 9.7.5.1. Taken en bevoegdheden van de compliance officer

Bert Weemaes EBVBA, vertegenwoordigd door de heer Bert Weemaes, COO, werd voor een onbepaalde termijn benoemd als compliance officer tijdens de vergadering van de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder van 26 november 2013. Zijn taak bestaat er voornamelijk in (i) om de toepassing van de wettelijke verplichtingen voor de Bevak inzake de preventie van marktmisbruik te coördineren en (ii) om toe te zien op de naleving van het



Verhandelingsreglement door de bestuurders en de 'aangeduide personen' (d.i. elke bestuurder alsook elke werknemer of andere persoon die omwille van zijn functie binnen de Bevak (waarschijnlijk) genoodzaakt is om regelmatig voorkennis te ontvangen, evenals elke verbonden persoon met een dergelijke persoon).

De taken, organisatie en rapportering van de *compliance officer* en meer in het algemeen de compliance functie, zijn vastgelegd in een afzonderlijk *Compliance Charter*, d.i. het 'Verhandelingsreglement' dat aangehecht blijft als bijlage 2 aan het *corporate governance charter* van de Bevak.

De taak van de *compliance officer* bestaat uit het beoordelen of de gedragscodes en ingestelde procedures beantwoorden aan de integriteitsregels die van toepassing zijn op de activiteiten die de Bevak uitvoert.

Het betreft zowel bepalingen die voortvloeien uit de Bevak haar eigen integriteitsbeleid, als die welke rechtstreeks voortvloeien uit haar statuut als vastgoedbevak, evenals andere wettelijke en reglementaire bepalingen die van toepassing zijn op haar activiteiten.

#### 9.7.5.2. Benoeming en ontslag van de *compliance officer* en zijn medewerkers

Bert Weemaes EBVBA, vertegenwoordigd door de heer Bert Weemaes, COO, werd als *compliance officer* benoemd op 26 november 2013 door de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder, en dit voor een onbepaalde termijn.

De nadere regelen met betrekking tot de benoeming en het ontslag van de *compliance officer* en zijn medewerkers zijn opgenomen in punt IV van bijlage 4 van het *corporate governance charter* van de Bevak.

#### 9.7.5.3. Werking van de *compliance* functie

De bestuurders en de 'aangeduide personen' die de intentie hebben om een transactie te realiseren die betrekking heeft op financiële instrumenten van de Bevak, dienen de *compliance officer* hiervan minstens 48 uur voor de realisatie van de transactie schriftelijk in kennis te stellen. Indien het de *compliance officer* zelf is die de intentie heeft om een transactie te realiseren die betrekking heeft op financiële instrumenten van de Bevak, dient hij de voorzitter van de raad van bestuur minstens 48 uur voor de realisatie van de transactie schriftelijk in kennis te stellen.

De schriftelijke kennisgeving vermeldt de aard van het financiële instrument, de geplande transacties, de betrokken hoeveelheid en de geplande datum van de transactie.

De *compliance officer* (of in voorkomend geval de voorzitter van de raad van bestuur) brengt de bestuurders of de 'aangeduide persoon' die een voorafgaande kennisgeving heeft gestuurd, binnen 48 uur na ontvangst ervan op de hoogte of er volgens hem redenen bestaan om te denken dat de geplande transactie een inbreuk op het Verhandelingsreglement zou zijn.

De bestuurders en de 'aangeduide personen' moeten de realisatie

van de transactie binnen de vijf werkdagen volgend op de transactie bevestigen.

De *compliance officer* houdt een schriftelijk dossier bij van elke kennisgeving van de uitgevoerde verhandeling. Elk kwartaal maakt de *compliance officer* een kopie van dit dossier over aan de voorzitter van de raad van bestuur die hiervan kennis geeft aan de overige bestuurders op de eerstvolgende vergadering van de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder.

De bestuurders en de 'aangeduide personen' dienen een schriftelijke ontvangstbevestiging van elke kennisgeving te ontvangen.

#### 9.7.6. Informatie betreffende managementovereenkomsten tussen de Statutaire Zaakvoerder en leden van het uitvoerend management

De Statutaire Zaakvoerder heeft een managementovereenkomst met ieder van de drie leden van het uitvoerend management afgesloten:

- Managementovereenkomst afgesloten tussen de Statutaire Zaakvoerder en Anneleen Desmyter EBVBA van 30 oktober 2013 betreffende de activiteiten van Anneleen Desmyter EBVBA, vertegenwoordigd door mevrouw Anneleen Desmyter, als gedelegeerd bestuurder en CEO. Daarenboven zal Anneleen Desmyter EBVBA, vertegenwoordigd door mevrouw Anneleen Desmyter, op basis van deze managementovereenkomst jaarlijks een variabele jaarlijkse vergoeding ontvangen waarvan de parameters jaarlijks worden vastgesteld door het remuneratiecomité van de Statutaire Zaakvoerder;
- Managementovereenkomst tussen de Statutaire Zaakvoerder en Francis Hendrickx Management EBVBA van 30 oktober 2013 betreffende de activiteiten van Francis Hendrickx Management EBVBA, vertegenwoordigd door de heer Francis Hendrickx, als CFO. Daarenboven zal Francis Hendrickx Management EBVBA, vertegenwoordigd door de heer Francis Hendrickx, op basis van deze managementovereenkomst jaarlijks een variabele jaarlijkse vergoeding ontvangen waarvan de parameters jaarlijks worden vastgesteld door het remuneratiecomité van de Statutaire Zaakvoerder; en
- Managementovereenkomst tussen de Statutaire Zaakvoerder en Bert Weemaes EBVBA van 30 oktober 2013 betreffende de activiteiten van Bert Weemaes EBVBA, vertegenwoordigd door de heer Bert Weemaes, als COO. Daarenboven zal Bert Weemaes EBVBA, vertegenwoordigd door de heer Bert Weemaes, op basis van deze managementovereenkomst jaarlijks een variabele jaarlijkse vergoeding ontvangen waarvan de parameters jaarlijks worden vastgesteld door het remuneratiecomité van de Statutaire Zaakvoerder. In afwijking van het voorgaande is in zijn managementovereenkomst voorzien dat gedurende de eerste drie jaar van de managementovereenkomst hij geen recht heeft op een variabele vergoeding. In die periode heeft hij contractueel recht op een bijkomend vast bedrag per maand bovenop de vaste maandelijkse vergoeding.

Deze overeenkomsten werden afgesloten tegen marktconforme voorwaarden voor onbepaalde duur (zie Hoofdstuk 9.6.3).

Voor het overige heeft de Bevak of de Statutaire Zaakvoerder geen andere overeenkomsten afgesloten met de overige leden van haar bestuurs-, leidinggevende-, en toezichtsorganen.

#### 9.7.7. Verklaringen betreffende corporate governance

De Bevak heeft bij de opstelling van haar *corporate governance charter* rekening gehouden met de Belgische corporate governance principes, welke terug te vinden zijn in enerzijds de Governance Code 2009, en anderzijds in het Wetboek van vennootschappen.

Voor het opstellen van haar *corporate governance charter* is de Bevak trouw gebleven aan de Belgische corporate governance principes opgenomen in de Governance Code 2009, behoudens wat betreft de volgende elementen opgenomen in Hoofdstuk 9.1. De Bevak en de Statutaire Zaakvoerder leven de aanbevelingen van de Governance Code 2009 en de wettelijke bepalingen inzake corporate governance na door deze mutatis mutandis toe te passen op de organisatie van het bestuur binnen de Statutaire Zaakvoerder. Als bestuursorgaan van de zaakvoerder van de Bevak is het immers de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder die collegiaal beslist over de waarden en de strategie van de Bevak, over haar bereidheid om risico's te nemen en over de voornaamste beleidslijnen en die collegiaal toezicht houdt op de Bevak.

De raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder heeft aldus op 26 november 2013 het *corporate governance charter* goedgekeurd. Deze bevat tevens drie bijlagen, namelijk: (i) de criteria onafhankelijke bestuurder, (ii) het Verhandelingsreglement (Dealing Code) en (iii) de lijst van gereserveerde bevoegdheden.

Het *corporate governance charter* van de Bevak houdt rekening met de bijzondere verplichtingen waaraan de Bevak als vastgoedbevak onderworpen is.

Het *corporate governance charter* van de Bevak is tevens terug te vinden op de website van de Bevak ([www.grf.be](http://www.grf.be)) en een kopie van het *corporate governance charter* kan kosteloos worden bekomen op de maatschappelijke zetel van de Statutaire Zaakvoerder.

volge waarvan de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen en de bedrijfsleiding Aandelen zouden kunnen verwerven in de Bevak.

## 9.9. Externe controle

### 9.9.1. Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten ("FSMA")

De FSMA heeft de Bevak in de officiële lijst van vastgoedbevaks opgenomen (de Erkenning) en dit met ingang van 26 november 2013. Zo heeft zij de Bevak ook ingeschreven op de lijst van de beleggingsinstellingen. Zolang de Bevak aan de vergunningscriteria blijft voldoen, zal zij op de lijst van vergunde vastgoedbevaks ingeschreven blijven.

Naast de gegevens die de Bevak zelf verstrekt aan de FSMA, kan de FSMA zelf ook actief gegevens betreffende de organisatie, de financiering, de verrichtingen, de waardering en de rendabiliteit van het vermogen van de Bevak opvragen.

Iedere wijziging van de gegevens van dit aanvraagdossier moet aan de FSMA worden meegedeeld om haar toe te laten te controleren of de vergunningsvoorwaarden vervuld blijven.

Bepaalde verrichtingen zijn onderworpen aan de voorafgaande kennisgeving of aan de voorafgaande machtiging van de FSMA. Dit zal onder meer het geval zijn in het kader van belangenconflicten, de wijzigingen van de statuten, de wijzigingen in de samenstelling van de vennootschapsorganen,....

### 9.9.2. Commissaris

De Commissaris wordt verkozen na voorafgaand akkoord van de FSMA. De Commissaris oefent een dubbele controle uit, namelijk (i) controle en certificatie, conform het Wetboek van vennootschappen, van de boekhoudkundige informatie in de jaarrekeningen, en (ii) medewerking aan de controle door de FSMA. Zo kan de FSMA hem ook opdragen de correctheid te bevestigen van aan de FSMA overhandigde informatie.

## 9.10. Promotor

### 9.10.1. Opdracht

Quares REIM Retail NV (d.i. de Promotor) treedt op als de bezieler en eigenlijke promotor van het project omtrent de vastgoedbevakisering van de Bevak en wenst zich te engageren als Promotor van de Bevak met het oog op de continuïteit daarvan. Met Quares REIM Retail NV wordt bedoeld Quares Real Estate Investment Management Retail NV, met maatschappelijke zetel te 2000 Antwerpen, Leopold De Waelplaats 8, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer BE 880.915.101 (RPR Antwerpen).

## 9.8. Aandelenbezit en aandelenopties

Op Datum van dit Prospectus worden er geen Aandelen in de Bevak aangehouden door leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen, de bedrijfsleiding of hun vaste vertegenwoordigers.

Op Datum van Voltooiing van het Aanbod zullen de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen evenmin Aandelen in de Bevak verwerven.

De Bevak heeft geen aandelenoptieplannen, aandelenaankoopplannen of werknemers-participatieovereenkomsten afgesloten, inge-

### 9.10.2. Controlewijziging

In geval van rechtstreekse of onrechtstreekse overdracht van alle of een deel van de aandelen van de Statutaire Zaakvoerder aan een derde, de reorganisatie van de Statutaire Zaakvoerder, of iedere andere verrichting die tot doel of als effect de rechtstreekse of onrechtstreekse wijziging van de controle van de Statutaire Zaakvoerder zou hebben, zal de Promotor voorafgaand de voorgenomen operatie aan de FSMA melden en zich ervan vergewissen dat zij geen enkele invloed op de vergunning van de Bevak zal hebben.





168

Bergen  
Grand Rue 5



## 10. FINANCIËLE INFORMATIE, RESULTAAT, KAPITAAL EN LIQUIDITEITEN

### 10.1. Financiële toestand

Voor een uitvoerige beschrijving van de financiële toestand, de wijzigingen in de financiële toestand en de bedrijfsresultaten van de Bevak, wordt verwezen naar Hoofdstuk 11 (voor wat betreft de historische financiële informatie en de pro forma financiële informatie) en Hoofdstuk 12 (voor wat betreft de verwachtingen) van dit Prospectus.

### 10.2. Bedrijfsresultaten

Op Datum van dit Prospectus heeft de Bevak nog geen noemenswaardige bedrijfsopbrengsten daar zij op dit moment nog niet beschikt over een vastgoedportefeuille. Weliswaar zal het verkrijgen van het vastgoed op Datum van Voltooiing van het Aanbod, onderworpen aan de vervulling van de Opschortende Voorwaarde, ingevolge de elf Fusies (zie Hoofdstuk 7.2.6 van dit Prospectus) een wezenlijk effect hebben op de bedrijfsopbrengsten van de Bevak.

Naar de mening van het management van de Bevak zullen de bedrijfsresultaten van de Bevak evolueren zoals weergegeven in Hoofdstuk 12 van dit Prospectus.

### 10.3. Kapitaalmiddelen

Onder voorbehoud van de beleggingsbeperkingen die onder Hoofdstuk 7.2.4 van dit Prospectus worden beschreven, is er geen enkele beperking op het gebruik van kapitaalmiddelen welke direct of indirect gevolgen hebben of kunnen hebben voor de activiteiten van de Bevak. Voor een overzicht van de kasstromen wordt er verwezen naar Hoofdstuk 12 van dit Prospectus.



170

Brugge

Legeweg 146-148

# 11. FINANCIËLE GEGEVENS BETREFFENDE HET VERMOGEN, DE FINANCIËLE POSITIE EN DE RESULTATEN VAN DE BEVAK

## 11.1. Grondslagen voor financiële verslaggeving

### 11.1.1. Algemeen

De financiële verslaggeving van de Bevak wordt opgesteld in overeenstemming met IFRS zoals goedgekeurd binnen de Europese Unie en volgens de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 betreffende de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevaks.

Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de *International Accounting Standards Board* ("IASB") en het *International Financial Reporting Interpretations Committee* ("IFRIC"), voor zover van toepassing op activiteiten van de Bevak en effectief op boekjaren die starten vanaf 1 juni 2013.

### 11.1.2. Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op 1 juni 2013

- IFRS 13 *Waardering tegen reële waarde* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Verbeteringen aan IFRS (2009-2011) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Aanpassing van IFRS 1 *Eerste toepassing van IFRS – Ernstige hyperinflatie en verwijdering van vaste data voor eerste toepassers* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Aanpassing van IFRS 1 *Eerste toepassing van IFRS – Overheidsleningen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Aanpassing van IFRS 7 *Financiële instrumenten: Informatieverschaffing – Saldering van financiële activa en verplichtingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Aanpassing van IAS 1 *Presentatie van de jaarrekening – Presentatie van de andere elementen van het totaalresultaat* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juli 2012)
- Aanpassing van IAS 12 *Winstbelastingen – Uitgestelde belastingen: Realisatie van onderliggende activa* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Aanpassing van IAS 19 *Personeelsbeloningen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- IFRIC 20 *Afgravingskosten tijdens de productiefase van een dagbouw mijn* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)

### 11.1.3. Standaarden en interpretaties gepubliceerd, maar nog niet van toepassing voor het boekjaar beginnend op 1 juni 2013

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties zijn in 2013 nog niet van kracht, maar mogen wel eerder worden toegepast. De Bevak heeft, tenzij anders is aangegeven, hiervan geen gebruik gemaakt. Hieronder wordt, voor zover deze nieuwe standaarden, wijzigingen en interpretaties relevant zijn voor de Bevak, aangegeven welke invloed de toepassing hiervan kan hebben op de geconsolideerde jaarrekening over 2013 en daarna:

- IFRS 9 *Financiële Instrumenten en de daaropvolgende aanpassingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2015, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 10 *Geconsolideerde jaarrekening* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- IFRS 12 *Informatieverschaffing over belangen in andere entiteiten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- IAS 27 *Enkelvoudige jaarrekening* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- IAS 28 *Investerings in geassocieerde deelnemingen en joint ventures* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- Aanpassing van IFRS 10, IFRS 12 en IAS 27 *Geconsolideerde jaarrekening en informatieverschaffing – Investeringsentiteiten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 32 *Financiële instrumenten: presentatie – Saldering van financiële activa en verplichtingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)

### 11.1.4. Grondslag voor de opstelling

De financiële informatie wordt opgesteld in duizenden Euros, afgerond op het dichtste duizendtal. De Bevak voert haar boekhouding eveneens in Euro. Hieronder vindt u een samenvatting van de belangrijkste grondslagen voor financiële verslaggeving.

### 11.1.5. Grondslag voor consolidatie

Er dient een onderscheid gemaakt te worden tussen dochterondernemingen en *joint ventures*.

#### (i) Dochterondernemingen

Dochterondernemingen zijn entiteiten waarover de Bevak controle uitoefent. Er is sprake van controle wanneer de Bevak de macht heeft

om, rechtstreeks of onrechtstreeks, het financiële en operationele beleid van de dochteronderneming te bepalen met als doel de voordelen uit onroerend goed activiteiten van deze onderneming te behalen. De jaarrekeningen van de dochterondernemingen worden opgenomen in de consolidatie vanaf de datum van verwerving tot het einde van de controle volgens de methode van de integrale consolidatie, in overeenstemming met IAS 27.

De integrale consolidatie bestaat erin activa- en passivagegevens van de geconsolideerde ondernemingen integraal over te nemen, evenals de kosten en de opbrengsten waarna de noodzakelijke eliminaties worden uitgevoerd.

#### (ii) Joint ventures of gezamenlijke dochterondernemingen

Een *joint venture* is een contractuele afspraak waarbij twee of meer partijen een economische activiteit aangaan waarover zij gezamenlijke zeggenschap hebben zodat de strategische financiële en operationele beslissingen met betrekking tot de activiteit de unaniem instemming vereisen van de partijen die de zeggenschap delen.

*Joint venture* overeenkomsten waarbij een afzonderlijke entiteit wordt opgericht waarin elke partij (*venturer*) een belang heeft, worden beschouwd als entiteiten waarover gezamenlijk de zeggenschap wordt uitgeoefend. De Bevak presenteert haar belang in de entiteiten waarover gezamenlijk de zeggenschap wordt uitgeoefend door middel van de *equity*-methode. Volgens de *equity*-methode worden *joint ventures* tegen kostprijs opgenomen, en vervolgens aangepast om rekening te houden met de wijziging van het aandeel van de Bevak in het resultaat en de andere elementen van het totaalresultaat van de deelneming na de overname. Verliezen van een *joint venture* die het belang van de Bevak in deze entiteit overschrijden (met inbegrip van lange termijn interessen die deel uitmaken van de netto-investering van de Bevak in de *joint venture*) worden enkel opgenomen in de mate dat de Bevak wettelijke of impliciete verplichtingen heeft aangegaan of betalingen heeft gedaan ten behoeve van de *joint venture*.

#### 11.1.6. Omzetting van vreemde munten

Transacties in vreemde valuta worden tegen de wisselkoers geldig op transactiedatum geboekt.

Monetaire activa en verplichtingen in vreemde valuta worden gewaardeerd aan de slotkoers van kracht op balansdatum. Wisselkoersverschillen die voortvloeien uit transacties in vreemde valuta en uit de omzetting van monetaire activa en verplichtingen in vreemde valuta, worden in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarin ze zich voordoen. Niet monetaire activa en verplichtingen in vreemde valuta worden tegen de wisselkoers geldig op transactiedatum omgezet.

#### 11.1.7. Goodwill

Goodwill is het positieve verschil tussen de kostprijs van de bedrijfscombinatie en het aandeel van de groep in de Reële Waarde van de identificeerbare verworven activa, de overgenomen verplichtingen en de voorwaardelijke verplichtingen van de dochteronderneming op het moment van de overname.

De kostprijs van een bedrijfscombinatie bestaat uit de overnameprijs en alle direct toewijsbare transactiekosten.

Conform IFRS 3 wordt *goodwill* na de initiële opname niet afgeschreven, maar wel onderworpen aan een test op bijzondere waardeverminderingen bij iedere jaarafsluiting en telkens wanneer zich indicaties van een eventuele waardevermindering voordoen. Deze bijzondere test op waardeverminderingen wordt uitgevoerd met de kasstroomgenererende eenheden waaraan de *goodwill* werd toegewezen. Indien de boekwaarde van een kasstroomgenererende eenheid de bedrijfswaarde overschrijdt, zal het hieruit volgende waardeverlies geboekt worden in het resultaat en in eerste instantie opgenomen worden in mindering van de eventuele *goodwill* en vervolgens aan de andere activa van de eenheid, verhoudingsgewijs aan hun boekwaarde. Een waardevermindering op *goodwill* wordt niet tijdens een later boekjaar hernomen.

Negatieve *goodwill* (*badwill*) is gelijk aan het bedrag waarmee het belang van de overnemende partij in de Reële Waarde van de overgenomen identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen, de kostprijs van de bedrijfscombinatie op datum van de transactie overschrijdt. Deze negatieve *goodwill* dient door de overnemende partij onmiddellijk in de verlies- en winstrekening opgenomen te worden.

#### 11.1.8. Vastgoedbeleggingen

##### (i) Algemeen

Onroerende goederen die worden aangehouden voor huuropbrengsten op lange termijn, voor waardeinstijgingen of voor beide, en die niet dienen voor eigen gebruik door de Bevak, worden als een vastgoedbelegging geboekt.

##### (ii) Waardering bij initiële opname

Vastgoedbeleggingen omvatten alle onroerende goederen die verhuurklaar zijn en (geheel of gedeeltelijk) verhuurinkomsten genereren. Vastgoedbeleggingen worden bij de aankoop gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde, met inbegrip van bijkomende transactiekosten zoals professionele erelonen, wettelijke diensten, registratierechten en andere overdrachtsbelastingen en niet aftrekbare BTW. Indien het onroerend goed verworven wordt via een aandelentransactie, omvat de aanschaffingsprijs eveneens de exit-taks, verschuldigd door vennootschappen waarover Qrf directe of indirecte controle verwerft, (zij wordt in principe in mindering gebracht van de waarde van het achterliggend vastgoed vermits het een belasting op de latente meerwaarde betreft die in hoofdte van de verworven vennootschap bestond voor de controleverwerving), tenzij deze vennootschappen niet in aanmerking komen voor fusie met Qrf (op beslissing van de raad van bestuur van Qrf). De commissielonen betreffende de aankopen van gebouwen worden beschouwd als bijkomende kosten van die aankopen en worden toegevoegd aan de aanschaffingswaarde.

Indien het vastgoed wordt verkregen via de verwerving van de aandelen van een vastgoedvennootschap, via inbreng in natura van een onroerend goed tegen uitgifte van nieuwe aandelen of via een fusie door overname van een vastgoedvennootschap, worden de aktekosten, audit- en consultingkosten, fusiekosten e.a. kosten eveneens geactiveerd.



**(iii) Waardering na initiële opname**

Na de initiële opname worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd door de Vastgoeddeskundige.

De Vastgoeddeskundige waardeert op het einde van elk kwartaal op precieze wijze de volgende bestanddelen:

- De onroerende goederen, de onroerende goederen door bestemming en de zakelijke rechten op onroerende goederen die worden gehouden door de Bevak of, in voorkomend geval, door een vastgoedvennootschap waarover zij zeggenschap heeft;
- De optierechten op onroerende goederen aangehouden door de Bevak of, in voorkomend geval, door een vastgoedvennootschap waarover zij zeggenschap heeft, alsook de onroerende goederen waarop deze rechten slaan; en
- De rechten uit contracten waarbij aan de Bevak of in voorkomend geval, aan een vastgoedvennootschap waarover zij zeggenschap heeft, één of meer goederen onder een financiële lease-overeenkomst worden gegeven, alsook het onderliggend goed.

Vooreerst bepaalt de Vastgoeddeskundige de Investeringswaarde van het vastgoed, dit is de waarde van het vastgoed met inbegrip van de overdrachtskosten en waarvan de registratierechten niet zijn afgetrokken. Deze waardering wordt bekomen door het actualiseren van de effectieve huurinkomsten en/of markthuren, desgevallend na aftrek van verbonden kosten. De actualisatie gebeurt op basis van de *yield factor* die afhankelijk is van het inherente risico van het betrokken pand. De Vastgoeddeskundige voert zijn waardering uit in overeenstemming met nationale en internationale waarderingsstandaarden en zijn toepassingsprocedures, onder andere op het vlak van waardering van een vennootschap met vast kapitaal voor beleggingen in vastgoed (vastgoedbevak).

Vervolgens worden de vastgoedbeleggingen, conform IAS 40, in de balans opgenomen aan Reële Waarde. De Reële Waarde wordt gedefinieerd als het bedrag waarvoor een gebouw kan worden verhandeld tussen ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de overdrachtsbelastingen of registratierechten. Het geschatte bedrag van overdrachtsbelastingen voor in België gelegen onroerende goederen werd forfaitair bepaald op 2,5% voor vastgoedbeleggingen met een waarde hoger dan 2,5 miljoen EUR<sup>32</sup>. Voor transacties met een globale waarde lager dan 2,5 miljoen EUR moet rekening worden gehouden met overdrachtsbelastingen van 10% tot 12,5%, afhankelijk van het gewest waar de gebouwen gelegen zijn.

Concreet betekent dit dat de Reële Waarde van het vastgoed gelijk is aan de Investeringswaarde gedeeld door 1,025 of door 1,10 resp. 1,125 afhankelijk van de waarde van het vastgoed. Het verschil tussen de Reële Waarde van het vastgoed en de Investeringswaarde van het vastgoed wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening en wordt in de resultaatsbestemming toegewezen aan de post

*“Reserve voor de impact op de Reële Waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen”* in het eigen vermogen.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit de variaties in de Reële Waarde van een vastgoedbelegging worden opgenomen in de winst- en verliesrekening in de periode waarin ze ontstaan en worden bij de winstverdeling toegewezen aan de *“Reserve voor het saldo van de variaties in de Reële Waarde van vastgoed”*.

**(iv) Uitgaven voor werken aan vastgoedbeleggingen**

De uitgaven voor werken aan vastgoedbeleggingen komen ten laste van het operationeel vastgoedresultaat indien de uitgaven geen positief effect hebben op de verwachte toekomstige economische voordelen en worden geactiveerd indien de verwachte economische voordelen die aan de entiteit toekomen erdoor verhogen. Er zijn vier soorten uitgaven:

- Kosten van onderhoud en herstellingen aan dakbedekking en parkings: deze komen ten laste van het operationeel vastgoedresultaat en worden opgenomen onder de post *‘technische kosten’*; en
- Wederinstaatstellingskosten: deze kosten betreffen uitgaven naar aanleiding van het vertrek van een huurder. Deze kosten komen ten laste van het operationeel vastgoedresultaat in de post *‘kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling’*; en
- Kosten voor grote verbouwingen en verbeteringswerken: verbouwingen zijn occasionele werken die een functie aan het gebouw toevoegen of het bestaande comfort niveau aanzienlijk verbeteren zodat ze een verhoging van de huurprijs en/of huurwaarde met zich meebrengen. Deze kosten worden geactiveerd en dus toegevoegd aan de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen. De kosten hebben betrekking op materialen, erelonen, aannemingswerken en dergelijke. Interne kosten van beheer of opvolging worden niet geactiveerd. De nog uit te voeren werken worden door de Vastgoeddeskundige in mindering gebracht van de waardering, na uitvoering worden deze kosten geactiveerd en dus toegevoegd aan de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen; en
- Huurvoordelen: het betreft hier tegemoetkomingen aan de huurder wat betreft inrichtingswerken. Deze kosten worden gespreid over de periode van de aanvang van de huur tot de eerste opzegmogelijkheid van de huurovereenkomst en worden in mindering van de huurinkomsten geboekt.

**(v) Vervreemding van een vastgoedbelegging**

De gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop van een vastgoedbelegging komen in de winst- en verliesrekening van de verslagperiode onder de post *‘Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen’*. Aangezien het vastgoed verkocht is, wordt zowel de *“Reserve voor het saldo van de variaties in de Reële Waarde van vastgoed”* als de

<sup>32</sup> Belgian Assets Managers Association (BEAMA) persbericht 8 februari 2006 “Vastgoedbevaks - Eerste toepassing van de IFRS boekhoudregels”.

"Reserve voor de impact op de Reële Waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" met betrekking tot het verkochte pand overgeboekt naar beschikbare reserves.

Commissies betaald bij het verkopen van gebouwen, transactiekosten en verplichtingen aangegaan naar aanleiding van transacties worden in mindering gebracht van de verkregen verkoopprijs om de gerealiseerde winst of verlies te bepalen.

#### 11.1.9. Projectontwikkelingen

Onder projectontwikkelingen vallen de terreinen en gebouwen in ontwikkeling waardoor deze gedurende een bepaalde periode enkel investeringen vergen en geen huurinkomsten opleveren.

Onroerende goederen die gebouwd of ontwikkeld zijn voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging worden opgenomen in de subrubriek 'Projectontwikkelingen' en conform IAS 40 gewaardeerd aan hun Reële Waarde totdat de ontwikkeling voltooid is. Op dat ogenblik worden de activa overgeboekt naar de subrubriek 'Vastgoed beschikbaar voor verhuur', steeds aan Reële Waarde.

Na initiële opname worden de projecten gewaardeerd aan Reële Waarde indien aan al de volgende criteria voldaan is: (i) de te maken projectkosten kunnen betrouwbaar worden ingeschat, (ii) alle nodige vergunningen voor het uitvoeren van de projectontwikkeling zijn bekomen en (iii) een substantieel deel van de projectontwikkeling is voorverhuurd (definitief getekende huurovereenkomst). Deze Reële Waarde waardering is gebaseerd op de waardering door de Vastgoeddeskundige (volgens de gebruikelijke methodes en assumpties) en houdt rekening met de nog te maken kosten voor de volledige afwerking van het project.

Alle rechtstreeks aan de aankoop of ontwikkeling gerelateerde kosten en alle daaropvolgende investeringen die als transactiekosten (kosten van nieuw- en/of verbouwwerken, inclusief de aanschaffingswaarde van het terrein en het bouwklaar maken van het terrein) worden erkend, worden op de balans opgenomen.

Indien de duur van het project één jaar overschrijdt, worden ook de interestkosten die rechtstreeks toe te rekenen zijn aan de projectontwikkeling geactiveerd als deel van de kostprijs van de projectontwikkeling.

De activering van financieringskosten als onderdeel van de kostprijs van een in aanmerking komend actief gebeurt enkel als:

- uitgaven voor het actief worden gedaan;
- financieringskosten worden gemaakt; en
- activiteiten aan de gang zijn om het actief voor te bereiden op zijn beoogde gebruik.

De activering van financieringskosten wordt opgeschort tijdens lange perioden waarin de actieve ontwikkeling wordt onderbroken.

De rubriek "Projectontwikkelingen" is een subrubriek van de post "Vastgoedbeleggingen" en wordt mee opgenomen in de berekening van de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille in uitbating.

#### 11.1.10. Andere materiële vaste activa

De materiële vaste activa, andere dan vastgoedbeleggingen, worden geclassificeerd als 'andere materiële vaste activa' en worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde, verminderd met de geaccumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen. De lineaire afschrijvingsmethode wordt toegepast op basis van de verwachte gebruiksduur.

In het boekjaar waarin de investering plaatsvindt, worden afschrijvingen *pro rata temporis* het aantal maanden dat het actief in gebruik was, geboekt.

De volgende afschrijvingspercentages op jaarbasis zijn van toepassing:

- Installaties, machines en uitrusting:	20%
- Meubilair:	10%
- Rollend materieel:	20%
- Informaticamaterieel:	33%
- Standaardsoftware:	33%
- Maatsoftware:	20%

Activa aangehouden onder een financiële lease-overeenkomst worden afgeschreven over de looptijd van de lease-overeenkomst.

Indien er indicaties zijn dat een actief mogelijk een bijzonder waardeverminderverslies heeft ondergaan, wordt de boekwaarde vergeleken met de realiseerbare waarde. Indien de boekwaarde hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderverslies opgenomen.

Op het ogenblik van de verkoop of buitengebruikstelling van materiële vaste activa, andere dan vastgoedbeleggingen, worden de aanschaffingswaarde en de afschrijvingen die daarop betrekking hebben, uit de balans verwijderd en worden de gerealiseerde meer- of minderwaarden in de winst- en verliesrekening opgenomen.

#### 11.1.11. Handelsvorderingen en andere vaste activa

##### (i) Langlopende leningen en vorderingen

Langlopende vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode. Er wordt een waardevermindering geboekt indien er onzekerheid bestaat betreffende de inbaarheid van de vordering op de vervaldag.

##### (ii) Bijzondere waardevermindering van financiële activa

Financiële activa worden getest op bijzondere waardevermindering wanneer er hiervoor objectieve aanwijzingen zijn. Een bijzonder waardeverminderverslies wordt rechtstreeks ten laste genomen van het resultaat. Voor handelsvorderingen worden op elke balansdatum de oninbare vorderingen afgeschreven tegenover de betreffende provisierekening.

#### 11.1.12. Vaste activa of groepen van activa bestemd voor verkoop

Vaste activa waarvan de boekwaarde hoofdzakelijk zal worden gerealiseerd door de verkoop van de goederen en niet door de verdere verhuring, worden als aangehouden voor verkoop beschouwd. Deze activa worden conform IAS 40 gewaardeerd tegen Reële Waarde, hetwelke overeenstemt met de verkoopprijs verminderd met de verkoopkosten.

### 11.1.13. Financiële instrumenten

De Bevak kan financiële afgeleide producten gebruiken (*interest rate swaps*) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten. Afgeleide financiële producten worden initieel aan hun kostprijs erkend en worden geherwaardeerd aan hun reële waarde op de daarop volgende rapporteringsdatum.

Na eerste verwerking worden de financiële derivaten in de jaarrekening gewaardeerd tegen reële waarde. Winsten of verliezen die voortvloeien uit wijzigingen in de reële waarden van de financiële derivaten worden onmiddellijk verwerkt in de winst- en verliesrekening, tenzij een derivaat voldoet aan de voorwaarden voor *hedge accounting*. De reële waarde van de financiële rentederivaten is het bedrag dat de Bevak verwacht te ontvangen of te betalen indien het financiële rentederivaat op balansdatum wordt beëindigd waarbij de geldende rente en het kredietrisico van de betreffende tegenpartij in aanmerking wordt genomen.

Indien een financieel derivaat kan worden gedocumenteerd als een effectieve hedge van de mogelijke variabiliteit van kasstromen die zijn toe te rekenen aan een bepaald risico verbonden aan een actief of verplichting of een zeer waarschijnlijke verwachte toekomstige transactie, wordt het deel van het resultaat voortvloeiend uit de waardemutatie van het financiële rentederivaat, waarvan is vastgesteld dat het een effectieve hedge is, onmiddellijk in de andere elementen van het totaalresultaat (eigen vermogen) verantwoord onder '*Variatie in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS*'. Het ineffectieve deel van het financiële rentederivaat wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening.

Wanneer een indekkingsinstrument vervalt of verkocht wordt, of wanneer een indekking niet langer voldoet aan de criteria van indekkingsboekhouding, blijven de geaccumuleerde winsten en verliezen in eerste instantie behouden in het eigen vermogen. Ze worden pas opgenomen in de resultatenrekening wanneer de verbintenis of de afgedekte kasstromen worden opgenomen in de resultatenrekening.

Indien de afgedekte kasstromen niet langer worden verwacht, worden de geaccumuleerde winsten of verliezen uit het eigen vermogen onmiddellijk naar de resultatenrekening overgebracht.

### 11.1.14. Vlottende activa

Vorderingen op ten hoogste één jaar worden gewaardeerd tegen hun nominale waarde, onder aftrek van waardeverminderingen voor dubieuze of oninbare vorderingen.

Geldbeleggingen worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde of tegen marktwaarde als die lager is. De bijkomende kosten worden onmiddellijk in de resultatenrekening verwerkt.

### 11.1.15. Eigen vermogen

Het kapitaal omvat de geldmiddelen verkregen bij oprichting, fusie of kapitaalverhoging. De externe kosten die onmiddellijk toewijsbaar zijn aan de uitgifte van nieuwe aandelen worden afgetrokken van het eigen vermogen.

Dividenden maken deel uit van het overgedragen resultaat totdat de algemene vergadering van aandeelhouders de dividenden toekent. Daarna

worden deze dividenden geboekt als een schuld.

### 11.1.16. Voorzieningen

Een voorziening wordt opgenomen wanneer:

- de Bevak een bestaande – juridisch afdwingbare of feitelijke – verplichting heeft ten gevolge van een gebeurtenis uit het verleden;
- het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen zal vereist zijn om de verplichting af te wikkelen; en
- het bedrag van de verplichting op betrouwbare wijze kan worden geschat.

Het bedrag dat wordt opgenomen als een voorziening is de beste schatting van de uitgaven die vereist zijn om de bestaande verplichting op balansdatum af te wikkelen, rekening houdend met de risico's en onzekerheden verbonden aan de verplichting.

### 11.1.17. Verplichtingen

Handelsschulden worden uitgedrukt tegen hun nominale waarde op balansdatum.

Interestdragende leningen worden initieel aan kostprijs erkend verminderd met de direct toewijsbare kosten. Vervolgens worden de interestdragende leningen gewaardeerd aan de huidige waarde van de nog af te lossen saldi, waarbij elk verschil tussen deze laatste en de aflossingswaarde erkend wordt in de resultatenrekening over de periode van de lening op basis van de effectieve rendementsmethode.

### 11.1.18. Vastgoedresultaat

Het netto huurresultaat omvat de huren, operationele lease-vergoedingen en andere inkomsten die hiermee verband houden min de met verhuur verbonden kosten zoals te betalen huur op gehuurde activa, huurvoordelen en waardeverminderingen op handelsvorderingen.

De huurvoordelen omvatten tijdelijke huurkortingen of huurvrije periodes ten gunste van de huurder, evenals mogelijke tussenkomst van de Bevak in de inrichtingswerken van de huurder.

De recuperatie van vastgoedkosten omvat de opbrengsten verkregen uit de doorrekening van kosten en vergoedingen van huurschade.

De huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen en de recuperatie van deze lasten betreffen kosten die contractueel of volgens de gebruiken ten laste vallen van de huurder of lessee. De eigenaar zal deze kosten overeenkomstig de contractuele afspraken met de huurder wel of niet aan hem doorrekenen.

Opbrengsten worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de vergoeding die is ontvangen en worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarop ze betrekking hebben.

De betaalde verbrekingsvergoedingen door huurders voor de vroegtijdige verbreking van een huurovereenkomst worden volledig als inkomsten verwerkt in het jaar waarin de vergoeding wordt ontvangen.

#### 11.1.19. Vastgoedkosten

De vastgoedkosten worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de vergoeding die is betaald of die verschuldigd is en worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarop ze betrekking hebben.

De technische kosten omvatten onder meer structureel en occasioneel onderhoud en verliezen uit schadegevallen gedekt door de verzekeringsmaatschappijen. De commerciële kosten omvatten onder meer makelaarscommissies. De beheerskosten van het vastgoed omvatten hoofdzakelijk: (i) de kosten van het personeel verantwoordelijk voor deze activiteit, (ii) de operationele kosten van de hoofdzetel van de Bevak en (iii) de erelonen betaald aan derde partijen. De van huurders of derden ontvangen beheersvergoedingen die gedeeltelijk de beheerskosten van het vastgoed dekken, worden in mindering gebracht.

#### 11.1.20. Algemene kosten van de Bevak en andere operationele opbrengsten en kosten

De algemene kosten van de Bevak dekken de vaste bedrijfskosten van de Bevak die actief is als een juridische beursgenoteerde onderneming en die geniet van het vastgoedbevak-statuuut. Deze kosten worden opgelopen om transparante financiële informatie te verschaffen, economisch vergelijkbaar te zijn met andere types van investeringen en om aan beleggers de mogelijkheid te bieden om op een liquide manier indirect deel te nemen aan een gediversifieerde vastgoedbelegging. Een deel van de kosten die gemaakt worden in het kader van de strategische groei van de Bevak vallen eveneens onder deze categorie.

#### 11.1.21. Financieel resultaat

Het financieel resultaat bestaat uit de intrestkosten op leningen, bankkosten en bijkomende financieringskosten zoals de variaties van indekkinginstrumenten voor zover dat deze niet effectief zijn in de zin van IAS 39, verminderd met de opbrengsten van beleggingen.

#### 11.1.22. Vennootschapsbelasting

Deze rubriek omvat de courante belastinglast op het resultaat van het boekjaar en de uitgestelde belastingen. De vennootschapsbelasting wordt rechtstreeks in het resultaat geboekt, behalve als de belasting betrekking heeft op elementen die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen. In dat geval wordt ook de belasting rechtstreeks in het eigen vermogen opgenomen. De courante belastinglast bestaat uit de verwachte belasting op het belastbaar inkomen van het jaar en de correcties op vorige boekjaren.

Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden geboekt op basis van de balansmethode voor alle tijdelijke verschillen tussen de belastbare basis en de boekwaarde en dit zowel voor activa als verplichtingen. Uitgestelde belastingverplichtingen worden over het algemeen opgenomen voor alle belastbare tijdelijke verschillen. Uitgestelde belastingvorderingen worden opgenomen in de mate dat het waarschijnlijk is dat er voldoende belastbare winst zal gerealiseerd worden waartegen de tijdelijke verschillen kunnen worden afgezet.

#### 11.1.23. Exit-taks

##### (i) Algemeen

De exit-taks is de vennootschapsbelasting op de meerwaarde die vast-

gesteld wordt bij een belaste fusie van een Vastgoedbevak met een Belgische onderneming die geen Vastgoedbevak is. Wanneer deze onderneming voor het eerst in de consolidatiekring van de groep wordt opgenomen, komt de exit-taks in mindering van het eigen vermogen van de te fuseren vennootschap. Indien de onderneming niet onmiddellijk gefuseerd wordt met de vastgoedbevak worden aanpassingen aan de exit-taks verplichtingen, die op het ogenblik van de fusie noodzakelijk zouden blijken ten opzichte van het geprovisioneerde bedrag, geboekt via de winst- en verliesrekeningen.

##### (ii) Percentage van de exit-taks

Het percentage van de exit-taks bedraagt 16,5%. Dit percentage moet worden vermeerderd met de aanvullende crisisbelasting ten belope van 0,495% (d.i. 3% op het toegepaste percentage van 16,5%). De verschuldigde exit-taks wordt dus berekend aan 16,995%.

##### (iii) Grondslag voor de berekening van de exit-taks

De exit-taks is van toepassing bij fusies, splitsingen en met fusies of splitsingen gelijkgestelde verrichtingen waaraan de Bevak als vastgoedbevak deelneemt. Dergelijke verrichtingen worden uitdrukkelijk uitgesloten van de fiscale neutraliteit. Zowel de erkenning als vastgoedbevak als voormelde verrichtingen waaraan de Bevak als vastgoedbevak zou deelnemen, worden vanuit fiscaal oogpunt gelijkgesteld met een ontbinding en vereffening van de Bevak respectievelijk de hierbij betrokken vastgoedvennootschap(pen).

Voor de berekening van de exit-taks wordt de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen van de Bevak respectievelijk de betrokken vastgoedvennootschap(pen) op datum van de erkenning of van de betreffende verrichting gelijkgesteld met een '*bij verdeling van maatschappelijk vermogen uitgekeerde som*'. Het positief verschil tussen, enerzijds de bij wettelijke fictie uitgekeerde som en, anderzijds, de gerevalueerde waarde van het gestort kapitaal wordt als dividend aangemerkt. In het geval van een met splitsing gelijkgestelde verrichting waaraan de Bevak als vastgoedbevak zou deelnemen, zijn de regels inzake vereffening en ontbinding slechts van toepassing op het afgesplitste vermogen van de hierbij betrokken vastgoedvennootschap(pen).

Wanneer de Bevak wordt erkend als vastgoedbevak, wordt de exit-taks toegepast op de latente meerwaarden en de vrijgestelde reserves van de Bevak op het ogenblik dat zij de erkenning als vastgoedbevak verwerft (voor zover deze op dat ogenblik bestaan). Wanneer de Bevak als vastgoedbevak deelneemt aan een fusie, splitsing of een met fusie of splitsing gelijkgestelde verrichting, wordt de exit-taks berekend op de latente meerwaarden en de vrijgestelde reserves van de vastgoedvennootschap die de inbreng door fusie, splitsing of een gelijkgestelde verrichting doet. De latente meerwaarden worden berekend als het positief verschil tussen de fiscale werkelijke waarde van het (afgesplitst) maatschappelijk vermogen van de betrokken vastgoedvennootschap enerzijds en de aanschaffingswaarde van dat maatschappelijk vermogen verminderd met de voorheen fiscaal aangenomen afschrijvingen en waardeverminderingen anderzijds.

De exit-taks, verschuldigd door vennootschappen waarvan het vermogen door een vastgoedbevak wordt overgenomen bij (o.m.) fusie, wordt berekend rekening houdend met Circulaire Ci.RH.423/567729 van de Belgische belastingadministratie van 23 december 2004, waarvan de interpretatie of



praktische toepassing steeds zou kunnen wijzigen. De “fiscale werkelijke waarde” zoals bedoeld in deze circulaire wordt door de Bevak berekend met aftrek van registratierechten of BTW (die van toepassing zou zijn in geval van een verkoop van de activa) (de “**Waarde Kosten Koper**”) en kan verschillen van (inclusief lager zijn dan) de Reële Waarde van het vastgoed zoals opgenomen in de balans van de vastgoedbevak conform IAS 40.

#### (iv) Betaling van de exit-taks

Bij een fusie, splitsing of een met fusie of splitsing gelijkgestelde verrichting waaraan de Bevak als vastgoedbevak deelneemt, is de exit-taks verschuldigd door de vastgoedvennootschap die de inbreng in de Bevak doet. Bij een inbreng in de Bevak door middel van een fusie zal de exit-taks de facto weliswaar verschuldigd zijn door de Bevak als overnemende vennootschap.

#### (v) Finaliteit van de exit-taks

De Bevak geniet als vastgoedbevak van een afwijkend fiscaal regime. Zij is onderworpen aan de vennootschapsbelasting, maar haar belastbare grondslag is beperkt tot (i) de abnormale of goedgunstige voordelen die ze ontvangt en (ii) de niet als beroepskosten aftrekbare uitgaven en kosten (andere dan waardeverminderingen en minderwaarden op aandelen) (artikel 185bis WIB 1992). De Bevak is na haar erkenning als vastgoedbevak dus niet belast op haar boekhoudkundig resultaat, wat impliceert dat ook de meerwaarden die ze realiseert niet in haar belastbare grondslag zijn opgenomen. Teneinde te vermijden dat de Bevak definitief zou zijn vrijgesteld van de belasting op latente niet-gerealiseerde meerwaarden en vrijgestelde reserves waarover ze beschikt op datum van haar erkenning, werd de exit-taks ingevoerd. Met de heffing van de exit-taks wordt de Bevak op het moment van haar erkenning als vastgoedbevak a.h.w. geacht voor het verleden af te rekenen. Dezelfde ratio legis geldt voor de afrekening in hoofde van de vastgoedvennootschap(en) betrokken bij een fusie, splitsing of een met fusie of splitsing gelijkgestelde verrichting waaraan de Bevak als vastgoedbevak deelneemt.

De verlaging van het tarief van de exit-taks tot 16,5% heeft o.m. te maken met het feit dat (i) de exit-taks een uitzondering is op de algemene regel dat niet-gerealiseerde meerwaarden niet worden belast en (ii) dat vennootschappen die aan het normaal regime van vennootschapsbelasting zijn onderworpen, de mogelijkheid hebben om de meerwaarden die ze realiseren gespreid te laten belasten.

## 11.2. Pro forma financiële informatie voor de periode van 6 maanden eindigend op 30 juni 2013

### 11.2.1. Assumpties en hypothesen

De onderstaande pro forma financiële informatie voor Qrf werd opgesteld omwille van het feit dat Qrf de Te Fuseren Vennootschappen en Century Center Freehold BVBA zal verwerven op de Datum van Voltooiing van het Aanbod. Op die manier kan de hypothetische geconsolideerde balans van Qrf worden geïllustreerd alsof zij de Te Fuseren Vennootschappen en Century Center Freehold BVBA reeds verworven zou hebben.

De onderstaande pro forma financiële informatie voor Qrf voor de periode van 6 maanden eindigend op 30 juni 2013 omvat de Pro Forma balans op 30 juni 2013 en de daarbij horende Pro Forma resultatenrekening over de periode van 6 maanden afgesloten op die datum (de “**Pro Forma Rekening**

van 30 juni 2013”).

Deze Pro Forma Rekening werd opgemaakt op basis van de assumptie dat Qrf opgericht werd op 1 januari 2013 met een kapitaal van 61.500 EUR, en de assumptie dat bij erkenning van Qrf als vastgoedbevak het kapitaal verhoogd wordt tot 1.200.000 EUR, gestort op bankrekening.

Deze Pro Forma Rekening werd opgemaakt volgens de indeling van de balans en de resultatenrekening conform bijlage C van het vastgoedbevak KB, alsof Qrf al een vastgoedbevak was op 1 januari 2013. Voor de Pro Forma resultatenrekening werd geen opsplitsing gemaakt naar de aard van de kosten zoals voorgeschreven door het vastgoedbevak KB. Om te komen tot de Pro Forma balans en resultatenrekening wordt de openingsbalans, i.e. de historische financiële informatie (i.e. de boekhoudkundige waarde) van de Te Fuseren Vennootschappen (de Initiële Vastgoedportefeuille) en Century Center Freehold BVBA over de periode van 6 maanden eindigend op 30 juni 2013, opgesteld in BE GAAP, herwerkt om het in overeenstemming te brengen met IFRS. Aangezien de Bevak vóór het Aanbod louter liquide middelen omvat t.g.v. het gestorte kapitaal, is het niet relevant om de historische financiële informatie van de Bevak en de wijzigingen hieraan apart te vermelden.

Derhalve omvat de Pro Forma Rekening als Pro Forma balans de geaggregeerde historische balansen van de Te Fuseren Vennootschappen en Century Center Freehold BVBA per 30 juni 2013 opgesteld in BE GAAP en herwerkt naar IFRS en als Pro Forma resultatenrekening de geaggregeerde historische resultatenrekeningen van de Te Fuseren Vennootschappen en Century Center Freehold BVBA voor de periode van 6 maanden eindigend op 30 juni 2013 opgesteld in BE GAAP en herwerkt naar IFRS.

Voor wat betreft de Te Fuseren Vennootschap Keyser Investment NV, wensen wij op te merken dat Keyser Investment NV “Century Center – Antwerpen – Keyserlei 58-60” slechts verworven heeft op 26 juni 2013. Bijgevolg werden er slechts 4 dagen Huurinkomsten opgenomen in de Pro Forma resultatenrekening per 30 juni 2013.

De Pro Forma Rekening betreft dus louter een aggregatie van historische financiële informatie herwerkt naar IFRS en omvat niet de uitwerking van de Opschortende Voorwaarde (met name de kapitaalverhoging van Qrf, de aankoop en de inbreng van de aandelen van de Te Fuseren Vennootschappen, de fusie van de Te Fuseren Vennootschappen, de herfinancieringen). Derhalve is onder meer de beoogde financieringsstructuur binnen Qrf niet verwerkt in de Pro Forma Rekening.

Deze pro forma financiële informatie werd voor louter illustratieve doeleinden opgesteld en het is inherent aan de aard van pro forma financiële informatie dat deze betrekking heeft op een hypothetische situatie en bijgevolg niet de werkelijke financiële positie of resultaten van Qrf weergeeft. Bedoeling van de pro forma financiële informatie is om een situatie te schetsen per 30 juni 2013 alsof de Bevak zou hebben bestaan.

## 11.2.2. Pro Forma balans op 30 juni 2013

Bedragen in duizenden EUR.

ACTIVA		
<b>VASTE ACTIVA</b>		<b>114.365</b>
	Goodwill	
	Immateriële vaste activa	
	Vastgoedbeleggingen	114.361
	Andere materiële vaste activa	
	Financiële vaste activa	4
	Vorderingen financiële leasing	
	Handelsvorderingen en andere vaste activa	
	Uitgestelde belastingen - activa	
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>10.813</b>
	Activa bestemd voor verkoop	
	Financiële vlottende activa	
	Vorderingen financiële leasing	
	Handelsvorderingen	495
	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	5.781
	Kas en kasequivalenten	4.323
	Overlopende rekeningen - activa	215
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>125.178</b>
PASSIVA		
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		<b>43.764</b>
A	Kapitaal	20.724
B	Uitgiftepremies	1
C	Reserves	22.997
D	Nettoresultaat van het boekjaar	42
<b>VERPLICHTINGEN</b>		<b>81.414</b>
<b>I</b>	<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>34.185</b>
A	Voorzieningen	
B	Langlopende financiële schulden	33.909
	a. Krediteinstellingen	25.869
	b. Financiële leasing	
	c. Andere	8.040
C	Andere langlopende financiële verplichtingen	
D	Handelsschulden en andere langlopende schulden	
E	Andere langlopende verplichtingen	
F	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	275
	a. Exit taks	
	b. Andere	275
<b>II</b>	<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>47.229</b>
A	Voorzieningen	
B	Kortlopende financiële schulden	32.828
	a. Krediteinstellingen	32.828
	b. Financiële leasing	
	c. Andere	
C	Andere kortlopende financiële verplichtingen	
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	6.129
	Exit taks	4.429
	Andere	1.700
E	Andere kortlopende verplichtingen	8.085
F	Overlopende rekeningen	187
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>125.178</b>

**11.2.3. Commentaren op de Pro Forma balans op 30 juni 2013**

De Pro Forma balans per 30 juni 2013 werd als volgt opgesteld:

- (i) Hypothese dat Qrf werd opgericht op 1 januari 2013 met een kapitaal van 61.500 EUR, en de assumptie dat bij erkenning van Qrf als vastgoedbevak het kapitaal verhoogd wordt tot 1.200.000 EUR, gestort op bankrekening;

Vervolgens worden de historische balansen per 30 juni 2013 van de Te Fuseren Vennootschappen, opgesteld in BE GAAP, hierbij opgeteld, met name de geconsolideerde balans van Quares Retail Fund Comm. VA (inclusief POG 4 NV, Penta Holding NV, Mercurius NV en Centre Commercial Hutois NV), en de balansen van Travel NV, Top Station NV, Retail Invest NV, Keyser Investment NV, The Bluestone Company SA en Laagland NV. Tevens wordt de balans per 30 juni 2013 van Century Center Freehold BVBA, opgesteld in BE GAAP, hierbij opgeteld;

Dit resulteert in een gecombineerde balans opgesteld in BE GAAP waarbij alle activa en passiva van Qrf, de Te Fuseren Vennootschappen en Century Center Freehold BVBA per 30 juni 2013 worden opgeteld;

- (ii) De nodige IFRS aanpassingen worden verwerkt om tot een

Pro Forma balans per 30 juni 2013 te komen, conform de waarderingsregels zoals opgenomen in Hoofdstuk 11.1. Het betreft de herwerking naar IFRS van de geaggregeerde openingsbalansen op 1 januari 2013, met een totale positieve impact van 17.562.000 EUR op het geaggregeerde eigen vermogen op 1 januari 2013. Deze IFRS aanpassingen hebben betrekking op (bedragen in duizend EUR):

- o waardering van het vastgoed aan Reële Waarde per 1 januari 2013: + 20.669
- o het afboeken van oprichtingskosten: - 201
- o het afboeken van voorzieningen (in zoverre deze onder IFRS niet van toepassing zijn): + 1.888
- o het opzetten van een uitgestelde belasting op de herwaardering van het vastgoed van de Te Fuseren Vennootschappen (aan het tarief van 16,995%): - 4.575
- o het opzetten van exit taks op de herwaardering van de naakte eigendom van Century Center Freehold BVBA (aan het tarief van 33,99%): - 220

- (iii) Samen met het geaggregeerde resultaat voor de periode van 6 maanden eindigend op 30 juni 2013 opgesteld volgens IFRS wordt het geaggregeerde eigen vermogen per 30 juni 2013 verkregen, opgesteld volgens IFRS.



Mechelen  
Geitestraat 27-29

#### 11.2.4. Pro Forma resultatenrekening voor de 6 maanden eindigend op 30 juni 2013

Bedragen in duizenden EUR.

Huurinkomsten	2.737
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>2.737</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>2.319</b>
Variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen	-1.399
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>920</b>
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>-869</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>52</b>
Vennootschapsbelasting	-155
Exit-taks	145
<b>BELASTINGEN</b>	<b>-10</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>42</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT, BESCHIKBAAR VOOR UITKERING</b>	<b>1.441</b>
<b>RESULTAAT VAN DE PORTEFEUILLE</b>	<b>-1.399</b>

#### 11.2.5. Commentaren op de Pro Forma resultatenrekening voor de 6 maanden eindigend op 30 juni 2013

De Pro Forma resultatenrekening per 30 juni 2013 werd als volgt opgesteld:

- (i) Vertrekkend van de gecombineerde balans van Qrf, de Te Fuseren Vennootschappen en Century Center Freehold BVBA per 1 januari 2013 opgesteld in BE GAAP en herwerkt naar IFRS met een positieve impact op het eigen vermogen van 17.562.000 EUR zoals in Hoofdstuk 11.2.3 beschreven;

Vervolgens worden de historische resultatenrekeningen van de Te Fuseren Vennootschappen (met uitzondering van Keyser Investment NV) en Century Center Freehold BVBA voor de 6 maanden eindigend op 30 juni 2013, opgesteld in BE GAAP, opgeteld.

Dit resulteert in een gecombineerde resultatenrekening opgesteld in BE GAAP waarbij de resultaten van Qrf, de Te Fuseren Vennootschappen (met uitzondering van Keyser Investment NV) en Century Center Freehold BVBA per 30 juni 2013 worden opgeteld. Voor wat betreft Keyser Investment NV, merken we op dat Keyser Invest-

ment NV het "Century Center – Antwerpen – Keyserlei 58-60" slechts verworven heeft op 26 juni 2013. Bijgevolg werden er voor "Century Center – Antwerpen – Keyserlei 58-60" slechts 4 dagen huuropbrengsten opgenomen in de Pro Forma resultatenrekening per 30 juni 2013. Indien "Century Center – Antwerpen – Keyserlei 58-60" reeds vanaf 1 januari 2013 zou verworven zijn door Keyer Investments NV, dan zouden de huurinkomsten van de Pro Forma resultatenrekening per 30 juni 2013 631.000 EUR hoger geweest zijn.

- (ii) Vervolgens worden de nodige IFRS aanpassingen verwerkt om tot een IFRS resultatenrekening te komen. De IFRS aanpassingen hebben betrekking op: het annuleren van de afschrijvingen op de vastgoedbeleggingen, het registreren van de wijziging in de Reële Waarde van het vastgoed voor de periode van 1 januari 2013 tot 30 juni 2013, het registreren van de wijziging in de exit-taks schuld en het annuleren van bewegingen op voorzieningen.

- (iii) De gecombineerde resultatenrekening opgesteld in BE GAAP aangepast met de IFRS herwerkingen zoals uiteengezet in (ii) resulteren in de Pro Forma resultatenrekening voor de 6 maanden eindigend op 30 juni 2013.



# eggo

KITCHEN HOUSE

181

Boncelles

Route du Condroz 42-44



QRF COMM. VA BEVAK  
Ter attentie van de Statutaire Zaakvoerder  
QRF Management NV  
Leopold de Waelplaats 8/1  
2000 Antwerpen

**ASSURANCE VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER HET SAMENSTELLEN VAN DE PRO FORMA  
FINANCIËLE INFORMATIE VOOR OPNAME IN HET PROSPECTUS**

Op uw verzoek, en in toepassing van artikel 7 van Bijlage II aan de EG Verordening nr. 809/2004, hebben wij onderhavig verslag opgesteld over de pro forma financiële informatie van de vennootschap QRF COMM. VA BEVAK (hierna “de BEVAK”) opgenomen in hoofdstuk 11, paragrafen 11.2.1 tot 11.2.5 van haar Prospectus, opgesteld met betrekking tot het openbaar bod in België en private plaatsing in de Europese Economische ruimte tot inschrijving op nieuwe aandelen in het kader van een kapitaalverhoging, in speciën, ten belope van minimum 55,55 miljoen EUR en maximum 75,38 miljoen EUR en aanvraag tot toelating tot de verhandeling van de aandelen van de BEVAK op de gereguleerde markt NYSE Euronext Brussels (ISIN-code BE0974272040)(hierna het “Prospectus”).

Wij hebben een assurance-opdracht uitgevoerd met betrekking tot het samenstellen van voornoemde pro forma financiële informatie. Deze informatie bevat de pro forma financiële positie per 30 juni 2013 en de pro forma resultatenrekening over de 6 maanden afgesloten op die datum. De van toepassing zijnde criteria op basis waarvan de Statutaire Zaakvoerder de pro forma financiële informatie heeft samengesteld (hierna de “Criteria”), zijn opgenomen in hoofdstuk 11 van het Prospectus.

Pro forma financiële informatie die in een prospectus wordt opgenomen heeft tot doel de invloed van een significante gebeurtenis of transactie op de niet-aangepaste financiële informatie van een entiteit te illustreren alsof de gebeurtenis of de transactie had plaatsgevonden op een eerdere datum. De transactie waarvan sprake wordt door de Statutaire Zaakvoerder toegelicht in hoofdstuk 11 van het Prospectus.

**Verantwoordelijkheden van de Statutaire Zaakvoerder**

In toepassing van de beschikkingen van EG Verordening nr. 809/2004 bent u als Statutaire Zaakvoerder verantwoordelijk voor het samenstellen van de pro forma financiële informatie op de basis van de Criteria.

**Verantwoordelijkheden van de Commissaris**

De Commissaris is verantwoordelijk voor het tot uitdrukking brengen van een oordeel of de pro forma financiële informatie door de Statutaire Zaakvoerder in alle van materieel belang zijnde opzichten is samengesteld op basis van de Criteria.

We hebben onze werkzaamheden uitgevoerd in overeenstemming met de “Internationale Standaard voor Assurance Opdrachten zoals van toepassing bij het samenstellen van pro forma financiële informatie voor opname in het Prospectus” (ISAE 3420) zoals uitgevaardigd door de International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB). Deze standaard vereist dat de Commissaris ethische voorschriften naleeft en dat hij zijn werkzaamheden plant en uitvoert met het oog op het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid dat de Statutaire Zaakvoerder de pro forma financiële informatie in alle van materieel belang zijnde opzichten heeft samengesteld op basis van de Criteria.

*PwC Bedrijfsrevisoren cvba, burgerlijke vennootschap met handelsvorm - PwC Reviseurs d'Entreprises scrl, société civile à forme commerciale - Financial Assurance Services*  
Maatschappelijke zetel/Siège social: Woluwe Garden, Woluwedal 18, B-1932 Sint-Stevens-Woluwe  
T: +32 (0)2 710 4211, F: +32 (0)2 710 4299, [www.pwc.com](http://www.pwc.com)  
BTW/TVA BE 0429.501.944 / RPR Brussel - RPM Bruxelles / ING BE43 3101 3811 9501 - BIC BBRUBEBB /  
RBS BE89 7205 4043 3185 - BIC ABNABEBR

Wij verschaffen bijgevolg geen enkele zekerheid dat het resultaat van deze gebeurtenis of transactie op die geselecteerde datum daadwerkelijk zou zijn als weergegeven in de pro forma financiële informatie.

Een Assurance opdracht gericht op het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid met als doel het rapporteren over de vraag of de pro forma financiële informatie, in alle van materieel belang zijnde opzichten, op basis van de Criteria werd samengesteld, omvat het uitvoeren van werkzaamheden om:

- Vast te stellen of de Criteria die door de Statutaire Zaakvoerder worden gebruikt bij het samenstellen van de pro forma financiële informatie een redelijke basis verschaffen voor het presenteren van de significante effecten die direct aan de gebeurtenis of de transactie toe te schrijven zijn, en om;
- Voldoende en geschikte onderbouwende informatie te verkrijgen dat:
  - o De betrokken pro forma aanpassingen een juiste toepassing uitmaken van de Criteria; en,
  - o De pro forma financiële informatie de juiste toepassing van die aanpassingen op de financiële informatie weergeeft.

De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van het oordeel van de Commissaris die daarbij rekening houdt met zijn inzichten in de aard van de entiteit, de gebeurtenis of transactie waarop de pro forma financiële informatie betrekking heeft, en de overige relevante omstandigheden in het kader van de opdracht.

De opdracht omvat tevens het evalueren van de presentatie van de pro forma financiële informatie als geheel.

Wij zijn van oordeel dat de door ons verkregen informatie voldoende en geschikt is om als basis voor ons oordeel te dienen.

Wij zijn niet verantwoordelijk voor het uitdrukken van een oordeel over de historische financiële informatie van de verschillende onderliggende vennootschappen die gebruikt werd bij het samenstellen van de pro forma financiële informatie. Bovendien brengen wij, omwille van het feit dat de hierboven beschreven werkzaamheden noch een controle, noch een beoordeling uitmaken overeenkomstig de Internationale Controlestandaarden dan wel de Internationale Standaarden voor Beoordelingsopdrachten, geen enkele mate van zekerheid tot uitdrukking over de pro forma financiële informatie. Mochten wij bijkomende werkzaamheden hebben uitgevoerd of mochten we een controle of een beoordeling van de pro forma financiële informatie hebben uitgevoerd dan waren mogelijks andere aangelegenheden onder onze aandacht gekomen waarop wij uw aandacht zouden hebben gevestigd.

Dit verslag werd opgesteld en toegevoegd aan het Prospectus in toepassing van en conform artikel 7 van Bijlage II aan de EG Verordening nr. 809/2004 en mag voor geen enkel ander doel worden gebruikt. Het verslag dient noodzakelijk samen gelezen te worden met het Prospectus.

#### **Oordeel**

Naar ons oordeel is de pro forma financiële informatie, in alle van materieel belang zijnde opzichten, samengesteld op basis van de van toepassing zijnde Criteria.

Sint-Stevens-Woluwe, 26 november 2013

PwC Bedrijfsrevisoren bvba  
Commissaris van QRF COMM. VA BEVAK  
Vertegenwoordigd door



Damien Walgrave  
Bedrijfsrevisor



### 11.2.7. Historische evolutie van de vastgoedportefeuille

Teneinde verder inzicht te krijgen in de historische evolutie van de vastgoedportefeuille, wordt hieronder de evolutie van de afgelopen 3 jaren van de voornaamste vastgoed gerelateerde parameters weergegeven.

Reconciliatie van de Huurinkomsten met de Pro Forma resultatenrekening:

De Huurinkomsten op jaarbasis op basis van de tenancy schedule per 30 juni 2013 bedragen 7.084.000 EUR. De Pro Forma resultaten-

rekening resulteert in Huurinkomsten voor de periode van 6 maanden eindigend op 30 juni 2013 van 2.737.000 EUR. Echter, zoals hierboven vermeld omvat dit bedrag slechts 4 dagen Huurinkomsten van "Century Center – Antwerpen – Keyserlei 58-60". Indien "Century Center – Antwerpen – Keyserlei 58-60" reeds vanaf 1 januari 2013 zou verworven zijn door Keyer Investments NV, dan zouden de Huurinkomsten van de Pro Forma resultatenrekening per 30 juni 2013 631.000 EUR hoger geweest zijn en 3.368.000 EUR bedragen, wat in lijn is met de helft van de Huurinkomsten op jaarbasis op basis van het huurdersoverzicht per 30 juni 2013.

Periode	Huurinkomsten (in duizenden EUR)	Evolutie Huurinkomsten	Reële Waarde (in duizenden EUR)	Evolutie Reële Waarde
31/12/2011 (12 maanden)	6.571		112.991	
31/12/2012 (12 maanden)	6.554	- 0,3%	115.381	+ 2,1 %
30/06/2013 (6 maanden)	3.368	+ 2,8% <sup>33</sup>	114.361	- 0,9 %

### 11.3. Indekking van het renterisico

De Bevak zal het renterisico op haar lange termijn financieringen gedeeltelijk indekken ten belope van minstens 75%, hetzij via een vaste rentevoet die afgesloten zal worden voor de ganse periode dat de overeenkomst loopt, hetzij via indekkingsinstrumenten van het type *interest rate swap* en *forward rate agreement*.

De indekkingspolitiek van de Bevak zal regelmatig geëvalueerd en desgevallend bijgesteld worden (bijvoorbeeld met betrekking tot het type van instrumenten, de periode van indekking, enz.).

### 11.4. Dividendbeleid

Wij verwijzen naar Hoofdstuk 5.5 van dit Prospectus waar een beschrijving wordt gegeven van het vooropgestelde dividendbeleid van de Bevak.

### 11.5. Gerechtelijke en arbitrageprocedures

Na het verwerven van de Initiële Vastgoedportefeuille zal de Bevak betrokken zijn in een betalingsplan voor twee huurders en betrokken zijn in twee geschillen, namelijk (i) een geschil omtrent de betaling van de huurprijs en (ii) een geschil gerelateerd aan de bouwvergunning verleend op het pand gelegen te Hoei.

<sup>33</sup> De evolutie van de Huurinkomsten wordt berekend door de huur van 30/6/2013 te vermenigvuldigen met twee en vervolgens te vergelijken met de Huurinkomsten van 2012.





## 12. WINSTPROGNOSES EN -RAMINGEN

### 12.1. Algemeen

#### 12.1.1. Trends

De meest belangrijke economische trends die de vooruitzichten van de Bevak kunnen beïnvloeden, zijn:

- de evolutie van de winkelvastgoedmarkt in België en meer in het bijzonder van het binnenstedelijk winkelvastgoed;
- de algemene economische evolutie en haar impact op de financiële gezondheid van de voornaamste huurders van de Bevak. Deze evolutie zou een impact kunnen hebben op de huuropbrengsten of op de waardering van de portefeuille zoals bepaald door de Vastgoeddeskundige; en
- de evolutie van de intrestvoeten en de marges van de banken.

#### 12.1.2. Vooruitzichten van de Bevak

Er wordt in de financiële projecties in dit Hoofdstuk verondersteld dat de notariële akten met betrekking tot de Fusies (zie Hoofdstuk 7.2.6.4 van dit Prospectus) plaatsvinden per 13 december 2013. Er wordt verondersteld dat het Aanbod op 13 december 2013 is voltooid en dat de Fusies dientengevolge effectief plaatsvinden op 13 december 2013.

De vooruitzichten bevatten de winstprognoses en geprojecteerde balansen voor de boekjaren 2013 tot en met 2016. Het boekjaar 2013 betreft slechts circa 2 weken activiteiten. Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op een aantal werkhypothese en assumpties en houden op geen enkele wijze een garantie in dat de resultaten van de boekjaren 2013, 2014, 2015 en 2016 zoals opgenomen in dit Hoofdstuk effectief zullen worden gerealiseerd. De werkelijkheid kan afwijken van deze werkhypothese (bijvoorbeeld omdat het Aanbod enkele dagen later dan 13 december 2013 zal worden voltooid).

In dit financieel plan wordt rekening gehouden met het vastgoed zoals omschreven in Hoofdstuk 8.3, de samenstelling van het vermogen van de Bevak vanaf de Datum van Voltooiing van het Aanbod (de Initiale Vastgoedportefeuille), evenals met een beoogde verdere groei.

De Bevak stelt een groeistrategie voorop die zich richt op binnenstedelijk winkelvastgoed. In het financieel plan werden in de loop van het eerste semester van 2014 acquisities voorzien van één of meerdere vastgoedportefeuille(s) met een aanschaffingswaarde die overeenstemt met een Waarde Vrij Op Naam van 35 miljoen EUR, een gemiddeld Bruto Aanvangsrendement van 5,7% op de Vrij op Naam Waarde en Huuropbrengsten van 2 miljoen EUR per jaar.

Er wordt verondersteld dat de groeiportefeuilles worden gefinancierd met beschikbare schuldfinancieringen.

De winstprognoses en geprojecteerde balansen werden opgesteld volgens de grondslagen voor financiële verslaggeving zoals aangenomen door de Bevak en zoals beschreven in Hoofdstuk 11.1 van dit Prospectus.

### 12.2. Voornaamste hypothesen die aan de grondslag liggen van de winstprognose

#### 12.2.1. Hypothesen betreffende factoren waarop de Bevak geen invloed kan uitoefenen

Behoudens de factoren waarop de Bevak een zekere invloed kan uitoefenen (zie Hoofdstuk 12.2.2 van dit Prospectus), zijn er tevens een aantal factoren die buiten het bereik liggen van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen van de Bevak en waar zij dus geen invloed zullen kunnen op uitoefenen. Het gaat meer bepaald om de volgende factoren:

- De indexcijfers (gezondheidsindex) die toegepast werden op de huuropbrengsten en de kosten, zijn gebaseerd op de vooruitzichten van het Belgische Federaal Planbureau voor de periode 2014-2016 als volgt:

Kalenderjaar	Indexatie per jaar (basis = gezondheidsindex)
2014	1,4%
2015	1,4%
2016	1,4%

Het Belgisch Federaal Planbureau geeft enkel informatie over 2014. Voor de jaren 2015 en 2016 wordt een stabiele hypothese van de inflatie aangehouden.

- De te betalen intrestvoeten voor externe financiering (inclusief bancaire marge) werden tot en met boekjaar 2016 verondersteld onveranderd te blijven op een gemiddelde interest voet van 2,75% per jaar, dit is inclusief de impact van het gebruik van financiële afgeleide instrumenten zoals *interest rate swaps* en *swaptions*. Op heden is er een *interest rate swap* op drie jaar afgesloten door het Bestaande Fonds voor een bedrag van 25 miljoen EUR (3 maand Euribor 0,88%) met als startdatum 1 januari 2014. Deze *interest rate swap* gaat over in de Bevak na de Fusies. Er zijn tevens 2 *swaption* contracten afgesloten met als startdatum ten laatste 27 december 2013: 20 miljoen EUR op vier jaar (*strike* 1,0%) en 15 miljoen EUR op vijf jaar (*strike* 1,25%). De totale dekking bedraagt dus 60 miljoen EUR. Rekening houdend met de commerciële marges van de drie kredietverstrekkers is de maximale intrestkost van de Bevak 2,75%. Indien de maximale intrestkost 3,75% zou bedragen, dan zou het verwachte bruto dividendrendement voor het boekjaar 2014 4,46% bedragen en indien de maximale intrestkost 1,75% zou bedragen, dan zou het verwachte bruto dividendrendement voor het boekjaar 2014 5,93% bedragen.

Voor doeleinden van dit financieel plan werd verondersteld dat de reële waarde van de financiële derivaten (interest rate swap en swaptions) gelijk blijft aan 0 EUR en er zodoende geen wijzigingen in de reële waarde van deze financiële derivaten zijn verwerkt;

- De onroerende voorheffing en de verzekeringspremies worden bepaald op basis van historische cijfers, die beïnvloed kunnen worden door wettelijke veranderingen;
- De noteringskosten (zoals taks op Instellingen voor Collectieve Belegging, vergoeding Euronext Brussels NV, kosten FSMA, enz.) worden geschat op basis van de gangbare markttarieven, die de Bevak niet controleert;
- In de balans worden de vastgoedbeleggingen opgenomen aan de waarde per 1 oktober 2013 volgens de IFRS richtlijnen en het BEAMA persartikel van 8 februari 2006. In het bijzonder worden de gebouwen geboekt aan Reële Waarde (Investeringswaarde min 2,5%, 10% of 12,5% registratierechten). De registratierechten die afgehouden worden van de Investeringswaarde kunnen beïnvloed worden door wettelijke veranderingen;
- Er werd geen hypothese aangenomen aangaande de evolutie van de waarde van de vastgoedportefeuille. Deze blijft dus ongewijzigd in de prognoses en weerspiegelt de waardering per 1 oktober 2013;
- De Bevak draagt het statuut van een vastgoedbevak en is bijgevolg onderworpen aan specifieke wetgeving die kan worden gewijzigd (zie Hoofdstuk 7.2.2 van dit Prospectus). Er wordt uitgegaan van de huidige wetgeving hieromtrent;
- Hoewel reeds een bedrag werd ingecalculeerd in de winstprognose om tegemoet te komen aan de verwachte onderhouds- en vernieuwingskosten, bestaat er een kans dat zich onverwachte onderhouds- en vernieuwingskosten voordoen; en
- Indien bepaalde huurovereenkomsten onverwacht worden beëindigd kan dit een impact hebben op de huuropbrengsten en de herverhuurkosten.

## 12.2.2. Hypothesen betreffende factoren die de Bevak kan beïnvloeden

### 12.2.2.1. Algemene hypothesen

#### (i) Vastgoedhypothesen

- De huidige bezettingsgraad van de Initiële Vastgoedportefeuille van de Bevak die gevormd wordt onder de Opschortende Voorwaarde bedraagt 96,6% berekend op basis van de Contractuele Huren. Voor de huidige leegstand zijn grotendeels huurgaranties verkregen van de verkopers, waardoor de Bezettingsgraad 99,2% bedraagt. De huurgaranties dekken enkel bestaande leegstand en geen nieuwe leegstand. Vandaar dat er een hypothese aangenomen wordt m.b.t. toekomstige leegstand als volgt: er wordt rekening gehouden met de vervaldagen van de huurovereenkomsten van de Initiële Vastgoedportefeuille tijdens de periode 2013-2016. Er wordt verondersteld dat deze huurovereenkomsten kunnen verlengd worden aan dezelfde huurvoorwaarden of, indien de contractuele huur substantieel hoger is dan de geschatte markthuur, aan de huurwaarde gehanteerd door de onafhankelijke schatter in de waarderingsverslagen. Rekening houdende met de vervaldagen van de huurovereenkomsten en de inkomsten van de

huurgaranties komt dit neer op een gemiddelde leegstand van 3% gedurende de periode 2013-2016 die echter varieert van kwartaal tot kwartaal tijdens die periode n.a.v. de vervaldagenevolutie.

- Er werd rekening gehouden met volgende huurgaranties:

- Quares Retail Fund Comm. VA (het Bestaande Fonds) zal aan de Bevak de volgende huurgarantie verstrekken, dewelke zal worden vrijgegeven in drie schijven binnen de 30 dagen volgende op het einde van elk van de 3 kalenderjaren met ingang van 1 januari 2014. Deze huurgarantie is contractueel als volgt omschreven:

*"Er zal een totaal bedrag van 900.000 EUR op een escrow-rekening worden gestort, gehouden door een notaris of een (financiële) instelling aan te duiden door de Koper, [...]. Het bedrag op de escrow-rekening zal uitsluitend dienen tot dekking van de huurgarantie van de Verkopers m.b.t. de panden vermeld in Bijlage 2 van de Overeenkomst gedurende de 3 kalenderjaren met ingang van 1 januari 2014 en vrijgegeven worden aan de Koper of de Verkopers in functie van het bedrag van de effectief geëinde huuropbrengsten m.b.t. de panden vermeld in Bijlage 2 van de Overeenkomst in elk van de 3 kalenderjaren (de Huuropbrengsten)*

- *indien het bedrag van de Huuropbrengsten voor het betrokken kalenderjaar lager is dan 3.407.000 EUR, dan wordt één/derde van het Escrow Bedrag vrijgegeven aan de Koper;*
- *indien het bedrag van de Huuropbrengsten voor het betrokken kalenderjaar hoger of gelijk is aan 3.407.000 EUR, dan wordt één/derde van het Escrow Bedrag vrijgegeven aan de Verkopers in verhouding tot het aantal Aandelen dat hij/zij verkoopt aan de Koper t.a.v. het totaal aantal verkochte Aandelen onder deze Overeenkomst;*
- *indien er gedurende de 3 kalenderjaren panden worden verkocht door de Koper wordt deze drempel van 3.407.000 EUR verminderd met het bedrag van de jaarhuur van het betreffende pand."*

Het bedrag van 3.407.000 EUR waarvan sprake hierboven wordt geïndexeerd overeenkomstig de indexatie voorzien in de betrokken huurovereenkomsten.

- XL Patrimoine BVBA, aandeelhouder van Top Station NV, zal een huurgarantie afleveren voor een periode van 36 maanden voor een huurwaarde van 35.000 EUR (jaarlijks te indexeren) m.b.t. het onroerend goed gelegen te Antwerpsestraat 44 te Lier. De huurgarantie geldt indien het onroerend goed leegstaat dan wel lagere huuropbrengsten oplevert dan 35.000 EUR (jaarlijks te indexeren). De huurgarantie zal ingaan bij datum van overdracht van de aandelen van Top Station NV naar de Bevak en eindigen na 36 maanden;

- Amobel BV, Mamaro BV en Maple Leaf BV (de aandeelhouders van Travel NV) zullen een huurgarantie afleveren voor een periode van 36 maanden voor een huurwaarde van 20.000 EUR (jaarlijks te indexeren) met betrekking tot het winkelpand gelegen aan de Bruul 15-21 te Mechelen. Tijdens de duur van de garantie zullen de aandeelhouders van Travel NV de huurwaarde voldoen dan wel het verschil tussen de ontvangen huuropbrengsten voor het bedoelde winkelpand en de huurwaarde van het onroerend goed. De huurgarantie zal ingaan bij datum van overdracht van de aandelen van Travel NV naar de Bevak en eindigen na 36 maanden; en
  - VDV Stones B.V. (de aandeelhouder van Retail Invest NV) zal een huurgarantie afleveren ten belope van 12 maanden huur ter waarde van 70.000 EUR per jaar m.b.t. het winkelpand gelegen aan de Grand'Rue 32 te Mons. De huurgarantie zal ingaan bij datum van overdracht van de aandelen van Retailinvest NV naar de Bevak en eindigen na 12 maanden.
  - De doorgerekende kosten aan huurders worden bepaald op basis van de werkelijk doorgerekende kosten en, in bepaalde gevallen, op geschatte doorgerekende kosten. Voor de groeiportefeuilles werd de assumptie genomen dat 90% van de ingeschatte huurlasten kan doorgerekend worden aan de huurders. Dit percentage zal lager zijn naargelang er leegstand is voor deze panden. De doorgerekende kosten betreffen voornamelijk onroerende voorheffingen, onderhoudskosten en nutsvoorzieningen die door de verhuurder aan de huurder volledig of gedeeltelijk doorgerekend worden. Voor (deels) niet verhuurde gebouwen zijn de gemeenschappelijke lasten, taksen, onroerende voorheffing en beheerskosten ten laste van de Bevak;
  - De Property Manager verleent bijstand aan de Bevak voor het technisch beheer (zie Hoofdstuk 8.4.1 en 14.4 van dit Prospectus). Hiervoor wordt een vergoeding van 3% op de bruto huuropbrengsten aangerekend. Deze kosten worden verhoogd met 21% BTW;
  - Er zijn geen projectontwikkelingen voorzien in de Bevak in de periode 2013-2016;
  - Technische kosten zijn begroot op 3% van de bruto huuropbrengsten, verhoogd met 21% BTW, en dekken verwachte onderhouds- en vernieuwingskosten;
  - Er wordt uitgegaan dat er geen onderhoud- en opfrissingswerken dienen te gebeuren bij huurverlengingen/huurvernieuwingen, alsook dat er geen verbouwingen en grote verbeteringswerken dienen te gebeuren in de periode 2013-2016, aangezien alle gebouwen zich in een zeer degelijke staat bevinden of, conform de Koopovereenkomsten, de verkopers van de Initiële Vastgoedportefeuille nog instaan voor bepaalde overeengekomen achterstallige onderhoudswerken en werken met betrekking tot technische gebreken. Er wordt voor de "Van Deursen portefeuille" hiertoe een bedrag van 250.000 EUR op een escrow-rekening gehouden, die ter beschikking staat van de Bevak voor de financiering van deze werken. Er wordt voor de "Century Center - Antwerpen - Keyserlei 58 - 60" een bedrag van 690.000 EUR op een geblokkeerde rekening gehouden, die ter beschikking staat van de Bevak voor de financiering van de aanpassingswerken;
  - Het vastgoed wordt deels verworven aan Reële Waarde en deels aan een conventionele waarde (de aanschaffingswaarde overeengekomen tussen partijen), die verschilt van de Reële Waarde. Vermits het vastgoed wordt verworven door middel van aandelentransacties, wordt het verschil tussen de Reële Waarde en de conventionele waarde van het vastgoed, alsook andere bronnen van verschil tussen de reële waarde en de conventionele waarde van de aandelen, verwerkt in de resultatenrekening als "ander portefeuilleresultaat". Dit "ander portefeuilleresultaat" betreft bedragen die voortvloeien uit de toepassing van consolidatieprincipes en fusieovereenkomsten en bestaat uit verschillen tussen de betaalde prijs voor vastgoedvennootschappen en de reële waarde van de overgenomen netto activa. Dit "ander portefeuilleresultaat" omvat tevens de direct toe te rekenen transactiekosten; en
  - Er wordt aangenomen dat de groeiportefeuille(s) worden verworven aan een waarde waarbij er bij fusie, splitsing of een met fusie of splitsing gelijkgestelde verrichting in de Bevak geen goodwill of badwill voortvloeit uit de acquisities van de vastgoedvennootschappen. Verder wordt de hypothese genomen dat de transactiekosten om deze groei te realiseren 2% bedragen van de waarde van het vastgoed.
- (ii) Financiële hypothesen**
- De vooruitzichten van de Bevak voor de periode 2013-2016 gaan ervan uit dat de Opschortende Voorwaarde wordt gerealiseerd op 13 december 2013 en dat bijgevolg de Initiële Vastgoedportefeuille van de Bevak wordt gevormd op 13 december 2013.
  - De kosten die gepaard gaan met het Aanbod en de toelating tot verhandeling van de Aandelen op de gereguleerde markt Euronext Brussels, zullen gedragen worden door de Bevak en omvatten onder meer, maar zijn niet beperkt tot de kosten met betrekking tot: (i) *due diligence* en accreditatie, (ii) schattingsverslagen, (iii) werkzaamheden verricht door de Commissaris, (iv) diensten van het FSMA, (v) de toetreding tot Euronext Brussels NV, (vi) diensten van een notaris, (vii) opmaak van het Prospectus, (viii) marktstudie en voorbereidingswerkzaamheden van de Promotor en (ix) diensten van de Joint Bookrunners voor het plaatsen van de nieuwe aandelen (*selling fee*).
  - Hypothese dat het maximale bedrag van het Aanbod van 75,38 miljoen EUR opgehaald wordt en een Schuldgraad van 36,99% bij vorming van de Initiële Vastgoedportefeuille per 30 december 2013. Hypothese dat de groeiportefeuille(s) met bankschulden gefinancierd worden, waardoor de Schuldgraad in 2014 stijgt tot 48,70%.
  - Naast de gemiddelde interestlasten van 2,75% op het ontleende bedrag werd ook rekening gehouden met een *arrangement fee*

en *coordination fee*, een *upfront fee* en *commitment fees* voor de banken die de financieringen verzorgen.

- De Bevak wordt deels gefinancierd met bullet loans en deels met een straight loan waarvan het uitstaande saldo afneemt door middel van de beschikbare liquide middelen en terug toeneemt naar aanleiding van de uitbetaling van dividenden. Op de bullet loans en de straight loan worden hetzelfde gemiddelde interestpercentage van 2,75% toegepast. De bullet loan en straight loan bedragen 39 miljoen EUR per 30 december 2013.

### (iii) Fiscale hypothesen

- Het vastgoed zal in de Bevak ingebracht worden op Datum van Voltooiing van het Aanbod door middel van aankoop op basis van de Koopovereenkomsten en een Inbreng van aandelen van een vastgoedvennootschap onmiddellijk gevolgd door de Fusies (zie Hoofdstuk 7.2.6 van dit Prospectus). Een latente belasting is afgetrokken van de aankoopprijs van de Te Fuseren Vennootschappen en de exit-taks is betaalbaar door de Bevak uiterlijk 2 maanden na toezending van het aanslagbiljet, d.i. per hypothese na 18 maanden (einde mei 2015).
- Op de groeiportefeuilles wordt een exit-taks berekend op de latente meerwaarde van het vastgoed, i.e. het verschil tussen de Waarde Kosten Koper en de boekwaarde van het vastgoed waarbij de hypothese genomen wordt dat deze boekwaarde 70% van de Reële Waarde van het vastgoed bedraagt.
- De roerende voorheffing op de liquidatiebonus, betaalbaar naar aanleiding van de Fusies met de Bevak, wordt voorgefinancierd door de Bevak en wordt verrekend met de verschuldigde vennootschapsbelasting en desgevallend terugbetaald na het vestigen van de aanslag in de vennootschapsbelasting in hoofde van de Bevak met betrekking tot aanslagjaar 2013. Per hypothese wordt uitgegaan van een termijn van 18 maanden, d.i. voorfinanciering van de roerende voorheffing op de liquidatiebonus tot eind mei 2015. De betaling van deze roerende voorheffing wordt volledig met bankschulden gefinancierd.
- Hypothese dat de groeiportefeuille(s) verworven worden via koop/verkoopovereenkomst(en) van aandelen van vastgoedvennootschappen, onmiddellijk gevolgd door fusie(s) met de Bevak. Er wordt aangenomen dat de roerende voorheffing op de liquidatiebonus betaalbaar naar aanleiding van deze fusie(s) en niet langer terugvorderbaar, afgehouden kan worden van de aankoopprijs van de aandelen overeengekomen in de koop/verkoopovereenkomst(en), zodat deze geen kost vormt voor de Bevak.
- De Bevak verhuurt al haar gebouwen zonder toepassing van BTW. Bijgevolg heeft de Bevak geen recht van aftrek van BTW op haar aankopen en kosten. Alle BTW op aankopen en kosten worden mee opgenomen als kosten in de resultatenrekening van de Bevak.
- Er wordt gewerkt met de hypothese dat de belastbare basis van de Belgische vennootschapsbelasting beperkt blijft tot de verworpen uitgaven en ontvangen abnormale en goedgunstige voordelen.

### (iv) Hypothesen inzake dividenduitkering

- De zaakvoerder van de Bevak zal aan de algemene vergadering van de Bevak voorstellen een kapitaalvermindering door te voeren voor de creatie van een beschikbare reserve ter dekking van voorzienbare verliezen, en dit voor een bedrag van 5.734.000 EUR. Om er voor te zorgen dat de Bevak in 2014 het vooropgestelde dividendpercentage zou kunnen uitkeren aan haar aandeelhouders, is het wenselijk dat de Bevak deze kapitaalvermindering doorvoert.

Aangezien de kosten met betrekking tot de vorming van de openbare vastgoedbevak (de kosten met betrekking tot het verkrijgen van het statuut van openbare vastgoedbevak en het Aanbod) negatieve gevolgen hebben op de hoogte van de uitkeerbare dividenden, zal de Bevak het eerste boekjaar afsluiten per 30 december 2013, de verliezen vaststellen en vervolgens deze verliezen en kosten met betrekking tot de vorming van de Bevak aanzuiveren door middel van de hierboven vermelde beschikbare reserve ter dekking van deze voorzienbare verliezen. Vervolgens zal het nieuwe boekjaar aanvangen op 31 december 2013 om voortaan te eindigen op 30 december van het daaropvolgende jaar.

De kosten met betrekking tot het verkrijgen van het statuut van openbare vastgoedbevak en de kosten met betrekking tot het Aanbod worden geraamd op 5.734.000 EUR.

- Er wordt voorgesteld om 97% van het resultaat, berekend volgens art. 27, §1 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010, uit te keren. Dit percentage wordt toegepast in de periode 2014-2016.

### 12.2.2.2. Hypothesen voor bepaalde onderdelen van de resultatenrekening en de balans

Specifieke hypothesen voor bepaalde onderdelen van de resultatenrekening en de balans, worden hierna verder uitgewerkt en commentariseerd.

### (i) Resultatenrekening

#### a. Netto huurresultaat

- Huurinkomsten: Het is momenteel voorzien dat de notariële fusieaktes met betrekking tot de Fusies verleden kunnen worden per 18 december 2013, onder de Opschortende Voorwaarde, en effectief zullen worden op Datum van Voltooiing van het Aanbod, dit is op 18 december 2013. Bijgevolg zal het vastgoed dat in de Bevak wordt ingebracht bij wijze van de Inbreng en de Koopovereenkomsten onmiddellijk gevolgd door de Fusies Huuropbrengsten genereren vanaf 18 december 2013. Aangezien de Bevak zo snel mogelijk de kosten m.b.t. de vorming van de openbare vastgoedbevak wil aanzuiveren, zal het eerste boekjaar afgesloten worden op 30 december 2013. Dit betekent dat er in het eerste boekjaar slechts 2 weken Huuropbrengsten in rekening gebracht worden. Het nieuwe boekjaar zal vervolgens aanvangen op 31 december 2013 en eindigen op 30 december 2014.

De Huurinkomsten zijn gebaseerd op de huur die effectief of contractueel werd gefactureerd voor de Initiële Vastgoedportefeuille



en dit op datum van 1 oktober 2013 voor alle portefeuilles.

De huuropbrengsten van de groeiportefeuille(s) zijn ingeschat aan de hand van een gemiddeld Bruto Aanvangsrendement van 5,7% op de Vrij Op Naam Waarde.

- De bezettingsgraad huuropbrengsten wordt beschreven in de Algemene Hypothesen in Hoofdstuk 12.2.2.1.

Er wordt rekening gehouden met de huurgaranties zoals vermeld bij de vastgoedhypothese. Er wordt verondersteld dat bij het verstrijken van de huurgaranties een huurder gevonden wordt voor de huurwaarde gehanteerd door de onafhankelijke schatter in de waarderingsverslagen (Geschatte Huur Op Jaarbasis of *estimated rental value* of ERV).

- Met verhuur verbonden kosten: Deze post betreft de kost voor geraamde oninbare huurgelden (ingeschat als 0,3% van de totale huuropbrengsten).

#### b. Vastgoedresultaat

Naast het netto huurresultaat omvat het vastgoedresultaat de kosten en de doorrekening ervan aan de huurders, zoals onroerende voorheffing en gemeenschappelijke lasten. De doorgerekende kosten aan huurders werden bepaald op basis van de werkelijk doorgerekende kosten en, in bepaalde gevallen, geschatte doorgerekende kosten. Tevens bevat het vastgoedresultaat de kosten die hetzij door leegstand, hetzij door contractuele bepalingen niet kunnen doorgerekend worden aan huurders, zoals bijvoorbeeld de onroerende voorheffing, regionale en/of gemeentelijke taksen. Voor de groeiportefeuilles werd de assumptie genomen dat 90% van de ingeschatte huurlasten kan doorgerekend worden aan de huurders. Dit percentage zal lager zijn naargelang er leegstand is voor deze panden.

#### c. Vastgoedkosten

- Technische kosten: Het betreft hier geraamde kosten voor herstellingen en onderhoud, verzekeringspremies (BA Gebouwen), nutsvoorzieningen, telefoon, etc. De technische kosten werden geraamd op 3% van de bruto huuropbrengsten (vóór toepassing van een negatieve correctie voor leegstand), te verhogen met 21% BTW.
- Commerciële kosten:
  - Makelaarscommissies:
    - a) Voor huurovereenkomsten die een tussentijdse contractuele opzegdatum hebben tijdens de komende 3 boekjaren, wordt er verondersteld dat deze huurovereenkomsten zullen worden verdergezet (dit is verlengd of vernieuwd) aan dezelfde voorwaarden of aan de huurwaarde gehanteerd door de onafhankelijke schatter in de waarderingsverslagen;
    - b) Deze verlengingen/vernieuwingen gebeuren deels door tussenkomst van vastgoedmakelaars. De commissies van de vastgoed-

makelaars worden geschat op 15% van de jaarlijkse huurgelden van de te verhuren gebouwen, vermeerderd met de BTW. De verlengingen/vernieuwingen waarvoor de tussenkomst van een vastgoedmakelaar nodig is, worden geschat op 3% van de totale jaarhuuropbrengsten.

- Erelonen van advocaten en juridische kosten: Omvatten de juridische kosten met betrekking tot huurdersgeschillen en worden geschat op 47.000 EUR per jaar.

- Beheerskosten van het vastgoed: Dit zijn kosten van de Property Manager met betrekking tot het beheer van de vastgoedportefeuille (zie Hoofdstuk 8.4.1 en 14.4 van dit Prospectus). Deze kosten werden opgenomen vanaf het moment dat het vastgoed huurinkomsten genereert, met name vanaf 13 december 2013. De kosten hiervoor werden voorzien als 3% van de bruto huuropbrengsten (vóór leegstandscorrectie), te vermeerderen met 21% BTW.

#### d. Algemene kosten van de Bevak

Het betreft hier geraamde kosten voor:

- De Vastgoeddeskundige: de Vastgoeddeskundige zal op kwartaalbasis de Reële Waarde van de gebouwen schatten. Zijn vergoeding is een vast bedrag per pand van 500 EUR per kwartaal en wordt jaarlijks geïndexeerd en is onderworpen aan BTW;
- Juridisch advies en bijstand: de erelonen van juridische adviseurs met betrekking tot niet-vastgoedgebonden adviezen worden geraamd op 25.000 EUR per jaar, te vermeerderen met 21% BTW. Het gaat om een schatting van de honoraria van juridische adviseurs betreffende juridische ondersteuning van de Bevak. Juridische kosten met betrekking tot huurdersgeschillen zijn hier niet in vervat en deze zijn opgenomen in de vastgoedkosten;
- Publiciteit en financiële communicatie: dit betreft het vertalen en de uitgave van perscommuniqués, het halfjaarlijks en het jaarlijks financieel verslag en in het algemeen de communicatie naar de markten. De kosten ervan worden geschat op 20.000 EUR, exclusief BTW;
- Kosten van verzekeringen: deze worden ingeschat op 30.000 EUR per jaar en zijn vrij van BTW;
- Kantoorkosten en kosten van IT: deze kosten behelzen o.a. huur, kantoorbenodigdheden, dranken, telefoon en onthaal, restaurantkosten, onderhoud van de website, softwarelicenties, telefoonabonnementen, enz. Deze kosten worden geraamd op 60.000 EUR per jaar, exclusief BTW;
- Noteringskosten: dit betreft de taks voor Instellingen voor Collectieve Beleggingen, de vergoeding van Euronext Brussels NV en de FSMA alsook de kost van de liquidity provider en financiële dienstverlening van de bank. Deze worden geschat op basis van de gangbare markttarieven op een bedrag van 89.000 EUR (doorgaans gebaseerd op een percentage van het eigen vermogen) inclusief BTW;

- Kosten Finance Manager: ingeschat als 145.000 EUR voor 2014. De Finance Manager zal werken onder het statuut van een bediendencontract met de Bevak;
- De Commissaris: de vergoeding van de Commissaris is bepaald op een jaarlijks geïndexeerd bedrag van 20.500 EUR, exclusief BTW en onkosten en jaarlijks te indexeren, voor de Bevak en 1.500 EUR, exclusief BTW en onkosten, voor Century Center Freehold BVBA. De geleverde prestaties zijn de verklaring van de Commissaris van beperkt nazicht over het halfjaarlijks financieel verslag en de controle van het jaarlijks financieel verslag;
- Kosten van de Statutaire Zaakvoerder bevatten:
  - Kosten CEO: 150.000 EUR per jaar (te indexeren), exclusief BTW, en een maximale bijkomende variabele vergoeding van 20% op de vaste vergoeding. De modaliteiten en voorwaarden voor de variabele vergoeding zijn gedetailleerd in het corporate governance charter van de Bevak;
  - Kosten CFO en COO: gezamenlijk 285.000 EUR per jaar (te indexeren), exclusief BTW, op basis van een contract op zelfstandige basis en voor de CFO een maximale bijkomende variabele vergoeding van 20% van zijn vaste vergoeding. De modaliteiten en voorwaarden voor de variabele vergoeding zijn gedetailleerd in het corporate governance charter van de Bevak;
  - Bestuurdersvergoedingen: geschat op 60.000 EUR per jaar, onder voorbehoud van verdere uitwerking en goedkeuring door het remuneratiecomité- en benoemingscomité en de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder, te vermeerderen met BTW; en
  - Remuneratie van de Statutaire Zaakvoerder: in het Corporate Governance charter is voorzien dat de Statutaire Zaakvoerder 4% van het netto courant resultaat vóór kost van de Statutaire Zaakvoerder, vóór belastingen, exclusief portefeuilleresultaat en exclusief de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, ontvangt als remuneratie. Aangezien de Bevak groei voorziet, is de Statutaire Zaakvoerder echter bereid om zijn vergoeding (i) in het boekjaar 2014 te laten herleiden tot 0 EUR en (ii) vanaf 2015, gedurende de periode tot de waarde van de portefeuille 200.000.000 EUR overschrijdt, te reduceren tot 2% (in plaats van 4%). Deze kost is te vermeerderen met BTW.

#### e. Ander portefeuilleresultaat

Het eerste boekjaar dat afsluit per 30 december 2013 omvat "ander portefeuilleresultaat" (zie laatste punt onder "Vastgoedhypotheses"): dit betreft de afwaardering van de directe acquisitiekosten op de portefeuilles (bv. erelonen van makelaars) en de verschillen tussen de betaalde prijs voor vastgoedvennootschappen en de reële waarde van de overgenomen netto activa.

Het boekjaar dat afsluit per 30 december 2014 omvat een negatief "ander portefeuilleresultaat" ten belope van 674.000 EUR: dit betreft de transactiekosten ingeschat als 2,0% op de Reële Waarde van de beoogde groei.

De aankoop/inbreng van de Initiële Vastgoedportefeuille, gevolgd door de Fusies, geeft in 2013 aanleiding tot een negatief portefeuilleresultaat van 1.871.000 EUR.

Voor de panden die deel uitmaakten van de "Van Deursen portefeuille" werd reeds in oktober 2012 een globale Koopovereenkomst gesloten. De aanschaffingswaarde van deze deelportefeuille overschrijdt de huidige Reële Waarde, maar wordt deels gecompenseerd door andere positieve prijselementen:

- De minwaarde op de aandelenprijs van deze deelportefeuille bedraagt 1.640.000 EUR en is het gevolg van de evolutie in de vastgoedmarkt en van het feit dat een groot aantal panden met een hoge liquiditeit maar met een waarde beneden 2,5 miljoen EUR deel uitmaken van deze deelportefeuille. Hierdoor is de Reële Waarde van deze panden 10% of 12,5% lager dan de Investeringswaarde van het vastgoed ten belope van 1.340.000 EUR. Daarenboven wordt dit vastgoed verworven aan een aanschaffingswaarde die 880.000 EUR hoger ligt dan de huidige Investeringswaarde, zodat er 2.220.000 EUR minwaarde geregistreerd wordt om tot de huidige Reële waarde te komen. Naast de afwaardering van het vastgoed zijn er echter positieve prijselementen ten belope van 580.000 EUR die gerelateerd zijn aan belastinglatenties afgehouden van de aandelenprijs die hoger zijn dan de inschatte exit-taks betaalbaar bij fusie.
- Rekening houdende met de transactiekosten (551.000 EUR) leidt de acquisitie van de "Van Deursen portefeuille" tot een totaal negatief portefeuilleresultaat van 2.191.000 EUR.

Voor de andere deelportefeuilles is de impact op het portefeuilleresultaat minder negatief en deze compenseren deels de impact van het negatief portefeuilleresultaat op de "Van Deursen portefeuille".

#### f. Financieel resultaat

De financiële kosten betreffen betaalde interesten en vergoedingen aan banken voor de kredieten. Er werd uitgegaan van een jaarlijkse gemiddelde interest last van 2,75%. Dit percentage dekt de marge voor de bank, kosten van eventuele indekkinginstrumenten en kosten van waarborgen. Deze financiële kosten werden opgenomen vanaf het moment dat de Initiële Vastgoedportefeuille van de Bevak gevormd wordt, met name vanaf 13 december 2013.

De *arrangement* en *coordination fee*, alsook de *upfront fee*, worden gespreid over de duur van de lening. De *commitment fee* komt ten laste van het resultaat in functie van het niet opgenomen bedrag. Vooral in het eerste boekjaar is dit een groter bedrag omdat naar aanloop van de vorming van de Initiële Vastgoedportefeuille deze lening geëncouraged maar nog niet opgenomen is.

#### g. Belastingen

Er wordt uitgegaan dat de Bevak een jaarlijks bedrag van 10.000 EUR betaalt aan Belgische vennootschapsbelasting op de zogenaamde '*Verworpen uitgaven en ontvangen abnormale of goedgegunstige voordelen*'.

Daarnaast omvat de belastinglast tot einde mei 2015 een verhoging van 2,25% op de exit-taks wegens onvoldoende voorafbetalingen.

## (ii) Balans

### a. Vaste activa

Vastgoed beschikbaar voor verhuur:

Deze sectie bevat de vastgoedportefeuille, gewaardeerd door de vastgoedexpert conform IAS 40. Deze boekhoudnorm voorziet de verwerking van onroerende goederen aan hun Reële Waarde, namelijk aan hun Waarde Vrij op Naam waarvan men vervolgens een forfaitair percentage voor registratierechten aftrekt van 2,5% voor in België gelegen gebouwen met een waarde groter dan 2,5 miljoen EUR, en van 10% of 12,5% voor gebouwen met een lagere waarde, afhankelijk of deze gebouwen gelegen zijn in Vlaanderen, Brussel of Wallonië.

De volgende waarderings werden in rekening genomen:

- Quares Retail Fund portefeuille: waardering per 1 oktober 2013
- Van Deursen portefeuille: waardering per 1 oktober 2013
- Century Center, Antwerpen – Keyserlei 58 – 60: waardering per 1 oktober 2013
- Laagland: waardering per 1 oktober 2013
- The Bluestone Company: waardering per 1 oktober 2013

Met betrekking tot het pand “Century Center Antwerpen – Keyserlei 58 – 60” behoren zowel de erfpacht en de naakte eigendom op de handelsruimten tot de Initiële Vastgoedportefeuille van de Bevak alsook de naakte eigendom van:

- de Apcoa parking;
- de kantoren in de Pelikaanstraat en de Vestingsstraat; en
- de handelsruimte bezet door Media Markt.

Immers, de volledige naakte eigendom van het Century Center is ondergebracht in de vennootschap Century Center Freehold BVBA die geconsolideerd wordt volgens de integrale consolidatiemethode, zodat 100% van de naakte eigendom mee opgenomen wordt in de financiële rapportering van de Bevak.

De erfpacht van het deel van het winkelcentrum dat deel uitmaakt van de Initiële Vastgoedportefeuille werd ondergebracht in de vennootschap Keyser Investment NV.

De Investeringswaarde “Century Center – Antwerpen – Keyserlei 58/60” is als volgt opgebouwd:

- De Investeringswaarde van Keyser Investment NV werd bekomen door de Investeringswaarde voor de volle eigendom zoals geschat door Cushman & Wakefield (20.100.000 EUR) te verminderen met het aandeel van de naakte eigendom (910.000 EUR), wat een totale Investeringswaarde van Keyser Investment NV geeft van 19.190.000 EUR.
- De Investeringswaarde van Century Center Freehold BVBA betreft de waarde van de naakte eigendom die werd bepaald op 1.987.000 EUR.

De Reële Waarde van “Century Center – Antwerpen – Keyserlei 58/60” is als volgt opgebouwd:

- De Reële Waarde van Keyser Investment NV, zijnde 18.712.750 EUR, werd bekomen door de Reële Waarde voor de volle eigendom zoals geschat door Cushman & Wakefield (19.600.000 EUR) te verminderen met het aandeel van de naakte eigendom (910.000 EUR), waarbij deze laatste op zijn beurt werd verminderd met 2,5% transactiekosten (887.250 EUR).
- De Reële Waarde van Century Center Freehold BVBA werd bekomen door de Investeringswaarde, die forfaitair werd bepaald op 1.987.000 EUR, te verminderen met 2,5% transactiekosten (1.938.537 EUR).

De totale Reële Waarde van “Century Center – Antwerpen – Keyserlei 58/60” bedraagt dus 20.651.287 EUR (i.e. 18.712.750 EUR + 1.938.537 EUR).

Rekening houdend met de Reële Waarde die door Cushman & Wakefield werd geschat voor de overige panden (i.e. 93.530.000 EUR, zijnde 113.130.000 EUR - 19.600.000 EUR), is de totale Reële Waarde van de Initiële Vastgoedportefeuille geschat op 114.181.287 EUR.

	Investeringswaarde	Reële Waarde
<b>Antwerpen - Keyserlei 58-60</b>		
Waardering Cushman & Wakefield	<b>20.100.000 EUR</b>	<b>19.600.000 EUR</b>
Aandeel van de naakte eigendom	-910.000 EUR	-887.250 EUR
Waarde van de erfpacht - Keyser Invest NV	19.190.000 EUR	18.712.750 EUR
Naakte eigendom (100%) - Century Center Freehold BVBA	1.987.000 EUR	1.938.537 EUR
Totale waarde (1)	21.177.000 EUR	20.651.287 EUR
<b>Waardering Cushman &amp; Wakefield overige panden (2)</b>	<b>96.910.000 EUR</b>	<b>93.530.000 EUR</b>
<b>Totale waarde van de Initiële Vastgoedportefeuille (1) + (2)</b>	<b>118.087.000 EUR</b>	<b>114.181.287 EUR</b>
<b>Rest van de naakte eigendom van Century Center gehouden door Hefra</b>	<b>-1.077.000 EUR</b>	<b>-1.051.287 EUR</b>
<b>Waardering Cushman &amp; Wakefield</b>	<b>117.010.000 EUR</b>	<b>113.130.000 EUR</b>

- Er wordt verondersteld dat de groeiportefeuille(s) aan Reële Waarde van het vastgoed kunnen verworven worden. Dit betekent in de loop van het eerste semester van 2014 een toename van de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen met 34,2 miljoen EUR naar aanleiding van de verwerving van de groeiportefeuille(s) voor 35 miljoen EUR Waarde Vrij Op Naam.

De Initiële Vastgoedportefeuille samen met de beoogde groei resulteert in een Reële Waarde van vastgoedbeleggingen van 148,4 miljoen EUR per 30 december 2014.

- Er wordt geen rekening gehouden met variaties van de waarde van de vastgoedbeleggingen voor de volgende jaren.

#### b. Vlottende activa

De vlottende activa na voltrekking van het Aanbod betreffen openstaande handelsvorderingen en liquide middelen. Voorzichtigheidshalve houdt de Bevak rekening met oninbare vorderingen op huurders (als gevolg van falingen, liquiditeitsproblemen, disputen, enz.). Er wordt in de vooruitzichten een jaarlijkse voorziening opgenomen van 0,3% van de netto jaarhuur.

De vlottende activa per 30 juni 2013 in de Te Fuseren Vennootschappen bedraagt 9,7 miljoen EUR. Er wordt aangenomen dat deze vlottende activa gerealiseerd worden. Er blijft enkel een netto-schuld positie over die zal geherfinancierd worden.

#### c. Eigen vermogen

##### - Kapitaal

Het vooropgestelde kapitaal van de Bevak wordt als volgt samengesteld:

- Een maatschappelijk kapitaal van 61.500 EUR bij oprichting;
- Verhoging tot 1.200.000 EUR bij verkrijgen van het statuut van vastgoedbevak;
- Verhoging van het kapitaal met 5.242.775 EUR als gevolg van de inbreng van de aandelen van Laagland NV;
- Verhoging van het kapitaal met 75.380.000 EUR als gevolg van de kapitaalverhoging in geld op datum van Voltooiing van het Aanbod;
- Op Datum van Voltooiing van het Aanbod, onmiddellijk na de uitwerking van de Fusies, een kapitaalvermindering van 5.734.000 EUR tot het vormen van een beschikbare reserve ter dekking van voorzienbare verliezen, meer bepaald ter dekking van de kosten m.b.t. het verkrijgen van het statuut van openbare vastgoedbevak en het Aanbod, samen geraamd op 5.734.000 EUR.

Bijgevolg zal het maatschappelijk kapitaal verminderd worden tot 76.088.775 EUR.

De kosten van de beursgang die ten laste vallen van de Bevak

(geraamd op 5.734.000 EUR) worden overeenkomstig IFRS onmiddellijk in mindering geboekt van het opgehaalde kapitaal.

##### - Reserves

Volgend op de toelating tot de verhandeling van de Aandelen op de gereglementeerde markt Euronext Brussels, zal de Bevak overgaan tot het afsluiten van het eerste boekjaar op 30 december 2013, met de intentie om de op dat moment geleden verliezen aan te zuiveren: de kosten die gepaard gaan met het Aanbod en de toelating tot de verhandeling van de aandelen op de gereglementeerde markt Euronext Brussels, zullen enerzijds aangezuiverd worden via het operationeel resultaat van boekjaar 2013 en anderzijds via een vermindering van de beschikbare reserve aangelegd bij het Aanbod (zie Hoofdstuk 7.3.2 van dit Prospectus).

De vooropgestelde resultaatsbestemming van het eerste boekjaar dat afsluit op 30 december 2013 is als volgt:

Netto resultaat: 1.863.000 EUR verlies

- o Toevoeging van het "ander portefeuilleresultaat" aan de "reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed":  
- 1.871.000 EUR

- o Toevoeging aan het overgedragen resultaat voor het restant, zijnde het netto resultaat excl. het resultaat op de portefeuille:  
8.000 EUR

Vervolgens wordt er een herclassificatie gedaan binnen het eigen vermogen vanuit de "reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed" naar de "reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten – en kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" voor een bedrag van 3.906.000 EUR met als doel op deze reserve steeds het verschil tussen de Waarde Vrij Op Naam en de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen te presenteren. Hierdoor evolueert de "reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed" van - 1.871.000 EUR naar 2.035.000 EUR.

Vervolgens wordt vooropgesteld om enerzijds het overgedragen resultaat en anderzijds de beschikbare reserve aan te wenden tot aanzuivering van de kosten gepaard met de accreditatie en IPO, met name als volgt:

Kosten gepaard met de accreditatie en de IPO: 5.734.000 EUR

Aangezuiverd door middel van

- Overgedragen resultaat: -8.000 EUR
- Gebruik beschikbare reserve gevormd naar aanleiding van de kapitaalvermindering: - 5.726.000 EUR

Saldo: 0 EUR

Aldus evolueert het overgedragen resultaat en de beschikbare reserve als volgt naar aanleiding van de resultaatsbestemming van het boekjaar dat afsluit op 30 december 2013:



Overgedragen resultaat:	8.000 EUR
Aanzuivering van kosten gepaard met accreditatie en IPO:	- 8.000 EUR
Saldo:	0 EUR

Beschikbare reserve gevormd n.a.v. de kapitaalvermindering:	5.734.000 EUR
---	---------------

Aanzuivering van kosten gepaard met accreditatie en IPO:	- 5.726.000 EUR
--	-----------------

Saldo:	8.000 EUR
--------	-----------

Een beperkte beschikbare reserve van 8.000 EUR blijft uitstaan na de resultaatsbestemming.

#### - Minderheidsbelangen

Betreft 49% in het eigen vermogen van de vennootschap Century Center Freehold BVBA. Er wordt verondersteld dat:

- Het resultaat in deze vennootschap, die enkel de naakte eigendom van Century Center aanhoudt, nagenoeg break even is;
- De *fair value* van deze naakte eigendom niet wijzigt in de periode 2013-2016.

Derhalve blijft het minderheidsbelang constant.

#### d. Verplichtingen

##### - Langlopende financiële schulden bij kredietinstellingen

Dit betreft de bankleningen die de vennootschap ten belope van 80.000.000 EUR in totaal zal afsluiten met drie krediet-verstrekken, namelijk ING België NV (30.000.000 EUR), Belfius Bank NV (30.000.000 EUR) en KBC Bank NV (20.000.000 EUR):

- Een langlopend krediet, type *bullet* leningen die op eindvervaldag worden hernieuwd. De kosten voor het contracteren van dit krediet (zoals *upfront fees* en hypotheekkosten) werden op basis van afgesloten *termsheets* met de kredietinstellingen ingeschat. Conform IFRS worden deze kosten over de duurtijd van de lening ten laste van het resultaat genomen, behalve de *commitment fee* die ten laste van het resultaat genomen wordt in functie van het niet opgenomen bedrag. De nog niet in het resultaat genomen kosten worden in mindering van het leningsbedrag geboekt;
- Een *straight loan* waarvan het uitstaande saldo afneemt door middel van de beschikbare liquide middelen gegenereerd door het resultaat van het boekjaar en terug toeneemt n.a.v. de uitbetaling van dividenden; en
- De termijnen van de kredieten worden vastgelegd op drie jaar (30.000.000 EUR), vier jaar (30.000.000 EUR) en vijf jaar (20.000.000 EUR).

Meer bepaald evolueert het bedrag van de *bullet* en *straight loan* samen als volgt:

- Een toename van 39.184.000 EUR per 30 december 2013 naar 68.459.000 EUR per 30 december 2014, in hoofdzaak te verklaren door
  - het opnemen van schulden ter financiering van de groei, en
  - het netto resultaat van het boekjaar 2014.
- Een toename tot 70.172.000 EUR per 30 december 2015, in hoofdzaak te verklaren door:
  - betaling van de exit-taks van 5.770.000 EUR;
  - betaling van het dividend van 4.253.000 EUR in mei 2015, na de goedkeuring ervan door de algemene vergadering;
  - terugbetaling van de roerende voorheffing op liquidatiebonus betaald bij fusie voor een bedrag van 3.577.000 EUR;
  - netto resultaat van het boekjaar 2015: 4.731.000 EUR: aangezien het netto resultaat geen "niet-kaselementen" omvat zoals wijzigingen in de reële waarde van vastgoedbeleggingen of wijzigingen in de reële waarde van indekkingsinstrumenten, kan met het volledige netto resultaat van 2015 de *straight loan* afgebouwd worden tot op moment van dividenduitkering in 2016.

Na 30 december 2015 blijft de schuldpositie nagenoeg constant aangezien het resultaat van het boekjaar in het daaropvolgende jaar, na goedkeuring door de algemene vergadering, uitgekeerd wordt en er een uitkeringspercentage van 97% voorzien wordt.

##### - Uitgestelde belastingen – andere

Dit betreft een uitgestelde belastinglatentie aan 33,99% op de naakte eigendom aangehouden door Century Center Freehold BVBA: aangezien deze vennootschap niet zal fuseren met de Bevak en aangezien de boekwaarde van de naakte eigendom in de statutaire jaarrekening van Century Center Freehold BVBA lager ligt dan de Reële Waarde, wordt deze belastinglatentie opgenomen aan 33,99%.

##### - Andere schulden:

Dit betreft schulden aan leveranciers en schulden aan huurders als gevolg van vooruitbetaalde huurgelden.

## 12.3. Projecties van de resultatenrekening en de balans voor de boekjaren 2013, 2014, 2015 en 2016

### 12.3.1. Resultatenrekening voor de boekjaren 2013, 2014, 2015 en 2016

Onderstaande cijfers zijn opgesteld conform het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 en in duizenden EUR.

	30/12/2013	30/12/2014	30/12/2015	30/12/2016
(+) Huurinkomsten	295	8.398	9.061	9.140
(+) Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren				
(+/-) Met verhuur verbonden kosten	-1	-25	-27	-27
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>294</b>	<b>8.373</b>	<b>9.034</b>	<b>9.112</b>
(+) Recuperatie van vastgoedkosten				
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	47	1.344	1.470	1.481
(-) Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur				
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-51	-1.517	-1.632	-1.654
(+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven				
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>291</b>	<b>8.200</b>	<b>8.873</b>	<b>8.938</b>
(-) Technische kosten	-11	-314	-337	-343
(-) Commerciële kosten	-3	-90	-99	-100
(-) Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen				
(-) Beheerskosten van het vastgoed	-11	-314	-337	-343
(-) Andere vastgoedkosten				
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-24</b>	<b>-719</b>	<b>-774</b>	<b>-786</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>266</b>	<b>7.481</b>	<b>8.099</b>	<b>8.153</b>
(-) Algemene kosten van de vennootschap	-122	-1.173	-1.330	-1.347
(+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten				
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>144</b>	<b>6.307</b>	<b>6.768</b>	<b>6.806</b>
(+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen				
(+/-) Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa				
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen				
(+/-) Ander portefeuilleresultaat	-1.871	-674		
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>-1.727</b>	<b>5.634</b>	<b>6.768</b>	<b>6.806</b>
(+) Financiële opbrengsten				
(-) Netto interestkosten	-50	-1.730	-1.914	-1.948
(-) Andere financiële kosten	-83	-102	-71	-71
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva				
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>-133</b>	<b>-1.832</b>	<b>-1.986</b>	<b>-2.019</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>-1.860</b>	<b>3.801</b>	<b>4.783</b>	<b>4.787</b>
(+/-) Vennootschapsbelasting	-4	-91	-51	-10
(+/-) Exit taks				
<b>BELASTINGEN</b>	<b>-4</b>	<b>-91</b>	<b>-51</b>	<b>-10</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>-1.863</b>	<b>3.711</b>	<b>4.731</b>	<b>4.777</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT, BESCHIKBAAR VOOR UITKERING</b>	<b>8</b>	<b>4.384</b>	<b>4.731</b>	<b>4.777</b>
<b>RESULTAAT VAN DE PORTEFEUILLE</b>	<b>-1.871</b>	<b>-674</b>		

De verwachte dividendrendementen (op basis van een payout van 97%) bedragen op basis van bovenstaande projecties:

	30/12/2014	30/12/2015	30/12/2016
Brutorendement op geïnvesteerd kapitaal	5,20%	5,61%	5,66%
Nettorendement op geïnvesteerd kapitaal	3,90%	4,21%	4,25%
Brutorendement op netto-actiefwaarde	5,43%	5,83%	5,87%
Nettorendement op netto-actiefwaarde	4,08%	4,37%	4,40%

### 12.3.2. Balans voor de boekjaren 2013, 2014, 2015 en 2016

Onderstaande cijfers zijn opgesteld conform het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 en in duizenden EUR.

	30/12/2013	30/12/2014	30/12/2015	30/12/2016
<b>ACTIVA</b>				
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>114.181</b>	<b>148.401</b>	<b>148.401</b>	<b>148.401</b>
Vastgoedbeleggingen	114.181	148.401	148.401	148.401
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>4.543</b>	<b>4.644</b>	<b>1.080</b>	<b>1.084</b>
Handelsvorderingen	44	113	114	114
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	3.577	3.577		
Kas en kasequivalenten	922	954	965	970
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>118.725</b>	<b>153.045</b>	<b>149.481</b>	<b>149.485</b>
<b>PASSIVA</b>				
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>74.539</b>	<b>78.250</b>	<b>78.728</b>	<b>78.916</b>
A Kapitaal	70.355	76.089	76.089	76.089
Geplaatst kapitaal (na kapitaalvermind. tot vorming beschikbare reserve)	76.089	76.089	76.089	76.089
Kosten kapitaalverhoging	-5.734			
C Reserves	5.734	-1.863	-2.405	-2.264
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		2.035	2.220	2.220
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-3.906	-4.764	-4.764
Beschikbare reserve: reserve voor voorzienbare verliezen	5.734	8	8	8
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren			132	273
D Nettoresultaat van het boekjaar	-1.863	3.711	4.731	4.777
E Minderheidsbelangen	314	314	314	314
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>44.185</b>	<b>74.795</b>	<b>70.752</b>	<b>70.569</b>
<b>I Langlopende verplichtingen</b>	<b>39.452</b>	<b>68.727</b>	<b>70.441</b>	<b>70.254</b>
B Langlopende financiële schulden	39.184	68.459	70.172	69.985
F Uitgestelde belastingen - verplichtingen	269	269	269	269
<b>II Kortlopende verplichtingen</b>	<b>4.733</b>	<b>6.068</b>	<b>311</b>	<b>315</b>
D Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.733	6.068	311	315
Exit tax	4.536	5.770		
Andere	198	298	311	315
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>118.725</b>	<b>153.045</b>	<b>149.481</b>	<b>149.485</b>

## 12.3.3. Kasstroomoverzicht voor de boekjaren 2013, 2014, 2015 en 2016

Onderstaande cijfers zijn in duizenden EUR.

	30/12/2013	30/12/2014	30/12/2015	30/12/2016
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN PERIODE</b>	<b>0</b>	<b>922</b>	<b>954</b>	<b>965</b>
<b>1 Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>	<b>-3.358</b>	<b>4.560</b>	<b>2.621</b>	<b>4.853</b>
Operationeel Resultaat	-1.727	5.634	6.768	6.806
Betaalde intresten en bankkosten	-50	-1.730	-1.914	-1.948
Andere niet-operationele elementen	-86	-193	-123	-81
Aanpassing van de winst voor transacties voor niet-kasstroomverrichtingen	1.874	736	71	71
Spreiding van kosten financiering	3	63	71	71
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen				
Overige niet-kasstroomverrichtingen	1.871	674		
<b>Variatie in de behoefte van het werkkapitaal</b>	<b>-3.418</b>	<b>113</b>	<b>-2.181</b>	<b>5</b>
Beweging van activa	-3622	-69	3.576	1
Handelsvorderingen	-44	-69	-2	1
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	-3.577		3.577	
Overlopende rekeningen				
Beweging van verplichtingen	203	181	-5.756	4
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	198	100	13	4
Andere kortlopende verplichtingen (incl belastingsschulden)	6	81	-5770	
Overlopende rekeningen				
<b>2 Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-43.220</b>	<b>-34.893</b>		
Aankopen van aandelen van vastgoedvennootschappen	-43.220	-34.893		
<b>3 Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>47.500</b>	<b>30.365</b>	<b>-2.610</b>	<b>-4.848</b>
Inkomsten uit de uitgifte van aandelen	76.580			
Betaling van IPO gerelateerde kosten	-5.734			
Terugbetaling /(Opname) van straight loan	-62.357	-4.363	1.643	-258
Opname van nieuwe leningen	39.011	34.728		
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg				
Betaling van dividenden			-4.253	-4.589
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE PERIODE</b>	<b>922</b>	<b>954</b>	<b>965</b>	<b>970</b>





## 12.4. Verslag van de Commissaris inzake de winstprognose



QRF COMM. VA BEVAK  
 Ter attentie van de Statutaire Zaakvoerder  
 QRF Management NV  
 Leopold de Waelplaats 8/1  
 2000 Antwerpen

**ASSURANCE VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE ANALYSE VAN DE TOEKOMSTGERICHTE  
 FINANCIËLE INFORMATIE VOOR OPNAME IN HET PROSPECTUS**

Op uw verzoek en in toepassing van artikel 13.2 van Bijlage I bij de EG Verordening nr. 809/2004 hebben wij onderhavig verslag opgesteld over de toekomstgerichte financiële informatie van de vennootschap QRF COMM. VA BEVAK ("de BEVAK"), opgenomen in hoofdstuk 12, paragrafen 12.1 tot 12.3 van haar Prospectus opgesteld met betrekking tot het openbaar bod in België en private plaatsing in de Europese Economische ruimte tot inschrijving op nieuwe aandelen in het kader van een kapitaalverhoging, in speciën, ten belope van minimum 55,55 miljoen EUR en maximum 75,38 miljoen EUR en aanvraag tot toelating tot de verhandeling van de aandelen van de BEVAK op de gereguleerde markt NYSE Euronext Brussels (ISIN-code BE0974272040)(hierna "het Prospectus").

**Verantwoordelijkheden van de Statutaire Zaakvoerder**

In toepassing van de beschikkingen van EG Verordening nr. 809/2004 is de Statutaire Zaakvoerder van de BEVAK verantwoordelijk voor het opstellen van de toekomstgerichte financiële informatie en voor het bepalen van de ramingen en onderliggende relevante veronderstellingen waarop deze toekomstgerichte financiële informatie gebaseerd is. Voornoemde toekomstgerichte financiële informatie evenals de bepalingen en veronderstellingen werden opgenomen in hoofdstuk 12, paragrafen 12.1 tot 12.3 van het Prospectus (de "Criteria").

**Verantwoordelijkheden van de Commissaris**

De Commissaris is verantwoordelijk voor het uitdrukken van een oordeel of de toekomstgerichte financiële informatie in alle van materieel belang zijnde opzichten, op basis van de geschikte Criteria door de statutaire Zaakvoerder is samengesteld.

Voor de boekjaren eindigend per 30 december 2013, 2014, 2015 en 2016 hebben wij daartoe de toekomstgerichte financiële informatie van de BEVAK, evenals de ramingen en onderliggende relevante veronderstellingen waarop deze toekomstgerichte financiële informatie gebaseerd is, zoals opgenomen in het Prospectus, onderzocht.

Wij hebben onze opdracht uitgevoerd in overeenstemming met de "Internationale Standaard voor Assurance Opdrachten zoals van toepassing bij de analyse van toekomstgerichte financiële informatie" (ISAE 3400). De bedoeling van dergelijke opdracht is het verkrijgen van een beperkte mate van zekerheid dat het assurance-risico tot een in de omstandigheden aanvaardbaar niveau wordt verlaagd om als basis te dienen voor een conclusie, uitgedrukt in de negatieve vorm, over de toekomstgerichte informatie, en meer bepaald of er iets onder onze aandacht is gekomen dat ons ertoe brengt van mening te zijn dat de toekomstgerichte financiële informatie in alle van materieel belang zijnde opzichten niet is samengesteld in overeenstemming met de geschikte Criteria zoals opgenomen in paragrafen 12.1 en 12.2 van het Prospectus.

*PwC Bedrijfsrevisoren cvba, burgerlijke vennootschap met handelsvorm - PwC Reviseurs d'Entreprises scrl, société civile à forme commerciale - Financial Assurance Services*  
 Maatschappelijke zetel/Siège social: Woluwe Garden, Woluwedal 18, B-1932 Sint-Stevens-Woluwe  
 T: +32 (0)2 710 4211, F: +32 (0)2 710 4299, [www.pwc.com](http://www.pwc.com)  
 BTW/TVA BE 0429.501.944 / RPR Brussel - RPM Bruxelles / ING BE43 3101 3811 9501 - BIC BBRUBEBB /  
 RBS BE89 7205 4043 3185 - BIC ABNABEBR





Voor wat betreft de toekomstgerichte informatie hebben we werkzaamheden uitgevoerd met als doel voldoende geschikte informatie te verkrijgen om te bepalen of de veronderstelling niet onredelijk zijn, gebruik makend van geschikte boekhoudprincipes.

Omwille van het feit dat de hierboven beschreven werkzaamheden noch een controle, noch een beoordeling uitmaken overeenkomstig de Internationale Controlestandaarden dan wel de Internationale Standaarden voor Beoordelingsopdrachten, brengen wij geen enkele mate van zekerheid tot uitdrukking over de toekomstgerichte financiële informatie. Mochten we bijkomende werkzaamheden hebben uitgevoerd dan waren mogelijks andere aangelegenheden onder onze aandacht gekomen waarop wij uw aandacht zouden hebben gevestigd.

Dit verslag werd opgesteld en toegevoegd aan het Prospectus in toepassing van en conform artikel 13.2. van Bijlage I aan de EG Verordening nr. 809/2004 en mag voor geen enkel ander doel worden gebruikt. Het verslag dient noodzakelijk samen gelezen te worden met het Prospectus.

#### **Conclusie**

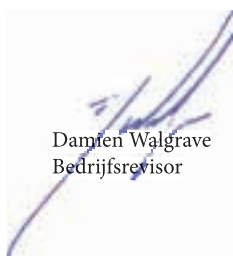
Op basis van ons onderzoek is er niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe zou brengen van mening te zijn dat de ramingen en onderliggende relevante veronderstellingen geen redelijke basis vormen voor de opstelling van de toekomstgerichte financiële informatie.

Verder zijn we van mening dat de toekomstgerichte financiële informatie op adequate wijze opgesteld is op basis van de ramingen en onderliggende relevante veronderstellingen, in overeenstemming met de beschikkingen van EG Verordening nr. 809/2004 en gebruik makend van geschikte boekhoudprincipes.

De werkelijkheid zal hoogstwaarschijnlijk afwijken van de voorspellingen, aangezien geanticipeerde feiten gewoonlijk niet plaatsvinden zoals verwacht en de afwijking van materieel belang zou kunnen zijn.

Sint-Stevens-Woluwe, 26 november 2013

PwC Bedrijfsrevisoren bcvba  
Commissaris van QRF COMM. VA BEVAK  
Vertegenwoordigd door



Damien Walgrave  
Bedrijfsrevisor



200

UKKEL

ALSEMBERGSESTEENWEG 767





## 13. BELANGRIJKSTE AANDEELHOUDERS

### 13.1. Lijst van de belangrijkste aandeelhouders

Voor de toepassing van de regels met betrekking tot de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen (en in het bijzonder de Wet van 2 mei 2007 en het Koninklijk Besluit van 14 november 2007, zie Hoofdstuk 7.4.7 van dit Prospectus) heeft de Bevak geen bijkomende statutaire drempel ingevoerd en is de wettelijke drempel van (en meervouden van) 5% van toepassing.

Onderstaande tabellen geven een overzicht van de aandeelhouders die meer dan 5% van de Aandelen (zullen) aanhouden, respectievelijk op (i) Datum van dit Prospectus en op Datum van Voltooiing van het Aanbod, na de realisatie van de Inbreng (zie Hoofdstuk 7.2.6 van dit Prospectus) na de uitgifte van de Aangeboden Aandelen die het voorwerp uitmaken van de Aanbod:

(a) Op Datum van dit Prospectus:

Aandeelhouder	Percentage	Aantal Aandelen
Quares Holding CVBA	0,004%	2
Qrf Management NV (d.i. de Statutaire Zaakvoerder)	5,121%	2.458
Quares REIM Retail NV (d.i. de Promotor)	94,875%	45.540

(b) Op Datum van Voltooiing van het Aanbod:

Aandeelhouder	SCENARIO 1 Aanbod ten belope van 55,55 miljoen EUR		SCENARIO 2 Aanbod ten belope van 75,38 miljoen EUR	
	Percentage	Aantal Aandelen	Percentage	Aantal
Quares Holding CVBA	0,0001 %	2	0,00006 %	2
Qrf Management NV	0,099 %	2.458	0,075 %	2.458
Quares REIM Retail NV	1,84 %	45.540	1,39 %	45.540
Laagland-aandeelhouders	8,46 %	209.711	6,41 %	209.711
Van Deursen-aandeelhouders	2,42 %	60.000	1,83 %	60.000
Bestaande Fonds-aandeelhouders	6,61 %	164.000	5,01 %	164.000
Overige (free float/Aandelen gehouden door het publiek)	80,57 %	1.998.000	85,28 %	2.791.200
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>2.479.711</b>	<b>100%</b>	<b>3.272.911</b>

### 202 13.2. Stemrechten van de aandeelhouders

Elk Aandeel geeft recht op één stem. In geval van een kapitaalverhoging in de Bevak genieten de bestaande aandeelhouders van een voorkeurrecht (zie Hoofdstuk 6.1.5 van dit Prospectus).

In het kader van de kapitaalverhoging die zal worden vastgesteld op Datum van Voltooiing van het Aanbod (zie Hoofdstuk 6.2 van dit Prospectus), hebben de Bestaande Aandeelhouders er zich expliciet en onherroepelijk toe verbonden afstand te doen van hun voorkeurrecht (zie Hoofdstuk 6.2.4 van dit Prospectus).

### 13.3. Controle over de Bevak

Op Datum van dit Prospectus wordt de Bevak gecontroleerd door de Promotor, die rechtstreeks 45.540 Aandelen aanhoudt in de Bevak, wat overeenstemt met een aandelenparticipatie van 94,88%.

Weliswaar, en onderhevig aan de realisatie van de Opschortende Voorwaarde, zal naar aanleiding van het besluit tot kapitaalverhoging en naar aanleiding van de Inbreng (zie Hoofdstuk 7.2.6 van dit Prospectus), de aandeelhoudersstructuur van de Bevak gewijzigd worden (zie Hoofdstuk 13.1 van dit Prospectus), met als gevolg dat op Datum van Voltooiing van het Aanbod de Laagland-aandeelhouders samen, afhankelijk van de omvang van het Aanbod, tussen 8,46 % en 6,41 % van de Aandelen zullen bezitten.

Weliswaar hebben bepaalde Sleutelpersonen zich ertoe verbonden om te belope van een bedrag van 5.600.000 EUR in te schrijven op de Aangeboden Aandelen (zie Hoofdstuk 6.4 van dit Prospectus) en zal naar aanleiding hiervan de aandeelhoudersstructuur van de Bevak gewijzigd worden (zie Hoofdstuk 13.1 van dit Prospectus), met als gevolg dat op Datum van Voltooiing van het Aanbod deze Sleutelpersonen samen, afhankelijk van de omvang van het Aanbod, tussen 6,84 % en 9,03 % van de Aandelen zullen bezitten.

### 13.4. Functies aangehouden door de ultieme aandeelhouders in de Bevak

Op Datum van dit Prospectus heeft de Bevak drie aandeelhouders, namelijk Quares Holding CVBA, de Statutaire Zaakvoerder en de Promotor (zie Hoofdstuk 13.1 van dit Prospectus).

Quares Holding CVBA heeft drie vennoten, die tevens allen bestuurder zijn van Quares Holding CVBA via hun respectievelijke management-vennootschappen, namelijk:

- Mevrouw Anneleen Desmyter die 1/3de van de aandelen bezit en die vaste vertegenwoordiger is van de bestuurder Admires BVBA;
- De heer Freddy Hoorens die 1/3de van de aandelen bezit en die vaste vertegenwoordiger is van de bestuurder B.M.C.C. BVBA; en
- De heer Herman Du Bois die 1/3de van de aandelen bezit en die vaste vertegenwoordiger is van de bestuurder Fontenelle BVBA.

De Statutaire Zaakvoerder heeft op haar beurt twee aandeelhouders, namelijk:

- Quares REIM Retail NV (de Promotor): 99 aandelen (99%); en
- Quares Holding CVBA: 1 aandeel (1%).

Voor wat het aandeelhouderschap van Quares Holding CVBA betreft, wordt verwezen naar de voorgaande alinea's. Quares REIM Retail NV (de Promotor) heeft op haar beurt twee aandeelhouders, namelijk:

- Quares REIM NV: 1.249 aandelen (99,92%); en
- Quares Property Management NV: 1 aandeel (0,08%).

Sommige aandeelhouders/bestuurders van Quares Holding CVBA en/of Quares REIM Retail NV houden verschillende functies aan in de Bevak, namelijk:

- Mevrouw Anneleen Desmyter is, via haar managementvennootschap Anneleen Desmyter EBVBA, uitvoerende bestuurder, gedelegeerd bestuurder, effectieve leider en CEO van de Bevak;
- De heer Freddy Hoorens is, via zijn managementvennootschap B.M.C.C. BVBA, niet-uitvoerende, niet-onafhankelijke bestuurder van de Bevak; en
- De heer Herman Du Bois is, via zijn managementvennootschap Fontenelle BVBA, niet-uitvoerende, niet-onafhankelijke bestuurder van de Bevak.









## 14. TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

### 14.1. Koopovereenkomst met betrekking tot de aankoop van aandelen van het Bestaande Fonds

De aandeelhouders van het Bestaande Fonds hebben op 20 november 2013 een overeenkomst gesloten met de Bevak, tot overdracht van al de aandelen van het Bestaande Fonds aan de Bevak onder de Opschortende Voorwaarde. De zaakvoerder van het Bestaande Fonds, Quares REIM Retail NV (d.i. de Promotor), handelde in deze verkoopovereenkomst als volmachthouder van de verkopers overeenkomstig artikelen 13 en 30 van de statuten van het Bestaande Fonds. Bijgevolg werden de aandelen van het Bestaande Fonds, na de overname door de Bevak van alle rechten en plichten uit de aandelenverkoop overeenkomstig artikel 60 van het Wetboek van vennootschappen, overgedragen aan de Bevak.

Bij vervulling van de Opschortende Voorwaarde (i) zal de verkoop van de aandelen aan de Bevak definitief zijn en (ii) zullen de aandeelhouders van het Bestaande Fonds worden vergoed met de fondsen die opgehaald worden door de Bevak ingevolge het Aanbod.

Indien op de Datum van Voltooiing van het Aanbod de Opschortende Voorwaarde wordt vervuld, zal de Bevak, als gevolg van de hierboven beschreven aandelenoverdracht, de enige aandeelhouder worden van het Bestaande Fonds. De overdracht van de aandelen van het Bestaande Fonds wordt uitvoeriger beschreven in Hoofdstuk 7.2.6 van dit Prospectus.

### 14.2. Managementovereenkomsten met de Statutaire Zaakvoerder

De Statutaire Zaakvoerder heeft de volgende managementovereenkomsten afgesloten met elk lid van het uitvoerend management:

- (i) Managementovereenkomst tussen de Statutaire Zaakvoerder en Anneleen Desmyter EBVBA van 30 oktober 2013 betreffende de activiteiten van Anneleen Desmyter EBVBA, vertegenwoordigd door mevrouw Anneleen Desmyter, als CEO van de Bevak.
- (ii) Managementovereenkomst tussen de Statutaire Zaakvoerder en Francis Hendrickx Management EBVBA van 30 oktober 2013 betreffende de activiteiten van Francis Hendrickx Management EBVBA, vertegenwoordigd door de heer Francis Hendrickx, als CFO van de Bevak.
- (iii) Managementovereenkomst tussen de Statutaire Zaakvoerder en Bert Weemaes EBVBA van 30 oktober 2013 betreffende de activiteiten van Bert Weemaes EBVBA, vertegenwoordigd door de heer Bert Weemaes, als COO van de Bevak.

Deze overeenkomsten werden afgesloten tegen marktconforme voorwaarden voor een onbepaalde duur. Wat betreft de vergoedingen die de uitvoerende bestuurder verkrijgt, wordt verwezen naar Hoofdstuk 9.6.2 van dit Prospectus.

Voor het overige hebben de Bevak en de Statutaire Zaakvoerder geen andere overeenkomsten afgesloten met de overige leden van haar bestuurs-, leidinggevende-, en toezichtsorganen.

### 14.3. Overeenkomst tussen de Bevak, Quares Holding CVBA en Equinox Investments Comm.VA

Quares Holding CVBA en de door haar gecontroleerde vennootschappen enerzijds en Equinox Investments Comm. VA (de vennootschap die gecontroleerd wordt door Francis Hendrickx, vaste vertegenwoordiger van Francis Hendrickx EBVBA, CFO, één van de effectieve leiders van de Bevak) en de door haar gecontroleerde vennootschappen anderzijds, hebben een overeenkomst gesloten met de Bevak waarbij aan de Bevak een recht van eerste weigering wordt toegekend op de beleggingsproducten - d.w.z. de onroerende goederen in de zin van artikel 2, 20° van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

Krachtens deze overeenkomst hebben Quares Holding CVBA en de door haar gecontroleerde vennootschappen enerzijds en Equinox Investments Comm. VA en de door haar gecontroleerde vennootschappen anderzijds, zich ertoe verbonden dergelijk beleggingsproduct waarvoor de Bevak interesse zou hebben getoond, niet te verwerven tenzij de Bevak beslist om het betrokken beleggingsproduct niet te verwerven.

Anderzijds hebben Quares Holding CVBA en de door haar gecontroleerde vennootschappen enerzijds en Equinox Investments Comm. VA en de door haar gecontroleerde vennootschappen anderzijds, zich ertoe verbonden de Bevak op de hoogte te stellen van ontwikkelingsprojecten (d.w.z. mogelijke beleggingsproducten) die zij plannen of waaraan zij van plan zijn deel te nemen en waarvan zij denken dat zij in het beleggingsbeleid van de Bevak passen. Indien de Bevak interesse zou hebben in dergelijk project dan hebben Quares Holding CVBA en Equinox Investments Comm. VA zich ertoe verbonden ten titel van een middelenverbintenis om ervoor te zorgen dat de Bevak de gelegenheid krijgt eraan deel te nemen of het te verwerven in het geval zulk beleggingsproduct zou worden gecommercialiseerd.

Deze verbintenissen gelden voor een duur van minimum 5 jaar vanaf de erkenning van de Bevak of tot zolang de Promotor of een verbonden vennootschap aandeelhouder is van de Statutaire Zaakvoerder, indien dit minder dan 5 jaar zou bedragen. Bovendien gelden deze verbintenissen in hoofde van Equinox Investments Comm. VA zolang Francis Hendrickx Management EBVBA, vertegenwoordigd door de heer Francis Hendrickx, effectieve leider is van de Bevak.

Ingeval dat dergelijke verrichtingen effectief zouden plaatsvinden, zullen de regels met betrekking tot belangenconflicten voorzien in het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 en het Wetboek van vennootschappen worden toegepast en zullen eveneens de

bepalingen terzake in het corporate governance charter van de Bevak worden nageleefd.

#### 14.4. Overeenkomst inzake vastgoedbeheer met de Property Manager

De Bevak heeft een bijstandsovereenkomst gesloten met Quares Property Management NV (d.i. de Property Manager) voor technisch facilitaire bijstand van de beleggingsportefeuille van de Bevak waarbij de Property Manager enkel uitvoerende taken zal waarnemen en geen enkele beslissingbevoegdheid heeft. Ondanks de bijstand van de Property Manager op boekhoudkundig vlak wordt de boekhouding intern gevoerd bij de Bevak door de Finance Manager onder controle van de CFO.

Onder dezelfde overeenkomst zal de Property Manager boekhoudkundige diensten leveren aan de Bevak met betrekking tot de beleggingsportefeuille van de Bevak. De Property Manager is een met de Promotor verbonden vennootschap. Het sluiten van deze bijstandsovereenkomst maakt een belangenconflict uit in de zin van artikel 18 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

Deze overeenkomst zal onder normale marktvoorwaarden (zie Hoofdstuk 9.5.7.1) worden uitgevoerd en is afgesloten in het belang van de

Bevak om de volgende redenen:

- De Property Manager staat reeds in voor het beheer van de Initiële Vastgoedportefeuille, met uitzondering van Laagland NV en The Bluestone Company SA: de Property Manager kent bijgevolg de panden en hun huurders goed, waardoor er een continuïteit aan dienstverlening kan worden geboden en de Bevak toegang heeft tot de historiek van de panden en hun huurders;
- De Property Manager heeft een vooraanstaande positie in de markt als tweede grootste, externe vastgoedbeheerder in België. Zij werkt reeds voor vooraanstaande partijen zoals Intervest Offices & Warehouses, KBC Real Estate, Redevco en heeft haar track record op dat vlak aangetoond; en
- De Property Manager heeft een administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie die passend is voor het beheer van de beleggingsportefeuille van de Bevak (zie Hoofdstuk 8.4.1 van dit Prospectus).

Wij verwijzen tevens naar Hoofdstuk 8.4.1 van dit Prospectus waar een beschrijving wordt gegeven van de overeenkomst inzake vastgoedbeheer die tussen de Bevak en de Property Manager werd afgesloten.











## 15. BELANGRIJKSTE CONTRACTEN

### 15.1. Koopovereenkomsten en de Inbrengovereenkomst met betrekking tot de vorming van de Initiële Vastgoedportefeuille

De Bevak zal de Initiële Vastgoedportefeuille verwerven middels volgende acquisities:

- (i) Aankoop door de Bevak van alle aandelen van het Bestaande Fonds inclusief haar dochtervennootschappen, d.z. POG 4 NV, Centre Commercial Hutois NV en Penta Holding NV (inclusief haar dochtervennootschap Mercurius NV) (zie Hoofdstuk 7.2.6.2 (i) van dit Prospectus);
- (ii) Aankoop door de Bevak van alle aandelen van de Travel NV, Top Station NV en Retail Invest NV (zie Hoofdstuk 7.2.6.2 (ii) van dit Prospectus);
- (iii) Aankoop door de Bevak van alle aandelen van Keyser Investment NV (zie Hoofdstuk 7.2.6.2 (iii) van dit Prospectus);
- (iv) Aankoop door de Bevak van 51% van de aandelen van Century Center Freehold BVBA (zie Hoofdstuk 7.2.6.2 (iv) van dit Prospectus);
- (v) Aankoop door de Bevak van alle aandelen van The Bluestone Company SA (zie Hoofdstuk 7.2.6.2 (v) van dit Prospectus); en
- (vi) Overname ingevolge de voltrekking van de inbreng in natura van alle aandelen van Laagland NV in het maatschappelijk kapitaal van de Bevak (d.i. de "Inbreng", zie Hoofdstuk 7.2.6.4 van dit Prospectus).

De aandelenoverdrachten vermeld onder (i) tot en met (v) (d.z. de Koopovereenkomsten) en de Inbreng vermeld onder (vi), werden allen gesloten onder de Opschortende Voorwaarde. Deze verrichtingen worden uitvoeriger beschreven in Hoofdstuk 7.2.6 van dit Prospectus.

Century Center Freehold BVBA zal als enige dochtervennootschap van de Bevak blijven bestaan en niet worden gefuseerd met de Bevak.

Om de Te Fuseren Vennootschappen rechtstreeks 100% dochters te maken van de Bevak (en aldus voor elk van deze Fusies gebruik te kunnen maken van de vereenvoudigde procedure in het kader van met een fusie door overneming gelijkgestelde verrichtingen (d.z. geruisloze fusies) overeenkomstig de artikelen 676 *juncto* 719 van het Wetboek van vennootschappen), zullen voorafgaand aan de Fusies interne aandelenoverdrachten worden uitgevoerd, telkens onder de Opschortende Voorwaarde, zoals uitvoeriger beschreven in Hoofdstuk 7.2.6.4 van dit Prospectus.

Elk van de fusievoorstellen met betrekking tot de Fusies tussen de Bevak, als overnemende vennootschap, en de Te Fuseren Vennootschappen, als overgenomen vennootschappen, werden uiterlijk 6 weken voorafgaand aan de buitengewone algemene vergaderingen die tot de fusie besluit, neergelegd en gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

Op Datum van Voltooiing van het Aanbod zal de Opschortende Voorwaarde voorzien in de stappen vermeld in Hoofdstuk 7.2.6 vervuld zijn. Bijgevolg (i) zullen de aandelenoverdrachten in het kader van de Inbreng en de Koopovereenkomsten worden uitgevoerd en (ii) zal de voltooiing van de Fusies tussen de Bevak en de Te Fuseren Vennootschappen vastgesteld worden bij notariële akte, zoals uitvoeriger beschreven in Hoofdstuk 7.2.6.4 van dit Prospectus.

### 15.3. Overeenkomst inzake vastgoedbeheer met de Property Manager

Wij verwijzen naar Hoofdstukken 8.4.1 en 14.4 van dit Prospectus waar een beschrijving wordt gegeven van de overeenkomst inzake vastgoedbeheer die tussen de Bevak en de Property Manager werd afgesloten.

### 15.4. Aandeelhoudersovereenkomst tussen de Bevak en Jufra BVBA met betrekking tot Century Center Freehold BVBA

De Bevak zal 51% van de aandelen verwerven in Century Center Freehold BVBA bij de vervulling van de Opschortende Voorwaarde op Datum van Voltooiing van het Aanbod. De overige 49% van de aandelen van Century Center Freehold BVBA worden op Datum van dit Prospectus aangehouden door Jufra BVBA. Jufra BVBA is ook 50% aandeelhouder van Hefra Real Estate NV, waarvan 50% van de aandelen worden aangehouden door de heer Francis Hendrickx, enige vennoot en zaakvoerder van Francis Hendrickx EBVB, die CFO en één van de effectieve leiders is van de Bevak.

### 15.2. Fusievoorstellen met betrekking tot de Fusies tussen de Bevak en de Te Fuseren Vennootschappen

Om te bewerkstelligen dat de Bevak op de Datum van Voltooiing van het Aanbod de vastgoedportefeuilles van Laagland NV, het Bestaande Fonds, Travel NV, Top Station NV, Retail Invest NV, Keyser Investment NV en The Bluestone Company SA rechtstreeks aanhoudt, zullen Laagland NV, het Bestaande Fonds, POG 4 NV, Penta Holding NV, Mercurius NV, Centre Commercial Hutois NV, Travel NV, Top Station NV, Retail Invest NV, Keyser Investment NV en The Bluestone Company SA (d.z. de Te Fuseren Vennootschappen) worden gefuseerd met de Bevak.

Overeenkomstig artikel 41, §1 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 kan een openbare vastgoedbevak slechts rechtstreeks of onrechtstreeks aandelen bezitten in een vastgoedvennootschap op voorwaarde dat zij over deze vastgoedvennootschap een exclusieve of gezamenlijke controle uitoefent.

Teneinde te verzekeren dat de Bevak als openbare vastgoedbevak te allen tijde exclusieve controle over Century Center Freehold BVBA behoudt overeenkomstig artikel 41, §1 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010, zullen de Bevak en Jufra BVBA uiterlijk op Datum van Voltooiing van het Aanbod hiertoe een aandeelhoudersovereenkomst sluiten. Deze aandeelhoudersovereenkomst zal er onder meer in voorzien dat:

- een overdracht van aandelen van Century Center Freehold BVBA steeds onderworpen is aan een voorkooprecht ten voordele van de andere, niet-verkopende aandeelhouders;
- het college van zaakvoerders zal bestaan uit drie leden met dien verstande dat (i) twee zaakvoerders zullen worden benoemd uit kandidaten voorgedragen door de meerderheidsaandeelhouder van Century Center Freehold BVBA, d.i. op Datum van het Prospectus de Bevak, en (ii) één zaakvoerder zal worden benoemd uit kandidaten voorgedragen door de overige aandeelhouders van Century Center Freehold BVBA;
- het college van zaakvoerders slechts geldig kan beraadslagen en beslissen indien alle zaakvoerders aanwezig of vertegenwoordigd zijn;
- beslissingen in het college van zaakvoerders worden genomen met een gewone meerderheid van uitgebrachte stemmen; en dat
- de Partijen op elk moment alle nodige voorzieningen zullen treffen en, indien nodig, zullen stemmen teneinde te verzekeren dat de Bevak te allen tijde de exclusieve controle over Century Center Freehold BVBA blijft behouden, overeenkomstig de op de Bevak opgelegde wettelijke verplichting vervat in artikel 41, §1 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

## 15.5. Overeenkomst tussen de Bevak, Quares Holding CVBA en Equinox Investments Comm.VA

Wij verwijzen naar Hoofdstuk 14.3 van dit Prospectus waar een beschrijving wordt gegeven van de overeenkomst m.b.t. recht van eerste weigering die tussen de Bevak, Quares Holding CVBA en Equinox Investments Comm. VA werd afgesloten.

## 15.6. ICT-overeenkomst met E.S.C. BVBA

Een bedrijfscontinuïteitsplan (het "BCP"), ontwikkeld door de CEO en de COO van de Statutaire Zaakvoerder, is van toepassing op de Bevak en de Statutaire Zaakvoerder. Het BCP is een plan dat

de acties en handelingen vermeldt, noodzakelijk om de kritieke activiteiten van zowel de Bevak als de Statutaire Zaakvoerder terug te kunnen opstarten, ter plaatse of op een alternatieve locatie, ingeval een zware ongeplande of onvoorziene gebeurtenis zich zou voordoen waardoor de lokalen of de cruciale infrastructuur van de Bevak of van de Statutaire Zaakvoerder geheel of gedeeltelijk onbruikbaar worden gedurende een langere periode. Het BCP zet zodoende eveneens de te nemen maatregelen uiteen wanneer een dergelijke gebeurtenis de IT-infrastructuur van de Bevak of van de Statutaire Zaakvoerder zou aantasten, zoals bijvoorbeeld in het geval van een inbreuk in de IT-netwerken van de Bevak of van de Statutaire Zaakvoerder door derden, het softwarematig crashen van de servers of de algemene ontoegankelijkheid van de relevante informatie binnen de betrokken onderneming.

De Bevak en de Statutaire Zaakvoerder zullen uiterlijk op Datum van Voltooiing van het Aanbod een service level agreement afsluiten met E.S.C. BVBA waarbij E.S.C. BVBA IT-technici ter beschikking zal stellen aan de Bevak en de Statutaire Zaakvoerder, dit zowel in het kader van de uitvoering van het BCP als van de ondersteuning van "cloud services" evenals andere componenten van het IT-netwerk van de Bevak en de Statutaire Zaakvoerder. E.S.C. BVBA zal de Bevak en de Statutaire Zaakvoerder eveneens bijstaan in het opstellen van standaarden en procedures, internet security en het uitwerken van noodplannen. Om de continuïteit van het IT-netwerk verder te verzekeren, zal E.S.C. BVBA steeds 7/7 en 24/24 ter beschikking staan van de Bevak en de Statutaire Zaakvoerder.

## 15.7. Vastgoedexpertise-overeenkomst tussen de Bevak en de Vastgoeddeskundige

Wij verwijzen naar Hoofdstuk 8.4.2 van dit Prospectus waar een beschrijving wordt gegeven van de vastgoedexpertise-overeenkomst die tussen de Bevak en de Vastgoeddeskundige werd afgesloten.

## 15.8. Huurgaranties

Op Datum van dit Prospectus werden aan de Bevak de volgende huurgaranties verstrekt:

- Quares Retail Fund Comm. VA (het Bestaande Fonds) zal aan de Bevak de volgende huurgarantie verstrekken, dewelke zal worden vrijgegeven in drie schijven binnen de 30 dagen volgende op het einde van elk van de 3 kalenderjaren met ingang van 1 januari 2014. Deze huurgarantie is contractueel als volgt omschreven:

*"Er zal een totaal bedrag van 900.000 EUR op een escrow-rekening worden gestort, gehouden door een notaris of een (financiële) instelling aan te duiden door de Koper, [...]. Het bedrag op de escrow-rekening zal uitsluitend dienen tot dekking van de huurgarantie van de Verkopers m.b.t. de panden vermeld in Bijlage 2 van de Overeenkomst gedurende de 3 kalenderjaren met ingang van 1 januari 2014 en vrijgegeven worden aan de Koper of de Verkopers in functie van het bedrag van de effectief geëinde*

huurinkomsten m.b.t. de panden vermeld in Bijlage 2 van de Overeenkomst in elk van de 3 kalenderjaren (de Huurinkomsten).

- indien het bedrag van de Huurinkomsten voor het betrokken kalenderjaar lager is dan 3.407.000 EUR, dan wordt één/derde van het Escrow Bedrag vrijgegeven aan de Koper;
- indien het bedrag van de Huurinkomsten voor het betrokken kalenderjaar hoger of gelijk is aan 3.407.000 EUR, dan wordt één/derde van het Escrow Bedrag vrijgegeven aan de Verkopers in verhouding tot het aantal Aandelen dat hij/zij verkoopt aan de Koper t.a.v. het totaal aantal verkochte Aandelen onder deze Overeenkomst;
- indien er gedurende de 3 kalenderjaren panden worden verkocht door de Koper wordt deze drempel van 3.407.000 EUR verminderd met het bedrag van de jaarhuur van het betreffende pand."

Het bedrag van 3.407.000 EUR waarvan sprake hierboven wordt geïndexeerd overeenkomstig de indexatie voorzien in de betrokken huurovereenkomsten.

- XL Patrimoine BVBA, aandeelhouder van Top Station NV, zal een huurgarantie afleveren voor een periode van 36 maanden voor een huurwaarde van 35.000 EUR (jaarlijks te indexeren) m.b.t. het onroerend goed gelegen te Antwerpsestraat 44 te Lier. De huurgarantie geldt indien het onroerend goed leegstaat dan wel lagere huurinkomsten oplevert dan 35.000 EUR (jaarlijks te

indexeren). De huurgarantie zal ingaan bij datum van overdracht van de aandelen van Top Station NV naar de Bevak en eindigen na 36 maanden;

- Amobel BV, Mamaro BV en Maple Leaf BV (de aandeelhouders van Travel NV) zullen een huurgarantie afleveren voor: een periode van 36 maanden voor een huurwaarde van 20.000 EUR (jaarlijks te indexeren) m.b.t. het winkelpand gelegen aan de Bruul 15-21 te Mechelen. Tijdens de duur van de garantie zullen "de aandeelhouders" de huurwaarde voldoen dan wel het verschil tussen de ontvangen huurinkomsten voor het bedoelde winkelpand en de huurwaarde van het onroerend goed. De huurgarantie zal ingaan bij datum van overdracht van de aandelen van Travel NV naar de Bevak en eindigen na 36 maanden.
- VDV Stones B.V. (de aandeelhouder van Retail Invest NV) zal een huurgarantie afleveren ten belope van 12 maanden huur ter waarde van 70.000 EUR per jaar m.b.t. het winkelpand gelegen aan de Grand'Rue 32 te Mons. De huurgarantie zal ingaan bij datum van overdracht van de aandelen van Retail Invest NV naar de Bevak en eindigen na 12 maanden.

## 15.9. Financieringsovereenkomsten

De Bevak zal uiterlijk op Datum van Voltooiing van het Aanbod toetreden tot de Financieringsovereenkomsten. Wij verwijzen naar Hoofdstuk 7.2.6.7 van dit Prospectus waar een beschrijving wordt gegeven van deze Financieringsovereenkomsten.

### Bijlage 1: Bestaande Fonds-aandeelhouders die inschrijven op het Aanbod

Vennootschap	Naam
	Bosman - Eric
Socogefi NV	Winssinger - Philippe
	Hayen - Paul
	Deceuninck - Herman
	De Backer - Dirk
ISA Investments SA	Mamdy - Rika
	Vanrobaeys - Wilfried
	Dimitry Vanrobaeys - Desmyter
	Jongmans - Cornelis
	Fierens - Verbrugge
Anofam bvba	Deschrijver - André
	Hertsens - Arnold
	Du Bois - De Bondt
	Hoorens - Freddy
	Costers - Philips
TJV NV	Birlouet - Peter
	Catelin - Hoorens
BO-Consult bvba	Boumans - Herman

Vennootschap	Naam
HE Invest Belgium bvba	Geysels - Kris
	Pauwels - Michel
	Boret - Marc
	Nuyts - Patrick
	Vander Borgh - Hans
	Van Thielen - Stefaan
	Asselman - Luc
Rescon BVBA	Van Raemdonck - Hilde
Haumontex NV	Haumont - Jean-Pierre
	Vermeulen - Alexander
	Ramboer - Thom
Benedict Huysentruyt BVBA	Huysentruyt - Benedict
	Maurissen - Jan
	Vanbosseghem - Herman
	Lannoy - Gratiene
	De Hondt - Kemps
	Devlieghere - Diederik
	Lammens - Philippe
Dewa Comm.VA	Denhaerynck - Willy
	Smits Stefanie





Qrf Comm. VA  
Leopold De Waelplaats 8/1  
2000 Antwerpen  
Tel. 03 233 52 46