

Deze aankondiging is niet bestemd voor publicatie, verspreiding of vrijgave, geheel of gedeeltelijk, rechtstreeks of onrechtstreeks, in of naar de Verenigde Staten van Amerika (of aan “US Persons” (zoals gedefinieerd in Regulation S van de US Securities Act van 1933, zoals gewijzigd)), Australië, Canada, Japan, Zuid-Afrika of enig ander land of jurisdictie waar dit in strijd zou zijn met de toepasselijke wetgeving van dat land of jurisdictie. Deze aankondiging vormt geen openbaar aanbod van effecten in enig andere jurisdictie dan België. Iedereen die deze aankondiging leest, dient zich te informeren over en zich te houden aan dergelijke beperkingen.



QRF NV

een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap onder de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht

met zetel te Veldstraat 88A / 401, 9000 Gent (België)

ondernemingsnummer 0537.979.024 (RPR Gent, afdeling Gent)

(“Qrf” of de “Emittent”)

QRF KONDIGT NIEUWE ACQUISITIES EN KAPITAALVERHOOGING AAN

Samenvatting

Qrf verwerft voor **52,25 MEUR aan activa**, wat **3,85 MEUR contractuele huren** en een **bruto huurrendement van 7,36%** vertegenwoordigt, dewelke substantieel hoger ligt dan het gemiddelde bruto huurrendement op de bestaande portefeuille (6,28%).

In een eerste transactie werden vijftien binnenstedelijke activa verworven met een totale jaarlijkse huurinkomst van **2,55 MEUR**, voor een **bruto vastgoedwaarde van 36 MEUR**.

Daarnaast heeft Qrf het **Feest- en Cultuurpaleis in Oostende** aangekocht, een deels te herontwikkelen stedelijke winkelcluster. Na de gedeeltelijke herontwikkeling – met oplevering voorzien in **Q2 2026** – zal de totale investeringskost **16,25 MEUR** bedragen en de jaarlijkse huurinkomsten toenemen tot **1,3 MEUR**.

Ter financiering van deze transacties kondigt Qrf een **kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal van 25,0 MEUR** aan in geld, met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht ten gunste van een bepaalde persoon die niet tot het personeel behoort, en met toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten (“**Toewijzingsrechten**”) aan de bestaande aandeelhouders, waarbij FORT & PORT WAREHOUSES NV (een vennootschap uit de Katoen Natie-groep) zal toetreden tot het kapitaal door middel van inschrijving op alle niet-uitgeoefende Toewijzingsrechten met volgende kenmerken:

Uitgifteprijs: 9,62 EUR per Nieuw Aandeel, wat overeenkomt met de slotkoers op 29 september 2025 (na beurssluiting), aangepast om rekening te houden met de geraamde waarde van de dividendcoupon nr. 13

3 Toewijzingsrechten geven hun houders recht om in te schrijven op 1 Nieuw Aandeel

De huidige **referentieaandeelhouder**, HORIZON RETAIL INVESTERINGEN WP BV, heeft zich er onherroepelijk toe verbonden deel te nemen aan het Aanbod voor diens pro rata participatie in de Emittent (30,38%)

FORT & PORT WAREHOUSES NV heeft zich ertoe verbonden deel te nemen aan het Aanbod door in te schrijven op alle Nieuwe Aandelen waarop niet werd ingeschreven ingevolge niet-uitoefening van Toewijzingsrechten, zodat de volledige inschrijving op het Aanbod verzekerd is

Onthechting van coupon nr. 12 die 1 Toewijzingsrecht vertegenwoordigt, op 1 oktober 2025 na sluiting van de beurs

Onthechting van coupon nr. 13 die het dividendrecht vertegenwoordigt van 1 januari 2025 tot en met 1 oktober 2025 met een geschatte waarde van 0,63 EUR bruto, op 1 oktober 2025 na sluiting van de beurs. De Nieuwe Aandelen zullen uitgegeven worden met coupon nr. 14 en volgende aangehecht en zullen vanaf hun uitgifte recht hebben op het dividend vanaf 2 oktober 2025 (inclusief)

Inschrijvingsperiode: van 2 oktober 2025 (om 9:00 uur CEST) tot en met 8 oktober 2025 (om 15:00 uur CEST)

KBC Securities NV zal optreden als **Sole Global Coordinator**

Na afronding van de transacties en de kapitaalverhoging zal de **schuldgraad** (onder overigens gelijkblijvende omstandigheden) **45,90%** bedragen, vergeleken met **45,62%** op 30 juni 2025. De bijkomende investeringscapaciteit bedraagt **22,5 MEUR**, vergeleken met 19,9 MEUR capaciteit vóór de afronding van de kapitaalverhoging en de transacties.

Opmerking: Tenzij anders vermeld in deze aankondiging, hebben de met hoofdletters geschreven termen in deze aankondiging de betekenis zoals gedefinieerd in het Informatiedocument opgesteld met betrekking tot het Aanbod.

Waarschuwing

Een investering in de Aandelen (met inbegrip van de Nieuwe Aandelen) houdt aanzienlijke risico's en onzekerheden in en investeerders kunnen hun volledige investering of een deel ervan verliezen. Potentiële investeerders moeten in staat zijn het economisch risico van een investering in de Aandelen (met inbegrip van de Nieuwe Aandelen) te dragen en moeten in staat zijn een volledig of gedeeltelijk verlies van hun investering te kunnen opvangen. Potentiële investeerders wordt aangeraden om de informatie in het Informatiedocument (en de documenten waarnaar daarin verwezen wordt) zorgvuldig te bestuderen, en in het bijzonder sectie 8 "Risicofactoren", alvorens te investeren in de Aandelen (met inbegrip van de Nieuwe Aandelen). Elke beslissing om te investeren in de Aandelen (met inbegrip van de Nieuwe Aandelen) moet gebaseerd zijn op alle informatie die in het Informatiedocument wordt verstrekt (en de documenten waarnaar daarin wordt verwezen).

Acquisitie van 15 binnenstedelijke activa

Qrf heeft op 30 september 2025 100% van de aandelen van de vennootschap Olphibel bv verworven op basis van een bruto vastgoedwaarde van 36 MEUR.

Met deze acquisitie verwerft Qrf de 15 hieronder vermelde individuele binnenstedelijke locaties met contractuele huren ten belope van 2,55 MEUR. Deze transactie verhoogt de jaarlijkse contractuele huren (13,02 MEUR per 30 juni 2025) met 19,5%.

Hoewel de grote meerderheid van de locaties in deze portefeuille binnen de huidige strategie van Qrf past, zal Qrf enkele panden die niet voldoen aan de huidige investeringscriteria, op termijn doorverkopen.

Acquisitie van het Feest en Cultuurpaleis in Oostende

Qrf heeft op 30 september 2025 100% van de aandelen verworven van Immo Feest en Cultuurpaleis Oostende NV op basis van een bruto vastgoedwaarde van 10,75 MEUR.

Het Feest en Cultuurpaleis te Oostende werd in 2007 herontwikkeld van stadsbibliotheek en museum naar een binnenstedelijk winkelcomplex. De vorige eigenaar heeft de voorbije maanden, in nauw overleg met Qrf, een plan uitgewerkt om meer dan de helft van het complex verder te optimaliseren in functie van een merk uit de Inditex-groep, die zowat 3.500 m2 zal betrekken van het complex aan de kant Wapenplein. Zowel de bouwvergunning (die definitief en uitvoerbaar is), als het huurcontract werden de voorbije weken gefinaliseerd. Beide vormden twee opschortende voorwaarden voor Qrf om tot de aankoop van het complex over te gaan.

De werken starten meteen en zullen worden opgeleverd in het tweede kwartaal van 2026.

Na oplevering van de werken zal de contractuele huur van het complex 1,3 MEUR bedragen en de totale investeringskost voor Qrf (acquisitie- en herontwikkelingskost) 16,25 MEUR. In de tussenperiode vanaf oktober 2025 bedragen de contractuele huren 0,6 MEUR.

Verschillende overige huurders blijven in het complex aanwezig, onder andere Only & Sons, Swarovski, Nationale Loterij en H&M. Het complex omvat ook een leegstaande unit op de hoek Kapellestraat/Wapenplein die tot voor kort door Claire's werd gehuurd. Gezien de visuele hoeklocatie heeft Qrf er voldoende vertrouwen in dat deze locatie op korte termijn zal worden herverhuurd.

Deze transactie zal de jaarlijkse contractuele huren (13,02 MEUR per 30 juni 2025) met 10,0% verhogen na oplevering in Q2 2026.

Bijkomende informatie betreffende de kapitaalverhoging

Aanbod

Qrf kondigt aan dat haar enige bestuurder, QRF Management NV, op 30 september 2025 beslist heeft tot een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestane kapitaal, met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht ten gunste van een bepaalde persoon die niet tot het personeel behoort, en met toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten (“**Toewijzingsrechten**”) aan de bestaande aandeelhouders.

Qrf beoogt via dit aanbod 2.599.628 nieuwe aandelen (“**Nieuwe Aandelen**”) uit te geven tegen een uitgifteprijs van 9,62 EUR per aandeel, wat een verwachte totale inbreng van 25.008.421,36 EUR vertegenwoordigt.

Redenen voor het aanbod en bestemming van de opbrengsten

De opbrengsten van de kapitaalverhoging zullen worden aangewend om het eigen vermogen van Qrf te versterken. Dit stelt Qrf in staat haar groeistrategie voort te zetten, de balans verder te optimaliseren door de schuldgraad te verlagen en de leencapaciteit te vergroten, en zich beter te positioneren voor toekomstige investeringskansen.

Op heden is reeds bekend dat een deel van de netto-opbrengst van het Aanbod zal worden aangewend met het oog op de terugbetaling van de kortlopende schulden die de Vennootschap is aangegaan in het kader van de verwerving van de aandelen in Immo Feest en Cultuurpaleis Oostende NV en Olphibel BV. De resterende netto-opbrengsten zullen worden gebruikt om nieuwe projecten te financieren die bijdragen aan de groei van de activiteiten van de Emittent. De Emittent zal over een zekere flexibiliteit beschikken bij de aanwending van de netto-opbrengst van het Aanbod en kan de toewijzing van deze opbrengsten wijzigen als gevolg van onvoorziene omstandigheden.

Uitgifteprijs

De uitgifteprijs bedraagt 9,62 EUR per Nieuw Aandeel.

Deze prijs werd vastgesteld op basis van de slotkoers op 29 september 2025 (na beurssluiting), aangepast om rekening te houden met de geraamde waarde van de dividendcoupon nr. 13 die op 1 oktober 2025 (nabeurs) zal worden onthecht.

Toewijzingsrechten – inschrijvingsperiode

Elke aandeelhouder ontvangt 1 Toewijzingsrecht voor elk bestaand aandeel en kan per 3 Toewijzingsrechten inschrijven op 1 Nieuw Aandeel.

De Toewijzingsrechten zullen worden vertegenwoordigd door coupon nr. 12, die op 1 oktober 2025 (nabeurs) van de bestaande aandelen zal worden onthecht. Deze rechten zullen gedurende de Inschrijvingsperiode niet verhandelbaar zijn op een gereguleerde markt, noch zal Qrf de verhandeling ervan nastreven op een *organised trading facility* (OTF).

De inschrijvingsperiode loopt van 2 oktober 2025 (om 9:00 uur CEST) tot en met 8 oktober 2025 (om 15:00 uur CEST). De resultaten van het Aanbod zullen worden aangekondigd in een persbericht op of rond 9 oktober 2025.

Dividendgerechtigdheid

De Nieuwe Aandelen zullen recht geven op en noteren met het pro rata temporis dividend van het lopende boekjaar vanaf 2 oktober 2025 (inclusief).

Coupon nr. 13, die het pro rata temporis dividend van het lopende boekjaar voor de periode van 1 januari 2025 tot en met 1 oktober 2025 vertegenwoordigt (geschat op 0,63 EUR), wordt op 1 oktober 2025 (nabeurs) onthecht. Deze coupon zal worden uitbetaald na goedkeuring door en na afloop van de jaarlijkse algemene vergadering die zal worden gehouden op 19 mei 2026.

Pre-commitments

De bestaande referentieaandeelhouder, HORIZON RETAIL INVESTERINGEN WP BV heeft zich onherroepelijk verbonden om voor haar pro rata deel (30,38%) in te schrijven op het Aanbod. QRF Management NV, waarmee de bestaande referentieaandeelhouder wordt geacht in onderling overleg te handelen, zal eveneens voor haar pro rata deel (0,03%) inschrijven.

FORT & PORT WAREHOUSES NV (de “**Nieuwe Investeerder**”) heeft zich onherroepelijk verbonden om in te schrijven op alle Nieuwe Aandelen waarop niet werd ingeschreven ingevolge niet-uitoefening van de Toewijzingsrechten. De intrede in het kapitaal van Qrf door de Nieuwe Investeerder vormt een puur financiële participatie zonder aanpassingen met betrekking tot de huidige governance structuur noch het aandeelhouderschap van de Enige Bestuurder.

In het kader van het Aanbod zijn HORIZON RETAIL INVESTERINGEN WP BV en de Nieuwe Investeerder een lock-up-verplichting aangegaan voor een periode van 90 kalenderdagen, vanaf de uitgifte van de Nieuwe Aandelen. Aan de Nieuwe Investeerder werd toegestaan tot maximaal 10% van diens Nieuwe Aandelen door te verkopen, onder voorwaarde dat de verkrijger bevestigt de resterende duurtijd van de lock-up-verplichting te respecteren.

Standstill

In het kader van het Aanbod heeft de Emittent zich verbonden tot een standstill van 180 kalenderdagen (vanaf de uitgifte van de Nieuwe Aandelen) met betrekking tot de uitgifte van nieuwe aandelen, behoudens de gebruikelijke en marktconforme uitzonderingen.

Verhandelbaarheid van de Nieuwe Aandelen

De toelating tot verhandeling van de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussels wordt aangevraagd. Betaling en levering van de Nieuwe Aandelen worden verwacht op 13 oktober 2025 (voorbeurs), waarna de eerste notering en verhandeling op dezelfde dag zal plaatsvinden.

Informatiedocument

Het Informatiedocument is opgesteld in verband met het Aanbod (en de daarmee samenhangende toelatingen van de Nieuwe Aandelen (vanaf hun uitgifte) tot de verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussels) in overeenstemming met de artikelen 1(4)(dter)(iii), 1(5)(bbis)(iii) en Bijlage IX van Verordening 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereguleerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG, zoals gewijzigd (de "**Prospectusverordening**"). Het Informatiedocument is opgesteld in het Nederlands en vertaald naar het Engels, en is, onder voorbehoud van landgebonden beperkingen, toegankelijk via de volgende link: <http://www.qrf.be/kapitaalverhoging>. De Nederlandse versie van het Informatiedocument werd op 30 september 2025 (nabeurs) neergelegd bij de Belgische Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (de "**FSMA**"). Het Informatiedocument vormt geen prospectus in de zin van de Prospectusverordening en is niet onderworpen aan het toezicht en de goedkeuring van de FSMA als bevoegde autoriteit in overeenstemming met artikel 20 van de Prospectusverordening. Een neerlegging van het Informatiedocument bij de FSMA mag niet worden beschouwd als een goedkeuring van de Nieuwe Aandelen en/of de Toewijzingsrechten.

Tijdslijn van de beoogde transactie

De belangrijke data in verband met het Aanbod zijn samengevat in de volgende tabel. De Emittent mag de data en tijdstippen van de kapitaalverhoging en de periodes die in het tijdschema en in deze aankondiging zijn aangegeven, aanpassen. Indien de Emittent beslist om dergelijke data, tijdstippen of periodes aan te passen, zal zij Euronext Brussels op de hoogte brengen en de investeerders informeren via een persbericht.

Neerlegging van het Informatiedocument bij de FSMA en publicatie op de website van de Emittent	T	30 september 2025 (na sluiting van Euronext Brussels)
Publicatie van het Aankondigingspersbericht	T	30 september 2025 (na sluiting van Euronext Brussels)
Onthechting van coupon nr. 12 (die het Toewijzingsrecht vertegenwoordigt) na sluiting van Euronext Brussels	T + 1	1 oktober 2025 (na sluiting van Euronext Brussels)
Onthechting van coupon nr. 13 die het recht op het pro rata temporis dividend over het lopende boekjaar 2025 voor de periode vanaf 1 januari 2025 tot en met 1 oktober 2025 vertegenwoordigt na sluiting van Euronext Brussels	T + 1	1 oktober 2025 (na sluiting van Euronext Brussels)
Opening van de Inschrijvingsperiode	T + 2	2 oktober 2025 (om 9 uur CEST)
Voltooiingsdatum	T + 8	8 oktober 2025 (om 15:00 uur CEST)
Betaaldatum voor de Toewijzingsrechten op naam uitgeoefend door inschrijvers	T + 8	8 oktober 2025 voor 15:00 uur CEST)
Aankondiging via persbericht van het resultaat van de inschrijving met Toewijzingsrechten	T + 9	9 oktober 2025 (voor opening van de markt)
Toewijzing en inschrijving van de Nieuwe Investeerder op de Nieuwe Aandelen waarop niet werd ingeschreven ingevolge niet-uitoefening van Toewijzingsrechten	T + 9	9 oktober 2025
Betaaldatum voor de gedematerialiseerde Toewijzingsrechten uitgeoefend door inschrijvers	T + 13	13 oktober 2025
Realisatie van de kapitaalverhoging waarbij aan de Nieuwe Aandelen coupon nr. 14 die het recht op het pro rata temporis dividend van het lopende boekjaar 2025 vanaf 2 oktober 2025 wordt aangehecht	T + 13	13 oktober 2025
Notering van de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussels	T + 13	13 oktober 2025
Levering van de Nieuwe Aandelen aan de inschrijvers	T + 13	13 oktober 2025

De datum van voltooiing van het Aanbod kan worden beïnvloed door factoren zoals marktomstandigheden. Er is geen garantie dat deze voltooiing zal plaatsvinden en een potentiële investeerder mag zijn financiële beslissingen op dit moment niet baseren op de intenties van de Emittent met betrekking tot deze voltooiing.

Voorzichtigheid met betrekking tot projecties

Alle verklaringen in deze aankondiging en het Informatiedocument (en de documenten waarnaar daarin wordt verwezen) die geen betrekking hebben op historische feiten en gebeurtenissen, zijn "toekomstgerichte verklaringen". In sommige gevallen kunnen deze toekomstgerichte verklaringen worden herkend aan het gebruik van toekomstgerichte terminologie, waaronder woorden als "geloof", "schat", "verwacht", "voorziet", "is van plan", "kan", "zal", "plant", "blijft", "voortdurend", "potentieel", "voorspelt", "projecteert", "streeft naar", "zoekt" of "zou moeten", of in elk geval hun negatieve of andere varianten of vergelijkbare terminologie, of door discussies over strategieën, plannen, doelstellingen, targets, toekomstige gebeurtenissen of intenties. Deze toekomstgerichte verklaringen komen op meerdere plaatsen voor in deze aankondiging en het Informatiedocument (en de documenten waarnaar daarin wordt verwezen). Ze omvatten onder meer verklaringen over de intenties, overtuigingen of huidige verwachtingen van Qrf met betrekking tot onder andere haar bedrijfsresultaten, vooruitzichten, groeistrategieën, dividendbeleid en de sector waarin Qrf actief is. Van nature brengen toekomstgerichte verklaringen bekende en onbekende risico's en onzekerheden met zich mee, omdat ze betrekking hebben op gebeurtenissen en omstandigheden die zich in de toekomst al dan niet kunnen voordoen. Ze vormen geen garantie voor toekomstige prestaties. Potentiële investeerders in de Aandelen mogen dan ook geen overmatig vertrouwen stellen in deze toekomstgerichte verklaringen. Elke toekomstgerichte verklaring geldt uitsluitend op de datum van het Informatiedocument (en de documenten waarnaar daarin wordt verwezen) en, onverminderd de verplichtingen van de Emittent onder de toepasselijke wetgeving inzake openbaarmaking en voortdurende informatie, is het niet de bedoeling van de Emittent, noch aanvaardt hij enige verplichting, om toekomstgerichte verklaringen in het Informatiedocument bij te werken. Veel factoren kunnen ertoe leiden dat de werkelijke resultaten van Qrf, haar financiële toestand, liquiditeit en de ontwikkeling van de sectoren waarin zij actief is, wezenlijk afwijken van wat in de toekomstgerichte verklaringen wordt uitgedrukt of geïmpliceerd. Dergelijke risico's, evenals andere die worden beschreven in sectie 8 van het Informatiedocument en in het Jaarverslag 2024 en het Halfjaarverslag 2025, zijn niet uitputtend. Nieuwe risico's kunnen zich van tijd tot tijd voordoen, en het is voor Qrf niet mogelijk om al deze risico's te voorspellen of de impact ervan op haar activiteiten in te schatten, noch in welke mate een risico, of een combinatie van risico's en andere factoren, ertoe kan leiden dat de werkelijke resultaten wezenlijk afwijken van die in enige toekomstgerichte verklaring. Gezien deze risico's en onzekerheden, mogen investeerders toekomstgerichte verklaringen niet beschouwen als een voorspelling van werkelijke resultaten.

BELANGRIJKE INFORMATIE

DEZE AANKONDIGING IS NIET BESTEMD VOOR PUBLICATIE, VERSPREIDING OF VRIJGAVE, GEHEEL OF GEDEELTELIJK, RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS, IN OF NAAR DE VERENIGDE STATEN VAN AMERIKA (OF AAN "US PERSONS" (ZOALS GEDEFINIEERD IN REGULATION S VAN DE US SECURITIES ACT VAN 1933, ZOALS GEWIJZIGD)), AUSTRALIË, CANADA, JAPAN, ZUID-AFRIKA OF ENIG ANDER LAND OF JURISDICTIE WAAR DIT IN STRIJD ZOU ZIJN MET DE TOEPASSELIJKE WETGEVING VAN DAT LAND OF JURISDICTIE. DEZE AANKONDIGING VORMT GEEN OPENBAAR AANBOD VAN EFFECTEN IN ENIG ANDERE JURISDICTIE DAN BELGIË. IEDEREEN DIE DEZE AANKONDIGING LEEST, DIENT ZICH TE INFORMEREN OVER EN ZICH TE HOUDEN AAN DERGELIJKE BEPERKINGEN.

Deze aankondiging is geen prospectus in de zin van de Prospectusverordening, de Prospectusverordening zoals die deel uitmaakt van het Britse nationale recht krachtens de UK European Union (Withdrawal) Act 2018, zoals gewijzigd van tijd tot tijd (de "UK Prospectus Regulation"), of de FinSa (zoals hieronder gedefinieerd).

De Nieuwe Aandelen en/of de Toewijzingsrechten zijn niet en zullen niet worden geregistreerd onder de US Securities Act van 1933, zoals gewijzigd van tijd tot tijd (de "Securities Act"), of bij enige toezichthoudende autoriteit voor effecten van een staat of andere jurisdictie van de Verenigde Staten. De Nieuwe Aandelen en/of, de Toewijzingsrechten worden aangeboden en verkocht buiten de Verenigde Staten op basis van

Regulation S ("Regulation S") onder de Securities Act en mogen, tenzij de Nieuwe Aandelen en/of de Toewijzingsrechten zijn geregistreerd onder de Securities Act of een vrijstelling van de registratievereisten van de Securities Act van toepassing is, niet worden aangeboden, verkocht of geleverd binnen de Verenigde Staten (zoals gedefinieerd in Regulation S). Geen van de Aandelen of Toewijzingsrechten zijn goedgekeurd of afgekeurd door de Amerikaanse Securities and Exchange Commission of enige andere toezichthoudende autoriteit van een staat of jurisdictie in de Verenigde Staten, en geen enkele dergelijke autoriteit heeft zich uitgesproken over de toereikendheid van het Informatiedocument (en de daarin genoemde documenten). Elke bewering van het tegendeel is een strafbaar feit in de Verenigde Staten.

De Emittent heeft geen openbaar aanbod van de Nieuwe Aandelen en/of de Toewijzingsrechten toegestaan in enige lidstaat van de Europese Economische Ruimte (de "EER") of elders, behalve in België. De verspreiding van deze aankondiging en het Informatiedocument en het aanbod en de levering van effecten in bepaalde jurisdicties kan wettelijk beperkt zijn. Personen die deze aankondiging en/of het Informatiedocument in handen krijgen, dienen zich op de hoogte te stellen van en zich te houden aan dergelijke beperkingen. De Emittent wijst alle verantwoordelijkheid af voor enige schending van dergelijke beperkingen door wie dan ook.

Naast het publiek in België is deze mededeling uitsluitend gericht aan en bestemd voor personen in lidstaten van de Europese Economische Ruimte (elk een "Lidstaat") en in het Verenigd Koninkrijk die "gekwalficeerde investeerders" zijn in de zin van artikel 2(e) van de Prospectusverordening en van de UK Prospectus Regulation (respectievelijk "Gekwalficeerde Investeerders"). Daarnaast wordt deze mededeling in het Verenigd Koninkrijk uitsluitend verspreid onder en gericht aan (i) beleggingsprofessionals zoals bedoeld in artikel 19(5) van de Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 (de "Order") of (ii) vennootschappen met een hoog nettovermogen en andere personen aan wie deze rechtmatig mag worden meegedeeld zoals bedoeld in artikel 49(2)(a) tot (d) van de Order (al deze personen gezamenlijk aangeduid als "relevante personen").

De Emittent heeft geen openbaar aanbod van zijn effecten gedaan en zal dit ook niet doen in Zwitserland, behalve dat het een aanbod van effecten kan doen aan professionele investeerders in Zwitserland overeenkomstig en onder de vrijstelling van artikel 36(1)(a) van de Zwitserse Wet op de Financiële Diensten ("FinSA"). Er is geen aanvraag ingediend en zal ook geen aanvraag worden ingediend om de effecten van de Emittent toe te laten tot de handel op een handelsplatform (beurs of multilaterale handelsfaciliteit) in Zwitserland. Noch dit persbericht, noch enig ander aanbod- of marketingmateriaal met betrekking tot de effecten van de Emittent vormt een prospectus of een soortgelijke mededeling zoals bedoeld in de artikelen 35 e.v. en artikel 69 van de FinSA.

De Nieuwe Aandelen en/of de Toewijzingsrechten waarnaar hierin wordt verwezen, zijn uitsluitend beschikbaar voor relevante personen, en elke uitnodiging, aanbieding of overeenkomst tot inschrijving op, aankoop van of anderszins verwerving van dergelijke effecten zal uitsluitend met dergelijke relevante personen worden aangegaan. Personen die geen relevante personen zijn, dienen geen actie te ondernemen op basis van deze aankondiging of het Informatiedocument, noch daarop te vertrouwen. De Emittent is niet aansprakelijk indien bovengenoemde beperkingen door enige persoon niet worden nageleefd.

Noch de Emittent, noch de Sole Global Coordinator, noch enige van hun vertegenwoordigers doen enige verklaring aan enige investeerder over de wettigheid van een investering in de Aandelen door een dergelijke investeerder onder de wetgeving die op die investeerder van toepassing is. Elke investeerder dient zijn, haar of hun eigen adviseurs te raadplegen over de juridische, fiscale, zakelijke, financiële en andere aspecten van een investering in de Aandelen in zijn, haar of hun land van verblijf, voortvloeiend uit de verwerving, het bezit of de vervreemding van de Aandelen en de verwerving of het bezit van de Toewijzingsrechten.

Noch de Sole Global Coordinator, noch enige van zijn verbonden vennootschappen of zijn respectieve bestuurders, leidinggevend, werknemers, adviseurs of agenten, aanvaarden enige verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor, noch geven enige verklaring of garantie, expliciet of impliciet, met betrekking tot, noch nemen enige verantwoordelijkheid op zich voor, de juistheid, volledigheid of verificatie van de

informatie in deze aankondiging, het Informatiedocument en/of de documenten waarnaar daarin wordt verwezen, en niets in deze aankondiging, het Informatiedocument en/of de documenten waarnaar daarin wordt verwezen mag worden beschouwd als een belofte of verklaring van de Sole Global Coordinator, noch met betrekking tot het verleden, noch met betrekking tot de toekomst. Bijgevolg wijst de Sole Global Coordinator, voor zover wettelijk toegestaan, elke aansprakelijkheid af, ongeacht of deze voortvloeit uit onrechtmatige daad, contract of anderszins, met betrekking tot deze aankondiging, het Informatiedocument (en/of de documenten waarnaar daarin wordt verwezen) of enige dergelijke verklaring.

De Sole Global Coordinator treedt op voor de Emittent en voor niemand anders in verband met het voorgenomen Aanbod, en zijn jegens niemand anders dan de Emittent verantwoordelijk voor het bieden van de bescherming die aan hun cliënten wordt geboden, noch voor het verstrekken van advies met betrekking tot het voorgenomen Aanbod.

De datum van voltooiing van het Aanbod kan worden beïnvloed door factoren zoals marktomstandigheden. Er is geen garantie dat deze voltooiing zal plaatsvinden, en een potentiële investeerder mag zijn of haar financiële beslissingen op dit moment niet baseren op de intenties van de Emittent met betrekking tot die voltooiing.

Investeerders mogen zich niet inschrijven op effecten waarnaar in deze aankondiging wordt verwezen, noch dergelijke effecten verwerven, behalve op basis van de informatie opgenomen in het Informatiedocument (en/of in de documenten waarnaar daarin wordt verwezen).

Investeerders moeten, indien nodig samen met hun eigen adviseurs, beoordelen of de Nieuwe Aandelen een geschikte investering voor hen vormen, rekening houdend met hun persoonlijke inkomsten en financiële situatie. In geval van twijfel over de risico's verbonden aan een investering in de Nieuwe Aandelen, dienen investeerders af te zien van een dergelijke investering. Bij het nemen van een investeringsbeslissing moeten investeerders vertrouwen op hun eigen beoordeling, onderzoek, analyse en navraag met betrekking tot de Emittent, de voorwaarden van het Aanbod en de toelating tot notering en verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussels van de Nieuwe Aandelen, evenals op de inhoud van het Informatiedocument (en/of de documenten waarnaar daarin wordt verwezen), inclusief de voordelen en risico's die ermee gepaard gaan. Elke inschrijving op Nieuwe Aandelen dient gebaseerd te zijn op de beoordelingen die een investeerder noodzakelijk acht, inclusief mogelijke fiscale gevolgen, alvorens te beslissen al dan niet te investeren in de Nieuwe Aandelen. Naast hun eigen beoordeling van de Emittent en de voorwaarden van het Aanbod en de toelating tot notering en verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussels van de Nieuwe Aandelen, dienen investeerders uitsluitend te vertrouwen op de informatie die is opgenomen in het Informatiedocument, inclusief de daarin beschreven risicofactoren. De Emittent of diens vertegenwoordigers doen geen enkele uitspraak tegenover kopers van effecten over de wettelijkheid van een investering in de Nieuwe Aandelen onder de voor de koper geldende wetgeving. Elke investeerder dient zijn eigen adviseurs te raadplegen over de juridische, fiscale, zakelijke, financiële en aanverwante aspecten van een aankoop van de Nieuwe Aandelen.

Noch de verstrekking van het Informatiedocument, noch enige verkoop van Nieuwe Aandelen die op enig moment na de datum van dit document plaatsvindt, mag onder geen enkele omstandigheid worden opgevat als een implicatie dat er sinds die datum geen wijziging is opgetreden in de situatie van de Emittent, of dat de in het Informatiedocument opgenomen informatie op enig moment na die datum nog steeds correct is.

Informatie voor Distributeurs:

De Sole Global Coordinator heeft de Emittent geïnformeerd dat de volgende informatie uitsluitend bedoeld is voor distributeurs. Deze informatie wordt verstrekt door de Sole Global Coordinator, en de Emittent aanvaardt hiervoor geen verantwoordelijkheid. Uitsluitend voor de toepassing van de vereisten inzake productgovernance zoals opgenomen in: (a) Richtlijn 2014/65/EU betreffende markten in financiële

instrumenten, zoals gewijzigd van tijd tot tijd (“MiFID II”); (b) de artikelen 9 en 10 van de Gedelegeerde Richtlijn (EU) 2017/593 ter aanvulling van MiFID II; en (c) de nationale implementatiemaatregelen (gezamenlijk de “MiFID II Product Governance Vereisten”), en onder volledige uitsluiting van enige aansprakelijkheid, ongeacht of deze voortvloeit uit onrechtmatige daad, overeenkomst of anderszins, die een 'fabrikant' (in de zin van de MiFID II Product Governance Vereisten) anderszins zou kunnen hebben in dit verband, zijn de aangeboden effecten onderworpen aan een productgoedkeuringsproces. Dit proces heeft vastgesteld dat de aangeboden effecten: (i) geschikt zijn voor een einddoelmarkt bestaande uit retailinvesteerders en investeerders die voldoen aan de criteria van professionele cliënten en in aanmerking komende tegenpartijen, elk zoals gedefinieerd in MiFID II; en (ii) geschikt zijn voor distributie via alle distributiekkanalen die zijn toegestaan onder MiFID II (de “Doelmarktevaluatie”). Ongeacht de Doelmarktevaluatie dienen distributeurs er rekening mee te houden dat: de prijs van de aangeboden effecten kan dalen en investeerders hun volledige inleg of een deel ervan kunnen verliezen; de aangeboden effecten geen gegarandeerd inkomen of kapitaalbescherming bieden; en een investering in de aangeboden effecten enkel geschikt is voor investeerders die geen gegarandeerd inkomen of kapitaalbescherming nodig hebben, die (alleen of samen met een geschikte financieel of ander adviseur) in staat zijn de voordelen en risico's van een dergelijke investering te beoordelen, en die over voldoende middelen beschikken om eventuele verliezen te kunnen dragen. De Doelmarktevaluatie doet geen afbreuk aan de vereisten van enige contractuele, wettelijke of reglementaire verkoopbeperkingen met betrekking tot het Aanbod.

Voor alle duidelijkheid, de Doelmarktevaluatie houdt geen van het volgende in: (a) een beoordeling van geschiktheid of passendheid in het kader van MiFID II; of (b) een aanbeveling aan enige investeerder of groep van investeerders om te investeren in, of over te gaan tot aankoop van, of enige andere handeling te verrichten met betrekking tot de aangeboden effecten.

Elke distributeur is zelf verantwoordelijk voor het uitvoeren van zijn eigen doelmarktevaluatie met betrekking tot de aangeboden effecten en voor het bepalen van de geschikte distributiekkanalen.

De Sole Global Coordinator treedt uitsluitend op voor de Emittent en voor niemand anders in het kader van het Aanbod. In verband met deze aangelegenheden zal hij, zijn verbonden entiteiten en zijn respectieve bestuurders, functionarissen, werknemers en agenten geen enkele andere persoon als hun cliënt beschouwen, noch zal hij tegenover enige andere persoon aansprakelijk zijn voor het bieden van de bescherming die aan zijn cliënten wordt geboden of voor het verstrekken van advies met betrekking tot het Aanbod of enige andere aangelegenheid waarnaar in deze aankondiging wordt verwezen.

Voor meer informatie:

William Vanmoerkerke

CEO

william.vanmoerkerke@qrf.be

Arthur Lesaffre

CFO

arthur.lesaffre@qrf.be



Over Qrf:

Qrf is een Belgische openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVB of BE-REIT) die gespecialiseerd is in de niche van binnenstedelijk vastgoed in België. Meer bepaald is de vennootschap actief in de verwerving, herontwikkeling en verhuur van commercieel vastgoed gericht op retail, vrije tijd en Horeca. Op 30 juni 2025 bestond de portefeuille uit 25 winkelsites met een totale Reële Waarde van 210 MEUR. Qrf is sinds december 2013 genoteerd op Euronext Brussel (QRF:BB). Op 30 juni 2025 bedroeg de marktkapitalisatie 80 MEUR.