



## QRF CITY RETAIL S'ÉTEND AUX PAYS-BAS

- PORTEFEUILLE EN CROISSANCE DE PLUS DE 10% -

QRF CITY RETAIL A FAIT L'ACQUISITION DE 5 SITES COMMERCIAUX PREMIUM À DEN BOSCH, MAASTRICHT, ENSCHEDE, NIMÈGUE ET ZWOLLE

LA JUSTE VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER AUGMENTE À HAUTEUR DE 280 MEUR

ANVERS, le 2 mai 2017. Qrf City Retail, spécialiste de l'immobilier commercial de centre-ville, a fait l'acquisition de cinq sites commerciaux de qualité (dont quelques-uns avec logements à l'étage), bien situés dans différentes parties des Pays-Bas.

Les complexes de Den Bosch, Maastricht, Enschede, Nimègue et Zwolle sont loués à des marques renommées comme America Today, KFC, Mango et Only.

La valeur d'investissement totale atteint 28,8 MEUR. Ensemble, les biens génèrent un revenu locatif de plus de 1,38 MEUR par an. Grâce à ces transactions, la Juste Valeur du patrimoine immobilier augmente à 280 MEUR environ.

## 1. Qrf City Retail s'étend aux Pays-Bas



Dans le cadre de son ambitieuse stratégie de croissance, Qrf City Retail a élargi son terrain d'action (belge) au marché néerlandais.

« C'est une étape importante pour Qrf City Retail. Au cours de cette dernière année, nous nous sommes fait accompagner par des experts du marché néerlandais tout en développant progressivement notre réseau dans ce pays. Nous travaillons déjà avec de grands retailers néerlandais. C'est une économie qui tourne bien. Les indicateurs de croissance économique sont au vert, le chômage recule et la consommation est dynamique », déclare la CEO de Qrf City Retail, Anneleen Desmyter.

L'arrivée de Qrf City Retail sur le marché néerlandais est de nature à renforcer le développement de l'entreprise. Simultanément, Qrf City Retail aborde un marché sur lequel le commerce de détail a connu des changements considérables ces dernières années. La grave crise économique des Pays-Bas n'a pas seulement provoqué des faillites. Elle a aussi encouragé les transformations indispensables et la volonté de mieux servir le « consommateur de demain ». Maintenant que l'économie néerlandaise est repartie et la confiance des consommateurs rétablie, Qrf City Retail choisit ce moment propice pour se lancer dans l'immobilier commercial aux Pays-Bas.

« Nos actionnaires pourront compter sur un portefeuille encore plus diversifié, avec la même stratégie claire : priorité au 'Golden Mile' dans les centres-villes commerciaux performants. Nous améliorons ainsi la 'recette centre-ville' qui nous vaut de bons résultats depuis 3 ans, et l'actionnaire jouit d'une diversification renforcée », explique Anneleen Desmyter.

## 2. Un portefeuille de locaux commerciaux de qualité pour soutenir la croissance

En guise de premier pas sur le marché néerlandais, Qrf City Retail a fait l'acquisition de cinq sites commerciaux premium (dont quelques-uns avec logements aux étages), dans des endroits soigneusement sélectionnés, soit un investissement total d'environ 28,8 MEUR. Ensemble, ces cinq biens génèrent un revenu locatif de 1,38 MEUR par an, sur une superficie de 4.370 m<sup>2</sup>. Les surfaces de vente sont entièrement louées à des marques réputées comme America Today, KFC, Mango et Only. Les baux commerciaux ont une durée résiduelle moyenne pondérée (jusqu'à la première possibilité de résiliation) de 5,0 ans.

« Nous avons la ferme intention de nous implanter aux Pays-Bas avec un portefeuille de qualité, qui donnera des bases solides à notre futur développement dans ce pays », ajoute Desmyter.

### 2.1. Den Bosch – Hinthamerstraat 41-45

Le complexe de Den Bosch – Hinthamerstraat 41-45 présente une superficie d'environ 791 m<sup>2</sup> de magasin. Les étages, soit quelque 250 m<sup>2</sup>, sont loués sous la forme d'unités résidentielles.

Le magasin est entièrement loué à America Today, une marque de vêtements d'étudiants inspirée du look « college ». Le revenu locatif total s'élève à 264 KEUR par an.



's-Hertogenbosch, ou simplement Den Bosch, est considérée comme une des villes (commerçantes) les plus accueillantes des Pays-Bas. Son centre-ville historique n'y est pas étranger. Avec plus de 150.000 habitants, la ville profite d'un vaste hinterland et d'un tourisme actif (musées, cathédrale St Jan, croisières fluviales). La Hinthamerstraat fait partie des 3 rues commerçantes les plus fréquentées de Den Bosch.

## 2.2. Maastricht – Grote Staat 58 / Helmstraat 9-11

Le bien, situé à Maastricht à l'angle de Grote Staat 58 et de la Helmstraat 9-11, est un des complexes en vue du centre-ville avec ses 629 m<sup>2</sup>. Le site est loué à America Today et au groupe Gebrs. Coster. Il génère chaque année 427 KEUR de loyer total.

Avec plus de 122.000 habitants, Maastricht est une des villes (commerciales) les plus populaires des Pays-Bas. Elle attire aussi un large public de consommateurs allemands et belges. Ce succès s'explique par son caractère historique, mais aussi par la variété des magasins, restaurants et bars. Maastricht est par ailleurs une importante ville étudiante. Plus de 15.000 jeunes fréquentent l'université de Maastricht.

Dans le quartier commerçant, les principales artères ont pour nom Grote Staat, Kleine Staat, Muntstraat et Wolfstraat. On y trouve aussi de grandes marques et chaînes nationales et internationales comme De Bijenkorf, Hema, C&A, Mango, H&M et bientôt Hudson's Bay.



## 2.3. Nimègue – Broerstraat 49 / Gruitberg 33-35

Le bien de Nimègue – Broerstraat 49 / Gruitberg 33-35 comprend un magasin d'environ 571 m<sup>2</sup>, avec au-dessus une surface de quelque 320 m<sup>2</sup> divisée en trois unités résidentielles.

L'ensemble produit annuellement 248 KEUR de revenus locatifs annuels. Le magasin est loué à Mango.

Nimègue, 172.000 habitants, est une des plus anciennes villes des Pays-Bas. Les étudiants représentent environ 10% de la population. Cela fait de Nimègue la quatrième ville universitaire du pays.



Broerstraat, Burchtstraat et Marikenstraat sont les artères les plus actives du centre commerçant de Nimègue. Des chaînes nationales et internationales aussi renommées que H&M, Zara, The Sting, Topshelf et Hema s'y sont installées.

## 2.4. Zwolle – Diezerstraat 60 / Brouwerstraat 1-3

Le site de Zwolle – Diezerstraat 60 / Brouwerstraat 1-3 se compose d'un magasin d'environ 335 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée, plus cinq unités résidentielles totalisant 500 m<sup>2</sup>.

La surface commerciale est louée à Only Store et génère environ 241 KEUR de revenus locatifs annuels.

Zwolle, une ville de quelque 124.000 habitants, attire de nombreux consommateurs de la région, avec peu de concurrence des villes voisines.

La Diezerstraat est la première rue commerçante de Zwolle. Le quartier accueille aussi des chaînes réputées comme Hema, H&M et The Sting.



## 2.5. Enschede – Kalenderstraat 2-4

L'immeuble d'angle d'Enschede – Kalenderstraat 2-4 comporte un magasin d'environ 972 m<sup>2</sup>.

Le locataire, Kentucky Fried Chicken (KFC), acquitte un revenu locatif de quelque 200 KEUR par an. L'emplacement domine le voisinage par le volume du bâtiment et sa bonne visibilité sous tous les angles. Le bien est situé juste en face du flagship store Zara. De l'autre côté de la rue, la rénovation du site ex-Hema est en cours. Plusieurs détaillants nationaux et internationaux ont déjà manifesté leur intérêt.



Enschede, qui compte environ 159.000 habitants, est la plus grande ville de l'est du pays, et profite d'une situation stratégique proche de la frontière allemande. Enschede attire d'ailleurs de nombreux clients allemands. Sa zone de chalandise s'étend largement au-delà de la région. La ville d'Enschede est la meilleure représentante du « fun shopping » dans l'est des Pays-Bas.

## 3. Structure et financement de la transaction

La transaction est entièrement financée par des crédits bancaires. À l'issue de cette transaction, l'endettement de Qrf City Retail atteindra environ 56%.

## 4. Évolution du patrimoine

Le 18 décembre 2016, Qrf City Retail fêtait trois ans de cotation boursière. Sur cette période, la juste valeur du patrimoine immobilier est passée de 114 MEUR à plus de 250 MEUR. Quant à la part de l'immobilier de centre-ville dans le portefeuille, elle a atteint environ 86% durant la période. Le patrimoine de Qrf City Retail est situé à plus de 70% dans 9 centres urbains de Belgique (Anvers, Bruxelles, Liège, Gand, Hasselt, Louvain, Alost, Namur et Malines).

Grâce à l'opération, Qrf City Retail sera également présent dans cinq grandes villes des Pays-Bas : Den Bosch, Enschede, Maastricht, Nimègue et Zwolle. Qrf City Retail ambitionne de développer son portefeuille néerlandais en investissant dans une vingtaine de villes qui ont fait la preuve de leur potentiel commercial.

Suite à la transaction, le portefeuille atteindra presque 280 MEUR, répartis sur la Belgique (90%) et les Pays-Bas (10%).

Réserve à l'égard des énoncés prospectifs

Le présent communiqué de presse contient des énoncés prospectifs basés sur des postulats auxquels sont liés des risques et incertitudes, parmi lesquels des déclarations au sujet des projets, objectifs, attentes et intentions de Qrf City Retail. La société attire l'attention du lecteur sur le fait que ces énoncés prospectifs impliquent des risques connus et inconnus, et sont subordonnés à d'importantes incertitudes de nature opérationnelle, économique et concurrentielle, sur lesquelles Qrf City Retail a peu de prise. Dans l'éventualité où un ou plusieurs de ces risques ou incertitudes se concrétiseraient, ou encore si les postulats utilisés devaient s'avérer inexacts, les résultats ultimes pourraient s'écarter considérablement des résultats supposés, attendus, estimés ou extrapolés. Qrf City Retail décline par conséquent toute responsabilité en cas d'erreur dans les énoncés prospectifs.

Pour en savoir plus :

**Anneleen Desmyter**

CEO

Tel.: +32 3 233 52 46

GSM.: +32 476 98 21 94

[Anneleen.desmyter@qrf.be](mailto:Anneleen.desmyter@qrf.be)

**Preben Bruggeman**

CFO

Tel. +32 3 233 52 46

GSM: +32 496 15 80 44

[Preben.bruggeman@qrf.be](mailto:Preben.bruggeman@qrf.be)

[www.qrf.be](http://www.qrf.be)

Suivez-nous sur :



**A propos de Qrf City Retail**

Qrf City Retail est une société immobilière réglementée (SIR ou BE-REIT) publique de droit belge, spécialisée dans le secteur de niche qu'est l'immobilier commercial en Belgique et aux Pays-Bas. Elle est active dans l'acquisition, le réaménagement et la mise en location d'immobilier commercial, tout particulièrement dans le segment du commerce de détail urbain situé dans les « Golden Miles », rues des centres-villes dominantes pour leur zone de chalandise. Qrf City Retail opte dans ce cadre pour des villes présentant une zone de chalandise d'au moins 50.000 consommateurs, plus spécialement pour des artères très passantes. Au 30 décembre 2016, le portefeuille se composait de 42 sites commerciaux représentant une juste valeur totale de plus de 250 MEUR. À l'issue de la récente transaction, la juste valeur augmentera à 280 MEUR environ.

Qrf City Retail est cotée sur Euronext Bruxelles depuis décembre 2013 (QRF:BB). Au 30 décembre 2016 la capitalisation boursière atteignait 138 MEUR.