



QRF CITY RETAIL FINALISE UN ACCORD RELATIF À L'ACQUISITION DE SIX IMMEUBLES COMMERCIAUX À ANVERS ET À OSTENDE

TRANSACTION PAR APPORT EN NATURE DANS LE CADRE DU CAPITAL AUTORISÉ
- RENFORCEMENT DES FONDS PROPRES DE 12,5 MEUR -

ANVERS, le 19 octobre 2017 – Qrf City Retail, le spécialiste de l'immobilier commercial de centre-ville, a abouti un accord pour l'acquisition de six immeubles commerciaux situés à des emplacements de premier choix à Anvers et à Ostende.

La valeur d'investissement totale des immeubles s'élève à 12,5 MEUR. Ensemble, ils génèrent un revenu locatif d'environ 665 KEUR par an. Grâce à cette transaction, Qrf City Retail renforce sa position sur le marché de l'immobilier commercial de centre-ville. La Juste Valeur du portefeuille immobilier s'élèvera à plus de 290 MEUR.

La transaction visée sera réalisée par apport en nature des six immeubles commerciaux au capital de Qrf City Retail dans les limites du capital autorisé. Cela permet à Qrf City Retail de renforcer ses fonds propres de 12,5 MEUR jusqu'à environ 132 MEUR.

1. Acquisition de 6 immeubles commerciaux à Anvers et à Ostende

Qrf City Retail a atteint un accord de principe, sous conditions suspensives, pour l'acquisition de six immeubles commerciaux situés dans des emplacements de premier choix à Anvers et à Ostende. La valeur d'investissement totale des 6 immeubles s'élève à 12,5 MEUR. Les six immeubles commerciaux génèrent ensemble 665 KEUR de revenus locatifs annuels.

1.1. Consolidation du portefeuille à Anvers

Qrf City Retail acquerra 3 immeubles situés dans le célèbre quartier "de Wilde Zee" au coeur d'Anvers. Ces immeubles sont situés Schrijnwerkersstraat 15, Wiegstraat 4 et Wiegstraat 6.

Cette transaction consolidera la position de Qrf City Retail à Anvers, principale ville commerçante de Belgique. Une fois exécutée, 19% du portefeuille immobilier de Qrf City Retail sera situé dans le centre-ville d'Anvers.

Anvers est la 2^{ème} plus grande ville du pays en nombre d'habitants (plus de 500.000). Les Anversois ont un pouvoir d'achat élevé, environ 5% supérieur à la moyenne nationale. La ville jouit en outre d'une excellente réputation internationale, en tant que capitale de la mode.

Anvers est aussi une destination très prisée des touristes. En 2016, la ville a enregistré 1,8 million de nuitées. Le nombre de touristes d'un jour à Anvers est nettement plus élevé. Pour les seuls mois de juillet et d'août de l'an dernier, la ville a accueilli plus de 2 millions de touristes d'un jour.

Le caractère international d'Anvers transparaît également dans le marché du commerce de détail, où le mix diversifié de commerçants locaux et internationaux procure une expérience unique au consommateur. De Wilde Zee est un quartier commerçant très fréquenté où l'on retrouve des marques comme & Other Stories, COS, Neuhaus, NYX, Terre Bleue, Princess, MAC et New Paris Londres. De Wilde Zee est connu comme site majeur pour des marques tendances attirant irrésistiblement un public branché.

Les autres immeubles anversoises du portefeuille de Qrf City Retail se trouvent aux endroits suivants : le Meir, De Keyserlei, Wapper, Schuttershofstraat et Kammenstraat.



Anvers, Wiegstraat 4

L'immeuble situé à Anvers, Wiegstraat 4, a une largeur de façade d'environ 11 mètres et une superficie brute d'environ 184 m², dont 135 m² au rez-de-chaussée. L'immeuble est loué à NZA (New Zealand Auckland) Les revenus locatifs annuels s'élèvent à environ 80 KEUR.

Anvers, Wiegstraat 6

L'immeuble situé à Anvers, Wiegstraat 6, a une largeur de façade d'environ 5 mètres et une superficie brute d'environ 114 m², dont 75 m² au rez-de-chaussée. Il est loué à Who's That Girl, un concept de vêtements avec 7 magasins et avec plus de 300 points de vente en Europe. Les revenus locatifs annuels s'élèvent à environ 50 KEUR.



Anvers, Schrijnwerkersstraat 15

L'immeuble situé à Anvers, Schrijnwerkersstraat 15, a une largeur de façade de 5 mètres et une superficie brute d'environ 264 m², dont 71 m² au rez-de-chaussée. À ce jour, la propriété n'est pas occupée. La valeur locative estimée s'élève à 75 KEUR. L'apporteur octroiera à Qrf City Retail une garantie sur les revenus de loyer d'un montant de 75 KEUR pour une durée de 2 ans.



1.2. Première acquisition à Ostende

Qrf City Retail acquiert ses premiers immeubles à Ostende, par apport en nature de trois immeubles situés respectivement Kapellestraat 105, Adolf Buylstraat 1A et Adolf Buylstraat 36. Après la transaction, Ostende représentera 3% de la Juste Valeur du portefeuille immobilier de Qrf City Retail.

Avec plus de 70.000 habitants, Ostende est connue pour être la "Reine des plages" de la côte belge. Elle possède une excellente renommée sur le plan du tourisme, de l'offre culturelle et comme destination de shopping. Les nombreuses connexions directes par train avec des villes comme Bruges, Courtrai, Bruxelles, Gand, Liège et Anvers soutiennent efficacement les flux de touristes qui désirent se rendre à Ostende. En 2016, la ville a compté 1,3 million de nuitées et 3,8 millions de touristes d'un jour.

La popularité de la ville transparait dans le marché du retail ostendais où le mix diversifié de commerçants locaux et internationaux procure une expérience unique au consommateur.

La Kapellestraat est la principale artère commerçante de la ville, entre la Wapenplein et le Mercator Jachthaven. La Kapellestraat est également connue pour la diversité et la richesse de ses commerces, parmi lesquels Galleria Inno, Zara, Brax, Holland&Barrett, Hema, Pearle, C&A, Versato, Tommy Hilfiger, Oil&Vinegar, Swarovski et G-Star Raw.

L'Adolf Buylstraat est directement reliée à la Kapellestraat et, avec elle, forme la principale rue commerçante d'Ostende. Parmi les enseignes implantées à l'Adolf Buylstraat se trouvent Delvaux, Nathan Baume, Terre Bleue, Formen, River Woods, Paris Londres, Mayerline et Scotch&Soda.

Ostende, Adolf Buylstraat 1A



L'immeuble situé à Ostende, Adolf Buylstraat 1A, a une largeur de façade de 8 mètres et une superficie brute d'environ 534 m², dont quelque 264 m² au rez-de-chaussée.

L'immeuble est situé à l'angle de la Kapellestraat et est loué à Planet Parfum, une chaîne de parfumeries belge comptant 80 points de vente en Belgique et au Luxembourg. Planet Parfum est un acteur de référence sur le marché des parfums, des produits cosmétiques, de soins et de maquillage. Les revenus locatifs annuels s'élèvent à environ 135 KEUR.

Ostende, Adolf Buylstraat 36

L'immeuble situé à Ostende, Adolf Buylstraat 36, a une largeur de façade de 8 mètres et une superficie brute d'environ 910 m², dont quelque 253 m² au rez-de-chaussée. En 2013, la façade a été entièrement rénovée, conférant une allure élégante au bâtiment.

L'immeuble est entièrement loué à Edisac, entreprise familiale française spécialisée dans la vente de sacs et chaussures de haut de gamme pour jeunes et pour adultes. Edisac possède trois implantations en Belgique (Bruges, Ostende et Nieuport) et onze sites en France (notamment à Lille, Roubaix, Dunkerque et Arras). Les revenus locatifs annuels s'élèvent à environ 175 KEUR.



Ostende, Kapellestraat 105



L'immeuble situé à Ostende, Kapellestraat 105, a une largeur de façade de 9 mètres et une superficie brute d'environ 552 m², dont quelque 265 m² au rez-de-chaussée. Les revenus locatifs s'élèvent à environ 150 KEUR par an. L'immeuble est entièrement loué à Jack Wolfskin, spécialiste de vêtements et équipements outdoor de haut de gamme. Le bail vient d'être renouvelé.

2. Structure et financement de la transaction

La transaction sera réalisée par apport en nature des six immeubles au capital de Qrf City Retail dans le cadre du capital autorisé, en contrepartie de nouvelles actions à émettre.

Les apporteurs¹ recevront en contrepartie un total de 536.020 actions nouvelles de Qrf City Retail. A l'issue de l'opération, la famille Vanmoerkerke contrôlera environ 9,5% des actions de Qrf City Retail.

Le prix d'émission des nouvelles actions est fixé à 23,32 EUR par action. Cette valeur correspond à la valeur de l'actif net par action (IFRS) au 30 juin 2017. Les nouvelles actions ne donnent pas droit au dividende pour l'exercice 2017. En d'autres termes, ces nouvelles actions ne seront prises en compte dans le résultat qu'à partir du prochain exercice de Qrf City Retail, qui débute le 1^{er} janvier 2018.

L'apport en nature aura lieu, sous réserve des conditions suspensives habituelles, dans les plus brefs délais et au plus tard le 29 octobre 2017.

Par cette transaction, Qrf City Retail augmentera ses fonds propres de 12,5 MEUR, ce qui fera baisser son taux d'endettement (selon les estimations) à environ 54,3% (au lieu de 56,7% au 30 juin 2017).

3. Evolution du patrimoine

Qrf City Retail poursuit sa stratégie de croissance sur le marché de l'immobilier commercial de centre-ville.

En avril 2017, Qrf City Retail a fait ses premiers pas sur le marché néerlandais en acquérant un portefeuille de cinq immeubles commerciaux premium (dont certains avec logements à l'étage) dans des emplacements de premier choix aux Pays-Bas, et cela pour une valeur d'investissement totale de 28,8 MEUR.

En 2017, Qrf City Retail aura acquis (après la réalisation de la transaction faisant l'objet du présent communiqué) pour plus de 45 MEUR d'immeubles commerciaux de centre-ville dans les villes importantes belges et néerlandaises.

Simultanément, Qrf City Retail entend continuer à se défaire d'immeubles non-stratégiques pour augmenter la qualité moyenne de son portefeuille.

A la suite de la transaction faisant l'objet du présent communiqué, la Juste Valeur du portefeuille immobilier dépassera les 290 MEUR. L'immobilier de centre-ville représente environ 87% du portefeuille.

¹ Les immeubles commerciaux situés à Ostende sont apportés par Horizon Retail Investerings WP BVBA. Les immeubles commerciaux situés à Anvers sont apportés par Horizon Retail Investerings DMB NV. Les deux sociétés sont contrôlées par la famille Vanmoerkerke.

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 tout complément d'information**Anneleen Desmyter**

CEO

Tél.: +32 3 233 52 46

GSM.: +32 476 98 21 94

Anneleen.desmyter@qrf.be**Preben Bruggeman**

CFO

Tél. +32 3 233 52 46

GSM: +32 496 15 80 44

Preben.bruggeman@qrf.bewww.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. Au 30 juin 2017, le portefeuille se composait de 47 sites commerciaux représentant une Juste Valeur totale de 281 MEUR. Après la transaction décrite ci-dessus, la Juste Valeur du portefeuille dépassera les 290 MEUR.

Qrf City Retail est cotée sur Euronext Bruxelles depuis décembre 2013 (QRF:BB). Au 30 juin 2017 la capitalisation boursière atteignait 127 MEUR.



Pour son rapport annuel 2016, Qrf City Retail a remporté l'EPRA Gold Award pour le reporting financier. L'EPRA, European Public Real Estate Association, défend les intérêts du secteur européen de l'immobilier coté en bourse et représente 430 milliards d'euros d'actifs immobilier (www.epra.com).



Qrf City Retail est le principal sponsor du Retailer of the Year Belgium 2017. Le 21 septembre 2017 les noms des lauréats des différentes catégories ont été dévoilés durant le RetailDetail Day. Le gagnant global sera révélé le 23 novembre 2017. Qrf City Retail croit dans la puissance du magasin physique. Les commerçants font des efforts concrets pour améliorer et renouveler leur offre et leur service. Par cette initiative, Qrf City Retail souhaite les soutenir en donnant à ses clients, les commerçants, une occasion unique d'encore mieux comprendre le consommateur.