



## FAMILIE VANMOERKERKE WENST HAAR STRATEGISCH BELANG IN QRF CITY RETAIL TE VERHOGEN

- Qrf City Retail bereikt principeakkoord met familie Vanmoerkerke tot uitbreiding van de vastgoedportefeuille door een inbreng in natura van 9 handelspanden in Antwerpen en Oostende
  - Qrf City Retail krijgt sterke referentieaandeelhouder
  - Vastgoedportefeuille wordt uitgebreid met focus op solide steden en diversificatie huurders
- Versterking van het eigen vermogen van Qrf City Retail met 23,8 MEUR
- Significante verbetering van de Schuldgraad die daalt van 53,8% (op 30 september 2018) naar 48,4%
- Wijziging in de controle over de Statutaire Zaakvoerder
- Deze transactie kan gerealiseerd worden na goedkeuring door de aandeelhouders van Qrf City Retail van de verlaging van de fractiewaarde van het aandeel (agendapunt 5 van de Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders)<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Zie toelichting verder in dit persbericht.

## Qrf City Retail krijgt sterke referentieaandeelhouder

Qrf City Retail heeft een principeakkoord bereikt, onder opschortende voorwaarden, met één van haar referentieaandeelhouders, de familie Vanmoerkerke, tot uitbreiding van de vastgoedportefeuille door inbreng in natura van 9 handelspanden in Antwerpen en Oostende. De inbreng zal volledig toegerekend worden aan het eigen vermogen. De inbrenger, de familie Vanmoerkerke<sup>2</sup>, zal vergoed worden met 1.487.500 nieuw uit te geven aandelen in Qrf City Retail. Na de vooropgestelde transactie zal de familie Vanmoerkerke een participatie van 28,3% in Qrf City Retail bezitten. Qrf City Retail krijgt hiermee een sterke referentieaandeelhouder. De familie Vanmoerkerke stapte al in november 2017 in het kapitaal van Qrf City Retail met een belang van 9,5%. Door haar belang verder te verhogen bevestigt de familie Vanmoerkerke haar vertrouwen in de strategie van Qrf City Retail, alsook in de toekomst van de binnenstad. De familie Vanmoerkerke heeft een ruime ervaring, expertise en netwerk in binnenstedelijk vastgoed, maar ook in horeca en leisure.

Onderstaand overzicht geeft de impact weer van de transactie op de aandeelhoudersstructuur van Qrf City Retail<sup>3</sup>:

Aandeelhouders	voor transactie	na transactie
AXA Belgium NV	633 680	633 680
Familie Vanmoerkerke	536 020	2 025 978
Free float	4 496 122	4 493 664
TOTAAL	5 665 822	7 153 322

Aandeelhouders	voor transactie	na transactie
AXA Belgium NV	11,2%	8,9%
Familie Vanmoerkerke	9,5%	28,3%
Free float	79,4%	62,8%
TOTAAL	100,0%	100,0%

## Uitbreiding vastgoedportefeuille met focus op solide steden en diversificatie in huurders

De inbreng van de familie Vanmoerkerke betreft 9 winkelpanden op toplocaties in Antwerpen en Oostende. De totale investeringswaarde bedraagt 23,8 MEUR.

### Panden gelegen te Antwerpen

Er zullen vier winkelpanden ingebracht worden gelegen te Meirbrug-Schoenmarkt (2000 Antwerpen) aan het einde van de Meir, richting de Groenplaats. Dit project van vier winkelpanden is in ontwikkeling en zal naar verwachting worden opgeleverd in mei 2019. De commercialisatie van dit project zit in een eindfase. Casa, TUI en Bijorca Juweliers hebben reeds toegezegd als huurder in het project. Voor de laatste unit zal de inbrenger aan Qrf City Retail een huurinkomstengarantie stellen voor een periode van 6 maanden.

<sup>2</sup> De panden worden ingebracht door de vennootschappen "Horizon Retail Investerings WP BVBA" en "Horizon Retail Investerings DMB NV". De twee inbrengende vennootschappen worden gecontroleerd door de familie Vanmoerkerke, die op datum van dit persbericht 9,5% van de aandelen van Qrf City Retail bezit.

<sup>3</sup> Het aantal aandelen gecontroleerd door de familie Vanmoerkerke zal toenemen met (i) 1.487.500 nieuw uit te geven aandelen, en (ii) 2.458 aandelen die tot het vermogen behoren van de vennootschap Qrf Management NV, die door de familie Vanmoerkerke zal worden overgenomen.

### Panden gelegen te Oostende

Er zullen vijf winkelpanden ingebracht worden gelegen te Kapellestraat en Adolf Buylstraat (8400 Oostende). Deze panden zijn verhuurd aan Boulangerie Paul, America Today, Foot Locker en LensOnline. Voor de Adolf Buylstraat 33, tot voor kort verhuurd aan Massimo Dutti, zal de inbrenger aan Qrf City Retail een huurinkomstengarantie stellen voor een periode van 6 maanden.

De negen winkelpanden zullen naar verwachting samen 1.178 KEUR Contractuele Huren op jaarbasis genereren.<sup>4</sup>

Door deze operatie krijgt Qrf City Retail er nieuwe huurders bij zoals TUI, Footlocker, Lensonline en Boulangerie Paul buiten het fashion-segment. De locatie van de panden kadert volledig in de strategische visie van Qrf City Retail.

### **Quote Anneleen Desmyter, CEO QRF:**

*“Qrf zet in op steden die een duurzaam beleid voeren rondom de combinatie van onderwijs, werken, wonen, toerisme, horeca en winkelen. Antwerpen en Oostende passen daar bij uitstek in. Daarenboven krijgen we zo een diversificatie van onze huurders die een doorgedreven focus leggen op beleving én perfecte voorbeelden zijn van het omni-channel verhaal. Na deze transactie zal de Antwerpse binnenstad de belangrijkste stad zijn in de vastgoedportefeuille met meer dan 22% van de Reële Waarde.”*

### **23% premie ten opzichte van de beurskoers**

De overname, onder opschortende voorwaarden, zal integraal gerealiseerd worden door middel van een kapitaalverhoging door inbreng in natura binnen het kader van het toegestaan kapitaal. De inbrengwaarde werd vastgesteld op 23,8 MEUR.<sup>5</sup>

De inbrenger zal in ruil voor de inbreng zoals hierboven reeds aangegeven vergoed worden met nieuw uit te geven aandelen van Qrf City Retail. De nieuwe aandelen zullen gewone aandelen zijn die dezelfde rechten hebben als de bestaande aandelen behoudens dat zij geen recht geven op het dividend voor het boekjaar dat eindigt op 31 december 2018. De aandelen zullen delen in het resultaat vanaf 1 januari 2019.

De uitgifteprijs van de nieuwe aandelen werd vastgesteld op 16,00 EUR per aandeel. Dat impliceert een premie van 23% ten opzichte van de slotkoers van 13,00 EUR op 11 december 2018 en een premie van 15% ten opzichte van de gemiddelde slotkoers gedurende de 30 kalenderdagen voorafgaand aan de datum van dit persbericht. We beschouwen deze premie als een belangrijke motie van vertrouwen van de familie Vanmoerkerke in de langetermijnstrategie van Qrf City Retail alsook in de toekomst van binnenstedelijk vastgoed.

---

<sup>4</sup> Zeven van de negen panden zijn op datum van dit persbericht verhuurd en zullen 908 KEUR Contractuele Huren op jaarbasis genereren. Twee van de negen panden zijn op datum van dit persbericht niet verhuurd. Voor deze twee panden zal de inbrenger een huurinkomstengarantie toekennen aan Qrf City Retail voor een periode van 6 maanden voor een bedrag van 270 KEUR op jaarbasis.

<sup>5</sup> Overeenkomstig Art. 48 van de GVV-wet werd door een onafhankelijke vastgoedschatter een waarderingsverslag opgesteld waaruit blijkt dat de waarde van het vastgoed die in acht werd genomen voor de berekening van de inbrengwaarde niet hoger is dan de geschatte Reële Waarde.

**Quote Inge Boets, Voorzitter van de Raad van Bestuur van Qrf City Retail:**

*“Deze transactie resulteert in de versterking van de financiële positie en portefeuille van Qrf City Retail in het voordeel van de vennootschap en van elke aandeelhouder.”*

**Daling van de Schuldgraad**

De Schuldgraad van Qrf City Retail zal na realisatie van de inbreng, naar verwachting, dalen naar 48,4% (ten opzichte van 53,8% op 30 september 2018).<sup>6</sup> De verbetering van de Schuldgraad kadert volledig in strategie van “*rebalancing for future growth*” die Qrf City Retail eerder heeft aangekondigd.

**Wijziging controle Statutaire Zaakvoerder en aanpassing overeenkomst Property Management**

De familie Vanmoerkerke en de Quares groep zijn overeengekomen dat de familie Vanmoerkerke, samen met de realisatie van de inbreng, 100% van de aandelen in Qrf Management NV, de Statutaire Zaakvoerder van Qrf City Retail, zal overnemen van de Quares groep<sup>7</sup>.

Het technisch en administratief beheer van de portefeuille van Qrf City Retail wordt uitbesteed aan Quares Property Management NV (voor de vastgoedportefeuille gelegen in België) en Quares Property & Facility Management BV (voor de vastgoedportefeuille gelegen in Nederland) op grond van een property management overeenkomst. Quares Property Management NV en Quares Property & Facility Management BV zullen in de toekomst geen verbonden vennootschappen meer zijn van Qrf City Retail, maar zullen technische bijstand blijven leveren teneinde een continuïteit van de activiteiten van Qrf City Retail te waarborgen. In dat kader zullen bepaalde contractuele voorwaarden van deze property management overeenkomst aangepast worden, hetgeen onder meer een kostenbesparing voor Qrf City Retail van ca. 15% zal inhouden op de diensten die worden geleverd.

**Opschortende voorwaarden****Gebruikelijke opschortende voorwaarden**

De vooropgestelde transactie is onderworpen aan gebruikelijke opschortende voorwaarden zoals onder meer een gunstig resultaat van de due diligence die uitgevoerd wordt op de in te brengen panden en het verkrijgen van de goedkeuring door de FSMA van de vooropgestelde statutenwijziging van Qrf City Retail met betrekking tot de inbreng in natura.

---

<sup>6</sup> In de berekening van de daling van de Schuldgraad wordt rekening gehouden met de verkoop van verschillende winkelpanden in het vierde kwartaal van 2018, zoals eerder aangekondigd in het persbericht van 9 oktober 2018 met de titel “Verdere optimalisatie van de vastgoedportefeuille: akkoord inzake verkoop van vier winkelpanden voor 7,3 MEUR”.

<sup>7</sup> Via haar dochtervennootschappen “Quares REIM Retail NV” en “Quares Holding CVBA” die samen eigenaar zijn van 100% van de aandelen van “Qrf Management NV”.

### Bijzondere opschortende voorwaarden

Naast de gebruikelijke opschortende voorwaarden, is de vooropgestelde transactie onder meer onderworpen aan de volgende bijzondere opschortende voorwaarden:

#### A. Goedkeuring agendapunt 5 op de Buitengewone Algemene Vergadering

De vooropgestelde transactie kan pas worden gerealiseerd na de goedkeuring door de aandeelhouders van Qrf City Retail van agendapunt 5 op de Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders voorzien op 18 december 2018 of, in geval een tweede vergadering dient te worden bijeengeroepen omdat op de eerste vergadering het aanwezigheidsquorum niet werd bereikt, op 9 januari 2019. Dit agendapunt betreft het voorstel om te beslissen tot een formele vermindering van het maatschappelijk kapitaal met het oog op het formeel-technisch verlagen van de fractiewaarde van het aandeel (op heden 23,25 EUR) tot een waarde van 1,00 EUR per aandeel met overboeking binnen het eigen vermogen van het saldo van het kapitaal naar de post onbeschikbare uitgiftepremies, zodat het totale eigen vermogen gelijk blijft.

**Aandeelhouders die de transactie wensen mogelijk te maken worden opgeroepen om hun stem uit te brengen op deze Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders.**

#### B. Evolutie 30-daags gemiddelde slotkoers

Indien de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan de ondertekening van de inbrengovereenkomst tussen Qrf City Retail en de Familie Vanmoerkerke zou stijgen boven de overeengekomen uitgifteprijs van 16,00 EUR, zullen partijen de mogelijkheid hebben om van de transactie in haar geheel af te zien.

Voor meer informatie:

**Anneleen Desmyter**

CEO

Tel.: +32 3 233 52 46

GSM.: +32 476 98 21 94

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

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

Volg ons op:

**Over Qrf City Retail:**

Qrf City Retail is een Belgische openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GJV of BE-REIT) die gespecialiseerd is in de niche van binnenstedelijk winkelvastgoed in België en Nederland. Meer bepaald is de vennootschap actief in de verwerving, herontwikkeling en verhuur van winkelvastgoed met een focus op City Retail gelegen in de zogenaamde *Golden Mile*, de straten in de binnenstad die dominant zijn in hun verzorgingsgebied. Op 30 september 2018 bestaat de portefeuille uit 51 winkelsites met een totale Reële Waarde van 280 MEUR.

Qrf City Retail is sinds december 2013 genoteerd op Euronext Brussel (QRF:BB). Op 30 september 2018 bedraagt de marktkapitalisatie 90 MEUR.



*Qrf City Retail heeft voor haar Jaarverslag 2017 de EPRA Gold Award gekregen voor Financial Reporting. EPRA, de European Public Real Estate Association, is de stem van de Europese sector van beursgenoteerd vastgoed. EPRA vertegenwoordigt 450 miljard EUR aan onroerende activa ([www.epra.com](http://www.epra.com)).*



*In 2018 is Qrf City Retail voor het derde jaar op rij de hoofdsponsor van Retailer of the Year Belgium, een prijs die jaarlijks wordt uitgereikt door consumenten aan de Beste Winkelketen van België. Op 29 november 2018 werd Colruyt uitgeroepen tot Qrf Beste Winkelketen van België 2018. Qrf City Retail gelooft in de kracht van de fysieke winkel. Retailers leveren concrete inspanningen om hun aanbod en service te verbeteren en te vernieuwen. Door dit initiatief te ondersteunen wil Qrf City Retail een unieke kans bieden aan haar klanten, de retailers, om de hedendaagse consument nog beter te begrijpen.*