



## QRF CONCLUT UN ACCORD DE PRINCIPE SUR L'ÉLARGISSEMENT DU PORTEFEUILLE DE 51,8 MEUR PAR L'ACQUISITION D'IMMEUBLES COMMERCIAUX À HASSELT ET À LOUVAIN

QRF A CONCLU AVEC AXA BELGIUM SA UN ACCORD DE PRINCIPE SUR L'APPORT EN NATURE D'UN COMPLEXE COMMERCIAL SITUÉ BONDGENOTENLAAN 58 À LOUVAIN

PAR AILLEURS, QRF A CONCLU AVEC BALTISSIMMO SA ET PARTICIMMO SCRL UN ACCORD DE PRINCIPE SUR LA REPRISE D'UN IMMEUBLE COMMERCIAL SITUÉ KONING ALBERTSTRAAT 48-50 À HASSELT

### Chiffres-clés des transactions

|  |   |                                   |
|--|---|-----------------------------------|
| Les immeubles<br>génèrent un revenu<br>locatif annuel de | Valeur<br>d'investissement de<br>l'immobilier | Renforcement des<br>Fonds Propres |
| 2 821 KEUR   | 51,8 MEUR                                     | 20,3 MEUR                         |

### Évolution suite à ces transactions

|   |   |  |  |
|---|---|--|--|
| Hausse de la valeur<br>réelle du portefeuille<br>immobilier à plus de | Accroissement de la<br>valeur du portefeuille<br>immobilier depuis<br>l'IPO | Taux d'endettement<br>après transactions | Accroissement de la<br>part de l'immobilier de<br>centre-ville à |
| 215 MEUR  | 91 %  | 53 %                                     | 82 %   |

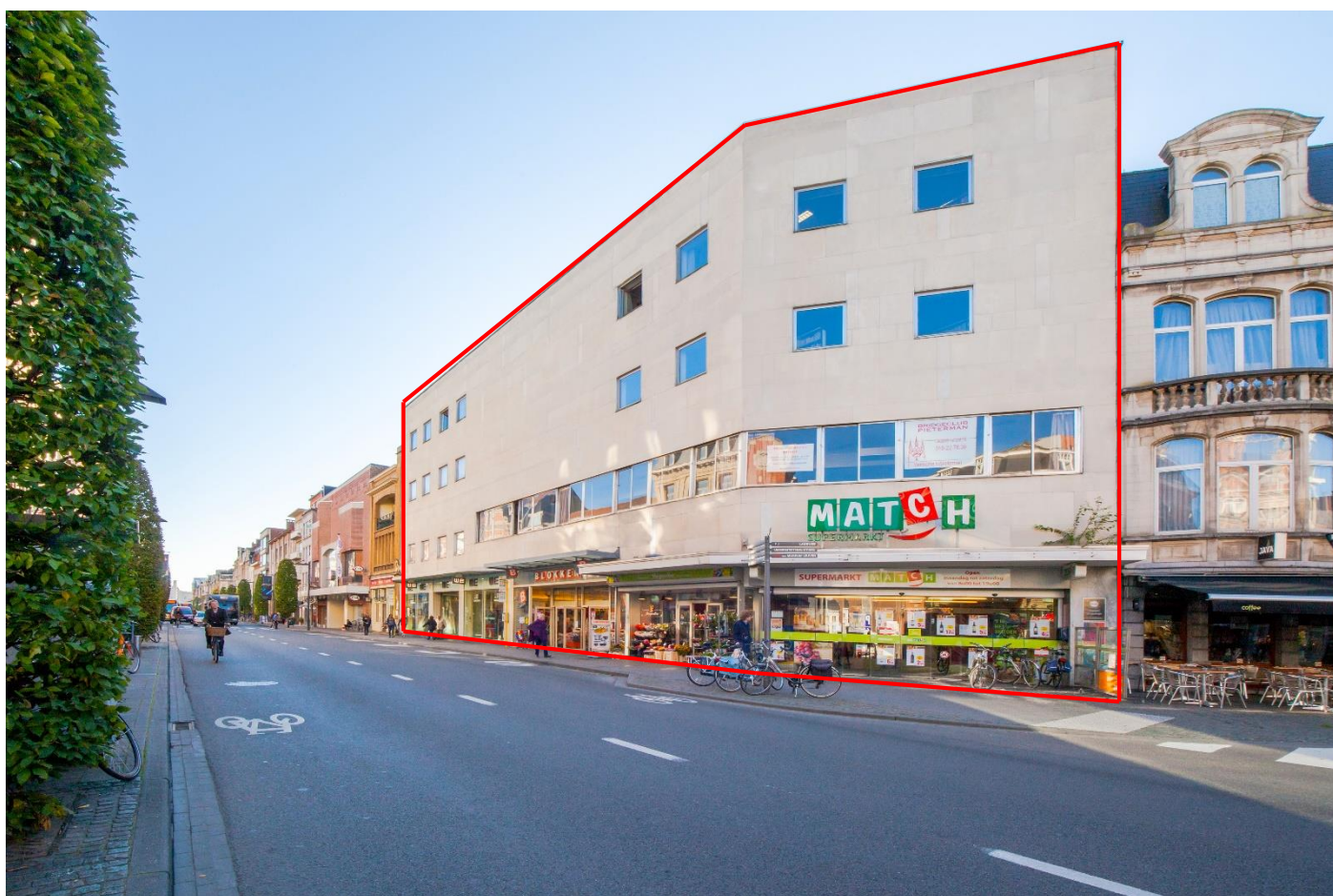
## 1. Louvain (Leuven), Bondgenotenlaan 58

Qrf, le spécialiste belge de l'immobilier commercial de centre-ville, a conclu avec AXA Belgium SA un accord de principe en vue de l'apport en nature, dans le cadre du capital autorisé, d'un complexe commercial situé à Louvain, Bondgenotenlaan 58, pour une valeur d'apport de 15,3 MEUR. L'apport est soumis aux conditions suspensives habituelles.

Loué de longue date à des locataires comme Match, Blokker et WE Fashion, l'immeuble génère un revenu locatif annuel d'environ 850 KEUR.

La zone de desserte de Louvain, avec une présence d'environ 250 000 consommateurs, correspond parfaitement à la stratégie de Qrf. Accueillant plus de 56 000 étudiants, Louvain est en outre une importante ville universitaire. Avec la Diestsestraat, où Qrf possède déjà un immeuble, la Bondgenotenlaan forme le cœur commercial de la ville universitaire animée.

Qrf acquiert ainsi un complexe d'une superficie brute totale de 10 360 m<sup>2</sup> et une position foncière de plus de 3 000 m<sup>2</sup> à un emplacement de premier choix au centre-ville de Louvain. L'immeuble possède une très large façade sur la Bondgenotenlaan et est en outre accessible par la Koning Leopold I-straat et la Bogaardenstraat.



Parmi les autres commerces de détail à proximité, citons H&M, Massimo Dutti, Zara, C&A, Wibra, Ici Paris XL et Kruidvat.

Qrf possède également l'immeuble situé Diestsestraat 137 et occupé par Bershka.



## 2. Hasselt, Koning Albertstraat 48-50



Qrf a conclu avec Baltissimmo SA et Particimmo SCRL un accord de principe sous conditions suspensives concernant l'acquisition d'un immeuble commercial situé à Hasselt, Koning Albertstraat 48-50, par la reprise de 100 % des actions de la société TT Center Plus SA. Le prix d'achat des actions est basé sur une valeur d'investissement de l'immobilier d'environ 36,5 MEUR.

L'immeuble commercial est loué intégralement à Galeria Inno et Kruidvat et génère un revenu locatif annuel d'environ 1 970 KEUR.

Avec sa zone de desserte qui représente quelque 390 000 consommateurs, Hasselt correspond parfaitement à la stratégie d'investissement de Qrf. La Koning Albertstraat est l'une des rues commerçantes les plus fréquentées de Hasselt. Elle attire plus de 90 000 visiteurs par semaine. La présence de l'enseigne Galeria Inno, récemment rénovée, représente un potentiel de fréquentation supplémentaire.

Le complexe commercial affiche une superficie brute totale de 9 266 m<sup>2</sup> répartie sur trois niveaux, avec une largeur de façade totale d'environ 30 mètres.

Parmi les commerces de détail situés à proximité, citons notamment Ici Paris XL, Di, G-Star, Essenza, Veritas, Mango, Jack & Jones et Rituals.

Qrf possède également l'immeuble de la Koning Albertstraat 60 qu'elle loue à G-Star.

### 3. Structure de la transaction et financement

La reprise du complexe commercial situé Bondgenotenlaan 58 (Louvain) aura lieu par le biais d'un apport en nature, dans le cadre du capital autorisé, par AXA Belgium SA. La valeur d'apport a été fixée par convention à 15,3 MEUR.

La reprise du complexe commercial situé Koning Albertstraat 48-50 (Hasselt) aura lieu via la reprise de l'intégralité des actions de son propriétaire, la société TT Center Plus SA. Le prix de reprise des actions est basé sur une valeur d'investissement de 36,5 MEUR.

La reprise des actions de TT Center Plus SA se fera en partie via l'apport en nature par Baltissimmo SA, dans le cadre du capital autorisé, d'une partie des actions pour une valeur d'apport de 5,0 MEUR. Le solde des actions sera acheté ; cet achat sera financé par des emprunts bancaires. Pour autant que les conditions suspensives soient remplies, AXA Belgium SA et Baltissimmo SA recevront en principe 847 849 actions au total, en échange de leur apport. Il s'agit d'actions ordinaires dotées des mêmes droits que les actions existantes, sauf qu'elles ne donneront pas droit au dividende pour l'exercice qui se termine le 30 décembre 2015. Les actions ne participeront au résultat qu'à partir du 31 décembre 2015.

Grâce à ces transactions, Qrf renforcera ses Fonds Propres d'environ 20,3 MEUR. La société prévoit qu'après la réalisation des deux transactions, son Taux d'endettement sera d'environ 53 %.



### 4. Évolution suite à ces transactions

Grâce à ces transactions, la Juste Valeur du portefeuille immobilier de Qrf dépassera 215 MEUR. La valeur du portefeuille depuis l'IPO (décembre 2013) aura ainsi augmenté de 91 % en 2 ans environ. La part de l'immobilier de centre-ville au sein du portefeuille augmentera à environ 82 %.

Suite à ces transactions, Qrf accueillera plusieurs nouveaux locataires dans son portefeuille, tels que Galeria Inno et Match. Galeria Inno représentera 12,5 % des revenus locatifs contractuels annuels et deviendra ainsi le plus grand locataire dans le portefeuille de Qrf. H&M figurera en deuxième place avec une part de 12,1 % des revenus locatifs contractuels.

Qrf émettra un communiqué de presse séparé dès que les conditions suspensives seront remplies (ou que les parties y auront renoncé) et que les augmentations de capital seront réalisées.

**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. 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 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 décline par conséquent toute responsabilité en cas d'erreur dans les énoncés prospectifs.*

**POUR EN SAVOIR PLUS :****Relations avec les investisseurs :**

Anneleen Desmyter (CEO)

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

+32 3 233 52 46

+32 476 98 21 94

Preben Bruggeman (CFO)

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

+32 496 15 80 44

**Détaillants et vendeurs d'immobilier commercial de centre-ville :**

Bert Weemaes (COO)

[Bert.weemaes@qrf.be](mailto:Bert.weemaes@qrf.be)

+32 477 47 79 11

**À propos de Qrf :**

*Qrf est une société immobilière réglementée (SIR) publique de droit belge, spécialisée dans le secteur de niche qu'est l'immobilier commercial. 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 opte dans ce cadre pour des villes présentant une zone de chalandise d'au moins 50 000 consommateurs, et tout particulièrement pour des artères très passantes. Au 30 septembre 2015, la société détient un portefeuille de 40 sites commerciaux, pour une Juste Valeur totale de 168 MEUR. Après la finalisation des transactions ci-dessus, la Juste Valeur du portefeuille de Qrf s'accroîtra à plus de 215 MEUR.*

*Qrf est cotée sur Euronext de Bruxelles (QRF:BB) depuis le mois de décembre 2013. Elle affiche au 30 septembre 2015 une capitalisation boursière de 88 MEUR*

*Des informations complémentaires et les communiqués de presse les plus récents sont disponibles sur notre site Web : [www.qrf.be](http://www.qrf.be) ou sur notre page LinkedIn : [www.linkedin.com/company/qrf](http://www.linkedin.com/company/qrf)*