

## PREMIER TRIMESTRE 2019

- Apport en nature de neuf immeubles situés à des emplacements de choix à Anvers et à Ostende pour une valeur d'investissement qui s'établit à 23,8 MEUR.<sup>1</sup>
- Au 31 mars 2019, la Juste Valeur totale du portefeuille immobilier s'élève à 291,68 MEUR.
- Valeur de l'actif net IFRS par action à 21,03 EUR, baisse de 7,82% par rapport à 31 décembre 2018, et Valeur de l'actif net EPRA par action à 21,38 EUR, baisse de 7,50%, et cela suite aux nouvelles actions créées à l'occasion de l'apport.
- Taux d'endettement de 48,19%, baisse de 3,92%, grâce à l'apport en nature des immeubles.
- Taux d'occupation stable à 94,76% au 31 mars 2019.
- Les nouveaux dirigeants effectifs (CEO, William Vanmoerkerke en CFO, Tom Schockaert) sont prêts à assumer la direction journalière après l'Assemblée générale.

Taux d'occupation	Loyers annuels contractuels	Répartition du portefeuille
94,76%	15,9 MEUR	90% (centre-ville) 10% (périphérie)
Juste Valeur du portefeuille immobilier	Valeur de l'actif net par action	Taux d'endettement
291,68 MEUR	21,03 EUR (IFRS) 21,38 EUR (EPRA)	48,19%

<sup>1</sup> Pour les détails particuliers on se réfère à Chapitre 5, transactions et réalisations après clôture de l'exercice 2018, du Rapport Annuel Financier de Qrf City Retail.

## 1. Chiffres clés

Chiffres clés consolidés		31/03/2019	31/12/2018
<b>Portefeuille immobilier</b>			
Juste Valeur des immeubles de placement <sup>2</sup>	(KEUR)	291.684	271.794
Superficie brute totale	(m²)	90.272	87.116
Loyers annuels contractuels <sup>3</sup>	(KEUR)	15.888	15.391
Valeur locative estimée des biens vacants	(KEUR)	879	842
Rendement locatif brut <sup>4</sup>		5,45%	5,66%
Taux d'occupation <sup>5</sup>		94,76%	94,82%
<b>Bilan</b>			
Fonds propres (hors intérêts minoritaires)	(KEUR)	150.441	129.272
Taux d'endettement (Loi SIR) <sup>6</sup>		48,19%	52,12%
<b>Kerncijfers per aandeel</b>			
Nombre d'actions en circulation à la fin d'exercice		7.153.322	5.665.822
Cours de clôture de l'action à la fin d'exercice	(EUR)	14,65	13,80
Capitalisation boursière	(KEUR)	104.796	78.188
La valeur de l'actif net IFRS par action <sup>7</sup>	(EUR)	21,03	22,82
Prime/décote par rapport à la valeur de l'actif net IFRS (fin d'exercice)		-30,03%	-39,52%
La valeur de l'actif net EPRA par action <sup>8</sup>	(EUR)	21,38	23,11
Prime/décote par rapport à la valeur de l'actif net EPRA (fin d'exercice)		-31,50%	-40,28%

<sup>2</sup> La Juste Valeur (Fair Value) des immeubles de placement = la valeur d'investissement déterminée par un expert immobilier indépendant, déduction faite des frais de mutation. La Juste Valeur correspond à la valeur comptable selon IFRS.

<sup>3</sup> Loyers annuels contractuels = les loyers de base indexés tels que déterminés par convention dans les contrats de location avant déduction des gratuités ou autres avantages qui sont octroyés aux locataires.

<sup>4</sup> Rendement locatif brut = (Loyers annuels contractuels) / (Juste Valeur des immeubles de placement).

<sup>5</sup> Taux d'occupation = (Loyers annuels contractuels) / (Loyers annuels contractuels majorés de la valeur locative estimée des biens vacants).

<sup>6</sup> Calculé suivant l'AR du 13 juillet 2014 en exécution de la Loi du 12 mai 2014 relative aux Sociétés immobilières réglementées.

<sup>7</sup> La valeur de l'actif net IFRS par action = Net Asset Value de l'actif net par action suivant IFRS.

<sup>8</sup> La valeur de l'actif net EPRA par action = Net Asset Value ou valeur de l'actif net par action suivant les Best Practises Recommendations de EPRA.

## 2. Activités immobilières

### 2.1. Acquisitions, désinvestissements et autres activités au premier trimestre 2019

#### *Acquisitions et désinvestissements*

##### **Apport en nature le 30 janvier 2019 de neuf immeubles situés à des emplacements de choix à Anvers et Ostende**

Le 30 janvier 2019 la famille Vanmoerkerke a réalisé un apport en nature de neuf immeubles commerciaux situés dans les meilleurs emplacements à Anvers et Ostende. L'emplacement des immeubles s'inscrit parfaitement dans la vision stratégique de Qrf City Retail.

A la suite de cette opération, Qrf City Retail a de nouveaux locataires parmi lesquels TUI, Footlocker, Lensonline et Boulangerie Paul, en dehors du secteur de la mode. Selon les estimations, les neuf immeubles vont générer un total annuel de 1.178 KEUR en loyers annuels contractuels.<sup>9</sup> La valeur d'investissement totale de ces immeubles s'établit à 23,8 MEUR.<sup>10</sup>

Les apporteurs (Horizon Retail Investerings WP SPRL et Horizon Retail Investerings DMB SA, deux sociétés contrôlées par la famille Vanmoerkerke) ont reçu en échange de leurs apports 1.487.500 nouvelles actions de Qrf City Retail émises au prix contractuel de 16,00 EUR par action. Cela représente une prime de 13% par rapport au cours de clôture de 14,15 EUR au 30 janvier 2019 et une prime de 12% par rapport au cours de clôture moyen des 30 jours calendaires précédant la date du présent communiqué de presse, c.à.d. le 31 janvier 2019. Les nouvelles actions sont des actions ordinaires qui confèrent les mêmes droits que les actions existantes, hormis le fait qu'elles ne donnent pas droit au dividende pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2018. Les nouvelles actions participeront au résultat à partir du 1er janvier 2019.

#### *Changement au niveau du management exécutif et le conseil d'administration*

I. Au 31 janvier 2019, messieurs William Vanmoerkerke et Francis Vanderhoydonck ont remplacé messieurs Herman Du Bois et Freddy Hoorens au conseil d'administration de Qrf.

II. Le 19 février 2019, le Conseil d'Administration a décidé de nommer William Vanmoerkerke co-CEO, Effective Leader et Représentant Permanent de Qrf Management SA. Le 21 mai 2019, Anneleen Desmyter présentera sa démission comme CEO et Effective Leader. Elle a co-dirigé Qrf City Retail, notamment en tant que CEO depuis plus de cinq ans.

III. Le 22 avril 2019 Tom Schockaert a commencé en tant que nouveau CFO et dirigeant effectif de Qrf City Retail. Tom Schockaert exercera également les fonctions de Risk Manager et Compliance Officer.

<sup>9</sup> Sept des neuf immeubles était loués à la date de l'annonce de la transaction et généreront des loyers annuels contractuels de 908 KEUR. Deux des neuf immeubles n'étaient pas loués à cette date. Pour ces deux immeubles, l'apporteur a concédé à Qrf City Retail une garantie de revenus locatifs pour une durée de six mois, à concurrence de 270 KEUR sur base annuelle. Entretemps, un contrat de location a été signé pour un des deux immeubles qui n'étaient pas loués.

<sup>10</sup> La valeur d'acquisition répond aux exigences de l'article 49 § 1 de la loi SIR.

### *Changement au niveau de contrôle du gérant statutaire et révision du contrat de property management*

Avec l'achèvement de l'apport en nature susmentionné (avec une prime de 13% par rapport au cours de l'action au 30 janvier 2019), la famille Vanmoerkerke a repris au groupe Quares 100% des actions détenues dans Qrf Management SA, le Gérant Statutaire de Qrf City Retail.<sup>11</sup>

L'arrivée de la famille Vanmoerkerke comme actionnaire de référence et successeur du Gérant Statutaire, renforce la concordance entre les intérêts des Actionnaires et ceux du Management.

Quares Property Management SA et Quares Property & Facility Management SA ne sont désormais plus des entités liées à Qrf City Retail, mais continueront à fournir une assistance technique pour garantir la continuité des activités de Qrf City Retail.<sup>12</sup>

Dans ce contexte, certaines clauses du contrat de property management ont été revues et amendées. Par rapport à l'ancien contrat de property management, la nouvelle convention permettra à Qrf de réaliser une économie de coûts d'environ 15%.

## 2.2. Évolution du portefeuille immobilier au premier trimestre 2019

La Juste Valeur du portefeuille immobilier atteint 291,68 MEUR au 31 mars 2019 (contre 271,79 MEUR au 31 décembre 2019). Cette hausse de la Juste Valeur du portefeuille de 19,89 MEUR est la conséquence de l'apport en nature décrit ci-dessus (23,8 MEUR), d'une baisse enregistré sur le portefeuille belge et néerlandais respectivement de 3,04 MEUR (-1,25 %) et de 0,37 MEUR (-1,35 %) et la réalisation d'une vente d'un immobilier situé à Mons (0,50 MEUR).

Les Loyers annuels contractuels s'élèvent à 15,89 MEUR au 31 mars 2019 (contre 15,39 MEUR au 31 décembre 2018).

Le Rendement locatif brut du portefeuille se monte à 5,45%.

Le Taux d'occupation du portefeuille reste stable à 94,76% au 31 mars 2019 (contre 94,82% au 31 décembre 2018). L'inoccupation s'explique principalement par le développement d'immeubles à Louvain (Bondgenotenlaan) et à Anvers (Century Center).

## 3. Bilan

Les Fonds propres (hors intérêts minoritaires) augmentent de 16,38% à 150,44 MEUR au 31 mars 2019 (contre 129,27 MEUR au 31 décembre 2018).

Le Taux d'endettement daalt de 52,12% au 31 décembre 2018 à 48,19% au 31 mars 2019.

La Valeur de l'actif net IFRS par action recule de 7,82%, passant de 22,82 EUR au 31 décembre 2018 à 21,03 EUR au 31 mars 2019. Sur la même période, la valeur de l'actif net par action diminue de 7,50%, passant de 23,11 EUR à 21,38 EUR.

## 4. Perspectives pour 2019

### *Optimisation du portefeuille existant*

La nouvelle direction de Qrf se fixe comme priorité d'identifier et d'exécuter les efficiences et optimisations possibles au niveau du portefeuille. A cet égard, Qrf ambitionne avant tout de fixer des niveaux de location durables avec ses locataires afin de pouvoir consolider la valeur à long terme.

<sup>11</sup> Via les filiales Quares REIM Retail SA et Quares Holding SCRL qui détiennent ensemble 100% des actions de Qrf Management SA.

<sup>12</sup> La gestion technique et administrative du portefeuille de Qrf City Retail est confiée à Quares Property Management SA (pour le portefeuille situé en Belgique) et à Quares Property & Facility Management BV (pour le portefeuille situé aux Pays-Bas) dans le cadre d'un contrat de property management.

Réserve à l'égard des énoncés prospectifs

Le présent communiqué de presse contient des énoncés prospectifs 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 de plus amples informations :**Anneleen Desmyter**

CEO

Tel: +32 3 233 52 46

[anneleen.desmyter@qrf.be](mailto:anneleen.desmyter@qrf.be)**William Vanmoerkerke**

CEO

Tel.: +32 3 233 52 46

[william.vanmoerkerke@qrf.be](mailto:william.vanmoerkerke@qrf.be)**Tom Schockaert**

CFO

Tel. +32 3 233 52 46

[tom.schockaert@qrf.be](mailto:tom.schockaert@qrf.be)

---

Qrf City Retail :

Qrf City Retail est une société immobilière réglementée publique de droit belge (SIR ou BE-REIT), spécialisée dans le secteur de niche de l'immobilier commercial en Belgique et aux Pays-Bas. Elle opère 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 », les rues des centres-villes dominantes pour leur zone de chalandise. Au 31 mars 2018, le portefeuille comporte 53 sites commerciaux, pour une Juste Valeur totale de 292 MEUR.

Qrf City Retail est cotée depuis décembre 2013 sur Euronext Brussel (QRF:BB). Au 31 mars 2019, la capitalisation boursière atteignait 105 MEUR.

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