



## QRF CITY RETAIL FINALISE L'APPORT EN NATURE DE NEUF SITES COMMERCIAUX À ANVERS ET OSTENDE

- PUBLICATION SUIVANT L'ARTICLE 15 DE LA LOI DU 2 MAI 2007 (LOI SUR LA TRANSPARENCE) -

Le 12 décembre 2018, Qrf City Retail a publié un communiqué de presse annonçant un accord de principe quant à l'apport en nature, à des conditions suspensives, de neuf sites commerciaux situés Meirbrug-Schoenmarkt (2000 Anvers) à l'extrémité du Meir, en direction de Groenplaats, ainsi que Kapellestraat et Adolf Buylstraat (8400 Ostende).<sup>1</sup>

Selon les estimations, les neuf biens vont générer un total annuel de 1.178 KEUR en loyers contractuels<sup>2,3</sup>

<sup>1</sup> Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 12 décembre 2018 : « La famille Vanmoerkerke souhaite renforcer sa participation stratégique dans Qrf City Retail. »

<sup>2</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>3</sup> À la date de ce communiqué de presse, sept des neuf sites sont loués et produisent 908 KEUR de loyers contractuels par an. Deux des neuf sites ne sont pas loués à la date de ce communiqué de presse. Pour ces deux sites, l'apporteur consent à Qrf City Retail une garantie de revenu locatif pour 6 mois, correspondant à la somme de 270 KEUR par an.

## 1. Augmentation de capital – apport en nature

Qrf City Retail a réalisé le 30 janvier 2019 l'apport en nature de neuf sites commerciaux à Anvers et Ostende, pour une valeur d'apport de 23,8 MEUR, parallèlement à l'émission de 1.487.500 nouvelles actions. Les nouvelles actions ont été émises suite à l'augmentation de capital décidée par le Conseil d'administration du Gérant statutaire de Qrf City Retail dans les limites du capital autorisé.

La transaction a eu pour effet de renforcer les fonds propres de Qrf City Retail de 23,8 MEUR. Sur cette somme, 1.487.500 EUR ont été affectés à la rubrique *Capital* et 22.312.500 EUR à la rubrique *Primes d'émission*. Par ailleurs, l'endettement de Qrf City Retail va baisser selon les estimations à 48,4% (venant de 53,8% au 30 septembre 2018).<sup>4</sup>

Les apporteurs<sup>5</sup> ont été rémunérés par 1.487.500 nouvelles actions Qrf City Retail, dont le prix d'émission était fixé contractuellement à 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 calendrier précédent la date ce communiqué de presse.

Les nouvelles actions sont des actions ordinaires qui confèrent les mêmes droits que les actions existantes, hormis le fait qu'elles ne donneront pas droit au dividende pour l'exercice qui se termine le 31 décembre 2018. Les nouvelles actions participeront au résultat à partir du 1 janvier 2019.

## 2. Publication suivant l'article 15 de la loi du 2 mai 2007 (loi sur la transparence)

Suite à l'augmentation de capital et à l'émission de nouvelles actions au 30 janvier 2019, le capital social total de Qrf City Retail s'élève à 7.153.322 EUR au 30 janvier 2019. Le capital est représenté par 7.153.322 actions ordinaires entièrement libérées. Il n'existe pas d'actions préférentielles, d'actions sans droit de vote, d'obligations convertibles ni de warrants donnant droit à des actions. Chaque action confère une voix à l'Assemblée générale. Les actions représentent donc le dénominateur pour les besoins des notifications dans le cadre de la réglementation sur la transparence (notifications lorsque le seuil légal de 5% ou d'un multiple de 5% n'est pas atteint, est atteint ou est dépassé). Qrf City Retail n'applique pas d'autre seuil statutaire.

<sup>4</sup> Le calcul de la baisse de l'endettement tient compte de la vente de plusieurs sites au quatrième trimestre 2018, comme annoncé dans le communiqué de presse du 9 octobre 2018 intitulé « Poursuite de l'optimisation du portefeuille immobilier : accord concernant la vente de quatre immeubles commerciaux pour 7,3 MEUR. »

<sup>5</sup> Les locaux commerciaux d'Ostende ont été apportés par Horizon Retail Investeringen WP SPRL. Quant aux locaux situés à Anvers, ils ont été apportés par Horizon Retail Investeringen DMB SA. Les deux sociétés apporteuses sont contrôlées par la famille Vanmoerkerke.

### 3. Conditions suspensives satisfaites

Toutes les conditions suspensives ont été remplies, notamment :

- issue favorable de la diligence raisonnable menée à bien sur les locaux à apporter ;
- obtention de l'accord de la FSMA quant à la modification des statuts de Qrf City Retail au sujet de l'apport en nature ; et
- approbation par l'Assemblée Générale Extraordinaire des Actionnaires du 9 janvier 2019 d'une réduction formelle du capital social en vue d'abaisser techniquement le pair comptable de l'action (auparavant 23,25 EUR) à la valeur de 1,00 EUR par action en transférant, dans les fonds propres, le solde du capital à la rubrique primes d'émission indisponibles, de sorte que le total des fonds propres reste inchangé.

### 4. Changement de contrôle du Gérant statutaire et administrateurs

Suite à la réalisation de l'apport, la famille Vanmoerkerke a repris au groupe Quares 100% des actions Qrf Management SA, le Gérant statutaire de Qrf City Retail.<sup>6</sup>

Monsieur Herman Du Bois et Monsieur Freddy Hoorens, du groupe Quares, ont en conséquence renoncé à leur mandat d'administrateur à dater du 30 janvier 2019. Ils ont été remplacés par Monsieur William Vanmoerkerke et Monsieur Francis Vanderhoydonck.

Francis Vanderhoydonck (°1958) est titulaire d'un Master en droit de la Vrije Universiteit Brussel, complété par le programme Common Law de l'université de Cambridge. Il a ensuite obtenu un Master en économie appliquée à la Vrije Universiteit Brussel avant de suivre une formation en droit fiscal à la Fiscale Hogeschool Brussel. Il détient aussi un MBA en Finance de la New York University. Le début de sa carrière remonte à 1986 auprès de la Générale de Banque, où il a occupé jusqu'en 1998 la fonction de Global Head of Investment Banking. Par la suite, il a été Managing Partner du fonds d'investissement Buy Out Fund SCA et de Maple Finance Group (corporate finance advisory) jusqu'en 2015 et 2017 respectivement. Depuis 1999, il est aussi administrateur de plusieurs sociétés belges et néerlandaises cotées en bourse ou non.

William Vanmoerkerke (°1983) a obtenu un Master en économie appliquée à l'université de Gand, un Master in Marketing Management à la Vlerick Leuven Gent Management School et un Master of Business Administration à la New York University. Il a fait ses débuts professionnels chez eBay au poste de Segment Manager. En 2008, il est entré comme consultant chez Roland Berger Strategy Consultants, avant de passer en 2012 au Boston Consulting Group avec la même fonction. En 2013, il est devenu Senior Director Strategy & Business Development chez Elsevier Inc. Depuis 2014, avec Olivia et Mark Vanmoerkerke, il représente les intérêts de la famille dans diverses sociétés et participations.

---

<sup>6</sup> Via les filiales Quares REIM Retail SA et Quares Holding SCRL qui détiennent ensemble 100% des actions de Qrf Management SA.

## 5. Adaptation du contrat Property Management

La gestion technique et administrative du portefeuille de Qrf City Retail était jusqu'à présent 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. Désormais, Quares Property Management SA et Quares Property & Facility Management BV ne sont plus liées à Qrf City Retail, mais continueront d'assurer l'assistance technique pour garantir la continuité des activités de Qrf City Retail. Dans cette perspective, certaines conditions du contrat de property management ont été adaptées, notamment avec pour résultat dans le chef de Qrf City Retail une économie de coûts d'environ 15% sur les services fournis.

Au point 1 (augmentation de capital par apport en nature) et au point 5 (adaptation du contrat property management) de ce communiqué de presse, la procédure de conflit d'intérêts des articles 523 et 524 du Code des sociétés a été appliquée.

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 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'écartez 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 de plus amples informations :**Anneleen Desmyter**

CEO

Tél. : 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)

Suivez-nous sur :

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 30 septembre 2018, le portefeuille comptait 51 sites commerciaux, pour une Juste Valeur totale de 280 MEUR.

Qrf City Retail est cotée depuis décembre 2013 sur Euronext Brussel (QRF:BB). Le 30 septembre 2018, sa capitalisation boursière atteignait 90 MEUR.



Qrf City Retail a reçu pour son Rapport annuel 2017 le EPRA Gold Award Financial Reporting. EPRA, ou European Public Real Estate Association, est le porte-parole du secteur européen des sociétés immobilières européennes cotées en bourse. EPRA représente 450 milliards EUR d'actifs immobiliers ([www.epra.com](http://www.epra.com)).



En 2018, Qrf City Retail était pour la troisième année consécutive le sponsor principal de Retailer of the Year Belgium, un prix décerné annuellement par les consommateurs à la Meilleure chaîne de magasins de Belgique. Le 29 novembre 2018, Colruyt a été élu Meilleure chaîne de magasins Qrf de Belgique 2018. Qrf City Retail croit dans le potentiel du magasin physique. Les détaillants consentent des efforts concrets pour améliorer et renouveler leur offre et leur service. En soutenant cette initiative, Qrf City Retail offre à ses clients, les détaillants, une occasion unique de comprendre encore mieux le consommateur actuel.