



QRF CITY RETAIL FINALISEERT INBRENG IN NATURA VAN NEGEN WINKELPANDEN IN ANTWERPEN EN OOSTENDE

– OPENBAARMAKING OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 15 VAN DE WET VAN 2 MEI 2007 (TRANSPARANTIEWETGEVING)–

Op 12 december 2018 publiceerde Qrf City Retail een persbericht met de aankondiging een principeakkoord te hebben bereikt over de inbreng in natura, onder opschortende voorwaarden, van negen winkelpanden gelegen te Meirbrug-Schoenmarkt (2000 Antwerpen) aan het einde van de Meir, richting de Groenplaats en gelegen te Kapellestraat en Adolf Buylstraat (8400 Oostende).¹

De negen winkelpanden zullen naar verwachting samen 1.178 KEUR Contractuele Huren op jaarbasis² genereren.³

¹ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 12 december 2018: “Familie Vanmoerkerke wenst haar strategisch belang in Qrf City Retail te verhogen”.

² Contractuele Huren op jaarbasis = De geïndexeerde basishuurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten vóór aftrek van de gratuiteiten of andere voordelen die aan de huurders zijn toegestaan.

³ Zeven van de negen panden zijn op datum van dit persbericht verhuurd en genereren 908 KEUR Contractuele Huren op jaarbasis. Twee van de negen panden zijn op datum van dit persbericht niet verhuurd. Voor deze twee panden kent de inbrenger een huurinkomstengarantie toe aan Qrf City Retail voor een periode van 6 maanden voor een bedrag van 270 KEUR op jaarbasis.

1. Kapitaalverhoging – inbreng in natura

Qrf City Retail heeft op 30 januari 2019 de inbreng in natura gerealiseerd van de negen winkelpanden gelegen te Antwerpen en Oostende voor een inbrengwaarde van 23,8 MEUR en daarmee gepaard gaand de uitgifte van 1.487.500 nieuwe aandelen. De nieuwe aandelen werden uitgegeven ten gevolge van een kapitaalverhoging door een beslissing van de Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder van Qrf City Retail binnen de grenzen van het toegestaan kapitaal.

Deze transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen van Qrf City Retail met een bedrag van 23,8 MEUR waarvan een bedrag van 1.487.500 EUR werd toegewezen aan de post *Kapitaal* en een bedrag van 22.312.500 EUR werd toegewezen aan de post *Uitgiftepremies*. Bovendien zal de Schuldgraad naar verwachting dalen naar 48,4% (ten opzichte van 53,8% op 30 september 2018).⁴

De inbrengers⁵ werden vergoed met 1.487.500 nieuwe aandelen Qrf City Retail aan een uitgifteprijs die contractueel werd vastgesteld aan 16,00 EUR per aandeel. Dat impliceert een premie van 13% ten opzichte van de slotkoers van 14,15 EUR op 30 januari 2019 en een premie van 12% ten opzichte van de gemiddelde slotkoers gedurende de 30 kalenderdagen voorafgaand aan de datum van dit persbericht.

De nieuwe aandelen zijn gewone aandelen 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 nieuwe aandelen delen in het resultaat vanaf 1 januari 2019.

2. Openbaarmaking overeenkomstig artikel 15 van de Wet van 2 mei 2007 (transparantiewetgeving)

Ingevolge de kapitaalverhoging en de uitgifte van nieuwe aandelen op 30 januari 2019, bedraagt het totale maatschappelijk kapitaal van Qrf City Retail 7.153.322 EUR per 30 januari 2019. Het kapitaal wordt vertegenwoordigd door 7.153.322 volledig volgestorte gewone aandelen. Er zijn geen bevoorrechte aandelen of aandelen zonder stemrecht, noch converteerbare obligaties of warrants die recht geven op aandelen. Elk van deze aandelen verleent één stemrecht op de Algemene Vergadering en deze aandelen vertegenwoordigen dus de noemer voor doeleinden van kennisgevingen in het kader van de transparantiereglementering (kennisgevingen ingeval van het bereiken, overschrijden of onderschrijden van de wettelijke drempels van 5% of een meervoud van 5%). Qrf City Retail hanteert geen bijkomende statutaire drempel.

⁴ 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".

⁵ De handelspanden gelegen in Oostende werden ingebracht door Horizon Retail Investerings WP BVBA. De handelspanden gelegen in Antwerpen werden ingebracht door Horizon Retail Investerings DMB NV. De twee inbrengende vennootschappen worden gecontroleerd door de familie Vanmoerkerke.

3. Opschortende voorwaarden voldaan

Alle opschortende voorwaarden werden vervuld waaronder onder andere:

- een gunstig resultaat van de due diligence die uitgevoerd werd op de in te brengen panden;
- het verkrijgen van de goedkeuring door de FSMA van de vooropgestelde statutenwijziging van Qrf City Retail met betrekking tot de inbreng in natura; en
- de goedkeuring door de Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 9 januari 2019 van de formele vermindering van het maatschappelijk kapitaal met het oog op het formeel-technisch verlagen van de fractiewaarde van het aandeel (voordien 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.

4. Wijziging controle Statutaire Zaakvoerder en Bestuurders

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.⁶

De heer Herman Du Bois en de heer Freddy Hoorens van de Quares groep hebben bijgevolg per 30 januari 2019 hun mandaat als bestuurder neergelegd. Zij worden vervangen door de heer Francis Vanderhoydonck en de heer William Vanmoerkerke.

Francis Vanderhoydonck (°1958) behaalde een Master Rechten aan de Vrije Universiteit Brussel, en versterkte dit met een programma Common Law aan de Cambridge University. Vervolgens volgde hij een Master Toegepaste Economische Wetenschappen aan de Vrije Universiteit Brussel en een opleiding Tax Law aan de Fiscale Hogeschool Brussel. Zijn MBA in Finance vervulde hij ten slotte aan de New York University. De start van zijn carrière maakte hij in 1986 bij De Generale Bank, waar hij tot 1998 werkte als Global Head of Investment Banking. Vervolgens ging hij aan het werk als Managing Partner bij het private equity fund Buy Out Fund CVA en bij Maple Finance Group (corporate finance advisory) tot respectievelijk 2015 en 2017. Sinds 1999 is hij ook bestuurder bij verschillende beursgenoteerde en private Belgische en Nederlandse ondernemingen.

William Vanmoerkerke (°1983) behaalde zijn Master Toegepaste Economische Wetenschappen aan de Universiteit van Gent, een Master in Marketing Management aan de Vlerick Leuven Gent Management School en een Master of Business Administration aan de New York University. Hij startte zijn carrière bij eBay als Segment Manager. In 2008 ging hij aan de slag als consultant bij Roland Berger Strategy Consultants, om vervolgens in 2012 deze functie verder te zetten bij The Boston Consulting Group. In 2013 zette hij zijn carrière voort als Senior Director Strategy & Business Development bij Elsevier Inc. Sinds 2014 behartigt hij, samen met Olivia en Mark Vanmoerkerke, de belangen van de familie in diverse ondernemingen en participaties.

⁶ Via haar dochtervennootschappen “Quares REIM Retail NV” en “Quares Holding CVBA” die samen eigenaar zijn van 100% van de aandelen van “Qrf Management NV”.

5. Aanpassing overeenkomst Property Management

Het technisch en administratief beheer van de portefeuille van Qrf City Retail werd tot op heden 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 zijn vanaf heden geen verbonden vennootschappen meer van Qrf City Retail, maar ze blijven evenwel technische bijstand leveren teneinde een continuïteit van de activiteiten van Qrf City Retail te waarborgen. In dat kader zijn bepaalde contractuele voorwaarden van deze property management overeenkomst aangepast, hetgeen onder meer een kostenbesparing voor Qrf City Retail van ca. 15% zal inhouden op de diensten die worden geleverd.

Op punt 1 (de kapitaalverhoging door inbreng in natura) en punt 5 (aanpassing overeenkomst property management) van dit persbericht werd de belangenconflictprocedure van zowel artikel 523 als 524 van het Wetboek van vennootschappen toegepast.

Voorzichtigheid omtrent voorspellingen

Dit persbericht bevat vooruitzichten die risico's en onzekerheden inhouden, onder meer verklaringen over plannen, doelstellingen, verwachtingen en voornemens van Qrf City Retail. Lezers worden erop gewezen dat dergelijke vooruitzichten gekende en ongekende risico's inhouden en onderworpen zijn aan belangrijke bedrijfs-, economische en concurrentiële onzekerheden, die Qrf City Retail voor een groot stuk niet onder controle heeft. Indien één of meer van deze risico's of onzekerheden zich zouden voordoen of indien gehanteerde basishypothesen onjuist blijken, kunnen de uiteindelijk resultaten ernstig afwijken van de vooropgestelde, verwachte, geraamde of geëxtrapoleerde resultaten. Dientengevolge neemt Qrf City Retail geen enkele verantwoordelijkheid op zich voor de exactheid van deze vooruitzichten.

Voor meer informatie:

Anneleen Desmyter

CEO

Tel: +32 3 233 52 46

GSM: +32 476 98 21 94

Anneleen.desmyter@qrf.be

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).



In 2018 was 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.