

"Qrf verkoopt 4 panden en bouwt schulden af"

Uit het departement: "Back to basic"



Qrf verkoopt 4 winkelpanden en ontvangt daarvoor 7,3 miljoen euro. Met de centen zal de groep haar schulden afbouwen. Wat ademruimte op de balans dus en een stap in de juiste richting volgens KBC Securities. Op Euronext Brussel winnen de aandelen (+1%) terrein.

Strategische heroriëntatie

Qrf kondigde eerder al de verkoop van een winkel in Sint-Niklaas aan en doet vandaag twee panden in Marche-en-Famenne, één in Mons en één in Oostende van de hand. In het persbericht schrijft de groep de verkoop toe aan de strategische keuze waarbij de focus op grotere steden komt te liggen. In de periode 2013 – 2017 werden ook al voor 9,5 miljoen euro panden verkocht.

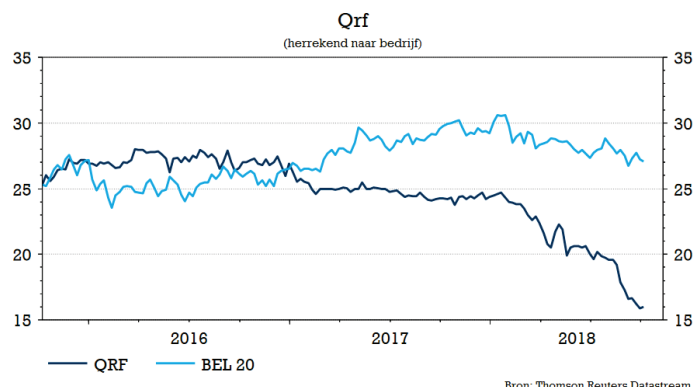
H&M

Niettemin dringt de verkoop zich nu ook op om de schuldpositie van de groep te verlichten. Die gaat, bij ongewijzigde omstandigheden, dankzij de verkoop omlaag van 54,3% naar 53,1%. Dat is nodig op een moment dat ook de inkomsten van de groep onder druk staan, onder meer door een geschil met H&M over de huurprijzen. De Zweedse groep beëindigde eind augustus een huurcontract, goed voor 1,3% van de huurinkomsten en stelde de huur van twee andere winkels ter discussie. Het geschil wordt nu voor de rechtbank uitgevochten, maar KBC Securities houdt er rekening mee dat Qrf toch een lagere huurprijs zal moeten toestaan of in het slechtste geval H&M als huurder zal verliezen. In een gesprek met De Tijd eind augustus liet CEO Anneleen Desmyter verstaan dat H&M geïnteresseerd blijft in de winkels.

Minder huurinkomsten

Met de verkoop van de 4 panden ziet Qrf zo'n 440.000 euro aan huurinkomsten verloren gaan, maar KBC Securities hield daar in zijn model ondertussen al rekening mee. De winstverwachting per aandeel voor 2018 werd op 1,52 dollar vastgeprikt. Opsteker is dat de groep er in slaagde om de winkels te verkopen met een bruto rendement van 5,46%.

Door de verkoop van de gebouwen en de mogelijke huurmindering voor de panden van H&M zal QRF hoogst waarschijnlijk volgend jaar niet meer in staat zijn om zijn dividend van 1.35 euro per aandeel te handhaven, wij verwachten dan ook een snoei hierin dit of volgend fiscaal jaar.



De mening van KBC

Met de klemtoon op schuld afbouw en de strategische herpositionering van de portefeuille is momenteel geen ruimte voor expansie. Niettemin wordt ondertussen wel werk gemaakt van de waardecreatie binnen de bestaande portefeuille door de herontwikkeling van een project in Leuven. KBC Securities handhaaft het "houden"-advies voor de aandelen met een koersdoel van 20,5 euro.

Qrf	Advies	HOUDEN		Huidige koers	15.8 EUR
	Naam analist	Jan Opdecam		Koersdoel	20.5 EUR
	ISIN code	BE0974272040		Opwaarts potentieel	29.7%
	2017A	2018E	2019E	2020E	
Winst per aandeel (EUR)	1.55	1.50	1.33	1.31	
% groei j/j	-2.9%	-2.8%	-11.6%	-1.4%	
Koerswinst ratio	10.2x	10.5x	11.9x	12.1x	
Bruto dividend (EUR)	1.35	1.35	1.25	1.25	
% groei j/j	0.7%	0.0%	-7.4%	0.0%	
Dividendrendement (%)	8.5%	8.5%	7.9%	7.9%	

Auteurs: Tom Simonts, Senior Financial Economist KBC Group "The Front Row"
Bijdrage door: KBC Securities
Gerelateerd:



Tom Simonts
Senior Financial Economist
KBC Groep



E-mail:
Tel:
Mobile:

tom.simonts@kbc.be
+32 2 429 37 22
+32 496 57 90 38

Address: KBC Groep
Havenlaan 2 (GCM)
B 1080 Brussels

Een samenwerking van KBC Groep.

Neem een kijkje op www.kbceconomics.be, www.kbcsecurities.com en www.kbcam.be

In-/Uitschrijven op de mailing lijst van The Front Row?
Stuur een e-mail naar frontrow@kbc.be met vermelding "The Front Row" en/of "Notendop".

Disclaimer

Deze publicatie vormt een algemene duiding van de economische actualiteit en kan niet beschouwd worden als beleggingsadvies of als beleggingsaanbeveling met betrekking tot de beschreven financiële instrumenten, noch wordt er enige beleggingsstrategie voorgesteld. In sommige gevallen kan deze publicatie evenwel verwijzen naar en samenvattingen bevatten van beleggingsaanbevelingen van andere entiteiten van de KBC-groep.

De informatie opgenomen in deze publicatie mag worden hergebruikt, op voorwaarde dat dit wordt aangevraagd en dat KBC expliciet met dit hergebruik heeft ingestemd. Het hergebruik moet in ieder geval beperkt blijven tot de tekstuele informatie. KBC Bank heeft beroep gedaan op de door haar betrouwbaar geachte bronnen voor de informatie opgenomen in deze publicatie. De accurateheid, volledigheid en tijdigheid van de informatie wordt evenwel niet gegarandeerd. Er wordt niet gewaarborgd dat de voorgestelde scenario's, risico's en prognoses de marktverwachtingen weerspiegelen noch dat ze in realiteit tot uiting zullen komen.

KBC Groep NV noch enige andere vennootschap van de KBC-groep (of enige van hun aangestelde) kunnen aansprakelijk gesteld worden voor enige schade, rechtstreeks of onrechtstreeks, die het gevolg is van de toegang tot, de consultatie of het gebruik van de informatie en de gegevens vermeld in deze publicatie of op de websites www.kbcam.be, <http://www.kbcsecurities.be> en www.kbcprivatebanking.be.

KBC Groep NV – onder toezicht van de FSMA – www.kbc.com