"Aedifica zet expansie verder in Scandinavië"

Uit het departement: "First in Finland"

In zijn zoektocht naar groei heeft Aedifica zijn zinnen gezet op Scandinavië. Deze ochtend liet de groep weten een vrijwillig overnamebod te hebben gedaan op de aandelen van het Finse Hoivatilat. Een mooie zet op een interessante markt volgens KBC Securities.

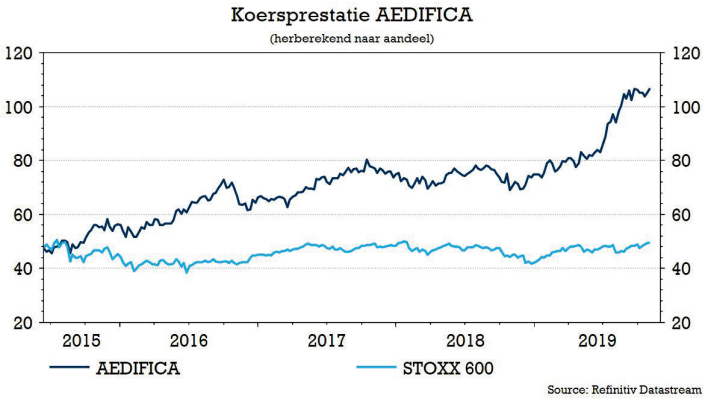
De biedprijs bedraagt 14,75 euro per aandeel voor alle uitstaande aandelen. Aan de transactie hangt een prijskaartje van 375 miljoen euro, plus 202 miljoen euro schulden. De minimale aanvaardingsdrempel bedraagt 90 % en de aanbiedingsperiode loopt van 11 november 2019 tot 2 december 2019. Aedifica zal deze transactie financieren via bestaande en nieuwe schuldfaciliteiten. De schuldgraad zal stijgen met 11 procentpunten tot afgerond 50%. Eerder dit jaar tankte de groep middels een kapitaalverhoging 418 miljoen euro bij.

Premie van 90%

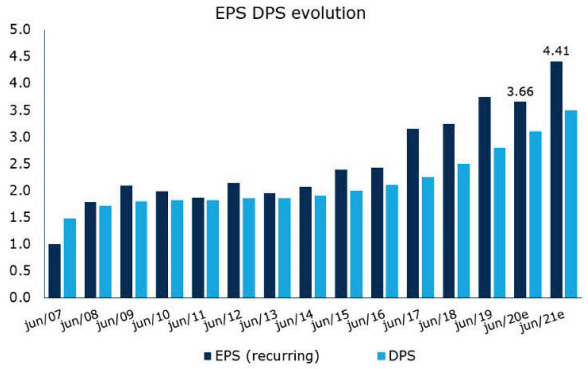
Hoivatilat is een Finse vastgoedbeleggingsmaatschappij in de gezondheidszorg met een build-and-hold strategie met een focus op gezondheidszorg en kinderopvang en is genoteerd op Nasdaq Helsinki. De bestaande portefeuille bestaat uit 127 gebouwen in Finland met een acquisitiekost van 251 miljoen euro en 55 projecten in Finland en Zweden (sinds 2019) voor een investeringskost van 174 miljoen euro. De laatst gerapporteerde netto-actiefwaarde van Hoiva was 7,74 per aandeel wat betekent dat Aedifica een premie van 90,5% betaalt. De reële waarde van de portefeuille bedraagt 491 miljoen euro en alle huurcontracten zijn voor 100% inflatiegebonden dubbele netto lange termijn huurcontracten.

De mening van KBC

De combinatie van beide partijen past perfect in de pan-Europese strategie van Aedifica en KBC Securities juicht het initiatief toe. Dit platform zal hen in staat stellen te groeien in de gezondheidszorgmarkt met dezelfde vergrijzingsproblemen, maar met de sterkste sociale zekerheidsstromen. De rendementen zijn misschien krapper dan in meer in het zuiden, maar de solvabiliteit is hier van cruciaal belang. Er staat later vandaag een conference call op de agenda en KBC Securities zal aan zijn visie sleutelen indien dat nodig blijkt, maar voorlopig blijft het advies onveranderd op "Opbouwen" met een koersdoel van 112 euro.



	2018	2019	2020E	2021E
Operational				
Portfolio result - group share	15.5	70.6	33.6	30.0
Net Profit (Group's share)	71.9	123.5	126.6	143.2
EPRA EPS (€)	3.25	3.74	3.66	4.41
DPS (€)	2.50	2.80	3.10	3.50
Pay-out Ratio	77.0%	74.9%	84.8%	79.4%
Gross Rental Income (GRI)	91.7	118.4	146.8	168.5
Interest Cover Ratio (%)	539.6%	565.0%	517.2%	568.5%
EPRA earnings	58.4	72.1	92.0	112.2
Profitability / Valuation				
EPRA NAV	54.0	60.6	64.9	69.3
Market Cap (€ m)	1,424.4	2,627.4	2,668.9	2,701.1
Earnings Yield	4.1%	3.5%	3.4%	4.1%
Premium (Discount) to NAV	44.9%	76.1%	64.5%	54.1%
P/E	24.1	28.6	29.2	24.2
P / NAV	1.4	1.8	1.6	1.5
ROA	5.2%	7.4%	5.9%	5.8%
EV / EBITDA	27.9	35.7	31.0	28.0
Dividend Yield	3.2%	2.6%	2.9%	3.3%



Auteurs:	KBC Securities
Bijdrage door:	
Gerelateerd:	Aedifica maakt indruk met jaarcijfers Vierde thuismarkt voor Aedifica

Tom Simonts

Senior Financial Economist
KBC Groep

E-mail: tom.simonts@kbc.be
Tel: +32 2 429 37 22
Mobile: +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.kbc.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 accuraatheid, 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.kbc.be, www.kbcsecurities.be, www.kbcprivatebanking.be en www.kbceconomics.be/nl.html.

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