

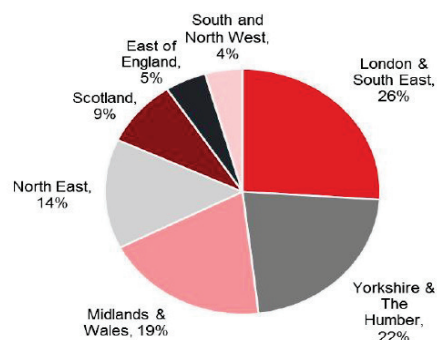
## “Vierde thuismarkt voor Aedifica”

*Uit het departement: “Gigadeal”*

Aedifica steekt de plas over en voegt het VK als vierde land aan zijn portefeuille toe. Het koopt in een gigadeal immers 93 zorgwoningen voor 450 miljoen pond tegen een bruto aanvangsrendement van 7%. De deal is zo omvangrijk dat een nieuwe kapitaalverhoging van mogelijk 300 miljoen euro noodzakelijk kan zijn en dat is meteen de reden waarom de koers vandaag licht daalt. KBC Securities kijkt echter vooruit en verhoogde het koersdoel van 87 naar 94 euro.

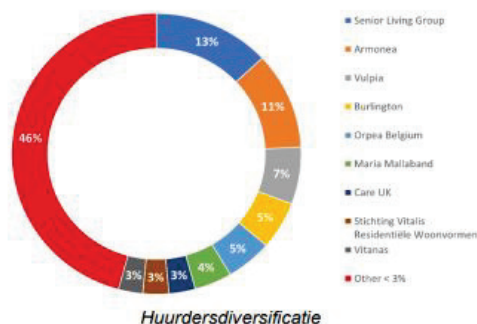
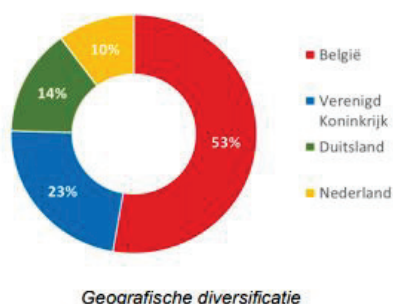
### Deal in details

Verkoper van dienst is een filiaal van Lone Star Real Estate, dat de 93 eigendommen in het VK liever kwijt dan rijk was. Het betreft 91 locaties met een totale capaciteit van 5.700 inwoners en bieden een “100% single bedroom”-ratio met een bovengemiddelde zorgkwaliteitsrating. De portefeuille is geografisch goed gespreid over het hele Verenigd Koninkrijk en ongeveer 26% van de huurinkomsten zijn afkomstig uit Londen en het zuidoosten.



De Britse portefeuille heeft een gediversifieerde basis van 14 gevestigde uitbaters, waarvan er acht in de top 30 van grootste aanbieders van bejaardentehuizen staan. Bovendien worden zeven huurders/klanten als strategisch belangrijk beschouwd voor de Britse verzorgingsmarkt vanwege hun omvang en onder specifiek regelgevend en financieel toezicht (dat meer zekerheid geeft). Financieel hebben zijn alle huurovereenkomsten beschermd tegen inflatie via een triple net karakter. De gewogen gemiddelde resterende looptijd bedraagt vandaag nog meer dan 22 jaar.

De grafieken hieronder tonen de theoretische impact van deze transactie op de diversificatie van Aedifica's portefeuille:



De portefeuille heeft een evenwichtige geografische spreiding met locaties die verspreid liggen over het hele Verenigd Koninkrijk (zie figuur hieronder). Ca. 26% van de huurinkomsten van de portefeuille komt van gebouwen die gelegen zijn in Londen en Zuidoost Engeland. Bovendien biedt de portefeuille een potentieel voor verbetering door lopende en reeds geïdentificeerde uitbreidings- en renovatieprojecten.

## De visie van KBC Securities

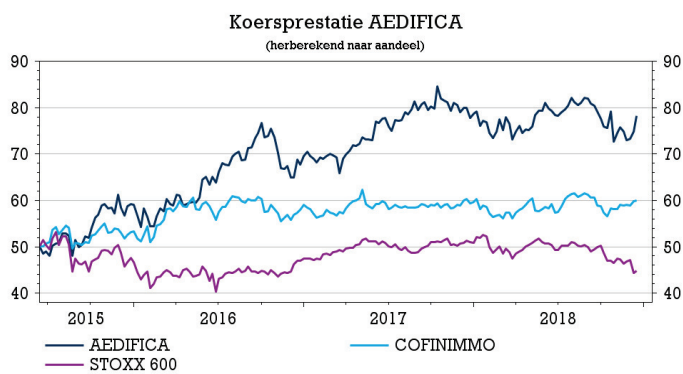
Dit is een hele grote M&A deal, zoals we nog niet veel eerder hebben gezien. Dat er een vierde thuismarkt aan de portefeuille zou worden toegevoegd was eerder gemeld, maar analisten hadden eerder gedacht aan Spanje, Italië of één van de Scandinavische landen. De deal zet Aedifica op de "wereldkaart" van investeerders in de gezondheidszorg.

De spreiding van de activa na afronding van de transactie zal voor 53% bestaan uit België, voor 23% uit het VK, voor 14% Duitsland en voor 10% Nederland. De investering zal de schuldgraad doen stijgen naar 59% in het derde kwartaal van het lopende fiscale jaar. Deze transactie zal in eerste instantie gefinancierd worden door bestaande en nieuwe kredietlijnen.

De geconsolideerde schuldgraad zal door de transactie met zo'n 10 procentpunten stijgen. Dat wil zeggen dat er ongetwijfeld vers kapitaal nodig zal zijn. KBC Securities maakte enkele snelle berekeningen en komt uit op een mogelijke kapitaalverhoging van zo'n 300 miljoen euro in het vierde kwartaal van het gebroken boekjaar 2018/2019.

## Advies en koersdoel

De analisten van KBC Securities kijken vooruit en door de mogelijke kapitaalverhoging en trekken het koersdoel op van 87 naar 94 euro. Het "Koop"-advies wordt dan ook bevestigd.



aedifica	Advies	<b>KOPEN</b>	Huidige koers	<b>77 EUR</b>
	Naam analist	<b>Jan Opdecam</b>	Koersdoel	<b>94 EUR</b>
	ISIN code	<b>BE0003851681</b>	Opwaarts potentieel	<b>22.1%</b>
	<u>2017A</u>	<u>2018E</u>	<u>2019E</u>	<u>2020E</u>
<b>Winst per aandeel (EUR)</b>	<b>3.15</b>	<b>3.25</b>	<b>3.31</b>	<b>3.55</b>
% groei j/j	30.2%	3.1%	2.0%	7.2%
Koerswinst ratio	24.5x	23.7x	23.3x	21.7x
<b>Bruto dividend (EUR)</b>	<b>2.25</b>	<b>2.50</b>	<b>2.80</b>	<b>3.00</b>
% groei j/j	7.1%	11.1%	12.0%	7.1%
Dividendrendement (%)	2.9%	3.2%	3.6%	3.9%

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



Tom Simonts  
Senior Financial Economist  
KBC Groep



E-mail:  
Tel:  
Mobile:

[tom.simonts@kbc.be](mailto:tom.simonts@kbc.be)  
+32 2 429 37 22  
+32 496 57 90 38

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

Een samenwerking van KBC Groep.

Neem een kijkje op [www.kbceconomics.be](http://www.kbceconomics.be), [www.kbcsecurities.com](http://www.kbcsecurities.com) en [www.kbc.be](http://www.kbc.be)

In-/Uitschrijven op de mailing lijst van The Front Row?

Stuur een e-mail naar [frontrow@kbc.be](mailto: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](http://www.kbc.be), [www.kbcsecurities.be](http://www.kbcsecurities.be), [www.kbcprivatebanking.be](http://www.kbcprivatebanking.be) en [www.kbceconomics.be/nl.html](http://www.kbceconomics.be/nl.html).

KBC Groep NV – onder toezicht van de FSMA – [www.kbc.com](http://www.kbc.com)