

Beurs bij de Lunch

“Uitbreiding portefeuille”

Aedifica	Advies:	HOUDEN	Huidige koers:	53.5 EUR
	Naam analist:	Koen Overlaet-Michiels	Koersdoel:	54.5 EUR
	ISIN code:	BE0003851681	Opwaarts potentieel:	1.9%
	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015E</u>	<u>2016E</u>
Winst per aandeel (EUR)	1.95	2.05	2.20	2.40
% groei j/j	4.4%	5.2%	7.1%	9.1%
Koerswinst ratio	27.4x	26.1x	24.4x	22.3x
Bruto dividend (EUR)		1.90	1.96	2.05
% groei j/j	-	-	3.2%	4.6%
Dividendrendement (%)	0.0%	3.6%	3.7%	3.8%

Aedifica is een defensieve residentiële vastgoedbevak met een geografisch gediversifieerde portefeuille van 728 miljoen euro (België en Duitsland). De vastgoedbevak heeft activiteiten in 4 verschillende segmenten: appartementen (zowel bemeubeld als onbemeubeld), rusthuizen en hotels. In de groeistrategie wordt voornamelijk gekozen voor de rusthuizen vanwege het hoge nettorendement, terwijl de appartementen voornamelijk gekocht worden voor hun meerwaardepotentieel.

Aedifica heeft een principeakkoord bereikt over de overname van 4 bestaande of te bouwen sites voor huisvesting van senioren. De transactie heeft een waarde van 61 miljoen euro. Het rendement op deze activiteiten bedraagt minder dan 6%.

Aedifica zit volgens KBC Securities-analist Koen Overlaet-Michiels op een enorme groeirollercoaster. Sinds eind juni rapporteerde het bedrijf al bijna 200 miljoen euro portefeuillegroei op een portefeuillewaarde van 785 miljoen. De eerste jaarhelft voor het bedrijf is dus nog niet eens gepasseerd en er werd al 25% groei aangekondigd. De rusthuizensector biedt dan ook enorme groeimogelijkheden.

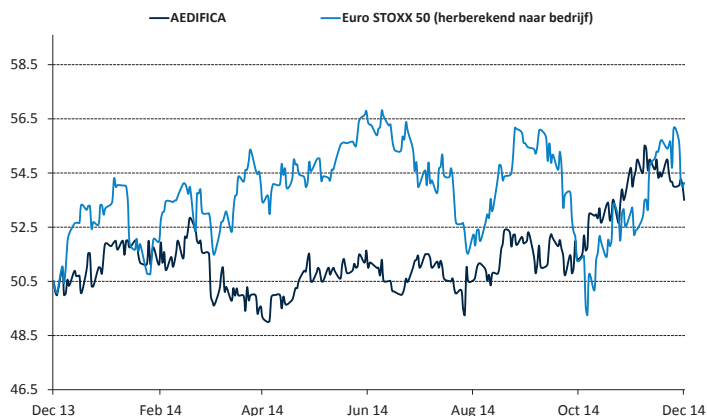
CONCLUSIE

Op basis van dit persbericht verhoogt Koen Overlaet-Michiels de verwachtingen voor de winst per aandeel en het dividend per aandeel en dit resulteert in een verhoogde waardering. Hij verhoogt bijgevolg het koersdoel van 52 naar 54,5 euro en herhaalt het advies op 'houden' op basis van attractieve groeivoorzichten, een extreem laag risicoprofiel, sterke managementkwaliteiten, het unieke profiel dat Aedifica aanbiedt, de gezonde vraaggroei naar rusthuizen door de vergrijzing, een groei in winst per aandeel die boven de 5% op jaarbasis ligt en de aantrekkelijke voorwaarden waaraan het bedrijf zich kan financieren.

Het nieuwe koersdoel komt overeen met een P/NAW 15E van 1,24x en dividendrendement van 3,6% (slechts 15% onroerende belasting en betaalbaar in oktober 2015).

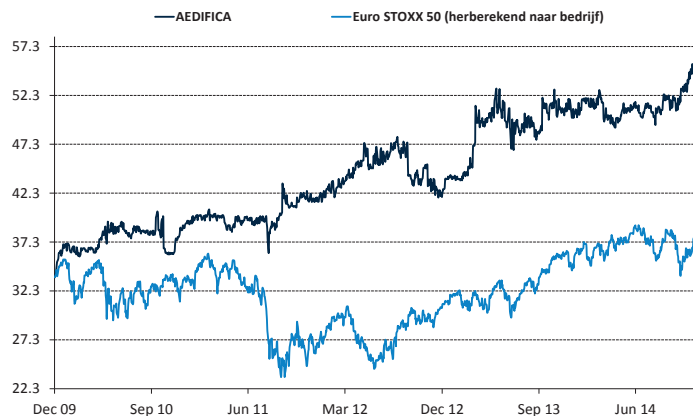
Beurs bij de Lunch

KOERSVERLOOP (1 JAAR)



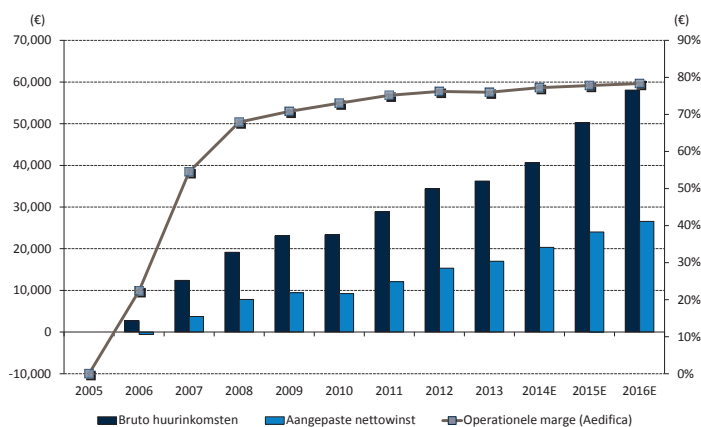
Bron: Bolero, Thomson Reuters Datastream

KOERSVERLOOP (5 JAAR)



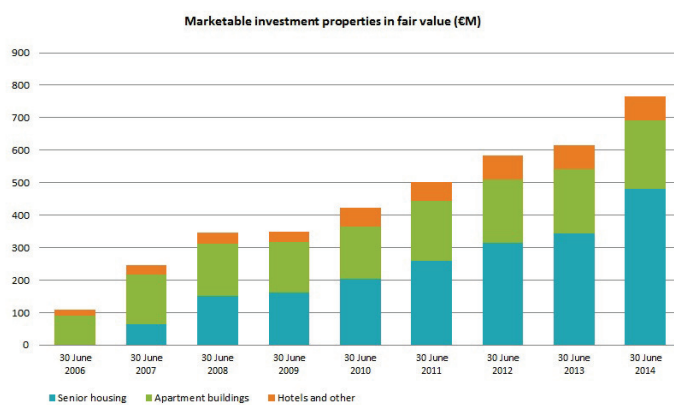
Bron: KBC Securities

WAARDERINGSMULTIPLES



Bron: Bolero, KBC Securities

EVOLUTIE VAN DE PORTEFEUILLE



Bron: Aedifica