

3 tips 27 november 2023

Nu de langetermijnrente (hopelijk) zijn top heeft bereikt en geleidelijk aan afbrokkelt voelen we ons comfortabeler om terug in te zetten op vastgoedaandelen. De markt zal geleidelijk aan opnieuw oog beginnen te krijgen voor de evolutie van de resultaten, resultaten die door de band genomen helemaal niet slecht evolueerden en zullen evolueren.

Aedifica: de Europese referentie in zorgvastgoed heeft een uitdagende periode achter de rug. Vanuit verschillende hoeken werd de groep geconfronteerd met tegenwind, als lid van de Bel-20, als vastgoedaandeel dat leed onder de stijgende rente en als groep actief in de Duitse rusthuizenmarkt die met heel wat faillissementen van rusthuisuitbaters af te rekenen heeft gehad. Ook de kapitaalverhoging van juni bracht koersdruk met zich. Nu de koers uitgebodemd lijkt, kan een instap overwogen worden gelet op de lage waardering (slechts 11,8 keer het courant resultaat, netto dividendrendement 5,7%) en de lage schuldgraad (39,7%) die het toelaat om op eventuele opportuniteiten in te gaan.

Ascencio: is een Belgische GVV die in baanwinkels en winkelparken belegd is, 54% is gelegen in België, 42% in Frankrijk en 4% in Spanje. Onbekend is duidelijk onbemand kan als eerste oorzaak voor de heel lage waardering (slechts 8,3 keer het courant resultaat en een netto dividendrendement van 6,4%) aangehaald worden. Dat 10% van de huren afkomstig is van de Franse distributiegroep Casino, die de nodige financiële problemen kent, is evenmin een voordeel. Maar gelet op de goede ligging van die Casino-winkels zien we niet echt een probleem. Het aandeel verdient dan ook een plaats in elke breed gespreide aandelenportefeuille.

Unibail-Rodamco-Westfield (URW): URW is de grootste Europese vastgoedgroep gespecialiseerd in winkelcentra. De groep heeft een turbulente periode achter de rug door een te agressieve expansie met als gevolg een te hoge schuldgraad. Noodgedwongen werd het dividend geschrapt en stootte het heel wat activa af om die schuldgraad naar een meer comfortabel niveau terug te brengen. Een lagere schuldgraad en goede resultaten in de voorbije kwartalen, maakt dat er mogelijk zicht is op de herneming van de dividenduitkering. Het opwaarts potentieel is niet onbelangrijk gelet op de heel lage waardering van slechts 6 keer het courant resultaat.

Gert De Measure

Analist VFB, adviseur Keyprivate en Eurinvest Partners