Fundamentele Analyse

7 november 2017

LELEUX ASSOCIATED BROKERS
SOCIETE DE BOURSE
BEURSVENNOOTSCHAP

CARE PROPERTY INVEST (ISIN BE0974273055 – 18,35 EUR)

Houden

Vorige: Houden (08/09/2017)

Koersdoel	20,0 EUR
Potentieel	9,0%
Risico	Laag

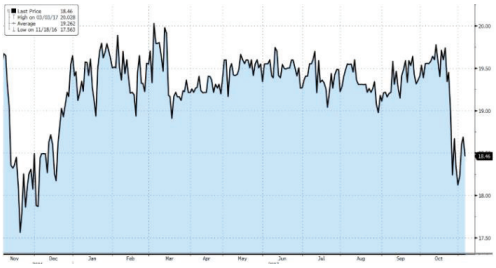
Kerngegevens

Sector	Real Estate
Symbool | ISIN	CPINV|BE0974273055
Markt	Euronext Brussel
Hoog|Laag 52w	20,03 EUR |17,56 EUR
Kapitalisatie	354 Mln EUR
Free Float	100%
Dagelijks Volume	0,2 Mln EUR
Analisten	2
Koers/Winst	22,3x
Koers/Boekwaarde	1,6x
Dividendrendement	3,7%
Bêta (vs BEL20)	0,45

Profiel

Care Property Invest is een gereglementeerde vastgoedvennootschap, gespecialiseerd in het beheer van residenties voor senioren. Eind juni 2017 werd de marktwaarde van de vastgoed-portefeuille geschat op 119,5 miljoen EUR. De vorderingen voor financiële leasings bedroegen 171,7 miljoen EUR en voor de projecten in uitvoering bedroeg dit 4,6 miljoen EUR.

www.carepropertyinvest.be



Nieuw koersdoel na succesvolle kapitaalverhoging

Huidige portefeuille

De portefeuille van Care Property Invest bestaat uit 84 projecten met c. 2.914 wooneenheden voor senioren en een marktwaarde van c. 369,4 miljoen EUR. De gemiddelde resterende duur tot aan het einde van de opstalperiode bedraagt c. 16,8 jaar voor de leasingactiviteiten (76 projecten – 1.988 wooneenheden) en meer dan 15 jaar voor de vastgoedbeleggingen (8 projecten – 786 wooneenheden). Er zijn nog 2 projecten in ontwikkeling voor 140 bijkomende units.

Kapitaalverhoging succesvol afgerond

Care Property Invest (CPINV) heeft met succes haar kapitaalverhoging van 72,1 miljoen EUR afgerond. Hierbij werden 2 nieuwe aandelen uitgegeven per 7 bestaande aandelen. De nieuwe aandelen werden uitgegeven aan 16,80 EUR per aandeel, een discount van 15,5% op de beurskoers voorafgaandelijk aan de start van de operatie.

Aanwending van het opgehaalde geld

De opbrengst van de kapitaalverhoging zal gebruikt worden voor de financiering van 5 gecommitteerde projecten:

- Een woonzorgcentrum in Beersel (Qaly) voor 16,7 miljoen EUR;
- Een woonzorgcentrum in Meise (Oase) voor 16,0 miljoen EUR;
- Een te ontwikkelen wooncomplex te Deinze (De Nieuwe Ceder) voor 11,0 miljoen EUR;
- Assistentiewoningen in Herenthout (Huis Driane) voor 3,6 miljoen EUR;
- Een woonzorgcentrum in Vorst (Les Saules) voor 11,0 miljoen EUR.

De totale conventionele waarde van de projecten is 58,3 miljoen EUR. De investerings cash flow zal echter lager uitvallen, omdat bij sommige projecten ook bestaande uitstaande schulden worden overgenomen.

Vooruitzichten

CPINV verwacht om voor het boekjaar 2017 huurinkomsten van minstens 20 miljoen EUR (+28% vs. 2016) te realiseren. Het EPRA resultaat zal minstens 0,7388 EUR per aandeel bedragen. De vennootschap stelt een verhoging van het bruto dividend naar 0,68 EUR per aandeel voorop. Hiervan werd reeds 0,557 EUR afgeknipt bij de start van de kapitaalverhoging. Bijgevolg rest er een finaal interim dividend van 0,123 EUR.

Beleggingsadvies

Sinds 2015, is CPINV voor eigen rekening een actief acquisitie- en ontwikkelingsbeleid gestart. De gemiddelde huuropbrengst van de nieuwe projecten ligt lager dan de oorspronkelijke leasingportefeuille, doch dit geldt ook voor de financieringskost. In tegenstelling tot de leasingportefeuille (zie boven), is CPINV volledig eigenaar van de nieuwe projecten, waarbij de eventuele meerwaarden op termijn het bedrijf toekomen.

Er zijn geen consensus koersdoelen beschikbaar na de kapitaalverhoging, omdat de analisten die het aandeel opvolgen, deel uitmaakten van het syndicaat dat de kapitaalverhoging begeleidde en bijgevolg de opvolging van het aandeel voor een tijd hebben opgeschort. Ons eigen waarderingsmodel (Verdisconteerde kasstromen), na correctie voor de kapitaalverhoging en de aangekondigde nieuwe projecten, leidt tot een waardering en koersdoel van 20 EUR per aandeel. We houden het aandeel bij.

Waarschuwing : De in dit document opgenomen informatie, interpretaties, schattingen en/of meningen zijn op betrouwbare bronnen gebaseerd. Nochtans kan Leleux Associated Brokers de accuraatheid of volledigheid van deze bronnen niet garanderen. De verspreiding van deze informatie is enkel indicatief en kan niet gelijkgesteld worden met een een bod voor, noch verzoek tot verkoop van, koop van of inschrijving op enig financieel instrument in enige jurisdictie. De informatie opgenomen in dit document vormt geen beleggingsadvies, noch een hulp aan een beslissing met als doel het uitvoeren van transacties of het nemen van beleggingsbeslissingen. Leleux Associated Brokers s.a. biedt geen enkele garantie voor de actualiteit, de nauwkeurigheid, de juistheid, de inhoud of de opportuniteit van deze informatie waarvoor zij op geen enkele wijze verantwoordelijkheid draagt. Bovendien is deze informatie bedoeld voor algemene verspreiding en wordt geen rekening gehouden met de specifieke financiële kennis en ervaring van de lezer, noch met de financiële situatie, behoeftes of beleggingsdoelstellingen eigen aan elke belegger. In elk geval is het de lezer aangeraden andere informatiebronnen te raadplegen en contact op te nemen met zijn relatiebeheerder voor bijkomende informatie.

Dirk Peeters
Financieel analist