

Aankoop Care Property Invest (ticker: EBR: CPINV) @ 27,30 € / aandeel

Met de aankoop van Care Property Invest kiezen we voor een stabiele groeier (zowel op gebied van marktwaarde als het uitbetaalde dividend). Gezien CP Invest 100% investeert in zorgvastgoed spelen we in op de toenemende vergrijzing. Het aandeel heeft een stevige correctie ondergaan door de corona pandemie ondanks dat er een zeer hoge bezettingsgraad gehandhaafd werd. We zijn er dan ook van overtuigd dat de beurswaarde zich zal herstellen naar de pre corona weerstand van 34,8€ (+ 25%) gezien de stabiele cashflows en de hogere huuropbrengsten.

Met een NAV (net asset value) van 20,15 €/aandeel een winst per aandeel van ongeveer 1,00 €/aandeel is de aankoopprijs van 27,30 €/aandeel niet duur voor deze stabiele groeier. De schuldratio van 44,94% in Q1 2021 is niet overdreven en ligt een stuk onder de maximale 55% die de groep zichzelf oplegt. De huurinkomsten over 2020 stegen met 22,8% ten opzichte van 2019; echter werd er wel extra kapitaal opgehaald. Bovenop een dividendrendement van +/- 2%.

Technisch gezien is het beeld positief op korte en middellange termijn. Voor de langere termijn moeten we eerst door de weerstand van 28,4 €,



Care Property Invest is de eerste Belgische beursgenoteerde Zorgvastgoedinvesteerder (*Gereguleerde Vastgoed Vennootschap*) en neemt een duidelijke positie in binnen het GVV-landschap door haar specialisatie uitsluitend binnen het marktsegment van de huisvesting voor senioren én mensen met een beperking.

Doordat ze **uitsluitend in zorgvastgoed** investeren kunnen de aandeelhouders genieten van een **roerende voorheffing van 15%** ten opzichte van de reguliere 35 % op de uitgekeerde dividenden. Ze investeren in kwalitatieve en aantrekkelijke zorginfrastructuur en diverse woonvormen voor senioren en mensen met een beperking (conform woonzorgdecreet). Zo investeert zij bijvoorbeeld in woonzorgcentra, groepen van assistentiewoningen en wooncomplexen voor mensen met een beperking.

Op basis van een langetermijncontract (minimale duur van circa 20 jaar) stellen ze het gebouw ter beschikking van de zorgexploitant met een huur-of erfpachtvergoeding als tegenprestatie. De zorgexploitanten zijn publiek (OCMW's, VZW's) of privaat.

Care Property Invest hanteert een "buy and hold": aanhouden van vastgoed op lange termijn. Dit sluit zeer nauw aan bij de strategie van 'Beleggen is kinderspel'.

Qua spreiding is CP Invest actief in 3 landen en meerdere regio's en is het vastgoed over het algemeen vrij recent waardoor de kosten eerder beperkt blijven. Verder geeft de COO Valérie Jonkers aan dat CP invest ook andere markten aan het verkennen zijn. Dit gezien ze de demografische situatie in veel West Europese landen vergelijkbaar is met deze van België.

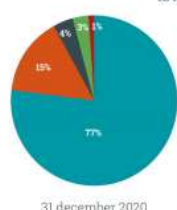
Vastgoedportefeuille: geografische spreiding



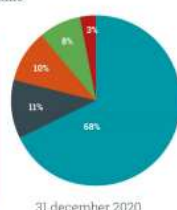
GEOGRAFISCHE SPREIDING

VERDELING PROJECTEN O.B.V. LEEFTIJD VAN DE GEBOUWEN

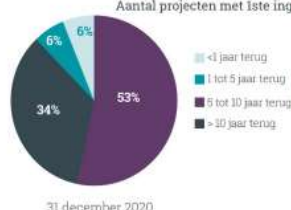
GEOGRAFISCHE SPREIDING
AANTAL PROJECTEN



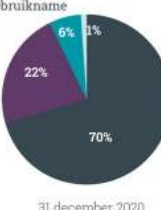
GEOGRAFISCHE SPREIDING
AANTAL WOONEENHEDEN



VASTGOEDBELEGGINGEN
IN EXPLOITATIE



FINANCIËLE LEASINGS
IN EXPLOITATIE



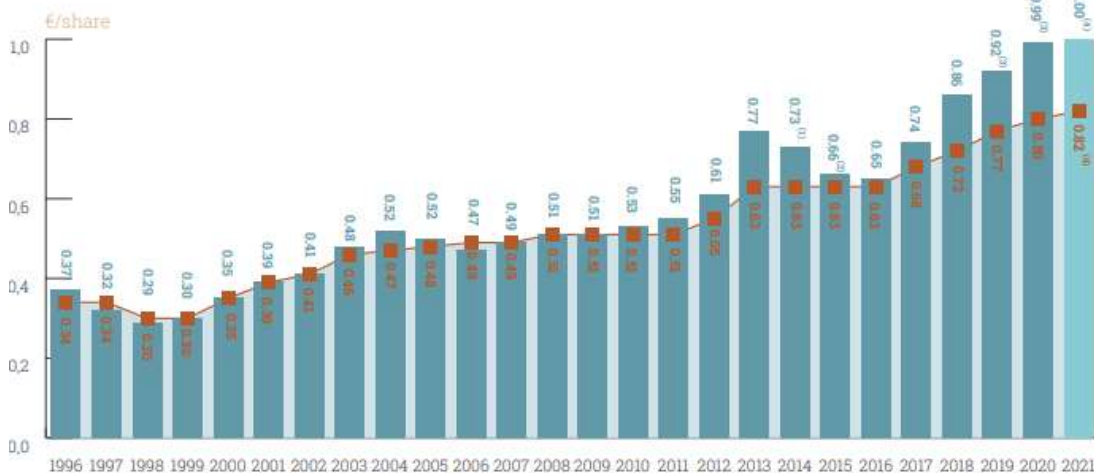
Verder is Care Property gebonden aan een aantal regelgevingen waardoor de groep mikt op een maximale schuldgraad van 55 %. Door de lange en stabiele huurcontracten genereert de groep ook stabiele cashflows. Dit in combinatie met vreemd vermogen aan gunstige rentevoet zorgt ervoor dat de groep op een gezonde manier kan blijven investeren in nieuw vastgoed. Op moment van schrijven lopen er 11 nieuwe projecten ter waarde van +- 102 miljoen euro waarvan 10 projecten in Nederland en 1 in Spanje. Hierdoor wordt er meer gespreid buiten België.



Sinds de beursgang konden investeerders rekenen op een stijging van +971% (inclusief dividenden) hetgeen overeenkomt met 10,5% op jaarbasis. Zoals je kan zien op bovenstaande grafiek is er een duidelijke outperformance ten opzichte van de Bel 20. Gezien de 'vergrijzing' nog menig jaar zal toenemen, rekenen we in de toekomst op soortgelijke rendementen maar met een stijgend dividend door het optimaliseren van de marges.

DIVIDENDS SHARE

EVOLUTION OF THE GROSS DIVIDEND (IN €/SHARE) SINCE INITIAL PUBLIC OFFERING



Besluit:

- Ervaren management
- Inspelen op vergrijzing van de bevolking
- Stabiele positieve cashflows
- Een mooi dividend aan voordelig roerende voorheffing van 15%
- Sterke track record
- Goed gepositioneerd om verder te groeien door hun goede relaties met lokale overheden (OCMW's, ...)