

Care Property Invest: 2014 was een overgangsjaar

Zoals eerder al gemeld heeft Care Property Invest zijn doelstelling om 2.000 serviceflats voor de Vlaamse Regering te ontwikkelen in de loop van 2014 gerealiseerd, met de oplevering van 32 eenheden in Opwijk in januari en van 20 eenheden in Heusden/Destelbergen in december 2014. Om volledig juist te zijn, moeten we erbij zeggen dat CPI er in totaal 1.988 ontwikkeld heeft. Hier stopt het wel niet voor deze GVV (vastgoedbevak). Zo werd in 2014 de basis gelegd voor een nieuwe toekomst met een nieuwe groeifase en om dat te beklemtonen werd ook de naam gewijzigd en werd het aandeel liquider door een splitsing van het aandeel. Tevens werd het operationele team uitgebreid en versterkt.

Het management stelt dan ook dat 2014 een overgangsjaar was en dat zien we ook in de resultatenontwikkeling. De huuropbrengsten stegen 3,9 % door de ingebruikname van

de nieuwe projecten en door een beperkte huurindexering, het bedrijfsresultaat daarentegen daalde 8,8 %. De diverse initiatieven slokten dan ook wat middelen op. Wel heel opvallend is dat de groep reeds een 30-tal projecten heeft geïdentificeerd, wat een opmerkelijk aantal is en ook aan toont hoe groot de noden zijn in Vlaanderen.

Een eerste project met 15 wooneenheden wordt in mei 2015 in het West-Vlaamse Gullegem in gebruik genomen, een investering van 2,25 miljoen euro met een bruto rendement van 4,77 %. Het project in Lanaken (122 rusthuisbedden, investering van 19 miljoen euro) dat eind 2016 opgeleverd zal worden bespreken we al. Daarnaast lopen er nog 2 aanbestedingen van openbare besturen voor de ontwikkeling van 75 zorgwooneenheden die in de loop van 2016 gerealiseerd zullen worden.

(in miljoen euro)	FY13	FY14	Δ 13/14
Huuropbrengsten	12,304	12,787	3,9 %
Bedrijfsresultaat	11,470	10,459	-8,8 %
Financieel resultaat	-3,357	-3,528	
Herwaardering finan. instrumenten	4,416	-10,216	
Netto resultaat	12,511	-3,306	
Uitkeerbaar resultaat	7,919	7,576	-4,3 %
Uitkeerbaar resultaat p/a	0,78	0,73	-6,4 %
Intrinsieke waarde p/a	7,24	6,37	-12,0 %
Intrinsieke waarde ex. herw. fin. ins. p/a	8,41	8,51	1,2 %

Het (zuivere) financiële resultaat daalde door een stijging van de financiële kosten door een toename van de schuld. Heel sterk negatief was de herwaardering van de financiële indekkingsinstrumenten, goed voor een negatieve (niet-cash) impact van 10,216 miljoen euro, een gevolg van de sterk gedaalde rente. Dat is ook de reden waarom het boekjaar 2014 met een verlies afgesloten werd en verklaart ook de sterke daling van de intrinsieke waarde van 7,24 naar 6,37 euro per aandeel. Zonder die financiële herwaarderings stijgt de intrinsieke waarde met 1,2 %. Het uitkeerbaar resultaat tot slot zakte 4,3 % en kwam uit op 7,576 miljoen euro, per aandeel bedroeg de daling 6,4 % door een lichte toename van het aantal aandelen. Het dividend blijft ongewijzigd op 0,63 euro bruto, netto is dat 0,54 euro, goed voor een nettodividendrendement van 3,3 %.

Naar de rest van 2015 toe is het vooral uitkijken naar de aangekondigde kapitaalverhoging en de voorwaarden ervan. In een 2e fase zijn we benieuwd welke de mogelijke rendementen van de nieuwe investeringen zullen zijn.



www.kbcancora.be

KBC Ancora: indirect investeren in KBC Groep

KBC Ancora is een beursgenoteerde vennootschap die een participatie van 18,6 % aanhoudt in KBC Groep.

Samen met Cera, MRBB en de Andere Vaste

Aandeelhouders zorgt

KBC Ancora voor de aandeelhoudersstabiliteit en de verdere ontwikkeling van de KBC-groep.



KBC Ancora Comm. VA
Mgr. Ladeuzeplein 15, 3000 Leuven

RPR Leuven 0464.965.639



GERT DE MESURE

REDACTIE 25 APRIL 2015

KOERS 16,16 EURO

WWW.CAREPROPERTYINVEST.BE

