

## Home Invest Belgium: in rustiger vaarwater

**Na de sterke groeicijfers** van de afgelopen jaren is Home Invest Belgium in iets rustiger vaarwater terecht gekomen, de huurinkomsten stegen immers maar 0,5%. Dit betekent wel niet dat het management van deze vastgoedbevak op zijn lauweren is gaan rusten. Zo wordt er momenteel gewerkt aan 5 grotere (vooral) reconversieprojecten die in de nabije toekomst tot de resultaten zullen bijdragen.

Ondertussen blijft de bevak wel zijn strategie van portefeuillerotatie verder zetten. Zo werd in de eerste helft van 2014 2,19% van de portefeuille verkocht, in lijn met de doelstelling van 4% op jaarbasis. Enerzijds werden er 14 appartementen/garages verkocht voor 3,6 miljoen euro, anderzijds ging een Brussels kantoorgebouw voor 4,8 miljoen euro de deur uit. Met deze laatste transactie streeft HIB ernaar om tegen medio 2015 80% van de portefeuille te laten bestaan uit residentieel vastgoed, om zodoende te kunnen blijven profiteren van de lagere roerende voorheffing van 15% (anders wordt het 25%). HIB heeft nog voor 16,4% winkels, 5,1% kantoren en voor 3,8% hotelvastgoed in portefeuille en zonder twijfel zal een deel hiervan afgestoten worden tegen medio 2015.

Bij een 0,5% stijging van de huurinkomsten daalde het bedrijfsresultaat 0,1%. De uitbouw van eigen beheers- en ontwikkelingsteams leidt tot hogere kosten die het resultaat drukken. Het financiële resultaat verbeterde bijna 0,17 miljoen euro door een daling van de financiële kosten van 3,66% naar 3,29%. Vermeldenswaard is dat HIB een obligatielening van 40 miljoen euro op 10

jaar met een rente van 3,79% heeft uitgegeven. De herwaardering van de financiële in-dekkingsinstrumenten was ditmaal sterk negatief (-2,167 miljoen euro) door de sterke daling van de marktrente. Op de vastgoedportefeuille kon de bevak een meerwaarde van 7,181 miljoen euro boeken, hierin begrepen zaten voor 1,838 miljoen euro gerealiseerde meerwaarden op verkopen (zie hoger). We herinneren eraan dat de gerealiseerde meerwaarden voor uitkering in aanmerking komen en dat verklaart ook grotendeels de mooie stijging van 5,1% van het uitkeerbaar resultaat tot 6,328 miljoen euro. Per aandeel bedraagt de stijging 4,5% door een lichte toename van het aantal aandelen.

Home Invest Belgium is een van de weinige Belgische vastgoedbevaks die zijn portefeuille in zekere mate laat roteren en daar kunnen aandeelhouders rechtstreeks van profiteren via het dividend. Maar geregelde verkopen impliceren dat er geregeld geïnvesteerd moet worden en dat er op termijn een meerwaarde moet gerealiseerd kunnen worden op dat vastgoed. Van drie van de vijf projectontwikkelingen weten we dat ze goed zijn voor 181 appartementen en 127 studio's, voor de andere 2 moeten we de vergunningen afwachten. Deze projecten zijn zeker voldoende om de portefeuille na de verkopen van 2013, 2014 en 2015 aan te vul-

len. Niet onbelangrijk is dat door zelf te ontwikkelen het rendement op deze projecten hoger ligt dan het marktrendement.

Onze conclusie is in feite een herhaling van onze vorige commentaren. Met een

(in miljoen euro)	13H1	14H1	Δ13/14
Huurinkomsten	9,582	9,632	0,5 %
Operationeel resultaat	6,109	6,100	-0,1 %
Financieel resultaat	-2,002	-1,836	
Wijziging waarde indekkingen	1,693	-2,167	
Resultaat op portefeuille	3,307	7,181	
Nettoresultaat	9,109	9,261	1,7 %
Uitkeerbaar resultaat	6,018	6,328	5,1 %
Uitkeerbaar resultaat p/a	1,98	2,07	4,5 %
Intrinsieke waarde	58,74	64,03	9,0 %



netto dividendrendement van 3,6% scoort Home Invest Belgium misschien niet het hoogst onder de Belgische vastgoedbevaks, belangrijker is evenwel de regelmatige stijging van het dividend en op dit domein heeft het een mooie track record opgebouwd.



GERT DE MESURE

ANALIST VFB

REDACTIE 10 SEPTEMBER 2014

KOERS 83 EURO

[WWW.HOMEINVESTBELGIUM.BE](http://WWW.HOMEINVESTBELGIUM.BE)

