

Home Invest Belgium: Een sterke dividendgroei

Op maandagavond 30 september hebben we een heel interessante ontmoeting en discussie-avond gehad met Xavier Mertens, CEO van de vastgoedbevak Home Invest Belgium (HIB) te Mechelen. Het aantal geïnteresseerden was eerder beperkt maar zoals steeds zeggen we dat niet de kwantiteit, maar wel de kwaliteit van de aanwezigen het belangrijkste is en dat zat echt wel goed.

Bij wijze van inleiding werd eerst ingegaan op de transformatie die de bevak in de voorbije jaren gekend heeft. Vandaag is het een volwaardig bedrijf (en niet meer zozeer een fonds) dat de controle heeft over alle aspecten van de levenscyclus van gebouwen. Bij het acquisitieproces wordt er nu meer gekeken naar de mogelijke kwalitatieve groei van het gebouw met het oog op de verkoop ervan in delen in een latere fase. Een eigen team richt zich nu ook meer op ontwikkelingen voor eigen rekening die resulteren in een hoger rendement (ontwikkelingspremie wordt zelf opgestreken). Het administratieve, financiële en technische beheer is ook weer geïnternaliseerd. De bedoeling is niet om dat beheer zelf goedkoper te gaan doen, maar dient om de gebouwen beter te leren kennen en om de huurders beter te bedienen, m.a.w. vooral indirecte meer kwalitatieve elementen spelen hier een rol. Die transformatie en uitbouw van diverse competenties zorgde ervoor dat het personeelsbestand evolueerde van 9 naar 23 mensen in enkele jaren tijd.

Een blik op de geografische verdeling van de portefeuille toont dat het Brussels Gewest 63,3% van de portefeuille uitmaakt, het Waalse Gewest 24,2% en Vlaanderen slechts 12,5%. Historisch is HIB gegroeid in dat Brusselse Gewest door de activiteiten van de belangrijkste aandeelhouders (die hun gebouwen ingebracht hebben). Wel neemt HIB voorbereidingen om meer actief te worden in grotere Vlaamse steden zoals Antwerpen en Gent, bijvoorbeeld via het in kaart brengen van de belangrijkste spelers. De onderverdeling van de portefeuille toont aan dat winkelvastgoed (18,6%), kantoren (6,7%) en hotels (4,2%) samen 29,5% van de portefeuille vertegenwoordigen en dat

residentieel vastgoed 70,5% uitmaakt van het geheel. Belangrijk om weten is dat om van het voordeel van 15% roerende voorheffing (i.p.v. 25%) te kunnen genieten, 80% van de portefeuille in residentieel vastgoed belegd moet zijn. Voorlopig vervult HIB die voorwaarde niet, maar er is een overgangperiode tot mei 2015. Tegen dan hoopt het die 80% te bereiken, niet direct door verkoop van dat niet-residentieel vastgoed, wel door groei van dat residentiële deel.

Een niet onbelangrijk deel van de strategie van HIB bestaat erin om elk jaar ongeveer 4% van de portefeuille te gelde te maken via de verkoop van afzonderlijke wooneenheden. De aldus gerealiseerde meerwaarden komen wel in aanmerking voor het uitkeerbare resultaat (boekhoudkundige opwaarderingen niet). Die meerwaarden belopen tussen de 30% en de 50% en ondervinden blijkbaar weinig of geen last van de minder gemakkelijke huizenmarkt. In de eerste helft van 2013 werd 1,87% van de portefeuille te gelde gemaakt, goed voor een opbrengst van bijna 7 miljoen euro.

Om op langere termijn die verkoopstroom te kunnen aanhouden, dient er wel geregeld bijgekocht te worden. Zo verwierf HIB in de afgelopen 10 maanden 6 activa en uit te voeren projecten met een waarde van 74 miljoen euro, te vergelijken met een portefeuillevaarde van 259 miljoen euro. Het meest spraakmakende was de aankoop van de gebouwen van het vastgoedcertificaat Louvain-la-Neuve voor 34,4 miljoen euro met een brutorendement van 8,4%. Het betreft hier diverse gebouwen uit het midden

van de jaren zeventig. Op langere termijn ziet de bevak herontwikkelingspotentieel. De meeste van de gebouwen tellen 3 bouwlagen, terwijl ze in een straat verder 5 bouwlagen tellen!

Bij het begin van mijn presentatie wees ik op de sterke prestatie van (bruto)dividendgroei die HIB in de voorbije jaren neergezet heeft. Met een groei van 37% scoort HIB in de periode 2008-12 het best van alle Belgische vastgoedbevak, met een straatlengte voor-sprong op Vastned Retail Belgium (+22,4%),



Leasinvest Re (+14,3%) en Retail Estates (+13,8%). Even belangrijk evenwel is de correlatie tussen de return van een aandeel of vastgoedbevak en de dividendgroei. Het zal dus niet verbazen dat HIB over de voorbije jaren de beste return neergezet heeft. En wat 2013 betreft, mogen we weer een zekere groei van het dividend tegemoet zien na de goede halfjaarresultaten: het uitkeerbare resultaat per aandeel steeg 21,2%.

In het halfjaarverslag tot slot lezen we dat HIB ambities heeft in studentenhuysvesting. Waarschijnlijk heeft het de smaak te pakken gekregen na de overname van de gebouwen van het vastgoedcertificaat Louvain-la-Neuve, maar op onze vragen hieromtrent kregen we niet direct een antwoord. We sluiten niet uit dat HIB nog een of andere transactie voorbereidt in dit domein. Afwachten dus.



GERT DE MESURE

ANALIST VFB

REDACTIE 3 OKTOBER

KOERS 76 EURO

WWW.HOMEINVESTBELGIUM.BE