



VLAAMSE FEDERATIE VAN BELEGINGSCLUBS EN BELEGGER VZW

HOME INVEST BELGIUM

8 mei 2014

Koers	80,00
Aantal aandelen (m)	3,043
Marktkapitalisatie (m)	243,5

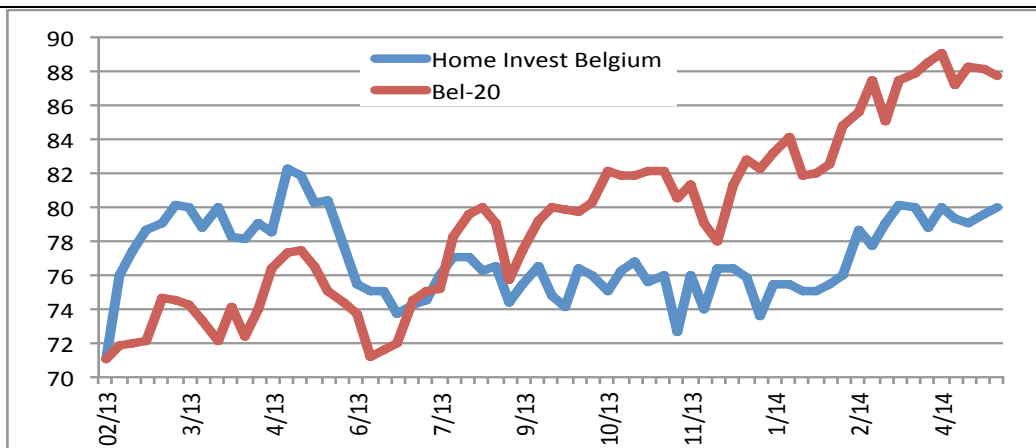
Intrins. waarde (dec/13)	64,09
Schuldgraad (dec/13)	38,4%

(in miljoen EUR)	FY08	FY09	FY10	FY11	FY12	FY13
Netto huurresultaat	11,893	13,895	14,253	15,725	16,502	19,101
Groei in %	14,7%	16,8%	2,6%	10,3%	4,9%	15,7%
Bedrijfsresultaat	7,818	8,924	9,175	10,363	10,953	12,398
Financieel resultaat	-2,019	-2,395	-2,372	-4,067	-5,997	-2,501
Resultaat portefeuille	-0,489	1,559	6,316	8,546	6,692	14,905
Nettowinst	5,273	8,082	13,206	14,834	11,632	24,907
Uitkeerbaar resultaat	6,752	7,696	8,509	10,202	10,960	11,495
Bezettingsgraad	96,0%	94,6%	94,6%	95,4%	94,2%	95,0%

	FY08	FY09	FY10	FY11	FY12	FY13
Winst per aandeel	2,13	2,92	4,69	5,09	3,82	8,18
Uitkeerbaar resultaat p/a	2,73	2,78	3,02	3,50	3,60	3,78
Netto dividend*	2,36	2,43	2,75	3,00	2,76	2,98
Intrinsieke waarde (reëel)	52,71	52,94	54,68	57,58	60,40	64,09
Premie/discount	-14,6%	-8,1%	5,9%	11,1%	32,5%	24,8%
Dividendrendement**	5,2%	5,0%	4,7%	4,7%	3,5%	3,7%

*: zonder roerende voorheffing tot 2011, 15% vanaf 2012

** : op basis van koersen op het einde van het jaar, voor 2012 en 2013 de huidige koers



BEDRIJFSPROFIEL AANDELEN

Bedrijfsomschrijving

Home Invest Belgium (HIB) werd in 1999 erkend als residentiële vastgoedbevak. Naast de wettelijke bepalingen van de vastgoedbevaks moet HIB ook voldoen aan de nieuwe voorwaarde dat minimaal 80% van de portefeuille in woningen in Europa belegd moet zijn. Residentiële vastgoedbevaks hebben als voordeel dat het dividend onderworpen is aan roerende voorheffing van slechts 15% tegenover 25% voor de andere vastgoedbevaks. Met een marktkapitalisatie van ongeveer 250 miljoen euro is HIB één van de kleinere vastgoedbevaks. Eind 2013 omvatte de portefeuille 75 gebouwen op 44 sites met 1.318 huurcontracten. Deze bestond voor 73,7% uit residentiële gebouwen (60,8% niet-gemeubelde appartementen, 7,3% gemeubelde appartementen, 3,7% éénsgezinswoningen en 2% rusthuizen), voor 17% uit commercieel vastgoed, voor 5,3% uit kantoren en voor 4% uit hotels. 66% is gelegen in het Brussels Gewest, 22% in Wallonië en 12% in Vlaanderen.

De totale oppervlakte van de vastgoedportefeuille eind 2013 bedraagt ongeveer 148.000 m², eind 2000 was dat slechts 34.626 m². Ondanks die sterke groei is de schuldgraad met 38,4% eind 2013 relatief beperkt gebleven. Dit komt door het feit dat HIB haar belangrijkste overnames veelal financiert via de uitgifte van nieuwe aandelen.

VFB vzw, correspondentieadres : Langestraat 221, 2240 Zandhoven Tel.: (03) 312 83 12

De verstrekte informatie steunt op betrouwbare bronnen en zorgvuldige analyse. De VFB kan geenszins aansprakelijk gesteld worden voor gederfde winst of verlies naar aanleiding van de verstrekte informatie of het gebruik ervan. Niets uit deze publicatie mag worden veelevoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van fotocopy, druk of op welke andere manier ook, zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de Vereniging.



VLAAMSE FEDERATIE VAN BELEGGINGSCLUBS EN BELEGGERS VZW

Strategische aanpak en illustratie van uitvoering

Terwijl enkele jaren geleden nog werd ingezet op verschillende vastgoedsegmenten, koos de bevak in 2012 resoluut voor residentieel vastgoed en wilde ze de volledige waardeketting ervan onder eigen beheer brengen. Zo werd sindsdien geïnvesteerd in eigen gespecialiseerde teams die de 4 fases van de volledige waardeketting beheren:

- aankoopproces: focus ligt op residentieel vastgoed en kwalitatieve groei. Al bij de aankoop moet er rekening gehouden worden met het meerwaardepotentieel op termijn om een continue rotatie (of verjonging) van de portefeuille toe te laten;
- ontwikkeling voor eigen rekening: moet gericht zijn op waardecreatie, m.a.w. op het realiseren van een ontwikkelingsmarge. Door zelf te ontwikkelen vermijdt de groep concurrentie van spelers die per unit verkopen, bouwt ze volgens haar eigen standaarden gericht op verhuur voor langere termijn;
- intern beheer van de eigen gebouwen in Brussel: de contracten met de externe beheerders werden opgezegd en een eigen team werd geïnstalleerd. Deze internalisatie laat een betere kennis en onderhoud toe van de eigen gebouwen, resulteert in een betere dienstverlening aan de huurders en stelt HIB in staat om de betalingen beter op te volgen;
- verkoop van activa: focus ligt op de maximalisatie van de meerwaarde. Een continue verjonging van de portefeuille en de verkoop van minder performante activa zijn de belangrijkste objectieven. In 2013 lag de waarde van de verkochte units 40% hoger dan de initiële aankoopprijs en 30% hoger dan de geschatte waarde.

Zo werd er al in 2013 voor meer dan 50 miljoen euro vastgoed gekocht (5 projecten) dat herontwikkeld zal worden, met als belangrijkste project de gebouwen uit het vastgoedcertificaat Louvain-la-Neuve. De oplevering van deze projecten is voorzien voor de periode 2015/17, zal een geschatte waarde hebben van 100 miljoen euro, bestaat uit 400 eenheden, levert een brutorendement van 6,25% en moet op termijn een meerwaarde van meer dan 40% opleveren.

Resultaten eerste kwartaal 2014

De huurinkomsten van Home Invest Belgium kenden een toename van 2,2% in het eerste kwartaal van 2014, of +0,1 miljoen euro in absolute termen. De stijging is vnl. het gevolg van de consolidatie over 3 maanden van de gebouwen van Louvain-la-Neuve, terwijl deze in 2013 slechts vanaf 25 januari geconsolideerd werden. Het bedrijfsresultaat steeg wel 9% of 0,267 miljoen euro in absolute termen. Bepaalde technische kosten lagen lager dan in 2013 toen er werkzaamheden voor bepaalde gebouwen in Louvain-la-Neuve uitgevoerd werden.

Het resultaat op de vastgoedportefeuille steeg tot 5,494 miljoen euro tegenover 0,296 miljoen euro in 2013. De gerealiseerde meerwaarden door de verkoop van gebouwen daalt wel van 0,588 naar 0,224 miljoen euro, de herwaardering van de portefeuille daarentegen was sterk positief (5,269 versus -0,292 miljoen euro in 2013). De bezettingsgraad stijgt van 94,10% naar 95,01%.

(in miljoen euro)	13Q1	14Q1	% change
Huurinkomsten	4,670	4,771	2,2%
Operationeel resultaat	2,949	3,216	9,0%
Financieel. resultaat	-0,300	-2,000	
Resultaat op portefeuille	0,296	5,494	n.r.
Nettoresultaat	2,940	6,601	124,5%
Uitkeerbaar resultaat p/a	0,91	0,84	-7,7%
Intrinsieke waarde	56,53	62,67	10,9%

Het financiële resultaat ging sterk achteruit (van -0,3 naar -2,0 miljoen euro). Enerzijds daalde het zuivere financiële resultaat van -0,810 naar -0,990 miljoen euro door een toename van de financiële schuld. Anderzijds was er een negatieve herwaardering van de financiële indekkingsinstrumenten (van +0,510 naar -1,110 miljoen euro) door een daling van de marktrente.

VFB vzw, correspondentieadres : Langestraat 221, 2240 Zandhoven Tel.: (03) 312 83 12

De verstrekte informatie steunt op betrouwbare bronnen en zorgvuldige analyse. De VFB kan geenszins aansprakelijk gesteld worden voor gederfde winst of verlies naar aanleiding van de verstrekte informatie of het gebruik ervan. Niets uit deze publicatie mag worden veelevoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van fotocopie, druk of op welke andere manier ook, zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de Vereniging.



VLAAMSE FEDERATIE VAN BELEGGINGSCLUBS EN BELEGGERS VZW

Dankzij de positieve herwaardering van de portefeuille steeg het netto resultaat 124,5%, het uitkeerbaar resultaat per aandeel daalde wel 7,7% door de lagere realisatie van meerwaarden op de verkoop van gebouwen. Naar het volledige jaar 2014 toe, maakt het management zich geen zorgen over de trage start (en lagere meerwaarden) van de verkopen in het eerste kwartaal. Ze is vastbesloten om haar strategie van stijgende dividenden over 2014 verder te zetten.

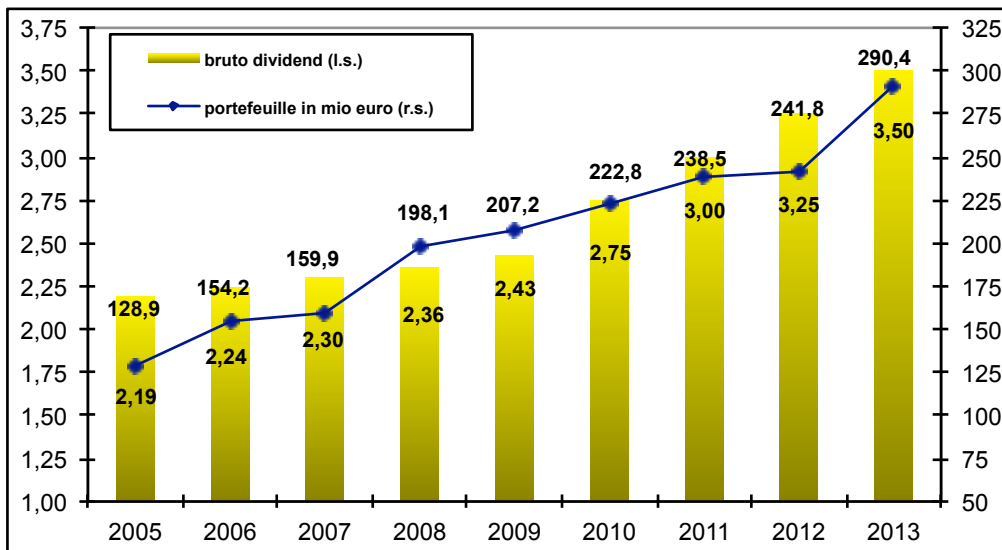
Conclusie

Na het onverwachte vertrek van de CEO en de voorzitter van de Raad van Bestuur kreeg de beurskoers eind 2013 af te rekenen met verkoopdruk, maar dat was slechts tijdelijk. Belangrijkst van al is dat de succesvolle strategie van de voorbije jaren verder gezet wordt en dat er zelfs een tandje zal bijgestoken worden. De acquisitie van diverse renovatieprojecten laat de bevak toe om haar portefeuille aan te vullen met gebouwen met een hoger dan gemiddeld rendement, dankzij het op zak steken van de ontwikkelingspremie. Dat daarmee een hogere schuldgraad gepaard gaat, hoeft geen probleem te zijn.

Integendeel, het verhogen van de schuldgraad of leverage zal op termijn leiden tot een hoger rendement op eigen vermogen en dus hogere waardering. Even belangrijk is de politiek van regelmatig stijgend dividend. Een analyse wijst uit dat dit de belangrijkste drijfveer is voor de evolutie van de beurskoers. We mogen ons dus niet blind staren op het iets lagere dividendrendement van netto 3,7%, tegenover een gemiddelde van 4,3% voor de Belgische vastgoedbevak.

Alhoewel we de koers op korte termijn niet veel zien stijgen, blijven we niettemin overtuigd van de grote bijdrage die deze vastgoedbevak kan leveren aan elke beleggingsportefeuille met een visie op langere termijn.

Gert De Mesure



VFB vzw, correspondentieadres : Langestraat 221, 2240 Zandhoven Tel.: (03) 312 83 12

De verstrekte informatie steunt op betrouwbare bronnen en zorgvuldige analyse. De VFB kan geenszins aansprakelijk gesteld worden voor gederfde winst of verlies naar aanleiding van de verstrekte informatie of het gebruik ervan. Niets uit deze publicatie mag worden veelevoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van fotocopie, druk of op welke andere manier ook, zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de Vereniging.