

Home Invest Belgium: cijfers ontrafeld

Gezien de complexiteit en volatilitéit van sommige posten in de resultatenrekening bij GVV's (Gereguleerde Vastgoed Vennootschappen of de voormalige vastgoedbevaks), zijn we verplicht hier veel aandacht aan te besteden. We denken hierbij aan de verplichte herwaarderingen van de vastgoedportefeuille en van de financiële indekkingsinstrumenten. We wijzen er nogmaals op dat het gaat om niet-cashelementen (er gaat geen cash buiten of er komt geen binnen) die geen invloed hebben op het uitkeerbare resultaat, de basis voor de dividenduitkering. Elke GVV wordt hiermee geconfronteerd, waardoor we deze elementen beter kunnen plaatsen en begrijpen.

Bij een GVV als Home Invest Belgium worden we nog geconfronteerd met een ander element. Het is de enige Belgische GVV die op regelmatige basis een deel van zijn vastgoed (gemiddeld 4 % op jaarbasis) te gelde maakt en dat brengt enkele heel specifieke boekingen met zich. Het belangrijkste hierbij is dat de gerealiseerde meerwaarden bij het uitkeerbare resultaat geteld worden en aldus een belangrijk deel uitmaken van de dividenduitkering.

De effectief gerealiseerde meerwaarde komt in de resultatenrekening tot uiting in een aparte lijn, de lijn eronder omvat de (boekhoudkundige) herwaardering van de vastgoedportefeuille. De situatie in de eerste helft van 2015 geven we mee in een kleine tabel.

Zoals al eerder vermeld, kwamen de gerealiseerde meerwaarden uit verkopen in de eerste helft van 2015 sterk lager uit dan in de eerste helft van 2014 (0,366 miljoen euro versus 1,838 miljoen euro). Maar deze cijfers vertellen slechts een beperkt deel van het verhaal. De meerwaarden die in de resultatenrekening komen, hebben slechts betrekking op de periode zelf, zijnde van eind 2014 tot eind juni 2015 of van eind 2013 tot eind juni 2014. Anders gezegd, het is niet uitgesloten dat er op de gebouwen die verkocht geweest zijn in de eerste helft van 2015, al een boekhoudkundige meerwaarde geboekt is geweest in de jaren voordien. Indien dit het geval is geweest, bevinden deze meerwaarden zich in de reserves. En met de ver-

(in euro)	14H1	15H1
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1.838.333	365.578
Variaties i/d reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.342.200	2.653.986
Netto courant resultaat	4.247.891	2.588.689
Uitkeerbaar resultaat	6.327.621	5.286.502
Uitkeerbare meerwaarden door verkoop	2.079.730	2.697.813

koop van dat gebouw, komen de eerder geboekte meerwaarden in aanmerking voor uitkering.

Kijken we terug naar de resultatenrekening bij de halfjaarrapportering, dan zien we dat het netto courant resultaat in de eerste helft van 2015 uit kwam op 2,589 miljoen euro, het uitkeerbaar resultaat daarentegen bedroeg 5,287 miljoen euro. De uitkeerbare meerwaarden liepen dus op tot 2,698 miljoen euro (waarvan 0,366 miljoen euro uit de eerste helft van 2015 en 2,332 miljoen euro uit de opgebouwde reserves in de jaren voordien),

heeft Home Invest Belgium op zijn balans heel wat reserves die op termijn voor uitkering in aanmerking kunnen komen.



GERT DE MESURE

ANALIST VFB

REDACTIE 5 OKTOBER 2015

KOERS 87,90 EURO

WWW.HOMEINVESTBELGIUM.BE



tegenover 2,080 miljoen euro in de eerste helft van 2014. Die hoge meerwaarden waren wel niet voldoende om de lagere operationele resultaten (meer verkopen dan aankopen zorgden voor lagere huurinkomsten en dus een lager operationeel resultaat) te compenseren.

Beleggers hoeven zich dus geen zorgen te maken over het dividend van Home Invest

