

Home Invest Belgium: Goede leerling ondanks wijzigingen top

WE KREGEN VEEL VRAGEN van verontruste beleggers over de talrijke wijzigingen aan de top van Home Invest Belgium. Zo werd begin juli aangekondigd dat de door de VFB-leden sterk geapprecieerde ceo Sophie Lambrighs het bedrijf na 3 jaar verliet. In haar zog vertrok ook de minder bekende cio (chief investment officer) Nicolas Vincent. En het was nog niet gedaan, want in september werd bekend gemaakt dat ook de cfo Jean-Luc Colson de groep verliet. We vernamen dat hij overstapt naar een initiatief van een vroegere ceo van Home Invest Belgium Xavier Mertens, met name Inclusio.



Ceo Sophie Lambrighs, sterk gewaardeerd door de VFB-leden, verliet Home Invest. We maakten al kennis met opvolger Sven Janssens en zijn er zeker van dat ook hij goed werk zal verrichten.

Ondanks het vertrek van deze topmedewerkers blijft deze GVV (Gereguleerde Vastgoed Vennootschap) op volle toeren draaien. Home Invest Belgium kondigde mooie halfjaarcijfers aan en begin oktober werd de verwerving van een herontwikkelingsproject met een waarde van 12 miljoen euro aangekondigd. Enkele dagen later werd dan het aantrekken van een nieuwe ceo bekend gemaakt.

Het is Sven Janssens, die voordien werkte als Chief Operating Officer was bij Leasinvest. Het toeval wil dat we eind sep-

tember bij het bedrijfsbezoek van Leasinvest in Mechelen kennis maakten met Sven Janssens. We zijn er nu al zeker van dat hij bij Home Invest Belgium goed werk zal leveren, gezien zijn sterk trackrecord bij Leasinvest.

Kort overlopen we nog even de halfjaarcijfers van Home Invest. De oplevering van de herontwikkelingsprojecten in 2017 en van een gebouw met 96 appartementen in Molenbeek begin 2018 liet de groep toe de huurinkomsten met 10,5% te verhogen tot 12,1 miljoen euro. Het bedrijfsresultaat nam in bijna dezelfde mate toe. Het financieel resultaat kende een belangrijke achteruitgang die niet alleen verklaard kan worden door de licht hogere rente (van 2,09% naar 2,11%) en door de lichte toename van de financiële schuld. Zo worden de financiële lasten van een gebouw in ontwikkeling gekapitaliseerd. Eenmaal het gebouw opgeleverd is, vallen de rentekosten ten laste van de resultatenrekening. Door de stijging van die financiële lasten, bedraagt de toename van het courant resultaat slechts 4% en kwam het uit op 4,3 miljoen euro. De vooruitzichten voor het courant resultaat blijven wel heel gunstig. Zo kende de bezettingsgraad een gevoelige verbetering van 90% eind 2017 en 89% eind maart 2018 naar 96% eind juni 2018, wat zich zal vertalen in hogere huurinkomsten in de volgende kwartalen.

De verkoop van eigen appartementen viel lager uit dan in 2017 met als gevolg lagere gerealiseerde meerwaarden. Dit heeft geleid tot een lagere uitkeerbaar resultaat (-15,5%).

Het meest opmerkelijke in deze jaarcheelt was de waardestijging van het vastgoed met 5,5%. In absolute termen leidde dit tot een herwaardering van de portefeuille met 21,4 miljoen euro. De zelf uitgevoerde herontwikkelingen en de succesvolle verhuur liggen ongetwijfeld aan de basis hiervan. Dit versterkt natuurlijk de strategie van herontwikkeling die het bedrijf sinds enkele jaren volgt. Vandaag heeft Home Invest Belgium nog 2 projecten lopen. In Kraainem is er de ontwikkeling van 40 appartementen die in november 2018 opgeleverd zullen worden en in Molenbeek worden 93 appartementen gebouwd waar-

van de oplevering voorzien is voor eind 2019. Twee andere projecten met in totaal 92 appartementen liggen ter studie.

Naast die eigen herontwikkelingen wil Home Invest Belgium ook verder groeien in toeristische verblijven, tot zelfs 25% van de portefeuille. Na de aankoop in twee schijven van cottages in een vakantiepark in het Nederlandse Zeeland, verwierf Home Invest Belgium eind juni 4 Aparthotels met 185 gemeubelde appartementen in Brussel. Hierop verleende het een erfpachtrecht van 27 jaar. Naast de lange looptijd is de afwezigheid van kosten een ander belangrijk voordeel van dit type van transacties. Midde oktober kondigde de groep nog een acquisitie aan in het toeristische segment. Zo verwierf het samen met enkele andere partijen 51,43% van Sunparks De Haan. De totale waarde na renovatie bedraagt 75 miljoen euro. Meer in detail wordt er een vennootschap opgericht die 50% zal aanhouden. Van die vennootschap zal Home Invest Belgium 50% aanhouden en Belfius Insurance 25%. TINC en DG Infra Yield nemen elk 12,5% voor hun rekening.

Zoals we vroeger al meldde, is een waardering van Home Invest Belgium via de gewone ratio's minder makkelijk. Het courant resultaat per aandeel is maar een deel van het rendement. Even belangrijk is de realisatie van meerwaarden door verkopen die het uitkeerbaar resultaat voeden. Het nadeel van dit laatste is de onvoorspelbaarheid ervan. Het belangrijkste is dan ook dat het bedrijf jaar na jaar voldoende kwaliteitsvolle appartementen ontwikkelt om haar portefeuille minstens op peil te houden. De groei van de portefeuille elk jaar toont aan dat de groep hierin slaagt. Dit alles laat Home Invest Belgium toe om elk jaar het dividend met enkele procenten te laten stijgen en een hoger dividend elk jaar leidt op termijn tot... ja, een hogere koers.

(in miljoen euro)	17H1	18H1	Δ17/18
Huurinkomsten	10,960	12,108	10,5%
Bedrijfsresultaat	6,117	6,697	9,5%
Financieel resultaat	-1,755	-2,194	
Herwaardering fin. indekkingen	1,430	-0,588	
Gerealiseerde meerwaarden	-0,147	0,011	
Herwaardering vastgoed	2,950	21,423	
Nettoresultaat	8,427	24,918	195,7%
Courant resultaat	4,194	4,362	4,0%
Courant resultaat p/a	1,33	1,32	4,0%
Uitkeerbaar resultaat	5,745	4,857	-15,5%
Uitkeerbaar resultaat p/a	1,83	1,47	-15,5%

Gert De Mesure
Redactie 16 oktober
Koers Home Invest Belgium 90 euro
www.homeinvestbelgium.be

