

Home Invest Belgium: huurinkomsten dalen door verkoop gebouwen

Om een grote stap in de richting te zetten

van de vereisten om een residentiële vastgoedbevak of GVV te blijven (minstens 80 % van de portefeuille moet bestaan uit residentiële gebouwen) en om onderhevig te blijven aan de lage roerende voorheffing van 15 %, verkocht Home Invest Belgium eind 2014 een hotelresidentie en een kantoorgebouw met een mooi rendement. We sluiten dus niet uit dat men bij Home Invest Belgium goed gevloekt heeft bij het bekend raken dat de dividenden van alle GVV's over 2015 mogelijk onderworpen zullen zijn aan een roerende voorheffing van 27 %. De GVV meldt wel dat ze hier officieel nog geen bericht over ontvangen heeft.

Want onder andere door de verkoop van die hotelresidentie en dat kantoorgebouw, kregen de huurinkomsten een knauw in de eerste helft van 2015. Zo schatten we dat twee derde van de daling van 10,9 % van de huurinkomsten het gevolg is van de verkoop van die hotelresidentie, de resterende een derde van de verkoop van het Brusselse kantoorgebouw.

Ook lager bedrijfsresultaat

Veel erger is de daling van het bedrijfsresultaat met 27 %, enerzijds door de lagere huurinkomsten, anderzijds door een stijging van vastgoedkosten (+ 4,16 %), anderzijds door een toename van de algemene kosten (+ 5,62 %).

Doordat er meer verkocht dan gekocht is geweest in de afgelopen 12 maanden, daalde de gemiddelde netto financiële schuld, maar dit heeft niet geleid tot lagere rentelasten. Die bleven stabiel door een stijging van de financiële kosten van 3,29 % naar 4,17 %. Die stijging was eenmalig, voor de 2e jaarhelft wordt ongeveer 3,25 % verwacht, deels het gevolg van een herschikking van diverse indekkingsinstrumenten.

En lagere meerwaarden

Een van de strategisch belangrijke elementen in de resultatenrekening van Home Invest Belgium is de meerwaarde op de portefeuille, vooral dan de gerealiseerde meerwaarde, want die komt in aanmerking voor uitkering. De totale meerwaarde kwam uit op 3,020 miljoen euro, tegenover 7,181 miljoen euro vorig jaar.

Van de 3,020 miljoen euro is slechts 0,366 miljoen euro afkomstig van gerealiseerde meerwaarden, vorig jaar waren er voor 1,838 miljoen euro gerealiseerde meerwaarden.

De herwaardering van de financiële indekkingsinstrumenten was ditmaal positief ten bedrage van 1,763 miljoen euro, door een stijging van de rente. Vorig jaar was er een minwaarde door de lagere rentevoeten.

Het uitkeerbaar resultaat (de basis voor de dividenduitkering) daalde 16,7 % door het lagere operationele resultaat en de lagere gerealiseerde meerwaarden.

(in miljoen euro)	14H1	15H1	Δ 14/15
Huurinkomsten	9,632	8,578	-10,9 %
Operationeel resultaat	6,100	4,453	-27,0 %
Financieel resultaat	-1,836	-1,847	
Wijziging waarde indekkingen	-2,167	1,763	
Resultaat op portefeuille	7,181	3,020	
Nettoresultaat	9,261	7,371	-20,4 %
Uitkeerbaar resultaat	6,328	5,269	-16,7 %
Uitkeerbaar resultaat p/a	2,07	1,68	-18,8 %
Intrinsieke waarde	64,03	64,84	1,3 %

Nieuwe projecten

Ondertussen wordt naarstig verder gewerkt aan de uitbouw van de portefeuille. In de eerste helft van 2015 kocht het een blok van 38 nieuwe appartementen in het project Livingstone I, een project van Cofinimmo waarbij een kantoorgebouw deels geconverteerd werd naar een residentiële bestemming. De verhuur is gestart begin juli. Tevens werd een eerste eigen ontwikkelingsproject (Residentie Troon: 15 appartementen en een kantoorruimte) in gebruik genomen eind juni, de eerste huurders werden al verwelkomd. We merken hierbij op dat beide projecten geen bijdrage geleverd hebben in de eerste jaarhelft en dat ook maar beperkt zullen doen in de tweede jaarhelft.

De GVV kocht ook (onder bepaalde opschortende voorwaarden) een oude industriële site in Molenbeek voor reconversie tot een residentieel project van 7.500 tot 10.000 m². Gezien heel wat procedures doorlopen moeten worden, verwachten we geen bijdrage binnen de 2 jaar. Home Invest Belgium heeft nog enkele andere projecten in ontwikkeling die vroeger zullen bijdragen. Zo is er The Link, een gebouw met 124 stu-

dio's voor studenten dat in september 2015 klaar moet zijn voor het nieuwe academiejaar. Het project Ariane met 166 appartementen is voorzien voor de eerste helft van 2016. Marcel Thiry 204C omvat 95 appartementen en wordt ontwikkeld in 2 fases, een eerste zou moeten afgewerkt zijn in de tweede helft van 2016, de tweede fase is voorzien voor het eerste kwartaal van 2017.

Overgangsjaar

2015 wordt duidelijk een overgangsjaar voor Home Invest Belgium, daar de nieuwe projecten slechts beperkt

zullen bijdragen, terwijl de verschillende verkopen van eind 2014 sterk negatief doorwegen. We sluiten niet uit dat de kloof kan gedicht worden door het versnellen van de realisatie van meerwaarden (meer verkopen dus), maar dit lijkt ons niet echt noodzakelijk om over 2015 opnieuw met een hoger divi-

dend uit te pakken. De reserves zijn immers meer dan voldoende. De mindere operationele cijfers zorgen er wel voor dat we vandaag niet gehaast zijn om te kopen, we kiezen wat lagere koersen, bijvoorbeeld onder 80 euro.



GERT DE MESURE

ANALIST VFB

REDACTIE 16 SEPTEMBER 2015

KOERS 84,90 EURO

WWW.HOMEINVESTBELGIUM.BE

