

Home Invest Belgium: onenigheid

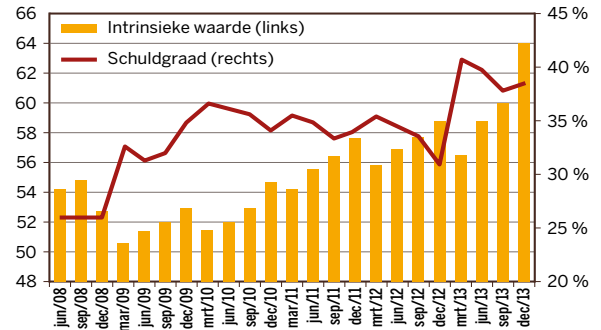
Op 26 november 2013 viel 's avonds een persbericht in onze mailbox met minder goed en moeilijk te begrijpen nieuws. Zo trad Xavier Mertens terug als CEO van Home Invest Belgium (HIB), de voorzitter van de Raad van Bestuur deed het hetzelfde. Het is heel ongebruikelijk dat én CEO én de voorzitter van de Raad van Bestuur een stap terug zetten en dat kan maar een oorzaak hebben, met name onenigheid over de strategie. In een persoonlijk gesprek had Xavier Mertens ons de dag nadien verzekerd dat er zeker geen problemen waren met de cijfers van de vastgoedbevak en dat is ook zo gebleken bij de analyse van de resultaten over 2013.

De onenigheid binnen de Raad van Bestuur moet dus betrekking gehad hebben over de te volgen strategie. In de eerste helft van 2013 had de vastgoedbevak al voor 74 miljoen euro projecten met renovatie- of reconversiewerken voor de boeg in portefeuille genomen, goed toen voor 28 % van de omvang van de portefeuille. Maar het bleef niet bij die 74 miljoen euro. Zo kocht de bevak in de 2e jaarhelft nog 3 projecten voor 15,4 miljoen

euro: in Kraainem zal het oude postkantoor ruimte moeten maken voor appartementen, in Oudergem worden kantoren omgevormd tot appartementen, dit laatste gebeurt ook in Woluwe.

Het is een feit dat HIB door zijn regelmatige verkoop van individuele appartementen (voor 12,5 miljoen euro in 2012 en voor 10,3 miljoen euro in 2013) elk jaar opnieuw moet investeren om de portefeuille op peil te houden, maar niemand zal ontkennen dat in 2013 een serieus tandje werd bijgestoken. Die koopwoede laat zich natuurlijk gevoelen in de schuldgraad die van 30,97 % eind 2012 naar 38,39 % eind 2013 steeg. De intrinsieke waarde per aandeel is er wel niet slechter van geworden, want die kende een heel positieve ontwikkeling in 2013 (+9 % plus het dividend).

Het is duidelijk dat HIB een agressieve groei nastreeft en veel hooi op de vork neemt met al die werken en dat kan inderdaad tot onenigheid in de Raad van Bestuur geleid hebben.



Een van de belangrijke aandeelhouders met vertegenwoordigers in die Raad van Bestuur heeft immers een sterke traditie in projectontwikkeling en dat willen ze blijkbaar implementeren bij HIB. Op termijn hoeft dit geen nadeel te zijn en kan een succesvolle uitvoering van die projecten elke aandeelhouder ten goede komen. Het risicoprofiel van HIB wordt er wel mee verhoogd, maar daar zal niemand een probleem mee hebben als het opbrengt.



GERT DE MESURE
REDACTIE 11 MAART 2014
KOERS 80 EURO
HOMEINVESTBELGIUM.BE

