

De Roemeense connectie van WDP en Atenor

IN DE BEURSWERELD ZIJN er niet veel zekerheden, maar voor 2018 zien we er toch een. En dat is dat de Belgische belegger regelmatig met nieuws uit de Roemeense vastgoedwereld zal geconfronteerd worden.

Het begon al op 10 januari toen WDP meldde dat het kapitaal van zijn joint-venture in Roemenië zal verhoogd worden door omzetting van een achtergestelde lening. Door deze operatie zal de joint-venture van 51/49% veranderen naar een 80/20%, waarbij WDP 80% zal aanhouden. De overige 20% blijft van de operationele man ter plaatse.

De bedoeling is om de portefeuille van WDP in Roemenië te laten groeien tot 500 miljoen euro. Eind september 2017 hadden de Roemeense activa een waarde van 230 miljoen euro (inclusief de zonnepanelen en de waarde van de grondreserve, terwijl er 14 projecten met een waarde van 40 miljoen euro ontwikkeld worden). Dit zijn de cijfers voor de joint-venture in haar totaliteit. Hierbij geven we een grafiek met een evolutie van de waarde van de activa in Roemenië sinds de aankoop van de grond in 2007 aan 51% (belang van WDP in de joint-venture). De recente versnelling van de groei is heel duidelijk merkbaar en naast de groei op zich, is ook het rendement van de Roemeense projecten aantrekkelijk. Het marktgemiddelde van 8,5% ligt immers hoger dan de 6,3% tot 6,6% die in België, Frankrijk en Nederland gerealiseerd kunnen worden.

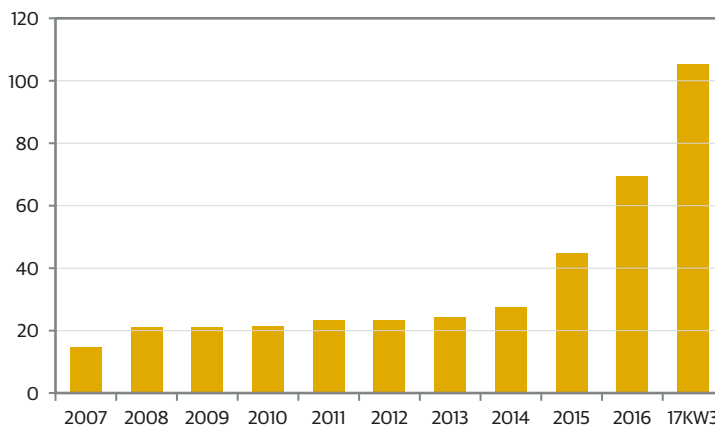
Economische groei	2010	2012	2014	2016	17KW3
EU (28 landen)	2,1 %	-0,4 %	1,8 %	1,9 %	2,5 %
België	2,7 %	0,2 %	1,4 %	1,5 %	1,7 %
Duitsland	4,1 %	0,5 %	1,9 %	1,9 %	2,8 %
Frankrijk	2,0 %	0,2 %	0,9 %	1,2 %	2,2 %
Polen	-2,8 %	1,2 %	3,1 %	4,8 %	8,6 %
Roemenië	3,6 %	1,6 %	3,3 %	2,9 %	5,0 %

Bron: Eurostat

WDP is echter niet de enige beursgenoteerde vastgoedgroep actief in Roemenië. Atenor zette er in juli 2008 zijn eerste stappen, meer bepaald in de hoofdstad Boekarest via de aankoop van een stuk grond, waarop het 3 kantoorgebouwen met een totale oppervlakte van 78.000 m² onder de projectnaam Hermes Business Campus plande. In 2010 had het de bouwvergunningen op zak.

Doordat de markt na de financiële crisis traag op gang kwam, besloot Atenor in 2012 al zelf met de bouw van een eerste kantoor-

Evolutie waarde Roemeense activa (in miljoen euro)



blok te starten, volledig op eigen risico dus. De redenering was dat dit makkelijker potentiële huurders over de streep zou trekken, wat effectief ook gebeurde. De bouw van het tweede gebouw werd begonnen in 2015, het derde volgde kort nadien. Vandaag zijn de 3 kantoorgebouwen nagenoeg volledig verhuurd, het project Hermes Business Campus mag als afgerond beschouwd worden en zal hoogstwaarschijnlijk tegen eind 2018 verkocht worden. Op jaarbasis bedragen de huurinkomsten ongeveer 11 miljoen euro, op basis van een marktrendement van 7,5% kan de verkoopprijs op bijna 150 miljoen geschat worden. Welke de meerwaarde is, moet nog blijken. Wijzelf gaan uit van iets meer dan 30 miljoen euro (!), Dat dit cijfer een

positieve impact op de koers kan hebben, zal niemand betwifelen. Ondertussen blijft Atenor ook nog mooi huurinkomsten opstrijken (3,9 miljoen euro in eerste helft van 2017).

Maar hier stopt het niet voor Atenor

in Roemenië, want het verwierf al een andere grond in Boekarest. De bedoeling is om er 13.500 m² kantoren neer te poten. Het project zou tegen eind 2019 opgeleverd moeten zijn. Er lopen al onderhandelingen met potentiële huurders.

Maar waarom is Roemenië nu zo belangrijk om er een aparte analyse aan te wagen? Heel simpel, Roemenië kent de hoogste economische groei in Europa en dat creëert opportuniteiten voor ondernemers en investeerders. WDP en Atenor zijn (achteraf bekeken is het altijd makkelijk praten)

misschien iets te vroeg in de markt gestapt, maar vandaag kunnen ze ten volle profiteren van de positie die ze er opgebouwd hebben.



In de bijgevoegde tabel geven we een overzicht van de economische groeicijfers van enkele Europese landen en daaruit blijkt de sterke prestatie van Roemenië. Natuurlijk is het vertrekpunt laag, want het land is een van de armste in Europa.

We geven kort nog enkele elementen weer over de Roemeense economie: inflatie 3,2%, rente van 2%, werkloosheidsgraad 4,7% en overheidsschuld 37% van het bnp. Minder positief zijn de negatieve handelsbalans, de negatieve lopende rekening en het begrotingstekort van 3%.

Gert De Mesure

Redactie 11 januari 2018

Koers Atenor 49,60 euro en WDP 96,50 euro

www.atenor.be/nl/

www.wdp.eu

