

Atenor: VFB bezoekt UP-site woontoren

Op dinsdag 18 november verwelkomden we een 20-tal supergemotiveerde VFB-leden bij Atenor. Plaats van afspraak was de UP-Site woontoren aan het kanaal te Brussel, vlakbij Tour & Taxis, meer bepaald betrof het het modelappartement op de 27e verdieping. Dit appartement maakt deel uit van het tweede deel appartementen, vooral luxe-appartementen van het 25e tot het 41e verdiep. Na het aperitief trokken we naar het dak van de toren op een hoogte van 140 meter, waar we de Brusselse skyline konden bewonderen.

Onze aandacht ging daarboven vooral uit naar de afgewerkte projecten van Atenor in de Noordwijk, meer bepaald North Galaxy (kantoorgebouw, 2003, 100.000 m², verkocht aan Cofinimmo dat het intussen weer doorverkocht heeft) en Laurentide (2005, 5000 m² appartementen). Het complex Laurentide was in feite de eerste stap van Atenor in residentiële woningbouw en al snel volgde een tweede, omvangrijker initiatief met Media Gardens (2008, 289 woningen verdeeld over 5 blokken, Optima en Aedifica kochten elk een blok). Atenor is verder de weg van residentiële woningen opgegaan en van de 14 lopende projecten vandaag zijn er 10 met een residentiële component, volledig of gedeeltelijk.

UP-Site zelf is een van die 14 projecten en omvat 4 kantoorblokken, 4 kleinere blokken met in totaal 106 terrasappartementen en tot slot de woontoren met 41 verdiepingen en 251 appartementen. De totale waarde is ongeveer 200 miljoen euro en Atenor hoopt er een resultaat van meer dan 20 miljoen euro te behalen. Van de woontoren is van de apparte-

menten tot het 25e bijna alles verkocht, van de hogere verdiepingen is dat nog maar 25%. Feit is dat de verkoop van die hoger gelegen appartementen later gestart is, omdat men eerst het modelappartement wenste af te werken. Een nuttig weetje op financieel vlak is dat Atenor ernaar streeft om per ontwikkelde m² een winst van 400 tot 500 euro te realiseren, voor de grond wordt een gemiddelde prijs van 400 tot 500 euro/m² betaald. Opgelet, het gaat hier om een algemene stelregel, maar zou wel toepasbaar zijn op dit project.



Zoals gezegd heeft Atenor vandaag 14 projecten in ontwikkeling, goed voor meer dan 650.000 m² vastgoed. Ter vergelijking, in 2007 waren dat er slechts 6 met een omvang van 175.000 m². Op de vraag of er in al die jaren een slecht project geweest is, moest lang nagedacht worden. Het antwoord is een project, meer bepaald Nysdam Park in Terhulpen. Het fantastisch gelegen project kwam op de markt na het uiteenspatten van de technologiebubbel van 2001 en bleef lange tijd geconfronteerd met een bezettingsgraad van slechts 85%, wat de verkoop van het project bemoeilijkte. Sindsdien rijdt Atenor een foutloos parcours, alhoewel velen in de markt

zich vragen stellen bij de verkoop van de duurste UP-site appartementen. Die gaan inderdaad iets minder makkelijk de deur uit, maar het betreft minder dan 2% van de gehele portefeuille.

Om het succes van de projecten van Atenor te verklaren, wees CFO Sidney Bens op een steeds

weer terugkerend element, namelijk de locatie van het project. Voor residentiële woningbouw wordt er bijna steeds geopteerd voor een ligging nabij het water (Namen → de Maas, Anderlecht City Dockx → het kanaal ...) voor de kantoren is dat steevast in de buurt van een spoorwegstation of andere goede verbindingen met het openbaar vervoer. Een andere tactiek die Atenor ook regelmatig toepast, is de ontwikkeling en de verkoop van elk project in kleinere deelprojecten om het risico te spreiden. In Boekarest bijvoorbeeld betrof het 4 kantoorgebouwen, het eerste is afgewerkt en volledig verhuurd, in Boedapest gaat het om 3 blokken, waarvan het eerste is afgewerkt en volledig verhuurd, de bouw van het tweede is gestart en er zijn al huurbelofes voor 45% van het gebouw. Deze manier heeft ook tot gevolg dat de bijdrage van elk project afzonderlijk over een zekere periode gespreid wordt en dat vermindert de volatiliteit van de resultaten.

Een blik op de verschillende projecten (zie onze uitgebreide analyse op www.vfb.be van oktober 2014) leert dat er in de volgende 12 maanden een bijdrage zal zijn van minstens 9 van de 14 projecten. En deze evolutie zal zeker het dividend over 2014 en 2015 meer dan veilig stellen. Zelf stelde Atenor bij zijn trading update over het derde kwartaal dat de winst over 2014 hoogstwaarschijnlijk deze over 2013 zal benaderen. In 2013 werd een resultaat van 12 miljoen euro neergezet, of 2,29 euro per aandeel. Ter info: het brutodividend bedraagt 2 euro, netto is dat 1,5 euro, goed voor een netto dividendrendement van afgerond 4%. Het aandeel mag zeker in portefeuille genomen worden aan de huidige koersen.



GERT DE MESURE
ANALIST VFB

REDACTIE 24 NOVEMBER 2014

KOERS 38 EURO

WWW.ATENOR.BE

