

Atenor: in turbo mode

Over 2014 boekte Atenor een nettowinst van 15,33 miljoen euro, 27 % meer dan de 12,03 miljoen euro van 2013. Dat is heel goed nieuws, maar veel belangrijker vinden we het dat er 9 projecten een positieve bijdrage hadden, tegenover slechts 4 in 2013. In 2013 leverden UP-site (woontoren, terrasvilla's en kantoren) met 13,1 miljoen euro en Trebel (kantoor voor Europees Parlement) met 16,4 miljoen euro de grootste bijdragen. Trebel (4,3 miljoen euro) en UP-site (15,3 miljoen euro) waren in 2014 opnieuw van de partij, maar kregen het gezelschap van 3 andere projecten die een materiële bijdrage leverden.

In het kantorenssegment betrof het het verkochte project Air te Luxemburg, met name de bouw van een nieuwe hoofdzetel voor ING Luxemburg, dat het gebouw voor een lange termijn zal huren. Dat leverde Atenor al 5,78 miljoen euro op, in 2015 zal er nog een bijdrage van 5 miljoen euro zijn. In residentieel vastgoed leverde Port du Bon Dieu

te Namen een bijdrage van 5,31 miljoen euro en Les Brasseries de Neudorf te Luxemburg een van 3,57 miljoen euro.

De meeste van deze zaken lagen in de lijn der verwachtingen. Het betere en onverwachte nieuws kwam uit Oost-Europa, meer bepaald uit Boedapest (Hongarije) en Boekarest (Roemenië), waar Atenor enkele jaren geleden net voor de financiële crisis uitbrak, grond had verworven voor kantoorprojecten. De Hongaarse en Roemeense economie deden het de voorbije jaren (en nu nog) verre van slecht en dat zorgde voor een gezonde voedingsbodem voor de projecten van Atenor.

Daar Atenor er niet in slaagde om op plan huurders aan te trekken voor zijn eerste blok van 18.000 m² in het Roemeense Boekarest, startte het maar met de bouw op eigen risico en met succes. Vandaag is dat eerste gebouw opgeleverd en volledig verhuurd. Ondertussen is de bouw van een tweede gebouw

van 24.000 m² gestart, de oplevering is voorzien voor eind 2015 en al 20 % is verhuurd. Er lopen momenteel onderhandelingen voor de verhuring van de volle 100 %.

Nuttig om weten is dat Atenor er geen wisselrisico's loopt, de huurgelden worden in euro betaald en de financiering is eveneens in euro. Het huurrendement bedraagt momenteel 8,5 %. Een snelle berekening leert dat bij afwerking van het volledige project van 78.000 m² Atenor er een meerwaarde van minsten 20 miljoen euro zou kunnen realiseren.

In het Hongaarse Boedapest werd voor dezelfde aanpak gekozen voor een eerste deel van in totaal 58.000 m². Het eerste gebouw is af en volledig verhuurd, het tweede wordt opgeleverd eind juni en is ook al volledig verhuurd, aan het derde gebouw wordt volop gewerkt.

Tot slot kregen we ook al wat zicht op het allernieuwste project in Terhulpen, genaamd Les Berges de l'Argentine. Atenor plant er de bouw van 180 appartementen en 4.000 m² kantoren. Dit project zou al in 2016 een eerste winstbijdrage kunnen leveren.

Om de inhoud van deze bijdrage beter te kunnen plaatsen, is het aangewezen om onze uitgebreide analyse van eind september 2014 op de VFB-website (www.vfb.be/analisten-rapporten) te raadplegen. We behouden onze intrinsieke waarde van 67 euro uit dit rapport.



GERT DE MEASURE,
 REDACTIE 13 MAART 2015
 KOERS 45,30 EURO
WWW.ATENOR.BE

