

Vastgoed.

Atenor (42,9 euro) boekte in de eerste jaarhelft een flink beter netto resultaat van 5,193 miljoen euro (was 3,000 miljoen euro in 2014) of 0,94 euro per aandeel. Dit resultaat wordt ook breed gedragen door de voorverkochte projecten (kantoren en woningen) en de huurinkomsten van de gebouwen in Hongarije (Vaci Green, Boedapest) en Roemenië (Hermes Business Campus, Boekarest). Vaci Green is nu een project van drie gebouwen waarvan er twee volledig verhuurd zijn, een derde gebouw is in aanbouw en 60% voorverhuurd. Het zijn kwaliteitshuurders (General Electric voornamelijk) en de door investeerders gevraagde huurrendementen zakken geleidelijk. De groep bekijkt dan ook de mogelijke verkoop van één of meerdere gebouwen en bij een huurrendement van 7% tot 7,25% moet er al een mooie meerwaarde op het project zitten. Een mogelijke piste is een vastgoedcertificaat. Men kocht een aangrenzend stuk grond van 8.365 m² zodat men de campus kan uitbreiden met een extra 40.000 m². Zo'n mogelijke verkoop kan je niet exact plannen qua timing. Wordt het 2015 dan mogen we rekenen op een uitzonderlijke plus dit jaar, anders wordt het (begin) 2016. Het management denkt bij zo'n uitzonderlijke plus dit jaar aan een extra (uitzonderlijk) dividend voor de aandeelhouders, dat hoeft niet echt voor ons maar is mooi meegenomen.

Ook in Roemenië staan er al twee gebouwen en wordt er aan een derde gebouwd, dat is overigens ook al voor 80% verhuurd. Het eerste is volledig verhuurd en het tweede voor 55% met besprekingen over de verhuring van het saldo. Een meerwaarde in Roemenië mogen we verwachten met enkele maanden vertraging op Hongarije dus allicht iets voor 2016 of 2017.

Voor het overige gaan de in totaal 14 projecten hun gangetje. Die 14 projecten kan men opdelen in 54 aparte entiteiten (verschillende gebouwen of verschillende bestemmingen (residentieel, kantoor, winkels)). Met 31 van deze deelprojecten is men in de weer, de resultaten en portefeuille van Atenor worden dus door vele poten gedragen. Les Brasseries de Neudorf (residentieel, Luxemburg) is volledig verkocht (87 appartementen). Voor het project The One in de Wetstraat (Brussel) moet er een logische interesse bestaan van Europa. City Docks (kanaalzone Brussel) kreeg een eerste bouwvergunning voor 37.000 m² waaronder een rusthuis waarvoor al interesse bestaat van uitbaters en investeerders. In Ter Hulpen (Les Berges de l'Argentine) kocht men een aangrenzend stuk terrein zodat er nu 200 appartementen kunnen gebouwd worden en 4.000 m² kantoren.

Het jaar is dus goed gestart en ook de vooruitzichten zijn goed zodat de winstprognose werd opgekrikt. Voortaan verwacht men zich aan een hoger resultaat dan dit van vorig jaar en dit is zonder rekening te houden met een eventuele plus uit Hongarije.

Dat betekent dat ook het dividend minstens kan behouden blijven (2 euro bruto) wat het aandeel de status van rendementsaandeel geeft (4,66% bruto op huidige koers). Men wil het dividend gelet op de goede perspectieven overigens licht verhogen, het zou al mooi zijn als de verhoging van de roerende voorheffing van 25% naar 27% volgend jaar hierdoor kan gecounterd worden. Netto zou de kleine belegger dus minstens 1,5 euro moeten krijgen.

Ook dit jaar kon dat dividend opgenomen worden in aandelen die met een korting werden uitgegeven. Aangezien de goede resultaten en perspectieven het eigen vermogen verder zullen doen aandikken zal dit allicht niet meer het geval zijn in 2016, het dividend zal alleen cash worden uitbetaald.

We pikten Atenor goedkoper op voor de selectie, het koersdoel van 50 euro laat nog wat potentieel over (categorie 3, weinig risico). Het bedrijf kijkt naar nieuwe projecten (Wallonië, Brussel) en allicht vernemen we hier later dit jaar nog meer over. Het gaat bij Atenor al lang niet meer over toevalstreffers maar een goed geolied systeem dat voor weliswaar wisselvallige (want functie timing verkoop) maar goede resultaten zorgt. En waarbij de aandeelhouder met een zeer deftig dividendrendement een graantje kan meepikken van het succes.

ATENOR



We blijven even in de vastgoedsfeer met de halfjaarcijfers van **Texaf** (34,50 euro). Dit bedrijf is actief in Congo (Kinshasa) en heeft naast een steengroeve voornamelijk vastgoed in Kinshasa in portefeuille dat men verhuurt. Ondanks het vertrek van een belangrijke huurder (Monuc) naar het oosten van het land stegen de huren met 7% en de totale inkomsten van de vastgoedactiviteiten met 9% tot 7,133 miljoen euro. Dit dankzij de verhuring van 28 nieuwe appartementen en burelen voor een ambassade.