

## Aandelen

ATENOR

### Centraal-Europa boven



**D**e winst die Atenor in het eerste halfjaar boekte, is sterk gestegen tegenover de eerste zes maanden van vorig jaar, met een klim van 6,65 naar 16,75 miljoen euro (20,37 miljoen euro over heel 2016). Belangrijk is dat tien van de zeventien projecten in de portefeuille (in totaal 640.000 vierkante meter) aan dat resultaat hebben bijgedragen. De nagestreefde diversificatie werkt. Toch komt vanuit

de grootste bijdrage uit Boedapest (Vaci Greens) door de afronding van de verkoop van de gebouwen A en B. Atenor heeft ook twee nieuwe huurovereenkomsten voor dezelfde gebouwen afgesloten. De werken aan blok D (17.000 vierkante meter) gaan verder met de oplevering in het eerste kwartaal van 2018. Ruim 3000 vierkante meter is al verhuurd. Eind augustus verwierf Atenor een nieuwe belangrijke site in Boedapest (een terrein van 19.000 vierkante meter langs de Hungaria-ring).

Centraal-Europa – zowel Boedapest als Boekarest – is de absolute groeipool van Atenor. In Brussel wordt de groep geremd door de beperkte oppervlakte en vooral de moeizame procedure voor het verkrijgen van vergunningen. Zo wacht ze al tien jaar op een vergunning voor het project Victor, een fiftyfifty project met CFE aan het Brusselse Zuidstation. Met de vergunningen in Boedapest gaat het veel sneller vooruit, en er zijn meer kansen. Atenor is er al lang met eigen mensen aanwezig en het is uitgegroeid tot de belangrijkste ontwikkelaar van de Hongaarse hoofdstad. In Boekarest zijn drie gebouwen van de Hermes Business Campus verhuurd (72.000 vierkante meter). De gebouwen moeten in 2018 of 2019 verkocht raken en zullen dan een belangrijke bijdrage aan het resultaat leveren. In Boedapest en Boekarest zijn nog rendementen van 7 procent en meer mogelijk. Beide Centraal-Europese hoofdsteden kunnen binnen afzienbare tijd voor de groep belangrijker worden dan Brussel.

Opvallend was ook het persbericht begin juli dat de vastgoedontwikkelaar een site van 7000 vierkante meter heeft verworven aan de oever van de Seine in Bezons (Parijs). Er is al een vergunning voor een kantoorgebouw voor een bovengrondse oppervlakte van 32.500 vierkante meter, maar Atenor wil een nieuwe vergunning aanvragen om de duurzame ontwikkeling te optimaliseren. Voor de inkomsten

voor de rest van het jaar zijn onder meer de stijgende huurinkomsten uit Boekarest belangrijk, naast de verdere verkopen in Bergen (Au Fil des Grands Prés, de wijk van het nieuwe station), in Ath (La Sucrierie) en

in Brussel (Palatium, Louizawijk naast het Justitiepaleis; en The One, het vroegere Europa-project) en de afwerking van het project Port du Bon Dieu in Namen (er restte nog het kantorenproject voor CBC).

Een andere oplossing voor het moeilijke verwerven van vergunningen is een project kopen met een vergunning. Dat is het geval voor het Realex-kantorenproject in de Europese wijk in Brussel. Al werd beslist de lancering van het project uit te stellen in afwachting van een waarschijnlijke projectoproep door de Europese instellingen. ©

#### Conclusie

*De portefeuille zit weer op kruissnelheid en is klaar voor een aantal sterke jaren. De aandeelhouder mag zich dan ook verwachten aan een verdere dividendverhoging. Wellicht wordt dat een jaarlijkse toename met 2 procent zoals het afgelopen boekjaar (2,04 euro bruto per aandeel).*

#### ER ZIJN VEEL MEER KANSEN IN BOEDAPEST EN BOEKAREST DAN IN BRUSSEL.

#### ATENOR GROUP



Munt: euro

Markt: Euronext Brussel

Beurskapitalisatie: 270 miljoen euro

K/w 2016: 11

Verwachte k/w 2017: 9

Koersverschil 12 maanden: +7,5%

Koersverschil sinds jaarbegin: +5%

Dividendrendement: 4,25%

Advies: houden/afwachten

Risico: gemiddeld

Rating: 2B

Verschenen op insidebeleggen.be op 28 september