

MONEYTALKBUY&SELL

BUY ATENOR GROUP

Une alternative rentable

Le portefeuille du développeur immobilier Atenor Group a gagné en maturité et en dynamisme. Cette année et les suivantes, le bénéfice sera porté par de nombreux projets.

Les résultats annuels du développeur immobilier détenteur d'un portefeuille d'environ 600.000 m² ont répondu aux attentes. Le résultat net s'est établi à 12,1 millions d'euros (2,29 euros par action), soit 22% de mieux qu'en 2012. Pourtant, le projet UP-Site, situé en face de Tour et Taxis, a contribué dans une moins large mesure au bénéfice qu'en 2012. Ce projet très ambitieux de 80.000 m² se caractérise par une mixité originale (magasins, espaces bureaux et surtout une tour de 140m sur 42 étages). Quelque 70% des appartements de la tour sont désormais réservés, contre environ 50% lors de la publication des résultats annuels l'année passée. Un des quatre immeubles de bureaux doit encore trouver preneur et plus ou moins 75% des appartements-terrasses sont déjà vendus.

L'année dernière, près de 40% des revenus furent issus d'un autre projet phare bruxellois, Trebel (photo), au coin de la rue Belliard et de la rue de Trèves, (30.000 m²). Le permis d'urbanisme a entre-temps été délivré et le bâtiment a été vendu au Parlement européen. Le projet résidentiel Port du Bon Dieu à Namur contribue beaucoup plus modestement au bénéfice: 42% du premier bloc de 46 appartements (sur 140) ont été vendus. Le développement de projets bien situés à Bucarest (78.000 m²; Hermes Business Campus) et à Budapest (56.000 m²; Vaci Greens) s'accélère.

A Bucarest, le groupe a toutefois été confronté à la faillite de l'entrepreneur général (le groupe autrichien Alpine), mais un remplaçant a rapidement été trouvé, de sorte que cet incident n'a pas eu d'impact sur le budget ni sur le timing. A Bucarest, 40% du premier bloc (sur trois au total) ont été loués. A Budapest, un premier bloc (sur cinq) est déjà entièrement loué et la réalisation du



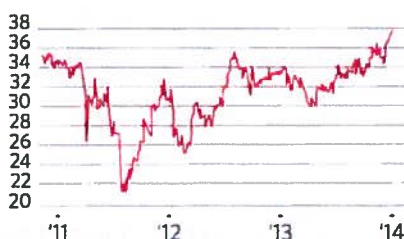
JASPERE EYERS ARCHITECTEN

BUY ATENOR GROUP



Cours

SOURCE COMPUGRAPHICS



- Cours: 37,5 EUR
- Devise: euro (EUR)
- Code ISIN: BE0003837540
- Bourse: NYSE Euronext Bruxelles
- Ticker: ATEB BB
- Cap. boursière: 195 millions EUR
- C/B 2013: 16
- C/B attendu 014: 10
- Perf. cours sur 12 mois: +19%
- Perf. cours depuis le 01/01: +9%
- Rendement du dividende: 5,3%

deuxième bloc, de plus de 17.000 m², a débuté. Le projet urbain mixte baptisé Europa, environ 30.000 m² de bureaux et 8.000 m² de surfaces résidentielles à Bruxelles, accuse déjà un certain retard en raison d'une révision du projet, mais il semblerait que l'on soit proche d'un accord. Il y a également du retard sur le projet Victor, un projet 50-50 avec CFE à la gare du Midi à Bruxelles. City Docks, un projet mixte (essentiellement résidentiel) de plus de 100.000 m² à Anderlecht, sur le canal de Willebroek, se révèle un coup dans le mille.

Citons encore deux projets résidentiels en Wallonie, Au Fil des Grands Prés, dans le quartier de la nouvelle gare de Mons et La Sucrierie à Ath où l'on attend un (premier) permis pour cette année et pour lequel la commercialisation commencera cette année ou l'année prochaine. Au grand-duché de Luxembourg, le projet Les Brasseries de Neudorf progresse rapidement mais on attend encore l'approbation. Non loin, le projet Air concerne l'ancien siège central d'ING. Ce projet sera peut-être déjà revendu cette année.

Le dividende du titre Atenor reste inchangé à 2 euros bruts par action ou en nouvelles actions. Pour 2014, la direction entend au moins égaler le résultat de l'année écoulée.

© DANNY REWEGHS



MONEYTALK BUY & SELL

ATENOR GROUP

Steengoed in vastgoed

De portefeuille van de vastgoedontwikkelaar Atenor Group heeft aan maturiteit en dynamiek gewonnen.

DANNY REWECHS

De Belgische vastgoedontwikkelaar Atenor Group heeft een portefeuille van ongeveer 600.000 vierkante meter, gespreid over twaalf projecten en het South City Hotel, dat te koop staat. De jaarresultaten voldeden aan de verwachtingen. Het nettoresultaat kwam uit op 12,1 miljoen euro (2,29 euro per aandeel), of 22 procent beter dan in 2012. Het project UP-Site aan het kanaal in Brussel was minder dominant als winstbron dan vorig jaar. Het is een prestigieus, gemengd project van 80.000 vierkante meter, dat bestaat uit winkels, kantoorruimte en vooral de Toren van 140 meter met 42 verdiepingen. Ongeveer 70 procent van de appartementen in de Toren is al gereserveerd, tegenover ongeveer 50 procent bij de aankondiging van de jaarcijfers vorig jaar. Voor een van de vier kantoorgebouwen moet Atenor nog een koper vinden.

Bijna 40 procent van de inkomsten kwam vorig jaar van Trebel, een ander Brussels sterproject, op de hoek van de Belliard- en de Trierstraat (30.000 vierkante meter). Het gebouw werd verkocht aan het Europees Parlement. Daardoor mag de stand van de ontwikkeling (38,5%) in de inkomsten worden meegerekend. Een veel bescheidener bijdrage kwam van het project Port du Bon Dieu, een residentiële project in Namen, waarvan 42 procent van het eerste blok met 46 appartementen (140 in totaal) is verkocht.

De ontwikkeling van de projecten op toplocaties in Boekarest (Hermes Business Campus, 78.000 vierkante meter) en in Boedapest (Vaci Greens, 56.000 vier-

kante meter) komt op snelheid. In Boekarest werd de groep nochtans geconfronteerd met het faillissement van de algemene aannemer, de Oostenrijkse groep Alpine, maar er werd snel een andere partij gevonden, zodat er geen invloed op het budget en de timing is. In Boekarest is 40 procent van het eerste blok van drie verhuurd. In Boedapest is een eerste blok van vijf al volledig verhuurd.

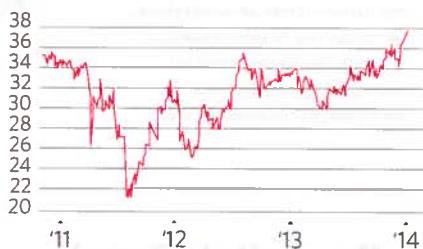
Het Europa-project – een gemengd stedelijk project in Brussel met ongeveer 30.000 vierkante meter kantoorruimtes en 8000 vierkante meter residentieel vastgoed – liep al enige tijd vertraging op door een herziening van het project, maar nu is er sprake van een akkoord. Ook het project Victor, een fiftyfiftyproject met CFE aan het Brusselse Zuidstation, is verstraagd. City Docks – een gemengd project van meer dan 100.000 vierkante meter in Anderlecht, naast het kanaal van Willebroek (hoofdzakelijk residentieel) – is wel een voltrefter. In Wallonië zijn er nog twee residentiële projecten met Au Fil des Grands Prés, de wijk van het nieuwe station in Bergen, en La Sucrerie in Aat, waar dit jaar een eerste vergunning wordt verwacht.

Les Brasseries de Neudorf is een residentiële project in Luxemburg, dat vlot verkoopt, maar waar het nog wachten is op de goedkeuring. Het Air-project, eveneens in Luxemburg, omvat de ex-hoofdzetel van ING. Dat project wordt wellicht dit jaar verkocht. Het dividend blijft onveranderd op 2 euro bruto per aandeel of in nieuwe aandelen. In 2014 wil het management het resultaat van vorig jaar minstens evenaren. ©



BUY ATENOR

Koers



- **Koers:** 37,5 euro
- **Munt:** euro
- **Isin-code:** BE0003837540
- **Beurs:** NYSE Euronext Brussel
- **Ticker:** ATEB BB
- **Beurskapitalisatie:** 195 miljoen euro
- **K/w 2013:** 16
- **Verwachte k/w 2014:** 10
- **Koersverschil 12 maanden:** +19%
- **Koersverschil sinds jaarbegin:** +9%
- **Dividendrendement:** 5,3%

IN SAMENWERKING MET

kanaal **Z**

Inside
BELEGGEN