



NYSE Euronext.

ANTIGOON INVEST

5 februari 2010

Koers	5,20
Aantal aandelen (m)	1,1572
Marktkapitalisatie (m)	6,0175

Eigen vermogen FY08	6,757
Netto fin. schuld FY08	7,730

Hoog/laag 12 maand: 7,47 / 5,11

(in miljoen EUR)	FY07	FY08	FY09E	FY10E
Huuropbrengsten	0,626	1,138	1,022	1,337
Groei in %	n.b.	81,7%	-10,2%	30,9%
EBIT	n.b.	0,076	n.b.	n.b.
EBIT%	n.b.	6,7%	n.b.	n.b.
EBITDA	0,413	0,839	0,610	0,885
EBITDA%	65,9%	73,7%	59,7%	66,2%
Netto resultaat (voor belast.)	n.b.	-0,432	n.b.	n.b.
Netto cashflow	0,293	0,331	0,206	0,288

(E: verwachtingen uit prospectus)

	FY07	FY08	FY09E	FY10E
Winst per aandeel	n.b.	-0,43	n.b.	n.b.
Boekwaarde per aandeel	3,02	6,76	n.b.	n.b.
Netto dividend	0,00	n.b.	n.b.	n.b.
Koers/boekwaarde	2,32	1,04	n.b.	n.b.
Koers/winstverhouding	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.
Dividendrendement	0,00	n.b.	n.b.	n.b.

AANDELEN VRIJE MARKT BRUSSEL

Bedrijfsomschrijving

Antigoon Invest is een Antwerpse vastgoedmaatschappij die zich concentreert op de uitbouw van een portefeuille op langere termijn. Ze richt zich vnl. naar handelspanen met een hoog rendementspotentieel vanwege ofwel opkomende ligging ofwel optimalisatie door verbouwing en/of nakende huurhernieuwing en dit in Vlaanderen. Bij panden met een handelsgelijkvloers worden ook appartementen bestemd voor privé-verhuur in portefeuille genomen. Streefdoel is de huidige 50/50 verdeling van de huuropbrengsten tussen handelshuur en residentiële huur te handhaven. Een belangrijk deel van de gerealiseerde beleggingen werd verkregen door de aankoop van familiale vastgoedvennootschappen.

Het bedrijf zette op 9 december 2008 de stap naar de Vrije Markt Brussel via een kapitaalverhoging van 1,25 miljoen euro. De introductieprijs bedraagt 7 euro. Van de geplande uitgifte van 220.000 nieuwe aandelen, werden er slechts 157.216 onderschreven (71,5%).

De objectieven bij de beursgang waren het ophalen van financiële middelen om de groei te financieren.



Disclaimer. Deze publicatie is uitsluitend bedoeld ter informatie en vormt geen beleggingsadvies, noch een aanbod, aansporing of aanbeveling tot het kopen of verkopen van een belegging of tot het verwezenlijken van enige andere verrichting. Zij is niet gericht naar of bedoeld voor publicatie of verspreiding onder personen in jurisdicties waar zulks zou resulteren in het schenden van enige toepasselijke wet of reglementering.

Alhoewel deze publicatie te goeder trouw werd uitgegeven, wordt geen enkele waarborg gegeven, noch uitdrukkelijk, noch stilzwijgend. NYSE Euronext en de met haar verbonden vennootschappen (inclusief hun bestuurders, werknemers of aangestelden) op wiens website(s), deze publicatie weergegeven wordt, wijzen elke verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid -van welke aard ook- in verband met de nauwkeurigheid, juistheid of volledigheid van deze publicatie uitdrukkelijk af.

U dient de juistheid van de informatie in deze publicatie zelf te controleren en, indien u producten op de NYSE Euronext markten wenst te verhandelen of aan te bieden, zich voorafgaandelijk te vergewissen van de op u van toepassing zijnde wettelijke rechten en verplichtingen en van de risico's die verbonden aan de desbetreffende producten.

De portefeuille

Antigoon Invest specialiseert zich in de overname van patrimoniumvennootschappen. Zij biedt aan de verkopers de mogelijkheid om de fiscale gevolgen van een liquidatie van de vennootschap te milderen. Dit laat Antigoon toe om de onderliggende vastgoedactiva aan een lagere prijs te verwerven.

De portefeuille bestond op 31/12/07 uit 14 gebouwen die 12 commerciële panden op het gelijkvloers, 60 appartementen en 23 garages/parkings omvatten. Hun verkoopwaarde bedroeg 11,686 miljoen euro, in gedwongen verkoop is dat 9,684 miljoen euro. De totale huuropbrengst komt uit op 0,655 miljoen euro op jaarbasis.

Eind 2008 bevatte de portefeuille 10 patrimoniumvennootschappen met vastgoed ter waarde van 18,286 miljoen euro en met een gezamenlijke netto financiële schuld van 7,73 miljoen euro. De gebouwen zijn gelegen in Antwerpen, Mechelen en Turnhout. Commercieel vastgoed levert 47% van het huurinkomen, residentieel vastgoed eveneens 47%, kantoren staan voor de resterende 6% van de huren.

Resultaten 2008

Om de belegger een beter zicht te geven op de evolutie van haar cijfers publiceert Antigoon Invest pro-forma geconsolideerde cijfers. In 2008 bedroegen de geconsolideerde bedrijfsinkomsten 1,137 miljoen euro. De bedrijfswinst bedroeg 76.289 euro. Na financiële resultaten ten bedrage van -0,508 miljoen euro, kwam het resultaat voor belastingen en uitzonderlijke resultaten uit op -0,432 miljoen euro. De cash-flow bedroeg 0,330 miljoen euro.

De intrinsieke waarde die het resultaat is van de marktwaarde van het vastgoed min de netto financiële schulden bedroeg eind 2008 10,556 miljoen euro, zijnde 10,56 euro per aandeel. Dit cijfer houdt wel geen rekening met eventuele belastingen op boekhoudkundige meerwaarden bij de verkoop van het vastgoed.

Recente transacties

In juli 2009 verkocht Antigoon Invest vier woonhuizen in Antwerpen. De opbrengst werd herbelegd in een handelsgelijkvloers, gelegen in het commerciële centrum van Antwerpen. Met deze transacties verhoogt de groep het netto huurinkomen met 56.000 euro per jaar.

Van het project Antigoon werden de 9 lofts verkocht, Van de 11 appartementen zijn er ondertussen 5 verkocht. Daarnaast kocht de groep de patrimoniumvennootschap Galerie Hugo Minnen. Deze bezit een gerenoveerd gebouw in het Zuidkwartier te Antwerpen. Het gelijkvloers is verhuurd aan de pasteibakker Dellafaille, het eerste verdiep is ingenomen door een osteopaat. Het tweede en derde verdiep worden verhuurd aan particulieren na enkele lichte renovaties.

Conclusie

In 2008 deed Antigoon Invest het beter dan haar gebudgetteerde cijfers in het uitgifteprospectus. De huurinkomsten bedroegen 0,920 miljoen euro tegenover een verwachting van 0,781 miljoen euro. Het resultaat voor afschrijvingen en meerwaarden kwam uit op 0,153 miljoen euro, terwijl uitgegaan was van een cijfer van 0,112 miljoen euro.

Gert De Measure

Disclaimer. Deze publicatie is uitsluitend bedoeld ter informatie en vormt geen beleggingsadvies, noch een aanbod, aansporing of aanbeveling tot het kopen of verkopen van een belegging of tot het verwezenlijken van enige andere verrichting. Zij is niet gericht naar of bedoeld voor publicatie of verspreiding onder personen in jurisdicties waar zulks zou resulteren in het schenden van enige toepasselijke wet of reglementering.

Alhoewel deze publicatie te goeder trouw werd uitgegeven, wordt geen enkele waarborg gegeven, noch uitdrukkelijk, noch stilzwijgend. NYSE Euronext en de met haar verbonden vennootschappen (inclusief hun bestuurders, werknemers of aangestelden) op wiens website(s), deze publicatie weergegeven wordt, wijzen elke verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid -van welke aard ook- in verband met de nauwkeurigheid, juistheid of volledigheid van deze publicatie uitdrukkelijk af.

U dient de juistheid van de informatie in deze publicatie zelf te controleren en, indien u producten op de NYSE Euronext markten wenst te verhandelen of aan te bieden, zich voorafgaandelijk te vergewissen van de op u van toepassing zijnde wettelijke rechten en verplichtingen en van de risico's die verbonden aan de desbetreffende producten.
