



NYSE Euronext.

ACTIONS MARCHÉ LIBRE BRUXELLES

ANTIGOON INVEST

5 février 2010

Cours	5,20
Nombre d'actions (m)	1,1572
Cap. boursière (euro m)	6,0175

Fonds propres FY08	6,757
Dette fin. nette FY08	7,730

Haut/bas 12 mois: 7,47 / 5,11

(en millions d'EUR)	FY07	FY08	FY09E	FY10E
Revenus locatifs	0,626	1,138	1,022	1,337
Croissance en %	n.c.	81,7%	-10,2%	30,9%
Bénéfice opérationnel	n.c.	0,076	n.c.	n.c.
en % du chiffre d'affaires	n.c.	6,7%	n.c.	n.c.
Cash-flow opérationnel	0,413	0,839	0,610	0,885
en % du chiffre d'affaires	65,9%	73,7%	59,7%	66,2%
Résultat net	n.c.	-0,432	n.c.	n.c.
Cash-flow net	0,293	0,331	0,206	0,288

(E: prévisions du prospectus)

	FY07	FY08	FY09E	FY10E
Bénéfice par action	n.c.	-0,43	n.c.	n.c.
Fonds propres par action	3,02	6,76	n.c.	n.c.
Dividende net	0,00	n.c.	n.c.	n.c.
Cours/fonds propres	2,32	1,04	n.c.	n.c.
Cours/bénéfice	n.c.	n.c.	n.c.	n.c.
Rendement de dividende	0,0%	n.c.	n.c.	n.c.

Description de la société

Antigoon Invest est une société foncière belge dont le but est d'investir dans des sociétés patrimoniales comprenant des immeubles situés en Belgique, de préférence en centre-ville et mis en location commerciale ou résidentielle. Le portefeuille actuel contient 9 sociétés de patrimoine propriétaires d'immeubles situés à Anvers, Malines et Turnhout. Les loyers proviennent pour 47% de locations commerciales (magasins), 47% de locations résidentielles (appartements) et 6% de bureaux.



La société a été introduite sur le Marché Libre le 9 décembre 2008 suite à une augmentation de capital. Le montant que la société souhaitait lever (1,25 million d'euros) a été souscrit à hauteur de 71% : sur les 220.000 nouvelles actions offertes, 157.216 actions ont trouvé preneur. Le prix d'introduction est de 7 euro.

L'objectif de l'introduction en bourse était de récolter les moyens financiers pour le financement de la croissance du groupe.

Disclaimer. Cette publication est donnée uniquement à titre d'information et ne constitue en aucune sorte une offre, sollicitation ou recommandation d'achat ou de vente de placements ou d'engagement dans toute autre transaction. Elle n'est pas destinée à être publiée ou communiquée à toute personne dans toute juridiction où ceci aurait pour effet d'enfreindre les lois ou règlements applicables.

Bien que cette publication soit émise de bonne foi, aucune garantie n'est donnée, ni explicite, ni implicite. NYSE Euronext et ses sociétés liées (ainsi que leurs administrateurs, employés et mandataires) au(x) site(s) web desquelles la publication paraît, décline toute responsabilité –de quelque nature- à propos de la précision, l'exactitude et l'exhaustivité de cette publication.

Vous devez contrôler l'exactitude des informations dans cette publication vous-même et, au cas où vous souhaiteriez négocier ou offrir à la vente des produits sur les marchés de NYSE Euronext, au préalable vérifier les obligations et droits légaux qui nous sont applicables sur vous ainsi que les risques y afférents.

Le portefeuille immobilier

Antigoon Invest se spécialise dans la reprise de sociétés patrimoniales. Comme elle offre aux actionnaires la possibilité de limiter les conséquences fiscales de la liquidation de leur société, Antigoon peut obtenir une décote sur la valeur des actifs immobiliers sous-jacents.

Le 31 décembre 2007 le portefeuille consistait en 14 immeubles comprenant 12 magasins (au rez-de-chaussée), 60 appartements et 23 garages/parkings. Leur valeur était estimée à 11,686 millions d'euros, la valeur en vente forcée étant de 9,684 millions d'euro. Les revenus locatifs sur base annuelle étaient de 0,655 million d'euros. Tous les immeubles se trouvent dans la province d'Anvers, le centre de gravité étant la ville d'Anvers (6 immeubles), suivi par Malines (4). Deux bâtiments se trouvent à Deurne, un à Edegem, un autre à Turnhout.

Fin 2008 le portefeuille comprenait 10 sociétés patrimoniales dont les immeubles avaient une valeur de 18,286 millions d'euros. La dette financière totale s'élevait à 7,73 millions d'euros. Les immeubles sont situés à Anvers, Malines et Turnhout. Les commerces représentent 47% du revenu locatif, les immeubles résidentiels 47% et les bureaux 6%.

Résultats 2008

Afin de donner à l'investisseur une meilleure vue sur ces chiffres, Antigoon Invest a établi des comptes consolidés pro forma. En 2008 le chiffre d'affaires consolidé s'élevait à 1,137 million d'euros et le bénéfice opérationnel à 76.289 euros. Après des résultats financiers de -0,508 million d'euros, le bénéfice avant impôts et résultats exceptionnels s'élevait à -0,432 million d'euros. Le cash-flow était positif de 0,330 million d'euros.

La valeur intrinsèque, à savoir le résultat de la valeur de marché des immeubles moins la dette financière nette, s'élevait fin 2008 à 10,556 millions d'euros, soit 10,56 euros par action. Ce chiffre ne tient pas compte des impôts éventuels sur les plus-values lors de ventes des immeubles.

Transactions récentes

En juillet 2009 Antigoon Invest a vendu quatre maisons de famille situées à Anvers. Le produit de cette vente a été réinvesti entièrement dans un rez-de-chaussée commercial, situé dans la zone commerciale au centre d'Anvers. Avec cet échange Antigoon réalise une augmentation du loyer net avec plus que 56.000 euros par an.

Les 9 lofts, ainsi que 5 des 11 appartements du projet Antigoon à Anvers ont été vendus récemment. Antigoon Invest a aussi acheté la société de patrimoine Galerie Hugo Minnen. La SA détient un bâtiment rénové dans le quartier Zuid à Anvers. Le rez-de-chaussée est loué au pâtissier Dellafaille et le premier étage est loué à l'ostéopathe OsteoZuid. Le deuxième et troisième étage seront loués aux particuliers après quelques travaux légers.

Conclusion

En 2008, Antigoon Invest a mieux performé que prévu. Les revenus locatifs se sont en effet élevés à 0,920 million d'euros, soit 18% mieux que les 0,781 million d'euros prévus lors de l'IPO. Ceci se vérifie également au niveau du bénéfice avant amortissements et plus-values qui ce chiffre à 0,153 million d'euros, tandis que 0,112 million d'euros était prévu.

Gert De Mesure

Disclaimer. Cette publication est donnée uniquement à titre d'information et ne constitue en aucune sorte une offre, sollicitation ou recommandation d'achat ou de vente de placements ou d'engagement dans toute autre transaction. Elle n'est pas destinée à être publiée ou communiquée à toute personne dans toute juridiction où ceci aurait pour effet d'enfreindre les lois ou règlements applicables.

Bien que cette publication soit émise de bonne foi, aucune garantie n'est donnée, ni explicite, ni implicite. NYSE Euronext et ses sociétés liées (ainsi que leurs administrateurs, employés et mandataires) au(x) site(s) web desquelles la publication paraît, décline toute responsabilité –de quelque nature- à propos de la précision, l'exactitude et l'exhaustivité de cette publication.

Vous devez contrôler l'exactitude des informations dans cette publication vous-même et, au cas où vous souhaiteriez négocier ou offrir à la vente des produits sur les marchés de NYSE Euronext, au préalable vérifier les obligations et droits légaux qui nous sont applicables sur vous ainsi que les risques y afférents.